

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年 1 月 6 日

【発行者名】 ヒューリックリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 時田 榮治

【本店の所在の場所】 東京都中央区八丁堀二丁目26番 9 号

【事務連絡者氏名】 ヒューリックリートマネジメント株式会社
取締役企画・管理部長 一寸木 和朗

【電話番号】 03-6222-7250

【届出の対象とした募集 ヒューリックリート投資法人
(売出) 内国投資証券に
係る投資法人の名称】

【届出の対象とした募集 形態：投資証券

(売出) 内国投資証券の 発行価額の総額：一般募集 48,750,000,000円

形態及び金額】 売価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 3,250,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる
価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは
異なります。

(注2) 売価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では Hulic Reit, Inc. と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

(3)【発行数】

487,500口

（注1）上記発行数は平成26年1月6日（月）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数617,500口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国及び欧州を中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数487,500口及び海外募集口数130,000口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「(15) その他／① 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先（後記「(15) その他／② 申込みの方法等／（カ）」に定義されます。）から32,500口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「(15) その他／② 申込みの方法等／（カ）」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注3）国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターはみずほ証券株式会社及び野村證券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

(4) 【発行価額の総額】

48,750,000,000円

(注) 後記「(15) その他／① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他／① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

- (注1) 発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。
- (注2) 発行価格の決定に当たり、平成26年1月20日（月）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成26年1月21日（火）から平成26年1月27日（月）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(15) その他／② 申込みの方法等／（エ）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。
- (注3) 後記「(15) その他／① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成26年1月30日（木）から平成26年2月4日（火）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成26年2月6日(木)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 東京中央支店
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはい行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金48,750,000,000円については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金13,000,000,000円と併せて、後記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当(後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。)による新投資口発行の手取金上限3,250,000,000円については、短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。

(注1) 本件第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年1月29日(水)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
SMBＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
合 計	—	487,500口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

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

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

(ウ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(エ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成26年2月7日（金）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

(オ) 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成26年2月7日（金）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(カ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるヒューリック株式会社（本「第一部 証券情報」において以下「指定先」といいます。）に対し、国内一般募集における本投資口のうち、79,500口を販売する予定です。

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券／（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券／（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

32,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先から32,500口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券／（15）その他／② 申込みの方法等／（カ）」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【売出価額の総額】

3,250,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券／（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成26年1月30日（木）から平成26年2月4日（火）まで

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【受渡期日】

平成26年2月7日（金）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

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

(イ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ウ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

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

第2 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投

資家に対する販売に限ります。)における本投資口の募集(海外募集)が行われます。Mizuho International plc及びNomura International plcを共同主幹事引受会社とする海外引受会社は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

① 海外募集における発行数(海外募集口数)

130,000口

(注)公募による新投資口発行の発行投資口総数は617,500口であり、国内一般募集口数487,500口及び海外募集口数130,000口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

13,000,000,000円

(注)海外募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③ その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先から32,500口を上限として借入れる本投資口(但し、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券(投資法人債券を除く。)/1 募集内国投資証券/(15) その他/② 申込みの方法等/(カ)」に記載のとおり、国内一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。)の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、32,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が指定先から借入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成26年1月6日(月)開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社が割当先とする本投資口32,500口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成26年3月7日(金)を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、平成26年2月7日(金)から平成26年2月28日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

なお、シンジケートカバー取引に関して、みずほ証券株式会社は野村證券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

3 ロックアップについて

- ① 本募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーター及び大和証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- ② 本募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

- ③ さらに、上記①に記載の制限とは別に、指定先は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、上場（売買開始）日以後6か月間を経過する日（当該日において平成25年11月7日以後1年間を経過していない場合には、平成25年11月7日以後1年間を経過する日）まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条）。但し、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成25年11月7日から平成26年8月末日までとなります（規約第34条）。本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、運用資産を、主として「2 投資方針／（2）投資対象／① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でもオフィス及び商業施設について重点を置いて投資を行うこととします（規約第28条第1項）。また、本投資法人の主たる投資対象地域は日本全国の主要都市及びその周辺地域とし、中でもオフィス及び商業施設については東京都及び東京都近郊の主要都市に重点を置いて投資を行うものとします（規約第28条第2項）。

本投資法人は、原則として安定的賃貸事業収入又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関連資産を取得の対象としており、本投資法人は、資産運用の基本方針に照らして適当と認める場合には、上記以外の不動産関連資産やその他の資産にも投資します（規約第28条第3項）。本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地、規模、賃貸借契約の内容及び賃借人の属性等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で決定するものとします（規約第28条第4項）。本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成25年11月7日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

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

② 投資法人の特色

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

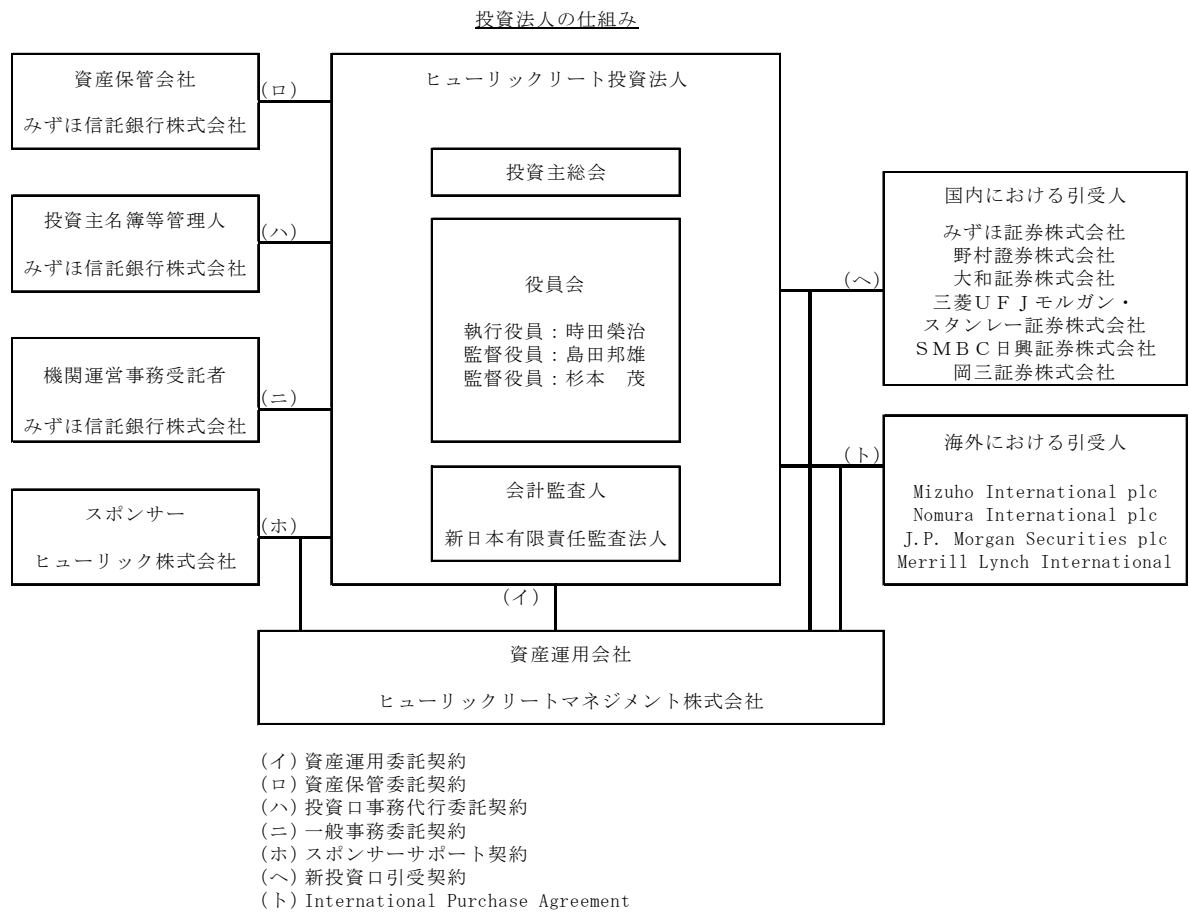
本投資口は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に当たり、中長期的に投資主価値を最大化していくため、外部成長及び内部成長の両面において、本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」といいます。）及びヒューリックグループ企業（以下併せて「ヒューリックグループ」といいます。）（注）によるサポートを活用しつつ、運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。詳細は、後記「2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略」をご参照ください。

（注）本書において「ヒューリックグループ」とは、ヒューリック及びヒューリックが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等にて構成されるグループ会社をいい、「ヒューリックグループ企業」とはヒューリックグループ所属の会社等（但し、ヒューリックを除きます。）をいいます。

(3) 【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組み図



②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ヒューリックリート投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でもオフィス及び商業施設について重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社 (投信法第198条関係)	ヒューリックリートマネジメント株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) ①本投資法人の資産の運用に係る業務 ②本投資法人の資金調達に係る業務 ③運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 ④運用資産に係る運用計画の策定業務 ⑤その他本投資法人が随時委託する業務 ⑥その他上記に付随し又は関連する業務
資産保管会社 (投信法第208条関係)	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) ①投信法に定める資産の保管に係る業務 ②資産保管業務に附随する次の(a)ないし(c)の業務 (a)本投資法人名義の預金口座からの振込に係る業務 (b)本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る業務 (c)その他上記に準ずる業務

役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) ①投資主の名簿に関する事務 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務 投資主等の氏名、住所の登録に関する事務 投資主等の提出する届出の受理に関する事務 ②募集投資口の発行に関する事務 ③投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務 ④投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務 (a) 投信法第137条に定める金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事務 (b) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務 ⑤投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務 ⑥委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務 ⑦投資口の併合又は分割に関する事務 ⑧投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務 ⑨法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務 ⑩投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑪総投資主通知等の受理に関する事務 ⑫投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合 ⑬本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務 ⑭振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務 ⑮前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付 ⑯前各号に掲げる委託事務に付随する事務 ⑰前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ定める事務

役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (機関運営事務受託者)	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) ①計算に関する事務 ②会計帳簿の作成に関する事務 ③機関(役員会及び投資主総会)の運営に関する事務 ④納税に関する事務 ⑤その他上記①ないし④に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの
会計監査人 (投信法第96条関係)	新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
国内における引受人	みずほ証券株式会社 野村証券株式会社 大和証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 SMB C日興証券株式会社 岡三証券株式会社	投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
海外における引受人	Mizuho International plc Nomura International plc J.P. Morgan Securities plc Merrill Lynch International	投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、海外募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
スポンサー	ヒューリック株式会社	スポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針／(1) 投資方針／④ 成長戦略」をご参照ください。

(4) 【投資法人の機構】

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

① 投資主総会

- (ア) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- (イ) 本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章）。したがって、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。
- (ウ) また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第41条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。
- (エ) 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集します（規約第9条）。
- (オ) 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第1項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。
- (カ) 投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第1項）。
- (キ) 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

- (ア) 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社

法」といいます。)第349条第4項)。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。

- (イ) 執行役員は1人以上、監督役員は2人以上(但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。)とします(投信法第95条第2号、規約第16条)。
- (ウ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します(投信法第96条第1項、規約第17条第1項)。
- (エ) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第17条第2項)。
- (オ) 補欠の役員(執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。)の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第17条第3項、投信法第96条第2項、会社法第329条第2項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第163条第3項但書)。
- (カ) 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います(規約第21条第1項)。
- (キ) 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります(投信法第113条第1項、規約第20条第1項)。
- (ク) 役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます(投信法第113条第2項、第3項、規約第20条第2項)。
- (ケ) 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます(投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第3項、4項)。

③ 会計監査人

- (ア) 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項)。
- (イ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第24条)。
- (ウ) 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

⑤ 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

⑥ 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

⑦ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

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

⑧ 投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は200,000千円、本投資法人が発行することができる投資口の総口数は2,000万口、発行済投資口総数は2,000口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成25年11月7日	200,000	200,000	2,000	2,000

(注) 本投資法人は、平成25年11月7日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、ヒューリック株式会社です。

(6) 【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における本投資法人の投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有投資口数	比率
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	2,000口	100%

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、まず第一に、投資主やテナントをはじめとする全てのステイクホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

第二に、本投資法人は、資産の運用を委託する本資産運用会社の株主であるヒューリック（以下「スポンサー」ということがあります。）との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

本投資法人は、これら二つの基本理念を追求するため、「東京コマーシャル・プロパティ（Tokyo Commercial Properties）」（以下「東京コマーシャル・プロパティ」といいます。）（注1）及び「次世代アセット（Next Generation Assets）」（以下「次世代アセット」といいます。）（注2）への投資を行います。

（注1）本書において、「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京23区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

（注2）本書において、「次世代アセット」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間に長期賃貸借契約を締結する施設をいい、本書の日付現在、本投資法人は、「有料老人ホーム（Nursing Homes）」（以下「有料老人ホーム」といいます。）及び「ネットワークセンター（Network Centers）」（以下「ネットワークセンター」といいます。）を次世代アセットに該当するものと位置づけています。なお、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的な範囲は拡大し又は変化することがあります。詳細につきましては、後記「② 本投資法人の基本方針／（イ）次世代アセットへの投資」をご参照ください。

② 本投資法人の基本方針

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティを重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%程度（注）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセットにポートフォリオの20%程度（注）を投資するものとし、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

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

（ア）東京コマーシャル・プロパティへの重点投資

a. 立地の選定を重視したポートフォリオ

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行います。東京コマーシャル・プロパティは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致するものとし、具体的には以下のとおりです。

b. オフィス

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティの一つの柱として投資する「オフィス」は、

東京23区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいいます。

c. 商業施設

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティのもう一つの柱として投資する「商業施設」は、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圈特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

d. 投資比率

「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%程度とします。

(イ) 次世代アセットへの投資

本投資法人は、将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する次世代アセットに対しても、原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施したうえで、厳選して投資します。本投資法人は、本書の日付現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「有料老人ホーム」と、情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」を次世代アセットと位置づけています。

本投資法人は、これらの次世代アセットについて、社会的ニーズの高まりを背景として堅実な需要が見込まれる一方で、東京コマーシャル・プロパティには存在しない様々なリスクが顕在化する可能性のある資産であると考えています。したがって、本投資法人は、次世代アセットへの投資に際しては、各アセットの特性や固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の各局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、万全と考えられる各種の対応策を講じたうえで、厳選して投資します。

かかる次世代アセットの特性と固有のリスクに対処するため、本投資法人は、新たな次世代アセットの選定にあたっては、本資産運用会社内に設置する投資委員会において独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、当該次世代アセットの特性と固有のリスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施します。

a. 有料老人ホーム

有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）に規定された施設類型の1つで、居住者となる高齢者に何らかのサービス提供を行う施設が属するカテゴリであり、株式会社による運営が可能です。老人福祉法及び介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）により様々な類型が存在しますが、入居者の属性により「自立者向け」と「要介護者向け」に、入居者の権利形態により「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」と「利用権方式」に分類することができます。

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、平成17年9月に企業寮の建替えによりアリア松原を開発して以来、約8年にわたって有料老人ホームの賃貸事業を展開し、ノウハウを蓄積してきました。本書の日付現在、ヒューリックは介護事業者との長期賃貸借契約を前提とする10物件の建替え（うち竣工済みは7物件）を行っているのに加えて、外部から6物件を取得・保有しており、保有物件に係る介護事業者数は10社にのぼります。

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」は、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、想定月額利用料（注1）が市場相場における高価格帯に属する利用権方式（注2）の施設です。

本投資法人は、テナントである介護事業者との間に長期賃貸借契約を締結します（注3）。利用権方式の介護付有料老人ホームの介護事業者に対しては、入居者からは月額利用料及び入居一時金（注4）が、保険者（市町村）からは介護保険報酬が、それぞれ支払

われており、入居者の増減、月額利用料の延滞、社会保障制度が変更された場合における介護保険報酬の増減等によって介護事業者の収入は影響を受けることになりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として介護事業者の収入の増減による影響を受けません。

なお、厚生労働省の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」により、有料老人ホームに係る賃貸借契約の契約期間については、借家により有料老人ホームを設置する場合、かつ入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、「当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること」が要件とされています。

- （注1）本書において「想定月額利用料」とは、入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。
- （注2）「利用権方式」とは、有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式です。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とはなりません。
- （注3）本投資法人は、テナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転貸借を介して契約を行う場合があります。
- （注4）有料老人ホームに入居する場合、入居一時金の有無、金額及び償却期間・償却方法は、各有料老人ホーム毎に決められています。入居一時金は、各有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却方法によって償却されますが、償却期間内に退去する場合は、未償却残額が返還されます。

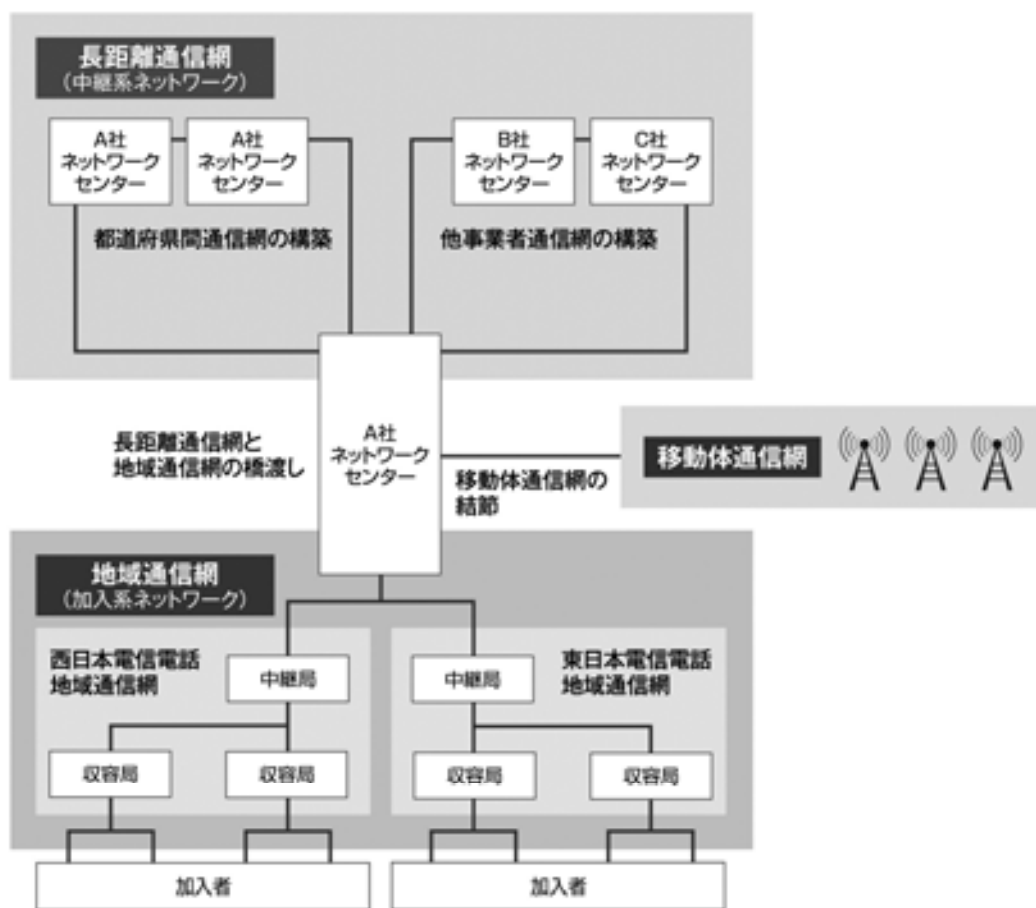
本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、介護事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。

b. ネットワークセンター

本投資法人が投資対象とするネットワークセンターは、各通信事業者（注）が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設です。

（注）本書の日付現在、日本国内の主な通信事業者としては、エヌ・ティ・ティグループ、ソフトバンクグループ及びKDDIグループ等があります。

通信事業者は、音声通信やデータ通信等を通信サービス加入者へ提供するための通信網を保有して事業を行っています。これらの通信網は、大きく分けて長距離通信網と地域通信網に分類することができます。長距離通信網は中継系ネットワークと呼ばれ、主に都道府県間での通信を実現しています。一方、地域通信網は加入系ネットワークと呼ばれ、通信サービス加入者へ直接接続して通信サービスを届ける役割を担っています。



（出所）みずほ情報総研株式会社作成の資料に基づき本資産運用会社にて作成

(i) 中継系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、全国のネットワークセンターと接続することで都道府県間での通信を実現しています。また、日本国内の通信事業者3社（株式会社NTTドコモ（以下「NTTドコモ」といいます。）、KDDI株式会社（以下「KDDI」といいます。）及びソフトバンク株式会社（以下「ソフトバンク」といいます。））の保有するネットワークセンターとも接続し、事業者間での通信も実現しています。さらに、携帯電話通信のネットワークの結節点としての役割を果たし、携帯電話等の通話やインターネット接続を可能にしています。

(ii) 加入系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、長距離通信網と地域通信網を橋渡しする役割を果たしています。長距離通信網からの通信データは、ネットワークセンターで各地域の中継局へ振り分けられ、通信サービス加入者のもとへ届けられます。

本投資法人は、テナントである通信事業者との間に長期賃貸借契約を締結します。通信事業者に対しては、各種通信サービス利用者から通信サービス利用料が支払われており、通信サービス利用料の増減は通信事業者の収入に影響を与えることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として通信事業者の収入の増減による影響を受けません。

本投資法人は、ネットワークセンターへの投資に際して、通信事業者の事業継続可能性と、通信事業者の事業における当該施設の重要性及び使用継続可能性、通信事業者との契約内容等を慎重に検討し、厳選して投資します。

c. 投資比率

「次世代アセット」合計でポートフォリオの20%程度とします。

d. リスクコントロール

「次世代アセット」への投資にあたっては、本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、それぞれの不動産等の用途タイプごとに、固有の投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

投資に際しては、物件に係るデューディリジェンスに加えて、長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、定期及び不定期のモニタリングを実施します。

(ウ) ヒューリックグループとのコラボレーション

本投資法人及び本資産運用会社は、ヒューリックグループとのコラボレーションによる成長戦略により、本投資法人の基本理念の実現を目指すため、スポンサーであるヒューリックとの間でスポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、両契約を通じ、ヒューリックグループが培ってきた開発力、ネットワーク、施設運営ノウハウ、ブランド力等を最大限に活用します。スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約の内容につきましては、後記「④ 成長戦略」をご参照ください。

(エ) 投資主価値を最大化する充実したガバナンス体制

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を可能な限り図りつつ、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この2つを中心的な枠組としたうえで、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

(オ) 安定的かつ健全な財務運営

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現す

ることを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、原則として60%を上限とし（注）、また、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む余剰資金を原資として、物件の新規取得、借入金の返済等、その時々において最も有効的かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

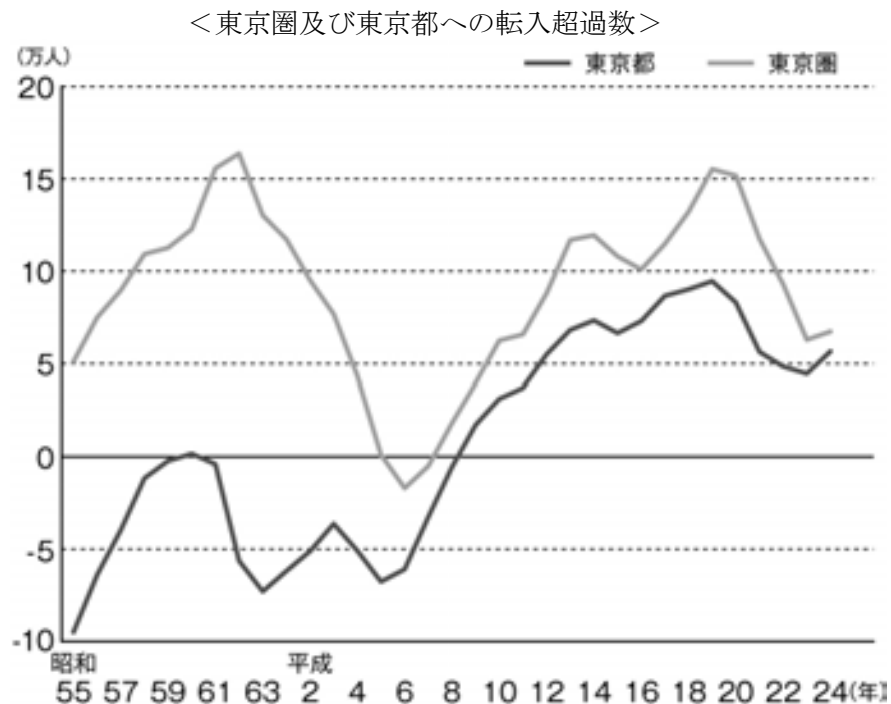
（注）新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

③ 本投資法人が投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「次世代アセット」

（ア）「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資の意義

a. 東京コマーシャル・プロパティの優位性

下表は、総務省統計局公表の「住民基本台帳人口移動報告」に基づく、東京圏（注1）及び東京都への人口流入状況を示したものです。我が国においては、東京圏への人口流入傾向が続いており、特に平成9年以降、東京都への人口流入が顕著になっています。これは東京都の地価が経済実態に見合う水準まで調整されたことで、これは東京都が元来有している利便性や優位性が改めて認識されたためであると本投資法人は考えています。



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

（注1）本書において「東京圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県の一都三県を指します。

（注2）「転入超過数」とは、住民基本台帳人口移動報告における転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。「転入者数」とは、市区町村又は都道府県の区域内に、他の市区町村又は都道府県から住所を移した者の数をいい、「転出者数」とは、市区町村又は都道府県の境界を越えて他の区域へ住所を移した者の数をいいます。なお、転出者数は転入者の従前の住所地（市区町村及び都道府県別）によって統計局で算出した数字であり、したがって、必ずしも転出証明書の発行を受けた者の数とは一致しません。

東京都総務局の「東京都区市町村別人口の予測」によると、東京都の人口は平成17年の12,576千人から平成22年には13,159千人に増加しており、平成32年には13,346千人まで増加すると推計されています。

本投資法人は、我が国の行政機関の多くが東京都に所在し、経済活動や文化活動も東京都を中心として展開されていることがこの人口動向の背景にあり、東京都に人口が集中していく傾向は、今後も継続すると考えています。したがって、基本的に東京都の「駅近」又は「繁華性のある地域」に立地する東京コマーシャル・プロパティは、我が国の経済成長に加え、東京都への人口・企業集中による収益を享受することが期待できる優位な投資対象であると考えています。

(i) オフィス

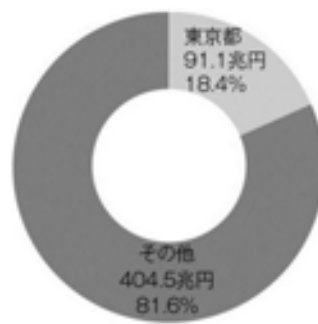
東京都は、我が国の経済活動の一大中心地であり、東京都に本社をかまえる企業だけでなく、大阪圏や名古屋圏をはじめとする東京都以外の地域に本社のある企業や、我が国に進出する外資系企業の多くも、東京都にオフィスを置く傾向があります。また、東京都はグローバルな比較においても、JR・私鉄・地下鉄といった大量輸送交通網が充実しているという企業活動に有利な特性と優位性を有しています。

下表は、人口構成、県内総生産（名目）構成、上場企業の本社所在地及び外資系企業の我が国における本社所在地について、全国に占める東京都又は東京23区の比率を表したグラフです。東京23区に本社所在地のある上場企業及び外資系企業の割合が、東京都の人口構成や県内総生産（名目）の割合よりも高いことが読み取れます。

<人口構成>



<県内総生産（名目）構成>



(出所) 総務省統計局「人口推計」（平成24年10月1日現在）

(注1) 総務省統計局の「人口推計」の範囲は、我が国に常住している全人口に基づく推計です（外国人を含みますが、外国政府・外国軍隊の構成員・家族等を除きます。）。なお、「常住」とは、3ヶ月以上にわたって住んでいる又は住むことになっている者をいいます。

(注2) 上表は、平成24年10月1日現在における東京都とその他の地域の各人口推計を示しており、平成22年国勢調査（平成22年10月1日時点）における人口を基準人口として、その後各1年間（前年10月1日から当年9月30日）の自然動態・社会動態による異動人口を求め、これを加減することにより、当年10月1日現在の人口を算出するとの方式で人口推計がなされています。

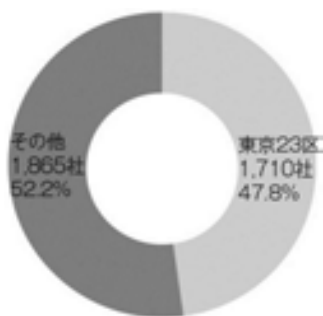
(注3) 「自然動態」とは、出生児数から死亡者数を減じたものであり、「社会動態」とは、入国者数から出国者数を減じたものであり、東京都については、都への転入者数から転出者数を減じて算出しています。

(出所) 内閣府「県民経済計算（平成13年度-平成22年度）」

(注1) 県内総生産は、一定期間内に県内の生産活動によって、新たに創造された付加価値の額です（産業、政府サービス生産者、対家計民間非営利サービス生産者及びこれらに含まれる経済活動を含みます。）。

(注2) 上表は、平成22年度の県内総生産（名目）を示すものです。

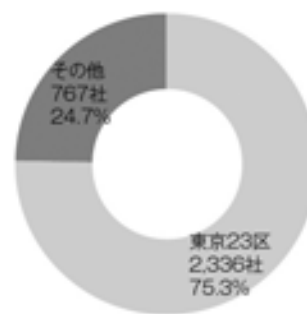
＜上場企業の本社所在地＞



（出所）東洋経済新報社「2013年4集 会社四季報」

（注）上表における「上場企業」とは、平成25年9月13日現在において、日本国内の各証券取引所に上場する会社（上場REITを含みます。）のほか、日本銀行を含みます。但し、上場されている外国企業等（外国企業及び外国投資証券）、ETF（株価指数連動型投資証券）及び出資証券上場会社並びに一部の国内外の企業は含みません。

＜外資系企業の我が国における本社所在地＞



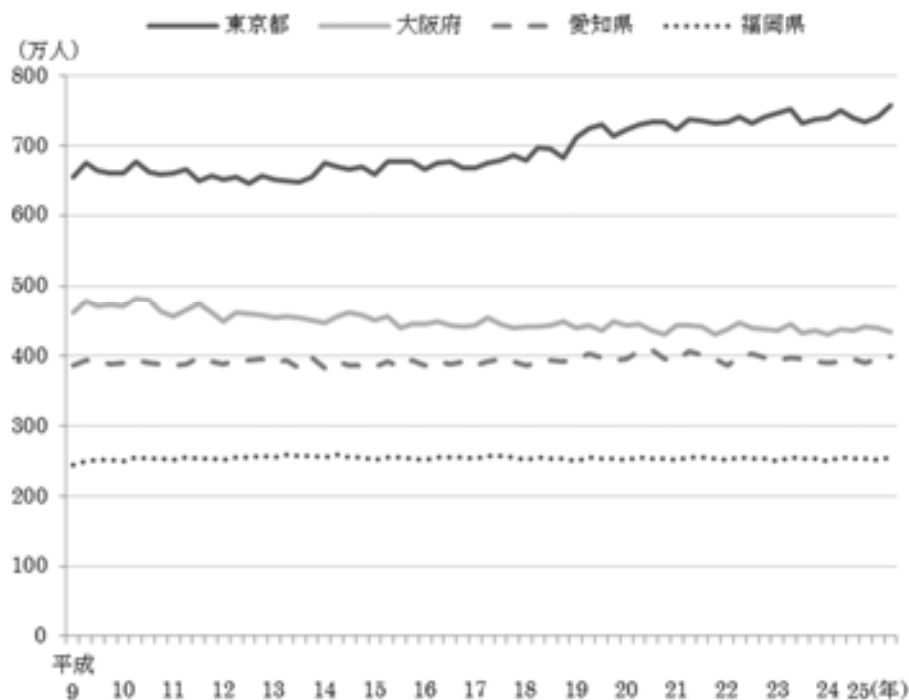
（出所）週刊東洋経済第6476号 平成25年7月31日付臨時増刊「2013外資系企業総覧」

（注1）上表における「外資系企業」とは、「主要企業」として上記出所に掲載されている企業と「その他企業」として上記出所に掲載されている企業の総称です。「主要企業」とは、原則として資本金5,000万円以上かつ外資の比率が49%以上の企業をいい、但し、株式公開企業又は株式会社東洋経済新報社データ事務局「外資系企業総覧」編集部が重要と判断した企業については上記基準以外の企業を含めていることがあります。また、日本法人でなくとも、日本支社や外国銀行、外国証券等の在日支店も含まれています。「その他企業」とは、「主要企業」以外の外資系企業で、基本的に資本金に関係なく外資比率20%以上の企業をいいます。

（注2）調査時点は平成25年3月時点です。

下表は、総務省統計局公表の労働力調査に基づき、東京都、大阪府、愛知県及び福岡県の労働力人口の推移を示したものです。東京都は、他の府県と比較しても労働力人口が多く、伸び率も上回っていることが読み取れます。

<都道府県別労働力人口の推移>



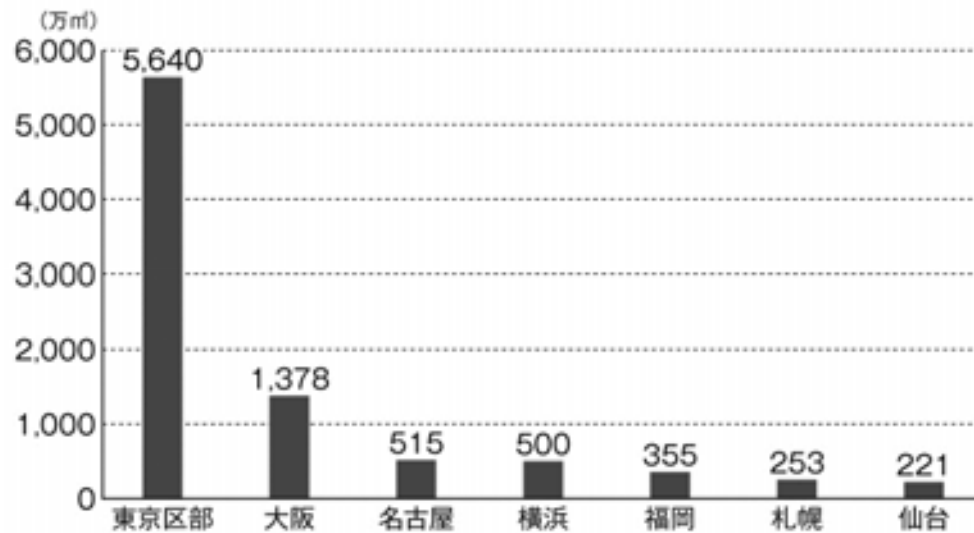
(出所) 総務省統計局「労働力調査(基本集計)都道府県別結果」

(注1) 「労働力調査」とは、総務省統計局が、我が国における就業及び不就業の状態を毎月明らかにすることを目的として、国勢調査の約100万調査区から約2,900調査区を選定し、その調査区から選定された約4万世帯及びその世帯員を調査対象とし、就業状態は世帯員のうち15歳以上の者(約10万人)について、毎月末日(12月は26日)現在において、毎月末日に終わる1週間(12月は20日から26日まで)の就業状態を調査したものです。

(注2) 「労働力人口」とは、調査月末日現在満15歳以上の人口のうち「就業者」と「完全失業者」の合計をいいます。「就業者」とは、「従業者」と「休業者」の合計をいいます。「従業者」とは、調査期間中に賃金・給与・諸手当・内職収入などの収入を伴う仕事を1時間以上した者であり、家族従業者は無給であっても仕事をしたものとされます。また、「休業者」とは、調査期間中に少しも仕事をしなかった者のうち、雇用者(就業規則等で育児・介護休業期間中の者を含みます。)で、給料・賃金の支払を受けている者又は受けることになっている者及び自営業者で、自己の経営する事業を持ったままで、その仕事を始めてから30日にならない者(家族従業者で調査期間中に少しも仕事をしなかった者は休業者としていません。)をいいます。「完全失業者」とは、仕事がなく調査期間中に少しも仕事をしなかった者で、仕事があればすぐ就くことができ、かつ、調査期間中に、仕事を探す活動や事業を始める準備をしていた者(過去の求職活動の結果を待っている場合も含みます。)をいいます。

また、東京23区には、他の国内主要都市を大きく上回る賃貸オフィスビルのストックが存在しており、国内外の多様な投資主体が参画する売買マーケットが形成されています。下表は、平成25年1月時点での国内の主要都市におけるオフィスビルのストック状況を示したのですが、我が国第二のオフィスビル集積地である大阪エリアと比べても、東京区部には、延床面積ベースで4倍強のオフィスビルが存在します。本投資法人は、このような集積の中から、立地とスペックを中心に選別的に投資をすることで、投資主価値の最大化を目指します。

＜国内主要都市におけるオフィスビルの延床面積＞



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所 平成25年9月18日(11月5日一部訂正)付「全国オフィスビル調査結果(平成25年1月現在)」

(注1) 東京区部、大阪、名古屋は延床面積が5,000㎡以上、その他の都市は延床面積が3,000㎡以上の各オフィスビルを調査対象としています。

(注2) 「オフィスビル」とは、建築用途が主に事務所機能(会議室等も含みます。)であるビルをいうものとします(公共施設は除きます。)。他用途(住宅、ホテル、専用ホール等)が混在する複合ビルは、事務所機能へ転用可能な用途を含めた事務所の割合が過半の場合は対象建物としています。調査対象地域の住宅地図をもとに調査対象となる可能性がある建物を抽出して、建物登記簿を取得し、建物用途・延床面積の条件判定を行い、条件を満たす建物を対象オフィスビルとして集計を行っており、建物登記簿がない建物については、他で代用できる資料がある場合はその内容を付加しています。なお、一登記複数建物のビルで他用途を含む場合は、建物単位に登記情報を修正して用途等を判定したものです。また、大規模(東京区部、大阪、名古屋は延床面積5万㎡以上をいい、それ以外の都市は同3万㎡以上をいいます。)の建物は、フロア単位で用途判定を行い、その他用途部分を除き、地下階部分は地上階の面積で按分しています。

(注3) 本調査は、全国の主要都市において高度にオフィス機能が集積していると考えられる地域を対象としたものであり、そのため、上表記載の各地域は、本調査においては、以下の地域を指して用いています。

- ・「東京区部」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、その他の区(文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、豊島区、中野区)です。
- ・「大阪」とは、新大阪、梅田、堂島・中之島、南森町、天神橋、福島、淀屋橋・元町、北浜・堺筋本町、天満橋・谷町、肥後橋・西本町・四ツ橋、大阪ビジネスパーク、難波、阿倍野です。
- ・「名古屋」とは、名駅、伏見、栄、丸の内、泉・新栄、金山です。
- ・「横浜」とは、横浜駅、関内、新横浜、横浜ビジネスパークです。
- ・「福岡」とは、天神、大名、渡辺通、呉服町、博多駅周辺です。
- ・「札幌」とは、札幌駅北口、駅前通、大通です。
- ・「仙台」とは、青葉通り・広瀬通り、勾当台、仙台駅東口です。

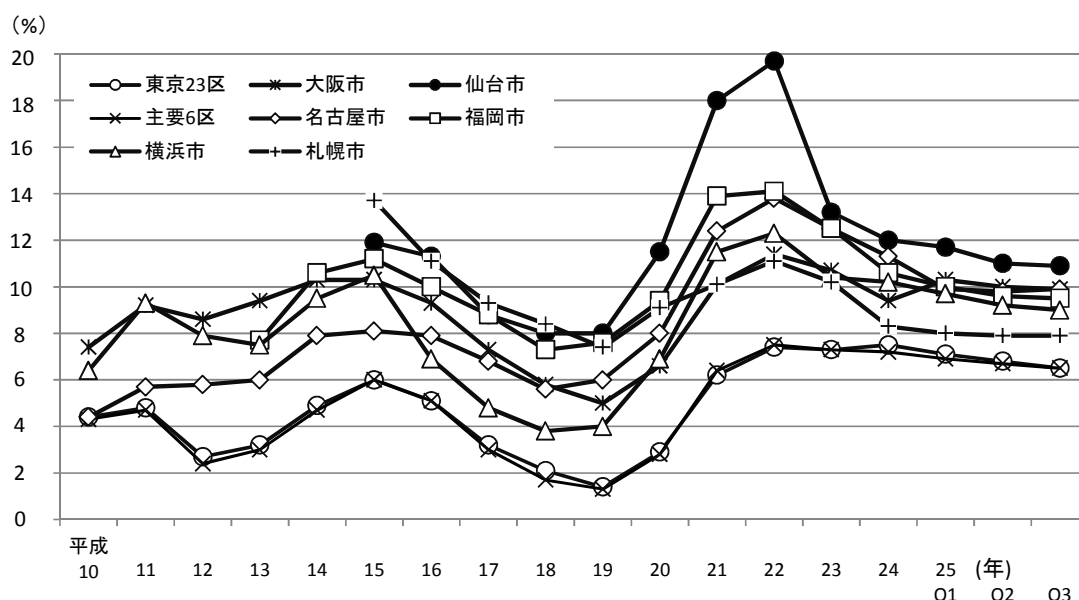
下表は、東京23区、主要6区及びその他国内主要都市（注1、2）における延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルの空室率（注3）の推移を示したものです。

賃貸オフィスビルの需要は、景気や企業業績の影響を受けやすく、主とそのオフィス需要の増減を反映して、空室率は上下しますが、東京23区の空室率の推移は、このような循環的な要因だけでなく、東京23区の賃貸オフィスビルの構造的な優位性を示していると本投資法人は考えています。

下表によれば、東京23区の空室率は、平成10年以降、一貫して、他の国内主要都市を下回って推移しており、また空室率上昇時には他の国内主要都市を大きく下回るという傾向がみられます。例えば、各都市の空室率は、主として米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融危機等の影響を受けて平成20年以降上昇し、他の国内主要都市の空室率が10%を超えるなかでも、東京23区の空室率は7%前後で推移しました。

下表に示す東京23区の空室率は、平成22年以降、横ばいで推移しており、平成25年に入ってから低下に転じています。また、長期的な推移を見ると、東京23区に比べて、他都市の空室率の水準は上方に切り上がっています。この背景には、東京都が我が国の経済活動の中心であり、他の国内主要都市に比べて地域拠点廃止の影響を受けにくいことがあると本投資法人は考えています。

<都市別空室率の推移>



（出所）シービーアールイー株式会社「東京オフィスの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：平成25年10月）

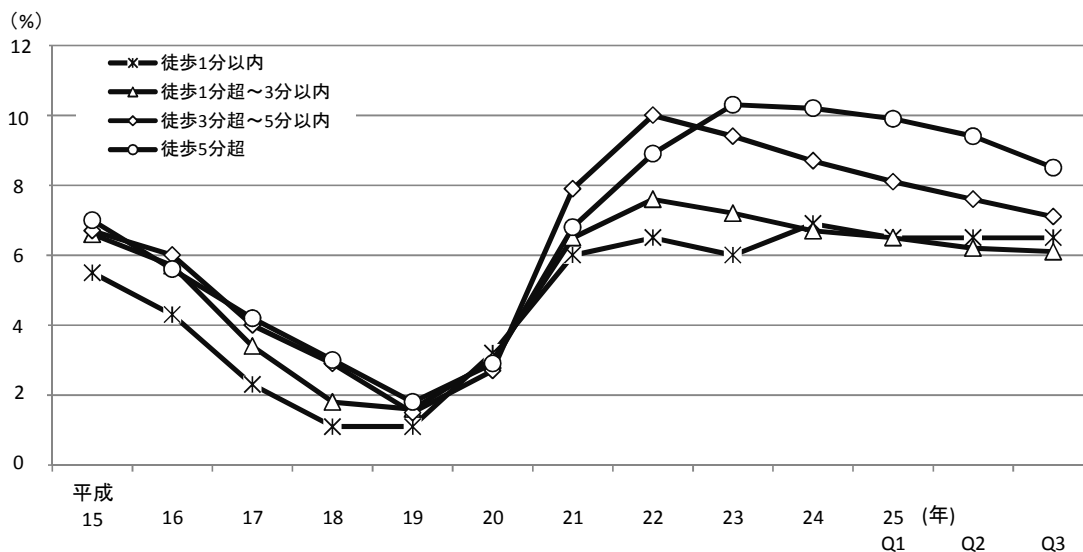
（注1）上表に記載の各都市又は地域のうち、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国183のゾーン内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。かかる全国183のゾーンは、上表記載の行政区画とは必ずしも一致していません。

（注2）「主要6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

（注3）「空室率」とは、需要と供給のバランスを表す数値をいい、空室面積を貸床面積で除し、100を乗じることによって求められた値をいいます。「空室面積」とは、即入居できるオフィスの面積をいいます。なお、「貸床面積」とは、各期末において、入居状況にかかわらず賃貸が可能である床面積をいい、オーナー使用部分は含まないものとします。

下表は、東京23区における延床面積500坪以上の賃貸オフィスの最寄駅からの距離別の空室率（注）を示したものです。東京23区の賃貸オフィスの空室率の推移を駅距離別に見ると、駅距離が近いほど空室率が低い傾向があり、東京23区の「駅近」のオフィスには投資対象としての優位性があると考えられます。

＜駅距離別空室率（東京23区）＞



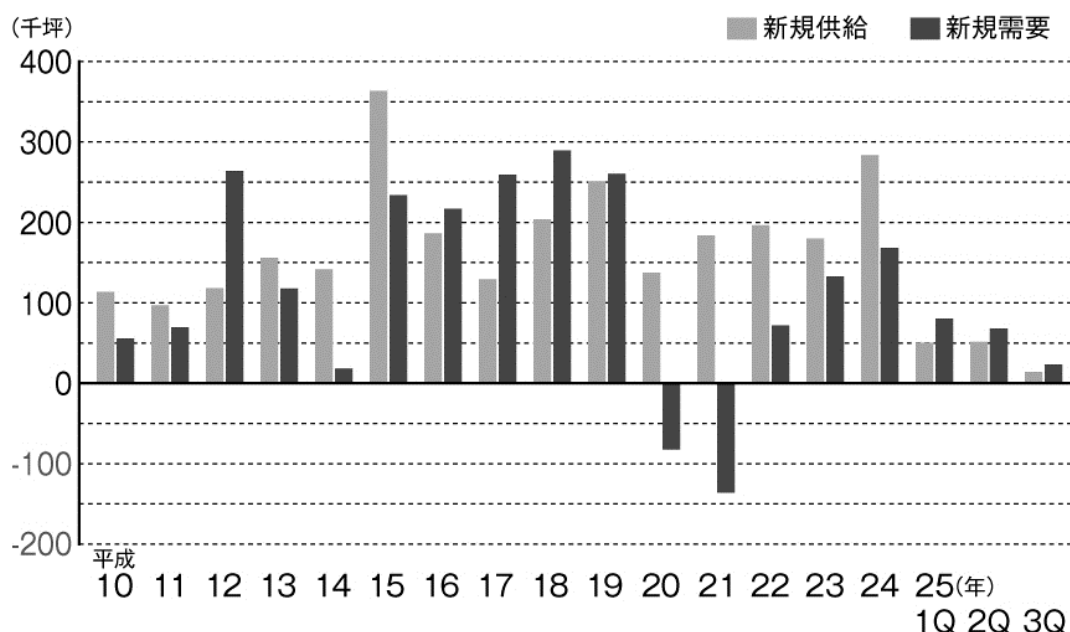
（出所）シービーアールイー株式会社「東京オフィスの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：平成25年10月）

（注1）上表に記載の各都市又は地域のうち、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国183のゾーン内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。かかる全国183のゾーンは、上表記載の行政区画とは必ずしも一致していません。

（注2）「空室率」とは、需要と供給のバランスを表す数値をいい、空室面積を貸床面積で除し、100を乗じることによって求められた値をいいます。「空室面積」とは、即入居できるオフィスの面積をいいます。なお、「貸床面積」とは、各期末において、入居状況にかかわらず賃貸が可能である床面積をいい、オーナー使用部分は含まないものとします。

下表は、東京23区の賃貸オフィスビルの新規需要と新規供給の推移を示したものです。平成20年と平成21年は、世界的な金融危機等の影響を受けて新規需要が減少し、賃貸オフィスの新規契約面積が解約面積を下回り、また、平成20年から平成24年まで5年間にわたって東京23区の賃貸オフィスビルの新規供給が新規需要を上回る状況が続きました。平成25年は、第3四半期までの各四半期において新規需要が新規供給を上回っており、空室率にも改善の兆しが出ています。

＜東京23区の賃貸オフィスビルの需給の推移＞



(出所) シービーアールイー株式会社「東京オフィスの優位性確認に係るマーケット基礎調査」(調査時点：平成25年10月)

(注1) 上表に記載の各都市又は地域のうち、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国183のゾーン内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。かかる全国183のゾーンは、上表記載の行政区画とは必ずしも一致していません。

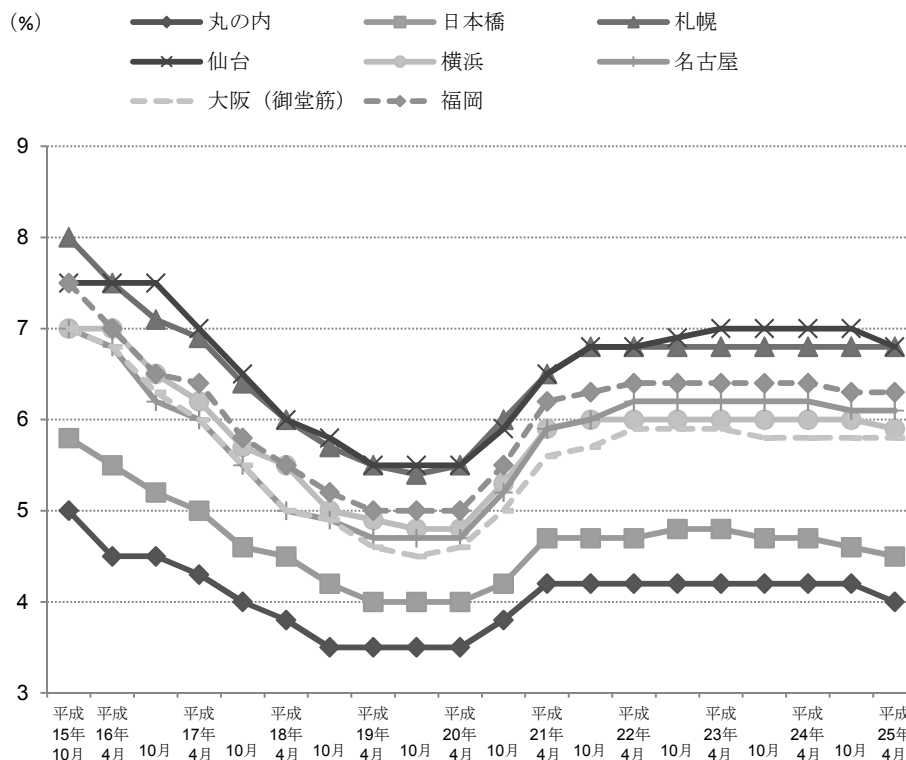
(注2) 上表縦軸の「新規供給」面積とは、各期間内に竣工したビル及び同期間内に新たに賃貸の用に供されたビルの貸床面積の合計をいいます。なお、「貸床面積」とは、各期末において、入居状況にかかわらず賃貸が可能である床面積をいい、オーナー使用部分は含まないものとします。

(注3) 上表縦軸の「新規需要」面積とは、稼働床面積の増減を表す数値であり、各期末の数値とその前期末の数値との差をもってその期間の新規需要面積としています。なお、「稼働床面積」とは、各期末においてテナントが賃借している床面積の合計をいいます。

下表は、一般財団法人日本不動産研究所公表の一定の地域別の賃貸オフィスビルの取引利回りの調査結果（主要な不動産投資家へのヒアリングに基づくものです。）を示したものです。

地域別オフィスビルの取引利回りは、世界的な金融危機等の影響を受けて平成20年後半以降、上昇しましたが、東京都心地域（丸の内及び日本橋）の取引利回りの上昇幅は他の国内主要都市（札幌、仙台、横浜、名古屋、大阪（御堂筋）及び福岡）と比較して限定的であり、また、他の国内主要都市に先行して低下に転じています。

＜地域別オフィスビルの取引利回りの推移＞



（出所）一般財団法人日本不動産研究所第9回ないし第28回「不動産投資家調査」

（注1）「不動産投資家調査」とは、一般財団法人日本不動産研究所が定期的の実施し公表している調査であり、その調査の性格は、期待利回りを中心として投資スタンスや今後の賃料見通し等の、投資家等市場参加者の期待値に関する回答を集計したものであり、必ずしも実際の取引に基づいて算出された数値をもとにしたものではありません。上表は、第9回ないし第28回不動産投資家調査に示されたデータに基づき、本資産運用会社が作成したものです。第9回ないし第28回不動産投資家調査において、一般財団法人日本不動産研究所は、各回毎に130社から230社の調査対象会社（アセット・マネージャー、アレンジャー、デベロッパー、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸等）向けにアンケートを実施し、そのうち77社から149社より回答を得て作成され公表されています。

（注2）上表は、全国主要都市の標準的規模のAクラスビルの取引利回りを示すものです。「取引利回り」とは、市場での還元利回りであり、単年度の純収益（NOI）を市場価格で割ったもの（投資家が実際の市場を観察して想定する利回り）を意味します。なお、Aクラスビルとは、その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指します。

（注3）上表における「丸の内」とは、東京都千代田区丸の内及び大手町地区を指します。上表における「丸の内」エリアの取引利回りは、同エリアに所在し、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上、天井高2,800mm以上（但し、第9回ないし第13回不動産投資家調査（平成15年10月分ないし平成17年10月分まで）については天井高2,700mm以上。）、フリーアクセス床、ゾーン空調、一定のセキュリティシステム管理、最寄駅より徒歩5分以内といった特性を有するAクラスビルを完全所有し、普通借家契約を10社以上のテナントと締結する場合を想定しています。

本投資法人は、平成24年12月の政権交代による経済政策の転換を契機に、企業のセンチメントが改善し、拠点を新設・増床する動きが見られることから、東京23区のオフィス空室率の低下傾向は今後も継続すると分析しており、空室率の低下を受けて賃料が本格的に上昇に転じる局面を迎えることも期待できると考えています。

本投資法人が本書の日付現在において取得を予定している「取得予定資産」（後記

「（２）投資対象／③ 取得予定資産の概要」に定義します。）のうちオフィスの稼働率（注１）は97.6%（平成25年9月末現在）と既に高い水準にあり、その収益性は確保されていると言えますが、更なる稼働率の改善による賃料収入の増加は限定的です。しかしながら、取得予定資産は、いずれも高い競争力を有するオフィスであり、今後、東京23区のオフィス賃料が上昇する局面においては、賃料増額を実現できる潜在力を有することに加えて、取引利回り（注２）の低下による物件価値の向上も期待できる優位な投資対象であると考えています。

（注１）「オフィスの稼働率」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示したものであり、小数第2位を四捨五入して計算しています。

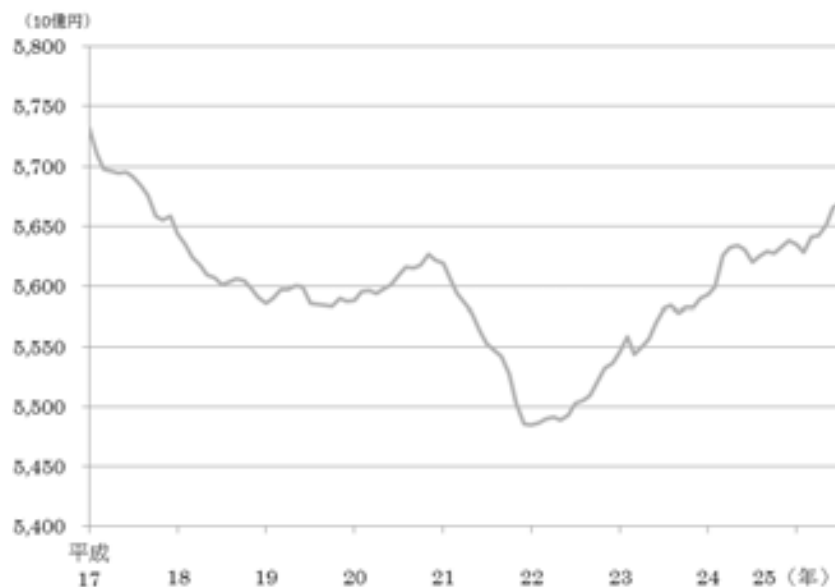
（注２）「取引利回り」とは、市場価格に基づく還元利回りを指しており、単年度の純収益（NOI）を市場価格で割ったものを意味します。なお、「市場価格」とは、市場で取引（全て現金一括払いの取引）されている価格をいいます。

本投資法人は、我が国の政治・経済・文化の中心地であり、大量輸送交通網も充実した企業活動に有利な東京都の優位性に着目し、重点投資対象である「東京コマーシャル・プロパティ」の一つの柱として、東京23区内のオフィスに投資します。

（ii）商業施設

下表は、全国の小売販売額のうち、各種商品小売業、織物・衣服・身の回り品小売業、飲食料品小売業（注１、２）の合計額を示したものです。平成20年9月のリーマン・ブラザーズの破綻に端を発した世界的な金融収縮及び景気低迷の悪化を受け、平成20年後半から平成22年前半にかけては、我が国の小売販売は落ち込んでいましたが、平成22年前半に底を打って以降は着実に回復を続けており、直近においては株式市場の好転による資産効果も相俟って消費者マインドも回復傾向にあり、平成18年以来の高水準まで回復しています。

< 全国の小売販売額の推移 >



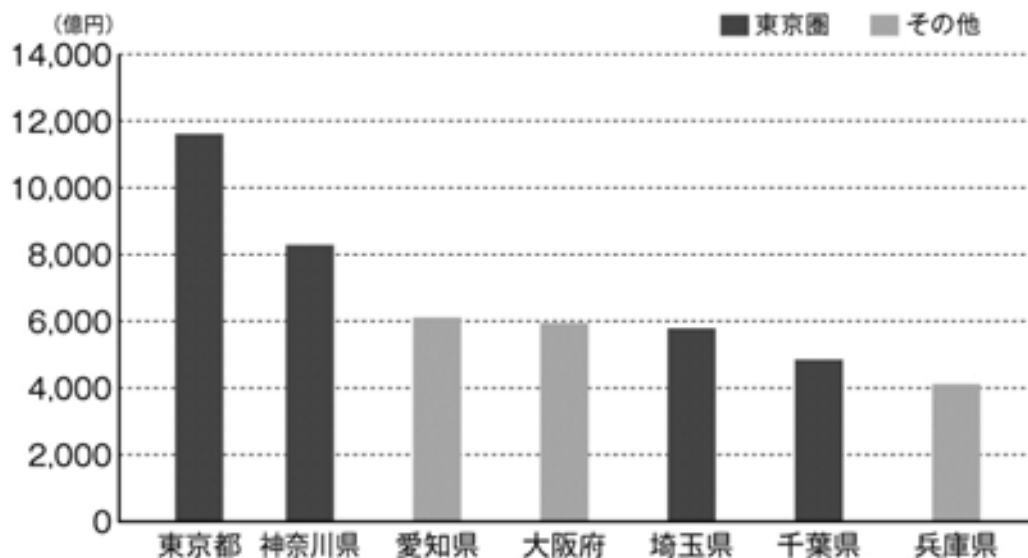
（出所）経済産業省「商業動態統計調査」「業種別商業販売額及び前年（度、同期、同月）比」

（注１）「商業動態調査」とは、全国の商業を営む事業所及び企業の販売活動などの動向を明らかにすることを目的として、日本標準産業分類大分類I-卸売業、小売業（平成19年11月改定）のうち、代理商、仲立業を除く全国の事業所を調査の対象としたものです。

（注２）上表における「小売販売額」とは、経済産業省「商業動態統計調査」に示された「各種商品小売業」「織物・衣服・身の回り品小売業」「飲食料品小売業」（これらは日本標準産業分類（平成14年3月改定）における「各種商品小売業」「織物・衣服・身の回り品小売業」「飲食料品小売業」に各々相当します。）の平成17年1月から平成25年7月までの各月の業種別商業販売額につき、それぞれを前年同期比12ヶ月移動平均にて再計算した数値です。

下の2つの表は、主な都道府県別の勤労者世帯可処分所得（注1、2）の表と東京都、愛知県及び大阪府の大型小売店販売額を示した表です。東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県は全国的にも可処分所得の多い地域であり、これらの地域を商圈とすることができる東京都の大型小売店販売額は、その他の都市圏を大きく上回る規模となっています。

<都道府県別勤労者世帯可処分所得（平成21年）>

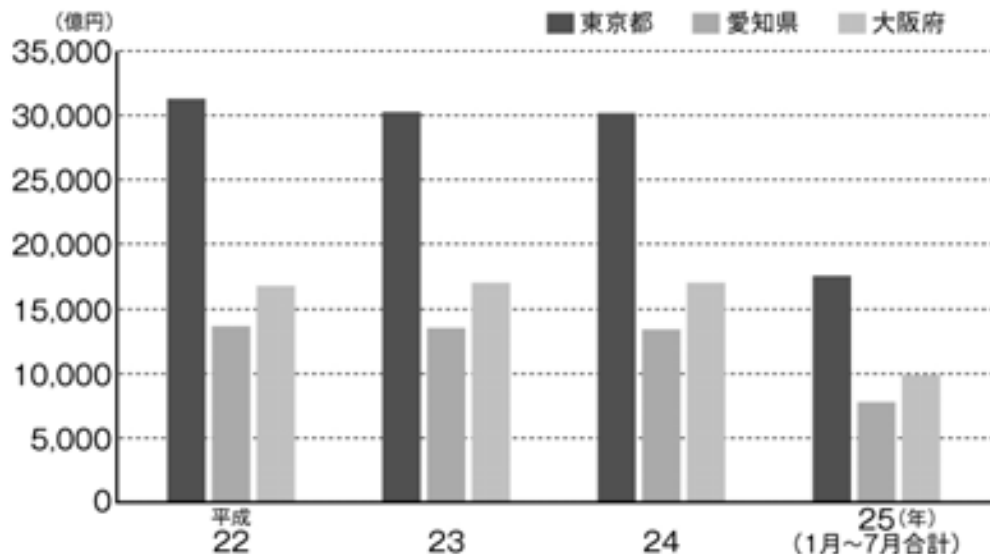


（出所）総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」

（注1）「全国消費実態調査」とは、全国の総所帯を調査の対象としており、「総所帯」とは、二人以上の所帯と単身所帯を合わせたものを指します。「二人以上の所帯」とは、住所及び生計を共にしている二人以上の集まりをいい、「単身所帯」とは、一人で1戸を構えて暮らしている人、間借りして暮らしている人、寮・寄宿舎・下宿屋に住んでいる単身者一人一人をいいます。

（注2）上表は、上記各都道府県別の総所帯のうちの勤労者所帯における地域別1世帯当たりの1ヶ月の収入のうちの「可処分所得」の平均額に各都道府県別の勤労者世帯数を乗じた数値を示したものです。「勤労者世帯」とは、世帯主が会社、官公庁、学校、工場、商店などに勤めている世帯をいい、「可処分所得」とは、実収入から税金、社会保険料などの非消費支出を差し引いた額で、いわゆる手取り収入のことをいいます。

<大型小売店販売額（都道府県別）>



（出所）経済産業省「商業動態統計調査」「大型小売店販売」「業態別、都道府県別、商品販売額等」

（注）上表における「大型小売店」とは、経済産業省「商業動態統計調査」に含まれている従業員50人以上の小売事業所のうち、百貨店又はスーパーに該当するものをいいます。「百貨店」とは、日本標準産業分類（平成14年3月

改定)の百貨店、総合スーパーのうち、「スーパー」に該当しない事業所であって、かつ、売場面積が特別区及び政令指定都市は3,000平方メートル以上、その他の地域は1,500平方メートル以上の事業所をいいます。「スーパー」とは、売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500平方メートル以上の事業所をいいます。なお、「売場面積」とは、商品を販売するために実際に使用するための延床面積をいい、商品券売場、食堂・喫茶室、連絡通路、エレベーター、エスカレーター、階段、休憩室、化粧室、事務室、倉庫、配送所、駐車場などの面積は含みません。

本投資法人は、東京圏への人口集中傾向は変わらず、東京都及び東京都近郊の主要都市に立地する商業施設の商圈人口の増加は継続すると見込んでおり、特に広域な商圈をターゲットとすることができる「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」は、今後も商業施設立地としての優位性を保持していくエリアであると考えています。

我が国の一大消費地である東京圏の中で、広域な商圈をターゲットとすることが期待できる立地にあり、かつ、立地エリアの特性に適合した物件タイプの商業施設は、商圈人口の多さと潜在的な消費力の大きさに着目して出店するテナントのニーズに応えることができ、安定的な稼働とマーケット賃料の上昇局面における賃料増額が期待できる優位な投資対象であると本投資法人は考えており、重点投資対象である「東京コマーシャル・プロパティ」の一つの柱として、東京都及び東京都近郊の主要都市に所在する商業施設に投資します。

b. スポンサーの物件情報提供による本投資法人の優位性

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、「都心」かつ「駅近」のオフィス及び商業施設用途の物件取得実績を豊富に有しており（その詳細については後記「④ 成長戦略／（ア）ヒューリックグループとのコラボレーション」をご参照ください。）、これまで多くの不動産業者及び事業会社からヒューリックに対して「東京コマーシャル・プロパティ」の物件売却情報が持込まれています。本投資法人は、ヒューリックがこれら「東京コマーシャル・プロパティ」に係る物件売却情報を入手した場合には、スポンサーサポート契約により原則としてその情報を入手できるため、かかる情報提供サポートを通じ、より広く「東京コマーシャル・プロパティ」の物件売却情報を入手することができると考えています。

c. スポンサーの「保有資産の再開発サポート」による本投資法人の優位性

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、「東京」所在の「駅近」のオフィス物件等につき各種の再開発事業を展開し（その詳細については後記「④ 成長戦略／（ア）ヒューリックグループとのコラボレーション／a. 建替えデベロッパーとしての戦略と実績」をご参照ください。）、多くの実績とノウハウを有しています。したがって、本投資法人は、将来において、本投資法人保有の東京コマーシャル・プロパティにつき再開発のニーズが生じたと判断した場合には、スポンサーサポート契約に規定する「再開発サポートの提供」を活用することを検討します。この再開発サポートとは、本投資法人がその保有資産につき再開発のニーズが生じたと判断した場合、スポンサーへの再開発の提案を行い、スポンサーはこれを真摯に検討することとされるものであり、かかるスポンサーの再開発サポートを通じ、本投資法人は、スポンサーの再開発能力を活用できると考えています。なお、本投資法人による取得予定資産の1つである「虎ノ門ファーストガーデン」は、スポンサーであるヒューリックが安田不動産株式会社及び東京建物株式会社と共同で再開発した東京コマーシャル・プロパティに該当する資産です。

一般に、築年数の経過した物件は、将来の処分可能性への懸念があることから投資家が限定されますが、本投資法人は築年数の経過した物件であっても、スポンサーによる再開発事業の対象となりうる立地・物件規模等を有する物件であれば、収益性を十分に考慮したうえで、投資することができます。スポンサーによる「保有資産の再開発サポート」を前提として、築年数の制約を受けることなく、相対的に取得環境が緩やかな「築年数の経過した物件」に厳選投資できることは、外部成長を実現するうえで他の投資法人に比して優位性を有していると本投資法人は考えています。

(イ) 「次世代アセット」への投資の意義

本投資法人が投資対象とする次世代アセットについては、社会的ニーズの高まりを背景とした堅実な需要が見込まれますが、一般的な商業用不動産とは異なるリスク等が存在するため、次世代アセットの投資家は相対的に限定され、一般的な商業用不動産と比較して取得環境が緩やかであるという特徴があると本投資法人は考えています。また、他社に先行して投資することにより、取引相手との間に良好な関係を構築することで、物件取得のパイプラインを確保できると本投資法人は考えています。

本投資法人は、次世代アセットに対する投資の先行者となり、良質な物件をリスクに見合った適正な価格で取得する機会を確保することにより、ポートフォリオの収益性を引き上げ、投資主価値の向上を実現することができると考えています。

スポンサーは、民間企業のCRE戦略（注1）や国・自治体のPPP戦略（注2）、社会的意義のある先進的事業への取組等を通じて、様々な資産の運用ノウハウを蓄積してきました。本投資法人は、これらのノウハウを活用することで、次世代アセットへの的確な投資判断を行うことが可能であると判断しています。

また、本投資法人が次世代アセットに投資することにより、スポンサーが注力している、CRE戦略やPPP戦略とのシナジー効果が発揮され、社会的意義のある先進的事業への取組と投資主利益向上の追求が可能になると考えています。

（注1）CRE（Corporate Real Estate）戦略とは、民間企業が保有する不動産を活用し、企業価値の向上を目指す戦略をいいます。

（注2）PPP（Public Private Partnership）戦略とは、国・自治体が保有する不動産（公的資産）について、官と民が連携・協力しながら、効率的な活用・運用を目指す戦略をいいます。

a. 有料老人ホームへの投資の意義

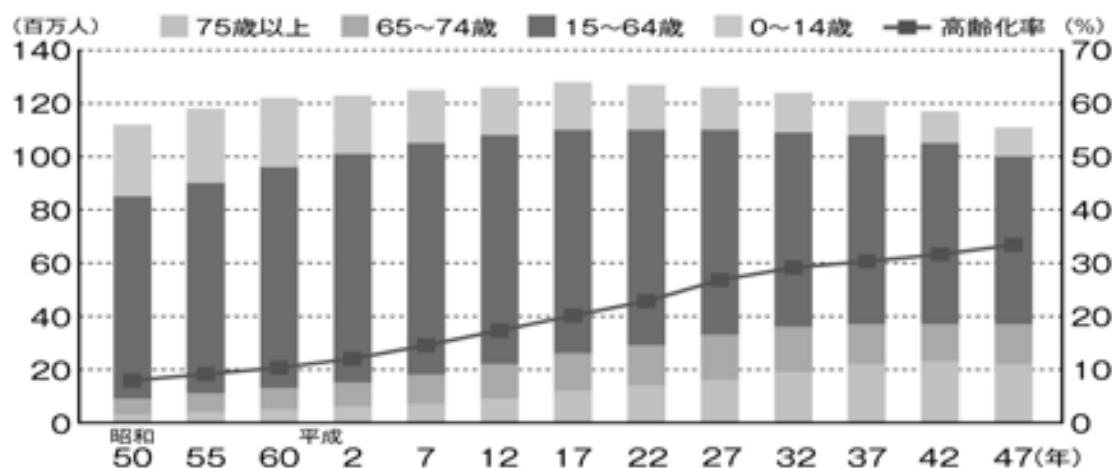
（i）我が国の人口と高齢化率、要介護者数の推移

下表は、我が国の人口及び高齢化率の見通しと要介護者数の推移を示したものです。

近年、我が国の人口は減少傾向にあります。高齢者数は、当面、増加の見通しであり、高齢者数の増加に伴い、有料老人ホームの潜在的な利用者である要介護者数も増加が見込まれます。

本投資法人は、今後、高齢化が進展する中で、有料老人ホームへの需要は拡大していくものと考えています。

<人口・高齢化率の見通し>



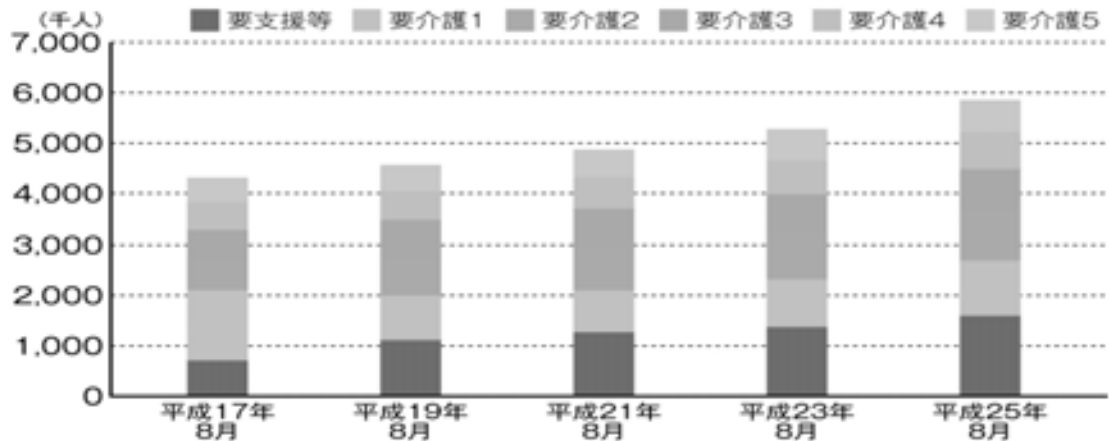
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」及び総務省統計局「人口推計（平成24年10月1日現在）」

（注1）「高齢化率」とは、全人口に占める65歳以上の人口の割合をいいます。

（注2）平成22年度以降については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」のデータを用いています。全国の将来の出生、死亡及び国際人口移動について仮定を設け、これらに基づいてわが国の将来の人口規模及び年齢構成等の人口構造の推移について推計を行ったものです。推計の対象は、外国人を含め、日本に常住する総人口としています。推計は、各年10月1日時点の人口について行っています。推計の方法は、人口変動要因である出生、死亡、国際人口移動について男女年齢別に仮定を設け、将来の男女別年齢別人口を推計しています。

- (注3) 平成17年度以前については、総務省統計局「人口推計」のデータを用いています。我が国に常住している全人口に基づく推計です（外国人を含みますが、外国政府・外国軍隊の構成員・家族等を除きます。）。なお、「常住」とは、3か月以上にわたって住んでいる又は住むことになっている者をいいます。国勢調査による人口を基準人口として、その後各1年間（前年10月1日から当年9月30日）の自然動態・社会動態による異動人口を求め、これを加減することにより、当年10月1日現在の人口を算出するとの方式で人口推計がなされています。
- (注4) 「自然動態」とは、出生児数から死亡者数を減じたものであり、「社会動態」とは、入国者数から出国者数を減じたものであり、東京都については、都への転入者数から転出者数を減じて算出しています。

＜要介護者数の推移＞



- (出所) 厚生労働省「介護給付費実態調査月報」「認定者数、要介護状態区分・性・年齢階級・都道府県別」（平成17年・平成19年・平成21年・平成23年・平成25年の各8月審査分）に基づき集計しています。
- (注1) 介護給付費実態調査は、介護サービスに係る給付費の状況を把握し、介護報酬の改定等、介護保険制度の円滑な運営及び政策の立案に必要な基礎資料を得ることを目的として実施される調査であり、全国の受給者総数は、複数サービスを受けた者については名寄せを行ったものです。認定者数は、要介護（要支援）認定を受け、介護保険の受給資格がある者として、審査月の前月（サービス提供月）中に受給者台帳に登録されている者をいいます。
- (注2) 平成17年8月分の「要支援等」には「非該当」（平成17年3月サービス提供分以前の介護老人福祉施設の旧措置入所者）の数を含む数値を記載しています。平成19年8月分、平成21年8月分、平成23年8月分及び平成25年8月分の「要支援等」は、「要支援1」の認定者数と「要支援2」の認定者数の合計です。
- (注3) 平成19年8月分の「要介護1」には「経過的要介護」の認定者数を含んだ数値を記載しています。

有料老人ホームは地域に密着した事業であるため、展開地域、提供サービス、価格帯設定によって様々な介護事業者が有料老人ホームを開設しており、介護付有料老人ホームの数は、平成24年7月1日時点において3,143件であり、平成14年度から現在まで毎年度100件以上が新規に開設されています（注）。

- (出所) 公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成24年度制度改正後の有料老人ホームに関する実態調査及び契約等に関する調査研究報告書」（平成25年3月）
- (注) 各自治体で公表されている「有料老人ホーム一覧」を基礎データとして、有料老人ホームに関する実態調査委員会が平成24年7月1日までに開設されているホームを集計対象とし、休止中の有料老人ホームは集計対象外として集計したものです。有料老人ホーム数の数え方や開設年月の扱いは各自治体により異なる場合があります。

(ii) 有料老人ホームの事業運営に係るリスクに対する見解

有料老人ホームの事業運営は、ホスピタリティサービス（コンシェルジュ、食事、トランスポートーション、イベント等コミュニティ関連のサービス）からヘルスケアサービス（介護、看護、リハビリテーション、医療連携等のサービス）まで多岐にわたるため、運営の安定性の観点からその内容と経済合理性について十分に検証する必要があります。

また、介護事業者には中小事業者、新規参入事業者が多数存在しているため、介護事業者としての事業継続性について検証を行うことも必要です。

本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際し、物件のデューディリジェンスに加えて、当該施設のテナントである介護事業者の事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、当該介護事業者による長期的に安定した施設運営が可能であると判断できる物件のみに投資します。また、取得後は、当該介護事業者の事業及び財務の状況について定期及び不定期のモニタリングを実施することで、運営リスクの管理に努めるものとし、将来において介護事業者の事業継続性に懸念が生じた場合には、運営を引き継ぐ後継テナントの確保を検討します。

なお、本投資法人が投資する有料老人ホームは、優良立地の一定のスペックを備えた施設に限定されるため、後継テナントの確保は容易であると本投資法人は考えています。

(iii) 我が国の社会保障制度の動向による影響に対する見解

有料老人ホームの事業性は、高齢化の進展や要介護者の増加といった、景気や不動産市況とは異なった要素による影響を受けるため、高齢化の進展する我が国においては、そのニーズは今後も大きく拡大することが予想されます。一方、有料老人ホームにおいて提供されるサービスのうち介護サービスの事業性は、社会保障制度、特に中でも介護保険制度の動向の影響を受けることとなりますが、介護付有料老人ホームの場合、テナントである介護事業者が介護サービスを自ら提供するため、その影響は介護事業者の売上水準に及ぶ可能性があります。

但し、本投資法人の投資対象とする高価格帯の有料老人ホームは、介護保険報酬の売上高に占める割合が、それ以外の価格帯の有料老人ホームと比べて低いことから、制度変更の影響が相対的に小さいと考えられます。また、要介護者にとって必要性の高い介護サービスを提供する介護事業者については、介護保険制度変更による影響を受けにくいと、その影響はさらに軽減されると本投資法人は考えています。

(iv) 有料老人ホームへの投資に対する見解

有料老人ホームは、今後、我が国において更なる高齢化が進展し、要介護者が増加することが見込まれる中で、要介護者にサービスを提供する施設として社会的ニーズが高まると考えられる施設です。

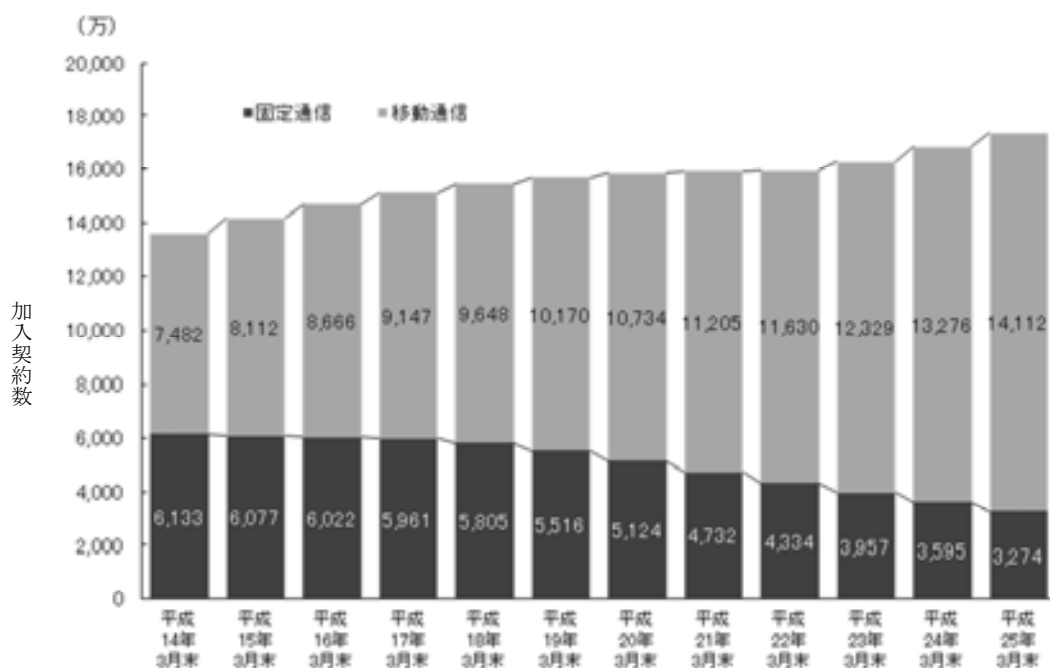
本投資法人は、投資対象を高価格帯の利用権方式の介護付有料老人ホームとし、長期賃貸借契約を締結する介護事業者の事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施したうえで、優良立地等の一定のスペックを備えた施設に厳選投資し、定期及び不定期のモニタリングを実施することにより、事業運営に係るリスクをコントロールすることで、社会的ニーズの高い施設の供給を通じた社会への貢献と長期的に安定した収益の確保を実現することができると考えています。

b. ネットワークセンターへの投資の意義

(i) 通信事業の動向と通信事業者のネットワーク設備への投資状況

最近の電気通信サービスの動向によれば、固定通信の加入者数は若干減少傾向にあるものの、通信の高度化やコンテンツのリッチ化に伴い、固定通信のトラフィック量は増大しており、今後もさらにトラフィック量が増えると予測されます。移動通信に関しても、スマートフォンやタブレット端末の普及に伴い、モバイルトラフィック量は急激に増大しており、今後も継続的な増加が見込まれることから、トラフィック量増大に耐えうる通信の高速化、ネットワーク強化が急務となっており、通信網を構成するネットワークセンターの重要性もさらに高まるものと期待されます。

<電気通信サービスの加入者数の推移>

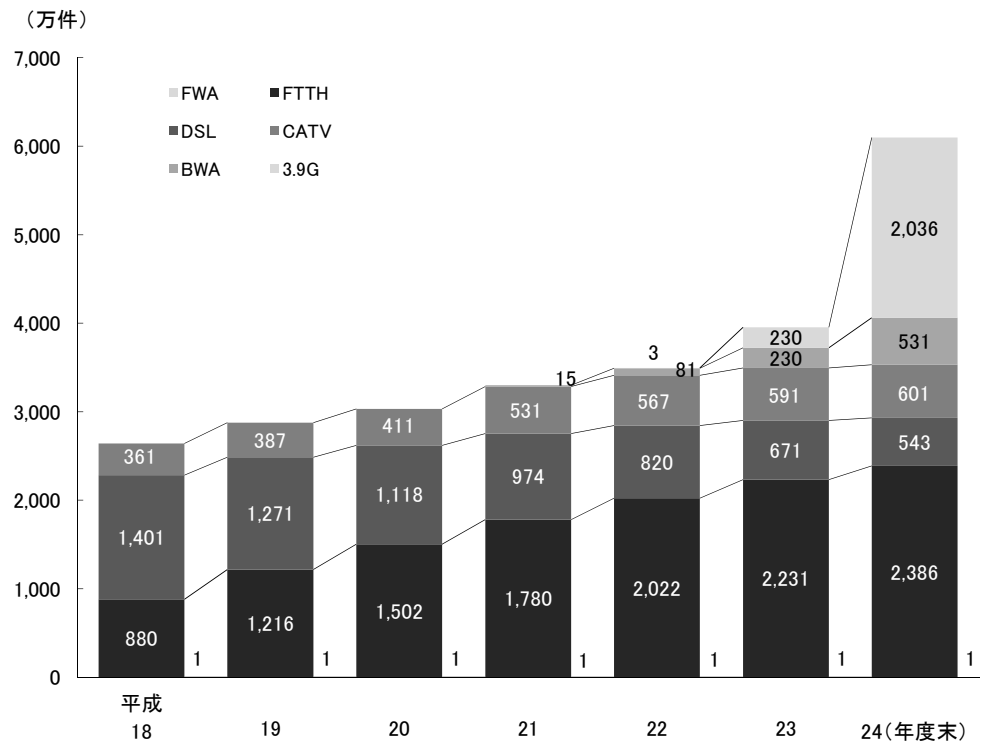


(出所) 総務省「電気通信サービスの加入契約数等の状況（平成25年3月末）」及び「電気通信サービスの加入契約数の状況（平成19年3月末）」

(注1) 「固定通信」とは、加入電話及びISDNの加入契約数の合計をいい、「移動通信」とは携帯電話及びPHSの加入契約数の合計をいいます。

(注2) 上表は、電気通信事業報告規則（昭和63年郵政省令第46号）の規定に基づき、電気通信事業者から総務大臣に報告のあった固定通信及び移動体通信の契約数等をもとに記載しています。

＜ブロードバンドサービス契約数の推移＞

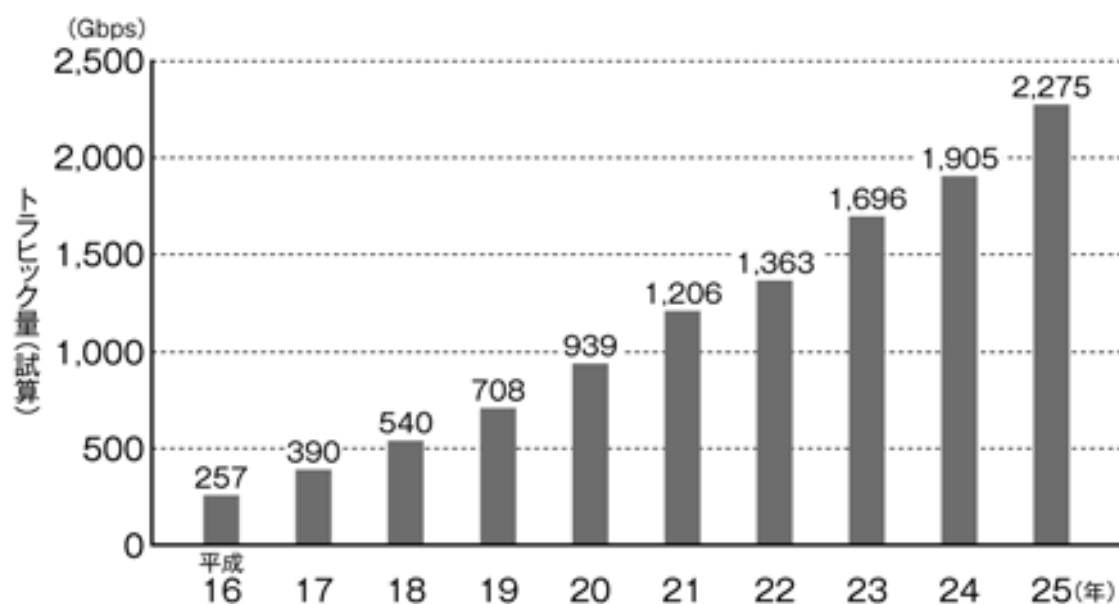


(出所) 総務省「電気通信サービスの契約数及びシェアに関する四半期データの公表（平成23年度第4四半期（3月末）」）

(注1) 上表における「ブロードバンドサービス」とは、FWAアクセスサービス（以下「FWA」といいます。）、FTTHアクセスサービス（以下「FTTH」といいます。）、DSLアクセスサービス（以下「DSL」といいます。）、CATVアクセスサービス（以下「CATV」といいます。）、BWAアクセスサービス及び3.9世代携帯電話パケット通信アクセスサービスの総称です。「FWAアクセスサービス」とは固定された利用者端末を無線でネットワークに接続するアクセスサービスをいい、「FTTHアクセスサービス」とは光ファイバー回線でネットワークに接続するアクセスサービス（集合住宅内等において、一部に電話回線を利用するVDSL等を含みます。）をいい、「DSLアクセスサービス」とは電話回線（メタル回線）でネットワークに接続するアクセスサービス(ADSL等)をいい、「CATVアクセスサービス」とはケーブルテレビ回線でネットワークに接続するアクセスサービスをいい、「BWAアクセスサービス」とは2.5GHz帯を使用する広帯域移動無線アクセスシステム(WiMAX等)でネットワークに接続するアクセスサービスをいい、「3.9世代携帯電話パケット通信アクセスサービス」とは携帯電話等を用いて3.9世代移动通信システム(LTE)でネットワークに接続するアクセスサービスをいいます。

(注2) 上表は、電気通信事業報告規則（昭和63年郵政省令第46号）の規定に基づき、電気通信事業者から総務大臣に報告のあった電気通信サービスの契約数をもとに記載しています。

＜国内ブロードバンドサービス契約者の総ダウンロードトラフィック量の推移＞



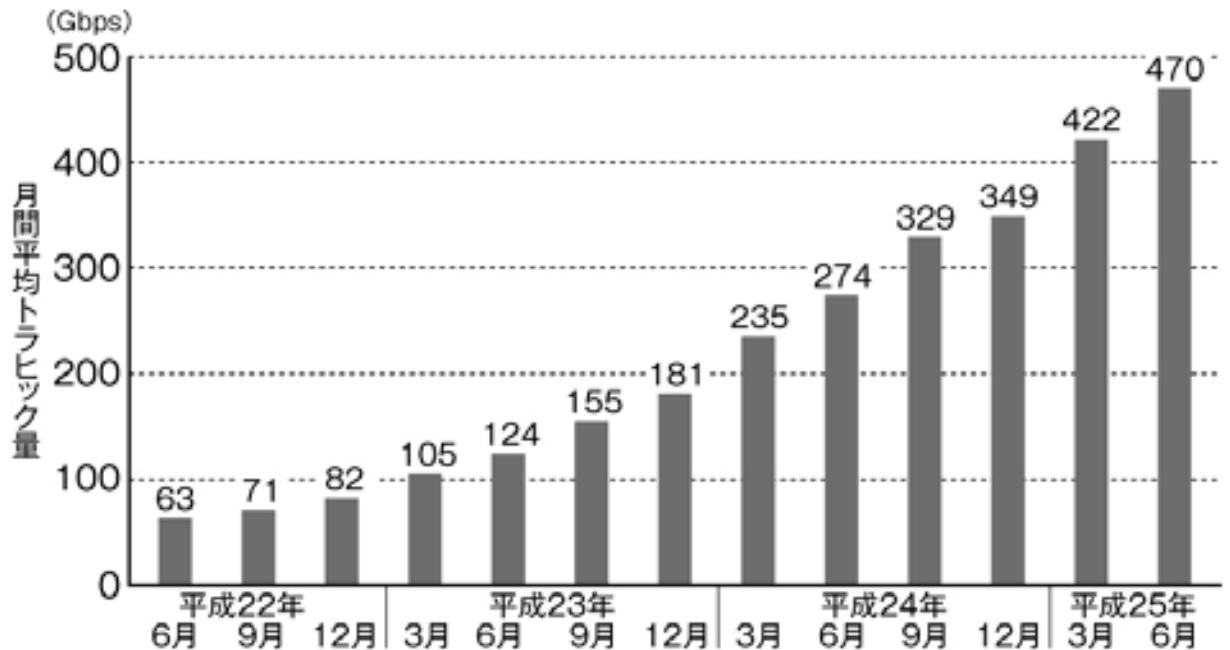
(出所) 総務省「我が国のインターネットにおけるトラフィックの集計・試算（平成25年8月30日）」

(注1) 上表における「ブロードバンドサービス」とは、FWA、FTTH、DSL及びCATVをいいます。

(注2) 平成16年から平成24年までは11月時点、平成25年は5月時点の数値を用いています。

(注3) 上表は、協力インターネットサービスプロバイダー（以下「ISP」といいます。）6社（「株式会社インターネットイニシアティブ」、「エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社」、「株式会社ケイ・オプティコム」、「KDDI」、「ソフトバンクテレコム株式会社」及び「ソフトバンクBB株式会社」の6社をいいます。）のブロードバンド契約者のトラフィックと、ISP6社の契約者数のシェアを算出し、国内ブロードバンド契約者のトラフィック総量を試算したものです。

＜移動通信の月間平均トラフィック量の推移＞



(出所) 総務省「我が国の移動通信トラフィックの現状」

(注1) 「我が国の移動通信トラフィックの現状」とは、移動通信事業者6社（NTTドコモ、KDDI（沖縄セルラー電話を含みます。）、ソフトバンクモバイル株式会社（以下「ソフトバンクモバイル」といいます。）、イー・アクセス株式会社（以下「イー・アクセス」といいます。）、UQコミュニケーションズ株式会社、Wireless City Planning株式会社）の協力を得て、移動通信のトラフィック量（非音声）のデータを集計・分析したものです。

(注2) 「移動通信」のトラフィックとは、各移動通信事業者により中継パケット交換機（GGSN/EPC）相当にて計測・集計されたトラフィックをいいます。その際、中継パケット交換機のルータ等には流れるデータ量を直接計測していますが、一部の事業者については、中間加工されたデータ（ヘッダ等のトラフィック量が含まれないもの）を利用して計測しています。なお、移動通信トラフィックにはIMT-2000（LTEを含みます。）のデータトラフィック、キャリア内で折り返してインターネット等へ出ないトラフィック（例：i-mode等のコンテンツ、携帯メール等）、フェムトセル基地局の携帯無線通信に係るトラフィック、MVNO（仮想移動体通信事業者（L2接続を除きます。））に係るトラフィックを含み、第2世代携帯電話（PDC）に係るトラフィック、音声（通話）トラフィック、公衆無線LANを経由したトラフィックを含みません。

(注3) 平成22年12月分については、KDDIのデータは日毎データしか集計されていないため、時間毎の変動は同社前四半期同曜日同時間帯平均値で補間しています。

(注4) 平成23年3月分については、KDDIの3月14日20時から3月18日10時までのデータが欠落しており、当該時間帯のデータを、同社同月同時間帯平均値で補間しています。

(注5) Wireless City Planning株式会社のトラフィックは平成24年3月から算入しています。

(注6) 各社のLTEに関するトラフィックは次の期間から算入しています。

NTTドコモ：平成23年3月

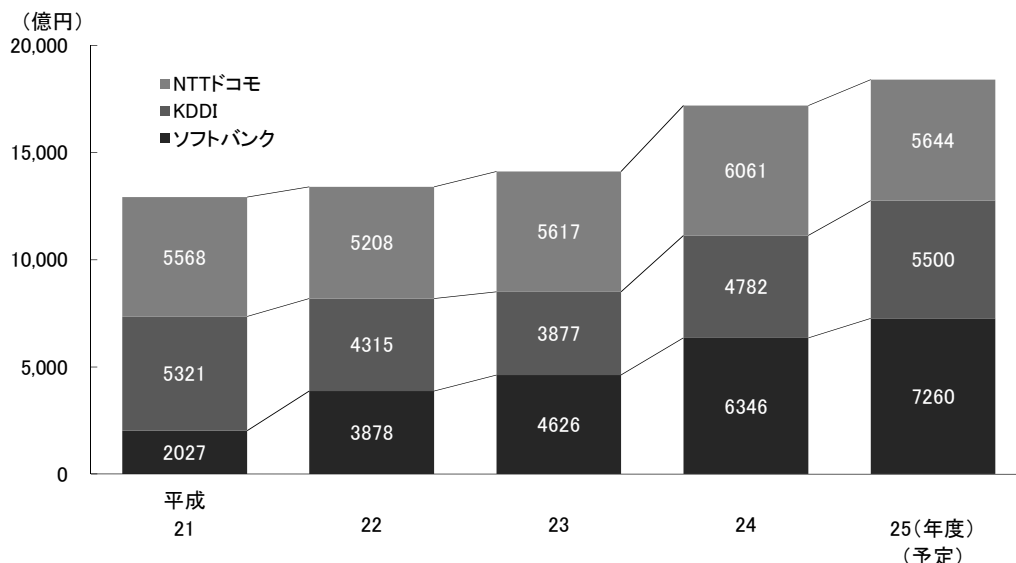
イー・アクセス：平成22年6月

KDDI：平成22年9月

ソフトバンクモバイル：平成22年9月

このような環境の下、通信事業者3社の設備投資額は、下表のとおり、増加傾向にあります。主な設備投資内容は、通信ネットワークのための基地局やネットワーク設備であり、ネットワークの拡充や強靱化への積極的な取組が窺えます。また、各社は東日本大震災を契機に、ネットワークの強靱化を災害対策としても取り組んでいます。3社の設備投資実績及び平成25年度の投資予定額、ネットワークに係る災害対策状況から、ネットワークに係る設備投資に対して前向きであると本投資法人は考えています。

<通信事業者3社の設備投資額の推移及び平成25年度の投資予定額>



(出所) 上表各社の有価証券報告書

- (注1) NTTドコモについては、各年の有価証券報告書に記載されている「携帯電話事業」の設備投資額を記載しており、平成21年度の設備投資内容は、FOMA設備の拡充及びmovi設備の維持並びに伝送路等の新增設であり、平成22年度以降の設備投資内容は、Xi及びFOMA設備の拡充並びに伝送路等の新增設です。設備投資には無形固定資産の取得に係る投資を含んでおり、消費税等を含まない額を記載しています。同社の平成25年度の投資予定額は、同社の第22期事業年度に係る有価証券報告書に記載されている、Xi及びFOMA設備の拡充並びに伝送路等の新增設を設備投資の内容とする「携帯電話事業」に係る設備投資計画の計画額を記載しています。
- (注2) KDDIについては、各年の有価証券報告書に記載されている「当連結会計年度に完成し事業の用に供した電気通信設備等の投資額」を記載しています。設備投資内容は、移動通信系設備としては無線基地局及び交換局設備等の新設・増設であり、固定通信系設備としてはFTTH需要増に伴うネットワークの構築や、その他関連設備の新設・増設です。同社の平成25年度の投資予定額は、同社の第29期事業年度に係る有価証券報告書に記載されている、通信品質の向上とサービスエリアの拡充を目的とした無線基地局及び交換局設備等の新設・増設等、FTTH事業等の設備の新設・増設等並びに伝送路の新設・増設等を内容とする設備投資に係る計画の計画金額を記載しています。
- (注3) ソフトバンクについては、各年の有価証券報告書に記載されている「移動体通信事業」に対する設備投資額と「固定通信事業」に対する設備投資額の合計値を記載しています。設備投資内容としては、移動体通信事業には基地局設備及び交換機設備への設備投資を含み、固定通信事業には音声伝送サービス用設備、データ伝送・専用サービス用設備及びその他の固定通信サービス用設備への設備投資を含み、消費税等を含まない額を記載しています。同社の平成25年度の投資予定額は、同社の第33期事業年度に係る有価証券報告書に記載されている、基地局、ネットワーク設備の増強等を設備投資の内容とする「移動体通信事業」に対する投資予定額とネットワーク設備の増強等を設備投資の内容とする「固定通信事業」に対する投資予定額の合計値を記載しています。

(ii) ネットワークセンターの代替性に対する見解

近年の通信技術の動向によれば、通信網を介さず端末同士で通信が可能となるP2P通信技術や、地上の基地局ではなく衛星を介して通信を実現する衛星通信等のように、現在のネットワークセンターを必要とする通信手段に対し、代替的なモデルの出現が考えられます。しかしながら、P2P通信方式には、日本全国で通信を可能とする携帯端末を発信源とする長距離向けの電波が存在しないという技術的な問題があり、衛星通信方式には、通信コストが高額であることに加え、衛星1機当たりの利用回線数に限りがあり、ユーザー数が増加してもユーザー1人当たりの負担が軽減できないことから、実用に耐えられないという問題があります。本投資法人は、これらの通信手段が、現在の通信方法を補完する形で存在することは考えられるものの、主流となる可能性は極めて低く、今後もネットワークセンターを必要とする通信手段が中心になっていくと考えています。

(iii) 既存のネットワークセンターの継続使用可能性に対する見解

現存するネットワークセンターが移転・集約（廃止を含みます。）される可能性は否定できません。しかしながら、ネットワークセンターを移転・集約する場合には、技術的な観点から10年程度のスパンでの計画が必要になるものと想定され、また、非常に多くの通信利用者に多大な影響が発生することから、その可能性は相対的に低いものと本投資法人は考えています。

また、現在のテナントである通信事業者が、通信事業から撤退する可能性も否定できません。しかしながら、現在のテナントが通信事業から撤退することになった場合でも、通信サービスの利用者は存在し続け、従前どおりに社会インフラとしての通信サービスは提供される必要があるため、他の通信事業者がサービスを引き継ぐものと考えられます。他の通信事業者がサービスを引き継ぐ場合、自社の設備に移行するよりも、従前のネットワークセンターを利用の方が格段にコストを抑制することができることから、既存のネットワークセンターは、他の通信事業者により継続的に使用される可能性が高いと本投資法人は考えています。

(iv) ネットワークセンターへの投資に対する見解

情報化社会の進展に伴う更なるトラフィック量の増大が予測されるなか、ネットワークセンターを必要とする通信の代替手段が実質的に存在しないことを考慮すると、ネットワークセンターは、各種通信サービスの提供に不可欠な施設として、今後ますます社会的重要性が高まると期待されることから、テナントとの長期的な契約が可能であり、かつ、契約更新可能性の高い投資対象であるため、長期的に安定した収益が期待できる投資対象であると本投資法人は考えています。

なお、本投資法人はネットワークセンターの管理に関して、定期及び不定期のモニタリングを継続するとともに、設備拡張や契約の更新へのニーズを随時把握し、適時に適切な対応を可能とするため、テナントと定期的に協議をすることとします。

④ 成長戦略

本投資法人は、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組も組み合わせながら、ヒューリックとの間で「資産循環モデル」（注）を実現し、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

（注）本投資法人における「資産循環モデル」とは、一定以上の築年数が経過した本投資法人保有物件をヒューリックが建替え、本投資法人は、ヒューリックとの優先交渉権に基づいてその建替物件を含むヒューリック保有物件を取得するという、本投資法人とヒューリックの間の長期にわたる保有物件の循環を実現する事業モデルをいいます。

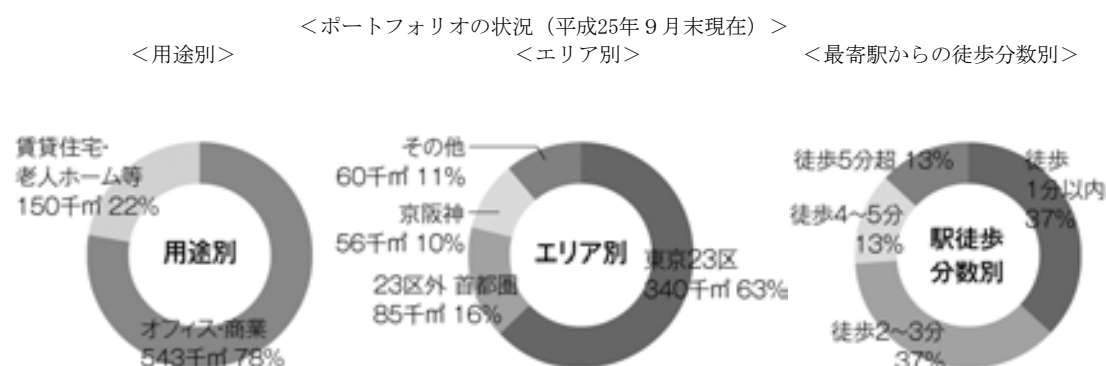
(ア) ヒューリックグループとのコラボレーション

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、昭和32年3月、株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の所有不動産に関する当時の銀行法（昭和2年法律第21号）等の各種規制に対応するため、日本橋興業株式会社として設立されました。設立当初は、同銀行の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要な事業としていましたが、その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大する一方で、築年数の経過した保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建

替事業への進出のほか、銀行店舗や企業寮の建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業及びPPP事業を展開するなど事業領域の拡大と強化を進めており、次の成長戦略としてREIT事業を開始しました。ヒューリックのREIT事業戦略の詳細については、後記「e. ヒューリックのREIT事業戦略」をご参照ください。

平成19年1月には、商号を「HUMAN(ひと)」、「LIFE(生活)」、「CREATE(創造する)」という3つの言葉を組み合わせた「ヒューリック株式会社 (HULIC)」に改め、平成20年11月には東京証券取引所市場第一部への株式上場を実現し、平成22年7月に千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社、平成24年7月に昭栄株式会社と合併することで業容を拡大しており、平成24年12月期における連結総資産は6,379億円、連結営業収益は943億円、連結経常利益は200億円の規模を誇っています。

ヒューリックの不動産賃貸事業は、オフィス、商業施設、賃貸マンション、企業寮、ホテル、有料老人ホームなど多岐にわたりますが、そのポートフォリオは、東京23区に所在する物件と、最寄駅からの距離が近い物件が多い構成となっています。



（出所）ヒューリック株式会社「2013年12月期第3四半期決算補足説明資料（2013年11月）」

（注1）上表のうち、「エリア別」及び「最寄駅からの徒歩分数別」は、オフィス・商業施設のための構成比です。

（注2）上表のうち、「用途別」及び「エリア別」は、賃貸可能面積ベースで構成比を示しています。「最寄駅からの徒歩分数別」は、物件数ベースで構成比を示しています。

（注3）上表において、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び群馬県の1都4県を、「京阪神」とは大阪府、京都府及び兵庫県の2府1県をいいます。

＜東京23区内の主なオフィス（延床面積3,000㎡以上）＞

ヒューリック神谷町ビル	小舟町記念会館ビル	ヒューリック中野ビル
ヒューリック九段ビル	ヒューリック兜町ビル	池袋富士ビル
ヒューリック銀座7丁目ビル	ヒューリック荏原	目白富士ビル
ヒューリック浅草橋ビル	ヒューリック京橋ビル	ヒューリック日本橋室町ビル
ヒューリック小舟町ビル	ヒューリック五反田ビル	永田町ほっかいどうスクエア
高樹町センタービル	ヒューリック三田ビル	ゲートシティ大崎
ヒューリック新橋ビル	ヒューリック銀座ビル	東大手ビル
ヒューリック銀座数寄屋橋ビル	ヒューリック鳥越ビル	ヒューリック八丁堀ビル
千駄ヶ谷センタービル	ヒューリック東日本橋ビル	ヒューリック平河町ビル
西葛西センタービル	ヒューリック錦町ビル	ヒューリック内神田ビル
ヒューリック麹町ビル	ヒューリック西銀座ビル	日本橋浜町Fタワー
ヒューリック青山ビル	ヒューリック渋谷ビル	ヒューリック桜新町ビル
ヒューリック本社ビル	大崎CNビル	ヒューリック八重洲第二ビル
ヒューリック両国ビル	トルナーレ日本橋浜町	新橋山口ビル
ラピロス六本木	ヒューリック上野ビル	ヒューリック江戸橋ビル

（注1）上表には、本投資法人の取得予定資産取得後においてヒューリックが保有する延床面積3,000㎡以上の物件を掲載しています。

（注2）上記の物件について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

a. 建替えデベロッパーとしての戦略と実績

ヒューリックは、所有及び運営管理する銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として、各物件の立地に適した用途の資産への建替事業を展開しています。これらのヒューリックの所有物件の多くは容積率に余裕があり、建替え時には許容容積率を最大限に活用することで、より広く快適な空間に生まれ変わらせることができ、ヒューリックの成長の大きな原動力となっています。また、ヒューリックは、建替事業において培ったノウハウを活用し、開発用物件の取得による開発事業も展開しています。

<主な建替実績・建替計画>

	物件名称	竣工（予定）年月	建替前の 主要な用途	建替後の 主要な用途
1	アリア松原	平成17年9月	企業寮	有料老人ホーム
2	ヒューリックレジデンス参宮橋	平成19年9月	企業寮	賃貸マンション
3	ヒューリック八王子ビル	平成21年2月	銀行店舗	銀行店舗・ オフィス
4	ヒューリックレジデンス元代々木	平成21年3月	企業寮	企業寮
5	仙台ファーストタワー (商業棟・アトリウム)	平成21年6月	銀行店舗	商業施設
6	ヒューリック両国ビル	平成22年1月	銀行店舗	銀行店舗・ オフィス
7	ヒューリックレジデンス草加	平成22年2月	企業寮	企業寮
8	ヒューリックコート元代々木	平成22年3月	企業寮	賃貸マンション
9	木更津ホームセンター	平成22年3月	商業施設	商業施設
10	アイリスガーデン北浦和	平成22年4月	企業寮	高齢者専用賃貸住宅
11	ヒューリックレジデンス西宮北口	平成22年6月	企業寮	企業寮
12	ヒューリック荏原	平成22年8月	銀行店舗	銀行店舗・ 賃貸マンション
13	虎ノ門ファーストガーデン	平成22年8月	オフィス	オフィス
14	ヒューリック麹町ビル	平成22年10月	銀行店舗	銀行店舗・オフィス
15	グランダ大森山王	平成23年2月	企業寮	有料老人ホーム
16	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル	平成23年3月	銀行店舗・ オフィス	銀行店舗・オフィス・ 商業施設
17	ヒューリックコート雪が谷	平成23年3月	企業寮	賃貸マンション
18	ヒューリック荻窪ビル	平成23年11月	商業施設	オフィス・商業施設
19	ヒューリックレジデンス千里山	平成23年12月	企業寮	企業寮
20	ヒューリック駒込ビル	平成24年1月	銀行店舗	銀行店舗
21	ヒューリックレジデンス駒込	平成24年3月	銀行店舗	賃貸マンション
22	ヒューリックレジデンス津田沼	平成24年3月	企業寮	企業寮
23	アリスタージュ経堂	平成24年5月	企業寮	有料老人ホーム
24	ヒューリック雷門ビル	平成24年7月	商業施設	ホテル・商業施設
25	ヒューリック本社ビル	平成24年9月	オフィス	オフィス
26	ヒューリックガーデン津田沼	平成24年9月	企業寮	企業寮
27	ヒューリックレジデンス長岡京	平成24年12月	企業寮	企業寮
28	ヒューリック渋谷第二ビル	平成24年12月	商業施設	商業施設
29	ヒューリックレジデンス西大井	平成25年2月	企業寮	企業寮
30	ヒューリックレジデンス豪徳寺	平成25年3月	賃貸マンション	賃貸マンション
31	サニーライフ船橋	平成25年5月	企業寮	有料老人ホーム
32	グランダ学芸大学	平成25年5月	企業寮	有料老人ホーム
33	アリア代々木上原	平成25年6月	企業寮	有料老人ホーム
34	ホスピタルメント武蔵野	平成25年8月	企業寮	有料老人ホーム

	物件名称	竣工（予定）年月	建替前の 主要な用途	建替後の 主要な用途
35	柴崎プロジェクト（仮称）	平成26年3月 （予定）	企業寮	賃貸マンション
36	千葉中央プロジェクト（仮称）	平成26年3月 （予定）	銀行(センター)	賃貸マンション
37	石神井プロジェクト（仮称）	平成26年6月 （予定）	企業寮	有料老人ホーム
38	新宿プロジェクト（仮称）	平成26年10月 （予定）	銀行店舗・ オフィス	銀行店舗・オフィス・ 商業施設
39	世田谷プロジェクト（仮称）	平成26年11月 （予定）	銀行店舗	銀行店舗・企業寮・ 賃貸マンション
40	柏木プロジェクト（仮称）	平成27年3月 （予定）	企業寮	有料老人ホーム
41	調布プロジェクト（仮称）	平成27年3月 （予定）	オフィス	商業施設
42	新大久保プロジェクト（仮称）	平成27年5月 （予定）	企業寮	賃貸マンション
		平成27年9月 （予定）	企業寮	有料老人ホーム
43	浅草橋富士プロジェクト（仮称）	平成27年7月 （予定）	銀行店舗	銀行店舗・商業施設・ 賃貸マンション

（注1）上表において「建替前の主要な用途」及び「建替後の主要な用途」は、本資産運用会社の調査に基づく用途又は登記簿上の用途のうち主要なものを記載したものであり、実際の用途とは異なることがあります。また、「主要な用途」につき、「アセットクラス」ということがあります。

（注2）上記の物件について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

＜主な開発実績・開発計画（建替案件を除きます。）＞

	物件名称	竣工（予定）年月	主要な用途
1	ヒューリックレジデンス茗荷谷 （奈良県養徳学舎整備事業）	平成22年10月	賃貸マンション
2	ヒューリック浅草橋ビル （旧福井中学校跡地活用事業）	平成25年2月	オフィス・商業施設
3	御茶ノ水ソラシティ	平成25年3月	オフィス・商業施設
4	永田町ほっかいどうスクエア （北海道東京事務所用地有効活用事業）	平成25年9月	オフィス・商業施設
5	品川シーズンテラス （芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業）	平成27年2月 （予定）	未定
6	虎ノ門一丁目開発プロジェクト	平成27年 （予定）	未定
7	有楽町二丁目開発プロジェクト （ニュートーキョービルディング）	平成29年 （予定）	未定

（注）上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

b. 賃貸不動産への新規投資

ヒューリックは、将来にわたる収益力及び事業基盤の強化等の観点から、優良な新規物件への選別投資を進めています。

本投資法人は、自ら物件取得を進めるヒューリックには、多くの不動産業者や事業会社から物件の売却情報が持ち込まれると考えており、当該売却情報を本投資法人の外部成長に活用できると考えています。

<主な取得・投資実績（平成24年以降）>

	物件名称	取得年月	主要な用途
1	ヒューリック銀座7丁目ビル	平成24年1月	オフィス
2	ヒューリック有楽町ビル	平成24年3月	オフィス
3	トラストガーデン用賀の杜	平成24年10月	有料老人ホーム
4	トラストガーデン桜新町	平成24年10月	有料老人ホーム
5	トラストガーデン南平台	平成24年10月	有料老人ホーム
6	トラストガーデン杉並宮前	平成24年10月	有料老人ホーム
7	池袋ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
8	田端ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
9	熱田ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
10	広島ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
11	長野ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
12	京阪奈ネットワークセンター	平成24年12月	ネットワークセンター
13	新宿ゲイツビル	平成25年1月	商業施設
14	ラピロス六本木	平成25年3月	オフィス
15	ヒューリック神谷町ビル	平成25年5月	オフィス
16	ヴィクトリアワードロブ神保町	平成25年6月	商業施設
17	ヒューリック神宮前ビル	平成25年6月	商業施設
18	エスペラル城東	平成25年7月	有料老人ホーム
19	ヒューリック渋谷宇田川町ビル	平成25年9月	商業施設
20	札幌ネットワークセンター	平成25年9月	ネットワークセンター
21	千葉ネットワークセンター	平成25年9月	ネットワークセンター

（注1）上表には、SPCへの一部匿名組合出資を含みます。

（注2）上記の物件について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

c. ウェアハウジング事業の展開

ヒューリックは、新たな収益機会の創出を目的として、不動産投資家等の物件取得ニーズに応じて取得時期の調整を行うウェアハウジング事業を展開しています。本投資法人は、ヒューリックのウェアハウジング機能を外部成長において活用していきます。

<主なウェアハウジング実績>

物件名称	取得年月	売却年月	売却先
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	平成23年7月	平成23年12月	合同会社吉祥寺YCM ファンディング
IIF座間ITソリューションセンター	平成23年7月	平成24年3月	産業ファンド投資法人
IIF三鷹カードセンター	平成24年1月	平成24年4月	産業ファンド投資法人
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	平成24年7月	平成24年9月	ジャパン・ホテル・リート投資法人
ホテルサンルート新橋	平成24年7月	平成24年9月	ジャパン・ホテル・リート投資法人
相模原田名ロジスティクスセンター	平成25年4月	平成25年7月	野村不動産マスター ファンド投資法人

d. 長期的な株主価値向上のための環境への配慮

ヒューリックは、企業理念と表裏一体をなすCSR（企業の社会的責任）ビジョンの中で地球環境の保護に努めることを宣言しており、「ヒューリック環境方針」を制定しています。ヒューリックは、長寿命化ビルの標準仕様化やCO2総量削減に向けた環境配慮ビルの建設等を推進しているほか、賃貸不動産の運営においても様々な環境施策を推進し、地球環境保全と企業成長の一体化を図っています。

本投資法人は、ヒューリックの環境配慮技術・ノウハウを活用し、テナント満足度の向上と地球環境の保全を両立し、投資主利益の向上を図ります。

e. ヒューリックのREIT事業戦略

ヒューリックは、平成24年2月3日に公表した「新中期4ヶ年計画（平成24年12月期～平成27年12月期）」において、「賃貸事業収益の着実な増強」、「新しい事業領域の開拓による収益源の多様化」、「グループ総合力の強化と拡大」、「CSR経営体制のレベルアップ」及び「経営基盤の更なる強化」を基本戦略として掲げており、REIT事業をその「新しい事業領域の開拓による収益源の多様化」の重要な施策の1つとしています。

ヒューリックは、本投資法人の健全かつ着実な成長は、REITの成長と運用業務及びプロパティ・マネジメント業務等の収益拡大に繋がるほか、建替・開発事業との相乗効果も期待できると考えており、本投資法人の投資主利益の最大化を図ることは、自社の株主利益の最大化の実現にも繋がると考えています。

ヒューリックは、上記の考えに基づき、本投資法人との間でスポンサーサポート契約を締結し、後記「（イ）外部成長戦略／a. ヒューリックとのサポート契約に基づく外部成長戦略」及び「（ウ）内部成長戦略／b. ヒューリックとのサポート契約に基づく内部成長」に記載のサポートを提供することにより、その成長戦略を支える方針です。

（イ）外部成長戦略

a. ヒューリックとのサポート契約に基づく外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容を有するスポンサーサポート契約をヒューリックとの間で締結しています（注）。これにより、外部成長に関連するヒューリックグループからの様々なサポートを活用することが可能となり、今後の外部成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

（注）スポンサーサポート契約の有効期間は、本書の日付である平成26年1月6日又は当事者が別途書面において合意するその他の日から3年間とされていますが、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新されるものとされています。

<スポンサーサポート契約の内容（外部成長戦略）>

（i）優先交渉権の付与

スポンサーは、ヒューリックグループが対象不動産（注）の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。なお、優先交渉権の有効期間については、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間（1ヶ月を経過しない期間）とします。

（注）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等（東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセットを中心とする不動産等）をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

（ii）第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供します。

また、スポンサーは、ヒューリックグループが出資している特別目的会社、又は、ヒューリックグループの意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が対象不動産の売却を予定する場合には、関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、遅くとも第三者と同時に、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供します。

(iii) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、当該不動産等の本投資法人への譲渡を前提とした一時的な保有（ウェアハウジング）を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討します。

(iv) 物件共有への協力

本資産運用会社は、スポンサーに対して本投資法人との物件の共有（準共有を含みます。）を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討するものとします。

(v) 物件取得及び運用業務の補助サービス

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、物件取得及び運用に関する助言・補助を行うものとします。

b. 資産運用会社独自の情報収集に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、投資及び運用に関する知識と経験の豊富な役職員を投資・運用部に配置し、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保ができる体制を整えています。本投資法人は、ヒューリックグループからの物件情報に加え、本資産運用会社独自のネットワークを活用し、積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めることにより、本投資法人の外部成長を目指します。

(ウ) 内部成長戦略

a. 利用者の快適さと環境への配慮を両立する設備の提供と運営

本投資法人は、保有物件における設備の提供及び運営に際して、利用者の快適さと環境への配慮の両立を実現し、利用者の満足度の向上を図ることにより、本投資法人の内部成長を目指します。

b. ヒューリックとのサポート契約に基づく内部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容を有するスポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約（注）をヒューリックとの間で締結しています。これにより、内部成長に関連するヒューリックグループからの様々なサポート及びスポンサーのブランド力を活用することが可能となり、今後の内部成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

（注）各商標使用許諾契約の有効期間は、平成25年11月7日から平成26年11月6日までの1年間とされていますが、当該期間満了日の1ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに1年間、同一の条件にて自動更新されます。

<スポンサーサポート契約の内容（内部成長戦略）>

(i) リーシングサポート

スポンサーは最新の賃貸需要動向に関する情報を本資産運用会社に提供するものとします。

また、スポンサーは、本投資法人が保有又は取得を検討する物件に関して本投資法人が依頼した場合には、ヒューリックグループによるリーシングサポートの提供につき真摯に検討するものとします。

(ii) プロパティ・マネジメント業務の受託

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、プロパティ・マネジメント業務を受託します。

(iii) 環境配慮技術・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社が依頼する場合には、リニューアル工事や物件運営において、テナント満足度の向上、水道光熱費の節約等に資する環境配慮技術・ノウハウを提供するよう可能な範囲で努力するものとします。

(iv) マーケット情報の提供

スポンサーは、不動産の売買、開発に関するマーケット情報を提供するとともに、不動産の賃貸マーケットに関する情報を提供するものとします。

(v) 人的サポート・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得・物件管理・財務・IR等のノウハウを有する人材の派遣（出向・転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

(vi) 保有資産の再開発サポート

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者に先立ち、スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請します。なお、本資産運用会社は、再開発された物件について優先交渉権を付与されます。

(vii) 固定賃料のマスターリース

スポンサーは、本投資法人が保有し又は取得を検討する物件につき、本投資法人の運用資産の安定収益確保を目的として、本資産運用会社から要請がなされた場合には、ヒューリックグループによる、固定賃料のマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討するものとします。

＜商標使用許諾契約の内容＞

商標（ヒューリックブランド）の使用

本投資法人及び本資産運用会社は、ヒューリックとの間で、それぞれ商標使用許諾契約を締結し、本投資法人及び本資産運用会社が事業を推進するに当たり、本投資法人が保有する物件が「ヒューリック」及び「HULIC」の名称並びにそのロゴマークについてスポンサーが保有する商標を無償で使用することの許諾を受けています。

⑤ 投資主利益に配慮した運営体制の確保

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を図ると共に、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この2つを中心的な枠組としたうえで、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

(ア) 投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化

本投資法人は、投資主の利益とヒューリックの利益とを一致させ、本投資法人とヒューリックが協働して事業を行う体制を築き、本投資法人及びヒューリックの相互の利益向上を図るため、ヒューリックとの間で、同社が本資産運用会社の親会社である限り、ヒューリックが本投資法人への出資を一定期間維持し、将来の投資口の追加発行の際は一部取得を真摯に検討すること、及び本投資法人の取得する物件の一部について共有することを真摯に検討することについて合意しています。

a. セイムボート出資

国内一般募集における本投資口のうち、ヒューリックに対して79,500口の本投資口を割り当てる予定であり、この場合、ヒューリックは、本投資法人の上場後において発行済投資口数の12.5%（注）程度を保有します。

（注） 本件第三者割当の発行数32,500口の全口数についてその割当先より申込みがなされ、発行された場合の数値です。

ヒューリックは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口に関して、①本投資法人が新規上場後にその投資口を新たに発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び②本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めることを、本資産運用会社に対して表明しています。

b. スポンサーとの一部物件の共有

取得予定資産の一つであるヒューリック神谷町ビル（その詳細については後記「（２）投資対象／⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。）については、本書の日付現在、スポンサーが100%保有しており、本投資法人はスポンサーから当該物件の準共有持分を約39.9%取得し、残りについてはスポンサーが継続保有します。今後も、本投資法人が物件を取得する際には、規模や個別特性を勘案し、REIT単独による取得が困難な大規模物件などについては必要に応じてヒューリックとの共有も含めて検討を行う方針です。物件を共有することによって、個別物件におけるヒューリックとの利害関係を一致させた運営が可能となると考えています。

c. 資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、運用総資産額に連動する運用報酬のほかに、１口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。その詳細については後記「４ 手数料等及び税金／（３）管理報酬等」をご参照ください。

d. 資産運用会社の役職員の報酬体系

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、１口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

(イ) 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

資産の取得等に際し、利害関係者取引の場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされます。その上で、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた後、本資産運用会社の投資委員会における決議が必要とされます。

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、資産の取得等に係るコンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する過半数の委員が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうち、委員長及び外部委員を含む過半数の委員の賛成により決定されます。また、投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる議案について議決権を有する委員のうち過半数の委員が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員（なお、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しない委員であるため除かれています。）のうち、外部委員を含む過半数の委員の賛成により決定されます。

また、運用資産の売却その他の処分に関する事項は、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）にて実行されます。

さらに、年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいいます。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）に関する事項についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）にて実行されます。

本資産運用会社は、かかる運営体制を採用することにより、投資判断等につき、第三者

性を確保するように致します。

本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。利害関係人等との取引制限については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

⑥ 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、我が国における不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

なお、本投資法人は、以下の各事項に加え、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビルへの投資判断に際しては、オフィス集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等に基づく地域内での競争力の分析を行います。また、商業施設への投資判断に際しては、商圈人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圈分析を行ったうえで、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圈特性との適合性や新規競合店の出店可能性等の分析を行います。

また、本投資法人は、オフィスビル及び商業施設については、建物と一体としてその敷地を取得するほか、その利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみを取得することがあります。また、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設又はこれを裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」といいます。）について、当該複合資産の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィス又は商業施設であるときは、規約において、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるとされています。

（ア）耐震性能

新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を原則取得します。なお、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有することが見込まれる場合は、例外的に取得を決定することがあります。

（イ）地震PML値（注）

ポートフォリオPML値が15%を超える場合、個別PML値が15%を超える物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険の付保を検討します。

（注）地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（ウ）環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

（エ）テナント

社会的信用力等を確認したうえで、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。

また、次世代アセットのテナントについては、事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、当該テナントによる長期的に安定した施設運営が可能であると判断できるこ

とを原則とします。

(オ) 権利関係

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

(カ) 開発不動産等

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、稼働又は竣工後のテナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを軽減させるための措置を施したうえで、投資を行うことができるものとします。

⑦ デューディリジェンス基準

不動産関連資産への投資にあたっては、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無をはじめとする資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等）の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。

かかる検討・評価を目的として、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等による物件調査（デューディリジェンス）を行います。

また、東京コマーシャル・プロパティの場合に比して、次世代アセットにおいては、成長性が見込まれると同時に、その収益性と資産価値は、テナントの事業運営力及び財務内容に大きく依拠しており、その見地において、対象資産及びテナントについて、それらテナントの協力の得られる範囲において、様々な見地での検証とデューディリジェンスを行うことを原則とします。

(ア) 調査（デューディリジェンス）の実施

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	マーケット調査	・商圈の状況（商圈人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針 ・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・次世代アセットにつき、施設損益、賃料カバレッジ、それらの安定性、賃料負担能力等（テナント協力の得られる範囲内）

調査項目		内容
物理的調査	立地調査	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圈の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等

調査項目		内容
法的調査	権利関係	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

(イ) 専門性、客観性及び透明性の確保

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

- ・鑑定評価（価格調査）
- ・建物調査
- ・地震PML調査
- ・環境調査
- ・テナントの事業及び財務（注）

（注）次世代アセットのうち、本資産運用会社が必要と認める場合に調査を委託します。

⑧ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意します。

- ・契約不履行に関する解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止要件を含みます。）
- ・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスク可能性、決済資金の調達方法等

（注）本募集の際に締結した売買契約等については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず本募集と併せ、当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

⑨ ポートフォリオ運営・管理方針

(ア) 年度運用管理計画の策定及び管理

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインに基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る年度運用管理計画を策定し、年度運用管理計画に沿った運営・管理を行います。なお、年度運用管理計画の策定にあたっては、原則としてPM会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

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

(イ)リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がその社内規定に従い信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。

(ウ)PM会社の選定・モニタリング

PM会社の選定に当たっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

なお、上記業務委託に当たり、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

(エ)次世代アセットのテナントのデューディリジェンス・モニタリング

次世代アセットに関しては、取得時においてテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、テナントの事業及び財務の状況について定期及び不定期のモニタリングを実施します。

(オ)修繕計画・資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。但し、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

(カ)付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体に対する影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値が15%超の場合は、個別物件の地震PML値が15%超の物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

⑩ 売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、収益の維持・向上を図ることを基本方針としているため、原則として運用資産を短期間で売却することは企図しないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等を勘案して最適なポートフォリオを維持するために必要であると判断する場合には、保有資産の売却を検討することがあります。

売却に際しては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から判断します。

- ・不動産マーケットの見通し
- ・当該運用資産の周辺の開発予測
- ・当該運用資産の収益見通し
- ・当該運用不動産の劣化又は陳腐化への対応状況
- ・テナントの属性及び契約内容
- ・ポートフォリオ構成

⑪ 財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。

(ア) エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事代金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、新投資口の発行を行うことができます。新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案して決定します。

(イ) デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本⑪において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

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

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします。

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

本投資法人は、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。さらに、借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を図り、安定的かつ健全な運営を行います。

(ウ) LTV

LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

(エ) キャッシュ・マネジメント

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

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

⑫ 情報開示方針

(ア) 本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

(イ) 投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

(ウ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

(エ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

(ア) 本投資法人は、規約第27条に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

- (i) 不動産の賃借権
- (ii) 地上権
- (iii) 外国の法令に基づくa.又はb. (i)若しくは(ii)に掲げる資産
- (iv) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は(iii)に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- (v) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は(iii)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (vi) 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.不動産又はb. (i)ないし(v)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）
- (vii) 信託財産を主として(vi)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (viii) 外国の法令に準拠して組成された(iv)ないし(vii)に掲げる資産と同様の性質を有する資産

c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下、「不動産対応証券」と総称します。）

- (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）
- (ii) 投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）
- (iii) 投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）
- (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）
- (v) 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。）
- (vi) 外国の法令に準拠して組成された前記(i)ないし(v)に掲げる資産と同様の性質を有する資産

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

a. その他の特定資産

- (i) 預金
- (ii) コールローン
- (iii) 国債証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (iv) 地方債証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (v) 特別の法律により法人の発行する債券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (vi) 資産流動化法に規定する特定社債券(資産流動化法に定めるものをいいます。)
- (vii) 社債券(金融商品取引法に定めるものをいいます(但し、新株予約権付社債券を除きます。))。
- (viii) 譲渡性預金証書
- (ix) 貸付信託の受益証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (x) コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (xi) 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。))に定めるものをいいます。)
- (xii) 株券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- (xiii) 信託財産を主として(i)ないし(xii)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
- (xiv) 有価証券(投信法施行令第3条第1項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記で該当するものを除きます。)

b. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2項に定めるものをいう。)

(ウ) 本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。))に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
- b. 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。))に基づく著作権等
- c. 動産(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))に定めるものをいいます。)
- d. 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。))において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

- e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
 - f. 民法上の組合の出資持分（前記に該当するものを除きます。）
 - g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
 - h. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
 - i. 地役権
 - j. その他不動産関連資産等への投資に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用となるその他の権利
- （エ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（１）投資方針／② 本投資法人の基本方針」をご参照ください。

③ 取得予定資産の概要

（ア）取得予定資産の概要

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

区分 (注1)		物件名称	所在地	取得予定 価格(百万円) (注2)	投資 比率(%) (注3)	不動産鑑定 評価額(百万円) (注4)	取得予定年月日 (注5)
東京 コ マ ー シ ャ ル ・ プ ロ パ テ イ	オ フ イ ス	ヒューリック神谷町ビル (注6)	東京都港区	20,100	19.8	21,000	平成26年2月7日
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	10.9	11,100	平成26年2月7日
		虎ノ門ファーストガーデン (注6)	東京都港区	8,623	8.5	8,970	平成26年2月7日
		ラビロス六本木 (注6)	東京都港区	5,160	5.1	5,280	平成26年2月7日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	3.8	3,900	平成26年2月7日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	3.7	3,810	平成26年2月7日
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	2.5	2,500	平成26年2月7日
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	2.2	2,210	平成26年2月7日
		小計	-	57,373	56.6	58,770	-
	商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	9.3	10,400	平成26年2月7日
		大井町再開発ビル1号棟 (注6)	東京都品川区	6,166	6.1	6,430	平成26年2月7日
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	3.2	3,210	平成26年2月7日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	2.6	2,830	平成26年2月7日
		小計	-	21,482	21.2	22,870	-
	中計		-	78,855	77.7	81,640	-

区分 (注1)	物件名称	所在地	取得予定 価格(百万円) (注2)	投資 比率(%) (注3)	不動産鑑定 評価額(百万円) (注4)	取得予定年月日 (注5)
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	3,244	3.2	3,310	平成26年2月7日
		トラストガーデン用賀の杜	5,390	5.3	5,390	平成26年2月7日
		トラストガーデン桜新町	2,850	2.8	2,850	平成26年2月7日
		トラストガーデン杉並宮前	2,760	2.7	2,760	平成26年2月7日
		小計	-	14.0	14,310	-
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	4,570	4.5	4,620	平成26年2月7日
		田端ネットワークセンター	1,355	1.3	1,410	平成26年2月7日
		広島ネットワークセンター	1,080	1.1	1,120	平成26年2月7日
		熱田ネットワークセンター	1,015	1.0	1,020	平成26年2月7日
		長野ネットワークセンター	305	0.3	356	平成26年2月7日
		小計	-	8.2	8,526	-
	中計		-	22.3	22,836	-
	合計		-	100.0	104,476	-

(注1) 「区分」は、本投資法人の取得予定資産について、前記「(1) 投資方針／② 本投資法人の基本方針／(ア) 東京コマース・プロパティへの重点投資」及び「(1) 投資方針／② 本投資法人の基本方針／(イ) 次世代アセットへの投資」において定められる各用途の分類を表しており、「東京コマース・プロパティ」はオフィス又は商業施設を、「次世代アセット」は有料老人ホーム又はネットワークセンターをそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 各取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、平成25年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

(注6) 「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ラピロス六本木」及び「大井町再開発ビル1号棟」の取得予定価格及び不動産鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している各物件の持分割合（各物件の持分割合については後記「⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。）に相当する金額を記載しています。

(注7) 取得予定資産に係る各売買契約には、本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等を売買代金支払の条件とする旨の定めがあり、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該売買契約を解除できます。したがって、本書による本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、かかる履行ができない結果として違約金を支払うことにはならないため、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。なお、「大井町再開発ビル1号棟」及び「ダイニングスクエア秋葉原ビル」を除く各取得予定資産に係る売買契約には、各取得予定資産の当事者が当該売買契約に違反した場合に、催告のうえで解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を支払う旨の定めがあります。

(イ) 建物等の概要

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

区分		物件名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル (注7)	昭和60年4月	1,115	1,145	32,536.52	32,536.52	100.0
		ヒューリック九段ビル (底地)	-	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン (注8)	平成22年8月	529	403	5,769.67	5,769.67	100.0
		ラピロス六本木 (注8)	平成9年8月	386	364	5,682.05	6,178.09	92.0
		ヒューリック高田馬場ビル	平成5年11月	300	180	5,154.33	5,369.71	96.0
		ヒューリック神田ビル	平成20年9月	250	169	3,282.39	3,728.36	88.0
		ヒューリック神田橋ビル	平成13年6月	165	128	2,566.95	2,566.95	100.0
		ヒューリック蛸殻町ビル	平成5年3月	170	112	2,499.89	2,837.90	88.1
		小計	-	3,445	2,766	60,842.87	62,338.27	97.6
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	平成1年9月	624	656	13,753.55	13,753.55	100.0
		大井町再開発ビル1号棟 (注9)	平成1年9月	438	529	12,843.24	12,843.24	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	平成5年6月	- (注10)	- (注10)	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	平成12年9月	146	81	1,656.24	1,656.24	100.0
		小計	-	-	-	30,422.44	30,422.44	100.0
	中計		-	-	-	91,265.31	92,760.71	98.4
次世代 アセット	有料老人ホーム	アリア松原	平成17年9月	- (注10)	- (注10)	5,454.48 (注11)	5,454.48 (注11)	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	平成17年9月	- (注10)	- (注10)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	平成17年8月	- (注10)	- (注10)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	平成17年4月	- (注10)	- (注10)	3,975.99	3,975.99	100.0
		小計	-	-	-	19,108.48	19,108.48	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	平成13年1月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	平成10年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	平成13年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	平成9年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	平成6年9月	35	18	2,211.24 (注12)	2,211.24	100.0
		小計	-	558	279	28,968.65	28,968.65	100.0
	中計		-	-	-	48,077.13	48,077.13	100.0
	合計		-	-	-	139,342.44	140,837.84	98.9

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを取得する場合は、記載を省略しています。

(注2) 「総賃料収入」は、平成25年9月30日現在(但し、「ヒューリック九段ビル(底地)」及び「大井町再開発ビル2号棟」につ

いては本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

- (注3) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。
- (注4) 「総賃貸面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地物件については本投資法人の取得時点における取得予定資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、各取得予定資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「ヒューリック神谷町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、当該物件の準共有持分割合（約39.9%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「虎ノ門ファーストガーデン」及び「ラピロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、本投資法人が取得を予定する区分所有権の持分割合に相当する数値（但し、区分所有権に係る信託受益権の共有持分部分はその区分所有権全体の数値）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定する持分割合に相当する数値（それぞれ約81.4%、約73.6%）を記載しています。
- (注9) 「大井町再開発ビル1号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、本投資法人が取得を予定する区分所有権全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定する区分所有権に係る信託受益権の共有持分割合（約82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「-」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。
- (注11) 「アリア松原」については、当該物件の建物の竣工前に締結した賃借人との間の建物賃貸借契約に基づく記載であるため、実際に竣工された当該物件の建物の総賃貸可能面積とは異なります。以下同じです。
- (注12) 「長野ネットワークセンター」については、平成25年11月30日現在の賃貸借契約に基づき記載しています。以下同じです。
- (注13) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成25年9月30日現在において契約が継続しているときは、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして「総賃料収入」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(ウ) 信託受益権の概要

以下は、各取得予定資産に係る信託受託者及び信託期間満了日を示したものです。

物件名称	信託受託者 (注)	信託期間満了日 (注)
ヒューリック神谷町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック九段ビル（底地）	三井住友信託銀行株式会社	平成36年２月29日
虎ノ門ファーストガーデン	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ラピロス六本木	三井住友信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック高田馬場ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック神田ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック神田橋ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック蛸殻町ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
大井町再開発ビル２号棟	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
大井町再開発ビル１号棟	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ダイニングスクエア秋葉原ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
ヒューリック神宮前ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
アリア松原	みずほ信託銀行株式会社	平成42年９月30日
トラストガーデン用賀の杜	みずほ信託銀行株式会社	平成40年１月24日
トラストガーデン桜新町	みずほ信託銀行株式会社	平成40年１月24日
トラストガーデン杉並宮前	みずほ信託銀行株式会社	平成40年１月24日
池袋ネットワークセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
田端ネットワークセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
広島ネットワークセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
熱田ネットワークセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日
長野ネットワークセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成36年２月29日

(注) 「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、本書の日付現在で予定されている各取得予定資産の取得時における信託受託者及び信託期間を記載しています。

(エ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）は以下のとおりです。

物件名称	現信託受益者（現所有者） (注 1、2)
ヒューリック神谷町ビル	ヒューリック株式会社
ヒューリック九段ビル（底地）	ヒューリック株式会社
虎ノ門ファーストガーデン	ヒューリック株式会社
ラピロス六本木	ヒューリック株式会社
ヒューリック高田馬場ビル	ヒューリック株式会社
ヒューリック神田ビル	ヒューリック株式会社
ヒューリック神田橋ビル	ヒューリック株式会社
ヒューリック蛸殻町ビル	ヒューリック株式会社
大井町再開発ビル 2 号棟	ヒューリック株式会社
大井町再開発ビル 1 号棟	合同会社コマーシャルコア 1
ダイニングスクエア秋葉原ビル	合同会社コマーシャルコア 1
ヒューリック神宮前ビル	ヒューリック株式会社
アリア松原	ヒューリック株式会社
トラストガーデン用賀の杜	ヒューリック株式会社
トラストガーデン桜新町	ヒューリック株式会社
トラストガーデン杉並宮前	ヒューリック株式会社
池袋ネットワークセンター	合同会社NC 6 ファンディング
田端ネットワークセンター	合同会社NC 6 ファンディング
広島ネットワークセンター	合同会社NC 6 ファンディング
熱田ネットワークセンター	合同会社NC 6 ファンディング
長野ネットワークセンター	合同会社NC 6 ファンディング

(注 1) 上記の現信託受益者又は現所有者のうち、ヒューリック株式会社は本資産運用会社の投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係人に該当します。

(注 2) 上記の現信託受益者又は現所有者のうち、合同会社コマーシャルコア 1、合同会社NC 6 ファンディングは本資産運用会社の投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係人に該当しませんが、ヒューリック株式会社が一部匿名組合出資を行っています。

(オ) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社のいずれかから、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が平成25年9月30日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)					NOI 利回り (%) (注3)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		NOI (注2)
東京 コマー シャル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック 神谷町ビル	大和不動産鑑定 株式会社	21,000	15,500	21,400	4.2	20,800	4.0	4.4	911	4.5
		ヒューリック九 段ビル (底地)	一般財団法人日 本不動産研究所	11,100	- (注4)	11,100	4.3	11,000	3.9	4.4	470	4.2
		虎ノ門ファース トガーデン	シービーアール イー株式会社	8,970	8,720	8,870	4.3	8,970	3.9	4.4	386	4.5
		ラピロス六本木	一般財団法人日 本不動産研究所	5,280	6,600	5,340	4.3	5,220	4.0	4.5	244	4.7
		ヒューリック 高田馬場ビル	大和不動産鑑定 株式会社	3,900	3,430	3,820	4.9	3,940	4.7	5.1	204	5.2
		ヒューリック 神田ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	3,810	3,610	3,940	4.7	3,750	4.8	4.9	185	4.9
		ヒューリック 神田橋ビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,500	2,110	2,520	4.5	2,490	4.3	4.7	119	4.8
		ヒューリック 蛸殻町ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	2,210	1,870	2,220	5.0	2,210	5.1	5.2	118	5.4
		小計	-	58,770	41,840	59,210	-	58,380	-	-	2,639	4.6
	商業 施設	大井町再開発 ビル2号棟	株式会社谷澤総 合鑑定所	10,400	6,840	10,500	4.9	10,300	5.0	5.1	548	5.8
		大井町再開発 ビル1号棟	株式会社谷澤総 合鑑定所	6,430	7,700	6,480	5.1	6,410	5.2	5.3	360	5.8
		ダイニングスク エア秋葉原ビル	一般財団法人日 本不動産研究所	3,210	2,030	3,250	4.8	3,160	4.6	5.0	155	4.9
		ヒューリック 神宮前ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	2,830	2,310	2,890	4.3	2,800	4.4	4.5	125	4.7
		小計	-	22,870	18,880	23,120	-	22,670	-	-	1,188	5.5
	中計		-	81,640	60,720	82,330	-	81,050	-	-	3,827	4.9

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円) (注 1)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)						NOI 利回り (%) (注 3)
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (注 2)	
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	一般財団法人日本不動産研究所	3, 310	3, 240	3, 310	5. 7	3, 300	5. 3	5. 9	189	5. 8
		トラストガーデン用賀の杜	一般財団法人日本不動産研究所	5, 390	4, 780	5, 400	6. 0	5, 380	5. 6	6. 2	325	6. 0
		トラストガーデン桜新町	一般財団法人日本不動産研究所	2, 850	2, 690	2, 850	5. 9	2, 840	5. 5	6. 1	169	5. 9
		トラストガーデン杉並宮前	一般財団法人日本不動産研究所	2, 760	2, 530	2, 760	5. 9	2, 750	5. 5	6. 1	164	5. 9
		小計	-	14, 310	13, 240	14, 320	-	14, 270	-	-	847	5. 9
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	4, 620	3, 960	4, 670	5. 0	4, 570	4. 8	5. 2	233	5. 1
		田端ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1, 410	1, 470	1, 420	5. 4	1, 400	5. 2	5. 6	77	5. 7
		広島ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1, 120	988	1, 120	6. 2	1, 110	6. 0	6. 4	70	6. 5
		熱田ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1, 020	913	1, 020	5. 8	1, 010	5. 6	6. 0	59	5. 8
		長野ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	356	322	357	7. 0	355	6. 8	7. 2	26	8. 6
		小計	-	8, 526	7, 653	8, 587	-	8, 445	-	-	466	5. 6
		中計	-	22, 836	20, 893	22, 907	-	22, 715	-	-	1, 313	5. 8
合計		-	104, 476	81, 613	105, 237	-	103, 765	-	-	5, 140	5. 1	

(注1) 価格時点は平成25年9月30日とします。

(注2) 「NOI」とは、底地以外の物件については鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、底地物件については鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。

(注3) 「NOI利回り」はNOIを取得予定価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注4) 「ヒューリック九段ビル (底地)」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(カ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス又は日本管財株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、日本管財株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注1)	長期修繕費 (百万円) (注2)
ヒューリック神谷町ビル	株式会社竹中工務店	平成25年10月	1 (注3)	43 (注3)
ヒューリック九段ビル (底地)	- (注4)	- (注4)	- (注4)	- (注4)
虎ノ門ファーストガーデン	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0 (注3)	8 (注3)
ラピロス六本木	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0 (注3)	22 (注3)
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	23
ヒューリック神田ビル	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	5
ヒューリック神田橋ビル	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	10
ヒューリック蛸殻町ビル	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	14
大井町再開発ビル2号棟	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	59
大井町再開発ビル1号棟	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0 (注3)	57 (注3)
ダイニングスクエア秋葉原ビル	株式会社東京建築検査機構	平成25年10月	0	3
ヒューリック神宮前ビル	株式会社ERIソリューション	平成25年10月	0	3
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	平成25年10月	0	10
トラストガーデン用賀の杜	株式会社東京建築検査機構	平成25年10月	0	8
トラストガーデン桜新町	株式会社東京建築検査機構	平成25年10月	0	6
トラストガーデン杉並宮前	株式会社東京建築検査機構	平成25年10月	0	6
池袋ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成25年11月	0	5
田端ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成25年11月	0	3
広島ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成25年11月	0	4
熱田ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成25年11月	0	2
長野ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成25年11月	0	3

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は今後12年間(但し、「ダイニングスクエア秋葉原ビル」、「トラストガーデン用賀の杜」、「トラストガーデン桜新町」及び「トラストガーデン杉並宮前」については今後15年間)に予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算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3) 各物件の緊急・短期修繕費及び長期修繕費は、本投資法人が取得を予定している各物件の持分割合に相当する金額を記載しています。但し、「大井町再開発ビル1号棟」については当該物件全体に係る金額を記載しています。

(注4) 「ヒューリック九段ビル(底地)」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(キ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。取得予定資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

物件名称	PML値 (%) (注1)
ヒューリック神谷町ビル	6.32
ヒューリック九段ビル（底地）	－ (注2)
虎ノ門ファーストガーデン	0.63
ラビロス六本木	7.09
ヒューリック高田馬場ビル	3.67
ヒューリック神田ビル	7.13
ヒューリック神田橋ビル	6.38
ヒューリック蛸殻町ビル	7.29
大井町再開発ビル2号棟	8.13
大井町再開発ビル1号棟	5.22
ダイニングスクエア秋葉原ビル	4.50
ヒューリック神宮前ビル	11.54
アリア松原	10.50
トラストガーデン用賀の杜	12.62
トラストガーデン桜新町	12.18
トラストガーデン杉並宮前	11.42
池袋ネットワークセンター	4.81
田端ネットワークセンター	9.99
広島ネットワークセンター	11.10
熱田ネットワークセンター	11.92
長野ネットワークセンター	13.92
ポートフォリオ全体(注3)	5.95

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(注3) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成25年10月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(ク) 取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関
取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関(注1)は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
ヒューリック神谷町ビル	秀和株式会社	松井源吾、株式会社泉論設計事務所、鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	港区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
ヒューリック九段ビル(底地) (注2)	-	-	-	-	-
虎ノ門ファーストガーデン	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	(注3)
ラピロス六本木	株式会社環設計事務所、株式会社アールアイエー	有限会社キャパス設計、株式会社ベストデザイン	三井・大日本・清水・岐建木村建設共同企業体	東京都	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	五洋建設株式会社	東京都	株式会社ERIソリューション
ヒューリック神田ビル	松寿設計コンサルティング一級建築士事務所・パル興産一級建築士事務所	株式会社クロスファクトリー	清水建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ERIソリューション
ヒューリック神田橋ビル	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	千代田区、ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ERIソリューション
ヒューリック蛸殻町ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	大成建設株式会社	中央区	株式会社ERIソリューション
大井町再開発ビル2号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ERIソリューション
大井町再開発ビル1号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ERIソリューション
ダイニングスクエア秋葉原ビル	鹿島建設株式会社、株式会社間組	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社、株式会社間組	千代田区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック神宮前ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	渋谷区	株式会社ERIソリューション
アリア松原	株式会社リバックス建築環境計画	株式会社リバックス建築環境計画	大成建設株式会社	イーホームズ株式会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
トラストガーデン用賀の杜	株式会社コムスニー級建築士事務所	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン桜新町	株式会社コムスニー級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン杉並宮前	株式会社コムスニー級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
池袋ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	鉄建建設株式会社	東京都	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
田端ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	北区	株式会社東京建築検査機構
広島ネットワークセンター	株式会社久米設計	株式会社久米設計	株式会社熊谷組	広島市東区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
熱田ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	愛知県名古屋市中区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
長野ネットワークセンター	株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所	株式会社東京建築研究所	飯島建設株式会社	長野県	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社

(注1) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の社名は、当時の名称等を記載しています。

(注2) 「ヒューリック九段ビル(底地)」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(注3) 「虎ノ門ファーストガーデン」は、性能評価を実施しているため記載していません。

(ケ) 担保の状況

取得予定資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の所有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

(コ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	総賃料収入 (百万円) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
ヒューリック神谷町ビル (注5)	1,115	32,536.52	32,536.52	100.0

(注1) 「総賃料収入」は、平成25年9月30日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積」は、平成25年9月30日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、平成25年9月30日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注4) 「稼働率」は、平成25年9月30日現在における取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「ヒューリック神谷町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入については、当該物件の準共有持分割合（約39.9%）に相当する金額を記載しています。

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

本投資法人は、取得予定資産を取得するに際して、その一部につき、ヒューリック株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結します。下表は、取得予定資産につき、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）の情報をもとに、マスターリース契約を締結した場合における、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル(注6)	32,536.52	1,115	1,145	平成29年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	平成75年2月6日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン(注7)	5,769.67	529	403	平成29年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ラピロス六本木(注7)	5,682.05	386	364		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,154.33	300	180		
		ヒューリック神田ビル	3,282.39	250	169		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	165	128		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,499.89	170	112		
		大井町再開発ビル2号棟	13,753.55	624	656	平成31年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）
		大井町再開発ビル1号棟(注8)	12,843.24	438	529	平成29年9月27日	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	(注9)	(注9)	平成29年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	146	81		
		アリア松原	5,454.48	(注9)	(注9)		
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注9)	(注9)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注9)	(注9)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注9)	(注9)		
		合計	110,373.79	-	-	-	-
ソフトバンクテレコム株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	平成39年11月5日	契約満了により終了（契約満了の5年前までに契約満了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するか決定する）
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	平成34年11月5日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	平成39年11月5日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	平成34年11月5日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	35	18	平成29年11月5日	
		合計	28,968.65	558	279	-	-

(注1) 「賃貸面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物については、平成25年9月30日現在におけるマスターリース

会社とのマスターリース契約又は本投資法人による取得後有効となる予定のマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

- (注2) 「総賃料収入」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りします。）に表示された建物につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りします。）に基づき、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りします。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点現在）におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りします。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額について百万円未満を四捨五入して記載しています。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約満了日を記載しています。
- (注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約更改の方法等の内容を記載しています。
- (注6) 「ヒューリック神谷町ビル」の賃貸面積は、当該物件の建物全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、当該物件の準共有持分割合（約39.9%）に相当する金額を記載しています。
- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」及び「ラピロス六本木」の賃貸面積は、本投資法人が取得を予定する区分所有権の持分割合に相当する数値（但し、区分所有権に係る信託受益権の共有持分部分はその区分所有権全体の数値）を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定する持分割合に相当する数値（それぞれ約81.4%、約73.6%）を記載しています。
- (注8) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積は、本投資法人が取得を予定する区分所有権全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定する区分所有権に係る信託受益権の共有持分割合（約82.6%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「-」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(シ) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の取得予定資産につき、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリース契約が締結される物件については、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、パズル型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル (底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	29,947.86 (注4)	25.1	平成75年2月6日 平成31年2月6日 平成29年9月27日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
ソフトバンクテレコム株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター	28,968.65	24.3	平成39年11月5日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 平成34年11月5日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター) 平成29年11月5日 (長野ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	13,654.00	11.4	平成40年1月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ベネッセ スタイルケア	アリア松原	5,454.48	4.6	- (注5)	普通建物賃貸借契約
Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	2.6	平成26年11月30日	普通建物賃貸借契約
沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	2.0	平成27年2月28日	普通建物賃貸借契約
- (注5)	ダイニングスクエア秋葉原 ビル	2,169.41	1.8	- (注5)	- (注5)
株式会社ヤマハ ミュージックメディア	ヒューリック高田馬場ビル	1,870.66	1.6	平成26年1月31日	普通建物賃貸借契約
独立行政法人福祉医療 機構	ヒューリック神谷町ビル	1,543.15	1.3	平成26年3月31日	普通建物賃貸借契約
株式会社インヴェル・ ジャパン	ラビロス六本木	1,455.47	1.2	平成28年12月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、「ヒューリック神谷町ビル」については、当該物件の本投資法人が取得を予定する準共有持分割合（約39.9%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約形態」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注4) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は底地の面積を記載しています。

(注5) 「-」とされている箇所はエンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(ス) 利害関係者への賃貸借の概要

取得予定資産につき、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）において、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者をエンドテナント（但し、固定型マスターリース契約が締結される物件についてはマスターリース会社）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡） （注1）	総賃料収入 （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	契約満了日	契約形態 （注4）
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07 （注5）	530	265	平成75年2月6日	事業用定期借地契約
	大井町再開発ビル2号棟	13,753.55	624	656	平成31年2月6日	普通建物賃貸借契約
	大井町再開発ビル1号棟	12,843.24	438	529	平成29年9月27日	普通建物賃貸借契約

- （注1）「総賃貸面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- （注2）「総賃料収入」は、各取得予定資産のうち底地物件については、当該取得予定資産に係る本投資法人による取得後有効となる賃料（年間）の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入し記載し、各取得予定資産のうち底地以外の物件については、当該取得予定資産に係る本投資法人による取得後有効となるヒューリック株式会社とのマスターリース契約に記載の賃料（年間）の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入し記載しています。
- （注3）「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- （注4）「契約形態」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- （注5）「ヒューリック九段ビル（底地）」の総賃貸面積は底地の面積を記載しています。

④ ポートフォリオの概況

以下は、取得予定資産に係る平成25年9月30日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

(ア) 用途別

分類	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
東京コマーシャル・プロパティ	12	78,855	77.7
オフィス	8	57,373	56.6
商業施設	4	21,482	21.2
次世代アセット	9	22,569	22.3
有料老人ホーム	4	14,244	14.0
ネットワークセンター	5	8,325	8.2
合計	21	101,424	100.0

(イ) 地域区分別

a. ポートフォリオ全体

地域区分	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
都心6区（注1）	11	74,955	73.9
その他23区	7	24,069	23.7
その他	3	2,400	2.4
合計	21	101,424	100.0

b. 東京コマーシャル・プロパティ

地域区分	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
都心6区（注1）	11	74,955	95.1
その他23区	1	3,900	4.9
その他	—	—	—
合計	12	78,855	100.0

c. 次世代アセット

地域区分	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
都心6区（注1）	—	—	—
その他23区	6	20,169	89.4
その他	3	2,400	10.6
合計	9	22,569	100.0

(ウ) 最寄駅からの徒歩分数別

a. ポートフォリオ全体

最寄駅からの徒歩分数	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
徒歩1分以内	8	67,585	66.6
徒歩1分超5分以内	5	10,940	10.8
徒歩5分超	8	22,899	22.6
合計	21	101,424	100.0

b. 東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの徒歩分数	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）
徒歩1分以内	8	67,585	85.7
徒歩1分超5分以内	2	4,710	6.0
徒歩5分超	2	6,560	8.3
合計	12	78,855	100.0

(エ) 賃貸借期間別（注2）

a. ポートフォリオ全体

分類	平均賃貸借期間（注2）（注3）
東京コマーシャル・プロパティ	4.7年
オフィス	2.5年
商業施設	7.4年
次世代アセット	19.2年
有料老人ホーム	21.4年
ネットワークセンター	17.7年
ポートフォリオ全体	10.7年

b. 次世代アセット

賃貸借期間	比率（％）（注3）
10年以上15年未満	4.6
15年以上20年未満	18.3
20年以上	77.1
合計	100.0

（注1）「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

（注2）「賃貸借期間」とは、平成25年9月30日現在（但し、「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。また、「平均賃貸借期間」とは、ポートフォリオの各分類ごとの賃貸借契約上の期間を平均したものです。なお、当該取得予定資産につきエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るマスターリース契約が締結される物件については当該マスターリース契約に基づいて記載しています。また、底地物件は除外して算出しています。

（注3）「平均賃貸借期間」及び「比率」は賃貸面積ベースにて算出しています。

⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）の状況を記載しています。

（ア）「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

（イ）「所在地（住居表示）」について

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

（ウ）「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（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。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

（エ）「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「駐車場台数」は、本書の日付現在において各取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、取得予定資産の共有持分又は区分所有権を取得する場合にも、その取得予定資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

（オ）「PM会社」について

「PM会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

（カ）「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

（キ）「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び

情報をもとに、各取得予定資産について、特に記載のない限り平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

- ・「総賃貸可能面積」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

- ・「稼働率」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ・「代表的テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産につき締結されるマスターリース契約においてエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはそのマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。

- ・「テナント数」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。また、底地のみを取得する場合には、土地賃借人の総数を記載しています。

- ・「総賃料収入」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については、本投資法人による取得後有効となる予定の年間賃料の金額（消費税は含みません。）を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄の記載を省略しています。

- ・「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。

また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、平成25年9月30日現在（但し、「ヒューリック九段ビル（底地）」及び「大井町再開発ビル2号棟」については本投資法人の取得時点）において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年換算）」「敷金・保証金」等を記載しています。

(ク)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、平成25年9月30日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

なお、取得予定資産のうちヒューリック神谷町ビルについては、スポンサーである準共有者との間で、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め価格等の条件を通知すること、買取の意思がないときは第三者への譲渡が可能なこと、但し、その際の譲渡の条件は、既に通知した条件より譲受人に有利としない旨、合意がなされます。

また、取得予定資産のうち虎ノ門ファーストガーデン、大井町再開発ビル1号棟、ラピロス六本木については、他の区分所有者又は共有者に対して、買取についての優先交渉権が付与されています。

さらに、底地のみを取得するヒューリック九段ビルの場合には、スポンサーである賃借人との間で、底地の譲渡に際し、予め賃借人に対して譲渡する意思を通知し、賃借人の希望があれば譲渡価格等について協議し、その間、第三者との譲渡交渉等が行えない旨、合意がなされます。

また、有料老人ホーム（アリア松原、トラストガーデン用賀の杜、トラストガーデン桜新町、トラストガーデン杉並宮前）については、賃借人に対して、買取についての優先交渉権が付与されています。

(ケ)「鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り四捨五入のうえ百万円単位で記載しています。

(コ)「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、シービーアールイー株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」、株式会社谷澤総合鑑定所作成の「ヒューリック九段ビル新規地代」、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル評価報告書」、KPMGヘルスケアジャパン株式会社作成の「REITのヘルスケア・アセット投資方針立案支援業務（ディスカッションペーパー）」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(サ)「過年度の収支状況」について

「過年度の収支状況」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、千円未満を四捨五入して記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計基準若しくは採用する会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。また、稼働率は各対象期間の末日における各資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数第2位を四捨五入しています。）。

物件名称		ヒューリック神谷町ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		20,100百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注1） （価格時点）		21,000百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成17年 3 月18日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅		東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩1分				
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門四丁目 3 番13号				
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目 103番 1 他	建物	竣工年月	昭和60年4月	
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	建蔽率			100%（注2）		
	容積率			500%		
	用途地域			商業地域		
	敷地面積			7,221.10㎡		
	所有形態			所有権（準共有持分約39.9%）		
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件各所の鉄骨耐火被覆及び塔屋エレベーター機械室天井面において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、平成25年 7 月に建物室内及び屋外で実施された濃度測定において、いずれの測定地点においても法定の基準値を下回っていることが確認されています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		32,536.52㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		独立行政法人 福祉医療機構		テナント数		23
総賃料収入（年換算）（注3）		1,115百万円		敷金・保証金（注3）		1,145百万円
（注1）鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。 （注2）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。 （注3）総賃料収入（年換算）及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額		21,000百万円				
直接還元法による価格		21,400百万円				
還元利回り		4.2%				
DCF法による価格		20,800百万円				
割引率		4.0%				
最終還元利回り		4.4%				
原価法による積算価格		15,500百万円				
土地割合		90.4%				
建物割合		9.6%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「虎ノ門」ゾーンは、「桜田通り」を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、日比谷線「神谷町」駅が所在します。当該ゾーンは都心部の中でも古くからオフィスビル集積がみられ、市場規模も東京23区の中で比較的大きく、オフィスエリアとしての認知度は高いゾーンです。その反面、相対的に築年数の経過したオフィスビルが多いというストック特性を有しています。

当該ゾーンは、「虎ノ門」駅周辺と「神谷町」駅周辺で異なった特徴を有しています。「虎ノ門」駅周辺では、官公庁の集積地である「霞ヶ関」に隣接していることから、官公庁関連企業や外郭団体などの集積度が高くなっています。

一方で「神谷町」駅周辺については、東京メトロ日比谷線沿線に「六本木」・「広尾」といった外国人居住者が多いエリアが所在すること、及び機能性を有する大型ビルが多いことから、外資系企業も多く見受けられます。

■物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約1分に位置しており、本物件は駅近接性の面で訴求力を有すると考えられます。また、「神谷町」駅と「六本木一丁目」駅に挟まれる地域については、大規模ビルが集積するほか、古くから外国大使館が多く所在し、落ち着いた街並みが形成されており、このエリアイメージを志向する需要層（外資系企業、士業事務所等）などからは比較的評価されやすいものと考えられます。

本物件の建物の規模は、延床面積12,425坪、基準階面積939坪を有する大規模ビルです。当該ゾーン及び周辺エリアでみても大規模ビルに分類される規模を有しており、特に900坪を超える基準階面積については周辺のビルとは一線画す評価となることから、大規模テナントを中心に訴求力は高まるものと判断されます。他方、小割での貸付も可能であり中小規模テナントへの対応も可能です。また、貸室形状についても整形であり、貸室内に柱を有するものの概ね利用効率は良好であると考えられます。

設備・機能性の面においては、天井高2,645mm（フリーアクセスフロア50mm）、床荷重400kg/㎡です。また設備・機能面の向上を狙い、近年大規模リニューアルを実施しています。

以上立地、規模面（特にフロアプレートの大きさ）の高い評価を考慮すると、十分に市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



過年度の収支状況（注1）

対象期間	自	平成25年 7 月 1 日
	至	平成25年 9 月 30 日
対象日数	92 日	
不動産賃貸事業収益	292, 718 千円	
不動産賃貸事業費用	40, 278 千円（注2）	
NOI	252, 440 千円	
稼働率	100. 0%	

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成25年 5 月31日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、上記対象期間においては公租公課が計上されていません。なお、平成24年度の12ヶ月分の本物件全体に係る公租公課の金額は145, 523千円であり、平成25年の現所有者又は現信託受益者に帰属する期間は215日分です。また、本投資法人は本物件の準共有持分約39. 9%を取得する予定です。

物件名称		ヒューリック九段ビル（底地）		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		11,100百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社
鑑定評価額 （価格時点）		11,100百万円 （平成25年 9 月 30 日）			信託設定日	平成26年 2 月 7 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月 29 日
最寄駅		東京メトロ東西線「九段下」駅 徒歩1分				
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北一丁目13番 5 号				
土地	地番	東京都千代田区九段北一 丁目12番11他		建物	竣工年月	-
	建蔽率	100%・70%（注1）			構造	-
	容積率	700%・400%（注2）			階数	-
	用途地域	商業地域、 第二種住居地域（注2）			用途	-
	敷地面積	3,351.07㎡			延床面積	-
	所有形態	所有権			駐車場台数	-
					所有形態	-
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 ・ 本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		3,351.07㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		ヒューリック株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		530百万円		敷金・保証金		265百万円
（注1）本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。また、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は70%となります。 （注2）東側道路境界から30mまでは用途地域が商業地域、建蔽率100%、容積率700%であり、東側道路境界から30m超は用途地域が第二種住居地域、建蔽率70%、容積率400%です。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		11,100百万円				
直接還元法による価格		11,100百万円				
還元利回り		4.3%				
DCF法による価格		11,000百万円				
割引率		3.9%				
最終還元利回り		4.4%				
原価法による積算価格		-				
土地割合		-				
建物割合		-				

本物件の特徴

■立地特性

本物件の存する「九段下エリア」は、皇居の北方に位置し、各種の官公庁施設のほか、金融機関の本店等がみられる旧来からの業務エリアであり、また、靖国神社・北の丸公園・日本武道館のほか、各種大学などが存するため、知名度の高い、文化・教育施設立地としてのイメージも有する地域です。

最寄駅である「九段下」駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線・都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能であり、大手町・新宿・渋谷等の都心コアエリアへの交通接近性も良好です。

エリア内のオフィスについては、築年の経過した小規模なものが多いため、大規模オフィスビルについては希少性が認められ、特に靖国通り沿いや目白通り沿い等の幹線道路沿いに立地する大規模オフィスについては、堅調な需要が認められます。

今後も堅調な推移が見込まれるほか、このような良好な立地特性を背景に、老朽化ビルの建て替えやリニューアル等、良質なストックの供給によるイメージの向上も期待し得るエリアであると考えられます。



〈過年度の収支状況〉

本投資法人による取得に合わせヒューリック株式会社と事業用定期借地契約を締結するため、開示していません。

物件名称		虎ノ門ファーストガーデン		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		8,623百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注1） （価格時点）		8,970百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成26年 2 月 7 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩1分				
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目 7 番12号				
土地	地番	東京都港区虎ノ門一丁目10番 2 他		建物	竣工年月	平成22年 8 月
	建蔽率	100%（注2）			構造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造
	容積率	800%・700%（注3）			階数	地上12階地下 2 階
	用途地域	商業地域			用途	店舗・事務所
	敷地面積	1,355.61㎡			延床面積	10,029.25㎡
	所有形態	所有権（注4）			駐車場台数	33台
					所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有持分）（注5）
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社	ヒューリック株式会社	
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		5,769.67㎡		稼働率	100.0%	
代表的テナント		Jトラスト株式会社		テナント数	3	
総賃料収入（年換算）（注6）		529百万円		敷金・保証金（注6）	403百万円	
（注1）鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。 （注2）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。 （注3）路線から30mまでは800%、30m超は700%です。 （注4）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する所有権及び共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく土地面積は約1,104.38㎡であり、全体の約81.5%です。 （注5）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する区分所有権及び共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約5,689.97㎡であり、全体の約81.4%です。 （注6）総賃料収入（年換算）及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		シービーアールイー株式会社				
鑑定評価額		8,970百万円				
直接還元法による価格		8,870百万円				
還元利回り		4.3%				
DCF法による価格		8,970百万円				
割引率		3.9%				
最終還元利回り		4.4%				
原価法による積算価格		8,720百万円				
土地割合		72.2%				
建物割合		27.8%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「虎ノ門」ゾーンは、「桜田通り」を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、日比谷線「神谷町」駅が所在します。当該ゾーンは都心部の中でも古くからオフィスビル集積がみられ、市場規模も東京23区の中で比較的大きく、オフィスエリアとしての認知度は高いゾーンです。その反面、相対的に築年数の経過したオフィスビルが多いとのストック特性を有しています。

当該ゾーンは、「虎ノ門」駅周辺と「神谷町」駅周辺で異なった特徴を有しています。「虎ノ門」駅周辺では、官公庁の集積地である「霞ヶ関」に隣接していることから、官公庁関連企業や外郭団体などの集積度が高くなっています。

一方で「神谷町」駅周辺については、東京メトロ日比谷線沿線に「六本木」・「広尾」といった外国人居住者が多いエリアが所在すること、及び機能性を有する大型ビルが多いことから、外資系企業も多く見受けられます。

■物件特性

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分の「桜田通り」に面する立地に存しています。最寄路線である「銀座線」は交通利便性・ビジネスラインとして評価が高く、駅至近の場所に位置することから立地面で高い訴求力を発揮すると判断されます。また、虎ノ門交差点の周辺は中大規模ビルが集積し、官庁街に近いことから、一般の法人の他に、良好な業務環境を志向する需要層（士業事務所等）や官庁と関連の深い需要層に評価されやすいものと考えられます。

本物件は、ヒューリックによる建替物件です。

本物件の建物の規模については延床面積3,072坪、基準階面積185坪を有するビルであり、貸室形状は整形で、利用効率は良好と判断されます。

設備・機能性の面においては、天井高2,800mm（フリーアクセスフロア100mm）、床荷重500kg/㎡であるなど、近時に供給されているビルのスペックに準じる高い水準を擁し、グレード感のあるオフィスビルを求めるテナントの要望にも対応できる水準にあります。

なお、本物件は、公益財団法人都市緑化機構主催の平成24年度第11回 屋上・壁面・特殊緑化技術コンクールにおいて壁面・特殊緑化部門、環境大臣賞を受賞しています。

以上、立地、設備・機能性の評価を考量すると、高い市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



過年度の収支状況

対象期間	自 平成24年 4 月 1 日	自 平成24年10月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成24年 9 月 30 日	至 平成25年 3 月 31 日	至 平成25年 9 月 30 日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	283,664千円	282,230千円	287,975千円
不動産賃貸事業費用	73,725千円	78,182千円	77,627千円
NOI	209,939千円	204,048千円	210,349千円
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称		ラピロス六本木		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		5, 160百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社
鑑定評価額（注1） （価格時点）		5, 280百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成25年 3 月 1 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅		東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩 0 分				
所在地（住居表示）		東京都港区六本木六丁目 1 番24号				
土地	地番	東京都港区六本木六丁 目311番11他		建物	竣工年月	平成 9 年 8 月
	建蔽率	100%（注2）			構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造
	容積率	700%・500%（注3）			階数	地上10階地下 2 階
	用途地域	商業地域			用途	店舗
	敷地面積	1, 933. 68㎡			延床面積	12, 958. 90㎡
	所有形態	所有権・借地権（注4）			駐車場台数	45台
					所有形態	区分所有権（一部区分 所有権の共有持分） （注5）
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件の敷地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されていま す。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		6, 178. 09㎡		稼働率		92. 0%
代表的テナント		株式会社インヴェル・ ジャパン		テナント数		10
総賃料収入（年換算）（注6）		386百万円		敷金・保証金（注6）		364百万円
（注1）鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。 （注2）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%と なります。 （注3）北側接面道路の道路境界線より南方30mまでは700%、30m超は500%です。 （注4）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する所有土地及び賃借土地の面積は約1, 540. 77㎡であり、全体 の約79. 7%です。 （注5）本投資法人が取得を予定している信託受益権を構成する区分所有権及び共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の 専有面積は約6, 077. 75㎡であり、全体の約73. 6%です。 （注6）総賃料収入（年換算）及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載していま す。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		5, 280百万円				
直接還元法による価格		5, 340百万円				
還元利回り		4. 3%				
DCF法による価格		5, 220百万円				
割引率		4. 0%				
最終還元利回り		4. 5%				
原価法による積算価格		6, 600百万円				
土地割合		89. 7%				
建物割合		10. 3%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「六本木・麻布」ゾーンは、「六本木通り」を中心に、「外苑西通り」、「外苑東通り」等複数の幹線道路によって形成されており、複数の地下鉄路線・駅が所在しています。

当該ゾーンは繁華街や高級住宅街の他、外国大使館の集積が見られる地域があるなど、同じゾーン内でも地域によって特色があります。

オフィスエリアとしては2000年代以降に、需給両面で劇的な変化を迎えており、供給面では「六本木ヒルズ」を筆頭に再開発による大規模ビルの開発が相次ぎ、急速にオフィスストックの整備が進みました。需要面では、「六本木ヒルズ」に新興のIT関連企業が多数入居したことでIT関連企業の集積地として認知されるようになり、IT関連企業の集積が進むこととなりました。また、ゾーン内及び近隣に外国人居住者の多い地域があることや、従前から外資系企業が多く見られた赤坂・神谷町と隣接していることから、外資系企業についても多数流入してきています。これらの変化から、当該ゾーンの業務集積度は飛躍的に高まってきました。

当該ゾーンのテナント層については、前述のIT関連企業、外資系企業のほか、従前から集積度の高かったメディア・コンテンツ関連の企業も見受けられます。

■物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅に直結し、「六本木通り」に面する立地に存しています。「六本木」駅周辺は当該ゾーンの中心部であり、駅直結のビルであることから当該ゾーン内では高い立地評価を得るものと判断されます。

本物件の建物の規模については延床面積4,040坪、基準階面積291坪を有し、当該ゾーン内では規模感のあるビルです。

設備・機能性の面においては、天井高2,650mm（フリーアクセスフロア75mm）、床荷重500kg/㎡であるなど、近時に供給されているビルのスペックに概ね準じる水準を擁し、ビルスペックを求めるテナントの要望にも対応できる水準にあります。

以上、当該ゾーン内で立地、規模、仕様何れにおいても市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



〈過年度の収支状況〉

現信託受益者であるヒューリック株式会社が所有する区分所有権及び区分所有権の共有持分を取得するため、開示していません。

物件名称	ヒューリック高田馬場ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	3,900百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,900百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成26年 2 月 7 日
				信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅	JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅 徒歩 6 分				
所在地（住居表示）	東京都豊島区高田三丁目19番10号				
土地	地番	東京都豊島区高田三丁 目735番 1 他	建物	竣工年月	平成 5 年11月
	建蔽率	80%（注 1）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造
	容積率	400%・300%（注 2）		階数	地上 8 階地下 1 階
	用途地域	準工業地域		用途	事務所・駐車場
	敷地面積	1,952.77㎡		延床面積	8,090.38㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	65台
				所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社		
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	5,369.71㎡		稼働率	96.0%	
代表的テナント	株式会社ヤマハ ミュージックメディア		テナント数	6	
総賃料収入（年換算）	300百万円		敷金・保証金	180百万円	
（注 1）本物件の土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は80%と なります。 （注 2）北側道路境界から30mまでは400%、30m超は300%です。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額	3,900百万円				
直接還元法による価格	3,820百万円				
還元利回り	4.9%				
DCF法による価格	3,940百万円				
割引率	4.7%				
最終還元利回り	5.1%				
原価法による積算価格	3,430百万円				
土地割合	61.5%				
建物割合	38.5%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「高田馬場」ゾーンは、JR山手線「高田馬場」駅を中心に形成されており、同駅に東京メトロ東西線「高田馬場」駅、西武新宿線「高田馬場」駅が接続しています。

当該ゾーンのオフィスビルは、概ね幹線道路沿いに立地しています。当該ゾーン及びその近隣には明確なオフィス集積地と呼べる立地は存在しておらず、商業施設やマンション等住居と混在していることが特徴としてあげられます。交通利便性について、テナント側からはJR「山手線」が利用できることに加え、東京メトロ「東西線」、「西武新宿線」など複数路線を利用可能であり、また、営業車を利用した東京西方への営業拠点として認知されており、駐車場の台数・利用利便性に優れるビルとして評価される傾向にあります。

テナント層としては、既述の通り営業拠点として利用する企業が多く、また、新宿・池袋間に立地し、賃料水準もそれらの地域に比べ低廉であることから、賃料条件や駐車場確保の面で当該ゾーンに移転してくるケースも見られます。一方で、当該ゾーン周辺に大学等教育機関が集積しているため、駅周辺では塾・教育関係のテナントも多くあります。

■物件特性

本物件は、JR線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」各駅から徒歩約6分、幹線道路「新目白通り」沿いに位置しています。幹線道路に面し、駐車場を一定台数備えているため、当該ゾーンで多く見られる自動車を使う営業拠点としての需要に対して、訴求力があるものと考えられます。

本物件の建物の規模は、延床面積2,722坪、基準階面積220坪を有しており当該ゾーン近隣では規模感があるオフィスビルです。

設備・機能性の面においては、天井高2,650mm（フリーアクセスフロア50mm）、床荷重300kg/m²であり、当該ゾーン近隣は新規供給が少なく、近時供給されているような高機能なオフィスストックは希少であるため、本物件の設備・機能は同一需給圏の中で競争力を維持していると考えられます。

以上、規模面を考慮すると、十分に市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



過年度の収支状況

対象期間	自 平成24年4月1日	自 平成24年10月1日	自 平成25年4月1日
	至 平成24年9月30日	至 平成25年3月31日	至 平成25年9月30日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	170,412千円	163,043千円	164,140千円
不動産賃貸事業費用	36,462千円	41,927千円	40,177千円
NOI	133,949千円	121,115千円	123,963千円
稼働率	100.0%	100.0%	96.0%

物件名称		ヒューリック神田ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		3,780百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式 会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,810百万円 （平成25年 9 月30日）		信託設定日	平成25年12月17日
				信託期間満了日	平成36年2月29日
最寄駅		東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩1分			
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町一丁目16番 5 号			
土地	地番	東京都千代田区神田須 田町一丁目16番 6 他	建物	竣工年月	平成20年 9 月
	建蔽率	100%（注1）		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・600%（注2）		階数	地上 9 階
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・駐車場
	敷地面積	635.19㎡		延床面積	4,596.83㎡
	所有形態	借地権		駐車場台数	18台
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		3,728.36㎡	稼働率		88.0%
代表的テナント		第一生命保険株式会社	テナント数		6
総賃料収入（年換算）		250百万円	敷金・保証金		169百万円
（注1）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%と なります。					
（注2）西側道路境界から20mまでは800%、20m超は600%です。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所			
鑑定評価額		3,810百万円			
直接還元法による価格		3,940百万円			
還元利回り		4.7%			
DCF法による価格		3,750百万円			
割引率		4.8%			
最終還元利回り		4.9%			
原価法による積算価格		3,610百万円			
土地割合		73.1%			
建物割合		26.9%			

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「内神田・神田須田町」ゾーンはJR・東京メトロ銀座線「神田」駅を中心に形成されるゾーンであり、JR線、東京メトロ銀座線の他、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、東京メトロ千代田線・都営地下鉄新宿線「小川町」駅、新宿線「岩本町」駅が所在します。またオフィス集積地である丸の内、日本橋といった地域に近接し、総じて交通利便性が高い地域であるといえます。

当該ゾーンは都心部の中でも比較的古くからオフィスビル集積がみられた地域であり、ストック構成は大規模ビルが少なく、中小規模ビルが林立しています。また、相対的に築年数の経過したオフィスビルが多いとのストック特性を有しています。

当該ゾーンは、中心部に当たる「神田」駅周辺の商業繁華性が非常に高く、オフィスについては当該商業地から外れた各幹線道路沿いに集積しています。当該ゾーンの交通利便性に比して低廉な賃料水準が選好されていることから、テナント層の業種は比較的多様となっています。

■物件特性

本物件は、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約1分、JR線「神田」駅徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩約3分に位置しています。最寄路線である「銀座線」は交通利便性・ビジネスラインとして評価が高く、駅至近の場所に位置することから立地面で高い訴求力を発揮可能と判断されます。

本物件の建物の規模は、延床面積1,446坪、基準階面積134坪のオフィスビルとなっており、当該ゾーンでは概ね標準的な規模感を有していると考えられます。また、貸室形状についても整形であり、貸室内は無柱の構造であることから利用効率は良好であると考えられます。

設備・機能性の面において、基本的な仕様は天井高2,600mm（フリーアクセスフロア50mm）、床荷重290kg/㎡となっており、築古のストックの多い当該ゾーン内では築年数が約5年と築年の浅いビルであるため評価を得やすいものと考えられます。

総合的な評価は、当該ゾーン内で類似する規模を持つオフィスビルに対し、交通利便性の面で市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



過年度の収支状況

対象期間	自 平成24年4月1日	自 平成24年10月1日	自 平成25年4月1日
	至 平成24年9月30日	至 平成25年3月31日	至 平成25年9月30日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	152,489千円	152,541千円	143,920千円
不動産賃貸事業費用	41,978千円	41,130千円	42,584千円
NOI	110,511千円	111,410千円	101,336千円
稼働率	95.7%	95.7%	88.0%

物件名称	ヒューリック神田橋ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2,500百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2,500百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成26年 2 月 7 日
				信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅	東京メトロ千代田線「大手町」駅 徒歩 3 分				
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田錦町一丁目21番 1 号				
土地	地番	東京都千代田区神田錦町一丁目21番 1	建物	竣工年月	平成13年 6 月
	建蔽率	100%（注）		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	800%		階数	地上10階地下 1 階
	用途地域	商業地域		用途	事務所・駐車場
	敷地面積	424.99㎡		延床面積	3,478.34㎡
	敷地面積	424.99㎡		駐車場台数	9 台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,566.95㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント	株式会社パークレーヴァウチャーズ		テナント数		11
総賃料収入（年換算）	165百万円		敷金・保証金		128百万円
（注） 本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額	2,500百万円				
直接還元法による価格	2,520百万円				
還元利回り	4.5%				
DCF法による価格	2,490百万円				
割引率	4.3%				
最終還元利回り	4.7%				
原価法による積算価格	2,110百万円				
土地割合	71.7%				
建物割合	28.3%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「神田神保町・神田小川町」ゾーンは、「本郷通り」「靖国通り」「白山通り」といった主要幹線道路を軸に形成されるゾーンです。ゾーン内には、JR総武線・中央線「御茶ノ水」・「水道橋」駅、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅、東京メトロ東西線「竹橋」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅が所在しており、良好な交通利便性を有しています。

当該ゾーンは都心部の中でも比較的古くからオフィスビル集積がみられた地域で、市場規模も大きい反面、大規模ビルは少なく中小ビルが林立しているストック構造となっています。

需要層の特徴としては、「御茶ノ水」駅・「神保町」駅周辺に複数の大学・教育関連施設、医療機関が所在するため、これに関連し古くから出版社・書店等の集積が見られます。また、特殊法人等の公的な性質を有する法人の事業所も多く見受けられます。その他にも、「靖国通り」を中心に、音楽用品・スポーツ用品の卸・小売りが軒を連ねているなど、特徴的な事業所集積がみられるゾーンとなっています。しかしそれ以外に、交通利便性の高さから多様な業種の企業が集まっており、幅広い需要を吸収しています。

■物件特性

本物件は、東京メトロ「大手町」駅より徒歩約3分、都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約6分、JR山手線「神田」駅徒歩8分の位置に所在しており、複数路線利用可能です。都内有数の主要業務地域である大手町に近接しており、「神田神保町・神田小川町」ゾーンの需要層のみならず、大手町周辺に所在する企業の分室ニーズ等に対応しうる立地となっています。そのような需要に対し、一定の立地評価が得られるものと考えられます。また、主要幹線道路「本郷通り」に面していることについて、近隣の幹線道路から奥まった立地に所在するビルに対し、一定の競争力を有すものと評価できます。

本物件は、昭栄株式会社（現：ヒューリック）による開発物件です。本物件の建物の規模は、延床面積1,088坪、基準階面積100坪のビルです。

設備・機能性の面においては、基本的な仕様は天井高2,600mm（フリーアクセスフロア60mm）、床荷重300kg/㎡であるなど、築年数の経過したビルの多い当該ゾーン内で標準的と考えられ、そのような中で本物件は築年も浅く訴求力を有するものと判断されます。



過年度の収支状況

対象期間	自 平成24年 4 月 1 日	自 平成24年10月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成24年 9 月 30 日	至 平成25年 3 月 31 日	至 平成25年 9 月 30 日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	94,730千円	87,999千円	84,921千円
不動産賃貸事業費用	18,292千円	22,086千円	22,175千円
NOI	76,438千円	65,913千円	62,747千円
稼働率	100.0%	89.9%	100.0%

物件名称	ヒューリック蛸殻町ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2, 210百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2, 210百万円 （平成25年 9 月30日）	信託設定日		平成26年 2 月 7 日	
		信託期間満了日		平成36年 2 月29日	
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩 2 分				
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番 5 号				
土地	地番	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番 4 他	建物	竣工年月	平成 5 年 3 月
	建蔽率	100％（注）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700％		階数	地上 9 階地下 1 階
	用途地域	商業地域		用途	銀行・事務所・車庫
	敷地面積	683. 17㎡		延床面積	4, 345. 12㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	24台
				所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社		
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2, 837. 90㎡	稼働率	88. 1％		
代表的テナント	株式会社みちのく銀行	テナント数	9		
総賃料収入（年換算）	170百万円	敷金・保証金	112百万円		
(注) 本物件の土地の建蔽率は、本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100％となります。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	2, 210百万円				
直接還元法による価格	2, 220百万円				
還元利回り	5. 0％				
DCF法による価格	2, 210百万円				
割引率	5. 1％				
最終還元利回り	5. 2％				
原価法による積算価格	1, 870百万円				
土地割合	72. 7％				
建物割合	27. 3％				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在している「人形町・蛸殻町」ゾーンは、「新大橋通り」「清洲橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線・浅草線「人形町」駅、新宿線新宿線「浜町」駅が所在します。

当該ゾーンは1980年代～1990年代のバブル期に大部分のオフィスストックが形成された、東京都内では比較的后発のオフィスマーケットです。また、ストックの多くは中小規模ビルであることも特徴です。比較的規模感のあるオフィスビルは幹線道路沿いに集積しており、幹線道路から奥まった街区では小規模ビルやマンション等が混在しています。

オフィス需要層の特徴としては、中央区のなかでは相対的に低廉な賃料を志向するテナントが多く見受けられます。

■物件特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ東西線「茅場町」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約6分に位置しています。最寄駅への近接性を有し、且つ、複数路線利用可能な立地である点が評価されます。また、当該ゾーンの主要幹線道路「新大橋通り」沿いに存することから、幹線道路から奥まった立地に所在するビルに対し、一定の競争力を有すものと評価できます。

本物件は、株式会社富士銀ビルディング（現：ヒューリック）による建替物件です。

本物件の建物の規模は、延床面積1,420坪、基準階面積102坪を有するビルです。

設備・機能性の面においては、天井高2,590mm（フリーアクセスフロア100mm）、床荷重500kg/㎡であるなど、当該ゾーンの中で標準的な水準を備えていると言えます。

以上、規模、機能面で標準的な水準を備えており、立地面でも評価を得られると考えられ、市場競争力を発揮可能なオフィスビルであると判断されます。



過年度の収支状況

対象期間	自 平成24年 4 月 1 日	自 平成24年10月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成24年 9 月30日	至 平成25年 3 月31日	至 平成25年 9 月30日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	110,159千円	110,335千円	104,127千円
不動産賃貸事業費用	40,787千円	36,016千円	38,311千円
NOI	69,372千円	74,319千円	65,816千円
稼働率	93.9%	100.0%	88.1%

物件名称		大井町再開発ビル2号棟		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年2月7日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		9,456百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		10,400百万円 （平成25年9月30日）			信託設定日	平成26年2月7日
					信託期間満了日	平成36年2月29日
最寄駅		ＪＲ京浜東北線「大井町」駅 徒歩1分				
所在地（住居表示）		東京都品川区東大井五丁目20番1号				
土地	地番	東京都品川区東大井五丁目2番		建物	竣工年月	平成1年9月
	建蔽率	90%（注1）			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%・600%（注2）			階数	地上8階地下2階
	用途地域	商業地域			用途	百貨店・駐車場
	用途地域	商業地域			延床面積	15,444.28㎡
	敷地面積	2,072.55㎡			駐車場台数	41台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		13,753.55㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		ヒューリック株式会社		テナント数		1（3）
総賃料収入（年換算）		624百万円		敷金・保証金		656百万円
（注1）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び高度利用地区内であることから、都市計画法に定められた範囲内で緩和され、適用される建蔽率は90%となります。 （注2）北側路線から20mまで700%、20m超は600%です。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		10,400百万円				
直接還元法による価格		10,500百万円				
還元利回り		4.9%				
DCF法による価格		10,300百万円				
割引率		5.0%				
最終還元利回り		5.1%				
原価法による積算価格		6,840百万円				
土地割合		81.9%				
建物割合		18.1%				

本物件の特徴

■ 立地特性

本物件の商圏人口は、1km圏約6万人、3km圏約41万人、5km圏約99万人と、23区内の立地で恵まれたマーケットボリュームです。本物件が所在する品川区の人口は平成24年35.5万人で平成19年比104.4%と、都内でも高い割合で人口が増加しています。

競合環境については、5 km圏内に3件の家電量販店があるものの、本物件が大きく優位性を発揮している状況と考えています。

■物件特性

本物件は、乗降客数に恵まれ、乗換等の結節機能を有するJR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ本物件へのアプローチが可能です。また、国内最大手の家電量販店を核テナントとして、1号棟ビル及び2号棟ビルで構成された大規模施設となっています。核テナントである家電量販店は、従前郊外型店舗の出店が主でしたが、近年は都市型大型店に注力しており、本物件は都心部出店の重要な拠点と位置付けられます。

本物件では、家電のほか、食品スーパー、カフェ、ファーストフードを導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。



本投資法人による取得に合わせ、ヒューリック株式会社と固定型マスターリース契約を締結するため、開示していません。

本投資法人による取得に合わせヒューリック株式会社と固定型マスターリース契約を締結するため、開示していません

物件名称	大井町再開発ビル1号棟		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年2月7日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	6,166百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注1） （価格時点）	6,430百万円 （平成25年9月30日）			信託設定日	平成22年11月25日
				信託期間満了日	平成36年2月29日
最寄駅	ＪＲ京浜東北線「大井町」駅 徒歩1分				
所在地（住居表示）	東京都品川区東大井五丁目18番1号				
土地	地番	東京都品川区東大井五丁目1番	建物	竣工年月	平成1年9月
	建蔽率	90%（注2）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%・600%（注3）		階数	地上10階地下3階
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	5,054.56㎡		延床面積	40,945.05㎡
	所有形態	所有権（注4）		駐車場台数	162台
				所有形態	区分所有権（注5）
PM会社	ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	12,843.24㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント	ヒューリック株式会社		テナント数		1（2）
総賃料収入（年換算）（注6）	438百万円		敷金・保証金（注6）		529百万円
（注1）鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。 （注2）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び高度利用地区内であることから、都市計画法に定められた範囲内で緩和され、適用される建蔽率は90%となります。 （注3）西側及び南側道路境界から20mまでは700%、20m超は600%です。 （注4）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく土地面積は約2,381.67㎡であり、全体の約47.1%です。 （注5）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託財産を構成する共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、店舗部分：約12,008.23㎡（約82.6%）、駐車場部分：約1,911.07㎡（約35.3%）です。 （注6）総賃料収入（年換算）及び敷金・保証金については、本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する金額を記載しています。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	6,430百万円				
直接還元法による価格	6,480百万円				
還元利回り	5.1%				
DCF法による価格	6,410百万円				
割引率	5.2%				
最終還元利回り	5.3%				
原価法による積算価格	7,700百万円				
土地割合	84.6%				
建物割合	15.4%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件の商圈人口は、1 km圏約 6 万人、3 km圏約41万人、5 km圏約99万人と、23区内の立地で恵まれたマーケットボリュームです。本物件が所在する品川区の人口は平成24年35.5万人で平成19年比104.4%と、都内でも高い割合で人口が増加しています。

競合環境については、5 km圏内に3件の家電量販店があるものの、本物件が大きく優位性を発揮している状況と考えています。

■物件特性

本物件は、乗降客数に恵まれ、乗換等の結節機能を有するJR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ本物件へのアプローチが可能です。また、国内最大手の家電量販店を核テナントとして、1号棟ビル及び2号棟ビルで構成された大規模施設となっています。核テナントである家電量販店は、従前郊外型店舗の出店が主でしたが、近年は都市型大型店に注力しており、本物件は都心部出店の重要な拠点と位置付けられます。

本物件では、家電のほか、食品スーパー、カフェ、ファーストフードを導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。



過年度の収支状況（注1）

対象期間	自	平成25年 3 月 1 日
	至	平成25年 8 月 31 日
対象日数		184日
不動産賃貸事業収益		218,931千円
不動産賃貸事業費用		23,625千円（注2）
NOI		195,306千円
稼働率		100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月27日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年6月から同年8月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は16,787千円です。

物件名称		ダイニングスクエア秋葉原ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		3, 200百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3, 210百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成17年 9 月27日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
最寄駅		JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅 徒歩 1 分				
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番 2 号				
土地	地番	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番 2		建物	竣工年月	平成 5 年 6 月
	建蔽率	100%（注1）			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	480%（注2）			階数	地上 9 階地下 2 階
	用途地域	商業地域			用途	事務所・駐車場
	敷地面積	448. 74㎡			延床面積	2, 354. 88㎡
	所有形態	所有権			駐車場台数	13台
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		2, 169. 41㎡		稼働率		100. 0%
代表的テナント		－		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		－		敷金・保証金		－
（注1）本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。 （注2）前面道路の幅員が約8mであるため、容積率は480%となります。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		3, 210百万円				
直接還元法による価格		3, 250百万円				
還元利回り		4. 8%				
DCF法による価格		3, 160百万円				
割引率		4. 6%				
最終還元利回り		5. 0%				
原価法による積算価格		2, 030百万円				
土地割合		84. 7%				
建物割合		15. 3%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、JR「秋葉原」駅 中央改札口の南側、徒歩1分以内の駅前に立地しています。「秋葉原」駅は、ターミナル駅としてのポテンシャルが高く、かつては家電に特化した街でしたがホビー系の街へと移行が進み、駅ビルなど一般的なターミナル繁華街としての業態が揃いつつあります。

「秋葉原」駅前における飲食やアミューズメントのポテンシャルは高いと考えられます。

■物件特性

本物件は、カラオケ業界最大手へ一棟一括賃貸しており、2～5Fに自社ブランド飲食4店、6～9Fにカラオケ店を複合した施設となっています。本物件は駅前立地の優位性とカラオケ＋飲食の複合効果から競争力を維持しています。

また、駅前立地ゆえ飲食、アミューズメント、サービスなどのテナント代替可能性が見込めます。



過年度の収支状況（注1）

対象期間	自	平成25年3月1日
	至	平成25年8月31日
対象日数		184日
不動産賃貸事業収益		-（注2）
不動産賃貸事業費用		-（注2）
NOI		81,786千円（注3）
稼働率		100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月27日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注3）NOIの算出に当たり、公租公課は平成25年6月から同年8月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は2,974千円です。

物件名称	ヒューリック神宮前ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2, 660百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2, 830百万円 （平成25年 9 月30日）	信託設定日		平成14年 8 月13日	
		信託期間満了日		平成36年 2 月29日	
最寄駅	東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩 7 分				
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前五丁目17番 9 号				
土地	地番	東京都渋谷区神宮前五丁目17番11他	建物	竣工年月	平成12年 9 月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	300%		階数	地上 6 階地下 2 階
	用途地域	第一種住居地域		用途	店舗・共同住宅
	敷地面積	658. 77㎡		延床面積	1, 931. 78㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	1 台
				所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社		
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1, 656. 24㎡		稼働率	100. 0%	
代表的テナント	株式会社ユナイテッドアローズ		テナント数	6	
総賃料収入（年換算）	146百万円		敷金・保証金	81百万円	
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	2, 830百万円				
直接還元法による価格	2, 890百万円				
還元利回り	4. 3%				
DCF法による価格	2, 800百万円				
割引率	4. 4%				
最終還元利回り	4. 5%				
原価法による積算価格	2, 310百万円				
土地割合	87. 0%				
建物割合	13. 0%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件が所在するいわゆるキャットストリートには国内ブランドやセレクトショップ、スポーツ・アウトドアブランド、ユーズドウェアなどの路面店、日本初上陸ブランドやコンセプトショップなどが出店しています。海外からの来街客なども多く、以前よりも集客力がアップしているストリートです。

都内の主なブライダル事業所数を見ると、最も式場が集中しているのは本物件が位置する表参道・青山・渋谷エリアです。表参道エリアはウエディングのエリア内競合環境は厳しい一方、立地イメージが良好であることから他エリアと比較しても人気が高いエリアと言えます。

■物件特性

本物件は表参道の南側、ファッション路面店が多く出店し集客力の高いキャットストリートに立地する複合施設であり、1～2Fが物販店、3～4Fが住宅、5～7Fがブライダル施設となっています。1Fと2Fは外階段で接続されているため独立して賃貸することが可能です。5～7Fへは、東側の通りから階段を使用、専用EVで入店する形となり、目的性が高いフロアとなっています。

ファッションテナントは国内大手セレクトショップが2つの業態を展開し、ブライダルテナントはハウスウェディング専門企業が運営しています。

本物件はキャットストリートに面する間口が広く優良な立地条件を有します。



過年度の収支状況（注1）

対象期間	自	平成25年 8 月 1 日
	至	平成25年 9 月 30 日
対象日数		61 日
不動産賃貸事業収益		25,112 千円
不動産賃貸事業費用		1,564 千円（注2）
NOI		23,548 千円
稼働率		100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成25年6月28日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、上記対象期間においては公租公課が計上されていません。なお、現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した際に支払った公租公課の精算金額は4,632千円であり、その帰属期間は187日分です。

物件名称		アリア松原		分類	次世代アセット（有料老人ホーム）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		3,244百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,310百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成26年 2 月 7 日
					信託期間満了日	平成42年 9 月30日
最寄駅		京王線「明大前」駅				
所在地（住居表示）		東京都世田谷区松原五丁目34番 6 号				
土地	地番	東京都世田谷区松原五丁目769番 1 他		建物	竣工年月	平成17年 9 月
	建蔽率	70%（注1）（注2）			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%・150%（注2）			階数	地上 4 階
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域			用途	老人ホーム
	敷地面積	3,190.96㎡			延床面積	5,323.56㎡
	所有形態	所有権			駐車場台数	15台
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社	ヒューリック株式会社	
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		5,454.48㎡		稼働率	100.0%	
代表的テナント		株式会社 ベネッセスタイルケア		テナント数	1	
総賃料収入（年換算）		－		敷金・保証金	－	
契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：－（注3） 賃料改定：賃貸期間中は、原則として変更しません。 契約更新：期間満了の6ヶ月前までに賃貸人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件でさらに3年間自動的に更新され、以後も同様とします。 中途解約：賃貸借期間中の途中解約は原則できません。しかし、賃借人は、賃貸借期間中であっても、解約日の6ヶ月前までに文書で賃貸人に通知し、かつ解約日までに別に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。但し、賃借人は違約金とともに賃料の6ヶ月分相当額を賃貸人に支払うことにより、即時に本契約を解約することもできます。						
（注1）本物件の土地の建蔽率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は70%となります。 （注2）路線から20mまでは用途地域が第一種中高層住居専用地域、建蔽率70%、容積率200%であり、路線から20m超は用途地域が第一種低層住居専用住居地域、建蔽率70%、容積率150%です。 （注3）エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		3,310百万円				
直接還元法による価格		3,310百万円				
還元利回り		5.7%				
DCF法による価格		3,300百万円				
割引率		5.3%				
最終還元利回り		5.9%				
原価法による積算価格		3,240百万円				
土地割合		73.7%				
建物割合		26.3%				

本物件の特徴			
■立地特性 本物件は世田谷区松原に所在し、京王線・京王井の頭線「明大前」駅から、徒歩10分の閑静な住宅街に立地します。近隣は戸建てや低層の集合住宅が多く見られます。 ■物件特性 本物件は、日本橋興業株式会社（現：ヒューリック）による建替物件です。本物件の運営者である株式会社ベネッセスタイルケアは、有料老人ホーム事業者の中で居室数において最大手の一角を占め、さまざまな価格帯の施設を運営しています。アリアは、同社では最高価格帯のブランドであり、周辺地域に展開する有料老人ホームの中でも最高価格の施設群に位置づけられます。充実した介護、リハビリ、食事提供などのサービスに加え、居住性に配慮した居室内設備や共用部を特徴として打ち出しています。			
過年度の収支状況			
対象期間	自 平成24年 4 月 1 日	自 平成24年10月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成24年 9 月30日	至 平成25年 3 月31日	至 平成25年 9 月30日
対象日数	183日	182日	183日
不動産賃貸事業収益	-（注）	-（注）	-（注）
不動産賃貸事業費用	-（注）	-（注）	-（注）
NOI	98,745千円	98,877千円	98,222千円
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

（注） エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称		トラストガーデン用賀の杜		分類	次世代アセット（有料老人ホーム）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		5,390百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		5,390百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成24年10月 5 日
					信託期間満了日	平成40年 1 月24日
最寄駅		東急田園都市線「用賀」駅				
所在地（住居表示）		東京都世田谷区用賀一丁目 3 番 1 号				
土地	地番	東京都世田谷区用賀一丁目 7 番		建物	竣工年月	平成17年 9 月
	建蔽率	60%（注）			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	100%			階数	地上 3 階
	用途地域	第一種低層住居専用地域			用途	老人ホーム
	敷地面積	6,095.39㎡			延床面積	5,977.75㎡
	所有形態	所有権	駐車場台数		21台	
			所有形態		所有権	
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社	ヒューリック株式会社	
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		5,977.75㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		トラストガーデン株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		-		敷金・保証金		-
契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：平成20年 1 月25日から平成40年 1 月24日まで 賃料改定：本物件の修繕若しくは不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。 中途解約：賃貸開始日から13年間は、中途解約できないものとする。中途解約禁止期間の経過後においては賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより同契約を解除できるものとします。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。						
(注) 本物件の土地の建蔽率は、本来50%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は60%となります。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		5,390百万円				
直接還元法による価格		5,400百万円				
還元利回り		6.0%				
DCF法による価格		5,380百万円				
割引率		5.6%				
最終還元利回り		6.2%				
原価法による積算価格		4,780百万円				
土地割合		75.5%				
建物割合		24.5%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件は世田谷区用賀に所在し、東京急行電鉄田園都市線「用賀」駅から徒歩14分の閑静な住宅街に立地します。周囲には街路樹が立ち並ぶ歩道が整備されています。

■物件特性

本物件の運営者であるトラストガーデン株式会社は、会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト株式会社（東証一部上場）の100%子会社で、東京都区部及び名古屋に高価格帯の有料老人ホーム6施設（要介護者向け5施設、自立者向け（要介護者向け併設を含む）1施設）を運営しています。また、関連会社にて神戸市及びその近郊に自立者向け（要介護者向け併設を含む）を2施設運営しています。

本物件では要介護者向け施設としては比較的大きい施設規模を活かし、高級感の中にも開放的な雰囲気を有しています。地域において最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設であり、手厚い介護人員の配置に加えて常勤のリハビリ指導員を配置するなど、特に介護及び予防サービスに力を入れる方針です。

過年度の収支状況（注1）

対象期間	自 平成24年11月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成25年 3 月31日	至 平成25年 9 月30日
対象日数	151日	183日
不動産賃貸事業収益	-（注2）	-（注2）
不動産賃貸事業費用	-（注2）	-（注2）
NOI	138,637千円（注3）	163,658千円
稼働率	100.0%	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年9月28日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注3）NOIの算出に当たり、公租公課は平成25年1月から同年3月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は3,056千円です。

物件名称		トラストガーデン桜新町		分類	次世代アセット（有料老人ホーム）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		2,850百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,850百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成24年10月 5 日
					信託期間満了日	平成40年 1 月24日
最寄駅		東急田園都市線「駒沢大学」駅				
所在地（住居表示）		東京都世田谷区弦巻二丁目11番 1 号				
土地	地番	東京都世田谷区弦巻二丁目23番 1		建物	竣工年月	平成17年 8 月
	建蔽率	70%（注 1）			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%			階数	地上 3 階
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域			用途	老人ホーム
	敷地面積	2,558.63㎡（注 2）			延床面積	3,700.26㎡
	所有形態	所有権			駐車場台数	6 台
					所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社	ヒューリック株式会社	
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		3,700.26㎡		稼働率	100.0%	
代表的テナント		トラストガーデン株式会社		テナント数	1	
総賃料収入（年換算）		－		敷金・保証金	－	
契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：平成20年 1 月25日から平成40年 1 月24日まで 賃料改定：本物件の修繕若しくは不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。 中途解約：賃貸開始日から13年間は、中途解約できないものとします。中途解約禁止期間の経過後においては賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより同契約を解除できるものとします。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。						
（注 1）本物件の土地の建蔽率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は70%となります。 （注 2）平成25年10月31日現在の状況を記載しています。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		2,850百万円				
直接還元法による価格		2,850百万円				
還元利回り		5.9%				
DCF法による価格		2,840百万円				
割引率		5.5%				
最終還元利回り		6.1%				
原価法による積算価格		2,690百万円				
土地割合		73.4%				
建物割合		26.6%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件は世田谷区弦巻に所在します。東京急行電鉄田園都市線「駒沢大学」駅からは徒歩13分であり、周辺には中層の集合住宅が多く見られます。

■物件特性

本物件の運営者であるトラストガーデン株式会社は、会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト株式会社（東証一部上場）の100%子会社で、東京都区部及び名古屋市に高価格帯の有料老人ホーム6施設（要介護者向け5施設、自立者向け（要介護者向け併設を含む）1施設）を運営しています。また、関連会社にて神戸市及びその近郊に自立者向け（要介護者向け併設を含む）を2施設運営しています。

本物件は近隣の用賀の杜とは異なり、邸宅風の家族的な雰囲気を特徴としています。地域においても最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設であり、手厚い介護人員の配置に加えて常勤のリハビリ指導員を配置するなど、特に介護及び予防サービスに力を入れる方針です。

過年度の収支状況（注1）

対象期間	自 平成24年11月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成25年 3 月31 日	至 平成25年 9 月30 日
対象日数	151日	183日
不動産賃貸事業収益	-（注2）	-（注2）
不動産賃貸事業費用	-（注2）	-（注2）
NOI	72,103千円（注3）	85,283千円
稼働率	100.0%	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年9月28日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注3）NOIの算出に当たり、公租公課は平成25年1月から同年3月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は1,635千円です。

物件名称		トラストガーデン杉並宮前		分類	次世代アセット（有料老人ホーム）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		2,760百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,760百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成24年10月 5 日
					信託期間満了日	平成40年 1 月24日
最寄駅		京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅				
所在地（住居表示）		東京都杉並区宮前二丁目11番10号				
土地	地番	東京都杉並区宮前二丁目575番 2 他		建物	竣工年月	平成17年 4 月
	建蔽率	50%・60%（注）			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	100%・200%（注）			階数	地上 3 階
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域			用途	老人ホーム
	敷地面積	2,812.71㎡			延床面積	3,975.99㎡
	所有形態	所有権			駐車場台数	8 台
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		3,975.99㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		トラストガーデン株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		-		敷金・保証金		-
契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：平成20年 1 月25日から平成40年 1 月24日まで 賃料改定：本物件の修繕若しくは不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。 中途解約：賃貸開始日から13年間は、中途解約できないものとします。中途解約禁止期間の経過後においては賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより本契約を解除できるものとします。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。						
(注) 南側都市計画道路計画線から20mまでは用途地域が第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%であり、南側都市計画道路計画線から20m超は用途地域が第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%です。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		2,760百万円				
直接還元法による価格		2,760百万円				
還元利回り		5.9%				
DCF法による価格		2,750百万円				
割引率		5.5%				
最終還元利回り		6.1%				
原価法による積算価格		2,530百万円				
土地割合		70.3%				
建物割合		29.7%				

本物件の特徴

■立地特性

本物件は杉並区宮前に所在し、京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅から徒歩12分の場所に開設されています。施設の南面は準幹線道路の五日市街道に面していますが、建物の大部分自体は当該道路に面していたため良好な居住環境を有しています。

■物件特性

本物件の運営者であるトラストガーデン株式会社は、会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト株式会社（東証一部上場）の100%子会社で、東京都区部及び名古屋に高価格帯の有料老人ホーム6施設（要介護者向け5施設、自立者向け（要介護者向け併設を含む）1施設）を運営しています。また、関連会社にて神戸市及びその近郊に自立者向け（要介護者向け併設を含む）を2施設運営しています。

本物件は地域においても最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設であり、手厚い介護人員の配置に加えて常勤のリハビリ指導員を配置するなど、特に介護及び予防サービスに力を入れる方針です。ハード面では居室設備に加えて中庭を有していることに特徴があります。

過年度の収支状況（注1）

対象期間	自 平成24年11月 1 日	自 平成25年 4 月 1 日
	至 平成25年 3 月31日	至 平成25年 9 月30日
対象日数	151日	183日
不動産賃貸事業収益	-（注2）	-（注2）
不動産賃貸事業費用	-（注2）	-（注2）
NOI	69,986千円（注3）	80,121千円
稼働率	100.0%	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年9月28日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注3）NOIの算出に当たり、公租公課は平成25年1月から同年3月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は2,019千円です。

物件名称		池袋ネットワークセンター		分類	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		4,570百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		4,620百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成19年11月 6 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
所在地（住居表示）		東京都豊島区上池袋四丁目30番17号				
土地	地番	東京都豊島区上池袋四丁目2188番 1 他		建物	竣工年月	平成13年 1 月
	建蔽率	60%・100%（注1）（注2）			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	300%・400%（注2）			階数	地上 6 階地下 1 階
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域			用途	通信機器室・事務所
	敷地面積	4,232.94㎡			延床面積	12,773.04㎡
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		12,773.04㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント		ソフトバンクテレコム株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		271百万円		敷金・保証金		136百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：平成19年11月 6 日から平成39年11月 5 日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の締結日から10年後の応当日の前日を含む月の月末日までの期間は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。その後は、経済情勢、地域の賃料水準等を総合的に勘案のうえ、賃貸人と賃借人の間で協議して改定するものとされています。 契約更新：上記賃貸借契約の締結日から同契約期間満了の 5 年前までの間に、本件建物等に係る、同契約の終了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するか否かにつき決定するものとされています。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の締結日から10年間（解約不能期間）は、原則として、同契約を解除することができません。解約不能期間経過後は、賃借人は、12ヶ月以上前に賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。また、12ヶ月分の賃料相当額を賃貸人に支払う場合には、即時解約することができます。						
（注1）本物件のうち用途地域が近隣商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、当該土地に係る角地加算及び防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。 （注2）特別区道21-440及び都市計画道路補助82号線から20mまでは用途地域が近隣商業地域、建蔽率100%、容積率400%であり、特別区道21-440及び都市計画道路補助82号線から20m超は用途地域が準工業地域、建蔽率60%、容積率300%です。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		4,620百万円				
直接還元法による価格		4,670百万円				
還元利回り		5.0%				
DCF法による価格		4,570百万円				
割引率		4.8%				
最終還元利回り		5.2%				
原価法による積算価格		3,960百万円				
土地割合		77.0%				
建物割合		23.0%				

過年度の収支状況（注1）	
対象期間	自 平成25年 1 月 1 日
	至 平成25年 6 月 30 日
対象日数	181日
不動産賃貸事業収益	135,600千円
不動産賃貸事業費用	10,681千円（注2）
NOI	124,919千円
稼働率	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月7日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年4月から同年6月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は7,792千円です。

物件名称	田端ネットワークセンター		分類	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,355百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,410百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成19年11月 6 日
				信託期間満了日	平成36年 2 月29日
所在地（住居表示）	東京都北区田端六丁目 2 番 8 号				
土地	地番	東京都北区田端六丁目 555番 2	建物	竣工年月	平成10年 4 月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	240%（注）		階数	地上 4 階地下 1 階
	用途地域	近隣商業地域		用途	機械室
	敷地面積	1,805.52㎡		延床面積	3,832.73㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,832.73㎡		稼働率		100.0%
代表的テナント	ソフトバンクテレコム 株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）	90百万円		敷金・保証金		45百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：平成19年11月 6 日から平成34年11月 5 日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の締結日から10年後の応当日の前日を含む月の月末日までの期間は 本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。その後は、経済情勢、地域の賃料水 準等を総合的に勘案のうえ、賃貸人と賃借人の間で協議して改定するものとされています。 契約更新：上記賃貸借契約の締結日から本契約期間満了の 5 年前までの間に、本件建物等に係る、同契約の終了日を 始期とする新たな賃貸借契約を締結するか否かにつき決定するものとされています。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の締結日から10年間（解約不能期間）は、原則として、同契約を解 除することができません。解約不能期間経過後は、賃借人は、12ヶ月以上前に賃貸人に書面により通知することによ り解約することができます。また、12ヶ月分の賃料相当額を賃貸人に支払う場合には、即時解約することができます。					
（注） 本物件の土地の容積率は、本来300%ですが、前面道路の幅員が12m未満であることにより制限され、適用される容積率は240%とな ります。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額	1,410百万円				
直接還元法による価格	1,420百万円				
還元利回り	5.4%				
DCF法による価格	1,400百万円				
割引率	5.2%				
最終還元利回り	5.6%				
原価法による積算価格	1,470百万円				
土地割合	81.7%				
建物割合	18.3%				

過年度の収支状況（注1）	
対象期間	自 平成25年 1 月 1 日
	至 平成25年 6 月30日
対象日数	181日
不動産賃貸事業収益	45,089千円
不動産賃貸事業費用	4,361千円（注2）
NOI	40,727千円
稼働率	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月7日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年4月から同年6月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は2,384千円です。

物件名称		広島ネットワークセンター		分類	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1, 080百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1, 120百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成19年11月 6 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
所在地（住居表示）		広島県広島市東区光町二丁目 6 番 6 号				
土地	地番	広島県広島市東区光町二丁目 6 番21他		建物	竣工年月	平成13年10月
	建蔽率	80%			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%			階数	地上 7 階
	用途地域	近隣商業地域			用途	機械室・車庫・事務所
	敷地面積	1, 271. 06㎡			延床面積	5, 208. 54㎡
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		5, 208. 54㎡		稼働率		100. 0%
代表的テナント		ソフトバンクテレコム株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		88百万円		敷金・保証金		44百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：平成19年11月 6 日から平成39年11月 5 日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の締結日から10年後の応当日の前日を含む月の月末日までの期間は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。その後は、経済情勢、地域の賃料水準等を総合的に勘案のうえ、賃貸人と賃借人の間で協議して改定するものとされています。 契約更新：上記賃貸借契約の締結日から本契約期間満了の 5 年前までの間に、本件建物等に係る、同契約の終了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するか否かにつき決定するものとされています。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の締結日から10年間（解約不能期間）は、原則として、同契約を解除することができません。解約不能期間経過後は、賃借人は、12ヶ月以上前に賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。また、12ヶ月分の賃料相当額を賃貸人に支払う場合には、即時解約することができます。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		1, 120百万円				
直接還元法による価格		1, 120百万円				
還元利回り		6. 2%				
DCF法による価格		1, 110百万円				
割引率		6. 0%				
最終還元利回り		6. 4%				
原価法による積算価格		988百万円				
土地割合		52. 1%				
建物割合		47. 9%				

過年度の収支状況（注1）	
対象期間	自 平成25年 1 月 1 日
	至 平成25年 6 月 30 日
対象日数	181日
不動産賃貸事業収益	43,845千円
不動産賃貸事業費用	5,589千円（注2）
NOI	38,256千円
稼働率	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月7日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年4月から同年6月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は2,888千円です。

物件名称	熱田ネットワークセンター		分類	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1, 015百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1, 020百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成19年11月 6 日
				信託期間満了日	平成36年 2 月29日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中熱田区幡野町20番 1 号			
土地	地番	愛知県名古屋市中熱田区 幡野町2001番	建物	竣工年月	平成 9 年 5 月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上 3 階地下 1 階
	用途地域	準工業地域		用途	電話交換所
	敷地面積	2, 502. 47㎡		延床面積	4, 943. 10㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4, 943. 10㎡		稼働率		100. 0%
代表的テナント	ソフトバンクテレコム 株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）	73百万円		敷金・保証金		37百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：平成19年11月 6 日から平成34年11月 5 日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の締結日から10年後の応当日の前日を含む月の月末日までの期間は 本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。その後は、経済情勢、地域の賃料水 準等を総合的に勘案のうえ、賃貸人と賃借人の間で協議して改定するものとされています。 契約更新：上記賃貸借契約の締結日から本契約期間満了の 5 年前までの間に、本件建物等に係る、同契約の終了日を 始期とする新たな賃貸借契約を締結するか否かにつき決定するものとされています。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の締結日から10年間（解約不能期間）は、原則として、同契約を解 除することができません。解約不能期間経過後は、賃借人は、12ヶ月以上前に賃貸人に書面により通知することによ り解約することができます。また、12ヶ月分の賃料相当額を賃貸人に支払う場合には、即時解約することができます。					
鑑定評価書の概要					
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額	1, 020百万円				
直接還元法による価格	1, 020百万円				
還元利回り	5. 8%				
DCF法による価格	1, 010百万円				
割引率	5. 6%				
最終還元利回り	6. 0%				
原価法による積算価格	913百万円				
土地割合	58. 8%				
建物割合	41. 2%				

過年度の収支状況（注1）	
対象期間	自 平成25年 1 月 1 日
	至 平成25年 6 月30日
対象日数	181日
不動産賃貸事業収益	36,743千円
不動産賃貸事業費用	4,802千円（注2）
NOI	31,941千円
稼働率	100.0%

（注1）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月7日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注2）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年4月から同年6月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は2,486千円です。

物件名称		長野ネットワークセンター		分類	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年 2 月 7 日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		305百万円		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		356百万円 （平成25年 9 月30日）			信託設定日	平成19年11月 6 日
					信託期間満了日	平成36年 2 月29日
所在地（住居表示）		長野県長野市大字鶴賀緑町1600番地12				
土地	地番	長野県長野市大字鶴賀 字苗間平1600番12		建物	竣工年月	平成 6 年 9 月
	建蔽率	90%（注1）			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	400%・300%（注2）			階数	地上 6 階地下 1 階
	用途地域	商業地域、近隣商業地域			用途	事務所
	敷地面積	815. 30㎡			延床面積	2, 211. 24㎡
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社		マスターリース会社		-
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積		2, 211. 24㎡		稼働率		100. 0%
代表的テナント		ソフトバンクテレコム株式会社		テナント数		1
総賃料収入（年換算）		35百万円		敷金・保証金		18百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：平成19年11月 6 日から平成29年11月 5 日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の締結日から10年後の応当日の前日を含む月の月末日までの期間は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。 契約更新：上記賃貸借契約の締結日から同契約期間満了の 5 年前までの間に、本件建物等に係る、同契約の終了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するか否かにつき決定するものとされています。なお、信託受託者とソフトバンクテレコム株式会社の間の平成24年11月 5 日付「定期建物賃貸借契約に関する合意書」により、同契約終了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することについて合意しています。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の締結日から10年間（解約不能期間）は、原則として、同契約を解除することができません。解約不能期間経過後は、賃借人は、12ヶ月以上前に賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。また、12ヶ月分の賃料相当額を賃貸人に支払う場合には、即時解約することができます。						
(注1) 本物件の土地の建蔽率は、本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は90%となります。 (注2) 南側路線から25mまでは400%、25m超は300%です。						
鑑定評価書の概要						
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額		356百万円				
直接還元法による価格		357百万円				
還元利回り		7. 0%				
DCF法による価格		355百万円				
割引率		6. 8%				
最終還元利回り		7. 2%				
原価法による積算価格		322百万円				
土地割合		40. 7%				
建物割合		59. 3%				

過年度の収支状況（注１）	
対象期間	自 平成25年 1 月 1 日
	至 平成25年 6 月 30 日
対象日数	181日
不動産賃貸事業収益	17,588千円
不動産賃貸事業費用	3,304千円（注２）
NOI	14,284千円
稼働率	100.0%

（注１）現所有者又は現信託受益者が本物件を取得した平成24年12月7日以降、上記対象期間に合わせ開示しています。

（注２）不動産賃貸事業費用の算出に当たり、公租公課は平成25年4月から同年6月の3ヶ月分のみ計上されており、その金額は1,261千円です。

(3) 【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第35条第1項）。

(ア) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額をいいます。

(イ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

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

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「① 分配方針」（イ）で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第35条第2項）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第3項）。

④ 分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第4項）。

(4) 【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権及び有価証券（金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第1項2号若しくは3号又は第2項1号①ないし⑬に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとし

ます。

（イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

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

b. 運用財産相互間の取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（i）金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

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

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

f. その他業府令で定める取引

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

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

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

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

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

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

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

（vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- c. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

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

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

③ その他の投資制限

(ア) 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。

(イ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。（規約第36条第1項）。
- b. 上記a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第2項）。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつその合計額が2兆円を超えないものとします（規約第36条第3項）。

(ウ) 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針」をご参照ください。

(エ) 他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

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

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

- ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
 - （ア）換金性・流動性に関するリスク
 - （イ）市場価格変動に関するリスク
 - （ウ）金銭の分配に関するリスク
 - （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
 - （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
 - （イ）投資法人の制度に関するリスク
 - （ウ）ヒューリックグループへの依存に関するリスク
 - （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク
- ③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
 - （ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
 - （イ）不動産の瑕疵に関するリスク
 - （ウ）PM会社に関するリスク
 - （エ）費用に関するリスク
 - （オ）専門家報告書等に関するリスク
 - （カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
 - （キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
 - （ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
 - （ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
 - （コ）共有物件に関するリスク
 - （サ）区分所有建物に関するリスク
 - （シ）借地権等に関するリスク
 - （ス）底地物件に関するリスク
 - （セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
 - （ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
 - （タ）転貸に係るリスク

- (チ) マスターリースに関するリスク
- (ツ) 次世代アセットの資産運用の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク
- (テ) 将来における法令等の改正に関するリスク
- (ト) テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- (ナ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ニ) 開発物件に関するリスク
- (ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に係るリスク
- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
 - (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
 - (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ⑦ 減損会計の適用に関するリスク
- ⑧ 税制に関するリスク
 - (ア) 導管性要件に関するリスク
 - (イ) 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
 - (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑨ その他
 - (ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
 - (ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
 - (ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合があります）。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されとの保証はありません。また、上場後においても、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(イ) 市場価格変動に関するリスク

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

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

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

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

(ウ) 金銭の分配に関するリスク

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

(エ) 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更は役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーであるヒューリックからの転籍者又は出向者です。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は2兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。また、本書の日付現在において想定する資金の借入れにおいては、現に、このような約束が規定されることが金融機関との間で概ね合意されています。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の取得のために一定の金融機関との間で資金借入れに関する基本合意書を締結する予定であり、また、当該契約に基づき、本書による募集の完了の直後までの期間において一定の金融機関との間でローン契約を締結することが想定されています。かかる契約において借入時における担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなっています。なお、本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、

予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による場合があります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、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の適用を受けます。

また、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、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

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

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

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

(i) 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は平成25年11月7日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、具体的な資産の運用は開始されておらず、運用実績はありません。

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

(ii) 資産運用会社の行為に関するリスク

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

(iii) 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

(ウ) ヒューリックグループへの依存に関するリスク

ヒューリックは、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の100%株主であるだけでなく、本投資法人に対して自ら又はヒューリックグループ企業を通じてスポンサーサ

ポートを提供する会社です。また、ヒューリックは、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元です。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、ヒューリックを中心とするヒューリックグループと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等の人材面でヒューリックグループへの依存度が高くなっています。

したがって、本投資法人が、ヒューリックグループから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又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、ヒューリックグループの業績が悪化した場合や、ヒューリックグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合、ヒューリックグループの経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

ヒューリックは、スポンサーサポート契約に基づき、自ら又はヒューリックグループ企業のいずれかが適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、ヒューリックは、自ら若しくはヒューリックグループ企業が出資し、又は、スポンサー若しくはヒューリックグループ企業の意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有し若しくは今後開発し保有することになる適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも第三者に対して情報提供すると同時に提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、契約締結日から3年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、ヒューリックグループを含む利害関係者との間で事業及び取引機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（2）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条以下）は適用されません（なお、投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が平成25年6月19日に公布されています。本書の日付現在、同法は施行されていませんが、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。）。このため、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に社内規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、社内規則は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なります。従って、本投資法人、本

資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

(ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国におけるオフィスビルの賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c. 賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められ

ません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等の収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針／（1）投資方針」記載の投資方針に基づき、東京都及び東京都近郊の主要都市を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため東京都及び東京都近郊の主要都市における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

(イ) 不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

る可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

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

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

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

（ウ）PM会社に関するリスク

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

(エ) 費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(オ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（イ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、平成25年7月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

(カ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

(キ) 不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

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

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

(ク) 取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

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

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限されたり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで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。

(ケ) 建築基準法等の既存不適格に関するリスク

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

(コ) 共有物件に関するリスク

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

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があります。その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大5年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産等の共有者に変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

(サ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第8条、第54条）合意とは解されない債権の合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言いきれません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

(シ) 借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地

を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

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

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

（ス）底地物件に関するリスク

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

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

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。

(土壌汚染対策法第7条)。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にあすベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

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

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

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

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

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

(タ) 転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

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

(チ) マスターリースに関するリスク

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

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ツ) 次世代アセットに対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

本投資法人が投資する次世代アセット（有料老人ホーム及びネットワークセンター）は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供しますが、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されています。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

有料老人ホームにおいては、テナントは入居者から一定の入居一時金を収受する場合があります、入居一時金は各有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、有料老人ホームの物件を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を承継せず、テナントにより管理されることとなりますが、テナントの事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者がテナントに対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。

また、次世代アセットは、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に他の用途の建物への転用に費用が掛かり、又は転用ができない場合があります、また、用途が限定されるために購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また本書の日付現在、有料老人ホーム及びネットワークセンターを次世代アセットと位置づけていますが、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

(テ) 将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再

開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

(ト) テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ナ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

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

(ニ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があります。竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

- a. 開発途中において、災害等により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク
- b. 工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク
- c. 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク
- d. 上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、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ります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予

定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあります。

(ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

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

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

(ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

(ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 地球温暖化対策に係るリスク

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

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がある、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ウ) 信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変

動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があります、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（二）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦ 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑧ 税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関する課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第5項第（1）号）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(エ) 一般的な税制の変更に關するリスク

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

⑨ その他

(ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

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

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が為される予定ですが、取得予定資産が信託されない可能性があります、この場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資家に損害を与える可能性があります、又は当該取得予定資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態を取得する可能性があります。

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

(イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に關するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針／（2）投資対象／③取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

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

(ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針／（2）投資対象／③取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報です。これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた

あくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、本募集の完了後に取得予定資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(2) リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、インサイダー取引防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です。
投資口の買戻しの制度はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬

(ア) 執行役員報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(イ) 監督役員報酬

監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

(ア) 投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により定められた金額を上限として本投資法人及び投資口名簿等管理人の間で別途書面により合意した金額を支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのない事務で本投資法人が投資主名簿等管理人に臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿等管理人は、上記a. の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込み又は口座間振替の方法により支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

c. 上記a. 及びb. に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ書面による合意によりこれを変更することができるものとします。

＜委託事務手数料表＞

項 目	手 数 料（消費税別）	対 象 事 務
基本料	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超10,000名以下の部分について 420円 10,000名超30,000名以下の部分について 360円 30,000名超50,000名以下の部分について 300円 50,000名超100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要。	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き、投資主名簿の維持管理、期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成（所有者別、所有数別、地域別分布状況）、投資主一覧表の作成（全投資主、大投資主）
分配金支払管理料	1. 分配金等を受領する投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超10,000名以下の部分について 110円 10,000名超30,000名以下の部分について 100円 30,000名超50,000名以下の部分について 80円 50,000名超100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円	1. 分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理
諸届管理料	1. 照会、受付1件につき 600円 2. 調査、証明1件につき 600円	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 (投資主情報等変更通知の受付を含みます。) 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 100円 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要。	1. 議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務
郵便物関係手数料	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理
投資主等データ受付料	データ1件につき 150円	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知

(注) 「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1ヶ月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。但し、市場変更等により、株主名簿等関係事務代行委託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が1ヶ月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。

(イ) 機関運営に関する一般事務

- a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下、本（イ）において「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、毎年3月1日から同年8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各期間とします。但し、初回の計算期間は契約締結日から平成26年8月末日までとします。

- b. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、以下の（a）及び（b）に定める金額とします。
- （a）平成26年8月末日までについて、年6,000万円を上限として当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。
- （b）平成26年9月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した別表の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。
- c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに又は本投資法人及び機関運営事務受託者が別途合意する日までに、機関運営等事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営等事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- e. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記b（a）及び（b）に定める金額に現物不動産1物件あたり月額20万円を上限として本投資法人及び機関運営等事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び機関運営等事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。
- f. 本投資法人は、本（イ）に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営等事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

<基準報酬額表>

資産総額	算定方法（6か月分）
200億円以下の部分について	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分について	資産総額 × 0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分について	資産総額 × 0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.008100%
5,000億円超の部分について	資産総額 × 0.007650%

③ 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は資産運用会社に対して、資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

(ア) 運用報酬

本投資法人は、本投資法人の規約第34条に定める本投資法人の各営業期間（以下、本（ア）において「営業期間」といいます。）に係る運用報酬として、下記の運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱを資産運用会社に対して支払います。

(a) 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、100分の0.5（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。なお、本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払います。但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に、100分の0.5（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切捨てています。）とします。

(b) 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期末における発行済み投資口の総数で除した金額（以下、本（b）において「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」といいます。）」に、運用報酬Ⅱ控除前営業利益（以下で定義します。）と、100分の0.004を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×100分の0.004を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率（1円未満切捨て）

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払います。

なお、「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（控除対象外消費税等及び運用報酬Ⅱ控除前並びに負ののれん発生益控除後）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

また、「運用報酬Ⅱ控除前営業利益」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される営業利益（控除対象外消費税等及び運用報酬Ⅱ控除前）の金額をいうものとします。

(イ) 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（本投資法人の規約第27条に定義されるものをいいます。以下、本（ア）において同じです。）を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の1.0（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を資産運用会社に対して支払います。本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払います。

(ウ) 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡し、それにより譲渡益が発生した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の1.0（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を資産運用会社に対して支払います。なお、本投資法人が不動産関連資産を譲渡し、それにより譲渡損が発生した場合、譲渡報酬は発生しないものとします。本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払います。

資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④ 資産保管会社への業務手数料

(ア) 本件業務に係る報酬（以下、本④において「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、毎年3月1日から同年8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各期間とします。但し、初回の計算期間は、本契約締結日から平成26年8月末日までとします。

(イ) 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、以下の（a）及び（b）に定める金額とします。

(a) 平成26年8月末日までについて、2,000万円を上限として当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。

(b) 平成26年9月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した別表の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。

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

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

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

(カ) 本投資法人は、本④に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下（カ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

<業務手数料の計算方法>

資産総額	算定方法（6か月分）
200億円以下の部分について	1,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.007500%
1,000億円超1,500億円以下の部分について	資産総額 × 0.006300%
1,500億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.005400%
2,000億円超2,500億円以下の部分について	資産総額 × 0.003600%
2,500億円超3,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.003000%
3,000億円超4,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.002850%
4,000億円超5,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.002700%
5,000億円超の部分について	資産総額 × 0.002550%

⑤ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、国内及び海外における引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、国内及び海外における引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、国内及び海外における引受人の手取金となります。

⑥ 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに3,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑦ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

ヒューリックリートマネジメント株式会社

東京都中央区八丁堀二丁目26番9号

電話番号 03-6222-7250

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします。

- ① 投資口の発行、上場及び上場維持に関する費用
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- ⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
- ⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他上記①ないし⑪に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

(ア) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

(i) 源泉徴収

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

- ※1 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- ※2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ii) 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- ※1 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- ※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。
- ※3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

(iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

- ※ 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

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

※2 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(i) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※ 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株

式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※ 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（i）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

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

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

(イ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

(ア) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと (一定の海外子会社を除きます。)

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

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

- ※1 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
 ※2 倉庫及びその敷地は対象外です。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④【借入れの予定】

(ア) タームローン

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、後記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定 総額 (注2)	利率 (注3)	返済期限	返済方法 (注5)	使途	摘要
短期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	412億円	基準金利に0.20%を加えた利率 (注4)	借入実行日より1年後の応当日	期限一括 弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
長期			基準金利に0.20%を加えた利率 (注4)	借入実行日より3年後の応当日			
			基準金利に0.40%を加えた利率 (注4)	借入実行日より5年後の応当日			
			基準金利に0.60%を加えた利率 (注4)	借入実行日より7年後の応当日			
			基準金利に0.75%を加えた利率 (注4)	借入実行日より8.5年後の応当日			
			基準金利に0.90%を加えた利率 (注4)	借入実行日より10年後の応当日			

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 上記の借入予定総額は、本書に基づく本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 基準金利は、固定金利の場合、円スワップオファードレートにT/Lスプレッドを加えた金利をいい、変動金利の場合、一般社団法人全国銀行協会が公表する日本円Tiborをいいます。返済期限が借入実行日より1年を超える日を応当日とする借入については、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。

(注5) 上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入に関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、本書に基づく本募集の完了の直後までの期間において、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(イ) コミットメントライン契約

本投資法人は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で借入極度額合計100億円のコミットメントライン契約を締結することとなります。

但し、かかる契約の締結は別途定められた条件をすべて充足することに加え、上記の各行による審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	1口当たり純資産額（円）
平成25年11月7日 （設立時）	200,000,000	200,000,000	100,000

（注）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成26年8月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成26年8月末日に終了するため、該当事項はありません。

6 【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

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

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

7 【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

（ア）1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「④ 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「（イ）資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（イ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

（ウ）1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

② 保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成25年11月7日から平成26年8月末日までとします（規約第34条）。

⑤ その他

(ア) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、2,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「（ウ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

(イ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- a. 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ウ) 規約の変更

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第4号）。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(エ) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

(i) 契約期間

本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、本契約の契約期間は、効力発生日から2年間とします。また、契約期間の満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、本契約は、従前と同一の契約条件にて、2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- ① 本投資法人は、相手方に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認決議を得た場合、本契約を解約することができます。
- ② 資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た場合、本契約を解約することができます。なお、本投資法人は本②の同意を与えるためには、投資主総会の承認決議（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- ③ 上記①の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が以下、(a)又は(b)のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができます。
 - (a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ④ 本投資法人は、資産運用会社が以下、(a)ないし(c)のいずれかに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は本契約の解約に同意したものとみなします。
 - (a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (c) 解散したとき

(iii) 契約内容の変更に関する事項

本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

(iv) 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

b. 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（i）契約期間

投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を本契約締結日開始し、本契約は契約期間を定めないものとします。

（ii）契約期間中の解約に関する事項

- ① 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下の（a）ないし（d）に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。
 - （a）本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。
 - （b）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本（b）において「違反当事者」といいます。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を通知してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。
 - （c）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。
 - （d）本投資法人が、投資主名簿等管理人に対し書面により解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が投資主名簿等管理人に到達した日より3ヶ月以上経過後最初に開催される投資主総会開催日の投資主総会終結時をもって終了します。
- ② 上記①の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。
- ③ 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記以下の（a）ないし（f）のいずれかに該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本③において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。

記

（表明・確約）

本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が以下の（a）ないし（f）のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、以下の（a）ないし（f）のいずれにも該当しないことを確約します。

- （a）暴力団
- （b）暴力団員
- （c）暴力団準構成員
- （d）暴力団関係企業
- （e）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

(f) その他前各号に準ずる者

(iii) 契約内容の変更に関する事項

本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができます。

(iv) 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

c. 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

(i) 契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

① 上記「(i) 契約期間」にかかわらず、以下の(a)ないし(c)に掲げる場合には、本契約を解除することができます。

(a) 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

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

(c) 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき又は、本投資法人若しくは資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。

② 本投資法人又は資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の(a)ないし(f)の一に該当するときは、何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。

(a) 暴力団

- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
- (f) その他前各号に準ずる者

(iii) 契約内容の変更に関する事項

- ① 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
- ② 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

(iv) 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

d. 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(i) 契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- ① 上記「(i) 契約期間」にかかわらず以下の(a)ないし(c)に掲げる場合には、本契約を解除することができます。
 - (a) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
 - (b) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。
 - (c) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支

払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。

- ② 上記①の定めに従い本契約が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。
- ③ 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又は相手方の役職員が以下の（a）ないし（f）の一に該当するときは何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。
 - （a）暴力団
 - （b）暴力団員
 - （c）暴力団準構成員
 - （d）暴力団関係企業
 - （e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - （f）その他前各号に準ずる者

（iii） 契約内容の変更に関する事項

- ① 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
- ② 機関運営事務受託者が本件業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

（iv） 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ） 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項等）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産運用会社、(c) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(d) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

(ア) 有価証券の取得又は譲渡

(イ) 有価証券の貸借

(ウ) 不動産の取得又は譲渡

(エ) 不動産の貸借

(オ) 不動産の管理の委託

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

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、(a) 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、(b) 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④ 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社の株主
- b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. a. 及びb. に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- d. a. ないしc. のいずれかに該当する者が投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、又は当該者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記「(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準」記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- b. 後記「(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準」に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記a. により投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。また、投信法第203条第2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から物件を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（取得費用を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、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。

b. 物件の譲渡

利害関係者に対して物件を有償で譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（譲渡費用を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

c. 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、「運用ガイドライン」所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。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するものとします。取得する物件について、利害関係者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当該利害関係者に委託するものとします。条件及び委託料については、上記を勘案の上交渉するものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対する物件の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。

f. 工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合（見積額が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。）は、第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

⑤ 利害関係人及び主要株主との取引状況等

(ア) 資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産（大井町再開発ビル1号棟、ダイニングスクエア秋葉原ビル、池袋ネットワークセンター、田端ネットワークセンター、広島ネットワークセンター、熱田ネットワークセンター、長野ネットワークセンターを除きます。）につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるヒューリックから取得します。

なお、取得予定物件の概要は、前記「2 投資方針／（2）投資対象／③ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(イ) 資産の賃貸及びプロパティ・マネジメント

本投資法人は、各取得予定資産につき、各取得予定資産に係る信託受託者をして、本資産運用会社の利害関係人であるヒューリックとの間で、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約（但し、池袋ネットワークセンター、田端ネットワークセンター、広島ネットワークセンター、熱田ネットワークセンター、長野ネットワークセンターについては、マスターリース契約は締結せず、プロパティ・マネジメント契約のみです。）及び事業用定期借地契約等を締結させます。

(ウ) スポンサーサポート契約

本投資法人は、本資産運用会社及びヒューリックとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。なお、スポンサーサポート契約の概要は、前記「2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（イ）外部成長戦略」及び「2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。

(エ) 商標使用許諾契約

本投資法人は、ヒューリックとの間で、商標使用許諾契約を締結しています。なお、商標使用許諾契約の概要は、前記「2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。

- (ア) 投資口の処分権
- (イ) 投資証券交付請求権
- (ウ) 金銭分配請求権
- (エ) 残余財産分配請求権
- (オ) 議決権
- (カ) その他投資主総会に関する権利
- (キ) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権
- (ク) 帳簿等閲覧請求権

② 投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元利金支払請求権
- (イ) 投資法人債の譲渡
- (ウ) 投資法人債権者集会における議決権

③ 短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元金支払請求権
- (イ) 短期投資法人債の譲渡

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成25年11月7日（本投資法人の設立の日）から平成26年8月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員の状況
- 3 その他

第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

第3 管理及び運営

- 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
- 2 利害関係人との取引制限
- 3 投資主・投資法人債権者の権利

第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況
 - ① 投資主名簿等管理人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ② 資産保管会社
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ③ 一般事務受託者（機関運営事務受託者）
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ④ 国内における引受人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ⑤ 海外における引受人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容

(2) 関係業務の概要

(3) 資本関係

第5 投資法人の経理状況

1 財務諸表

2 投資法人の現況

第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成25年10月31日	設立企画人（ヒューリックリートマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成25年11月7日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成25年11月11日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成25年11月25日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第88号）

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	時田榮治	昭和50年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行 平成12年4月 同行 与信管理部長 平成14年4月 株式会社みずほ銀行 与信企画部長 平成14年11月 同行 京都支店長 平成16年4月 同行 執行役員 新橋支店長 平成17年1月 同行 常務執行役員 平成21年3月 みずほキャピタル株式会社 代表取締役社長 平成24年2月 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社）顧問 平成24年3月 同社 代表取締役社長 平成24年7月 ヒューリック株式会社 顧問 平成24年12月 同社 顧問 戦略企画室長 平成25年4月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役（現任） 平成25年11月 ヒューリックリート投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	島田邦雄	昭和61年4月 弁護士登録 昭和61年4月 岩田合同法律事務所 入所 平成12年6月 みずほ債権回収株式会社 常務取締役（現任） 平成19年2月 富士総業株式会社 監査役（現任） 平成22年7月 島田法律事務所 代表パートナー（現任） 平成23年6月 株式会社ツガミ 取締役（現任） 平成25年1月 一般社団法人日本卸電力取引所 監事（現任） 平成25年11月 ヒューリックリート投資法人 監督役員（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資 口数
監督役員	杉本茂	昭和57年4月 住宅・都市整備公団 昭和60年10月 太田昭和監査法人 昭和63年7月 株式会社さくら総合事務所設立 代表取締役 (現任) 平成7年12月 監査法人さくら総合事務所設立 (現 さくら萌 和有限責任監査法人) 平成20年4月 中央大学大学院 客員教授 平成20年11月 さくら萌和有限責任監査法人 代表社員 (現 任) 平成25年11月 ヒューリックリート投資法人 監督役員 (現 任)	—

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限りま

す。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営／1 資産管理等の概要／(5) その他／③ 規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

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

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

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

① 一口当たりの純資産額の算出

本投資一口当たりの純資産額（以下「一口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

一口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「② 資産評価の原則的方法」のとおりとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（1）、（2）①ないし③に定めるもの）

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

- (イ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

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

- (ウ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

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

- (エ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑥又は⑧に定めるもの）

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

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

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

- (カ) 有価証券（規約第29条第1項（3）、第2項（1）③ないし⑦、⑨、⑩、⑫又は⑭に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるも

のとします。なお、外貨建て子会社株式及び関連会社株式については、取得時の為替相場により円換算した額を付することとします。

(キ) 金銭債権（規約第29条第2項（1）⑪に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

(ク) 金銭の信託の受益権（規約第29条第2項（1）⑬に定めるもの）

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

(ケ) デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第2項（2）に定めるもの）

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記 a. 及び b. にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

(コ) その他

前記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

(ア) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「(ア) 不動産、不動産の賃借権及び地上権」に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

(ウ) デリバティブ取引に係る権利（前記「② 資産評価の原則的方法／(ケ) デリバティブ取引に係る権利」c. に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「② 資産評価の原則的方法／(ケ) デリバティブ取引に係る権利」a. 又はb. に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤ 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人成立の日である平成25年11月7日から平成26年8月末日までとします（規約第34条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(ア) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、2,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

(イ) 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

(ア) 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

(イ) 投資主総会の決議

(ウ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(エ) 破産手続開始の決定

(オ) 解散を命ずる裁判

(カ) 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

(ア) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

(イ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の

分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

(ア) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、本契約の契約期間は、効力発生日から2年間とします。また、契約期間の満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、本契約は、従前と同一の契約条件にて、2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- ① 本投資法人は、相手方に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認決議を得た場合、本契約を解約することができます。
- ② 資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た場合、本契約を解約することができます。なお、本投資法人は本②の同意を与えるためには、投資主総会の承認決議（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- ③ 上記①の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が以下、(a)又は(b)のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとします。
 - (a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ④ 本投資法人は、資産運用会社が以下、(a)ないし(c)のいずれかに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は本契約の解約に同意したものとみなします。
 - (a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (c) 解散したとき

c. 契約内容の変更に関する事項

本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(イ) 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

a. 契約期間

投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を本契約締結日から開始し、本契約は契約期間を定めないものとします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- ① 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下の（a）ないし（d）に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。
 - (a) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。
 - (b) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本（b）において「違反当事者」という。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を通知してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。
 - (c) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。
 - (d) 本投資法人が、投資主名簿等管理人に対し書面により解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が投資主名簿等管理人に到達した日より3ヶ月以上経過後最初に開催される投資主総会開催日の投資主総会終結時をもって終了します。
- ② 上記①の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。
- ③ 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記各号のいずれかに該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。

本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が以下の
(a) ないし (f) のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、以下の
(a) ないし (f) のいずれにも該当しないことを確約しています。

- (a) 暴力団
- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
- (f) その他前各号に準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ウ) 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

a. 契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- ① 上記 (a) にかかわらず、以下の (a) ないし (c) に掲げる場合には、本契約を解除することができます。
 - (a) 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
 - (b) 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。
 - (c) 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。

- ② 本投資法人又は資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の (a) ないし (f) の一に該当するときは、何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。
- (a) 暴力団
 - (b) 暴力団員
 - (c) 暴力団準構成員
 - (d) 暴力団関係企業
 - (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - (f) その他前各号に準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

- ① 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
- ② 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(エ) 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- ① 上記「a. 契約期間」にかかわらず以下の (a) ないし (c) に掲げる場合には、本契約を解除することができます。
 - (a) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
 - (b) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。

- (c) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
- ② 上記①の定めに従い本契約が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。
- ③ 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又は相手方の役職員が以下の (a) ないし (f) の一に該当するときは何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。
 - (a) 暴力団
 - (b) 暴力団員
 - (c) 暴力団準構成員
 - (d) 暴力団関係企業
 - (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - (f) その他前各号に準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

- ① 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
- ② 機関運営事務受託者が本件業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

- ① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
- ② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- ③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。
 - (ア) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (イ) 当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ウ) 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
 - (エ) 前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。
 - a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 不動産の管理の委託
- ⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

(ア) 本資産運用会社の株主

(イ) 前号に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

(ウ) 前各号に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

(エ) a. ないしc. のいずれかに該当する者が投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、又は当該者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

(ア) 当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(イ) 後記③に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記（ア）によりコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。また、投信法第203条第2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 物件の取得

利害関係者から物件を有償で取得する場合は、利害関係者又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定

した鑑定評価額（取得費用を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、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。

（イ）物件の譲渡

利害関係者に対して物件を有償で譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（譲渡費用を含みません。）未満の価格にて譲渡してはいけません。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、「運用ガイドライン」所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。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するものとします。取得する物件について、利害関係者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当該利害関係者に委託するものとします。条件及び委託料については、上記を勘案の上交渉するものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対する物件の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。

（カ）工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合（見積額が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。）は、第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

（5）利害関係人及び主要株主との取引状況等

① 資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産（大井町再開発ビル1号棟、ダイニングスクエア秋葉原ビル、池袋ネットワークセンター、田端ネットワークセンター、広島ネットワークセンター、熱田ネットワークセンター、長野ネットワークセンターを除きます。）につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるヒューリックから取得します。

なお、取得予定物件の概要は、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（2）投資対象／③ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

② 資産の賃貸及びプロパティ・マネジメント

本投資法人は、各取得予定資産につき、各取得予定資産に係る信託受託者をして、本資産運用会社の利害関係人であるヒューリックとの間で、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約（但し、池袋ネットワークセンター、田端ネットワークセンター、広島ネットワークセンター、熱田ネットワークセンター、長野ネットワークセンターについては、マスターリース契約は締結せず、プロパティ・マネジメント契約のみです。）及び事業用定期借地契約等を締結させます。

③ サポート契約

本投資法人は、本資産運用会社及びヒューリックとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。なお、スポンサーサポート契約の概要は、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（イ）外部成長戦略」及び「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。

④ 商標使用許諾契約

本投資法人は、ヒューリックとの間で、商標使用許諾契約を締結しています。なお、商標使用許諾契約の概要は、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振

替法第227条第1項)。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第2項)。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています(投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項)。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します(規約第35条第3項)。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています(投信法第77条第2項第2号、第158条第2項)。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません(規約第5条)。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます(投信法第89条)。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します(投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが(投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項)、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません(投信法第140条、第93条の2第2項)。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です(投信法第90条の2第2項、規約第12条第1項)。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません(投信法第92条第1項、規約第12条第1項)。

議決権は、代理人をもって行使することができますが(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項)、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます(規約第11条第2項)。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項)。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執

行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができます（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑨ 少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記

載又は記録により判定されることとなります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

（ア） 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます

(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

(ウ) 投資法人債総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

(エ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません(投信法第139条の8)。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます(社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条)。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ヒューリックリートマネジメント株式会社 (Hulic Reit Management Co., Ltd.)

② 資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- (ア) 投資法人の設立企画人としての業務
- (イ) 投資法人のための資産の運用に係る業務
- (ウ) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (エ) 金融商品取引法に基づく投資運用業
- (オ) 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
- (カ) 宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
- (キ) アセットマネジメント業務
- (ク) プロパティ・マネジメント業務
- (ケ) 不動産の売買、賃貸及び管理、並びにこれらの代理、媒介及びコンサルティングに係る業務
- (コ) 不動産及び有価証券の取得、保有及び処分
- (サ) 前各号に附帯又は関連する一切の業務

④ 沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

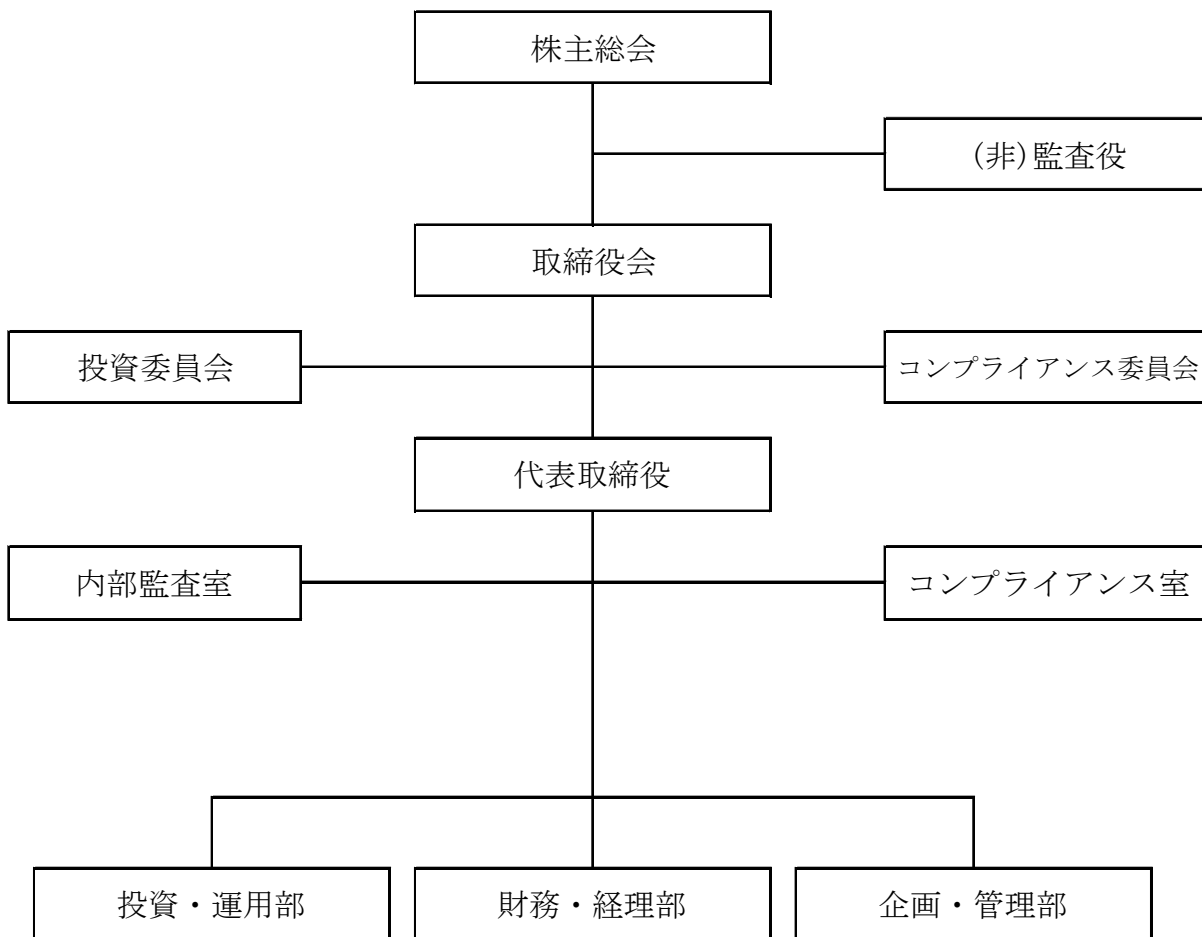
平成25年4月1日	会社設立
平成25年4月26日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第95294号）
平成25年9月11日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第76号）
平成25年10月18日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2734号）
平成25年11月7日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
平成25年11月21日	一般社団法人投資信託協会入会

(2) 【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織

組織図



①金融商品取引法施行令第15条の4にて定める登録の申請に係る使用人はコンプライアンス・オフィサー及び投資・運用部長です。

②投資・運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士または公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

(ア) 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は

取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

(イ) コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資・運用部、財務・経理部、企画・管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資・運用部、財務・経理部、企画・管理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資・運用部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。財務・経理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行います。企画・管理部は、各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

(ウ) コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

部署名	主な業務
コンプライアンス室	1 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成に関する事項 2 コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3 各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5 コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6 法人関係情報の管理に関する事項 7 自主検査に関する事項 8 本資産運用会社の広告審査に関する事項 9 所管業務にかかわる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10 前各号に付随する事項

部署名	主な業務
内部監査室	1 内部監査の統括に関する事項 2 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3 内部監査の実施に関する事項 4 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6 前各号に付随する事項
投資・運用部	1 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書、年度運用管理計画及び年度資金調達計画（以下本項において「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務・経理部の所管業務を除きます。）の起案 2 本投資法人の不動産等の資産の取得（取得した資産を、本項において以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5 本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 9 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10 前各号に付随する事項
財務・経理部	1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2 本投資法人の資金調達に関する事項 3 本投資法人の財務に関する事項 4 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5 本投資法人の配当政策に関する事項 6 本投資法人の資金調達、余剰資金の運用に関する事項 7 本資産運用会社の資金調達に関する事項 8 本資産運用会社の財務に関する事項 9 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 10 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 11 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12 前各号に付随する事項

部署名	主な業務
企画・管理部	1 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 2 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 4 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 5 本投資法人の格付けに関する事項 6 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 7 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 8 本資産運用会社の配当政策に関する事項 9 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 10 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 11 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 12 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 13 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 14 本資産運用会社の苦情及び紛争処理並びに訴訟行為に関する事項 15 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 16 本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含みます。）の管理・開発管理に関する事項 17 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 18 本資産運用会社の庶務に関する事項 19 本資産運用会社の登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 20 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 21 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 22 前各号に付随する事項

③ 投資運用の意思決定機構

（ア）投資委員会

a. 構成員

代表取締役、取締役（全員）、投資・運用部長、財務・経理部長、企画・管理部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とします。以下本「③ 投資運用の意思決定機構」において同じです。）

b. 委員長

代表取締役

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドライン等の策定及び改定
- (ii) 資産管理計画書並びに年度運用管理計画及び年度資金調達計画（以下、運用ガイドラインとこれらをあわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の策定及び改定
- (iii) 投資委員会規程の制定及び改廃
- (iv) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- (v) 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうもの）とする。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限り。）
- (vi) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- (vii) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

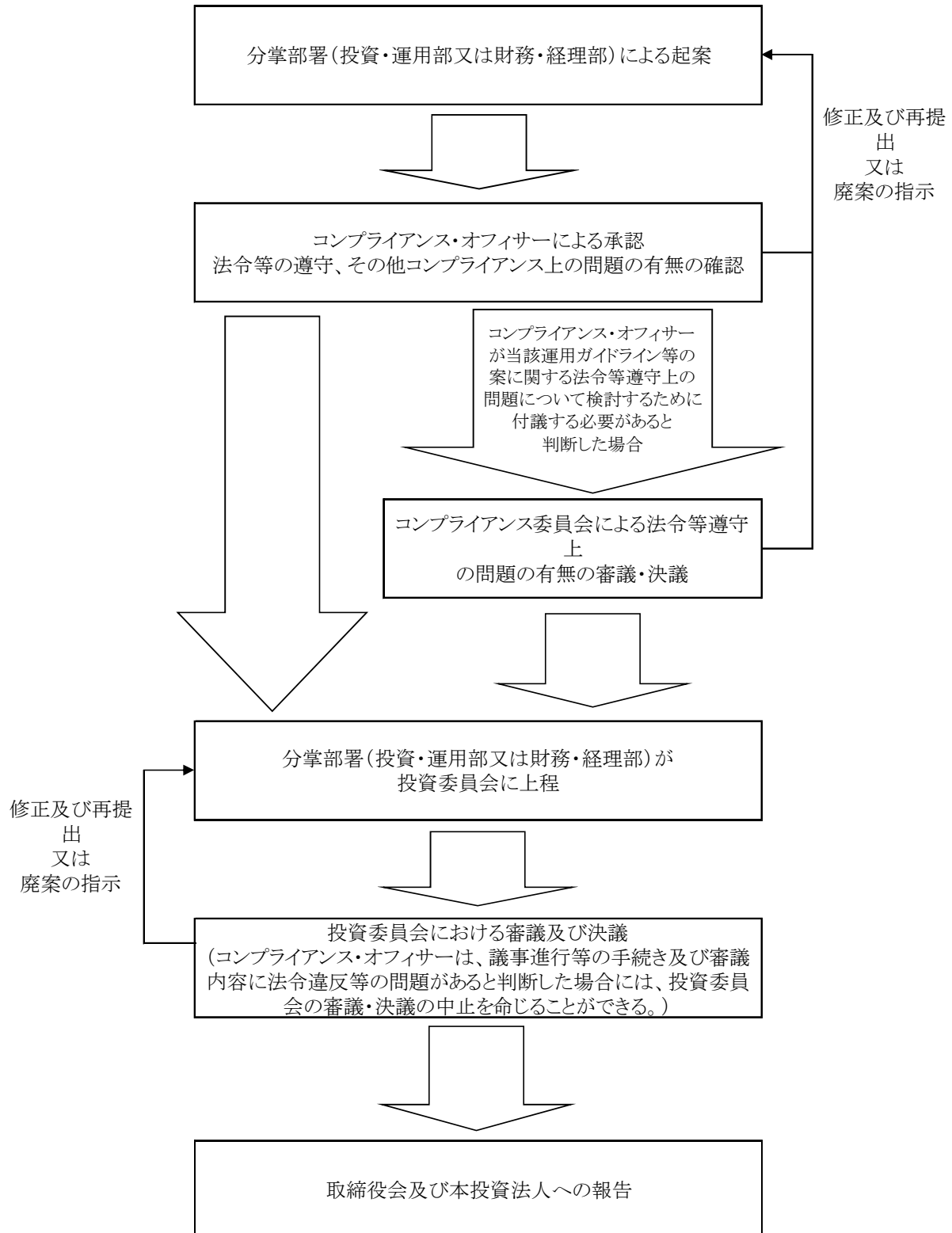
投資委員会に付議された議案の起案部門は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) 資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針である運用ガイドラインや資産管理計画書並びに年度運用管理計画及び年度資金調達計画等を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

資産の運用に係る投資方針に関する具体的な決裁手続の流れは以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



a. 投資・運用部又は財務・経理部による起案から投資委員会への上程まで

まず、投資・運用部又は財務・経理部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

投資・運用部又は財務・経理部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資・運用部又は財務・経理部に連絡します。

投資・運用部又は財務・経理部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資・運用部長又は財務・経理部長に提出します。投資・運用部長又は財務・経理部長は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資・運用部又は財務・経理部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資・運用部又は財務・経理部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資・運用部又は財務・経理部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は当該投資委員会の決議をもって、本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

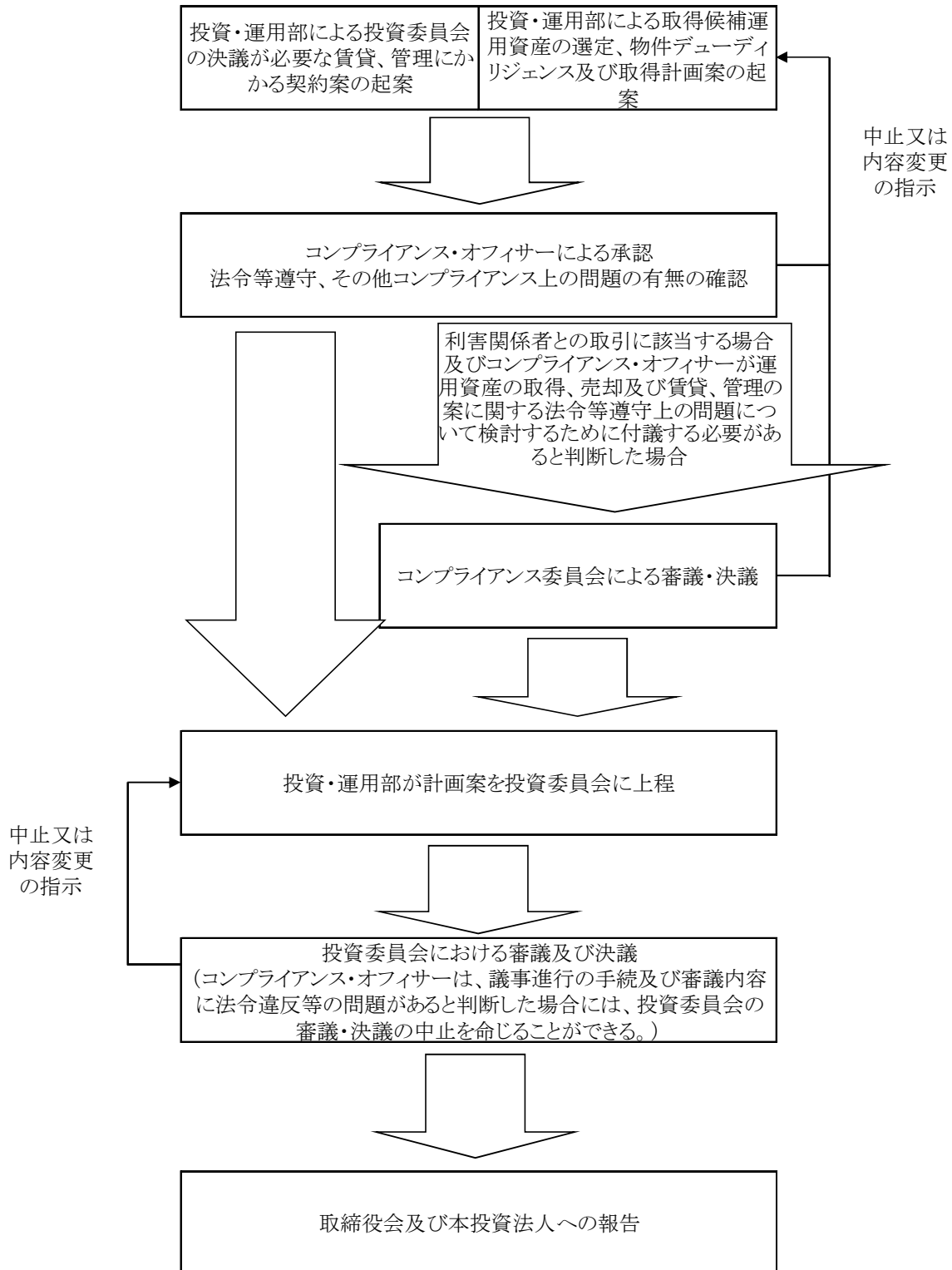
また、投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

投資・運用部長は、前記「(イ) 資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項」記載の経路を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記「(2) 運用体制／② 業務分掌体制」の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載された業務分担に応じて、投資・運用部が行います。

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。

運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フロー



a. 投資・運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資・運用部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとし、また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託及び受領する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の受領の際は提供した情報の反映状況につき確認を行うとともに、必要な観点から検証を行うこと並びに取得・売却価格を算定する際は、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

投資・運用部は、当該取得計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資・運用部に連絡します。

投資・運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資・運用部長に提出します。投資・運用部長は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資・運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資・運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反

等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資・運用部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資・運用部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資・運用部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資・運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(エ) 運用資産の売却その他の処分に関する運営体制

運用資産の売却その他の処分に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

(オ) 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合には限ります。）に関する運営体制

年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合には限ります。）に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

(カ) 本投資法人の資金調達に関する運営体制

本投資法人の資金調達に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。但し、資金調達に関する業務についての起案部は、「財務・経理部」と読み替えるものとします。

④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とします。以下本「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
- (ii) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- (iii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
- (iv) 投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び全ての外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の業務に関する内部監査については、企画・管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（企画・管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査は、内部監査計画を策定し、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

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

(ii) 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長及び内部監査室は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取

締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

⑤ 法人関係情報の管理体制

(ア) 管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

(イ) 管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務に関する重要事実（金融商品取引法第166条第1項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の特定有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことが禁止されます。

また、本資産運用会社の役職員がその業務に関して親会社等（本資産運用会社の親会社、その子会社、関連会社のうち上場会社等に該当する会社をいいます。）及び投資法人（本資産運用会社又は親会社等がその資産の運用の委託を受けている投資法人をいいます。）以外の法人関係情報（業府令第1条第4項第14号に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥ リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 本投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

(イ) 本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	8,000	100.0
合 計		8,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役	時田榮治	昭和50年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成12年 4月 同行 与信管理部長 平成14年 4月 株式会社みずほ銀行 与信企画部長 平成14年 11月 同行 京都支店長 平成16年 4月 同行 執行役員 新橋支店長 平成17年 1月 同行 常務執行役員 平成21年 3月 みずほキャピタル株式会社 代表取締役社長 平成24年 2月 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社） 顧問 平成24年 3月 同社 代表取締役社長 平成24年 7月 ヒューリック株式会社 顧問 平成24年 12月 同社 顧問 戦略企画室長 平成25年 4月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役（現任） 平成25年 11月 ヒューリックリート投資法人 執行役員（現任）	—
取締役 企画・管理 部長	一寸木和朗	昭和60年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成16年 5月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） A L M部 次長 平成21年 4月 みずほ証券株式会社 金融市場グループ 副グループ長 平成23年 4月 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券営業部長 平成25年 4月 ヒューリック株式会社出向 平成25年 5月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 7月 同社 取締役（現任） 平成25年 8月 同社 企画・管理部長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役 投資・運用 部長	田口浩行	昭和59年 4月 東京建物株式会社 入社 ビル営業部 平成3年 4月 米国東京建物株式会社出向 ロサンゼルス事務所長 平成12年 4月 GE インターナショナル・インク 入社 GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー 平成12年 8月 GE インターナショナル・インク GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー 兼 GE Cリアルティ株式会社 取締役 平成14年 4月 株式会社サンケイビル 入社 統括管理部調査役 平成14年 7月 同社 PM事業部長 平成19年 4月 株式会社サンケイビル 資産運用チームリーダー（部長） 兼株式会社サンケイビルマネジメント 取締役 平成19年 6月 株式会社サンケイビル 執行役員 資産運用チーム担当 平成20年 4月 株式会社サンケイビル 執行役員 ファンド事業推進室長 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 平成22年 6月 株式会社サンケイビルマネジメント 常務取締役 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 平成25年 7月 ヒューリック株式会社 入社 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 8月 同社 投資・運用部長（現任） 平成25年 10月 同社 取締役（現任）	—
取締役 (非常勤)	屋嘉比康樹	平成2年 4月 大成建設株式会社 入社 平成18年 10月 同社 本社営業推進本部不動産部不動産営業推進室 課長 平成19年 4月 ヒューリック株式会社出向 平成21年 1月 同社 不動産開発第三部長 平成22年 4月 同社 執行役員 アセットソリューション部長 兼 不動産投資部長 平成23年 7月 同社 執行役員 アセットソリューション部長 平成25年 4月 同社 常務執行役員 アセットソリューション部長 兼 投資部長 平成25年 7月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役（現任） 平成25年 10月 ヒューリック株式会社 常務執行役員 アセットソリューション部長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 (非常勤)	中根繁男	昭和55年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成11年 2月 同行 人事部 パートスタッフ室長 平成11年 11月 同行 財務企画部 主計室 次長 平成14年 4月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 主計部 次長 平成17年 8月 株式会社みずほ銀行 主計部長 平成21年 7月 千秋商事株式会社（現 ヒューリック株式会社） 監査役 平成22年 7月 ヒューリック株式会社 常務執行役員 経理部長（現任） 平成25年 7月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 監査役（現任）	—

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
財務・経理 部長	小高好展	昭和58年 4月 株式会社寺岡精工 入社 昭和59年 12月 株式会社千葉エコー 昭和61年 1月 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社） 平成13年 10月 同社 経理部 副部長 平成17年 3月 同社 執行役 平成20年 3月 同社 執行役員 平成24年 7月 ヒューリック株式会社 経理部 担当部長 平成25年 4月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 7月 同社 財務・経理部長（現任）	—
コンプライ アンス・オ フィサー	鹿子木達也	昭和60年 4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成17年 10月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 不動産ファイナンス営業部 次長 平成20年 4月 同行 営業第十五部 チーフリレーションシップマネージャー 平成21年 4月 同行 営業第十五部 副部長 平成23年 11月 同行 業務監査部 信用リスク監査チーム監査主任 平成24年 3月 ヒューリック株式会社出向 平成25年 5月 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 平成25年 7月 同社 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長（現任）	—

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) その他本投資法人が随時委託する業務
- (カ) 上記（ア）ないし（オ）に付随し又は関連する業務

2 【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : みずほ信託銀行株式会社
資本金の額 : 247,369百万円（平成25年9月末日現在）
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人は、その発行する投資口に関する事務のうち、次に掲げる業務を行います。

- a. 投資主の名簿に関する事務
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- b. 募集投資口の発行に関する事務
- c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
 - (a) 投信法第137条に定める金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事務
 - (b) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務
- e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- f. 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- g. 投資口の併合又は分割に関する事務
- h. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- i. 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- j. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- k. 総投資主通知等の受理に関する事務
- l. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- m. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
- n. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- o. 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- p. 前各号に掲げる委託事務に付随する事務
- q. 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ定める事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

② 資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : みずほ信託銀行株式会社
資本金の額 : 247,369百万円 (平成25年9月末日現在)
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社は、次に掲げる業務を行います。

- a. 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めるところに従い、その資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
- b. 資産保管会社は、資産保管業務を受託することに伴い、投信法に規定する資産保管会社として、投信法に定める義務を履行するものとします。
- c. 本投資法人は、資産保管業務に付随して次の(a)ないし(c)の業務（以下本（2）において「付随業務」といい、資産保管業務と併せて以下「本件業務」といいます。）を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
 - (a) 本投資法人名義の預金口座からの振込
 - (b) 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
 - (c) その他前各号に準ずる業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

③ 一般事務受託者（機関運営事務受託者）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : みずほ信託銀行株式会社
資本金の額 : 247,369百万円 (平成25年9月末日現在)
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

機関運営事務受託者は、次に掲げる業務を行います。

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
- d. 納税に関する事務
- e. その他上記a. ないしd. に準ずる事務又は付随する事務で、第4条第2項に規定する事務規程に定めるもの

(3) 資本関係

該当事項はありません。

④ 国内における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (注) (平成25年9月末日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
SMB C 日興証券株式会社	10,000百万円	
岡三証券株式会社	5,000百万円	

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の国内一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

⑤ 海外における引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (注1) (平成25年9月末日現在)	事業の内容
Mizuho International plc	2,795,300,000英ポンド (注2) (4,679億円)	投資銀行業
Nomura International plc	7,854,294,137米ドル (注2) (8,044億円)	
J.P. Morgan Securities plc	15,505 百万米ドル (1兆5,880億円)	
Merrill Lynch International	6,735 百万米ドル (注3) (6,897億円)	

(注1) 米ドルの円貨換算は、便宜上、平成25年11月29日(金)現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=102.42円)を用いており、また、英ポンドの円貨換算は、便宜上、平成25年11月29日(金)現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1英ポンド=167.42円)を用いています。資本金の額は億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) Mizuho International plc及びNomura International plcについては平成25年3月末日現在の資本金の額を記載しています。

(注3) Merrill Lynch Internationalについては平成24年12月末日現在の資本金の額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の海外募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表について

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成25年11月7日から平成26年8月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（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、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査証明を受けます。

1【財務諸表】

該当事項ありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年11月7日現在)

I 資産総額	200,000,000円
II 負債総額	0円
III 純資産総額（I－II）	200,000,000円
IV 発行済投資口数	2,000口
V 1口当たり純資産額（III／IV）	100,000円

第6【販売及び買戻しの実績】

第1期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成25年11月7日 至 平成26年8月31日	平成25年11月7日	2,000口 (0口)	0口 (0口)	2,000口 (0口)

- (注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等（英文での「TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES/OFFICE PROPERTIES/RETAIL PROPERTIES」「NEXT GENERATION ASSETS/NURSING HOMES/NETWORK CENTERS」等の表示を含みます。）を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び交付目論見書の表紙の次に「金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
6. 目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して記載します。



基本理念

1

中長期的な投資主価値の最大化

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステイクホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

本投資法人は、これら二つの基本理念を追求するため



ヒューリックリート投資法人 新投資口発行及び投資口の無償出払説明書(交付説明書) 平成29年1月

本無償出払説明書により行うヒューリックリート投資法人投資口48,750,000,000円(円未満)の募集(一般募集)及び投資口3,250,000,000円(円未満)の売出し(オーバーサブスクリプション)による売出しにつきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)その他の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成29年1月6日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。本書は、金融商品取引法に基づき投資主に交付しなければならない有価証券(交付説明書)です。

2 スポンサーとの企業理念の共有

本投資法人は、スポンサーであるヒューリック株式会社(以下「ヒューリック」といいます。)との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く「安心と信頼に満ちた社会の実現」に貢献します」という企業理念を共有しています。

「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット」への投資を行います。



金融商品取引法上、投資家は、請求により当該有価証券の裏面記載事項の内容を記載した請求書(請求記録簿)の交付を受けることができ、投資家が求める請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求記録簿が交付されています。

【金融商品の販売等に関する法律に定める重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することも目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、償還期、発行後の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

「東京コマーシャル・プロパティ」及び 「次世代アセット」への投資

オフィス

商業施設

「東京コマーシャル・プロパティ」 への重点投資

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%程度を投資します。

（注）詳細は、本文中の「第2節 ファンド情報」「第1.1 ファンドの状況」「2 投資方針」（1）投資方針、（2）本投資法人の基本方針（各）事項をご覧ください。



■ ヒューリックグループとのコラボレーション

ヒューリックの概要

- 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要事業として設立され、その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大しています。
- 築年数の古い保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建替事業のほか、建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業及びPPP事業を展開するなど、事業領域の拡大と強化を進めています。

ヒューリックのポートフォリオ



（注1）平成29年9月末現在

（注2）詳細は、本文中の「第2節 ファンド情報」「第1.1 ファンドの状況」「2 投資方針」（1）投資方針、（2）本投資法人の基本方針、（3）投資実績、（4）ヒューリックグループとのコラボレーション（各）事項をご覧ください。

■ 安定的かつ健全な財務運営

- メガバンクを中心とする複数の金融機関との強固かつ安定的な取引関係の構築
- 借入金の長期固定化と返済期限の分散化

本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

「次世代アセット」への投資

本投資法人は、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える「次世代アセット」にポートフォリオの20%程度を投資します。

注：詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」の投資方針（1）投資方針、（2）本投資法人の基本方針（2）に参照ください。

ポートフォリオの

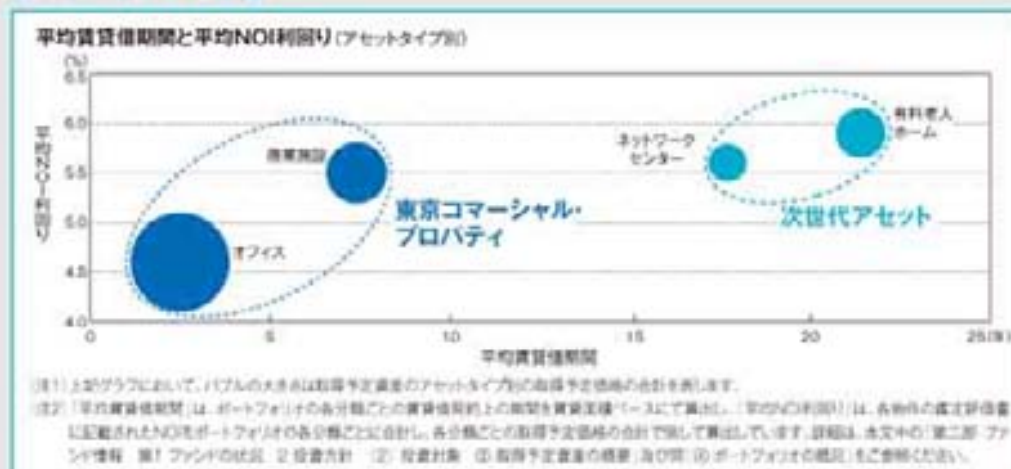
20%程度

NEXT
GENERATION ASSETS

■投資主利益に配慮した運営体制の確保

- ※投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化
- ※利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

ポートフォリオの特徴



「東京コマーシャル・プロパティ」への 重点投資

TOKYO OFFICE PROPERTIES オフィス

- 東京23区
- 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」



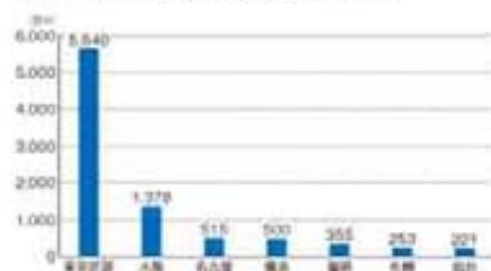
TOKYO RETAIL PROPERTIES 商業施設

- 東京都及び東京都近郊の主要都市
- 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」



オフィス 東京23区には、他の国内主要都市も大きく上回る賃貸オフィスビルのストックが存在しており、国内外の多様な投資主体が参画する賃貸マーケットが形成されています。平成20年から平成24年まで5年間にわたって賃貸オフィスビルの新規供給が新規需要を上回る状況が続きましたが、平成25年は、新規需要が新規供給を上回っており、需要側にも改善の傾向が出ています。

国内主要都市におけるオフィスビルの延床面積



東京23区の賃貸オフィスビルの開始の推移

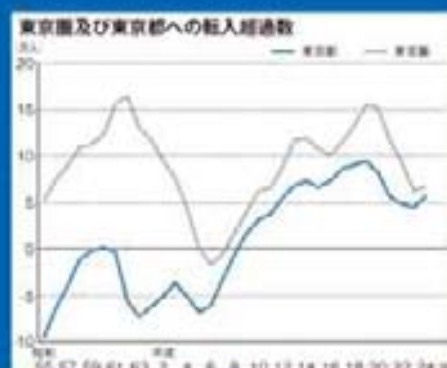


(注) 上記各グラフの情報は、本文中の「第二章・ファンデーション」第1「ファンデーション」2「投資方針」(1)「投資方針」(①)本投資法人が投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「次世代アセット」(ア)「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資の数量 (②)東京コマーシャル・プロパティの優位性」を参照ください。

本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行います。

東京コマーシャル・プロパティの優位性

我が国においては、東京圏への人口流入傾向が続いており、特に平成30年度、東京都への人口流入が顕著になっています。本投資法人は、我が国の行政機関の多くが東京都に所在し、経済活動や文化活動も東京都を中心として展開されていることがこの人口動向の背景にあり、東京都に人口が集中していく傾向は、今後も継続すると考えています。



〔注〕上記各グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「本投資法人の投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「近世代アセット」」(ア)「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資の意図、a「東京コマーシャル・プロパティの優位性」にも参照ください。

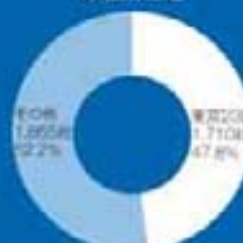
人口構成



県内総生産(名目)構成



上場企業の 本社所在地

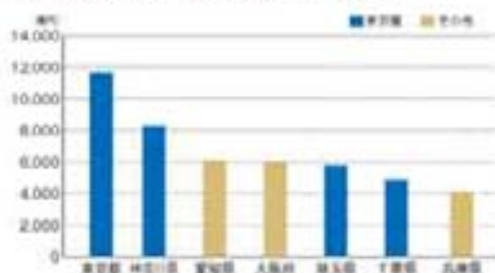


外資系企業の我が国における 本社所在地

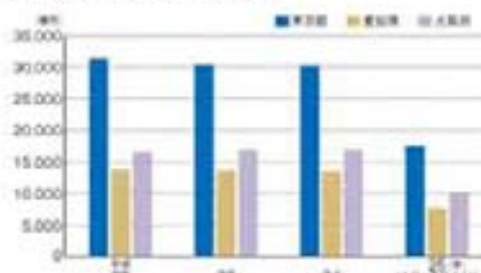


概要説明 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県は全国的にも可処分所得の多い地域であり、これらの地域を所管とすることが出来る東京都の大型小売店販売額は、その他の都市圏を大きく上回る規模となっています。

都道府県別勤労者世帯可処分所得(平成21年)



大型小売店販売額(都道府県別)



〔注〕上記各グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「本投資法人の投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「近世代アセット」」(ア)「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資の意図、a「東京コマーシャル・プロパティの優位性」にも参照ください。

「東京コマーシャル・プロパティ」 ～立地の選定を重視したポートフォリオ～

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティは、我が国の経済成長に加え、東京都への人口・企業集中による収益を享受することが期待できる優位な投資対象であると考えています。

ポートフォリオ(オフィス・商業施設)の状況

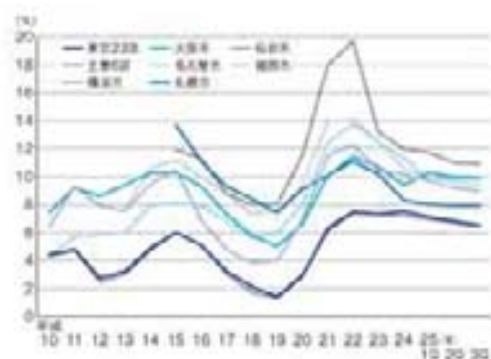


(注)上記各グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(2)「投資対象」(2)「取得予定資産の概要」にもご参照ください。

東京23区の「駅近」のオフィスにおける優位性

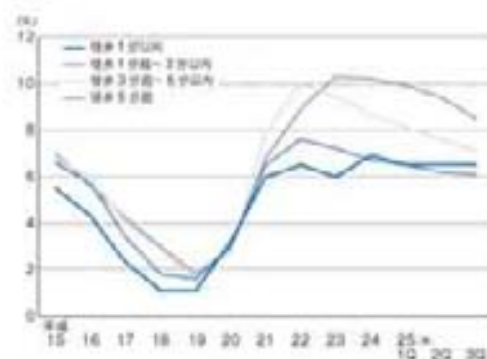
都市別空室率の推移

東京23区は、平成10年以降、一貫して、他の国内主要都市を下回って推移しており、また空室率上昇時には他の国内主要都市を大きく下回るという傾向がみられます。



駅距離別空室率(東京23区)

東京23区のオフィスの空室率の推移を駅距離別に見ると、駅距離が近いほど空室率が低い傾向があり、東京23区の「駅近」のオフィスには投資対象としての優位性があると考えられます。

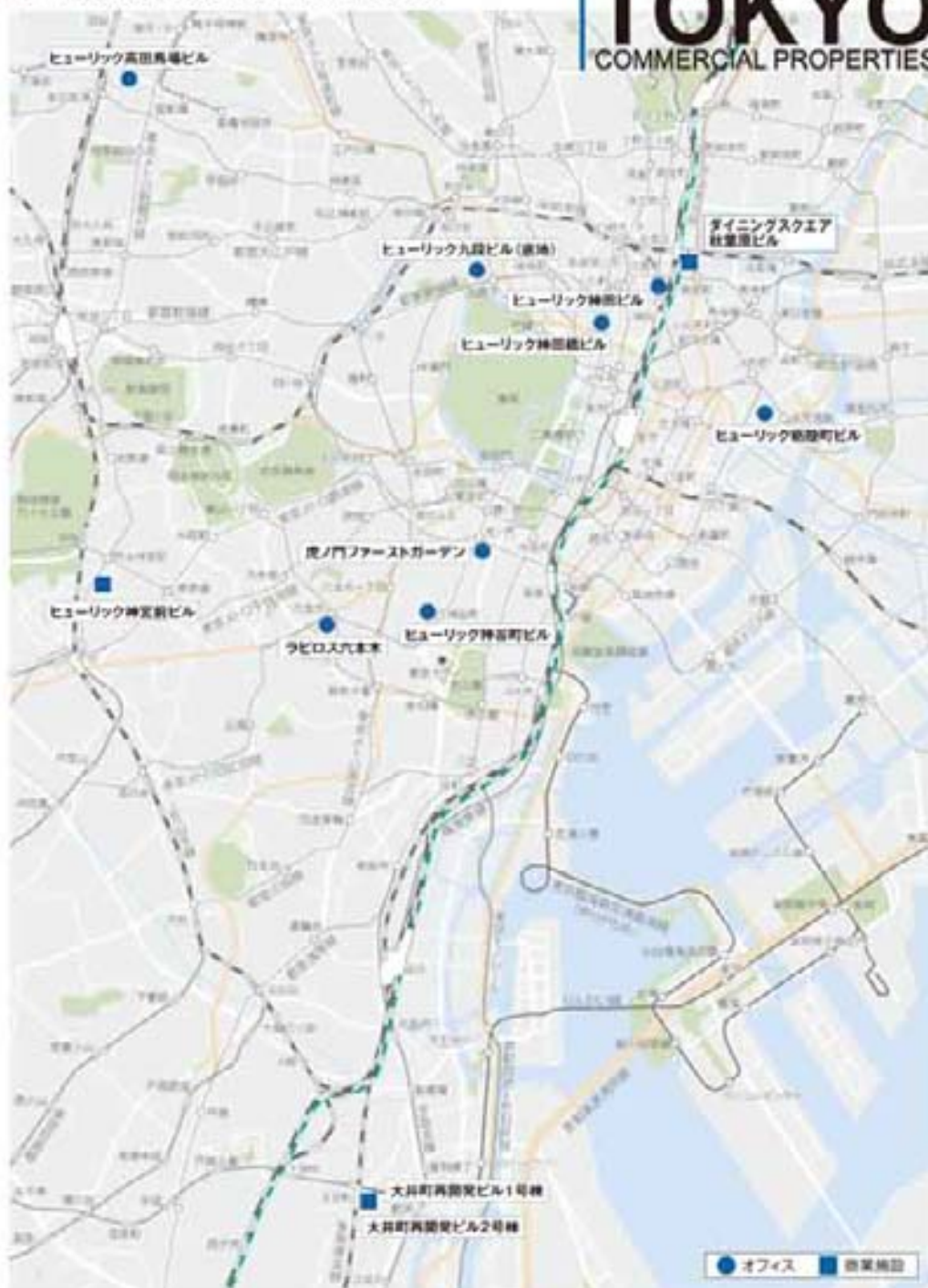


(注)上記各グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」(2)「本投資法人が投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「近世代アセット」」(ア)「東京コマーシャル・プロパティ」への基金投資の概要、(イ)「東京コマーシャル・プロパティ」の優位性」にもご参照ください。

ポートフォリオマップ(オフィス・商業施設)

TOKYO

COMMERCIAL PROPERTIES



「次世代アセット」への投資

NEXT
INVESTMENT POLICY

有料老人ホーム

NURSING HOMES

- 主に介護が必要な高齢者を対象とする
介護付有料老人ホーム
- 利用種方式[※]

(注) 東京都福祉保健局の「介護付有料老人ホームの認定基準」に基づき、



NEXT
INVESTMENT POLICY

ネットワークセンター

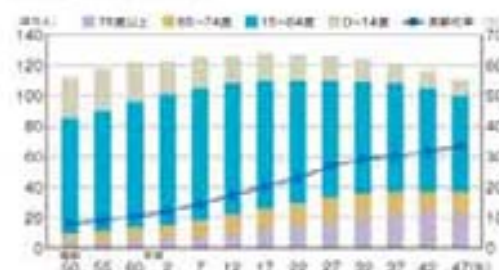
NETWORK CENTERS

- 通信事業者が各種通信サービス
提供するための基盤となる施設

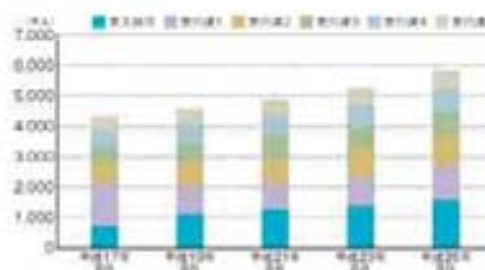


有料老人ホーム 我が国の高齢者数は、当面、増加する見通しであり、高齢者数の増加に伴い、有料老人ホームの潜在的な利用者である要介護者数も増加することが見込まれます。

人口・高齢化率の見通し



要介護者数の推移



(注) 上記各グラフの図説は、本文中の「第二章 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」③本投資法人が投資対象とする「東京メトロ・有価証券」及び「次世代アセット」(イ)「次世代アセット」への投資の業績、ロ「有料老人ホーム」への投資の業績」もご参照ください。

本投資法人は、将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する「次世代アセット」に対しても、原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施したうえで、厳選して投資します。

次世代アセット

- 将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
- 原則として単一のテナントとの間に長期賃貸借契約を締結する施設
- 本書の日付現在における投資対象は「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」

次世代アセットへの投資

- 取得時におけるテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスの実施
- 取得後における定期及び不定期のモニタリングの実施
- 新たな次世代アセットの選定にあたっては、投資委員会において独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、当該次世代アセットの特性と固有のリスク等の分析を踏まえて多角的に検討



【ポイント】 通信の高度化やコンテンツのデジタル化に伴い、固定通信のトラフィック量は増大しており、今後もさらにトラフィック量が増えることが予測されます。スマートフォンやタブレット端末の普及に伴い、モバイルトラフィック量は急激に増大しており、今後も継続的な増大が見込まれることから、通信の高度化・ネットワーク強化が急務となっており、ネットワークセンターの社会的必要性もさらに高まるものと期待されます。

国内ブロードバンド契約者の総ダウンロードトラフィック量の推移



移動通信の月間平均トラフィック量の推移



【注】上記各グラフの図解は、本文中の「第二章 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」⑤本投資法人が投資対象とする「実体コア・マテリアル・プロパティ」と「次世代アセット」、(4)「次世代アセット」への投資の推移、⑥ネットワークセンターへの投資の推移、にも参照ください。

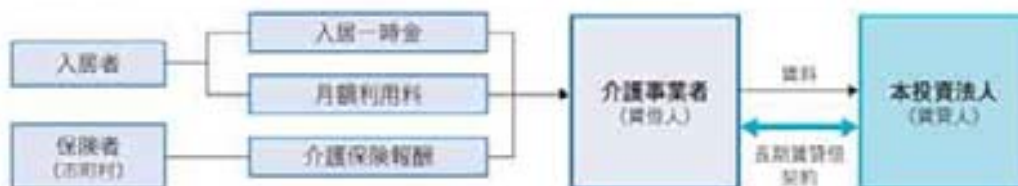
「次世代アセット」 ～将来にわたって堅実な需要が見込まれるアセット～

有料老人ホームの概要

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」は、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、利用権方式の施設です。

有料老人ホームのキャッシュフロー構造

本投資法人は、テナントである介護事業者との間に長期賃貸借契約を締結します。利用権方式の介護付有料老人ホームの介護事業者に対しては、入居者からは月額利用料及び入居一時金が、保険者（市町村）からは介護保険報酬が、それぞれ支払われており、入居者の増減、月額利用料の賦課、社会保障制度が変更された場合における介護保険報酬の増減等によって介護事業者の収入は影響を受けることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として介護事業者の収入の増減による影響を受けません。



社会保障制度の動向による影響

有料老人ホームにおいて提供されるサービスのうち介護サービスの事業性は、社会保障制度、特にその中でも介護保険制度の動向の影響を受けることとなりますが、介護付有料老人ホームの場合、テナントである介護事業者が介護サービスを自ら提供するため、その影響は介護事業者の売上水準に及ぶ可能性があります。但し、本投資法人の投資対象とする高価格帯の有料老人ホームは、介護保険報酬の売上高に占める割合が、それ以外の価格帯の有料老人ホームと比べて低いことから、制度変更の影響が相対的に小さいと考えられます。

取得予定物件（有料老人ホーム）



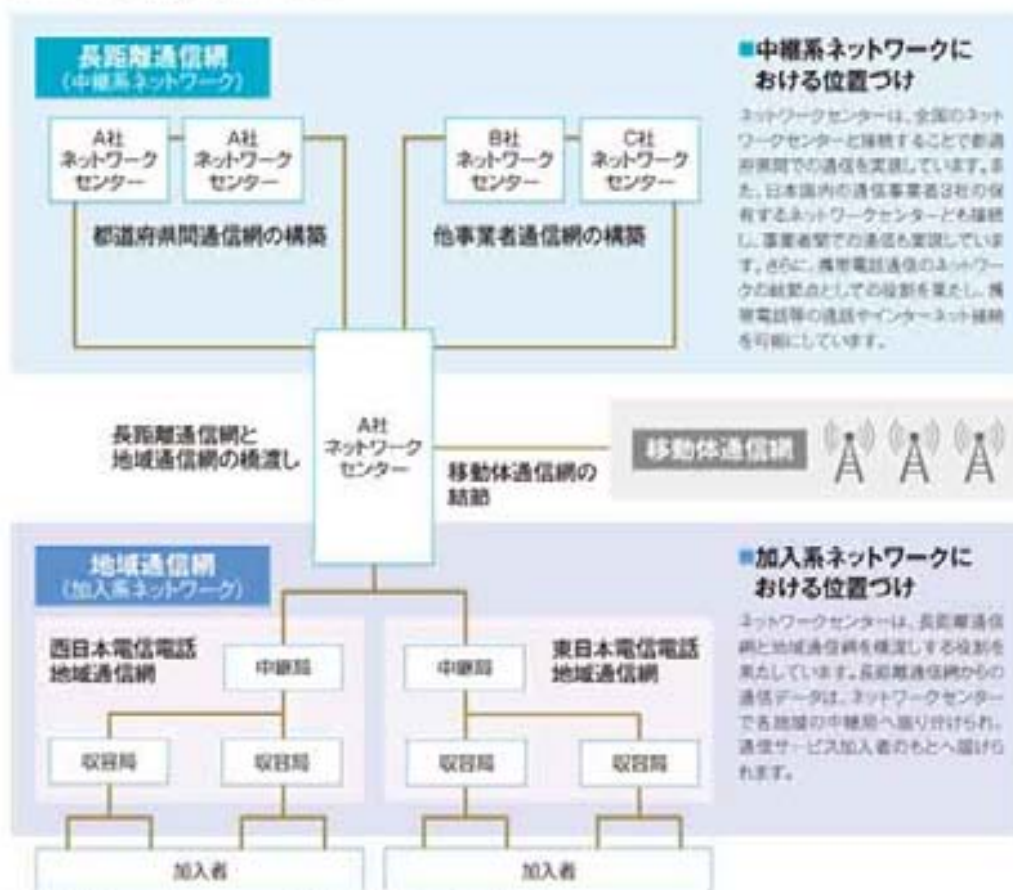
NEXT GENERATION ASSETS

ネットワークセンターの概要

本投資法人が投資対象とする「ネットワークセンター」は、各通信事業者が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設です。

通信網の概要

通信事業者は、音声通信やデータ通信等を通信サービス加入者へ提供するための通信網を保有して事業を行っています。これらの通信網は、大きく分けて長距離通信網と地域通信網に分類することができます。長距離通信網は中継系ネットワークと呼ばれ、主に都道府県間での通信を実現しています。一方、地域通信網は加入系ネットワークと呼ばれ、通信サービス加入者へ直接接続して通信サービスを提供する役割を担っています。



(出所) みずほ情報総研株式会社作成の資料に基づき本資産運用会社にて作成

ヒューリックグループとのコラボレーション

スポンサーサポート

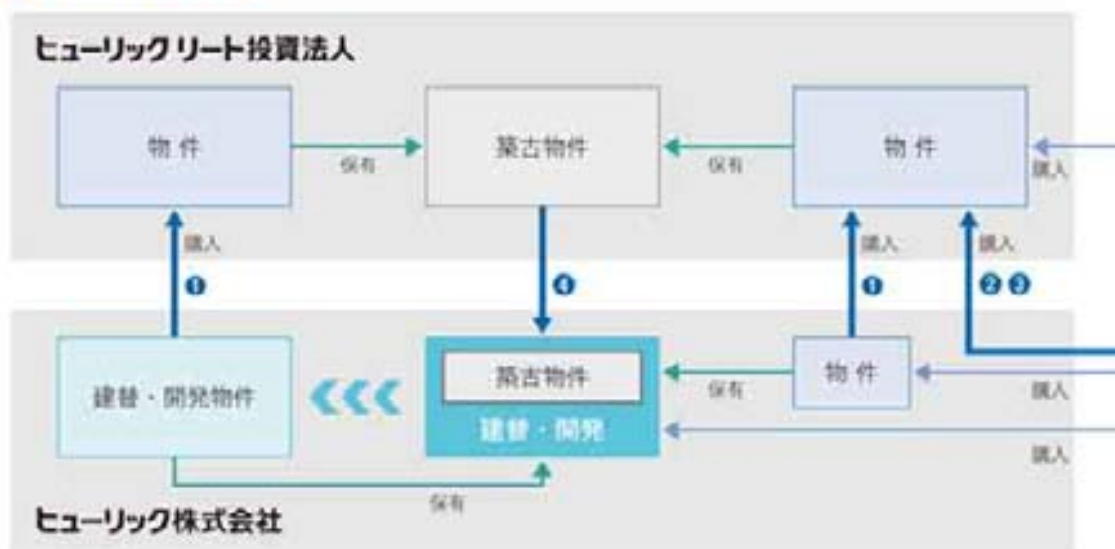
外部成長

- 優先交渉権の付与
- 第三者保有物件の売却情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 物件共有への協力
- 物件取得及び運用業務の補助サービス

内部成長

- リーシングサポート
- プロパティマネジメント業務の受託
- 環境配慮技術・ノウハウの提供
- マーケット情報提供
- 人的サポート・ノウハウの提供
- 保有資産の再開発サポート
- 固定賃料のマスターリース
- 商標（ヒューリックブランド）の使用

資産循環モデル



本投資法人は、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組も組み合わせながら、ヒューリックとの間で「資産循環モデル」を実現し、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。



ヒューリックの社名の意味

ヒューリック(HULIC)という社名は、「HUMAN(ひと)」、「LIFE(生活)」、「CREATE(創造する)」という三つの言葉を組み合わせで作られました。

ヒューリックリートマネジメント株式会社

資産運用会社独自の
ネットワークを活用した情報収集



① 優先交渉権の付与

スポンサーは、ヒューリックグループが対象不動産の売却を計画する場合に、原則として、本資産運用会社に出該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。

② 第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供します。

③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の機動的な転換を目的として、スポンサーに対し、当該不動産等の本投資法人への譲渡を前提とした一時的な保有(ウェアハウジング)を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について費責に検討します。

④ 保有資産の再開発サポート

本投資法人の保有資産について、一定以上の熟年数が経過し、本資産運用会社が再開発の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者に先立ち、スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請します。なお、本資産運用会社は、再開発された物件について優先交渉権を付与されます。

ヒューリックグループの実績

建替え

ヒューリックは、所有及び運営管理する銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として、各物件の立地に適した用途の資産への建替事業を展開しています。スポンサーが保有する建替物件の売却に際しては、原則として本資産運用会社に優先交渉権が付与されます。

実績

アセットクラス	竣工年月	物件名称
オフィス	平成21年2月	ヒューリック八王子ビル
	平成22年1月	ヒューリック東国ビル
	平成22年8月	ヒューリック荏原
	平成22年8月	虎ノ門ファーストガーデン
	平成22年10月	ヒューリック豊明ビル
	平成23年3月	ヒューリック銀座教習館ビル
	平成23年11月	ヒューリック銀座ビル
	平成24年1月	ヒューリック新込ビル
	平成24年9月	ヒューリック北比呂ビル
商業施設	平成21年8月	銀座アース・タワー・商業施設（アースビル）
	平成22年3月	水戸東カームセンター
	平成24年12月	ヒューリック西谷東口ビル
有料老人ホーム	平成17年9月	アリア都原
	平成23年2月	グランダム森山荘
	平成24年5月	アリスター・ジュニア
	平成25年5月	サニーライフ船橋
	平成25年5月	グランダム望入亭
	平成25年6月	アリア代々木上原
	平成25年8月	ホスト&ブルベントウ武蔵野
高齢者専用賃貸住宅	平成22年4月	アリスター・デント北国町
賃貸マンション	平成19年3月	ヒューリックレジデンス入都東郷
	平成20年3月	ヒューリックコート元代々木
	平成23年3月	ヒューリックコート西が谷
	平成24年3月	ヒューリックレジデンス新込
企業寮	平成25年3月	ヒューリックレジデンス藤原台
	平成21年3月	ヒューリックレジデンス元代々木
	平成22年2月	ヒューリックレジデンス新加
	平成22年6月	ヒューリックレジデンス西国町口
	平成23年12月	ヒューリックレジデンス平塚山
	平成24年3月	ヒューリックレジデンス津田沼
	平成24年9月	ヒューリックガーデン津田沼
	平成24年12月	ヒューリックレジデンス長沼原
	平成25年2月	ヒューリックレジデンス西木村
ホテル・商業施設	平成24年7月	ヒューリック豊門ビル

計画

アセットクラス	竣工予定年月	プロジェクト名称
オフィス	平成26年10月	新宿プロジェクト（仮称）
	平成26年11月	世田谷プロジェクト（仮称）
	平成27年7月	浅草橋富士プロジェクト（仮称）
商業施設	平成27年3月	調布プロジェクト（仮称）
有料老人ホーム	平成26年8月	石神井プロジェクト（仮称）
	平成27年3月	船木プロジェクト（仮称）
	平成27年8月	新大久保プロジェクト（仮称）
賃貸マンション	平成26年3月	稲荷プロジェクト（仮称）
	平成26年3月	千代田南プロジェクト（仮称）
	平成27年5月	新大久保プロジェクト（仮称）



ヒューリック銀座教育館ビル



虎ノ門ファーストガーデン



アリア代々木上原



新宿プロジェクト

(注1) 新宿プロジェクトの完成予想図は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。
 (注2) 上記の物件について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本資産運用人が取得を決定した物件はありません。
 (注3) なお、「アセットクラス」の欄には主な用途のみを記載することがあります。

開発(除く建替え)

ヒューリックは、建替事業において培ったノウハウを活用し、開発用物件の取得による開発事業も展開しています。スポンサーが保有する開発物件の売却に際しては、原則として本資産運用会社に優先交渉権が付与されます。

アセットクラス	物件名称	竣工(予定)年月		
賃貸マンション	ヒューリックレジデンス葛西町(京浜東北線平塚駅南口駅前)	平成22年10月		
オフィス・商業施設	ヒューリック浅草橋ビル(江橋外中学校跡地活用事業)	平成25年2月		
	御高ノ水ソラシティ	平成25年3月		
	赤羽駅南口ビル(入居エリア)北葛西線赤羽駅南口跡地活用事業	平成25年5月		
未定	品川駅・品川駅西口・品川駅東口・品川駅南口・品川駅北口・品川駅南口・品川駅北口・品川駅南口・品川駅北口	平成27年2月(予定)		
	赤羽駅二丁目開発プロジェクト	平成27年(予定)		
	赤羽駅二丁目開発プロジェクト(ニュー・タワーズビルディング)	平成28年(予定)		

(注) 赤羽駅二丁目開発プロジェクトの両当事者は、開発が完了した建物と一部において社株が特約することがあります。



御高ノ水ソラシティ 赤羽駅二丁目開発プロジェクト

新規投資(平成24年以降)

ヒューリックは、将来にわたる収益力及び事業基盤の強化等の観点から、優良な新規物件への選別投資を進めています。第三者保有物件の売却情報は、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として速やかに情報提供されます。

アセットクラス	物件名称	取得年月		
オフィス	ヒューリック銀座7丁目ビル	平成24年1月		
	ヒューリック新大塚ビル	平成24年3月		
	ラビロス大塚	平成25年3月		
	ヒューリック神宮町ビル	平成25年5月		
商業施設	新大塚ビル	平成25年1月		
	ヴィクトリアフォードローブ神保町	平成25年6月		
	ヒューリック神宮町ビル	平成25年5月		
	ヒューリック新大塚ビル	平成25年3月		
有料老人ホーム	トラストガーデン両国(社) 他2物件	平成24年10月		
	エスベタル横浜	平成25年7月		
ネットワーキングセンター	品川ネットワーキングセンター 他5物件	平成24年12月		
	平塚ネットワーキングセンター 他1物件	平成25年3月		



ヒューリック銀座7丁目ビル トラストガーデン両国(社)



ヒューリック神宮町ビル ヒューリック新大塚ビル

ウェアハウジング

ヒューリックは、新たな収益機会の創出を目的として、不動産投資家等の物件取得ニーズに応じて取得時期の調整を行うウェアハウジング事業を展開しています。本投資法人は、ヒューリックのウェアハウジング機能を活用していきます。

物件名称	取得年月	売却年月	売却先
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成23年7月	平成23年12月	住友不動産株式会社(CMアパレルビル)
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成23年7月	平成24年3月	産業ファンド投資法人
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成24年1月	平成24年4月	産業ファンド投資法人
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成24年7月	平成24年9月	ジャパネットホリデー投資法人
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成24年7月	平成24年9月	ジャパネットホリデー投資法人
品川駅前ビル(品川駅南口駅前)	平成25年4月	平成25年7月	住友不動産マスタープラン投資法人

投資主利益に配慮した運営体制の確保

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化

本投資法人は、投資主の利益とヒューリックの利益とを一致させ、本投資法人とヒューリックが協働して事業を行う体制を築いています。

ヒューリックによるセიმポート出資

上場後

発行済投資口数の12.5%^(注)程度を保有

^(注) 本投資三連新当の発行済32,500口の全口数に対してその割合が12.5%と定められ、発行された場合の数値です。

- 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと
- 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特約の事項がない限り、継続して保有するように努めること

ヒューリックは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口に関して以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

スポンサーとの一部物件の共有

ヒューリック神谷町ビル

本投資法人はスポンサーから当該物件の準共有持分約39.9%を取得し、残りについてはスポンサーが継続保有

本投資法人は、規模や個別特性を勘案し、必要に応じてヒューリックとの共有も含めて検討を行う方針です。

資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、運用経資産額に連動する運用報酬のほか、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

運用報酬	算定方法
運用報酬Ⅰ	直前期の期末総資産額×0.50%(上限料率) ※第1期については第1期中の取得金額×0.50%(上限料率)
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金(DPU)×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%(上限料率)
取得報酬	取得価格×1.0%(上限料率) ※利益関係者等からの取得は0.5%(上限料率)
譲渡報酬	譲渡価格×1.0%(上限料率) ※利益関係者等への譲渡は0.5%(上限料率)、 ※譲渡益が発生した場合、発生しない

資産運用会社の役職員の報酬体系

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会において外部専門家を含む出席した委員の過半数の賛成が必要とされています。



利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

物件の取得	鑑定評価額(取得費用を含まない)を超える金額で取得しない ^(注1)
物件の譲渡	鑑定評価額(譲渡費用を含まない)未満で譲渡しない
物件の賃貸	市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸する
不動産管理業務等委託	運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供業務の内容、業務結果等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。委託料は、市場水準、提供業務の内容、業務結果等を勘案し決定する
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託する
工事等の発注 ^(注2)	第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行う

(注1) 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用も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。

(注2) 見積価格が1,000万円以下の場合は、及び緊急を要する場合を除きます。

安定的かつ健全な財務運営

中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

基本方針

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済状況等を総合的に勘案して決定します。
デット・ファイナンス	資金の借入れ及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行に際しては、資金調達機能と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法(借入金・投資法人債)、コミットメントラインの設定等を検討します。
L T V	資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。 (注)LTVとは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいいます。
キャッシュ・マネジメント	保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

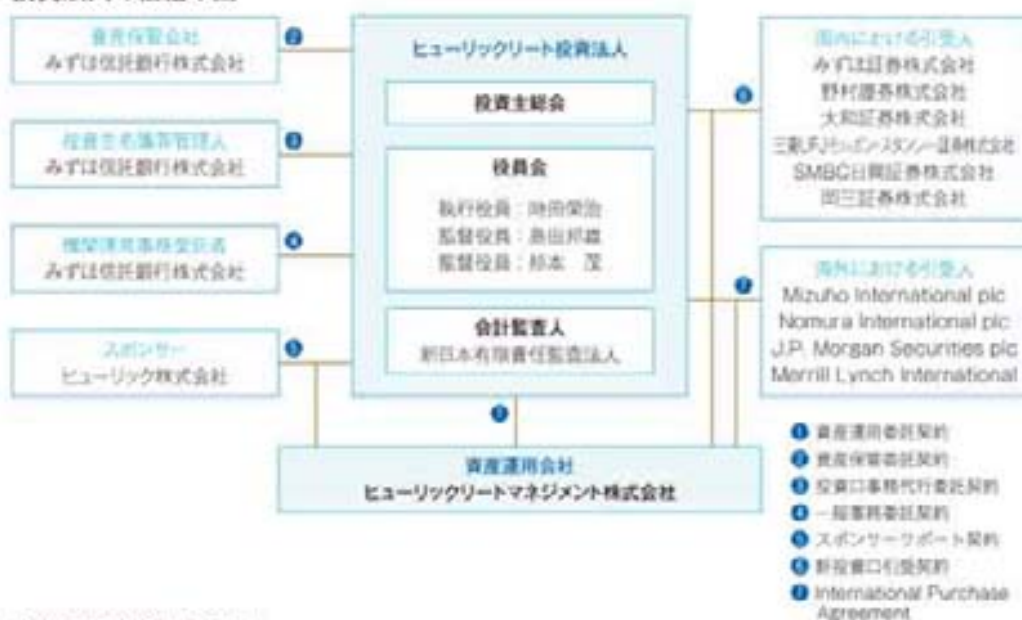
借入れの状況(本書の日付現在)

借入先	借入予定額	利率	返済期限	返済方法	使途	補償
株式会社みずほ銀行、 株式会社三井住友銀行及び 株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする信託融資	412億円	基準金利に0.20% を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日	期間一括 返済	取得予定資産の 購入及びそれに 関連する費用	無担保 無保証
		基準金利に0.20% を加えた利率	借入実行日より 3年後の応当日			
		基準金利に0.40% を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日			
		基準金利に0.60% を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日			
		基準金利に0.75% を加えた利率	借入実行日より 8.5年後の応当日			
		基準金利に0.90% を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日			

(注)上記借入れの詳細は、本文中の「第二節 ファイナンス情報」第1 ファイナンスの状況 ⑤ 運用状況 ① 借入れの予定 (ア) ターミナルローン)もご参照ください。

本投資法人／本資産運用会社の概要

投資法人の仕組み図



本資産運用会社の概要

名 称	ヒューリックリートマネジメント株式会社		
資本金の額	200百万円		
株 主	ヒューリック株式会社(100%)		
代表取締役社長	時田 榮治		
登録免許番号	宅地建物取引業 東京都知事(1)第05204号 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2734号	取引一任代理等 国土交通大臣認可第76号	



ポートフォリオの概要

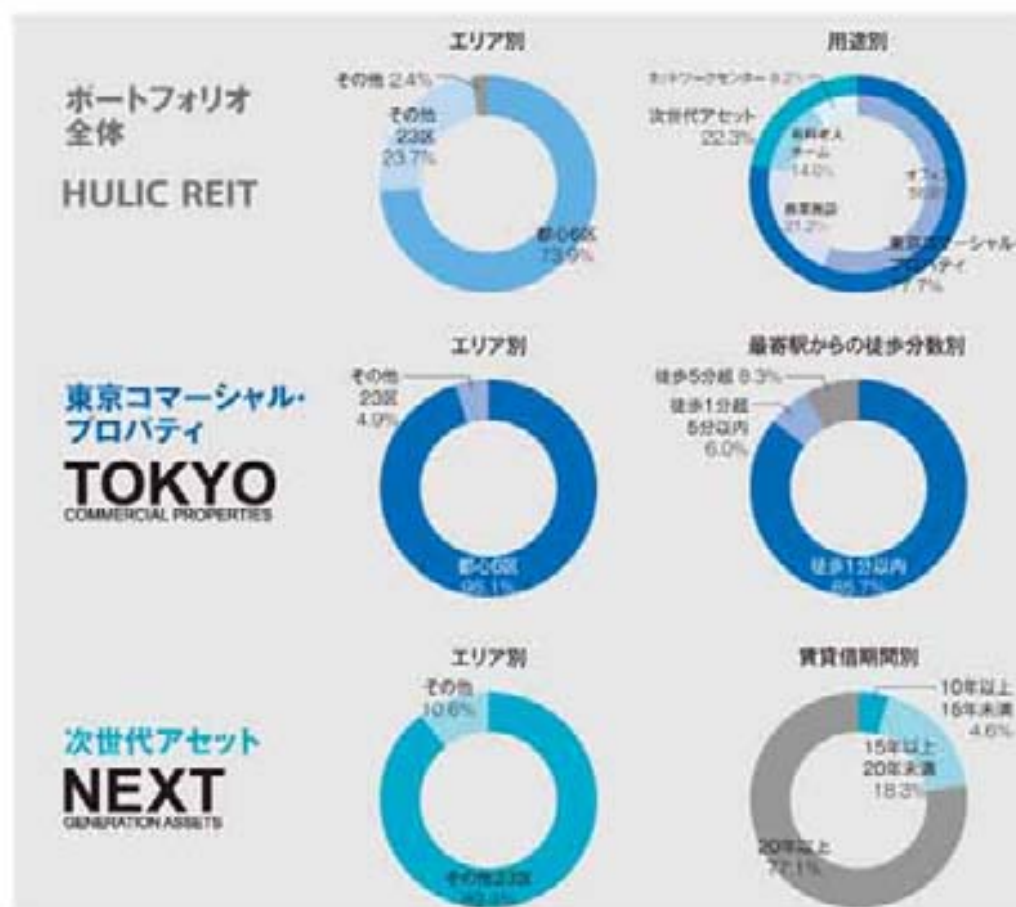
取得予定価格合計: **101,424** 百万円

平均NOI利回り: **5.1** %

稼働率: **98.9** %

東京商業・プロパティ: **77.7** %

次世代アセット: **22.3** %



(注1) 取得予定価格に基づいています。但し、「賃貸借期間別」については賃貸面積に基づいています。

(注2) 詳細は、本文中の「第2節 アセット情報」(表1)「アセットの状況」(2)「投資対象」①「取得予定資産の概要」にもお示しください。

取得予定資産一覧

区分	取得予定	所在地	取得予定面積 (㎡)	取得予定 単価 (円/㎡)	取得予定総額 (百万円)	取得予定 坪単価 (円/坪)	取得予定総額 (百万円)	取得予定 割合 (%)	
東京都内 ※取得予定物件の所在地	オフィスビル	ヒューリック神奈川ビル	東京都港区	20,100	19.8	21,000	4.5	32,536.52	100.0
		ヒューリック丸の内ビル（旧館）	東京都千代田区	11,100	10.9	11,100	4.2	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623	8.6	8,970	4.5	5,769.67	100.0
		カピロ入大木本	東京都港区	5,160	5.1	5,280	4.7	6,178.09	92.0
		ヒューリック東武馬場ビル	東京都豊島区	3,900	3.8	3,900	5.2	5,369.71	96.0
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	3.7	3,810	4.9	3,728.36	88.0
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,550	2.5	2,500	4.8	2,566.95	100.0
		ヒューリック麹町ビル	東京都中央区	2,210	2.2	2,210	5.4	2,837.90	88.1
		オフィス（旧物件）小計		57,373	58.6	58,770	4.6	62,338.27	97.6
	商業施設	大井町高層ビル2号棟	東京都品川区	8,456	9.3	10,400	5.8	13,753.55	100.0
大井町高層ビル1号棟		東京都品川区	6,166	6.1	6,430	5.8	12,843.24	100.0	
ダイニングスクエア秋葉原ビル		東京都千代田区	3,200	3.2	3,210	4.9	2,169.41	100.0	
ヒューリック神田西口ビル		東京都中央区	2,060	2.6	2,830	4.7	1,656.24	100.0	
商業施設（4物件）小計			21,882	21.2	22,870	5.5	30,422.44	100.0	
東京コマーシャルプロパティ（12物件）中計			78,655	77.7	81,640	4.9	92,760.71	98.4	
東京都外 ※取得予定物件の所在地	有料老人ホーム	アリア船橋	東京都船橋区	3,244	5.2	3,310	5.8	5,454.48	100.0
		トラストガーデン同賀の杜	東京都世田谷区	5,390	5.3	5,390	6.0	5,977.75	100.0
		トラストガーデン稲村町	東京都世田谷区	2,850	2.8	2,850	5.9	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並実業	東京都杉並区	2,760	2.7	2,760	5.9	3,975.99	100.0
		有料老人ホーム（4物件）小計		14,244	14.0	14,310	5.9	19,108.48	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	4.5	4,620	5.1	12,773.04	100.0
		池袋ネットワークセンター	東京都北区	1,365	1.3	1,410	5.7	3,632.73	100.0
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	1.1	1,120	6.5	5,208.54	100.0
		静岡ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	1.0	1,020	5.8	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.3	365	6.6	2,211.24	100.0
		ネットワークセンター（5物件）小計		8,325	8.2	8,526	5.6	26,968.65	100.0
	取得予定アセット（19物件）中計			22,569	22.3	22,838	5.5	48,077.13	100.0
	21物件 合計			101,424	100.0	104,476	5.1	140,837.84	98.9





オフィス

東京メトロ有楽線「虎ノ門」駅から徒歩約1分の「桜田通り」に面し、駅至近の立地で高い訴求力を発揮すると判断されます。本物件はヒューリックによる建替物件で、延床面積3,072坪、基準階面積185坪を有し、高水準のビルスペックを擁するグレード感のあるオフィスビルです。立地、建物設備・機能性から鑑みて、高い市場競争力を有する物件と考えられます。なお、本物件は緑化技術コンクールにおいて環境大臣賞を受賞しています。

所在地：東京都港区虎ノ門一丁目7番12号

徒歩時間：「虎ノ門駅」から約1分

稼働率：100.0%⁽¹⁾

(注) 稼働率については、本文中の「第2節 ファンド情報」
第1「ファンドの状況」2「投資方針」②「投資対象」
③「取得予定資産の概要」をご参照ください。





ヒューリック神谷町ビル
HULIC Kamiyacho Building



オフィス

東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約1分に位置し、駅近接性の面で訴求力を有すると考えられます。900坪を超える基準階面積については周辺のビルとは一線を画す評価となることから、大規模テナントを中心に訴求力は高まるものと判断されます。他方、小割での貸付も可能であり、中小規模テナントへの対応も可能です。また、貸室形状は整形で、利用効率は良好と考えられます。

所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番13号
徒歩時間：「神谷町駅」から約1分
稼働率：100.0%





ヒューリック九段ビル(底地)

HULIC Kudan Building (Land)

オフィス

最寄駅である「九段下」駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線・都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能であり、大手町・新宿・渋谷等の都心コアエリアへの交通接近性も良好です。特に目白通り沿いに立地する大規模オフィスは堅実な需要が認められます。

所在地：東京都千代田区九段北一丁目13番5号

徒歩時間：「九段下駅」から約1分

賃貸率：100.0%



ラピロス六本木

Rapiros Roppongi

オフィス

東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅直結のビルであることから、六本木・麻布ゾーン内では高い立地評価を得るものと判断されます。また、規模感のあるビルであり、設備・機能性においても一定のビルスペックを求めるテナントの要望に対応できる水準にあります。

所在地：東京都港区六本木六丁目1番24号

徒歩時間：「六本木駅」に直結

賃貸率：92.0%



Overview of Portfolio Properties ポートフォリオの概略



ヒューリック高田馬場ビル HULIC Takadanobaba Building

オフィス

JR線・東京メトロ有楽線・西武新宿線「高田馬場」各駅から徒歩約5分、「新目白通り」沿いに位置しています。駐車場を一定台数備えており、自動車を使う営業拠点需要に訴求力があるものと考えられます。高田馬場ゾーンは新規供給が少なく、本物件の設備・機能は競争力を維持していると考えられます。

所在地：東京都豊島区高田三丁目19番10号

徒歩数：「高田馬場駅」からの約5分

稼働率：96.0%



ヒューリック神田ビル HULIC Kanda Building

オフィス

東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約1分、JR線「神田」駅徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩約3分に位置しています。駅近に位置することから土地需要の高い訴求力を発揮可能と判断されます。築古ビルの多い内神田・神田横田駅ゾーン内では築約5年と築浅であるため評価を得やすいものと考えられます。

所在地：東京都千代田区神田横田一丁目16番5号

徒歩数：「神田駅」からの約1分

稼働率：88.0%





ヒューリック神田橋ビル HULIC Kantabashi Building

オフィス

東京メトロ「大手町」駅より徒歩約3分の位置に所在しており、「神田神保町・神田小川町」ゾーンの商業層のみならず、大手町周辺に所在する企業の本拠地ニーズ等に対応しうる立地となっています。本物件は、旭栄株式会社（現ヒューリック）による開発物件です。

所在地：東京都千代田区神田神保町一丁目21番1号

徒歩分数：「大手町駅」から約3分

賃貸率：100.0%



ヒューリック麹町ビル HULIC Kojimachicho Building

オフィス

東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ東西線「茅場町」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約6分に位置しています。複数路線利用可能な立地である点が評価されます。本物件は、株式会社富士屋ビルディング（現ヒューリック）による建替物件です。

所在地：東京都中央区日本橋麹町一丁目28番5号

徒歩分数：「水天宮前駅」から約2分

賃貸率：88.1%





大井町再開発ビル1号棟

所在地: 東京都品川区東大井五丁目18番1号

徒歩分数: 「大井町駅」から約1分

稼働率: 100.0%

大井町再開発ビル2号棟

所在地: 東京都品川区東大井五丁目20番1号

徒歩分数: 「大井町駅」から約1分

稼働率: 100.0%



事業内容

乗降客数に恵まれ、乗換等の結節機能を有するJR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ直接にアプローチ可能な大型商業施設です。1号棟ビル及び2号棟ビルで構成され、国内最大手の家電テナントを核として食品スーパー、カフェ、ファーストフードを導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。



ダイニングスクエア秋葉原ビル Dining Square Akihabara Building

所在地

JR秋葉原駅 中央改札口の南側、徒歩1分以内の駅前に立地しています。本物件は、カラオケ業界最大手へ一括賃貸しており、駅前立地の優位性とカラオケ+飲食の複合効果から競争力を維持しています。駅前立地ゆえ、飲食、アミューズメント、サービスなどのテナント代替可能性も見込めます。

所在地: 東京都千代田区神田秋葉原1丁目16番2号

徒歩分: 「秋葉原駅」から約1分

賃貸率: 100.0%



ヒューリック神宮前ビル HULIC Jinguze Building

所在地

本物件は表参道の南側、ファッション路線店が多く出店し集客力の高いキャットストリートに立地する複合施設で、1~2Fが物販店、3~4Fが住宅、5~7Fがプライダル施設となっています。キャットストリートに面する開口が広く、優良な条件を有します。

所在地: 東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号

徒歩分: 「明治神宮駅」から約7分

賃貸率: 100.0%





内部写真
エントランス

本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。施設運営者である株式会社ベネッセスタイルケアは、有料老人ホーム事業者の中で最大手の一角を占め、「アリア」は、同社では最高価格帯のブランドであり、周辺地域においても最高価格の施設群に位置付けられます。本物件は、ヒューリックによる建替物件です。

所在地：東京都世田谷区松原五丁目34番6号
徒歩時間：「明大前駅」から約10分
稼働率：100.0%





トラストガーデン用賀の杜 Trustgarden Youganomori

詳細ページ
はこちら

本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。要介護者向け施設としては比較的大きい施設規模を活かし、高楼层の中にも開放的な雰囲気を持っています。地域において最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。

所在地：東京都世田谷区用賀一丁目3番1号

徒歩9分：「用賀駅」から約14分

稼働率：100.0%



トラストガーデン桜新町 Trustgarden Sakurashinmachi

詳細ページ
はこちら

本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。邸宅風の高級的な雰囲気を特徴とした、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。

所在地：東京都世田谷区桜新二丁目11番1号

徒歩9分：「新沢大学駅」から約13分

稼働率：100.0%



トラストガーデン杉並宮前 Trustgarden Suginamimiyamae

詳細ページ
はこちら

本物件は杉並区の閑静な地域に立地します。居室設備に加えて築りついた中庭を有していることに特徴があり、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。

所在地：東京都杉並区宮前二丁目11番10号

徒歩9分：「富士見ヶ丘駅」から約12分

稼働率：100.0%

Overview of Portfolio Properties ポートフォリオの概略



田端ネットワークセンター
Tabata Network Center
所在地: 東京都北区田端六丁目2番8号
稼働率: 100.0%



広島ネットワークセンター
Hiroshima Network Center
所在地: 広島県広島市東区光町二丁目6番6号
稼働率: 100.0%



熱田ネットワークセンター
Atsuta Network Center
所在地: 愛知県名古屋市中熱田区榎野町20番1号
稼働率: 100.0%



長野ネットワークセンター
Nagano Network Center
所在地: 長野県長野市大字輪賀町1600番地12
稼働率: 100.0%

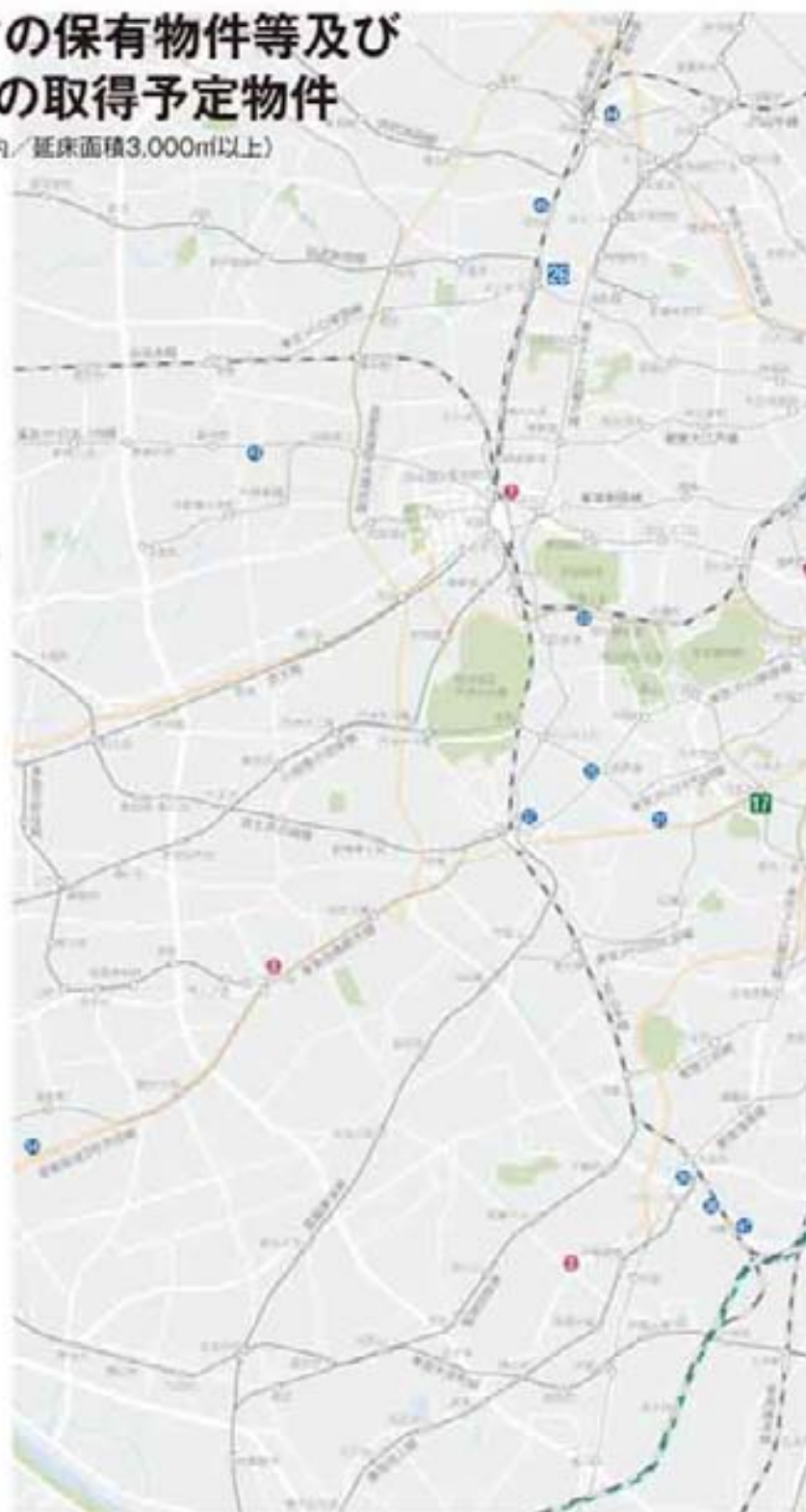
(オフィス/東京都23区内/延床面積3,000㎡以上)

- 1 エコーンが東園ビル
- 2 エコーンが東園ビル
- 3 エコーンが東園ビル
- 4 エコーンが東園ビル
- 5 エコーンが東園ビル
- 6 エコーンが東園ビル
- 7 エコーンが東園ビル
- 8 エコーンが東園ビル
- 9 エコーンが東園ビル

- 10 エコーンが東園ビル
- 11 エコーンが東園ビル
- 12 エコーンが東園ビル
- 13 エコーンが東園ビル
- 14 エコーンが東園ビル
- 15 エコーンが東園ビル

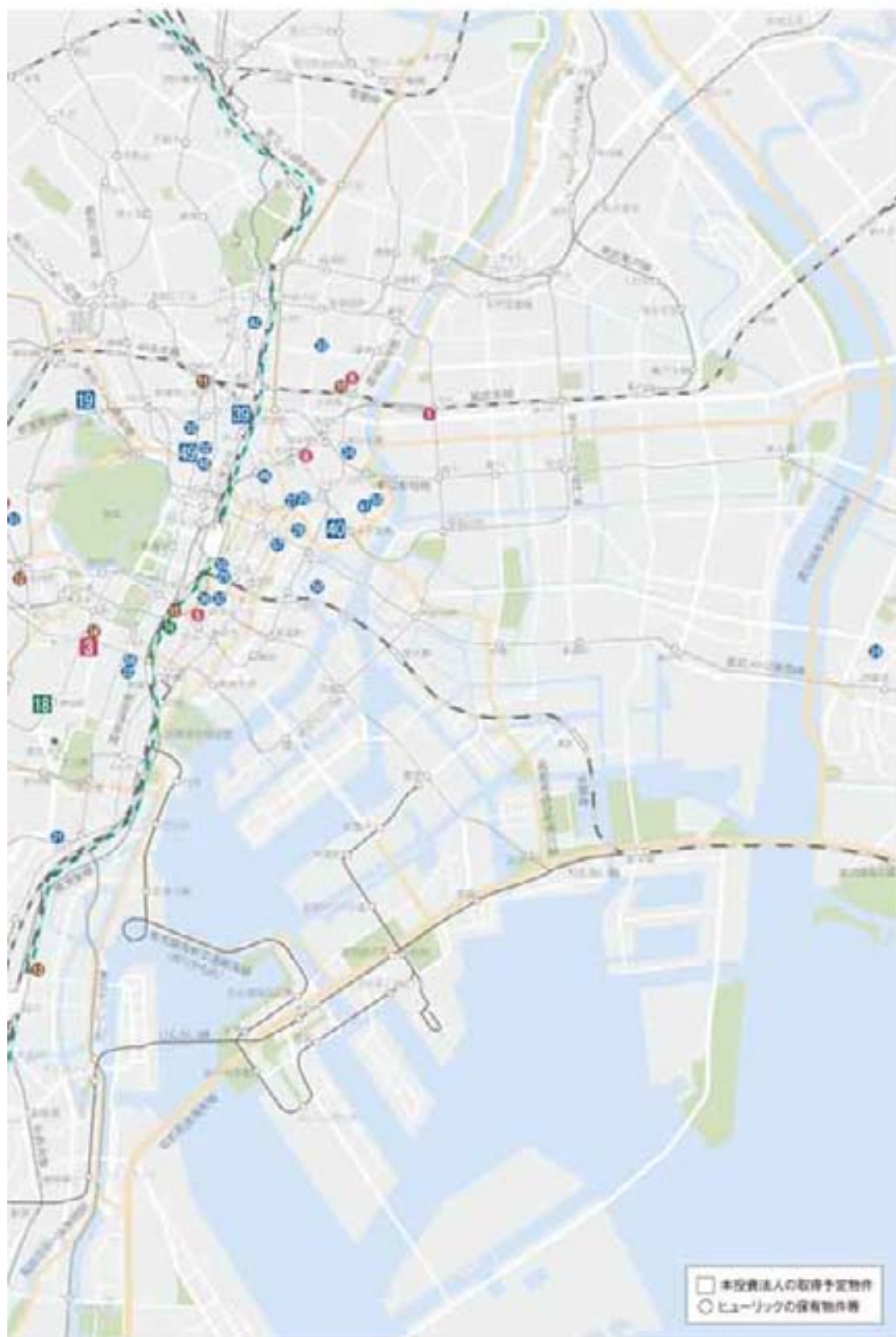
- 16 エコーンが東園ビル
- 17 エコーンが東園ビル
- 18 エコーンが東園ビル

- 19 エコーンが東園ビル
- 20 エコーンが東園ビル
- 21 エコーンが東園ビル
- 22 エコーンが東園ビル
- 23 エコーンが東園ビル
- 24 エコーンが東園ビル
- 25 エコーンが東園ビル
- 26 エコーンが東園ビル
- 27 エコーンが東園ビル
- 28 エコーンが東園ビル
- 29 エコーンが東園ビル
- 30 エコーンが東園ビル
- 31 エコーンが東園ビル
- 32 エコーンが東園ビル
- 33 エコーンが東園ビル
- 34 エコーンが東園ビル
- 35 エコーンが東園ビル
- 36 エコーンが東園ビル
- 37 エコーンが東園ビル
- 38 エコーンが東園ビル
- 39 エコーンが東園ビル
- 40 エコーンが東園ビル
- 41 エコーンが東園ビル
- 42 エコーンが東園ビル
- 43 エコーンが東園ビル
- 44 エコーンが東園ビル
- 45 エコーンが東園ビル
- 46 エコーンが東園ビル
- 47 エコーンが東園ビル
- 48 エコーンが東園ビル
- 49 エコーンが東園ビル
- 50 エコーンが東園ビル
- 51 エコーンが東園ビル
- 52 エコーンが東園ビル
- 53 エコーンが東園ビル
- 54 エコーンが東園ビル
- 55 エコーンが東園ビル
- 56 エコーンが東園ビル
- 57 エコーンが東園ビル



(注1)上記の物件について、取得予定物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
 (注2)詳細は、本文中の「第2部 ファンド情報」第1.ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 (2)成長戦略 (ア)ヒューリックグループとのコラボレーション

Portfolio Map of OFFICE PROPERTIES



※ご参照ください。

新投資口発行スケジュール 平成26年1月～2月

日	月	火	水	木	金	土
1/5	6	7	8	9	10	11
	有価証券提出 提出日					
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
	仮募集決定日	ブックビルディング期間				
26	27	28	29	30	31	2/1
ブックビルディング期間			発行価格等 決定日	申込期間		
2	3	4	5	6	7	8
申込期間				払込期日	受渡期日	



ヒューリックリート投資法人

Printed by PRODEXUS INC.