【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年５月25日
【計算期間】	第４期（自　平成26年９月１日　至　平成27年２月28日）
【発行者名】	野村不動産マスターファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　栁　田　　聡
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目５番１号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 取締役 NMF運用部長　宇木　素実
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目５番１号
【電話番号】	03-3365-8767
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第１期	第２期	第３期	第４期
決算年月		平成25年８月	平成26年２月	平成26年８月	平成27年２月
営業収益	百万円	3,683	9,176	9,468	10,066
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,683	9,176	9,464	10,049
営業費用	百万円	1,593	3,827	4,830	5,315
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,258	2,918	3,872	4,358
営業利益	百万円	2,089	5,348	4,638	4,750
経常利益	百万円	1,253	4,861	4,081	4,146
当期純利益	百万円	1,251	4,860	4,079	4,145
総資産額	百万円	252,265	261,582	257,040	276,539
（対前期比）	%	－	(+3.7)	(△1.7)	(+7.6)
有利子負債額	百万円	78,478	84,435	80,393	99,150
純資産額	百万円	162,371	165,982	165,201	165,267
（対前期比）	%	－	(+2.2)	(△0.5)	(+0.0)
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,120	161,120
発行済投資口の総口数	口	1,665,260	1,665,260	1,665,260	1,665,260
１口当たり純資産額	円	97,505	99,673	99,204	99,244
１口当たり当期純利益（注１）	円	1,948	2,918	2,450	2,489
分配総額	百万円	1,250	4,860	4,079	4,146
１口当たり分配金	円	751	2,919	2,450	2,490
うち１口当たり利益分配金	円	751	2,919	2,450	2,490
うち１口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－
総資産経常利益率（注２）	%	0.5	1.9	1.6	1.6
年換算値（注３）	%	2.5	3.8	3.1	3.1
自己資本利益率（注４）	%	0.8	3.0	2.5	2.5
年換算値（注３）	%	3.5	6.0	4.9	5.1
期末自己資本比率（注５）	%	64.4	63.5	64.3	59.8
（対前期増減）	%	－	(△0.9)	(＋0.8)	(△4.5)
期末有利子負債比率（注６）	%	31.1	32.3	31.3	35.9
当期運用日数	日	213	181	184	181
配当性向（注７）	%	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	54	55	55	56
期末総賃貸可能面積（注８）	㎡	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63
期末テナント数（注９）	件	241	251	243	284
期末稼働率（注10）	%	99.8	99.8	99.9	99.8
当期減価償却費	百万円	699	1,499	1,537	1,707
当期資本的支出	百万円	24	153	698	256
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注11）	百万円	3,123	7,755	7,127	7,396
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注12）	百万円	1,950	6,359	5,617	5,853
１口当たりＦＦＯ（注13）	円	1,171	3,819	3,373	3,515

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

（注２）総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100（小数点第２位を四捨五入しています。）
なお、第１期の期首総資産額は、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）（英文ではNomura Real Estate Master Fund, Inc.と表示します。）の実質的な資産運用開始日（平成25年６月13日）時点の総資産額を使用しています。

（注３）第１期については実質的な運用日数80日（自：平成25年６月13日　至：平成25年８月31日）、第２期については運用日数181日、第３期については運用日数184日、第４期については運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

（注４）自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100（小数点第２位を四捨五入しています。）
なお、第１期の期首純資産額は、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年６月13日）時点の純資産額を使用しています。

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

（注６）期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点第２位を四捨五入しています。）
（注７）配当性向については、次の算式により算出しています（小数点第１位未満を切り捨てています。）。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
（注８）本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産（以下に定義します。）（領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分の運用資産である信託受益権の信託財産を構成する不動産を除きます。（注９）及び（注10）において同じです。）それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）をいいます。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
（注９）「期末テナント数」とは本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について１テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
（注10）「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています（小数点第２位を四捨五入しています。）。なお、「賃貸面積」とは、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
（注11）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注12）ＦＦＯ＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却
（注13）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口の総口数（小数点以下を切り捨てています。）

② 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）を、以下「投信法」といいます。
株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
なお、特に指定のない限り、本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第29条第１項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第１項(3)に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下総称して「不動産関連資産」といいます。
また、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

Ａ．投資環境と運用実績

日本経済は、平成26年４月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調を続けています。この結果、内閣府「平成26年10～12月期四半期別GDP速報（2次速報値）」によれば、実質GDP成長率は年率1.5％となりました。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価下落が追い風となっており、内閣府「景気ウォッチャー調査」においても企業・家計の先行き景況感は、平成26年12月以降改善基調を強めています。今後は、雇用・所得環境の改善や企業収益の好調を背景として、個人消費と設備投資が成長を牽引すると予想されます。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。また、平成26年10月には日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを決定したこともあり、東証REIT指数は一時2,000ポイントを超えるなど上昇傾向が強まりました。その後、足許において下落基調に転じたものの、依然として高い水準で推移しています。また、国内最大の年金運用者である年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成が見直され、この巨額資金の一部がJ-REIT市場に流入していることも追い風となっています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。

商業施設を取り巻く環境については、消費税の増税延期や原油安に伴う物価下落を受けて消費者マインドが着実に改善しています。その結果、総務省統計局「家計調査」によれば、非耐久消費財（飲食料品・日用品等）の支出推移には、平成26年10月以降改善の動きが見られています。今後は、賃上げの浸透や労働需給の逼迫を背景に所得及び雇用環境の改善が期待できることから、伸び悩んでいた耐久消費財（乗用車、家電製品等）においても、改善傾向の波及が見込まれます。また、景気回復期待を背景に、小売業界の設備投資は高水準となっており、大都市圏を中心に新規出店や既存店の改装・増床を行う動きが活発化しています。

物流施設のマーケット動向については、需要牽引役のEC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（３PL）（注１）事業の拡大による需要の他、食品卸売の需要活発化が加わり、引き続き需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。平成27年及び平成28年にかけて大規模新規供給が見込まれますが、効率的な配送ネットワーク実現の受け皿となる高機能物流施設の割合は、全体ストックの中で未だ低水準であることから、こうした優良物件への強い需要は当面継続することが予想されます。

不動産売買市場については、金融緩和等により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の動きがあること等により、J-REITをはじめ国内外の不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得意欲は引き続き旺盛です。他方で、取引参加者の増加や資産価格の先高感から、物件の取得競争には一部過熱感が見られています。

このような状況の下、本投資法人においては、平成26年９月30日に商業施設のユニバーサル・シティウォーク大阪（取得価格15,500百万円）を取得し、同年12月19日に商業施設の川崎モアーズの区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権（取得価格2,080百万円）を追加取得しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は56物件（注２）（取得価格合計255,603百万円）、東京圏への投資比率は79.6％、総賃貸可能面積は911,615.63㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.8％となり、高い水準で安定しています。

また、第４期末（平成27年２月末日）後、平成27年３月30日付で合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分（出資金額100百万円）を取得し、これに伴い枚方ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る優先交渉権を取得しました。また、同年４月10日付で川口領家ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る売買契約を締結しました。なお、当該信託受益権の売主である領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円(匿名組合出資等総額のうち約17.9%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該信託受益権の取得は平成27年７月１日を予定しています。一方、平成27年４月30日付で三菱自動車　茨木メンテナンスセンターを主な信託財産とする信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結しており、平成27年９月１日の引渡しを予定しています。これらの取得及び譲渡完了後の本投資法人の東京圏への投資比率は80.6％となる予定です。

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

（注２）追加取得した川崎モアーズの上記信託受益権は1物件に数えていません。

Ｂ．資金調達の状況

当期において、本投資法人は特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成26年９月29日に16,700百万円、同年12月19日に2,100百万円の借入れを行いました。また、本投資法人は負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、同年10月30日に設立以来初となる投資法人債（10年債、総額3,000百万円）を発行し、既存借入金の返済資金の一部に充当しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は99,150百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は35.9％となりました。

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

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

C．業績及び分配金

上記の運用の結果として、第４期の業績は営業収益10,066百万円、営業利益4,750百万円、経常利益4,146百万円、当期純利益4,145百万円となりました。

第４期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、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第１項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を2,490円としました。

③ 次期の見通し

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済については、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及び雇用・所得環境の改善等により緩やかな回復基調が続き、消費税の増税に伴う影響も次第に和らいでいくことが期待されます。

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

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

（イ）明確な投資戦略に基づく資産規模の拡大

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

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

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

（ロ）中長期を見据えた物件運営

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

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

（ハ）安定的な財務基盤の維持・向上

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性に配慮します。また、金融市場の動向を注視しながら、金利スワップ等を利用した金利の固定化と借入期間の長期化、返済期日の分散に配慮した調達等を財務戦略の主軸として位置づけ、これらを実践していくことで適切な財務基盤の構築を図ります。

④　決算後に生じた重要な事実

Ａ．資産の譲渡

本投資法人は、第４期末（平成27年２月末日）後、平成27年４月30日付で「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」の譲渡に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
資産名称	三菱自動車　茨木メンテナンスセンター
譲渡予定価格（注）	1,133百万円
契約締結日	平成27年４月30日（信託受益権売買契約の締結）
譲渡予定日	平成27年９月１日（信託受益権の引渡し）
譲渡先	国内の一般事業会社
損益に及ぼす影響	第６期（自 平成27年９月１日 至 平成28年２月29日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

（注）固定資産税及び都市計画税の精算額を除いた金額を記載しています。

（参考情報）

Ａ．資産の取得

本投資法人は、第４期末（平成27年２月末日）後、平成27年３月30日付で「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分」を取得し、同年４月10日付で「川口領家ロジスティクスセンター」の取得に係る売買契約を締結しました。

①合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分の概要

特定資産の種類	不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称（注１）	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分
信託対象不動産（注２）	枚方ロジスティクスセンター
出資金額	100百万円（当初匿名組合出資等総額の約10.6％）
契約締結日	平成27年３月27日
出資持分取得日	平成27年３月30日
出資持分取得資金	自己資金により取得

（注１）合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（注２）合同会社大阪枚方プロジェクトは、平成27年３月31日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権を取得しました。

②川口領家ロジスティクスセンターの概要

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
物件名称（注１）	川口領家ロジスティクスセンター
所在地（注２）	（地　　番） 埼玉県川口市領家五丁目2114番１ （住居表示） 埼玉県川口市領家五丁目１番57号
構造（注２）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
敷地面積（注２）	22,770.72㎡（6,888.14坪）
延床面積（注２）	41,867.82㎡（12,665.01坪）
所有形態	（土地）所有権　（建物）所有権
竣工年月（注２）	平成15年10月
取得予定価格（注３）	10,790百万円
契約締結日	平成27年４月10日（信託受益権売買契約の締結）
取得予定日	平成27年７月１日（信託受益権の引渡し）
売主（注４）	領家キャピタル合同会社
取得資金	自己資金及び借入金により取得予定

（注１）現在の物件名称は「日本通運株式会社　北東京流通センター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

（注２）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工年月」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注３）「取得予定価格」は、当該信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。

（注４）領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円(匿名組合出資等総額のうち約17.9%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約の締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。

（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、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針として設立された法人です（規約第27条）。

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

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

② 投資法人の特色

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

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。

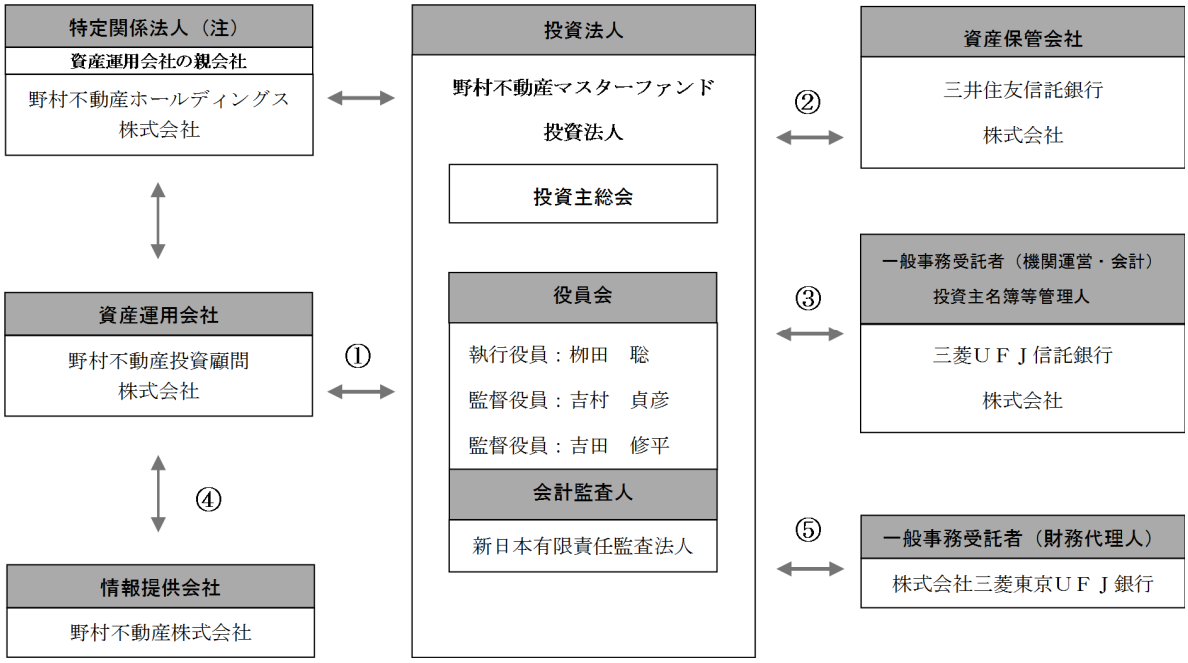
③ 投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、平成26年３月25日に、不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分である領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分を取得しており、当該匿名組合への投資を通じて不動産信託受益権への投資を行っています。なお、本投資法人による当該不動産信託受益権の取得に伴い、領家キャピタル合同会社は解散する予定であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領する予定です。

また、本投資法人は、平成27年３月30日に、不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分である合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分を取得しており、当該匿名組合への投資を通じて不動産信託受益権への投資を行っています。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図
本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



（注）本書の日付現在、資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の３第３項各号のいずれかに掲げる取引を行い、又は行った法人はありません。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管委託契約
③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
④ 情報提供協定書
⑤ 財務代理契約

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

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産マスター ファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問 株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三井住友信託銀行 株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	一般事務受託者 （機関運営・会計）	一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））、本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務）、納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務）等を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	野村不動産マスターファンド投資法人第１回無担保投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及びその他の事務を行います。
野村不動産株式会社	情報提供会社	情報提供協定書（上図中④）に従い、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「２　投資方針 / （１）投資方針 / ⑥　野村不動産グループのバリューチェーン / Ｄ．スポンサーによるパイプライン・サポートの有効活用」をご参照ください。
野村不動産ホールディングス 株式会社	資産運用会社の 親会社	資産運用会社の発行済株式の100％を保有する会社であり、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第８条第３項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。

③　本投資法人が出資する匿名組合の仕組図

A．領家キャピタル合同会社匿名組合

<table>
<tr><th colspan="2">領家キャピタル合同会社（注１）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">不動産信託受益権等（注２）
11,440百万円</td><td>ノンリコースローン
8,640百万円</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資等（注３）
2,800百万円</td></tr>
</table>

（注１）みずほ信託銀行株式会社が本合同会社のアセット・マネージャーに選任されています。

（注２）運用資産は、「日本通運株式会社　北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。なお、本投資法人による当該信託受益権の取得に伴い、領家キャピタル合同会社は解散する予定であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領する予定です。

（注３）当初匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は500百万円（約17.9%）を出資しています。

B．合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合

<table>
<tr><th colspan="2">合同会社大阪枚方プロジェクト（注１）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">不動産信託受益権等（注２）
3,692百万円</td><td>ノンリコースローン
2,747百万円</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資等（注３）
945百万円</td></tr>
</table>

（注１）みずほ信託銀行株式会社が本合同会社のアセット・マネージャーに選任されています。

（注２）運用資産は、「枚方ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です

（注３）当初匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は100百万円（約10.6%）を出資しています。

（４）【投資法人の機構】

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

① 投資法人の統治に関する事項

A．投資主総会

（イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

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

（ロ）本投資法人は、（ⅰ）平成28年11月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の11月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します（規約第９条第１項）。また、本投資法人は、（ⅱ）その他必要があるときは、随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項）。

（ハ）投資主総会は、法令に別段の定めのある場合のほか、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（規約第９条第３項）。

（ニ）本投資法人が上記（ロ）（ⅰ）に従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会を招集する場合には、投信法第91条第１項の規定による会日の公告を行うことを要せず、平成28年８月末日及び以降、隔年毎の８月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を当該投資主総会において議決権を行使することができる者とし、これらの者に対し会日の２週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第１項但書、規約第15条第１項）。他方、本投資法人が上記（ロ）（ⅰ）に従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会に該当しない投資主総会を招集する場合には、会日から２ヶ月前までに会日を公告し、また、上記（ロ）（ⅱ）に従って投資主総会を開催する場合には、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告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ている投資主又は登録投資口質権者を当該投資主総会において議決権を行使することができる者とすることができ、その場合、これらの者に対し会日の２週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第１項本文、規約第15条第２項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（ホ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

B．執行役員、監督役員及び役員会

（イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。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委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第２項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

（ロ）役員会は全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条第１項）。

（ハ）決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）。

（ニ）本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。

（ホ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第１項）。

（ヘ）執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第１項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によつて、執行役員の任期を選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第99条第２項）。なお、再任は禁じられていません。

また、監督役員の任期は原則として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）。但し、本投資法人は、投信法第91条第１項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によつて、監督役員の任期を選任後４年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第101条第２項、第99条第２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年と定めていますが、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することができるものとしています（規約第17条第２項）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項但書）。

（ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第１項、規約第21条第１項）。

（チ）役員会の招集通知は、会日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第21条第３項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができます（規約第21条第４項）。

C．会計監査人

（イ）会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第24条）。

（ロ）本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

（ハ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第１項、同条第２項、規約第25条）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも３ヶ月に１回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、１ヶ月に１回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、公認会計士１名、弁護士１名の計２名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

Ｅ．内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

Ｆ．資産運用会社への牽制等

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

Ｇ．資産保管会社への牽制等

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

Ｈ．一般事務受託者（機関運営・会計）への牽制等

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

Ｉ．その他の関係法人への牽制等

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

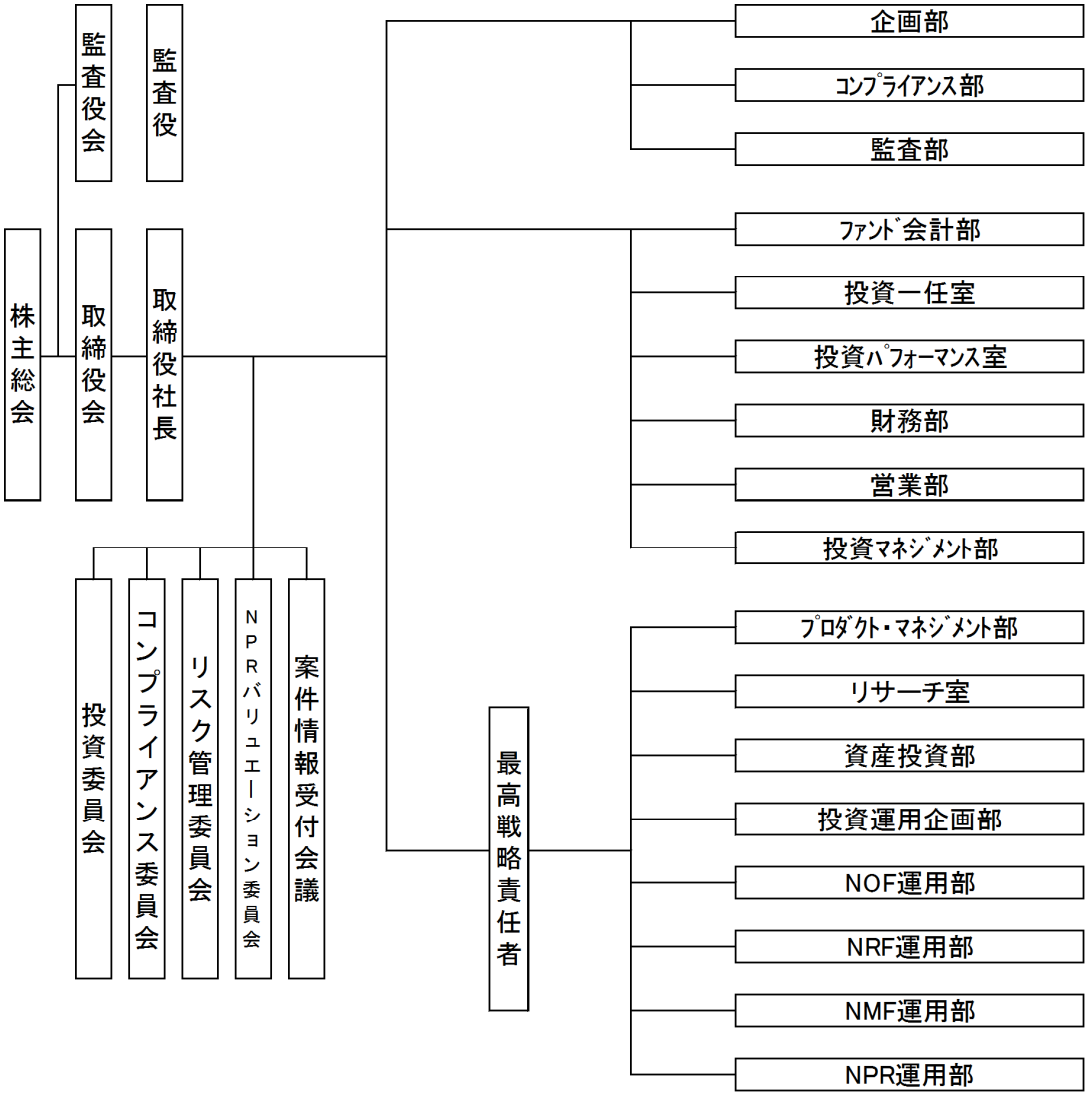
② 投資法人の運用体制

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

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

本書の日付現在の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

A．組織


株主総会
監査役会
監査役
取締役会
取締役社長
投資委員会
コンプライアンス委員会
リスク管理委員会
NPRバリュエーション委員会
案件情報受付会議
最高戦略責任者
企画部
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ部
監査部
ﾌｧﾝﾄﾞ会計部
投資一任室
投資ﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽ室
財務部
営業部
投資ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ部
ﾌﾟﾛﾀﾞｸﾄ・ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ部
リサーチ室
資産投資部
投資運用企画部
NOF運用部
NRF運用部
NMF運用部
NPR運用部

（イ）取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月１回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

（ロ）執行役員

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

（ハ）最高戦略責任者

最高戦略責任者は、資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人及び資産運用会社が投資助言を行う私募不動産ファンド（主に不動産及び不動産信託受益権（注）を投資対象とする私募ファンドをいいます。）の投資運用及び投資助言に関する助言業務を行います（必要に応じて、プロダクト・マネジメント部、リサーチ室、資産投資部、投資運用企画部及び各投資法人運用部（NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部及びNPR運用部を総称していいます。以下同じです。）に助言し、その他適宜指導をすることができます。）。また、マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用及び投資助言に関する基本方針の策定に係る支援を行います。

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

（ニ）部、室及び課

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

さらに、各ファンド運用部室（投資一任室、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部及び各投資法人運用部を総称していいます。以下同じです。）の部門長（以下「ファンド運用部室長」と総称します。）は、その担当するファンド等の資産運用又は投資助言に係る業務を統括（ファンド会計部、財務部、営業部、リサーチ室、資産投資部及び投資運用企画部（投資一任室長は、これらの部門に加えて、投資マネジメント部及びプロダクト・マネジメント部）に指示を出し、その他適宜用いることができます。）し、その担当するファンド等の資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略を策定するとともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、当該投資法人に係る投資主名簿の管理を行います。

（ホ）委員会

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

（ｉ）投資委員会

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

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

投資委員会は、最高戦略責任者を委員長とし、その他の執行役員（ファンド運用部室長を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが執行役員

である場合を含みます。）並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

（ⅱ）コンプライアンス委員会

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

（ⅲ）リスク管理委員会

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

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

（ヘ）案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用又は投資助言を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、資産投資部長、全てのファンド等のファンド運用部室長（但し、投資マネジメント部長を除きます。）、資産投資部各課長及びプロダクト・マネジメント部商品開発課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

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

Ｂ．業務分掌体制

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

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める、利害関係者取引規程に定める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部門の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・　ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 ａ．運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ｂ．ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又は子ファンド等（ファンド等が出資するファンド等をいう。以下同じ）を通じて保有する不動産等（本表においては不動産及び不動産信託受益権を総称していう。以下同じ。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） ｃ．ファンド等の資金調達 ｄ．その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・　案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・　上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・　リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・　その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・　重大なリスクへの対応状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	・　資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人等の決定や、それらの間での割振額の算出等

組織名称	各組織の業務の概略
企画部	・ 中期経営計画の立案に関する事項 ・ 経営戦略の企画立案に関する事項 ・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・ 組織、人事及び総務に関する事項 ・ 経営管理に関する事項 ・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・ 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 社内規程の新設・改定に関する事項 ・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・ 個人情報、法人関係情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・ 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	・ リスク管理に関する事項 ・ リスク管理委員会に関する事項 ・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ コンプライアンス委員会に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 広告審査に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
監査部	・ 内部監査に関する事項 ・ 財務報告に係る内部統制の評価手続に関する事項 ・ 内部監査規程に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
ファンド会計部	・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（各資産運用課が立案した運用不動産等（不動産等の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産をいう。以下本表において同じ。）の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	・ 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 ・ 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
財務部	・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	・ 投資法人の投資運用に係る助言業務（リサーチ室、資産投資部、投資運用企画部及び各投資法人運用部に助言し、その他適宜指導することができる。） ・ マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用及び投資助言に係る基本方針の策定に係る支援 ・ その他上記に付随関連する事項
リサーチ室	・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の情報収集 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産のデューディリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
投資運用企画部	・ ファンド運用部が所管する投資運用業務全般のサポートに関する事項 ・ 投資法人の運用資産たる運用不動産等の建築、環境、技術関連業務全般に関する事項 ・ 不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称		各組織の業務の概略
NMF運用部		・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンド会計部、財務部、リサーチ室、資産投資部及び投資運用企画部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 ・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	ファンドマネジメント課	・ 本投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 ・ 本投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 ・ 本投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 ・ 本投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客管理に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客情報管理に関する事項 ・ 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他本投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ・ ファンドマネジメント業務全般に関する事項 ・ 本投資法人のストラクチャー関連契約（資産運用委託契約、資産保管契約、一般事務委託契約等を含むがこれに限らない。）の締結及び改定手続に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	資産運用課	・ 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

C．投資運用の意思決定機構

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

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

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

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

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

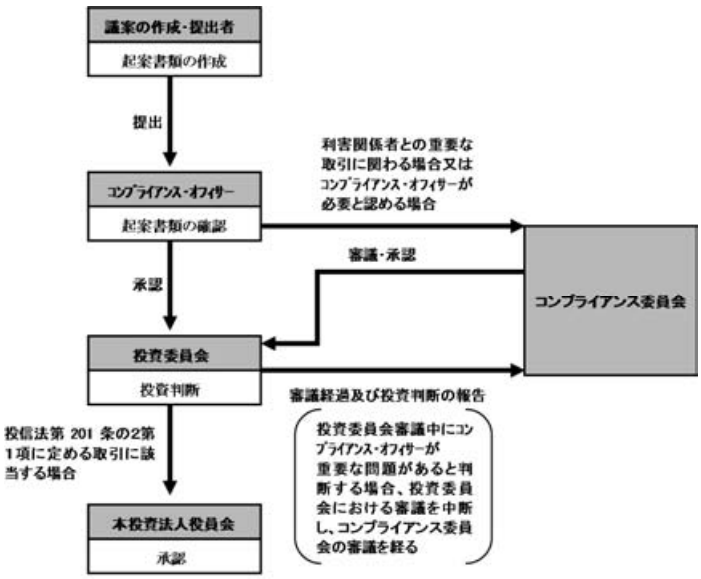
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案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

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

なお、当該議案が投信法第201条の２第１項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければ、資産運用会社は当該取引に係る運用を行うことができません。

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

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



・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・利害関係者との重要な取引に関わる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告します。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会の審議を経るものとします。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・投信法第201条の２第１項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引については、当該取引に係る運用に先立って、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

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

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

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

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

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

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途が物流施設又は商業施設のみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取

得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件に物流施設又は商業施設以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人が物流施設又は商業施設のみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

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

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

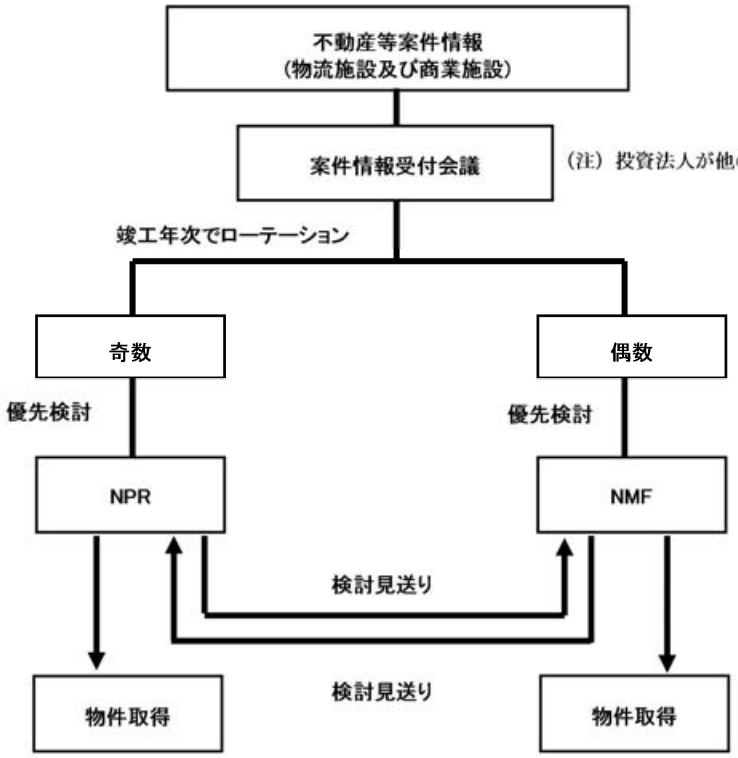
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかのファンド運用部室長が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当するファンド運用部室長が優先的に取得検討を行うものとします。

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

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

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

（図）ローテーション・ルールの概要



D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス部

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

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

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

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

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

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

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

（ハ）コンプライアンス委員会

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

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

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、社外の弁護士（２名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

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

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

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。コンプライア

ンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上の賛成により採択されます。利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

Ｅ．リスク管理体制

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

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

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

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

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

（注１）千円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

（６）【主要な投資主の状況】

第４期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

① 主要な投資主の状況

（平成27年２月末日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	336,835	20.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	143,926	8.64
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	119,512	7.18
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番２号	87,820	5.27
NOMURA BANK （LUXEMBOURG） S.A.	東京都千代田区大手町一丁目２番３号	77,497	4.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	69,013	4.14
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN （CASHPB）	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	23,646	1.42
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	20,661	1.24
STATE STREET BANK－WEST PENSION FUND CLIENTS－EXEMPT	東京都中央区月島四丁目16番13号	17,047	1.02
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA／NV 10	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	17,025	1.02
合　　計		912,982	54.83

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

② 投資主構成

（平成27年２月末日現在）

区分		投資口の状況						
		政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）		－	125	24	362	206（４）	19,705	20,422
	割合（%）（注）	－	0.6	0.1	1.8	1.0（0.0）	96.5	100.0
所有投資口数（口）		－	824,763	41,112	144,735	416,162（62）	238,488	1,665,260
	割合（%）（注）	－	49.5	2.5	8.7	25.0（0.0）	14.3	100.0

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

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本理念

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

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

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

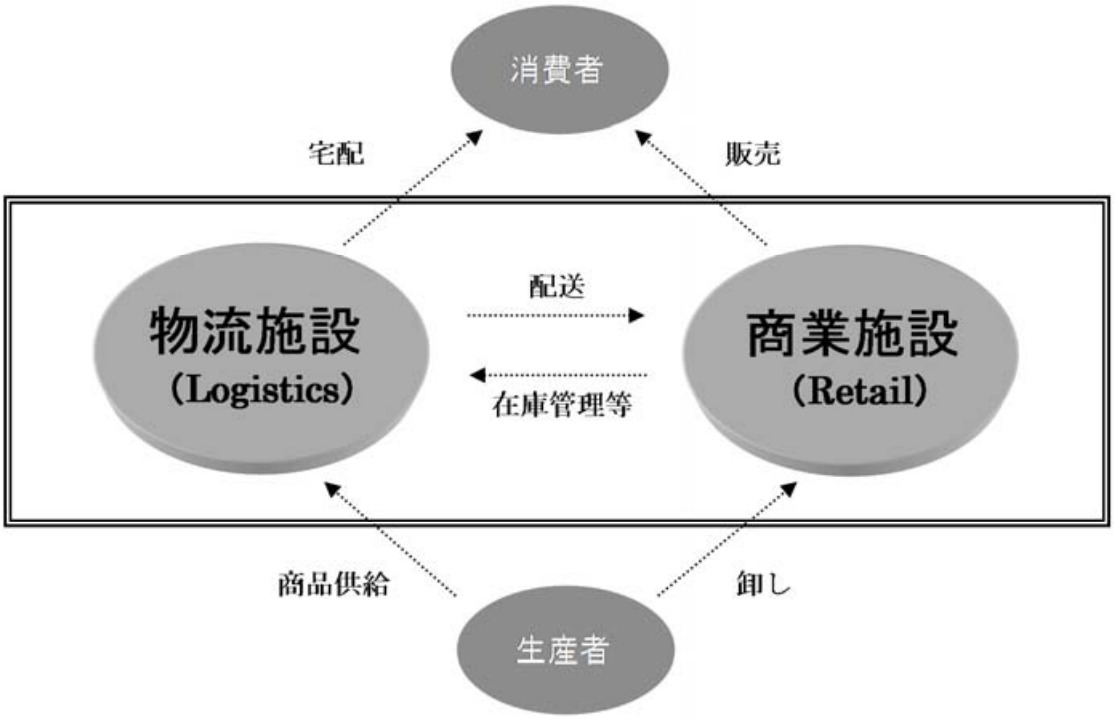
また、本投資法人は、国内における一大消費地であり、需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に据えた投資方針により、安定収益を生み出すポートフォリオを構築するとともに、野村不動産グループの物流施設及び商業施設における企画・開発・運営力を最大限活用し、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行います。

≪基本理念≫

安定収益の追求
（Stable Income Return）

≪投資哲学≫

消費活動の安定性に着目



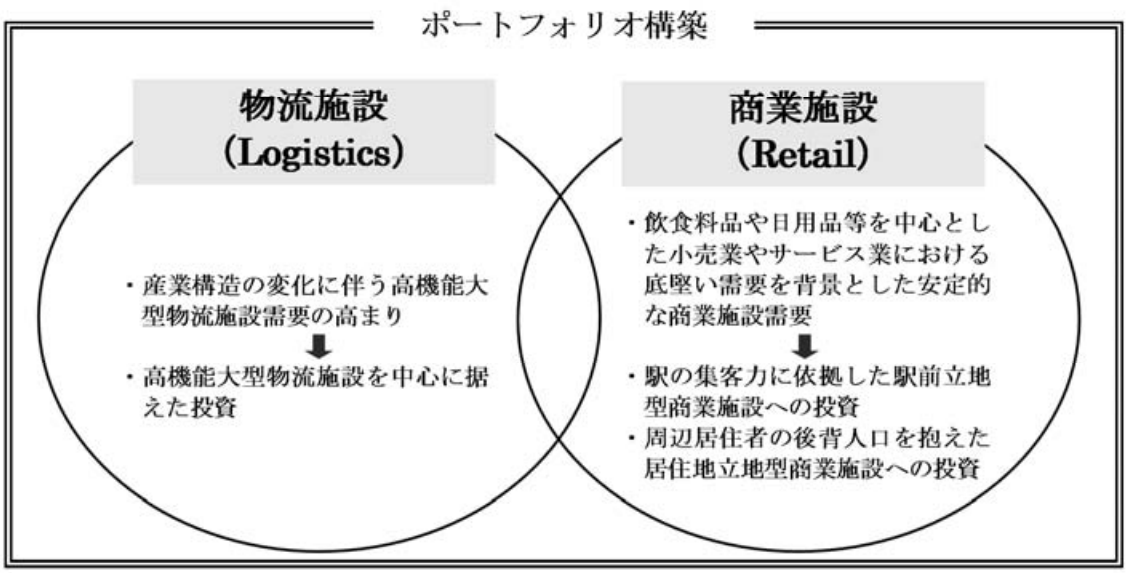
物流施設と商業施設は、共に『消費活動』を支える経済産業インフラとして不可欠

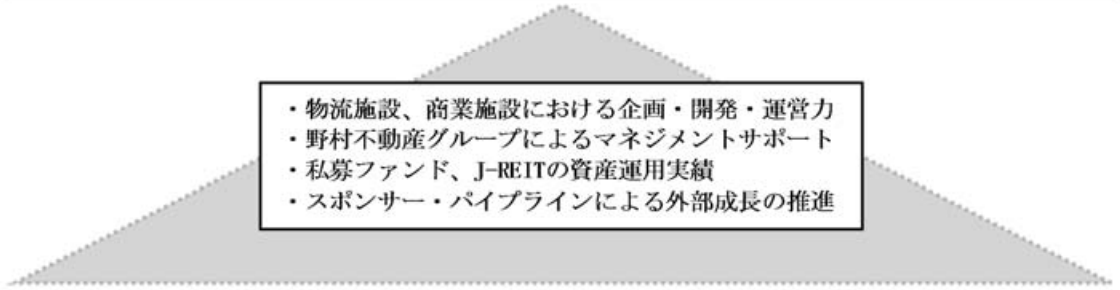
物流施設と商業施設に投資することで、消費活動を裏付けとした安定収益を実現

≪投資戦略≫

安定収益を生み出すポートフォリオ（Stable Portfolio）

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





野村不動産グループのバリューチェーン（Value Chain）

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

② 基本方針

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

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

Ａ．物流施設の投資優位性

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

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

Ｂ．商業施設の投資優位性

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

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

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

Ｃ．安定収益を生み出すポートフォリオ構築

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

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

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

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

D．野村不動産グループのバリューチェーン

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

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

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

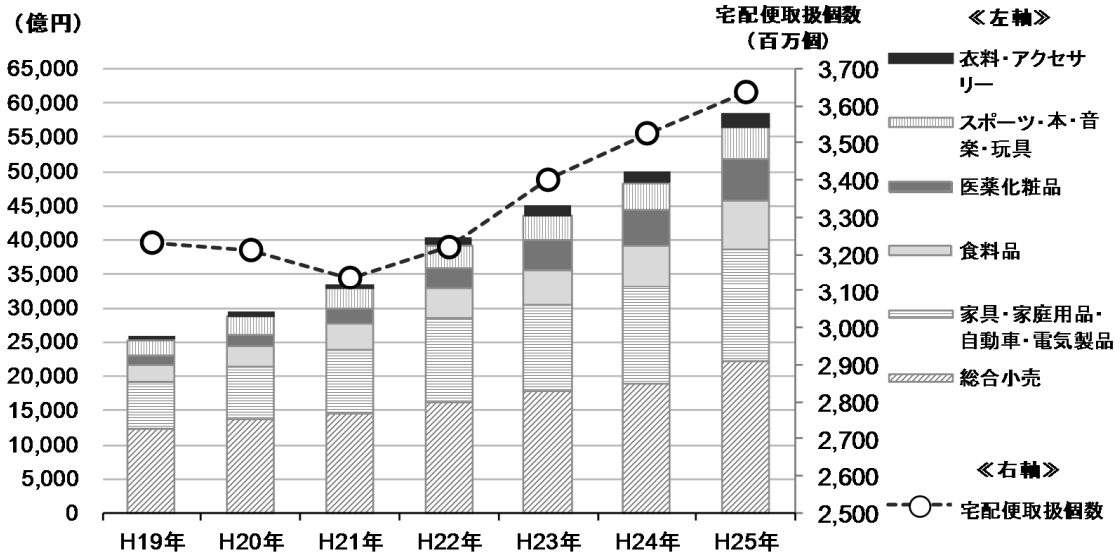
本投資法人は、野村不動産グループが有する物流施設及び商業施設に係る企画・開発・運営力を最大限活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期的な安定収益の確保を目指していく方針です。

③　物流施設の投資優位性

A．物流業界動向

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

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



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

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

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

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

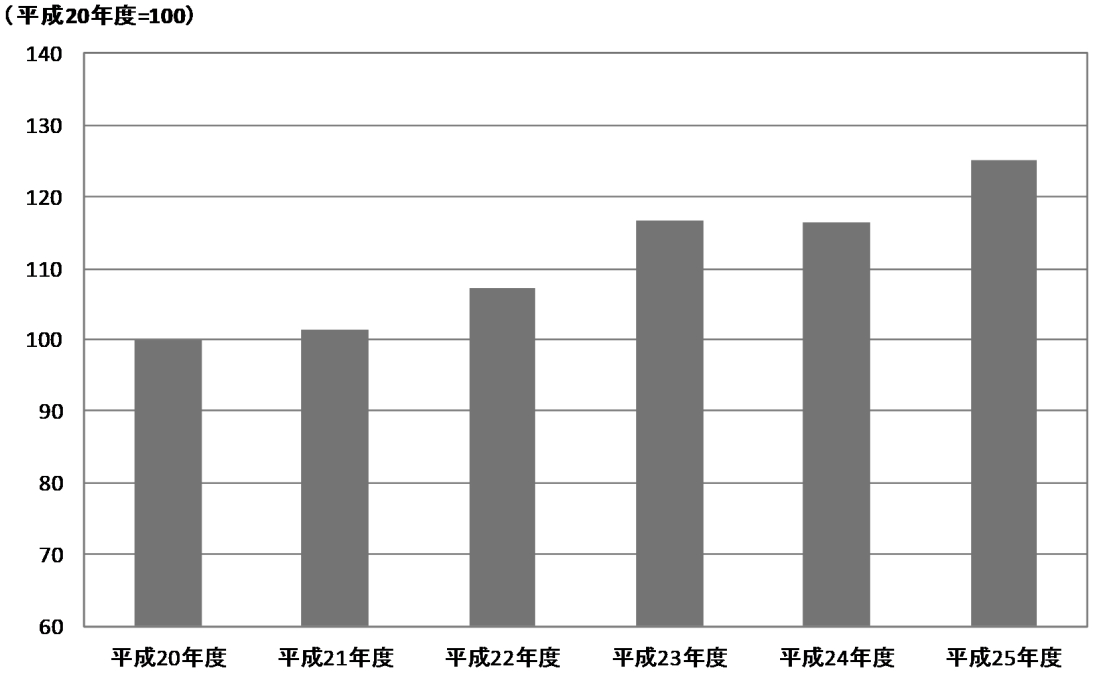
こうした荷主企業ニーズや前記の消費者ニーズの多様化を背景として、物流業務を専門的に請け負う３PL事業への需要が高まっているといえます。

Ｂ．３PL事業の市場拡大

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

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

≪日本の３PL市場規模の推移≫



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

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

C．物流施設への投資基準

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

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

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

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

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

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

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

≪高機能大型物流施設の特徴≫

＜Landport川越＞

● 配送トラックの発着、荷降ろしの効率性を重視した仕様

・スロープ
大型トラックでも直接上層階へのアクセスが可能なスロープ

・接車バース
輸送効率を高めるため、十分な接車台数を確保した接車バース

・ドックレベラー
トラック後部とバースとの段差を調整するためのドックレベラーを設置

● 施設内への荷物搬入、保管能力に優れた機能

・荷物用エレベーター
許容積載量の大きい荷物用エレベーターを設置

・垂直搬送機
軽量な荷物を中心に、効率的な荷物輸送を行うための垂直搬送機

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

● 快適かつセキュリティ性の高い業務環境

・事務所
OAフロアや天井高が十分に取られた事務所区画を施設内に確保

・エントランス
洗練された、ゆとりのあるエントランスホール

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

● 労働環境にも配慮したアメニティを確保

・化粧室
清潔で明るい化粧室を確保
（ウォシュレット、化粧台等を完備）

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

（注１）上記は、本投資法人の保有資産に含まれる「Landport」シリーズの一例として、高機能大型物流施設の主な特徴を示したものであり、本投資法人の投資対象とする物流施設について、これらの特徴が全て備わっていることを取得の条件とするものではなく、本投資法人が保有又は取得する物流施設にこれらの特徴が全て備わっていることを保証するものでもありません。
（注２）上記の仕様や機能等は、本投資法人の保有資産に含まれる「Landport」シリーズの一部の物件についてのものであり、「Landport」シリーズの各物件について、これらの特徴が全て備わっているわけではありません。

D．物流施設への投資リスクへの対応

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

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

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

（ⅰ）需要に厚みのある立地選定（東京圏重視）

（ⅱ）野村不動産グループにおける開発物件のパイプライン

（ⅲ）野村不動産グループにおけるリーシング力の活用

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

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

④　商業施設の投資優位性

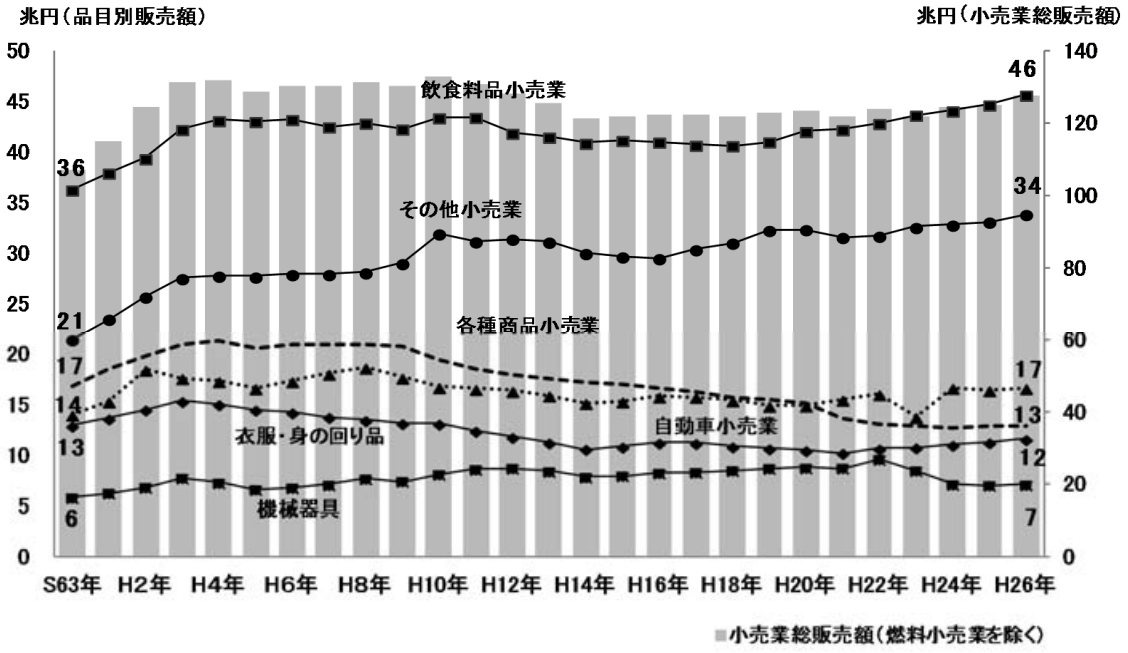
Ａ．小売・サービス業界動向

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

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

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

≪小売業販売額（品目別）≫



出所：経済産業省「商業動態統計調査」

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

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

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

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

以下の消費総合指数は、内閣府が月例経済報告における個人消費の基調判断の一材料として作成しているものであり、月次での個人消費動向を示す指標です。これによると、個人消費は平成12年以降堅調に推移していることが窺え、平成20年９月のリーマンショック及び平成23年３月の東日本大震災の影響が一時的に見られるものの、全体のトレンドとして個人消費は堅調であるといえます。足下の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動については、平成26年後半から底打ち感が見られるものの、引き続き注視が必要です。

≪消費総合指数≫

出所：内閣府「消費総合指数」

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

（注２）平成17年の消費総合指数の平均値を100としています。

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

Ｂ．商業施設への投資基準

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

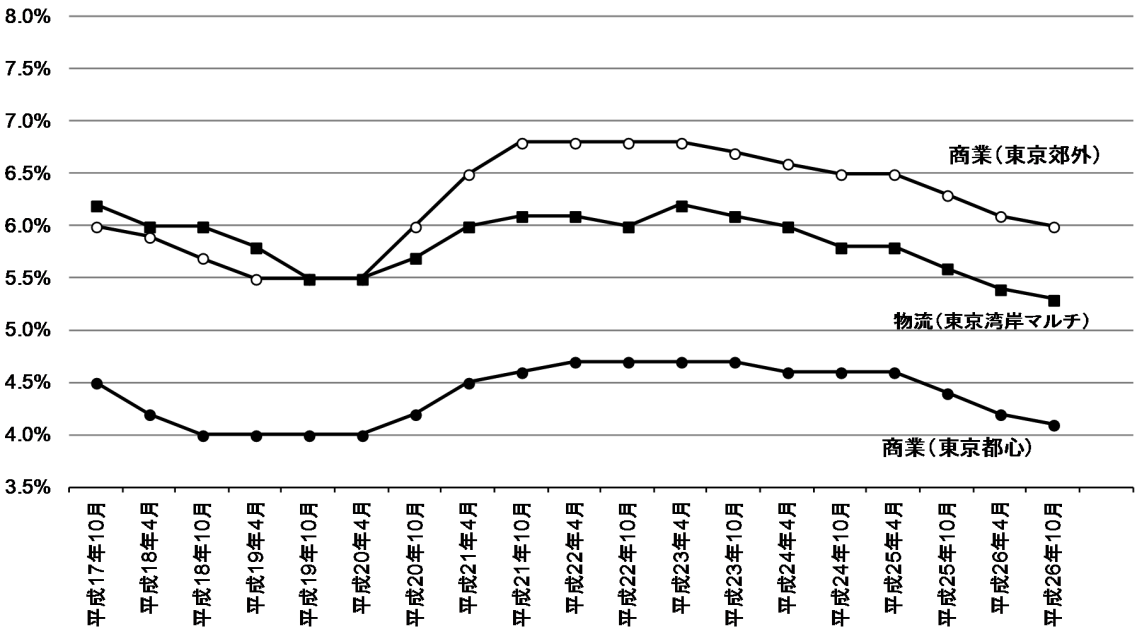
駅前立地型商業施設は、駅の集客力に依拠し商業集積の高いエリアに位置する商業店舗やサービス系テナントビル等であり、その物件選定においては、駅の乗降客数、駅距離（アクセス性）、商業集積状況（繁華性）、視認性、他の商業施設との相乗効果等の立地評価をはじめ、建物設備のスペック等を総合的に勘案し投資判断します。また、商業集積の高いエリアにおいて、商業施設として安定した収益が期待できると判断した場合には、他の用途の不動産を商業施設にコンバージョン（建物の用途変更）することを前提として取得することも検討します。

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

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

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

≪不動産投資家調査による投資家期待利回り≫



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

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

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

C．商業施設への投資リスクへの対応

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

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

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

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

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

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

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

⑤　安定収益を生み出すポートフォリオ構築

Ａ．テナント需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資

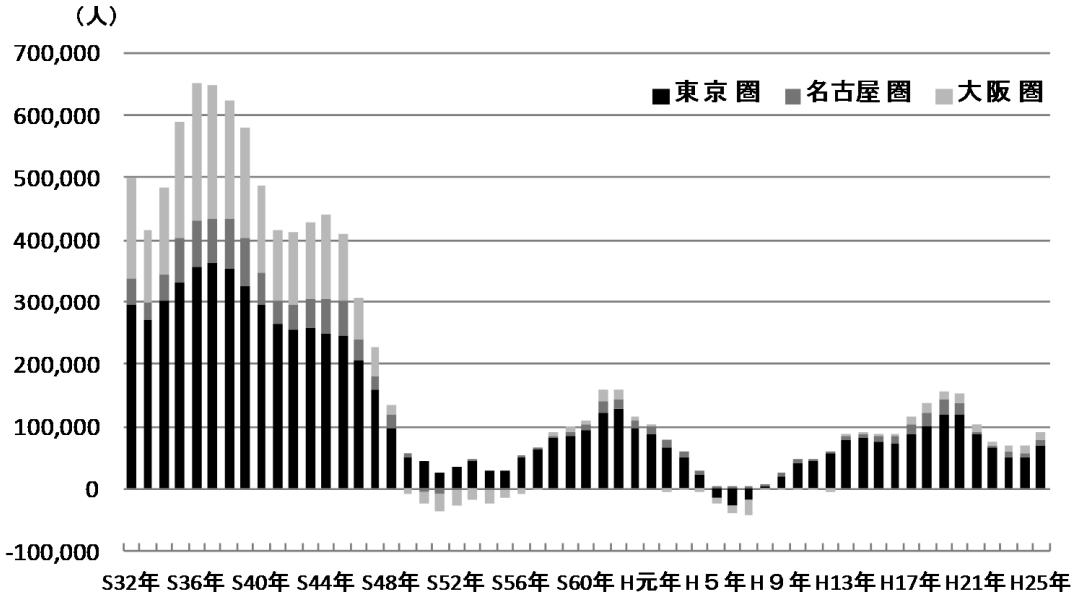
本投資法人は、基本理念に掲げる中長期の安定収益を追求するため、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオ構築を目指します。マーケット環境や社会的ニーズに対応したうえで、テナント需要、代替性、収益性及びリスク等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の資産価値の向上及び中長期の収益の安定化を図ります。

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

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

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

≪三大都市圏への転入超過数≫



出所：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集（2015年版）」

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

（注２）三大都市圏間の移動は含まれません。

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

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

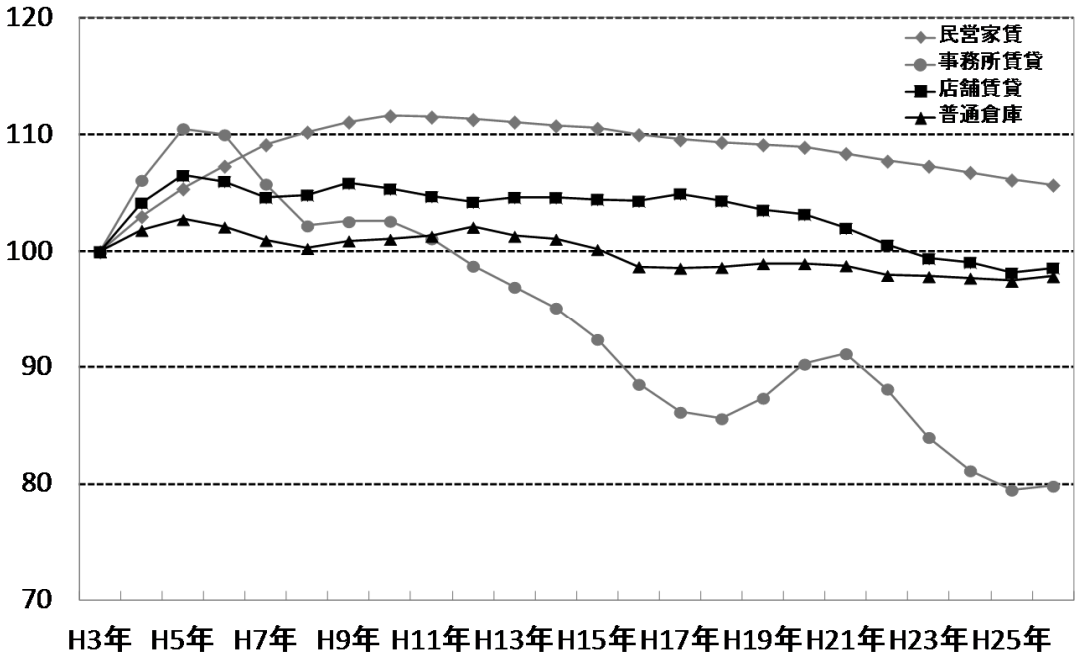
Ｂ．物流施設・商業施設の安定した投資特性

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

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

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

≪用途別の賃料指数推移≫



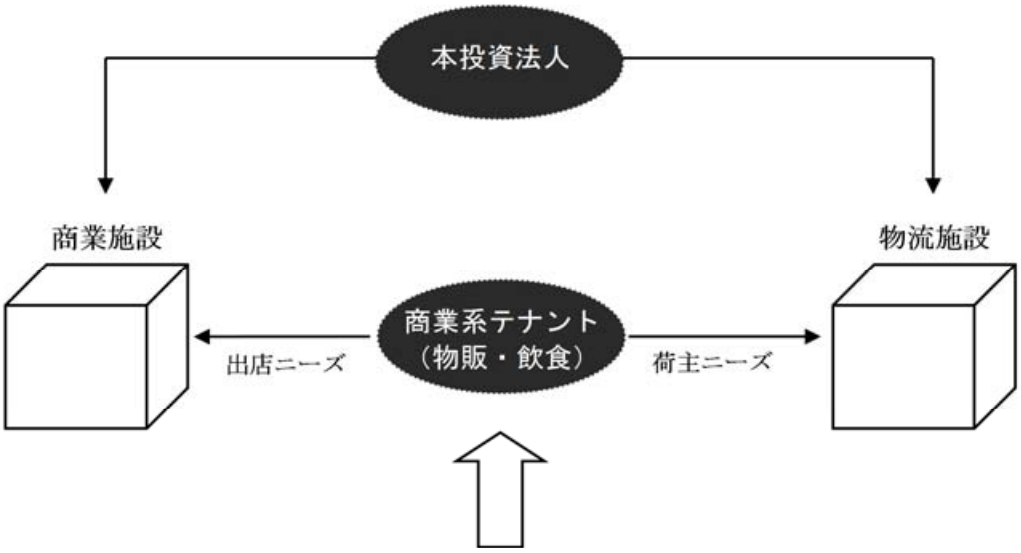
出所：日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

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

C．それぞれの特性を融合したマネジメント

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

≪商業施設と物流施設の融合イメージ≫



商業系テナントは、商業施設に対する「出店ニーズ」と物流施設に対する「荷主ニーズ」の両方を有しています。
物流施設と商業施設への投資により、「出店ニーズ」及び「荷主ニーズ」を把握した運営を行うことができます。テナントニーズは、リーシング戦略や新規投資戦略において重要な情報であり、これらを一元的に活用したマネジメントを行ってまいります。

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

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

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

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

⑥ 野村不動産グループのバリューチェーン

Ａ．物流施設・商業施設における企画・開発・運営力

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

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

（イ）物流施設

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

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

（ロ）商業施設

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

≪野村不動産グループの都市型商業施設「GEMS」シリーズの展開≫

■ブランドコンセプト

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

■野村不動産グループの強み

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

＜GEMS渋谷＞

GEMS(ジェムズ)

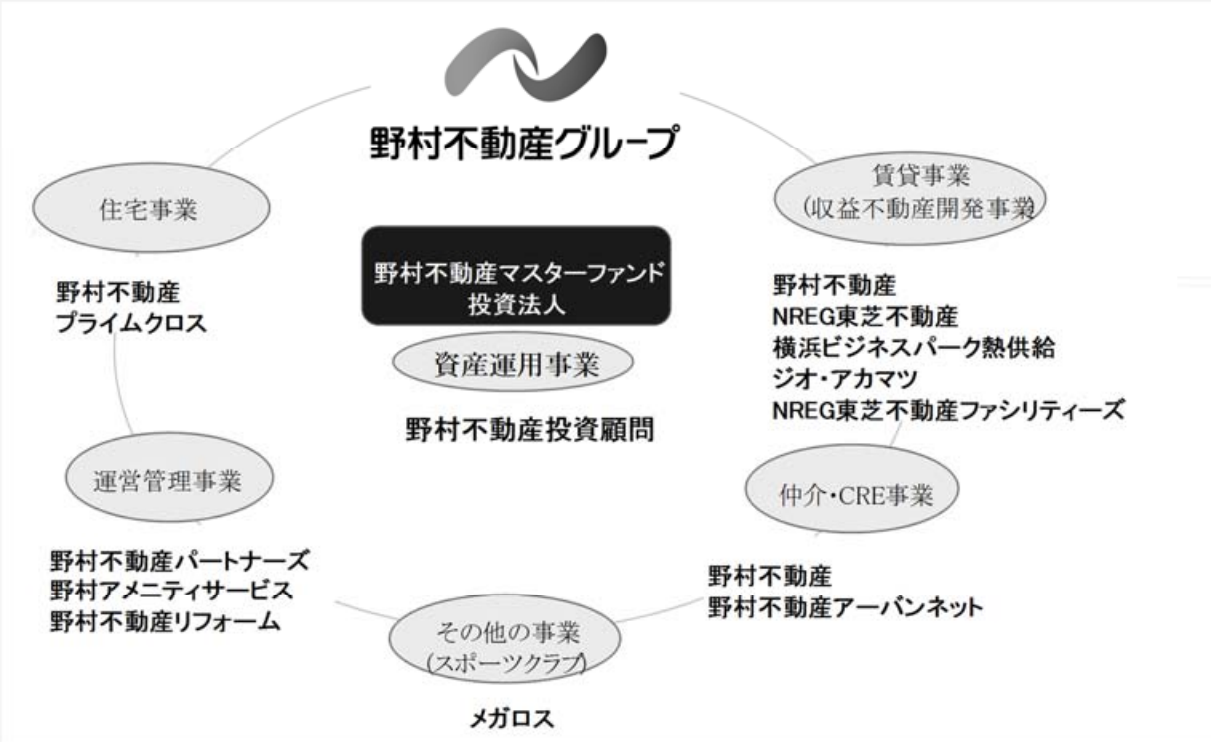
生き生きとした宝石がいくつも集積したような都市型商業施設として、さらに将来に渡りその輝きを保ち続け「人々の生活を輝かせる存在となる施設」になるという思いを込めています。

B．野村不動産グループによるマネジメントサポート

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

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

≪本投資法人の資産運用に関連する主要なグループ会社≫



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

特に、物流施設のリーシングにおいては、これまで資産運用会社が物流施設を保有する私募ファンドの運用を通じて蓄積してきたテナントとの親密なリレーションを活用し、難易度が高い物流施設開発時のリーシングを自ら完遂してきましたが、平成25年４月から野村不動産がオフィス、物流施設及び商業施設のリーシング機能を集約し、一元的にテナントリーシング活動を行っています。野村不動産グループでは、平成25年４月に、物流施設のリーシング業務を野村不動産物流施設事業部に移管しており、本投資法人は、その取得・保有する各物流施設につき、同社との間でプロパティ・マネジメント業務のうちテナントマネジメントに特化した業務を委託する「ロジスティクス・テナント・マネジメント契約」を締結しています。商業施設においても、野村不動産商業施設事業部及び株式会社ジオ・アカマツを中心とした野村不動産グループが構

築してきた商業テナントとのリレーションを活用し、施設の集客力を維持・向上させる観点から適時テナント構成の見直し等を行っていきます。

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

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

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

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

C． 各用途の不動産における豊富な運用経験、マネジメント力

（イ）私募ファンドの運用経験に裏付けられたマネジメント力

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

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

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

（ロ）上場REITの運用経験に裏付けられた運用実績

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

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

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

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

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

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

D．スポンサーによるパイプライン・サポートの有効活用

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

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

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

⑦　投資方針

A．ポートフォリオ構築方針

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

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

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

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

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

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

B．投資基準

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

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

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県

中京圏：愛知県、岐阜県、三重県

近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

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

（イ）用途毎の物件選定基準

（ｉ）物流施設

物流施設の投資対象不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

項　目	選　定　基　準
用途	主として物流施設（注１）であること ①　建物用途の判断基準 用途が「主として物流施設」とは、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、物流施設として供される部分（以下「物流施設部分」という。）の面積が50%超である状態をいう。なお、他の用途であっても、用途変更により将来において上記要件が満たされ、十分な収益性が見込める場合には投資対象とする。 ②　複数の不動産から構成される投資資産の取扱い 運用不動産が複数の不動産から構成される投資資産※の全部又は一部である場合には、対象となる不動産全ての賃貸可能面積の合計に対する物流施設部分の面積の割合が①の基準に適合することを条件とする。 ※「複数の不動産から構成される投資資産」とは、一体として開発された相互に関係を有する複数の不動産を意図している。 ・オフィス棟・商業棟・住宅棟・物流棟など、複数の建物から構成される複合型物件の一括取得によって、相互に関係を有しない複数の不動産が一括して取引されるケース（バルク取引）には、上記の基準は適用せず、投資対象としないものとする。但し、用途が主として物流施設又は商業施設である不動産のみからなる複数の不動産のバルク取引は投資対象とする。
立地	三大都市圏、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域に立地していること
物件規模（注２）	原則として延床面積が10,000㎡以上（注３）であること 土地に投資する場合は、原則として敷地面積が10,000㎡以上であること
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること （一括又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。）

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

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

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

（注３）　延床面積（登記簿又は登記記録の記載）を基本とし、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定める延床面積も考慮して判断します。

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

（ⅱ）商業施設

商業施設の投資対象不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

<table>
<tr><th>項　目</th><th>選　定　基　準</th></tr>
<tr><td>用途</td><td>主として商業施設（店舗）であること

本投資法人は商業施設を以下の２つのタイプに分類します。

<table>
<tr><th>分類</th><th>駅前立地型</th><th>居住地立地型</th></tr>
<tr><td>概要</td><td>（ターミナル）駅の集客力に依拠した施設</td><td>周辺居住者を後背人口に抱えた施設</td></tr>
<tr><td>主な
評価項目</td><td>・駅の乗降客数
・駅距離（アクセス性）
・商業集積状況（繁華性）
・視認性
・他の商業施設との相乗効果
・建物設備のスペック</td><td>・商圏人口
・交通アクセス性
・競合店動向
・テナント及び用途の代替性
・賃貸借契約期間
・テナントクレジット</td></tr>
<tr><td>主な
テナント層</td><td>・サービス系テナント
・物販店舗
・飲食店舗等</td><td>・食品スーパー
・総合スーパー
・専門店
・スポーツクラブ等</td></tr>
</table>

①　建物用途の判断基準
用途が「主として商業施設」とは、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、商業施設として供される部分（以下「商業施設部分」という。）の面積が50%超である状態をいう。なお、他の用途であっても、用途変更により将来において上記要件が満たされ、十分な収益性が見込める場合には投資対象とする。

②　複数の不動産から構成される投資資産の取扱い
運用不動産が複数の不動産から構成される投資資産※の全部又は一部である場合には、対象となる不動産全ての賃貸可能面積の合計に対する商業施設部分の面積の割合が①の基準に適合することを条件とする。

※「複数の不動産から構成される投資資産」とは、一体として開発された相互に関係を有する複数の不動産を意図している。
・オフィス棟・商業棟・住宅棟・物流棟など、複数の建物から構成される複合型物件の一括取得によって、相互に関係を有しない複数の不動産が一括して取引されるケース（バルク取引）には、上記の基準は適用せず、投資対象としないものとする。但し、用途が主として商業施設又は物流施設である不動産のみからなる複数の不動産のバルク取引は投資対象とする。</td></tr>
<tr><td>立地</td><td>三大都市圏、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域に立地していること</td></tr>
<tr><td>物件規模
（注１）</td><td>
<table>
<tr><th>分類</th><th>駅前立地型</th><th>居住地立地型</th></tr>
<tr><td>建物
（注２）</td><td>原則として、延床面積が1,000㎡以上であること</td><td>原則として、延床面積が1,500㎡以上であること</td></tr>
<tr><td>土地</td><td>土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする</td><td>土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500㎡以上であること</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>テナント構成</td><td>テナントの信用力、使用目的が適正であること
（一括又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。）</td></tr>
</table>

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

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

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

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

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

（ロ）用途にかかわらず適用される物件選定基準

用途にかかわらず、全ての物件の取得にあたり、以下の各項目につき検討します。

（ｉ）権利関係について

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

a）共有の場合、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置の有無

b）他の共有者又は区分所有者の属性、持分割合

c）他の区分所有者の負担部分も含めた修繕積立金等の管理方法及び積立状況

等を総合的に勘案のうえ、物件毎に判断するものとします。土地の権利が借地権である物件への投資を検討する際には、土地の賃貸借契約の条件を考慮します。

（ⅱ）土地（底地を含みます。）への投資について

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

（ⅲ）築年数について

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

（ⅳ）環境・地質等について

以下の基準を満たすことを原則とします。

・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと

・土壌汚染のおそれがないこと（但し、利用者、近隣に対する健康被害リスクが低いことが調査において確認できている場合を含みます。）

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

（ⅴ）耐震性について

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

（ⅵ）転用を前提とする投資について

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

（ⅶ）未稼動（開発中）不動産への投資について

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

C．フォワード・コミットメントを行う際の留意点

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

（イ）解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

（ロ）期間の上限・決済資金の調達方法等

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

（ハ）資産価値変動に関する留意点

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

（ニ）現状変更

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

D．物件調査（デューディリジェンス）基準

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

（イ）調査（デューディリジェンス）の実施（匿名組合出資を除く。）

デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

調査項目		内容
物理的調査	土地調査	・地積、境界の確認 ・周辺環境、地域特性、交通アクセス性
	建物調査	・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）による確認 ・建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等 ・修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況
	環境調査	・地質地盤・埋蔵物、土壌汚染 ・有害物質（アスベスト、PCB等）の状況
法的調査	権利関係	・所有権、抵当権等の権利関係 ・共有、区分所有等の所有形態 ・訴訟の有無とその状況、紛争可能性
	法令上の制限	・法令（条例や協定を含む）等による制限 ・遵法性、既存不適格の有無
	契約関係	・売主状況調査（売買否認リスク等） ・売買契約、賃貸借契約等各種契約書の内容
経済的調査	テナント調査	・契約内容（契約形態、賃料、契約期間等） ・未収金の有無、テナント信用力
	マーケット調査	・商圏、産業構造、テナント需要の分析 ・競合物件動向（売上、賃料、稼働率等） ・周辺の開発計画
	収益性調査	・不動産鑑定士による鑑定評価（価格調査） ・物件の過去収支分析

（ロ）調査レベルの均一化・投資適格性の判断

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

（ハ）専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジ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

（ニ）匿名組合出資における物件調査（デューディリジェンス）基準

原則として上記（イ）乃至（ハ）と同等とする。但し、第三者である外部の専門家に調査を委託するものについては、匿名組合の営業者又はそのアセット・マネジャーが委託するもので代用できるものとする。

Ｅ．投資分析基準

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

項　目	内　容
物件概要	・土地建物の概要 ・権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性、特殊契約等）
取引概要	・売主の概要 ・売買条件及びスケジュール ・付帯契約（プロパティ・マネジメント契約、保険等）
リスク分析	・取得基準への適合性 ・権利関係に関する事項 ・建物に関する事項 ・賃貸借に関する事項 ・その他取引に際して留意すべき事項
マーケット分析及び投資運用戦略	・周辺マーケットの現状の確認及び将来予測（エリア特性、ターゲット・テナント、新規物件の供給等） ・想定賃料及び想定稼働率、賃貸事業費用、資本的支出に基づく当該案件の予想収支の検証 ・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定
ポートフォリオへの影響	・築年数、地理的分散、稼働率、ＮＯＩ（注）、資本的支出（CAPEX）
資金調達	・必要資金額の確認（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討

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

Ｆ．保険付保基準

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

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

⑧ 運用方針

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

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

A．基本戦略

（イ）リーシング活動の展開

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

（ⅰ）周辺マーケット動向の把握

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

（ⅱ）重点営業対象先の選定

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

（ⅲ）最適な賃貸条件の検討

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

（ⅳ）入居テナントの選定基準

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

（ⅴ）既存テナント動向の把握

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

（ロ）運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）

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

（ⅰ）取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定

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

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

（ⅱ）営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定

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

（ⅲ）ポートフォリオ全体での検証

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

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

（ⅳ）既存テナントへの配慮

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

（ⅴ）リザーブ基準

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

（ハ）売却方針

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

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

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

（ⅱ）フォワード・コミットメントを行う場合は、契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響を十分検証のうえ、慎重な判断を行うものとします。

B．プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

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

（イ）ＰＭ会社の選定方針

ＰＭ会社の選定にあたっては、企業内容・実績（企業内容の健全性、プロパティ・マネジメント業務（以下「ＰＭ業務」といいます。）受託者としての組織体制等）の確認に加え、ＰＭ業務内容、報酬体系その他を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

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

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

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

（ロ）ＰＭ会社の管理方針

（ⅰ）ＰＭ会社との一体的な運営管理

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

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

（ⅱ）物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

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

（ⅲ）ＰＭ会社の評価（モニタリング）

ＰＭ会社の評価に関しては、上記（イ）に基づく継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

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

Ｃ．年度運用計画等の策定及び管理

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

（イ）中長期基本計画

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

（ロ）年度運用計画

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

（ⅰ）年度運用計画の構成

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

（ⅱ）対象期間及び策定時期

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

（ハ）物件別事業計画

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

（ニ）年度運用計画の検証

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

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

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

⑨ 財務方針

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

Ａ．エクイティ・ファイナンス

投資口の新規発行は、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

Ｂ．デット・ファイナンス

本投資法人の資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、規約第37条の規定を遵守しつつ、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には短期借入れと長期借入れの比率、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

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

LTVは60%を上限とします（但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。）。

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

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

⑩ 情報開示方針

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

⑪ 格付の状況

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

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

（２）【投資対象】

本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資する方針を定めています（規約第29条）。

① 投資対象資産

Ａ．本投資法人は、以下の特定資産に投資します。

（イ）不動産

（ロ）次に掲げる各資産

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）外国の法令に基づく（イ）又は（ロ）（ⅰ）若しくは（ⅱ）に掲げる資産

（ⅳ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ⅴ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

（ⅶ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

（ハ）不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）

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

（ⅱ）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記（ロ）（ⅳ）、（ⅴ）又は（ⅶ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ⅴ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。但し、上記（ロ）（ⅵ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）

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

Ｂ．本投資法人は、上記Ａ．に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用します。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

（イ）次に掲げる特定資産

（ⅰ）預金

（ⅱ）譲渡性預金

（ⅲ）金銭債権（本Ｂ．においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ⅳ）国債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅴ）地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅵ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅶ）株券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅷ）コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅸ）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ⅹ）信託財産を主として（ⅰ）乃至（ⅸ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅺ）有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記Ａ．及び本Ｂ．に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）

（ロ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

C．本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができます。

（イ）商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

（ロ）著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

（ハ）動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）

（ニ）温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

（ホ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（ヘ）その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

D．本投資法人は、上記A．乃至C．に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができます。

（３）【分配方針】

① 分配方針

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

A．本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（各決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）の金額をいいます。

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

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

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「①　分配方針 / B．」で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第36条第２項）。

③ 分配金の分配方法

上記①及び②に規定する分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から３ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④ 分配金請求権の除斥期間等

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

⑤ 一般社団法人投資信託協会の諸規則

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

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

A．前記「（２）投資対象 / ①　投資対象資産 / B．（イ）」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

B．前記「（２）投資対象 / ①　投資対象資産 / B．（ロ）」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に係る為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金商法及び投信法による投資制限

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

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第３　管理及び運営 / ２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

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

（ロ）運用財産相互間の取引

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

（ハ）第三者の利益を図る取引

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

（ニ）投資法人の利益を害する取引

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

（ホ）その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金商法第42条の２第７号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

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

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

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要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）。

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

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

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

B．同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

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

（イ）その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

（ロ）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

（ハ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ニ）その他投信法施行規則で定める場合

D．子法人による親法人投資口の取得制限

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

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

（ロ）その他投信法施行規則で定める場合

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

③　その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借り入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

（ロ）上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37条第２項）。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ２兆円とし、かつ、その合計額が２兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。

D．他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

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

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

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

① 一般的なリスク

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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

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

③ 不動産に係るリスク

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

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

④　不動産信託受益権に係るリスク
A．信託受益者として負うリスク
B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤　税制に係るリスク
A．導管性要件に係るリスク
B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
D．一般的な税制の変更に係るリスク

①　一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。
投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。
したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

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

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

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

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

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

E．投資口の希薄化に係るリスク

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

F．金銭の分配に係るリスク

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

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

G．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

H．投資法人の資金調達に係るリスク

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

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

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

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

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

産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、当該コストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により、投資主に損害を与える可能性があります。

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

Ⅰ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク

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

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金商法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金商法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

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

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

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記

各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産運用会社に係るリスク

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

（イ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

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

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

（ロ）資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

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

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

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

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

（ハ）ローテーション・ルールに係るリスク

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

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

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

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

Ｃ．投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

Ｄ．投資法人の倒産リスク

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

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

Ｅ．インサイダー取引規制に関するリスク

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

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

Ｆ．野村不動産グループへの依存に係るリスク

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

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

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

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

を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「（2）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

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

③　不動産に係るリスク

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

A．不動産の流動性に係るリスク

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

また、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

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

B．専門家報告書等に係るリスク

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

エンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。さらに、エンジニアリン

グレポート等で特段の指摘を受けず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

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

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

C．不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

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

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

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

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

D．土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料

に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E．収入及び支出に係るリスク

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

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

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

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

F．ＰＭ会社に係るリスク

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

G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

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

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H．建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

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

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

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

Ⅰ．共有物件に係るリスク

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

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

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

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

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

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

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

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

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

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

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

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

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

K．借地権に係るリスク

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

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

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

L．底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を保有しています。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地契約において賃料等の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

M．開発物件に係るリスク

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

N．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が匿名組合に出資する場合、匿名組合の営業者が本投資法人による出資金額を不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図さ

れない課税が生じた場合や匿名組合財産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により本投資法人が当該新規物件を取得できる保証はありません。

O．有害物質に係るリスク

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）が制定され、平成15年２月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在保有する不動産には、土壌汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

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

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

P．地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権あるいは再エネクレジットなどを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

Q．不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

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

R．不動産の偏在に係るリスク

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

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

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

S．テナント集中に係るリスク

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

T．転貸に係るリスク

（イ）転借人に係るリスク

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

（ロ）敷金等の返還義務に係るリスク

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

U．マスターリースに係るリスク

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

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

V．売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

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

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

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

W．フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

X．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

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

Y．商業施設に係るリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

Z．物流施設に係るリスク

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

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

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

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

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

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

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

④　不動産信託受益権に係るリスク

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

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

A．信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第５項、第53条第２項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産

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

B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

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

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

C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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

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

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

⑤　税制に係るリスク

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

Ａ．導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、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、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）

は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

（ロ）資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

（ハ）借入先要件に関するリスク

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

（ニ）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。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第８項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D．一般的な税制の変更に係るリスク

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

（２）投資リスクに関する管理体制

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

① 本投資法人の体制

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

状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

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

② 資産運用会社の体制

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

A．資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（ＰＭ会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B．資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

C．資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

D．資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

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

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

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

② 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

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

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

③　資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

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

また、委託業務報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします（規約第38条第２項）。

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

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

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

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

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

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

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

④　投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

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

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

＜手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 但し、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 １.分配利益明細簿 ２.投資証券台帳 ３.投資証券不発行管理簿 ４.投資証券払戻金額帳 ５.未払分配利益明細簿 ６.未払払戻金明細簿
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 但し、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1)封書 ①定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに５円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2)はがき　　１通につき15円 但し、１回の発送につき最低額を50,000円とする ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき５円 ６．共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する） (1)議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） １枚につき２円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2)分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） １枚につき１円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 但し、１回の集計につき最低額を100,000円とする ３．投資主提案による競合議案がある場合　１通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

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

⑤　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、毎年２月、５月、８月、11月の末日を最終日とする３ヶ月毎に、下表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

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

業務手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、業務手数料の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の業務手数料を、資産保管会社から請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担は、本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

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

本投資法人の第１期の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	700,000円

本投資法人の第２期以降の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

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

⑥　一般事務受託者（機関運営・会計）（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

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

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

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

＜機関運営・会計事務に係る報酬の計算方法＞

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

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

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

⑦　本投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）

本投資法人が本投資法人債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり７銭及び償還期限１年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限とし、また、振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する手数料は、金144,400円（並びに消費税及び地方消費税）として、本投資法人債の払込日に、本投資法人債の払込金からこれらの手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、本投資法人債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行を経由して振替機関に支払われます。

⑧　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

野村不動産投資顧問株式会社

東京都新宿区西新宿八丁目５番１号

電話番号　03-3365-8767（代表）

（４）【その他の手数料等】

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

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

①　運用資産の取得及び処分に関する費用

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

②　運用資産の運営に関する費用

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

③　資金調達業務に関する費用

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

④　報告業務に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、運用資産に係る定期的な調査に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）、その他報告業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑤　資産運用計画策定業務に関する費用

資産運用計画策定業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑥　本投資法人の運営に関係する費用

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

⑦　その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

A．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配(一時差異等調整引当額の分配を含む)の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ⅰ）源泉徴収

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

（注１） 平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注２） 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年１月１日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１） 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注２） 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（ⅰ）の源泉徴収税率と同じです。

（注３） 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注） 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31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（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以降は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注１） 非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA:新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年４月１日に始まります。

（注２） 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除く）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記「（ハ）投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315％ （所得税15.315％ 住民税５％）
平成50年１月１日～	20％ （所得税15％ 住民税５％）

（注） 平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1％相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注） 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（ⅰ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31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（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以降は年120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注１） 非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年４月１日に始まります。

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

Ｂ．法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含む。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（注）一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

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%を含む。）
平成50年１月１日～	15%

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除く。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（注）但し、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

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

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

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が平成29年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日 ～平成29年３月31日	平成29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%	

（注）倉庫及びその敷地は、平成27年４月１日以降取得分から軽減の対象になります。

（ロ）不動産取得税

本投資法人が平成29年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

（注1） 共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注2） 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	第３期 平成26年８月31日現在		第４期 平成27年２月28日現在	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する比率（％） （注３）	保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する比率（％） （注３）
不動産	商業施設	東京圏	14,339	5.6	14,286	5.2
		小計	14,339	5.6	14,286	5.2
信託不動産	物流施設	東京圏	114,581	44.6	113,721	41.1
		その他	6,429	2.5	6,342	2.3
		小計	121,011	47.1	120,063	43.4
	商業施設	東京圏	72,650	28.3	74,639	27.0
		近畿圏	23,916	9.3	39,597	14.3
		その他	6,290	2.4	6,246	2.3
		小計	102,857	40.0	120,484	43.6
不動産・信託不動産　合計			238,207	92.7	254,835	92.2
匿名組合出資持分（注４）			487	0.2	463	0.2
預金その他資産			18,344	7.1	21,241	7.7
資産総額			257,040	100.0	276,539	100.0

	第３期 平成26年８月31日現在		第４期 平成27年２月28日現在	
	金額 （百万円） （注５）	資産総額に対する比率（％） （注３）	金額 （百万円） （注５）	資産総額に対する比率（％） （注３）
負債総額	91,838	35.7	111,272	40.2
純資産総額	165,201	64.3	165,267	59.8

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

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

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

（注４）領家キャピタル合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、本投資法人による「川口領家ロジスティクスセンター」の取得に伴い、領家キャピタル合同会社は解散する予定であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領する予定です。

（注５）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が平成27年２月末日（第４期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注１）		評価損益（百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分（注２）	匿名組合出資持分	－	－	463	－	463	－	－
合計	－	－	－	463	－	463	－	－

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）運用資産は、「日本通運株式会社　北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。なお、本投資法人は、平成27年７月１日付で当該信託受益権を取得する予定です。当該取得の詳細については、前記「１　投資法人の概況 / （１）主要な経営指標等の推移 / ④決算後に生じた重要な事実 / （参考情報）Ａ．資産の取得」をご参照ください。

②【投資不動産物件】

不動産については、後記「③　その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が平成27年２月末日（第４期末）現在保有する不動産等（56物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第４期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成27年２月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

（イ）ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第４期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数			56
取得価格（千円）（注１） （取得価格の合計に占める割合（％））	合計		255,603,141 (100.0)
	物流合計		122,020,000 (47.7)
		東京圏	115,440,000
		その他	6,580,000
	商業合計		133,583,141 (52.3)
		東京圏	87,927,000
		近畿圏	39,316,141
		その他	6,340,000
期末算定価格の合計（千円）　（注２）			279,984,000
全賃貸可能面積（㎡）　(B)（注３）			911,615.63
全賃貸面積（㎡）　(A)（注４）			909,577.85
全運用不動産稼働率（％）(A) ÷ (B)（注５）			99.8
テナント数の合計（注６）			284
全契約賃料合計（千円）（注７）			1,497,082
全敷金等合計（千円）（注８）			9,800,106

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

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

（注３）第４期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

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

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

（注６）第４期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について１テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注７）第４期末保有資産それぞれの平成27年２月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成27年２月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成27年２

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

（注８）第４期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成27年２月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 ８月末 （第１期末）	平成26年 ２月末 （第２期末）	平成26年 ８月末 （第３期末）	平成27年 ２月末 （第４期末）
物件数	54	55	55	56
テナント数の合計	241	251	243	284
全賃貸可能面積（㎡）	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63
全運用不動産稼働率 （期末時点）（％）	99.8	99.8	99.9	99.8

Ｂ．価格及び投資比率

第４期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	期末算定価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）	鑑定評価機関
物流	東京圏	Landport浦安	17,400	17,143	19,800	7.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,513	17,400	6.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,367	14,900	5.3	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	11,079	12,500	4.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,780	11,400	4.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,525	9,700	3.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	8,053	8,720	3.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	7,126	8,200	2.9	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,662	5,190	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,557	4,990	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,693	4,230	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,730	4,220	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,828	3,200	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,659	3,090	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,300	3,690	1.3	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,092	2,380	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		太田清原ロジスティクスセンター	650	621	702	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		千代田町ロジスティクスセンター	330	328	354	0.1	大和不動産鑑定株式会社
物流小計			122,020	120,063	134,666	48.1	－
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	16,860	17,300	6.2	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,693	14,900	5.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,778	10,600	3.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,176	7,160	2.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,303	4,480	1.6	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,011	4,260	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,619	4,100	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	3,012	3,490	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,693	3,160	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,536	2,950	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,495	2,550	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,662	1,850	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,566	1,750	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,013	1,320	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,809	16,600	5.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,824	10,300	3.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,617	7,150	2.6	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,329	4,910	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,187	3,560	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	一番町stear	4,700	4,665	5,050	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,581	1,820	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	期末算定価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	鑑定評価機関
商業（底地）	東京圏	三菱自動車　目黒店	2,740	2,764	2,840	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　調布店	1,760	1,776	1,840	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　渋谷店	1,570	1,586	1,740	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　練馬店	1,240	1,251	1,280	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川崎店	950	959	1,030	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　高井戸店	850	859	898	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　葛飾店	800	808	825	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　東久留米店	800	808	825	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　世田谷店	770	779	792	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　杉並店	740	748	818	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　関町店	600	606	620	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　東大和店	450	455	492	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　元住吉店	370	375	376	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川越店	350	355	366	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　江戸川店	200	204	211	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　狭山店	160	163	168	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	937	0.3	大和不動産鑑定株式会社
商業小計			133,583	134,771	145,318	51.9	－
合計			255,603	254,835	279,984	100.0	－

（注１）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

（注３）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第４期決算日（平成27年２月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「Ｄ．期末算定価格の概要」（注１）をご参照ください。

（注４）「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全56物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第２位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

C．建物等の概要

第４期末保有資産の建物等の概要（用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（注４）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注５）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	平成20年５月	70,045.85	70,045.85	100.0	2	（注８）	（注８）	（注８）
		Landport板橋	東京都板橋区	平成20年１月	52,794.55	52,794.55	100.0	2	（注８）	（注８）	（注８）
		Landport川越	埼玉県川越市	平成21年５月	71,569.89	71,569.89	100.0	2	（注８）	（注８）	（注８）
		Landport厚木	神奈川県厚木市	平成19年３月	47,995.23	47,995.23	100.0	2	（注８）	（注８）	（注８）
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	平成19年10月	50,450.00	50,450.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	平成12年８月	57,448.03	57,448.03	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		Landport八王子	東京都八王子市	平成20年11月	34,896.32	34,896.32	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		Landport春日部	埼玉県春日部市	平成21年６月	29,630.48	29,630.48	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成３年９月	30,641.98	30,641.98	100.0	2	（注８）	（注８）	（注８）
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	平成17年５月	24,909.96	24,909.96	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	平成18年２月	24,850.80	24,850.80	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	平成８年４月	13,648.70	13,648.70	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	平成３年９月	12,003.57	12,003.57	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	平成15年10月	9,825.52	9,825.52	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成15年３月	42,328.00	42,328.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成20年８月	23,584.72	23,584.72	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成16年５月	9,397.38	9,397.38	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	平成11年１月	4,592.00	4,592.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
物流小計			－	－	610,612.98	610,612.98	100.0	23	4,276	42.6	3,832
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	低層商業棟等:昭和53年10月 駐車場棟:昭和62年11月	39,736.87	38,940.42	98.0	105	1,128	11.2	784
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	平成９年７月	29,383.65	29,383.65	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	平成23年７月	6,295.22	6,295.22	100.0	11	324	3.2	370
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市	昭和55年８月	18,810.31	18,810.31	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		EQUINIA新宿	東京都新宿区	昭和63年３月	3,611.59	3,611.59	100.0	13	154	1.5	480
		EQUINIA池袋	東京都豊島区	昭和48年10月	2,693.93	2,693.93	100.0	13	149	1.5	234
		covirna machida	東京都町田市	昭和56年９月	2,891.32	2,891.32	100.0	7	167	1.7	124
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市	平成19年11月	14,367.98	14,367.98	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	平成12年２月	12,385.18	12,385.18	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	平成20年９月	7,480.63	7,480.63	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（注４）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注５）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）
商業	東京圏	GEMS渋谷	東京都 渋谷区	平成24年９月	1,791.34	1,791.34	100.0	10	99	1.0	127
		駿台あざみ野校	神奈川県 横浜市	平成20年11月	2,286.47	2,286.47	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		EQUINIA青葉台	神奈川県 横浜市	昭和57年11月	2,457.36	2,457.36	100.0	7	78	0.8	119
		メガロス神奈川店	神奈川県 横浜市	平成14年５月	6,217.85	6,217.85	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府 大阪市	平成13年６月	9,733.28	8,491.95	87.2	41	699	7.0	563
		イズミヤ千里丘店	大阪府 吹田市	別棟：平成11年７月 本棟：平成12年６月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		Merad 大和田	大阪府 大阪市	店舗：平成６年９月 物流：平成12年７月	14,941.54 5,856.50	14,941.54 5,856.50	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		イズミヤ八尾店	大阪府 八尾市	新築：平成15年７月 増築：平成24年４月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		イズミヤ小林店	兵庫県 宝塚市	新築：　昭和48年９月 増築：昭和52年10月 増築：平成13年１月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
	その他	一番町stear	宮城県 仙台市	平成18年２月	4,582.81	4,582.81	100.0	7	234	2.3	311
		EQUINIA青葉通り	宮城県 仙台市	平成20年６月	4,030.37	4,030.37	100.0	19	165	1.6	255
商業 （底地）	東京圏	三菱自動車　目黒店	東京都 目黒区	－	3,381.19	3,381.19	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　調布店	東京都 調布市	－	4,183.63	4,183.63	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　渋谷店	東京都 渋谷区	－	1,421.31	1,421.31	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　練馬店	東京都 練馬区	－	1,725.61	1,725.61	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　川崎店	神奈川県 川崎市	－	3,057.02	3,057.02	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　高井戸店	東京都 杉並区	－	1,923.64	1,923.64	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　葛飾店	東京都 葛飾区	－	1,930.05	1,930.05	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　東久留米店	東京都 東久留米市	－	4,105.00	4,105.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　世田谷店	東京都 世田谷区	－	1,305.78	1,305.78	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　杉並店	東京都 杉並区	－	1,831.00	1,831.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　関町店	東京都 練馬区	－	989.77	989.77	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　東大和店	東京都 東大和市	－	2,783.79	2,783.79	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　元住吉店	神奈川県 川崎市	－	1,646.97	1,646.97	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　川越店	埼玉県 川越市	－	2,462.40	2,462.40	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　江戸川店	東京都 江戸川区	－	892.56	892.56	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
		三菱自動車　狭山店	埼玉県 狭山市	－	1,793.00	1,793.00	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府 茨木市	－	5,704.24	5,704.24	100.0	1	（注８）	（注８）	（注８）
商業小計			－	－	301,002.65	298,964.87	99.3	261	5,772	57.4	5,967
合計			－	－	911,615.63	909,577.85	99.8	284	10,049	100.0	9,800

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

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

（注３）「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第２位を四捨五入しています。）。

（注４）「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について１テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。

（注５）「不動産賃貸事業収益」は、第４期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

（注６）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第２位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注７）「敷金・保証金」は、平成27年２月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

（注８）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

D．期末算定価格の概要

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

用途	物件名称	期末算定価格（百万円）（注１）	直接還元法		ＤＣＦ法			ＮＯＩ（百万円）（注２）	ＮＯＩ利回り（ＮＯＩ÷取得価格）（%）（注３）
			収益価格（百万円）	直接還元利回り(%)	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り(%)		
物流	Landport浦安	19,800	20,100	4.4	19,700	4.5 4.6 （注４）	4.6	892	5.1
	Landport板橋	17,400	17,700	4.7	17,200	4.6 4.8 （注５）	4.9	834	5.3
	Landport川越	14,900	15,000	5.1	14,800	4.8	5.3	777	5.7
	Landport厚木	12,500	12,600	4.9	12,500	4.8 5.0 （注６）	5.1	621	5.4
	相模原田名ロジスティクスセンター	11,400	11,500	5.1	11,400	5.0	5.4	603	5.7
	相模原大野台ロジスティクスセンター	9,700	9,720	5.2	9,670	4.8	5.4	524	6.0
	Landport八王子	8,720	8,740	5.0	8,690	4.7	5.1	439	5.3
	Landport春日部	8,200	8,270	5.0	8,120	4.6	5.3	413	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	5,190	5,270	5.1	5,110	4.8	5.4	291	6.2
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,990	5,020	5.0	4,970	4.9 5.1 （注７）	5.2	252	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,230	4,260	5.9	4,220	5.7	6.1	256	6.7
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,220	4,250	5.1	4,210	4.9	5.3	221	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,200	3,210	5.4	3,190	5.2	5.6	173	6.1
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	3,090	3,100	5.0	3,080	4.9 5.1 （注８）	5.2	156	5.8
	太田新田ロジスティクスセンター	3,690	3,710	6.4	3,680	6.2	6.6	242	7.1
	太田東新町ロジスティクスセンター	2,380	2,390	6.3	2,370	6.1	6.5	153	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	702	704	6.3	701	6.1	6.5	46	7.1
	千代田町ロジスティクスセンター	354	354	6.2	354	6.0	6.4	24	7.6
物流小計		134,666	－	－	－	－	－	6,927	5.7
商業	Morisia 津田沼	17,300	16,900	5.4	17,400	5.2	5.6	1,086	6.5
	横須賀モアーズシティ	14,900	15,100	5.5	14,800	5.5	5.7	880	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	452	4.3
	川崎モアーズ	7,160	7,170	4.8	7,150	4.8	5.0	390	6.4
	EQUINIA新宿	4,480	4,390	4.2	4,520	4.0	4.4	196	4.6
	EQUINIA池袋	4,260	4,200	4.5	4,290	4.3	4.7	193	4.9
	covirna machida	4,100	4,100	5.4	4,100	4.9	5.3	226	6.6
	ニトリ幕張店	3,490	3,540	5.4	3,440	5.2	5.7	191	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,160	3,170	5.6	3,150	5.4	5.8	169	6.2
	FESTA SQUARE	2,950	2,970	5.7	2,930	5.4	5.9	168	6.5
	GEMS渋谷	2,550	2,550	4.8	2,550	4.6	5.0	121	4.9
	駿台あざみ野校	1,850	1,860	5.8	1,840	5.4	6.1	108	6.4
	EQUINIA青葉台	1,750	1,760	5.8	1,740	5.6	6.0	109	7.0

用途	物件名称	期末算定価格（百万円）（注１）	直接還元法		ＤＣＦ法			ＮＯＩ（百万円）（注２）	ＮＯＩ利回り（ＮＯＩ÷取得価格）（%）（注３）
			収益価格（百万円）	直接還元利回り(%)	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り(%)		
商業	メガロス神奈川店	1,320	1,330	6.0	1,310	5.8	6.2	84	8.4
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,600	17,300	4.9	16,400	4.7	5.1	920	5.9
	イズミヤ千里丘店	10,300	10,200	5.6	10,400	5.4 5.8 （注９）	5.8	586	6.6
	Merad 大和田	7,150	7,130	6.2	7,160	6.0	6.4	460	6.9
	イズミヤ八尾店	4,910	4,970	5.9	4,880	5.7 6.1 （注10）	6.1	308	7.0
	イズミヤ小林店	3,560	3,580	5.9	3,550	5.7	6.1	230	7.6
	一番町stear	5,050	4,920	4.9	5,100	4.9 5.1 （注11）	5.1	239	5.1
	EQUINIA青葉通り	1,820	1,640	5.5	1,890	5.7	5.7	100	6.1
商業（底地）	三菱自動車　目黒店	2,840	－	－	2,840	5.5	－	155	5.7
	三菱自動車　調布店	1,840	－	－	1,840	5.2	－	93	5.3
	三菱自動車　渋谷店	1,740	－	－	1,740	5.0	－	86	5.5
	三菱自動車　練馬店	1,280	－	－	1,280	5.6	－	70	5.7
	三菱自動車　川崎店	1,030	－	－	1,030	6.7	7.1	73	7.7
	三菱自動車　高井戸店	898	－	－	898	5.1	－	44	5.3
	三菱自動車　葛飾店	825	－	－	825	5.5	－	44	5.6
	三菱自動車　東久留米店	825	－	－	825	7.0	－	55	6.9
	三菱自動車　世田谷店	792	－	－	792	5.6	－	43	5.7
	三菱自動車　杉並店	818	－	－	818	5.0	5.4	39	5.3
	三菱自動車　関町店	620	－	－	620	5.6	－	34	5.8
	三菱自動車　東大和店	492	－	－	492	8.2	8.6	42	9.5
	三菱自動車　元住吉店	376	－	－	376	6.0	－	22	6.0
	三菱自動車　川越店	366	－	－	366	5.9	6.3	22	6.4
	三菱自動車　江戸川店	211	－	－	211	5.5	－	10	5.2
	三菱自動車　狭山店	168	－	－	168	8.5	8.9	14	9.2
	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	937	－	－	937	6.1	－	16	2.0
商業小計		145,318	－	－	－	－	－	8,097	6.1
合計		279,984	－	－	－	－	－	15,025	5.9

（注１）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「Ｂ．価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第４期決算日（平成27年２月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

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

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

（注２）「ＮＯＩ」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたＤＣＦ法による初年度運営純収益を記載しています（百万円未満を切り捨てています。）。そのため、各物件の「ＮＯＩ」の合計が各小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、「三菱自動車　茨木メンテナンスセンター」は、平成27年６月30日をもって賃貸借契約を解約する予定であり、当該解約日までの４ヶ月分相当分のＤＣＦ法による初年度運営純収益を記載しています。

（注３）「ＮＯＩ利回り（ＮＯＩ÷取得価格）」は、ＮＯＩの額を取得価格で除した数値です（小数点第２位を四捨五入しています。）。なお、物流小計欄、商業小計欄及び合計欄には、これらに属する各第４期末保有資産のＮＯＩの合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第２位を四捨五入しています。）。

（注４）「Landport浦安」の割引率は、価格時点後１年については4.5%、２年から11年については4.6%です。

（注５）「Landport板橋」の割引率は、価格時点後１年から２年については4.6%、３年から11年については4.8%です。

（注６）「Landport厚木」の割引率は、価格時点後１年から２年については4.8%、３年から11年については5.0%です。

（注７）「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後１年から７年については4.9%、８年から11年については5.1%です。

（注８）「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後１年から９年については4.9%、10年から11年については5.1%です。

（注９）「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後１年から９年については5.4%、10年から11年については5.8%です

（注10）「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後１年から８年については5.7%、９年から11年については6.1%です。

（注11）「一番町stear」の割引率は、価格時点後１年については4.9%、２年から11年については5.1%です。

Ｅ．信託受益権の概要

第４期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

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

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
ユニバーサル・シティウォーク大阪	三井住友信託銀行株式会社	平成24年12月28日	平成32年12月31日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年８月11日	平成35年６月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年３月29日 物流：平成19年９月28日	平成35年６月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年８月11日	平成35年６月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年８月30日	平成35年６月30日
一番町stear	みずほ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成35年６月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年６月30日	平成35年６月30日
三菱自動車　目黒店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　調布店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　渋谷店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月31日	平成35年６月30日
三菱自動車　練馬店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　川崎店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　高井戸店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　葛飾店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　東久留米店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　世田谷店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月31日	平成35年６月30日
三菱自動車　杉並店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月31日	平成35年６月30日
三菱自動車　関町店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　東大和店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　元住吉店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　川越店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　江戸川店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　狭山店	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成35年６月30日
三菱自動車　茨木メンテナンスセンター	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月31日	平成35年６月30日

（注）第４期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

・不動産自体を保有している物件　　３物件

・信託の対象となっている物件　　53物件

Ｆ．運用不動産の概要

（ｉ）個別の運用不動産の概要

第４期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り平成27年２月末日（第４期末）現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成27年２月末日（第４期末）現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第４期末保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a) 所在地・用途等の記載について

・「地番」、「敷地面積」、「竣工年月」、「延床面積」及び「構造/階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。但し、「竣工年月」及び「構造/階数」については主な建物についてのみ記載しています。
・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
・「建蔽率」及び「容積率」については、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
・「用途地域」については、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「主たる用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
・「ＰＭ会社」については、平成27年２月末日現在において第４期末保有資産の不動産管理業務を委託しているＰＭ会社を記載しています。なお、物流施設におけるＰＭ会社として記載している野村不動産に対しては、ロジスティクス・テナント・マネジメント契約により、リーシング、賃料改定・賃貸借期間の更新、大規模リニューアル工事計画・実施等、テナントマネジメントに特化したプロパティ・マネジメント業務を委託しています。
・「マスターリース会社」については、平成27年２月末日現在において第４期末保有資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。
・「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。
・「賃貸借の状況」については、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、エンドテナントとの間の賃貸借について記載しています。
・「賃貸可能面積」については、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
・「稼働率」については、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています（小数点第２位を四捨五入しています。）。
・「主要な賃貸借の概要」については、一棟賃貸テナント（但し、マスターリース契約が締結されている場合で、賃料がパス・スルー型である場合を除きます。）又は、単一の物件における賃貸面積が3,000㎡以上のテナントとの間の賃貸借契約の概要を記載しています。なお、契約期間については、賃貸借契約において定められた賃貸借期間（自動更新条項がある場合の更新期間は含みません。）を記載しています。

(b) 特記事項について

「特記事項」は、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件名称		Landport浦安	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR京葉線「舞浜」駅2.3km			
所在地(住居表示)		千葉県浦安市千鳥11番地４			
土地	地番	千葉県浦安市千鳥11番１他	建物	竣工年月	平成20年５月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金鋼板葺５階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	35,873.00㎡		延床面積	71,570.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	70,045.85㎡	稼働率	100.0%
テナント数	２		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
大塚倉庫株式会社①	17,662.85㎡	25.2%	10年
大塚倉庫株式会社②	17,441.55㎡	24.9%	９年５ヶ月
福山通運株式会社	34,941.45㎡	49.9%	10年

契約内容
大塚倉庫株式会社①
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができ、解約日の１年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。

大塚倉庫株式会社②
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができ、解約日の１年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。

福山通運株式会社
契約の種類：定期建物賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができ、解約日の１年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Landport板橋	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		都営三田線「西台」駅1.0km			
所在地(住居表示)		東京都板橋区舟渡四丁目８番１号			
土地	地番	東京都板橋区舟渡四丁目2843番29他	建物	竣工年月	平成20年１月
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根６階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	27,305.12㎡		延床面積	53,561.44㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	52,794.55㎡	稼働率	100.0%
テナント数	２		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
アスクル株式会社	37,276.71㎡	70.6%	非開示（注）
大日本印刷株式会社	15,517.84㎡	29.4%	８年５ヶ月

契約内容
アスクル株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：非開示（注）

大日本印刷株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Landport川越	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「南大塚」駅1.4㎞			
所在地(住居表示)		埼玉県川越市南台一丁目10番地15			
土地	地番	埼玉県川越市南台一丁目10番15	建物	竣工年月	平成21年５月
	建蔽率	70％（注１）		構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺４階建
	容積率	200％			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	36,436.35㎡		延床面積	72,352.88㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	71,569.89㎡	稼働率	100.0％
テナント数	２		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	56,377.76㎡	78.8％	非開示（注２）
ケイアイ株式会社	15,192.13㎡	21.2％	６年１ヶ月

契約内容
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：非開示（注２）

ケイアイ株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60％であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70％となっています。
（注２）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Landport厚木	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		小田急線「本厚木」駅2.7km			
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目１番１号			
土地	地番	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目2050番１他	建物	竣工年月	平成19年３月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺５階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	24,808.98㎡		延床面積	49,504.38㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	47,995.23㎡	稼働率	100.0%
テナント数	２		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ユーディーエル①	24,761.37㎡	51.6%	９年10ヶ月
株式会社ユーディーエル②	5,575.66㎡	11.6%	10年
加藤産業株式会社	17,658.20㎡	36.8%	10年

契約内容
株式会社ユーディーエル①
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社ユーディーエル②
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

加藤産業株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		相模原田名ロジスティクスセンター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年７月31日
最寄駅		JR相模線「上溝」駅2.0km			
所在地(住居表示)		神奈川県相模原市中央区田名3700番地			
土地	地番	神奈川県相模原市中央区田名字赤坂3700番２他	建物	竣工年月	平成19年10月
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	46,401.69㎡		延床面積	51,474.82㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		50,450.00㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	50,450.00㎡	100.0%	20年４ヶ月

契約内容
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日の６ヶ月前までに、書面にて本契約を解約する旨の通知を行うことにより、未払の賃借人変更指示費用を支払うことで、賃貸借契約に定められた一定の日をもって、本契約を終了させることができるものとされています。

特記事項：
本物件に係る信託受益権を第三者に売却しようとする場合には、上記テナントに一定期間、本物件に係る信託受益権の優先交渉権を与えることとされています。

物件名称		相模原大野台ロジスティクスセンター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR横浜線「古淵」駅1.2km			
所在地(住居表示)		神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番１号			
土地	地番	神奈川県相模原市南区大野台二丁目2471番１	建物	竣工年月	平成12年８月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根５階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	26,978.95㎡		延床面積	49,927.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		57,448.03㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
福山通運株式会社	57,448.03㎡	100.0%	15年

契約内容
福山通運株式会社
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日の１年前までに、書面にて本契約を解約する旨の通知を行うことにより、それぞれ、賃貸借契約に定められた一定の日をもって、本契約を終了させることができるものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Landport八王子	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR八高線「北八王子」駅1.0㎞			
所在地(住居表示)		東京都八王子市石川町2969番地16			
土地	地番	東京都八王子市石川町2969番16	建物	竣工年月	平成20年11月
	建蔽率	60％		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺５階建
	容積率	200％			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	18,172.05㎡		延床面積	35,948.63㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	34,896.32㎡	稼働率	100.0％
テナント数	1		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社新開トランスポートシステムズ①	19,519.10㎡	55.9％	６年４ヶ月
株式会社新開トランスポートシステムズ②	15,377.22㎡	44.1％	９年11ヶ月

契約内容
株式会社新開トランスポートシステムズ①
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社新開トランスポートシステムズ②
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Landport春日部	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武野田線「八木崎」駅0.8km			
所在地(住居表示)		埼玉県春日部市南栄町３番地			
土地	地番	埼玉県春日部市南栄町３番	建物	竣工年月	平成21年６月
	建蔽率	70％（注１）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺４階建
	容積率	200％			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	14,857.27㎡		延床面積	29,553.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	29,630.48㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
DIC株式会社	29,630.48㎡	100.0％	非開示（注２）

契約内容
DIC株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：非開示（注２）

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60％であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70％となっています。
（注２）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		船橋ロジスティクスセンター		分類	物流施設
特定資産の種類		信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	平成35年６月30日
最寄駅		JR京葉線「二俣新町」駅2.6km			
所在地(住居表示)		千葉県船橋市潮見町14番地			
土地	地番	千葉県船橋市潮見町13番２他	建物	竣工年月	平成３年９月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	容積率	300%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	10,335.00㎡		延床面積	30,421.70㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－		マスターリース種別	－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	30,641.98㎡	稼働率	100.0%
テナント数	２		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社富士ロジテック・ネクスト①	16,643.83㎡	54.3%	５年２ヶ月
株式会社富士ロジテック・ネクスト②	5,807.59㎡	19.0%	４年５ヶ月
株式会社GSIクレオス	8,190.56㎡	26.7%	５年１ヶ月

契約内容
株式会社富士ロジテック・ネクスト①
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社富士ロジテック・ネクスト②
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社GSIクレオス
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		厚木南ロジスティクスセンターB棟	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		小田急線「愛甲石田」駅1.2km			
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市上落合字平川276番地11			
土地	地番	神奈川県厚木市上落合字平川276番11	建物	竣工年月	平成17年５月
	建蔽率	70%（注１）		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	17,561.51㎡		延床面積	24,929.27㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		24,909.96㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
東部ネットワーク株式会社	24,909.96㎡	100.0%	10年

契約内容
東部ネットワーク株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。
（注２）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターA棟で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		羽生ロジスティクスセンター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武伊勢崎線「南羽生」駅1.2km			
所在地(住居表示)		埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10			
土地	地番	埼玉県羽生市川崎一丁目216番９他	建物	竣工年月	平成18年２月
	建蔽率	60%（注）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200%			
	用途地域	市街化調整地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	27,608.94㎡		延床面積	24,888.67㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		24,850.80㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
日本通運株式会社	24,850.80㎡	100.0%	10年

契約内容
日本通運株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が川崎産業団地地区内に属するため地区計画の適用を受け、本来50%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は60%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		川口ロジスティクスセンターB棟	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		埼玉高速鉄道「川口元郷」駅1.9km			
所在地(住居表示)		埼玉県川口市領家五丁目３番１号			
土地	地番	埼玉県川口市領家五丁目3875番２他	建物	竣工年月	平成８年４月
	建蔽率	70%（注１）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	9,732.87㎡		延床面積	13,186.31㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	13,648.70㎡	稼働率	100.0%
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社日本アクセス	13,648.70㎡	100.0%	非開示（注２）

契約内容
株式会社日本アクセス
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：非開示（注２）

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。
（注２）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		川口ロジスティクスセンターA棟	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		埼玉高速鉄道「川口元郷」駅1.9km			
所在地(住居表示)		埼玉県川口市領家五丁目３番１号			
土地	地番	埼玉県川口市領家五丁目3875番１他	建物	竣工年月	平成３年９月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	12,376.31㎡		延床面積	11,580.06㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		12,003.57㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
佐川急便株式会社	12,003.57㎡	100.0%	５年

契約内容
佐川急便株式会社
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の責に帰すべき事由で契約が終了した場合、賃借人は賃貸人に預託した敷金の返還請求権を放棄するものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		厚木南ロジスティクスセンターA棟	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		小田急線「愛甲石田」駅1.2km			
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市上落合字平川276番地１			
土地	地番	神奈川県厚木市上落合字平川276番１	建物	竣工年月	平成15年10月
	建蔽率	70%（注１）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	16,081.79㎡		延床面積	9,788.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		9,825.52㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
湘南物流株式会社	9,825.52㎡	100.0%	20年

契約内容
湘南物流株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。
（注２）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターB棟で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		太田新田ロジスティクスセンター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武桐生線「藪塚」駅4.5㎞			
所在地(住居表示)		群馬県太田市新田嘉祢町150番地２			
土地	地番	群馬県太田市新田嘉祢町150番２他	建物	竣工年月	平成15年３月
	建蔽率	70％（注１）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200％・400％（注２）			
	用途地域	工業専用地域・非線引区域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	39,604.26㎡		延床面積	42,324.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	42,328.00㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
三井倉庫ロジスティクス株式会社	42,328.00㎡	100.0％	15年

契約内容
三井倉庫ロジスティクス株式会社
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人の一方的事由で本契約を中途解約する場合、原則として、賃借人は賃貸人に対し、中途解約の日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60％であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70％となっています。
（注２）容積率について、本物件の土地は、工業専用地域200％、非線引区域400％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		太田東新町ロジスティクスセンター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武伊勢崎線「野州山辺」駅2.5km			
所在地(住居表示)		群馬県太田市東新町837番地１			
土地	地番	群馬県太田市東新町837番１	建物	竣工年月	平成20年８月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	22,428.97㎡		延床面積	23,584.72㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		23,584.72㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社バンテック	23,584.72㎡	100.0%	15年

契約内容
株式会社バンテック
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人の一方的事由で中途解約する場合は、原則として、賃借人は、賃貸人に対し解約日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うこととされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		太田清原ロジスティクス センター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR両毛線「山前」駅3.2㎞			
所在地(住居表示)		群馬県太田市清原町10番地１			
土地	地番	群馬県太田市清原町10番１	建物	竣工年月	平成16年５月
	建蔽率	70％（注）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200％			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	4,950.01㎡		延床面積	9,048.39㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		9,397.38㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社太田国際貨物ターミナル	9,397.38㎡	100.0％	15年

契約内容
株式会社太田国際貨物ターミナル
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸人に対し文書で通知することで、契約を解除することができるものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60％であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70％となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		千代田町ロジスティクス センター	分類		物流施設
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武小泉線「本中野」駅4.0㎞			
所在地(住居表示)		群馬県邑楽郡千代田町大字舞木3012番地２			
土地	地番	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3012番２他	建物	竣工年月	平成11年１月
	建蔽率	60％（注）		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	容積率	200％			
	用途地域	工業専用地域		主たる用途	倉庫
	敷地面積	6,236.13㎡		延床面積	4,584.54㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,592.00㎡	稼働率		100.0％
テナント数		1			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
伊藤忠食品株式会社	4,592.00㎡	100.0％	２年

契約内容
伊藤忠食品株式会社
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人の一方的事由で中途解約する場合は、原則として、賃借人は、賃貸人に対し解約日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うこととされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来50％であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は60％となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		Morisia 津田沼	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR「津田沼」駅徒歩２分			
所在地(住居表示)		千葉県習志野市谷津一丁目16番1号			
①低層商業棟、レストラン棟、事務所棟					
土地	地番	千葉県習志野市谷津一丁目1340番10	建物	竣工年月	昭和53年10月
	建蔽率	100%（注１）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付12階建
	容積率	630%（注２）			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗、事務所、駐車場
	敷地面積	16,707.61㎡		延床面積	94,067.53㎡
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注３）
②駐車場棟					
土地	地番	千葉県習志野市谷津一丁目1340番18他	建物	竣工年月	昭和62年11月
	建蔽率	100%（注１）		構造/階数	鉄骨造陸屋根８階建
	容積率	600%			
	用途地域	商業地域		主たる用途	駐車場
	敷地面積	2,487.03㎡		延床面積	11,423.50㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース種別		パス・スルー型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		39,736.87㎡	稼働率		98.0%
テナント数		105			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ヤマダ電機	8,124.96㎡	20.5%	10年
イオンリテール株式会社	5,283.00㎡	13.3%	20年

契約内容

株式会社ヤマダ電機

契約の種類：定期貸室賃貸借契約

中途解約：賃借人は、やむを得ない事由がある場合、賃貸借契約に定められた一定の日経過後は解約日の12ヶ月前までに賃貸人に書面にて申し入れることにより、本契約を解約することができるものとされています。

イオンリテール株式会社

契約の種類：定期貸室賃貸借契約

中途解約：賃借人は、解約日の12ヶ月前までに賃貸人に対し書面にて申し入れをし、本契約を解約することができるものとされています。但し、賃貸借契約に定められた一定の日経過前に本契約を中途解約する場合は、原則として、当該中途解約日の翌日から賃貸借契約に定められた一定の日までの賃料相当額を賃貸人に支払うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。

（注２）容積率について、本物件の容積率の限度は、指定容積率600%に指定されていますが、昭和49年３月５日付「習志野市告示第11号」に基づき、「習志野市谷津町特定街区」に指定され、容積率630%となっています。

（注３）共用部分の持分割合は、信託受託者が92.57%を保有し、他の区分所有者である財団法人習志野文化ホールが残りの7.43%を保有しています。なお、財団法人習志野文化ホールが所有していた区分所有権は、平成27年４月１日付で習志野市に譲渡されています。

特記事項：

１．本物件土地及び習志野市管理の隣接土地上には、習志野市が所有する歩道橋があり、また、本物件土地上には習志野市が管理する歩道があります。当該歩道橋及び歩道は習志野市の責任と負担において維持管理がなされることとなっており、かかる維持管理に関し、本物件土地に係る信託受託者は習志野市に対して一定の協力義務を負っています。また、本物件土地及び習志野市管理の隣接土地の境界線をまたがるペデストリアンデッキにつき大規模修繕等を行う場合、並びに信託が終了し、本物件土地が信託の受益者に交付される場合、事前に習志野市との協議が必要とされています。

２．本物件土地の一部は、習志野市文化ホールの所有を目的として習志野市に対して賃貸されており（地代は全額前払い済み）、本物件建物の一部は当該土地上にあることから、当該土地部分については、習志野市から無償で転借している状態にあります。

物件名称		横須賀モアーズシティ	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京浜急行「横須賀中央」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地２			
土地	地番	神奈川県横須賀市若松町二丁目28番１他	建物	竣工年月	平成９年７月
	建蔽率	80%・60%（注１）		構造/階数	鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄骨造陸屋根地下１階付12階建
	容積率	400%・200%（注２）			
	用途地域	商業地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	店舗、駐車場
	敷地面積	10,085.83㎡		延床面積	43,890.82㎡
	所有形態	所有権（一部共有）（注３） 地上権(一部準共有)（注４）		所有形態	区分所有権(店舗) 区分所有権の共有持分(駐車場)
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		株式会社横浜岡田屋	マスターリース種別		賃料保証型（注５）

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	29,383.65㎡	稼働率	100.0%
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社横浜岡田屋	29,383.65㎡	100.0%	10年

契約内容
株式会社横浜岡田屋
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一解除する場合には、賃借人は解除を予定する日から本賃貸期間満了までの残存期間の賃料相当額を支払わなければならないとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち敷地南東側の一部以外の部分は商業地域80%、敷地南東側の一部は第１種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、第１種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件土地の所有権の対象面積は5,729.54㎡ですが、その一部（計2,862.49㎡）は４名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423/4,389,082です。
（注４）本物件土地の地上権の対象面積は4,001.01㎡ですが、その全てが４名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423/4,389,082です。
（注５）マスターリース契約上、マスターリース会社は固定賃料を支払うこととされ、また、マスターリース会社がエンドテナントから受け取る一定時期までの年間賃料が一定の金額を超えた場合には、当該超過部分につき一定の割合で算出される金額を12で除した月額賃料を当該期間の３ヶ月後以後１年間の変動賃料として、固定賃料に加えて支払うこととされています。

特記事項：

1．本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は355.28㎡です。

2．本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。

3．本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関連するリスクについては、前記「3　投資リスク / （1）本投資口への投資に関するリスク要因 / ③　不動産に係るリスク / J.区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。

4．本物件土地上に所在する守衛棟（鉄骨造陸屋根４階建、延床面積109.86㎡）には、第三者に対する賃借権が設定されています。

物件名称		Recipe SHIMOKITA	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
			信託期間満了日		－
最寄駅		小田急小田原線、京王井の頭線「下北沢」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		東京都世田谷区北沢二丁目20番17号			
土地	地番	東京都世田谷区北沢二丁目1045番７他	建物	竣工年月	平成23年７月
	建蔽率	100％（注）		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建
	容積率	500％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗、診療所
	敷地面積	1,716.03㎡		延床面積	8,552.53㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		6,295.22㎡	稼働率		100.0％
テナント数		11			
（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。					
特記事項： 該当事項はありません。					

物件名称		川崎モアーズ	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		①平成35年６月30日 ②平成31年12月１日
最寄駅		JR「川崎」駅徒歩１分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩２分			
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市川崎区駅前本町７番地１			
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町６番１他	建物	竣工年月	昭和55年８月
	建蔽率	100％（注１）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付11階建
	容積率	800％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	2,719.72㎡		延床面積	22,235.96㎡
	所有形態	所有権、区分地上権		所有形態	区分所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		株式会社横浜岡田屋	マスターリース種別		賃料保証型（注２）

賃貸借の状況

賃貸可能面積	18,810.31㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社横浜岡田屋	14,446.48㎡	76.8％	９年８ヶ月
	187.97㎡	1.0％	２年
	4,175.86㎡	22.2％	２年

契約内容
株式会社横浜岡田屋①
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一解除する場合には、賃借人は解除を予定する日から本賃貸期間満了までの残存期間の賃料相当額を支払わなければならないとされています。

契約内容
株式会社横浜岡田屋②
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：株式会社横浜岡田屋③の賃貸借契約が事由の如何を問わず終了した場合、本契約も終了するとされています。

契約内容
株式会社横浜岡田屋③
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：株式会社横浜岡田屋①の賃貸借契約が同時に終了する場合を除き、解約その他の事由により本契約を終了させることはできないとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。
（注２）マスターリース契約上、マスターリース会社は固定賃料を支払うこととされ、また、株式会社横浜岡田屋①の賃貸借契約ではマスターリース会社がエンドテナントから受け取る一定時期までの年間賃料が一定の金額を超えた場合には、当該超過部分につき一定の割合で算出される金額を12で除した月額賃料を当該期間の３ヶ月後以後１年間の変動賃料として、固定賃料に加えて支払うこととされています。

特記事項：
１．本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は605.18㎡です。
２．本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。
３．本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関連するリスクについては、前記「３　投資リスク / （１）本投資口への投資に関するリスク要因 / ③　不動産に係るリスク / J.区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。

物件名称		EQUINIA新宿	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR「新宿」駅徒歩３分、東京メトロ「新宿三丁目」駅徒歩３分			
所在地(住居表示)		東京都新宿区歌舞伎町一丁目１番17号			
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町一丁目52番6他	建物	竣工年月	昭和63年３月
	建蔽率	100％（注１）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
	容積率	900％・800％（注２）			
	用途地域	商業地域		主たる用途	事務所、店舗
	敷地面積	568.98㎡		延床面積	5,221.88㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,611.59㎡	稼働率		100.0％
テナント数		13			

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。

（注２）容積率について、本物件の土地は、南側接面道路端から北へ20ｍ以内の部分は商業地域900％、南側接面道路端から北へ20ｍを超える部分は商業地域800％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		EQUINIA池袋	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR「池袋」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		東京都豊島区西池袋一丁目17番10号			
土地	地番	東京都豊島区西池袋一丁目17番３他	建物	竣工年月	昭和48年10月
	建蔽率	100％（注１）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	容積率	900％・800％（注２）			
	用途地域	商業地域		主たる用途	事務所
	敷地面積	428.97㎡		延床面積	3,476.36㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,693.93㎡	稼働率		100.0％
テナント数		13			
（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。 （注２）容積率について、本物件の土地は、北側区道の計画線から20ｍ以内の部分は900％、北側区道の計画線から20ｍを超える部分は800％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
特記事項： 該当事項はありません。					

物件名称		covirna　machida	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		小田急線、JR横浜線「町田」駅徒歩２分			
所在地(住居表示)		東京都町田市原町田六丁目９番19号			
土地	地番	東京都町田市原町田六丁目1111番３他	建物	竣工年月	昭和56年９月
	建蔽率	100％（注１）		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	容積率	528％（注２）			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	1,033.05㎡		延床面積	4,209.06㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,891.32㎡	稼働率		100.0％
テナント数		７			

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。

（注２）容積率について、本物件の容積率の限度は、指定容積率600％に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（8.8ｍ×60％）が優先されています。

特記事項：

本物件の敷地面積には、建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分：約177㎡（私道部分）が含まれます。

物件名称		ニトリ幕張店	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京成千葉線「京成幕張」駅徒歩18分 、JR 京葉線「海浜幕張」駅徒歩25分			
所在地(住居表示)		千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目１番15号			
土地	地番	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目7804番１	建物	竣工年月	平成19年11月
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建
	容積率	200%			
	用途地域	準住居地域・第２種住居地域		主たる用途	店舗、駐車場
	敷地面積	8,053.38㎡		延床面積	13,521.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		14,367.98㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ニトリホールディングス	14,367.98㎡	100.0%	20年

契約内容
株式会社ニトリホールディングス
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日以降、解約日の１年以上前に賃貸人に対し書面により通知して本契約を中途解約することができるものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域、第２種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		コナミスポーツクラブ府中	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京王線「府中」駅徒歩５分			
所在地(住居表示)		東京都府中市宮西町一丁目27番地１			
土地	地番	東京都府中市宮西町一丁目27番１	建物	竣工年月	平成12年２月
	建蔽率	100％（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根６階建
	容積率	500％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	体育館、遊技場、駐車場
	敷地面積	3,743.39㎡		延床面積	12,214.97㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	12,385.18㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社コナミスポーツ＆ライフ	12,385.18㎡	100.0％	20年

契約内容
株式会社コナミスポーツ＆ライフ
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一賃借人がその都合で本契約を解除する場合、原則として、賃借人は賃貸人に対し本物件建物の残存簿価相当額を精算金として支払うものとされています。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。

特記事項：
本物件建物には、株式会社コナミスポーツ＆ライフを抵当権者とし、敷金返還債権（４億円）を被担保債権とする抵当権が設定されています。

物件名称		FESTA SQUARE	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東武野田線「岩槻」駅徒歩７分			
所在地(住居表示)		埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目５番１号			
土地	地番	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目4639番10号	建物	竣工年月	平成20年９月
	建蔽率	80%・60%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	200%			
	用途地域	近隣商業地域・第１種住居地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	7,342.43㎡		延床面積	7,292.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		株式会社ヤオコー	マスターリース種別		賃料保証型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		7,480.63㎡	稼働率		100.0%
テナント数		1			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ヤオコー	7,480.63㎡	100.0%	20年

契約内容
株式会社ヤオコー
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の土地のうち南東側道路から25m以内の部分は近隣商業地域80%、南東側道路から25mを超える部分は第１種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		GEMS渋谷	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
			信託期間満了日		－
最寄駅		JR 「渋谷」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号			
土地	地番	東京都渋谷区渋谷三丁目33番４他	建物	竣工年月	平成24年９月
	建蔽率	100％(注)		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	容積率	600％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	323.65㎡		延床面積	2,000.70㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース種別		パス・スルー型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,791.34㎡	稼働率		100.0％
テナント数		10			
（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。					
特記事項： 野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS渋谷」の商標を無償で使用する条件となっています。					

物件名称		駿台あざみ野校	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東急田園都市線、横浜市営地下鉄「あざみ野」駅徒歩４分			
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目４番地13			
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目４番13	建物	竣工年月	平成20年11月
	建蔽率	80％		構造/階数	鉄骨造陸屋根５階建
	容積率	300％			
	用途地域	近隣商業地域		主たる用途	教習所
	敷地面積	742.63㎡		延床面積	2,145.85㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,286.47㎡	稼働率	100.0％
テナント数	1		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
駿台教育振興株式会社	2,286.47㎡	100.0％	20年４ヶ月

契約内容
駿台教育振興株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日より前は、賃貸人が承諾する代替借主を賃貸人に紹介し、賃貸人と代替借主との間で、本契約と同等以上の条件による本件建物に係る借地借家法第38条第１項に定める定期借家契約を締結することにより、本件建物に係る賃貸借が継続した場合には、中途解約をすることができるものとされています。また、賃借人は12ヶ月前までに書面で通知することにより、賃貸借契約に定められた一定の日以降を契約解除日として中途解約することができるものとされています。なお、賃貸借契約に定められた一定の日以降を契約解除日とする場合は、賃借人は、12ヶ月前の書面による通知に代えて、12ヶ月分の賃料を支払い、即時解約することができるものとされています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		EQUINIA青葉台	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東急田園都市線「青葉台」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目６番地14			
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目６番14	建物	竣工年月	昭和57年11月
	建蔽率	100％（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	容積率	400％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	事務所
	敷地面積	846.78㎡		延床面積	3,320.15㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,457.36㎡	稼働率		100.0％
テナント数		７			
（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。					
特記事項： 該当事項はありません。					

物件名称		メガロス神奈川店	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
			信託期間満了日		－
最寄駅		JR 横浜線「大口」駅徒歩７分、JR京浜東北線「新子安」駅徒歩９分			
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号			
土地	地番	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11	建物	竣工年月	平成14年５月
	建蔽率	80％・60％（注１）		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺・陸屋根４階建
	容積率	300％・200％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		主たる用途	体育館
	敷地面積	3,398.57㎡		延床面積	6,217.85㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,217.85㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社メガロス	6,217.85㎡	100.0％	24年10ヶ月

契約内容
株式会社メガロス
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち国道１号から25m以内の部分は近隣商業地域80％、国道１号から25mを超える部分は準工業地域60％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300％、準工業地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		ユニバーサル・シティウォーク大阪	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成32年12月31日
最寄駅		JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		大阪府大阪市此花区島屋六丁目２番61号			
土地	地番	大阪府大阪市此花区島屋六丁目429番他	建物	竣工年月	平成13年６月
	建蔽率	90%（注１）		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造５階建
	容積率	600%（注２）			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗、事務所、機械室
	敷地面積	①8,785.43㎡ ②8,788.67㎡		延床面積	86,888.64㎡
	所有形態	①所有権（共有） ②借地権（準共有）（注３）		所有形態	区分所有権（注３）
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース種別		パス・スルー型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		9,733.28㎡	稼働率		87.2%
テナント数		41			

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は90%となっています。

（注２）容積率について、本物件の容積率の限度は、指定容積率400%であるところ、地区計画により割増を受け、容積率は600%となっています。

（注３）本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産は、土地の共有持分及び借地権（所有者は大阪市）の準共有持分並びに区分所有建物の専有部分等から構成されています。信託不動産たる土地の共有持分及び借地権の準共有持分の持分割合は54.11%（499,870分の270,460）です。本物件の建物は、ホテル２棟、商業棟・地冷施設、業務棟から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産は、商業棟・地冷施設の部分（議決権割合25.22%）となります。なお、本物件土地及び本物件借地権の一部は、業務棟の所有者である国内事業法人に賃貸又は転貸されています。

特記事項：

１．本物件土地、本物件借地権及び本物件建物の第三者への譲渡等に際しては、①此花西部臨海地区・新駅街区開発に関する事業主間協定（平成11年10月）に基づく他の事業主の承諾の取得及び事業主間協定の第三者への承継、②事業主と大阪市との間の此花西部臨海地区・新駅街区整備事業に関する基本協定（平成11年11月）に基づく大阪市との協議、その承認の取得及び基本協定の第三者への承継、③（本物件借地権に関し、）事業主と大阪市との借地契約（平成13年7月）（期間20年の事業用借地権）に基づく大阪市の事前の書面による承諾の取得、④（本物件建物に関し、）管理規約附属規程（平成13年６月）に基づく専有部分の譲渡の管理者への事前の書面による届出（本物件建物の一部（熱供給サブプラント室）は国内事業会社に対して賃貸（マスターリース契約を通じて転貸）されており、貸主が本物件建物を第三者に譲渡する場合には、借主である当該国内事業会社の事前の書面による承諾の取得及び当該建物賃貸借契約上の貸主の地位の第三者への承継）が必要です。
　また、本物件に係る信託受益権の第三者への譲渡に際しては、⑤大阪市から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継、⑥他の事業主のうちの一部の事業主から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継等が必要です。

２．本投資法人が保有する信託受益権の信託受託者は、本物件借地権の準共有者として、上記１．③に記載の借地権設定契約上の債務の履行に関して、他の準共有者と連帯債務を負っており、また、借地契約期間満了時に、その持分比率に従って借地を更地としての時価で購入する義務を負っています。

３．本物件建物の名称その他の商標等に係るサブライセンサーとのサブライセンス契約に基づき、テナントへの賃貸や施設造作設置・維持管理に関して、賃貸が禁止される場合やサブライセンサーとの協議及びその承諾が必要とされる可能性があります。

４．本物件の隣接地において建物を開発中の事業者及び大阪市から、本物件建物の管理組合に対して、当該開発中の建物と本物件建物の間における空中通路の接続要請があり、管理組合と隣接地事業者との間で、平成27年４月30日付でかかる接続を承諾する内容の「デッキ接続に関する合意書」を締結しています。

物件名称		イズミヤ千里丘店	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR東海道本線「千里丘」駅徒歩17分			
所在地(住居表示)		大阪府吹田市山田南１番１号			
土地	地番	(所有部分) ・大阪府吹田市山田南1068番２他 (借地部分) ⅰ大阪府吹田市山田南1103番１他 ⅱ大阪府吹田市山田南1110番１ ⅲ大阪府吹田市山田南1069番４	建物	竣工年月	平成11年７月（別棟） 平成12年６月（本棟）
	建蔽率	90%・70%（注１）		構造/階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	300%・200%（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・第１種中高層住居専用地域・第２種住居地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	13,026.08㎡ (所有部分：11,598.08㎡) (借地部分：1,428.00㎡)		延床面積	24,399.12㎡ （別棟：3,976.03㎡） （本棟：20,423.09㎡）
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別		賃料保証型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		24,399.12㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
イズミヤ株式会社	24,399.12㎡	100.0%	17年

契約内容
イズミヤ株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域90%、第１種中高層住居専用地域及び第２種住居地域70%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地のうち近隣商業地域300%、第１種中高層住居専用地域及び第２種住居地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
１．本物件土地に係る借地権については、借地権設定登記はなされておらず、また、その一部（緑地等）については、借地権の対象土地上に登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。
２．本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却しようとする場合を除き、一定期間の優先交渉権を付与しております。
３．本物件土地に係る借地部分の一部については、当該部分の所有者から申出があった場合、当該部分の所有者及び賃借人で誠実に協議し、売買条件について合意したときは、賃借人が当該部分を買い受けるものとされています。

物件名称		Merad 大和田	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		阪神本線「姫島」駅徒歩13分			
所在地(住居表示)		大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目２番43号			
①店舗					
土地	地番	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目６番３他	建物	竣工年月	平成６年９月
	建蔽率	70%（注１）		構造/階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	300%・200%（注２）			
	用途地域	準工業地域・工業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	16,768.48㎡		延床面積	14,899.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
②物流					
土地	地番	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目６番１他	建物	竣工年月	平成12年７月
	建蔽率	70%（注１）		構造/階数	鉄骨造陸屋根２階建
	容積率	300%・200%（注２）			
	用途地域	準工業地域・工業地域		用途	荷捌所
	敷地面積	11,667.04㎡		延床面積	4,949.18㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		株式会社関西スーパーマーケット	マスターリース種別		賃料保証型

賃貸借の状況

賃貸可能面積	店舗：14,941.54㎡ 物流：5,856.50㎡	稼働率	100.0%
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社関西スーパーマーケット	店舗：14,941.54㎡	100.0%	10年
	物流：5,856.50㎡	100.0%	10年

契約内容
株式会社関西スーパーマーケット
契約の種類：普通貸室賃貸借契約
中途解約：賃借人は、12ヶ月前（月額賃料12ヶ月分相当額を賃貸人に支払った場合は、２ヶ月以上前）までに、書面にて本契約を解約する旨の申し入れを行うことにより、違約金を負担の上で、本契約を解約することができるものとされています。但し、賃貸借契約に定められた一定の日までの間に中途解約する場合は、賃貸人が承諾できる代替借主を探索することができた場合を除き、店舗又は物流の一方のみを解約することはできないものとされています。（注３）

（注１）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域・工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。
（注２）容積率について、本物件の土地は、北西側道路境界から25m以内の部分は準工業地域及び中高層階住居専用地区（第１種）300%、北西側道路境界から25mを超える部分は工業地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）平成26年10月10日付の工事費負担及び店舗賃貸借契約の変更に関する覚書並びに同日付建物転貸借契約の変更に関する覚書に基づき、賃貸借契約期間中に本契約を解約できないものとされています。

特記事項：
本物件に係る信託受益権又は対象物件を本投資法人が第三者に売却する場合には、マスターリース会社（株式会社関西スーパーマーケット）に一定期間、本物件に係る信託受益権又は対象物件購入の優先交渉権を与えております。

物件名称		イズミヤ八尾店	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR大和路線「柏原」駅徒歩23分			
所在地(住居表示)		大阪府八尾市沼一丁目１番地１			
土地	地番	(所有部分) ・大阪府八尾市沼一丁目１番１他 (借地部分) ・大阪府八尾市沼一丁目６番１他	建物	竣工年月	平成15年７月（新築） 平成24年４月（増築）
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	32,128.50㎡ （所有部分：29,988.10㎡） （借地部分：2,140.40㎡）		延床面積	34,198.01㎡
	所有形態	所有権、駐車場賃借権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別		賃料保証型

賃貸借の状況

賃貸可能面積	34,198.01㎡	稼働率	100.0%
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
イズミヤ株式会社	34,198.01㎡	100.0%	16年５ヶ月

契約内容
イズミヤ株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。

特記事項：
１．本物件に係る借地権（駐車場の一部）については、借地権設定登記はなされておらず、また、借地権の対象土地上には登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。
２．本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を売却しようとする場合、野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、一定期間の優先交渉権を付与しております。

物件名称		イズミヤ小林店	分類		商業施設（居住地立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		阪急今津線「小林」駅徒歩４分			
所在地(住居表示)		兵庫県宝塚市小林五丁目５番47号			
土地	地番	兵庫県宝塚市小林五丁目240番１他	建物	竣工年月	昭和48年９月（新築） 昭和52年10月（増築） 平成13年１月（増築）
	建蔽率	60%・80%（注）		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺４階建
	容積率	200%			
	用途地域	第１種中高層住居専用地域・近隣商業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	9,338.17㎡		延床面積	11,714.36㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別		賃料保証型
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		11,714.36㎡	稼働率		100.0%
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
イズミヤ株式会社	11,714.36㎡	100.0%	28年７ヶ月

契約内容
イズミヤ株式会社
契約の種類：定期貸室賃貸借契約
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。

（注）建蔽率について、本物件の土地のうち北側は第１種中高層住居専用地域60%、南側は近隣商業地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：

１．本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を売却しようとする場合、野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、マスターリース会社に一定期間の優先交渉権を付与しております。

２．本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して、設計・施工されていますが、新耐震基準を満たしていない部分については平成26年３月に耐震改修工事を完了済です。

物件名称		一番町stear	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR「仙台」駅徒歩12分、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅徒歩３分			
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目８番８号			
土地	地番	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目８番４他	建物	竣工年月	平成18年２月
	建蔽率	100％（注）		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
	容積率	600％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗
	敷地面積	2,098.18㎡		延床面積	6,622.14㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,582.81㎡	稼働率		100.0％
テナント数		７			
（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。					
特記事項： 該当事項はありません。					

物件名称		EQUINIA青葉通り	分類		商業施設（駅前立地型）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR「仙台」駅徒歩５分、JR「あおば通」駅徒歩１分			
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区中央三丁目１番22号			
土地	地番	宮城県仙台市青葉区中央三丁目１番６他	建物	竣工年月	平成20年６月
	建蔽率	100％（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下１階付10階建
	容積率	700％			
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗、事務所
	敷地面積	787.31㎡		延床面積	5,692.03㎡
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,030.37㎡	稼働率		100.0％
テナント数		19			
（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっています。					
特記事項： 該当事項はありません。					

物件名称		三菱自動車　目黒店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東急東横線「学芸大学」駅徒歩８分			
所在地(住居表示)		東京都目黒区鷹番一丁目４番７号			
土地	地番	東京都目黒区鷹番一丁目28番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％		構造/階数	－
	容積率	300％・200％（注）			
	用途地域	準工業地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	3,381.19㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	3,381.19㎡	稼働率	100.0％
テナント数	1		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	3,381.19㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注）容積率について、本物件の土地は、南東側道路端から20m以内の部分は準工業地域300％、南東側道路端から20mを超える部分は第１種中高層住居専用地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　調布店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京王線「調布」駅徒歩８分			
所在地(住居表示)		東京都調布市富士見町二丁目12番地２			
土地	地番	東京都調布市富士見町二丁目12番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％・60％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・200％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・準住居地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	4,183.63㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	4,183.63㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	4,183.63㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち、南側道路端から30m以内の部分かつ東側道路端から20mまでの部分は近隣商業地域80％、南側道路端から30m以内の部分かつ東側道路端から20mを超える部分は準住居地域60％、南側道路端から30mを超える部分は第１種中高層住居専用地域60％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300％、準住居地域及び第１種中高層住居専用地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車東久留米店及び三菱自動車東大和店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　渋谷店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩15分			
所在地(住居表示)		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番９号			
土地	地番	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1446番15他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％		構造/階数	－
	容積率	300％			
	用途地域	近隣商業地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,421.31㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,421.31㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,421.31㎡	100.0％	20年

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　練馬店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩５分			
所在地(住居表示)		東京都練馬区豊玉北二丁目４番８号			
土地	地番	東京都練馬区豊玉北二丁目４番２	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％・60％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・200％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,725.61㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 （事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	1,725.61㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,725.61㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち北側道路端から30m以内の部分は近隣商業地域80％、北側道路端から30mを超える部分は第１種中高層住居専用地域60％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300％、第１種中高層住居専用地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車高井戸店及び三菱自動車関町店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　川崎店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR南武線「鹿島田駅」徒歩14分			
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市幸区下平間329番地１			
土地	地番	神奈川県川崎市幸区下平間329番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％・60％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・200％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・第１種住居地域		主たる用途	－
	敷地面積	3,057.02㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,057.02㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	3,057.02㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち北東側道路端から25m以内の部分は近隣商業地域80％、北東側道路端から25mを超える部分は第１種住居地域60％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300％、第１種住居地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車元住吉店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　高井戸店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		京王井の頭線「浜田山」駅徒歩８分			
所在地(住居表示)		東京都杉並区高井戸東四丁目１番６号			
土地	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目1858番14他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％・50％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・100％（注２）			
	用途地域	準住居地域・第１種低層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,923.64㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 （事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,923.64㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,923.64㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち南西側都市計画道路計画線から30m以内の部分は準住居地域60％、南西側都市計画道路計画線から30mを超える部分は第１種低層住居専用地域50％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、準住居地域300％、第１種低層住居専用地域100％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店及び三菱自動車関町店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　葛飾店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR常磐線「金町」駅徒歩14分			
所在地(住居表示)		東京都葛飾区金町一丁目７番５号			
土地	地番	東京都葛飾区金町一丁目83番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％		構造/階数	－
	容積率	400％・200％（注１）			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,930.05㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,930.05㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,930.05㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）容積率について、本物件の土地のうち北西側道路計画線から30m以内の部分は準工業地域400％、北西側道路計画線から30mを超える部分は準工業地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車江戸川店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　東久留米店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「花小金井」駅徒歩24分			
所在地(住居表示)		東京都東久留米市前沢五丁目32番22号			
土地	地番	東京都東久留米市前沢五丁目1429番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％・40％（注１）		構造/階数	－
	容積率	200％・100％（注２）			
	用途地域	準住居地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	4,105.00㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 （事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,105.00㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	4,105.00㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち北側道路端から30m以内の部分は準住居地域60％、北側道路端から30ｍを超える部分は第１種中高層住居専用地域40％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、準住居地域200％、第１種中高層住居専用地域100％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店及び三菱自動車東大和店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　世田谷店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東急田園都市線「用賀」駅徒歩17分			
所在地(住居表示)		東京都世田谷区上用賀六丁目５番２号			
土地	地番	東京都世田谷区上用賀六丁目126番１	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％・50％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・100％（注２）			
	用途地域	準住居地域・第１種低層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,305.78㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	1,305.78㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,305.78㎡	100.0％	20年

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち西側道路端から30m以内の部分は準住居地域60％、西側道路端から30mを超える部分は第１種低層住居専用地域50％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、準住居地域300％、第１種低層住居専用地域100％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　杉並店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「下井草」駅徒歩12分			
所在地(住居表示)		東京都杉並区本天沼二丁目42番８号			
土地	地番	東京都杉並区本天沼二丁目185番１	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％・50％（注１）		構造/階数	－
	容積率	200％・100％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・第１種低層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,831.00㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,831.00㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,831.00㎡	100.0％	20年

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち北東側道路端から20m以内の部分は近隣商業地域80％、北東側道路端から20mを超える部分は第１種低層住居専用地域50％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域200％、第１種低層住居専用地域100％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　関町店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「武蔵関」駅徒歩８分			
所在地(住居表示)		東京都練馬区関町南四丁目５番26号			
土地	地番	東京都練馬区関町南四丁目746番33	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％		構造/階数	－
	容積率	300％			
	用途地域	近隣商業地域		主たる用途	－
	敷地面積	989.77㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		989.77㎡	稼働率		100.0％
テナント数		1			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	989.77㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店及び三菱自動車高井戸店に係る底地で構成されています。

特記事項：
本物件の土地は、練馬区大泉石神井付近土地区画整理事業区域内にあり、換地処分の対象となる可能性があります。

物件名称		三菱自動車　東大和店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武多摩湖線「武蔵大和」駅徒歩20分			
所在地(住居表示)		東京都東大和市狭山五丁目1624番地２			
土地	地番	東京都東大和市狭山五丁目1624番２	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％・40％（注１）		構造/階数	－
	容積率	200％・80％（注２）			
	用途地域	準住居地域・第１種低層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	2,783.79㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権（事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,783.79㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	2,783.79㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち南側道路端から30m以内の部分は準住居地域60％、南側道路端から30mを超える部分は第１種低層住居専用地域40％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、準住居地域200％、第１種低層住居専用地域80％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店及び三菱自動車東久留米店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　元住吉店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		東急東横線「元住吉」駅徒歩25分			
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市高津区明津10番地１			
土地	地番	神奈川県川崎市高津区明津８番２他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％		構造/階数	－
	容積率	200％			
	用途地域	準住居地域・第１種中高層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,646.97㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権（事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,646.97㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,646.97㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川崎店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　川越店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「本川越」駅徒歩26分			
所在地(住居表示)		埼玉県川越市神明町12番地５			
土地	地番	埼玉県川越市神明町12番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％		構造/階数	－
	容積率	200％			
	用途地域	準工業地域		主たる用途	－
	敷地面積	2,462.40㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況

賃貸可能面積	2,462.40㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	2,462.40㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車狭山店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　江戸川店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR総武線「新小岩」駅徒歩25分			
所在地(住居表示)		東京都江戸川区中央二丁目21番６号			
土地	地番	東京都江戸川区中央二丁目706番２他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	80％・60％（注１）		構造/階数	－
	容積率	300％・200％（注２）			
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		主たる用途	－
	敷地面積	892.56㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	892.56㎡	稼働率	100.0％
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	892.56㎡	100.0％	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち西側道路計画線から20m以内の部分は近隣商業地域80％、西側道路計画線から20mを超える部分は準工業地域60％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300％、準工業地域200％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車葛飾店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車　狭山店	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		西武新宿線「入間市」駅徒歩31分			
所在地(住居表示)		埼玉県狭山市笹井三丁目１番25号			
土地	地番	埼玉県狭山市笹井三丁目1308番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60%・50%（注１）		構造/階数	－
	容積率	200%・80%（注２）			
	用途地域	第２種住居地域・第１種低層住居専用地域		主たる用途	－
	敷地面積	1,793.00㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,793.00㎡	稼働率	100.0%
テナント数	１		

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	1,793.00㎡	100.0%	19年11ヶ月

契約内容
契約の種類：事業用定期借地契約
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。

（注１）建蔽率について、本物件の土地のうち東南側都市計画道路計画線から25m以内の部分は第２種住居地域60%、東南側都市計画道路計画線から25mを超える部分は第１種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、第２種住居地域200%、第１種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川越店に係る底地で構成されています。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称		三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	分類		商業施設（居住地立地型）（底地）
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
			信託期間満了日		平成35年６月30日
最寄駅		JR東海道本線「茨木」駅徒歩24分			
所在地(住居表示)		大阪府茨木市三咲町５番17号			
土地	地番	大阪府茨木市三咲町635番１他	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60％		構造/階数	－
	容積率	200％			
	用途地域	工業地域		主たる用途	－
	敷地面積	5,704.24㎡		延床面積	－
	所有形態	所有権 （事業用定期借地権の底地）		所有形態	－
ＰＭ会社		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		5,704.24㎡	稼働率		100.0％
テナント数		１			

主要な賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	比率	契約期間
非開示	5,704.24㎡	100.0％	20年

契約内容

契約の種類：事業用定期借地契約

中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を１年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。（注）

（注）平成27年６月30日をもって本契約を解約する旨の通知書を、平成26年６月26日付で受領しています。

特記事項：

１．平成27年２月13日付で、本物件の土地の一部が形質変更時要届出区域に指定されています。

２．平成27年９月１日付で、本物件に係る信託受益権を譲渡する予定です。当該譲渡の詳細については、前記「１ 投資法人の概況 /（１）主要な経営指標等の推移 / ④ 決算後に生じた重要な事実 / Ａ．資産の譲渡」をご参照ください。

（ⅱ）賃貸借の概況及び損益状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第５ 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第４期における損益状況を記載しています。なお、ＮＯＩとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	Landport浦安	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	相模原田名ロジスティクスセンター
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	457,446	429,140	340,496	326,570	315,355
④減価償却費	110,483	93,102	135,105	123,868	97,147
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	346,963	336,037	205,390	202,701	218,207

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	相模原大野台ロジスティクスセンター	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター	厚木南ロジスティクスセンターB棟
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	255,813	229,345	205,577	138,676	94,567
④減価償却費	75,640	78,082	78,445	30,605	40,715
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	180,173	151,262	127,131	108,071	53,851

（単位：千円）

物件名称	羽生ロジスティクスセンター	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟	太田新田ロジスティクスセンター
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	129,315	112,085	86,708	78,025	121,881
④減価償却費	43,101	17,418	10,411	16,403	46,828
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	86,213	94,666	76,297	61,621	75,052

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	太田東新町ロジスティクスセンター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	Morisia 津田沼	横須賀モアーズシティ
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				863,345	
その他賃貸事業収入				264,835	
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	1,128,181	（注１）
外注委託費				146,131	
プロパティ・マネジメント報酬				67,544	
公租公課				65,564	
水道光熱費				234,362	
保険料				2,703	
修繕費				57,551	
支払地代				－	
その他費用				69,758	
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	643,617	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	76,998	22,108	17,120	484,563	437,378
④減価償却費	28,638	10,916	4,033	91,550	46,328
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	48,359	11,192	13,086	393,012	391,050

（単位：千円）

物件名称	Recipe SHIMOKITA	川崎モアーズ（注２）	EQUINIA新宿	EQUINIA池袋	covirna machida
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	267,684		131,823	131,316	138,936
その他賃貸事業収入	56,865		22,925	17,891	28,736
①不動産賃貸事業収益合計	324,549	（注１）	154,748	149,207	167,672
外注委託費	26,359		10,653	4,729	12,677
プロパティ・マネジメント報酬	3,559		5,533	3,057	2,510
公租公課	15,614		17,192	8,571	9,033
水道光熱費	37,057		17,382	10,897	19,364
保険料	254		192	121	135
修繕費	255		1,338	3,723	4,251
支払地代	－		－	－	－
その他費用	7,300		6,355	1,488	7,117
②不動産賃貸事業費用合計	90,400	（注１）	58,648	32,589	55,091
③ＮＯＩ（①－②）	234,148	158,841	96,100	116,618	112,581
④減価償却費	44,696	12,674	7,834	5,865	10,483
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	189,452	146,167	88,265	110,753	102,097

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	ニトリ幕張店	コナミスポーツクラブ府中	FESTA　SQUARE	GEMS渋谷	駿台あざみ野校
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				79,405	
その他賃貸事業収入				19,906	
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	99,311	（注１）
外注委託費				4,867	
プロパティ・マネジメント報酬				2,730	
公租公課				5,630	
水道光熱費				18,301	
保険料				72	
修繕費				18	
支払地代				－	
その他費用				3,372	
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	34,992	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	99,674	84,075	84,334	64,319	54,244
④減価償却費	27,849	19,441	25,524	10,923	15,403
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	71,825	64,633	58,809	53,395	38,840

（単位：千円）

物件名称	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	ユニバーサル・シティウォーク大阪（注３）	イズミヤ千里丘店	Merad 大和田
第４期中の営業日数	181	181	152	181	181
賃貸事業収入	70,785		435,809		
その他賃貸事業収入	7,277		263,466		
①不動産賃貸事業収益合計	78,062	（注１）	699,276	（注１）	（注１）
外注委託費	6,252		38,608		
プロパティ・マネジメント報酬	1,482		57,853		
公租公課	4,955		－		
水道光熱費	7,286		119,023		
保険料	101		641		
修繕費	6,859		69,673		
支払地代	－		25,129		
その他費用	1,074		76,625		
②不動産賃貸事業費用合計	28,012	（注１）	387,555	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	50,050	36,423	311,720	308,863	237,164
④減価償却費	5,370	5,954	157,997	53,570	25,253
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	44,679	30,468	153,722	255,292	211,911

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	イズミヤ八尾店	イズミヤ小林店	一番町stear	EQUINIA青葉通り	三菱自動車　目黒店
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入			208,256	138,566	
その他賃貸事業収入			26,499	26,518	
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	234,756	165,085	（注１）
外注委託費			6,838	7,727	
プロパティ・マネジメント報酬			3,938	3,466	
公租公課			13,627	5,055	
水道光熱費			23,582	14,903	
保険料			200	201	
修繕費			8,283	488	
支払地代			－	34,767	
その他費用			5,119	2,514	
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	61,589	69,123	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	153,769	116,410	173,166	95,962	77,539
④減価償却費	38,010	13,739	22,990	23,144	－
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	115,759	102,671	150,176	72,817	77,539

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車　調布店	三菱自動車　渋谷店	三菱自動車　練馬店	三菱自動車　川崎店	三菱自動車 高井戸店
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	46,493	43,200	35,297	36,698	22,196
④減価償却費	－	－	－	－	－
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	46,493	43,200	35,297	36,698	22,196

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車　葛飾店	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車　杉並店	三菱自動車　関町店
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	22,249	27,596	21,735	19,461	17,150
④減価償却費	－	－	－	－	－
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,249	27,596	21,735	19,461	17,150

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車 東大和店	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車　川越店	三菱自動車 江戸川店	三菱自動車　狭山店
第４期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	21,148	10,689	11,098	5,099	7,199
④減価償却費	－	－	－	－	－
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,148	10,689	11,098	5,099	7,199

第４期（自：平成26年９月１日　至：平成27年２月28日）

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車　茨木メンテナンスセンター
第４期中の営業日数	181
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
①不動産賃貸事業収益合計	（注１）
外注委託費	
プロパティ・マネジメント報酬	
公租公課	
水道光熱費	
保険料	
修繕費	
支払地代	
その他費用	
②不動産賃貸事業費用合計	（注１）
③ＮＯＩ（①－②）	24,260
④減価償却費	－
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	24,260

（注１）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注２）平成26年12月19日に区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権を追加取得しています。そのため、表中には追加取得分を加えた数値を記載しています。

（注３）平成26年９月30日に取得しています。そのため、表中には取得日以降の数値を記載しています。

Ｇ．建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第４期末保有資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

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

第４期末保有資産のうち、底地を除く39物件のポートフォリオＰＭＬは2.60％であり、第４期末保有資産それぞれに係るＰＭＬは、以下のとおりです。下記表におけるＰＭＬとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

用途	物件名称	建物状況評価報告書　作成者	作成月	緊急修繕費用（百万円）（注１）	短期修繕費用（百万円）（注２）	長期修繕費用（百万円）（注３）	PML（％）
物流	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年２月	－	－	292	4.16
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年２月	－	－	176	6.42
	Landport川越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年３月	－	－	310	3.73
	Landport厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	101	6.15
	相模原田名ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年３月	－	－	162	4.32
	相模原大野台ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年２月	－	－	427	7.30
	Landport八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	83	5.79
	Landport春日部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	78	5.90
	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年２月	－	－	425	3.40
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	10	6.15
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	84	2.72
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	155	2.92
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	193	2.92
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	87	5.36
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	113	1.40
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	56	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	22	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	53	3.76
物流小計		－	－	－	－	2,835	3.03

用途	物件名称	建物状況評価報告書　作成者	作成月	緊急修繕費用（百万円）（注１）	短期修繕費用（百万円）（注２）	長期修繕費用（百万円）（注３）	PML（%）
商業	Morisia 津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	0	－	2,540	4.70
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年２月	－	144	814	6.89
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年９月	－	－	29	4.38
	川崎モアーズ	清水建設株式会社	平成25年２月 平成26年12月	0	1	749	7.39
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	221	5.81
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年２月	0	0	144	8.36
	covirna machida	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	300	120	10.85
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	77	3.90
	コナミスポーツクラブ府中	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	204	2.76
	FESTA SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	43	5.40
	GEMS渋谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年３月	－	－	14	4.18
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	31	4.89
	EQUINIA青葉台	清水建設株式会社	平成25年２月	－	－	137	9.33
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	94	9.06
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年８月	－	－	434	4.42
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	239	5.43
	Merad 大和田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	270	3.33
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	168	3.97
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	236	3.89
	一番町stear	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	66	2.42
	EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年２月	－	－	81	1.57
商業小計		－	－	0	445	6,720	2.84
合計		－	－	0	445	9,555	2.60

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

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

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

H．資本的支出の状況

（ｉ）資本的支出の予定

第４期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
横須賀モアーズシティ（神奈川県横須賀市）	外装リニューアルⅡ期工事	自　平成26年５月 至　平成27年３月	108,005	－	－
Landport八王子（東京都八王子市）	貸室分割工事	自　平成27年３月 至　平成27年５月	60,000	－	－
Morisia 津田沼（千葉県習志野市）	ゴンドラ更新	自　平成27年６月 至　平成27年８月	25,000	－	－
Morisia 津田沼（千葉県習志野市）	自動扉化工事	自　平成28年１月 至　平成28年２月	25,000	－	－
船橋ロジスティクスセンター（千葉県船橋市）	テナント区画原状回復工事	自　平成27年３月 至　平成27年３月	23,500	－	－

（ⅱ）期中の資本的支出

第４期末保有資産について、第４期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第４期中の資本的支出は256,859千円であり、第４期中の費用に区分された修繕費258,742千円と合わせ、合計515,601千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目的	工事期間	工事金額(千円)
厚木南ロジスティクスセンターB棟（神奈川県厚木市）	高効率照明器具（LED）導入工事	自　平成26年11月 至　平成26年12月	64,448
Morisia津田沼（千葉県習志野市）	館内LED化工事	自　平成27年１月 至　平成27年２月	40,521
Morisia津田沼（千葉県習志野市）	中央監視ローカル盤更新工事	自　平成26年10月 至　平成27年２月	15,790
EQUINIA新宿（東京都新宿区）	専有部事務所化工事	自　平成26年９月 至　平成26年９月	12,181
その他の不動産等	機能更新	自　平成26年９月 至　平成27年２月	123,918
合　　計			256,859

（ⅲ）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

なお、第１期は当該金銭の積立てを行っていません。

	第１期 自 平成25年１月31日 至 平成25年８月31日	第２期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日	第３期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	第４期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
当期首積立金残高	－百万円	－百万円	396百万円	1,064百万円
当期積立額	－百万円	396百万円	667百万円	538百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	－百万円	－百万円
次期繰越額	－百万円	396百万円	1,064百万円	1,603百万円

Ⅰ．主要テナントの状況

第４期末保有資産について、平成27年２月末日時点で、賃貸面積（第４期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名（注１）	業種	物件名称	年間賃料（注２）	賃貸面積（㎡）	契約満了日	敷金・保証金（注２）	特記（契約更改方法等）（注２）
福山通運株式会社	陸運業	Landport浦安	非開示	34,941.45	平成31年４月30日	非開示	非開示
		相模原大野台ロジスティクスセンター	非開示	57,448.03	平成35年３月31日	非開示	非開示

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

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

Ｊ．賃貸面積上位10社を占めるテナント

第４期末保有資産について、平成27年２月末日時点で、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対し賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名（注１）	用途	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）（注２）
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安 相模原大野台ロジスティクスセンター	92,389.48	10.2
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店 イズミヤ八尾店 イズミヤ小林店	70,311.49	7.7
3	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	6.2
4	ネオヴィア・ロジスティクス・サービス LLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.5
5	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	5.3
6	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.7
7	非開示	商業（底地）	三菱自動車　17物件合計	41,136.96	4.5
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	4.1
9	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.9
10	株式会社新開トランスポートシステムズ	物流	Landport八王子	34,896.32	3.8
上位10社　合計				508,465.08	55.9

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

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

K．主要物件の状況

該当事項はありません。

L．利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
株式会社ジオ・アカマツ	Morisia津田沼	39,736.87
	GEMS渋谷	1,791.34
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	9,733.28

M．担保の内容

該当事項はありません。

Ｎ．ポートフォリオの概要

①用途別比率

用途区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）（注）
物流施設	18	122,020	47.7
商業施設 （うち底地）	38 (17)	133,583 (15,170)	52.3 (5.9)
合計	56	255,603	100.0

（注）「比率」は、取得価格に基づき、各用途区分に属する第４期末保有資産の取得価格の合計がポートフォリオ全体の取得価格の合計額に占める比率を記載しています。なお、小数点第２位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

②地域別比率

（ⅰ）全体

地域区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）（注）
東京圏	44	203,367	79.6
近畿圏	6	39,316	15.4
その他	6	12,920	5.1
合計	56	255,603	100.0

（注）「比率」は、取得価格に基づき、各地域区分に属する第４期末保有資産の取得価格の合計がポートフォリオ全体の取得価格の合計額に占める比率を記載しています。なお、小数点第２位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。以下（ⅱ）及び（ⅲ）において同じです。

（ⅱ）物流施設

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

（ⅲ）商業施設

地域区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏 （うち底地）	30 (16)	87,927 (14,350)	65.8 (10.7)
近畿圏 （うち底地）	6 （１）	39,316 (820)	29.4 (0.6)
その他 （うち底地）	2 （－）	6,340 （－）	4.7 （－）
合計 （うち底地）	38 (17)	133,583 (15,170)	100.0 (11.4)

③平均築年数 （底地を除く）

用途区分	物件数	取得価格 （百万円）	平均築年数 （年）（注）
物流施設	18	122,020	9.1
商業施設	21	118,413	19.9
合計	39	240,433	14.4

（注）「平均築年数」は、第４期末保有資産（底地を除きます。）の主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成27年２月28日までの期間を各資産の築年数とし、各資産の取得価格により加重平均して算出しています。

④賃貸借契約期間別

（ⅰ）全体

賃貸借期間 （注１）	賃貸面積 （㎡）（注２）	比率 （%）（注３）
２年未満	4,390.59	0.5
２年以上５年未満	86,435.77	9.5
５年以上10年未満	179,932.06	19.8
10年以上	638,819.43	70.2
合計	909,577.85	100.0

（注１）「賃貸借期間」は、第４期末保有資産について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

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

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

（ⅱ）物流施設

賃貸借期間 （注１）	賃貸面積 （㎡）（注２）	比率 （%）（注３）
２年未満	－	－
２年以上５年未満	62,195.85	10.2
５年以上10年未満	144,647.17	23.7
10年以上	403,769.96	66.1
合計	610,612.98	100.0

（注１）「賃貸借期間」は、第４期末保有資産のうちの各物流施設について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

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

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

(ⅲ)商業施設

賃貸借期間 (注１)	賃貸面積 (㎡)(注２)	比率 (%)(注３)
２年未満	4,390.59	1.5
(うち底地)	(-)	(-)
２年以上５年未満	24,239.92	8.1
(うち底地)	(-)	(-)
５年以上10年未満	35,234.89	11.8
(うち底地)	(-)	(-)
10年以上	235,049.47	78.6
(うち底地)	(41,136.96)	(13.8)
合計	298,964.87	100.0
(うち底地)	(41,136.96)	(13.8)

(注１)「賃貸借期間」は、第４期末保有資産のうちの各商業施設について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人(マスターリース会社)から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。

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

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

⑤賃貸借契約残存期間別

(ⅰ)全体

賃貸借期間 (注１)	賃貸面積 (㎡)(注２)	比率 (%)(注３)
２年未満	229,320.33	25.2
２年以上５年未満	324,257.98	35.6
５年以上10年未満	184,344.99	20.3
10年以上	171,654.55	18.9
合計	909,577.85	100.0

(注１)「賃貸借期間」は、第４期末保有資産について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人(マスターリース会社)から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。

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

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

(ⅱ)物流施設

賃貸借期間 (注１)	賃貸面積 (㎡)(注２)	比率 (%)(注３)
２年未満	147,227.38	24.1
２年以上５年未満	278,798.15	45.7
５年以上10年未満	104,506.97	17.1
10年以上	80,080.48	13.1
合計	610,612.98	100.0

(注１)「賃貸借期間」は、第４期末保有資産のうちの各物流施設について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人(マスターリース会社)から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。

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

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

(ⅲ)商業施設

賃貸借期間 (注１)	賃貸面積 (㎡)(注２)	比率 (%)(注３)
２年未満 (うち底地)	82,092.95 (-)	27.5 (-)
２年以上５年未満 (うち底地)	45,459.83 (-)	15.2 (-)
５年以上10年未満 (うち底地)	79,838.02 (-)	26.7 (-)
10年以上 (うち底地)	91,574.07 (41,136.96)	30.6 (13.8)
合計 (うち底地)	298,964.87 (41,136.96)	100.0 (13.8)

(注１)「賃貸借期間」は、第４期末保有資産のうちの各商業施設について平成27年２月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人(マスターリース会社)から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間(自動更新条項による更新期間を除きます。)に基づいています。

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

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

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

設立時及び第４期の直近４計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	１口当たり純資産額（円）
平成25年１月31日 （設立時）	200	200	100,000
平成25年８月31日 （第１期）	252,265 （251,014）	162,371 （161,121）	97,505 （96,754）
平成26年２月28日 （第２期）	261,582 （256,721）	165,982 （161,121）	99,673 （96,754）
平成26年８月31日 （第３期）	257,040 （252,960）	165,201 （161,121）	99,204 （96,754）
平成27年２月28日 （第４期）	276,539 （272,393）	165,267 （161,120）	99,244 （96,754）

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注２）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所における本投資口の第１期、第２期、第３期及び第４期の市場相場並びに第４期中及び第４期末後（平成27年４月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高	回次 決算年月	第１期 平成25年 ８月	第２期 平成26年 ２月	第３期 平成26年 ８月	第４期 平成27年 ２月
	最　高	101,600円	110,000円	131,600円	161,000円
	最　低	89,300円	90,800円	102,100円	128,000円
	売買高	1,246,331口	958,668口	646,829口	714,036口

第４期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成26年 ９月	平成26年 10月	平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 １月	平成27年 ２月
	最　高	138,900円	138,200円	154,600円	160,600円	161,000円	152,200円
	最　低	129,600円	128,000円	137,500円	153,000円	146,200円	141,500円
	売買高	119,708口	95,727口	123,214口	107,466口	133,181口	134,740口

第４期末後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成27年 ３月	平成27年 ４月
	最　高	150,400円	156,500円
	最　低	140,000円	145,500円
	売買高	102,434口	76,301口

（注）最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第４期の直近４計算期間における本投資法人の分配総額、１口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	１口当たりの分配金	１口当たりの利益超過分配金
第１期	自　平成25年１月31日 至　平成25年８月31日	1,250　百万円	751　円	－
第２期	自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	4,860　百万円	2,919　円	－
第３期	自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	4,079　百万円	2,450　円	－
第４期	自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	4,146　百万円	2,490　円	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第４期の直近４計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第１期	自　平成25年１月31日 至　平成25年８月31日	0.8　％
第２期	自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	3.0　％
第３期	自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	2.5　％
第４期	自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	2.5　％

（注）自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100で算出しています（小数点第２位を四捨五入）。なお、第１期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年６月13日）時点の純資産額を使用しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

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

２【役員の状況】

平成26年11月27日に開催された本投資法人の第２回投資主総会における決議に基づき、平成26年12月１日付で、栁田聡が執行役員に就任し、吉村貞彦及び吉田修平が監督役員に就任しました。

なお、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	栁田　聡	昭和56年４月	野村不動産株式会社入社	
		平成13年４月	同社　住宅カンパニー　企画室長	
		平成16年４月	同社　総務部長	
		平成21年４月	同社　総務部長兼総務審理室長	
		平成23年４月	野村リビングサポート株式会社　執行役員	
			（同社は平成26年４月１日付の野村ビルマネジメント株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更）	－
		平成24年４月	同社　取締役兼執行役員	
		平成26年４月	野村不動産パートナーズ株式会社　監査役	
		平成26年12月	本投資法人　執行役員（現職）	
		平成27年４月	野村不動産リフォーム株式会社　常務取締役（現職）	
監督役員	吉村　貞彦	平成８年５月	太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人）　理事	
		平成14年５月	新日本監査法人（現 新日本有限責任監査法人）　常任理事	
		平成16年５月	同法人 副理事長	
		平成20年８月	同法人 シニア・アドバイザー	
		平成21年７月	株式会社石原ホールディングス　監査役（現職）	
		平成22年４月	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 特任教授	
		平成22年６月	株式会社ジャフコ 監査役	－
		平成24年１月	PGMホールディングス株式会社　監査役（現職）	
		平成24年６月	株式会社ジャフコ 常勤監査役（現職）	
		平成25年１月	本投資法人　監督役員（現職）	
		平成26年４月	一般社団法人全銀協TIBOR運営機関 全銀協TIBOR監視委員会　委員（現職）	
		平成27年４月	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 客員教授（現職）	

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

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、宇木素実が補欠執行役員として選任されています。また、監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、渡邉和紀が補欠監督役員として選任されています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第１項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によって、執行役員の任期を選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第99条第２項）。なお、再任は禁じられていません。

また、監督役員の任期は原則として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）。但し、本投資法人は、投信法第91条第１項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によって、監督役員の任期を選任後４年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第101条第２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年と定めていますが、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することができるものとしています（規約第17条第２項）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３　管理及び運営 / １　資産管理等の概要 / （５）その他 / ③　規約の変更」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

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

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① １口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

② 資産評価の原則的方法

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

Ａ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（１）、（２）①乃至③に定めるもの）

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

Ｂ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）④又は⑧に定めるもの）

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

Ｃ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑤又は⑧に定めるもの）

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

Ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（（２）⑥又は⑧に定めるもの）

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

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

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

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

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

Ｇ．金銭債権（規約第29条第２項（１）③に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

Ｈ．金銭の信託の受益権（規約第29条第２項（１）⑩に定めるもの）

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

Ｉ．デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第２項（２）に定めるもの）

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

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

Ｊ．その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

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

Ａ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

Ｂ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含みます。）を信託する信託の受益権、不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

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

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

上記②Ｉ．（イ）又は（ロ）に定める価額

④　算定方法の継続適用

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

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

⑤　１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます（投信法第131条）。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）
野村不動産投資顧問株式会社
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
電話番号　03-3365-8767（代表）

（２）【保管】

①　本投資口

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替えに関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、原則として、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債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。本投資法人債の保有者は、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、又は本投資法人債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）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヶ月間とします（規約第35条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

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

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

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として常時保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散条件又は償還事由等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
B．投資主総会の決議
C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
D．破産手続開始の決定
E．解散を命ずる裁判
F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

A．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使が認められている

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

Ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

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

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（平成25年２月22日）に効力を生じるものとし、その契約期間は当該効力発生日から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに当事者双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

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

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

（ハ）契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができるものとします。

（ニ）解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｂ．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（イ）契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約の効力発生日（平成25年１月31日）から２年間とし、有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

（ⅰ）本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効するものとします。

（ⅱ）下記（a）乃至（c）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は下記（a）及び（b）の場合においては解約の通知において指定する日、（c）の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から１ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、下記（b）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

（ⅳ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本（ロ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等（注２）をした場合、又は一定の事項（注３）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合。この場合、投資口事務代行委託契約は当該通知において指定された日に失効するものとします。

（注１）（ア）暴力団、（イ）暴力団員、（ウ）暴力団準構成員、（エ）暴力団関係企業、（オ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、（カ）その他上記（ア）乃至（オ）に準ずる者をいいます。以下本Ｂ．及び後記Ｃ．において同じです。

（注２）（ア）暴力的な要求行為、（イ）法的な責任を超えた不当な要求行為、（ウ）委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、（エ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為、（オ）その他上記（ア）乃至（エ）に準ずる行為をいいます。以下本Ｂ．及び後記Ｄ．において同じです。

（注３）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約するとともに、自ら又は第三者を利用して、暴力的な要求行為等を行わないことを確約しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ⅰ）投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ、これを改定することができるものとします。

（ⅱ）投資口事務代行委託契約の変更その他投資口事務代行委託契約に規定のない事項及び疑義については、本投資法人及び投資主名簿等管理人が誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｃ．資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

（イ）契約期間

（ⅰ）資産保管委託契約の有効期間は、以下のとおりとします。

(a) 開始日：資産保管委託契約の効力発生日（投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けた日（平成25年２月22日））

(b) 終了日：本投資法人の上場の日から５年間を経過する日

（ⅱ）上記（ⅰ）で定める有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失うものとします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

(a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方当事者による催告後も違反が是正されず、他方当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（本投資法人の執行役員及び監督役員並びに資産保管会社の取締役、執行役及び監査役（以下本（ⅱ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）、又は一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了するものとします。

（注）本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、資産保管委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ⅰ）資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを書面により変更することができるものとします。

（ⅱ）上記（ⅰ）の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

D．一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）（以下本D．において「機関運営・会計事務受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約

（イ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日から５年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営・会計事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は機関運営・会計事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了するものとします。

（ⅱ）上記（ⅰ）による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（ⅲ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができるものとします。

（ⅳ）本投資法人又は機関運営・会計事務受託者は、本投資法人においては機関運営・会計事務受託者が、機関運営・会計事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が下記（a）又は

(b) に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができるものとします。

(a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ｖ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本（ロ）において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等（注１）若しくは暴力団員等関係者（注２）に該当した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等をした場合、又は一定の事項（注３）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができるものとします。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注１）（ア）暴力団、（イ）暴力団員、（ウ）暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、（エ）暴力団準構成員、（オ）暴力団関係企業、（カ）総会屋等、（キ）社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、（ク）その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）（ア）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者、（イ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者、（ウ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者、（エ）暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者、（オ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者をいいます。

（注３）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、それぞれ、一般事務委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団員等及び暴力団員等関係者に該当しないことを表明しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ｉ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

（ⅱ）上記（ｉ）の協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、上記（ｉ）の変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営・会計事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｅ．本投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）との財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定を締結することとしています。

⑤ 公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

Ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

Ｂ．当該資産運用会社との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

Ｃ．当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要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（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

Ｄ．Ａ．からＣ．までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（イ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令

で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 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、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程に基づき、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り当該取引に係る運用又は助言を行うことができます。また、利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス・オフィサーの承認（なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確認し、当該取引を承認するか否かを決定します。）及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得られた場合に限り、当該取引に係る運用又は助言を行うことができます（但し、当該取引が上場有価証券に係るものである場合、当該取引に係る運用又は助言の方針に係る起案事項ついてコンプライアンス・オフィサーの承認が得られている場合には、個別の取引に係る運用又は助言を行うにあたりコンプライアンス・オフィサーの承認は不要とします。）。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題があると判断された取引については、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。なお、当該取引が投信法第201条の２第１項に定める資産運用会社が運用を受託する投資法人投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、あらかじめ、当該投資法人の役員会の承認を得なければ、当該取引に係る運用を行うことはできないこととしています。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格（消費税その他取得に係る費用は除きます。）は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額。以下、本「（４）　資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」において同じです。）を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を超える場合にも、鑑定評価額の110%相当額を上限と

します。なお、当該上限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年１回）見直すこととし、当該上限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。但し、変更する場合においても、上限は鑑定評価額の110％相当額を超えないものとします。

また、本投資法人は、野村不動産グループへ不動産等を売却することがあります。この場合の不動産等の売却価格（消費税その他売却に係る費用は除きます。）は、鑑定評価額を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を下回る場合であっても、鑑定評価額の90％相当額を下限とします。なお、当該下限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年１回）見直すこととし、当該下限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。当該鑑定評価額は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとします。但し、変更する場合においても、下限は鑑定評価額の90％相当額を下回らないものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

第４期に係る利害関係人等（注１）への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	391,935千円	野村不動産パートナーズ株式会社（注２）	312,919千円	79.8%
プロパティ・マネジメント報酬	270,561千円	野村不動産株式会社	85,811千円	31.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	33,073千円	12.2%
		株式会社ジオ・アカマツ	138,135千円	51.1%
その他営業費用	85,488千円	株式会社ジオ・アカマツ	1,043千円	1.2%

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）本投資法人は、第４期末現在、野村不動産パートナーズ株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、プロパティ・マネジメント報酬以外の管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

（注３）上記の支払手数料等以外に、第４期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産パートナーズ株式会社　143,525千円

株式会社ジオ・アカマツ　1,252千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注１）（注２）
Landport浦安	野村不動産株式会社	8,252
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,969
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,806
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,776
Landport川越	野村不動産株式会社	3,077
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,433
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,968
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,385
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,724
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,271
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,299
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,347
Landport八王子	野村不動産株式会社	12,000
	野村不動産パートナーズ株式会社	990
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,711
	野村不動産パートナーズ株式会社	834
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	15,368
	野村不動産パートナーズ株式会社	650
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	26,509
	野村不動産パートナーズ株式会社	500
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,060
	野村不動産パートナーズ株式会社	494
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	951
	野村不動産パートナーズ株式会社	444
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	463
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,031
	野村不動産パートナーズ株式会社	481
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	399
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	67,544
横須賀モアーズシティ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,936
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	3,559
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,883
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,510
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	920
コナミスポーツクラブ府中	野村不動産パートナーズ株式会社	900
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	900
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,730
駿台あざみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	900
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,104
ユニバーサル・シティウォーク大阪	株式会社ジオ・アカマツ	57,853
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,731
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,588
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,500
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,547
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	3,938
三菱自動車　目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	150

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 （千円） （注１）（注２）
三菱自動車　調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　東久留米店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　茨木メンテナンスセンター	野村不動産パートナーズ株式会社	150

（注１）プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬等の合計額です。

（注２）当該報酬には、野村不動産パートナーズ株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法、社債株式等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

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（振替機関である株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第36条第３項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条第１項）。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、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に当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません。（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条）。

本投資法人が規約第９条第１項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、平成28年８月末日及び以降、隔年毎の８月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる者とします（規約第15条第１項）。また、本投資法人は、必要があるときは、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ている投資主又は登録投資口質権者をもって、投資主総会においてその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の３第２項、規約第15条第２項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、投資口発行差止請求権及び合併差止請求権並びに役員解任請求権等

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、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）。また、募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。さらに、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑨　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、株式会社証券保管振替機構が個別投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、原則として、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）

③　投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権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）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

（イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C．投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

D．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。なお、本投資法人債については、投資法人債管理者は設置されておりません。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第66条第１項第１号、第73条）。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

野村不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

Ａ．投資運用業
Ｂ．投資助言・代理業
Ｃ．第二種金融商品取引業
Ｄ．宅地建物取引業
Ｅ．貸金業
Ｆ．不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
Ｇ．不動産の管理に関する業務
Ｈ．前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年１月24日	会社設立
平成15年２月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（３）第81679号　平成25年３月１日更新）
平成15年６月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
平成15年７月23日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法（以下「旧投信法」といいます。）上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
平成18年２月７日	旧投信法第10条の２の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注１）
平成19年９月30日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注２）
平成22年２月25日	金商法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注３）
平成23年３月31日	金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注４）
平成23年５月19日	金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注５）
平成23年10月１日	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注１）NOF及びNRFの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注２）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、金商法施行日（平成19年９月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
（注３）NOF、NRF及びNPRの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注４）投信法第196条第２項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。
（注５）金商法第28条第３項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

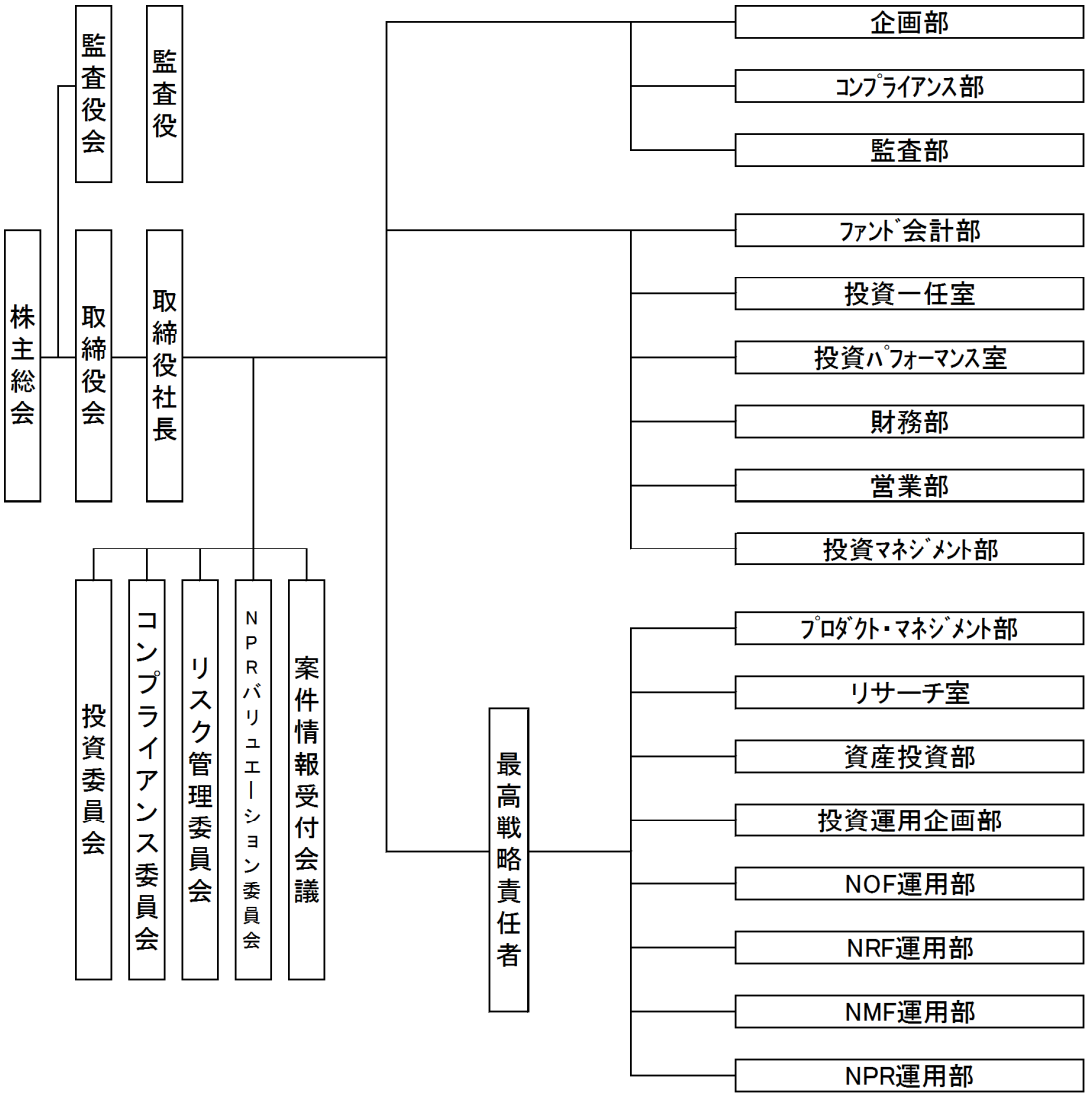
（２）【運用体制】

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

また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、NOF、NRF及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本書の日付現在の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



A．取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月１回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

B．執行役員

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

C．最高戦略責任者

最高戦略責任者は、資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人及び資産運用会社が投資助言を行う私募不動産ファンド（主に不動産及び不動産信託受益権を投資対象とする私募ファンドをいいます。）の投資運用及び投資助言に関する助言業務を行います（必要に応じて、プロダクト・マネジメント部、リサーチ室、資産投資部、投資運用企画部及び各投資法人運用部（NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部及びNPR運用部を総称していいます。以下同じです。）に助言し、その他適宜指導をすることができます。）。また、マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用及び投資助言に関する基本方針の策定に係る支援を行います。

D．部、室及び課

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

さらに、各ファンド運用部室（投資一任室、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部及び各投資法人運用部を総称していいます。以下同じです。）の部門長（以下「ファンド運用部室長」と総称します。）は、その担当するファンド等の資産運用又は投資助言に係る業務を統括（ファンド会計部、財務部、営業部、リサーチ室、資産投資部及び投資運用企画部（投資一任室長は、これらの部門に加えて、投資マネジメント部及びプロダクト・マネジメント部）に指示を出し、その他適宜用いることができます。）し、その担当するファンド等の資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略を策定するとともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、当該投資法人に係る投資主名簿の管理を行います。

E．委員会

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

（イ）投資委員会

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

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

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

（ロ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役職員等、投信法第201条第１項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、「利害関係者との取引」（①資産運用会社が顧客のために利害関係者との間で行う取引及び②利害関係者が関係する取引で顧客との利益相反が生じるおそれのある取引（利害関係者が発行する有価証券の取得又は売却等、利害関係者が運用又は助言を行う投資法人、投資信託その他のファンド等の発行する有価証券の取得又は売却等を含みます。）をいいます。以下同じです。）のうち、上場有価証券に係る取引以外の取引であって、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じです。）の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

（ハ）リスク管理委員会

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

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

Ｆ．案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用又は投資助言を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、資産投資部長、全てのファンド等のファンド運用部室長（但し、投資マネジメント部長を除きます。）、資産投資部各課長及びプロダクト・マネジメント部商品開発課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社が物流施設、商業施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、原則として、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

②　業務分掌体制

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

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　コンプライアンス規程の改廃 ・　コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・　コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・　利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・　コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・　コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・　上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　コンプライアンス・オフィサーが必要と認める、利害関係者取引規程に定める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・　主要法令の制定改廃の動向 ・　制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・　コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・　各部門の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・　ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 ａ．運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ｂ．ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又は子ファンド等（ファンド等が出資するファンド等をいう。以下同じ）を通じて保有する不動産等（本表においては不動産及び不動産信託受益権を総称していう。以下同じ。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） ｃ．ファンド等の資金調達 ｄ．その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・　案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・　上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・　リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・　その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・　重大なリスクへの対応状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	・　資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人等の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	・　中期経営計画の立案に関する事項 ・　経営戦略の企画立案に関する事項 ・　資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・　資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・　資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・　組織、人事及び総務に関する事項 ・　経営管理に関する事項 ・　新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・　諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 ・　役職員の研修等に関する事項 ・　社内規程の新設・改定に関する事項 ・　資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・　ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・　個人情報、法人関係情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・　取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	・　リスク管理に関する事項 ・　リスク管理委員会に関する事項 ・　苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・　コンプライアンスに関する事項 ・　コンプライアンス委員会に関する事項 ・　役職員の研修等に関する事項 ・　広告審査に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項
監査部	・　内部監査に関する事項 ・　財務報告に係る内部統制の評価手続に関する事項 ・　内部監査規程に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
ファンド会計部	・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（各資産運用課が立案した運用不動産等（不動産等の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産をいう。以下本表において同じ。）の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	・ 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 ・ 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
財務部	・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	・ 投資法人の投資運用に係る助言業務（リサーチ室、資産投資部、投資運用企画部及び各投資法人運用部に助言し、その他適宜指導することができる。） ・ マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用及び投資助言に係る基本方針の策定に係る支援 ・ その他上記に付随関連する事項
リサーチ室	・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の情報収集 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産のデューディリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
投資運用企画部	・ ファンド運用部が所管する投資運用業務全般のサポートに関する事項 ・ 投資法人の運用資産たる運用不動産等の建築、環境、技術関連業務全般に関する事項 ・ 不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称		各組織の業務の概略
NMF運用部		・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンド会計部、財務部、リサーチ室、資産投資部及び投資運用企画部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 ・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	ファンドマネジメント課	・ 本投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 ・ 本投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 ・ 本投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 ・ 本投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客管理に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客情報管理に関する事項 ・ 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他本投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ・ ファンドマネジメント業務全般に関する事項 ・ 本投資法人のストラクチャー関連契約（資産運用委託契約、資産保管契約、一般事務委託契約等を含むがこれに限らない。）の締結及び改定手続に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	資産運用課	・ 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

③　投資運用の意思決定機構

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

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

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

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

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

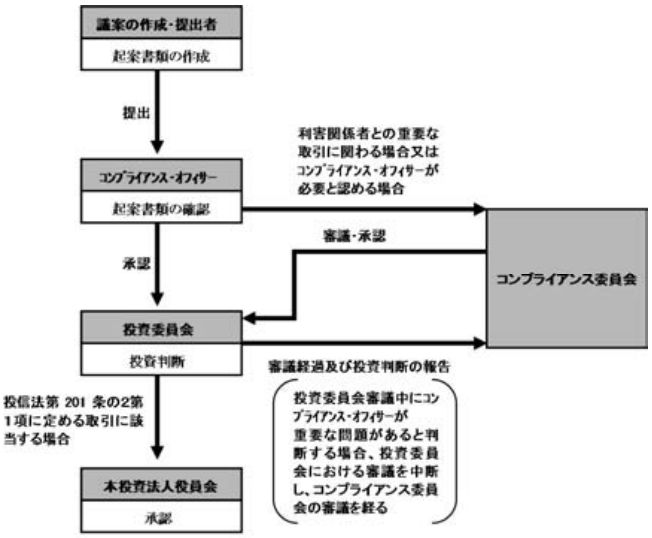
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案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

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

なお、当該議案が投信法第201条の２第１項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければ、資産運用会社は当該取引に係る運用を行うことができません。

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

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



・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・利害関係者との重要な取引に関わる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告します。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会の審議を経るものとします。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・投信法第201条の２第１項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引については、当該取引に係る運用に先立って、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

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

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

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

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

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

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途が物流施設又は商業施設のみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同

数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件に物流施設又は商業施設以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人が物流施設又は商業施設のみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

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

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

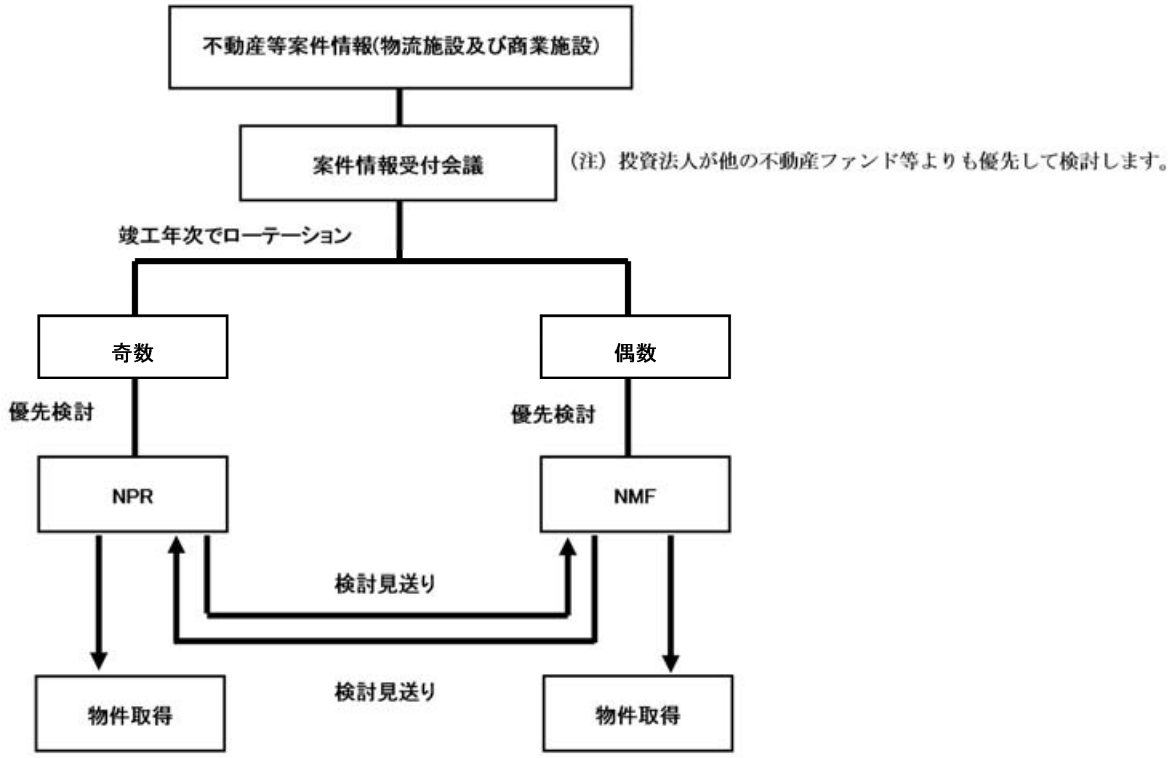
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかのファンド運用部室長が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当するファンド運用部室長が優先的に取得検討を行うものとします。

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

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

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

（図）ローテーション・ルールの概要



④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A．コンプライアンス部

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

B．コンプライアンス・オフィサー

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

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

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

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

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

C．コンプライアンス委員会

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

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

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、社外の弁護士（２名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

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

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

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

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番２号	6,000	100.0
合　　計		6,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長兼社長執行役員	安部　憲生	昭和55年４月　野村證券株式会社　入社 平成13年７月　同社　機関投資家営業部長 平成17年12月　野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年４月　同社　執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当 兼金融法人マーケティング部長 平成20年４月　同社　執行役員 同　年　同　月　ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同　年　同　月　ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年４月　野村アセットマネジメント株式会社　常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年４月　同社　常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年４月　同社　執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年４月　野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 平成26年10月　同社　代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌 平成27年４月　野村不動産ホールディングス株式会社　執行役員 資産運用事業担当（現職） 同　年　同　月　野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当	新橋　健一	昭和53年４月　野村證券株式会社　入社 平成９年６月　同社　広報部長 平成11年６月　同社　総務企画部長 平成14年４月　同社　取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年４月　同社　取締役　職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年６月　同社　執行役　職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年４月　同社　取締役 平成18年７月　日本証券業協会政策本部長 平成22年７月　野村土地建物株式会社　顧問 平成24年４月　野村不動産投資顧問株式会社　代表取締役副社長 平成24年６月　同社　代表取締役副社長　財務会計本部長嘱託 平成24年10月　同社　代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌 平成25年４月　同社　代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌 平成26年４月　同社　代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌　投資パフォーマンス室担当 平成26年10月　同社　代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌　投資パフォーマンス室、投資一任室担当（現職）	－
代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	黒川　洋	平成２年４月　野村不動産株式会社　入社 平成21年４月　同社　法人カンパニー　ペアシステム事業部長 平成24年４月　同社　法人カンパニー　開発事業一部長 同 年 同 月　株式会社ジオ・アカマツ　取締役 平成24年６月　野村不動産株式会社　都市開発事業本部　開発事業一部長 平成25年４月　同社　執行役員 都市開発事業本部　建築部、商業施設事業部、物流施設事業部担当　資産開発部長嘱託 平成26年４月　同社　執行役員 都市開発事業本部　商業施設事業部、物流施設事業部担当 平成27年４月　野村不動産投資顧問株式会社　代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌　リサーチ室担当　最高戦略責任者嘱託（現職）	－
取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託	古瀬　康彦	昭和59年４月　野村證券株式会社　入社 平成７年６月　同社　法務部　文書課長 平成15年４月　同社　ウェルス・マネジメント業務部　管理課長 平成21年12月　野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室　室長 平成24年10月　野村不動産投資顧問株式会社　取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年４月　同社　取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当　監査部長嘱託 平成27年４月　同社　取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当　監査部長嘱託（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部担当	和田成一郎	昭和61年４月　野村證券株式会社　入社 平成20年７月　同社　不動産投資業務部長 平成21年７月　同社　アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年４月　野村不動産投資顧問株式会社　海外営業部長 平成25年７月　同社　プロダクト・マーケティング部長 平成26年４月　同社　執行役員　プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月　同社　取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 平成27年４月　同社　取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部担当（現職）	－
取締役兼常務執行役員 企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託	山内　政人	平成３年４月　野村不動産株式会社　入社 平成15年６月　同社　ビル事業部　マネジメント課長 平成17年４月　同社　人事部　給与厚生課長 平成20年10月　同社　資産運用カンパニー　企画室　マネージャー 平成21年10月　野村不動産投信株式会社　オフィス運用本部　アセットマネジメントグループリーダー 平成23年10月　野村不動産投資顧問株式会社　財務部長 平成24年10月　同社　執行役員　財務部長 平成26年４月　同社　執行役員　財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月　同社　取締役兼執行役員　企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託 平成27年４月　同社　取締役兼常務執行役員　企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託（現職）	－
取締役兼常務執行役員 NMF運用部長嘱託	宇木　素実	平成３年４月　野村不動産株式会社　入社 平成10年４月　同社　事業企画部 平成12年４月　同社　資産運用事業部 平成14年２月　野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年４月　野村不動産投信株式会社　レジデンス運用本部 不動産投資グループ　グループリーダー 平成20年10月　野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年４月　同社　事業企画部長 平成22年６月　同社　ファンドマネジメント部長 平成23年10月　野村不動産投資顧問株式会社　営業部長 平成24年４月　同社　取締役　営業本部長 平成24年10月　同社　取締役兼執行役員　営業部担当 平成25年４月　同社　取締役兼執行役員　営業部、海外営業部担当 平成25年７月　同社　取締役兼執行役員　営業部担当 平成26年４月　同社　取締役兼執行役員　資産運用部長嘱託 平成26年10月　同社　取締役兼執行役員　NMF運用部長嘱託 平成27年４月　同社　取締役兼常務執行役員　NMF運用部長嘱託（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託	吉原　章司	昭和62年４月　野村不動産株式会社　入社 平成21年４月　同社　住宅カンパニー　第三事業グループ開発部長 平成22年４月　同社　秘書室長 平成24年10月　野村不動産投資顧問株式会社　取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年１月　同社　取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 平成26年10月　同社　取締役兼執行役員　NOF運用部長嘱託（現職）	－
監査役	永木　隆彦	昭和55年４月　野村不動産株式会社　入社 平成13年６月　同社　IT戦略推進室長 平成15年１月　同社　法人カンパニー企画室長 平成23年４月　同社　資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月　野村不動産投資顧問株式会社　監査役（現職）	－
監査役	高越　忠尚	昭和56年４月　野村不動産株式会社　入社 平成９年６月　同社　札幌支店長 平成14年６月　野村不動産アーバンネット株式会社　取締役 平成18年４月　株式会社メガロス　常務取締役　営業本部副本部長嘱託 平成19年４月　同社　常務取締役　営業本部・事業開発本部担当 平成21年１月　同社　常務取締役　営業本部担当　事業開発本部長嘱託 平成21年６月　同社　常務取締役　管理本部長嘱託 平成24年６月　同社　常務取締役　営業本部担当　事業本部長嘱託 平成24年９月　同社　常務取締役　事業本部長嘱託 平成26年４月　野村不動産投資顧問株式会社　監査役（現職）	－
監査役（非常勤）	吉岡　茂明	昭和54年４月　野村不動産株式会社　入社 平成10年６月　同社　人事部長 平成13年４月　同社　総務部長 平成15年６月　同社　取締役　総務部長 平成19年４月　同社　常務取締役　総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年４月　同社　顧問 平成20年６月　同社　監査役 同　年　同　月　野村不動産ホールディングス株式会社　監査役 平成23年10月　野村不動産投資顧問株式会社　監査役（現職） 平成24年６月　株式会社メガロス　監査役（現職）	－
監査役（非常勤）	藤谷　茂樹	昭和56年４月　野村證券株式会社　入社 平成20年４月　野村アセットマネジメント株式会社　執行役 平成20年10月　野村ホールディングス株式会社　執行役員　トランジション・グループ担当 平成21年４月　同社　執行役員　Deputy CFO，経営企画副担当 平成23年４月　同社　執行役員　Deputy CFO 平成24年４月　同社　執行役員　Co-Deputy CFO 平成25年４月　野村不動産株式会社　監査役（現職） 平成25年６月　野村不動産アーバンネット株式会社　監査役（現職） 同　年　同　月　野村リビングサポート株式会社　監査役 同　年　同　月　野村ビルマネジメント株式会社　監査役（現職） （同社は平成26年４月１日付の野村リビングサポート株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同　年　同　月　野村不動産ホールディングス株式会社　監査役（現職） 平成26年４月　株式会社プライムクロス　監査役（現職） 平成26年６月　ＮＲＥＧ東芝不動産株式会社　監査役（現職） 同　年　同　月　野村不動産投資顧問株式会社　監査役（現職）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本書の日付現在において、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、NOF、NRF及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産運用又は投資助言を受託しています。資産運用会社は、ファンド等の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、ファンド等毎にその運用を担当する部門（各ファンド運用部室）を設置したうえ、その長（各ファンド運用部室長）を当該ファンド等の投資判断に係る責任者として、担当ファンド等の投資運用に係る戦略策定及び業務統括等を行わせ、また、各ファンド運用部室において各ファンド等の年度事業計画の立案や投資家対応、物件予算の立案、物件管理、エクイティによる資金調達等を行わせる一方、新規物件情報収集やデットによる資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約しています。

A．委託業務

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への又は本投資法人のための報告業務
（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（ホ）その他本投資法人が随時委託する業務
（ヘ）上記（イ）乃至（ホ）の行為に付随し又は関連する業務

B．助言・指示等

（イ）資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管会社及び一般事務受託者並びにその他の本投資法人の外注委託先に対する通知及び指図等を行うことができます。
（ロ）資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割若しくは併合、本投資法人の解散、合併又は投資主総会若しくは役員会の運営その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、本投資法人を支援し、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．主な資産、負債の概況

	第12期 平成26年３月31日現在
総資産	6,113,820千円
総負債	1,952,196千円
純資産	4,161,624千円

B．損益の概況

	第12期 自 平成25年４月１日 至 平成26年３月31日
営業収益	7,089,174千円
経常利益	3,896,580千円
当期純利益	2,354,095千円

③　資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人
基本的性格	野村不動産マスターファンド投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として物流施設、商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産オフィスファンド投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成25年１月31日	平成15年８月７日
純資産額総額（注１）	165,267百万円 （平成27年２月末日現在）	215,525百万円（注２） （平成26年10月末日現在）
投資口１口当たりの純資産額	99,244円 （平成27年２月末日現在）	578,510円（注２） （平成26年10月末日現在）

名称	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産プライベート投資法人
基本的性格	野村不動産レジデンシャル投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針にとしており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産プライベート投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィス、居住用施設、物流施設又は商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成18年８月３日	平成22年３月２日
純資産額総額（注１）	75,148百万円（注３） （平成26年11月末日現在）	非開示（注４）
投資口１口当たりの純資産額	467,340円（注３） （平成26年11月末日現在）	非開示（注４）

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）野村不動産オフィスファンド投資法人の平成27年１月29日付平成26年10月期有価証券報告書に基づいて記載しています。
（注３）野村不動産レジデンシャル投資法人の平成27年２月26日付平成26年11月期有価証券報告書に基づいて記載しています。
（注４）野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示しておりません。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．投資主名簿等管理人及び一般事務受託者（機関運営・会計）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額　：　324,279百万円（平成27年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

（２）関係業務の概要

①　投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）
（ロ）上記（イ）のほか、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
・ 分配利益明細簿
・ 投資証券台帳
・ 投資証券不発行管理簿
・ 投資証券払戻金額帳
・ 未払分配利益明細簿
・ 未払払戻金明細簿
（ハ）社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
（ニ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
（ホ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本①において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
（ヘ）上記（イ）乃至（ホ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（ト）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
（チ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
（リ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
（ヌ）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ル）投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ヲ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
（ワ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付けに関する事務（上記（イ）乃至（ヲ）の事務に関連するものに限ります。）
（カ）上記（イ）乃至（ワ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
（ヨ）上記（イ）乃至（カ）に掲げる事項に付随する事務

②　一般事務受託者（機関運営・会計）としての業務

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務のうち、本投資法人と投信法第117条第２号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した者（以下本②において「投資主名簿等管理人」といいます。）との間の投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務以外のもの。）
（ロ）計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務）
（ニ）納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務）

（３）資本関係

平成27年２月末現在、本投資法人の投資口を2,393口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

Ｂ．資産保管会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（平成27年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき、信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

資産保管会社としての業務
（イ）資産保管業務
（ロ）金銭出納管理業務
（ハ）上記（イ）及び（ロ）に掲げる事項に付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｃ．財務代理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
資本金の額　：　1,711,958百万円（平成27年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

（２）関係業務の概要

本投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）発行代理人としての事務
（ロ）支払代理人としての事務
（ハ）投資法人債原簿に関する事務
（ニ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（ホ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ヘ）買入消却に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

D．本投資法人の特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　野村不動産ホールディングス株式会社
資本金の額　：　116,188百万円（平成27年３月末日現在）
事業の内容　：　野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社

（2）関係業務の概要

野村不動産ホールディングス株式会社は、資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。

（3）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第４期計算期間（平成26年９月１日から平成27年２月28日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

１【財務諸表】

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 平成26年８月31日現在	当期 平成27年２月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,339,370	12,486,260
信託現金及び信託預金	5,288,296	6,333,926
営業未収入金	219,442	206,479
前払費用	237,283	269,318
繰延税金資産	29	5
未収還付法人税等	654	3,609
未収消費税等	－	571,565
その他	73,663	104,101
流動資産合計	17,158,740	19,975,268
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,493,865	3,502,973
減価償却累計額	△103,535	△163,530
建物（純額）	3,390,329	3,339,443
構築物	28,932	28,932
減価償却累計額	△3,144	△4,723
構築物（純額）	25,787	24,208
土地	10,923,206	10,923,206
信託建物	94,083,812	103,956,034
減価償却累計額	△3,433,914	△4,998,376
信託建物（純額）	90,649,898	98,957,658
信託構築物	866,233	866,502
減価償却累計額	△189,473	△266,616
信託構築物（純額）	676,760	599,886
信託工具、器具及び備品	14,789	20,397
減価償却累計額	△1,547	△3,205
信託工具、器具及び備品（純額）	13,242	17,191
信託土地	128,699,981	137,141,279
建設仮勘定	3,305	4,317
有形固定資産合計	234,382,512	251,007,192
無形固定資産		
信託借地権	3,828,713	3,828,326
その他	12,693	15,559
無形固定資産合計	3,841,406	3,843,886
投資その他の資産		
投資有価証券	487,473	463,151
長期前払費用	614,601	588,612
長期預け金	39,205	89,205
敷金及び保証金	516,126	546,095
投資その他の資産合計	1,657,406	1,687,064
固定資産合計	239,881,325	256,538,143
繰延資産		
投資法人債発行費	－	26,527
繰延資産合計	－	26,527
資産合計	257,040,065	276,539,938

（単位：千円）

	前期 平成26年８月31日現在	当期 平成27年２月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,449	493,922
短期借入金	※1 －	※1 4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	267,880	235,326
未払費用	24,489	26,211
未払法人税等	716	549
未払消費税等	275,528	－
前受金	1,482,281	1,509,800
その他	1,463	955
流動負債合計	2,546,408	6,352,365
固定負債		
投資法人債	－	3,000,000
長期借入金	80,307,400	92,064,600
預り敷金及び保証金	539,430	539,430
信託預り敷金及び保証金	8,445,574	9,316,397
固定負債合計	89,292,405	104,920,428
負債合計	91,838,814	111,272,793
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,080,846	4,146,739
剰余金合計	4,080,846	4,146,739
投資主資本合計	165,201,251	165,267,144
純資産合計	※2 165,201,251	※2 165,267,144
負債純資産合計	257,040,065	276,539,938

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,663,942	※1 9,068,947
その他賃貸事業収入	※1 800,373	※1 980,402
匿名組合投資利益	4,150	16,744
営業収益合計	9,468,466	10,066,094
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,872,940	※1 4,358,151
資産運用報酬	791,954	787,713
資産保管手数料	14,756	14,508
一般事務委託手数料	63,232	63,680
役員報酬	4,800	6,000
その他営業費用	82,579	85,488
営業費用合計	4,830,263	5,315,542
営業利益	4,638,203	4,750,552
営業外収益		
受取利息	1,708	1,790
その他	13	35
営業外収益合計	1,722	1,825
営業外費用		
支払利息	443,425	474,074
投資法人債利息	－	8,700
投資法人債発行費償却	－	1,143
融資関連費用	114,227	121,433
その他	1,041	499
営業外費用合計	558,695	605,851
経常利益	4,081,230	4,146,526
税引前当期純利益	4,081,230	4,146,526
法人税、住民税及び事業税	1,256	722
法人税等調整額	△16	24
法人税等合計	1,239	746
当期純利益	4,079,991	4,145,779
前期繰越利益	855	959
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,080,846	4,146,739

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161,120,405	4,861,749	4,861,749	165,982,154	165,982,154
当期変動額					
剰余金の配当		△4,860,893	△4,860,893	△4,860,893	△4,860,893
当期純利益		4,079,991	4,079,991	4,079,991	4,079,991
当期変動額合計		△780,902	△780,902	△780,902	△780,902
当期末残高	※1 161,120,405	4,080,846	4,080,846	165,201,251	165,201,251

当期（自　平成26年９月１日　至　平成27年２月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161,120,405	4,080,846	4,080,846	165,201,251	165,201,251
当期変動額					
剰余金の配当		△4,079,887	△4,079,887	△4,079,887	△4,079,887
当期純利益		4,145,779	4,145,779	4,145,779	4,145,779
当期変動額合計		65,892	65,892	65,892	65,892
当期末残高	※1 161,120,405	4,146,739	4,146,739	165,267,144	165,267,144

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
Ⅰ．当期未処分利益	4,080,846,607円	4,146,739,268円
Ⅱ．分配金の額	4,079,887,000円	4,146,497,400円
（投資口１口当たり分配金の額）	（2,450円）	（2,490円）
Ⅲ．次期繰越利益	959,607円	241,868円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第１項第２号に定める「租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である4,079,887,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第１項第２号に定める「租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である4,146,497,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,081,230	4,146,526
減価償却費	1,537,049	1,706,847
投資法人債発行費償却	－	1,143
受取利息	△1,708	△1,790
支払利息	443,425	482,774
営業未収入金の増減額（△は増加）	△111,532	12,963
前払費用の増減額（△は増加）	△39,190	△32,035
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△571,565
長期前払費用の増減額（△は増加）	△719	25,989
長期預け金の増減額（△は増加）	－	△50,000
営業未払金の増減額（△は減少）	78,312	85,472
未払金の増減額（△は減少）	7,575	△4,822
未払消費税等の増減額（△は減少）	96,409	△275,528
前受金の増減額（△は減少）	22,383	27,519
その他	△25,457	△45,631
小計	6,087,777	5,507,862
利息の受取額	1,708	1,790
利息の支払額	△428,989	△481,052
法人税等の支払額	△1,682	△3,844
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,658,814	5,024,754
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△23,225	△6,375
信託有形固定資産の取得による支出	△651,166	△18,351,735
無形固定資産の取得による支出	△2,677	－
信託無形固定資産の取得による支出	△423	△4,489
投資有価証券の取得による支出	△511,356	－
投資有価証券の払戻による収入	23,883	24,321
預り敷金及び保証金の返還による支出	△175	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	14,445	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△78,994	△75,226
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	88,243	960,736
敷金及び保証金の差入による支出	－	△29,968
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,141,448	△17,482,737
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△16,500,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	12,500,000	11,800,000
長期借入金の返済による支出	△42,800	△42,800
投資法人債の発行による収入	－	3,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△27,670
分配金の支払額	△4,835,718	△4,079,025
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,878,518	14,650,504
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,361,152	2,192,520
現金及び現金同等物の期首残高	20,988,819	16,627,667
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,627,667	※1 18,820,187

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産　（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～70年 構築物　２～20年 工具、器具及び備品　２～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においてはなく、当期においては12,000千円です。
５．ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （１）信託現金及び信託預金 （２）信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 （３）信託借地権 （４）信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

（貸借対照表に関する注記）

※１．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関３行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日		当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,428,399		8,763,843	
共益費収入	235,542	8,663,942	305,104	9,068,947
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	73,750		91,016	
付帯収益	631,826		801,535	
その他賃料収入	94,797	800,373	87,850	980,402
不動産賃貸事業収益合計		9,464,316		10,049,349
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	355,167		391,935	
プロパティ・マネジメント報酬	213,769		270,561	
公租公課	731,211		726,772	
水道光熱費	596,790		672,710	
保険料	18,434		18,404	
修繕費	216,187		258,742	
支払地代	71,963		96,479	
減価償却費	1,535,760		1,705,559	
その他費用	133,655	3,872,940	216,985	4,358,151
不動産賃貸事業費用合計		3,872,940		4,358,151
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		5,591,375		5,691,198

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
※１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,665,260口	1,665,260口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
現金及び預金	11,339,370千円	12,486,260千円
信託現金及び信託預金	5,288,296千円	6,333,926千円
現金及び現金同等物	16,627,667千円	18,820,187千円

（リース取引に関する注記）
オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

	前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
１年以内	12,763,044千円	14,445,033千円
１年超	41,764,248千円	44,639,620千円
合計	54,527,292千円	59,084,653千円

（金融商品に関する注記）
１．金融商品の状況に関する事項
（１）金融商品に対する取組方針
本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVを低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成26年８月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注１）	時価 （注１）	差額
（１）現金及び預金	11,339,370	11,339,370	－
（２）信託現金及び信託預金	5,288,296	5,288,296	－
（３）短期借入金	－	－	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,597)	997
（５）投資法人債	－	－	－
（６）長期借入金	(80,307,400)	(82,146,817)	1,839,417
（７）デリバティブ取引	－	－	－

平成27年２月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注１）	時価 （注１）	差額
（１）現金及び預金	12,486,260	12,486,260	－
（２）信託現金及び信託預金	6,333,926	6,333,926	－
（３）短期借入金	(4,000,000)	(4,000,000)	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,641)	1,041
（５）投資法人債	(3,000,000)	(3,033,783)	33,783
（６）長期借入金	(92,064,600)	(94,134,935)	2,070,335
（７）デリバティブ取引	－	－	－

（注１）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注２）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金、（３）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）１年内返済予定の長期借入金、（６）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（５）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注３）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額	
	前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
投資有価証券	487,473	463,151

※投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

（注４）金銭債権の決算日（平成26年８月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	11,339,370	－	－	－	－	－
信託現金及び 信託預金	5,288,296	－	－	－	－	－
合　　計	16,627,667	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成27年２月28日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	12,486,260	－	－	－	－	－
信託現金及び 信託預金	6,333,926	－	－	－	－	－
合　　計	18,820,187	－	－	－	－	－

（注５）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年８月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
長期借入金	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000
合　　計	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27年２月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	4,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000
長期借入金	85,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	39,822,200
合　　計	4,085,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	42,822,200

（有価証券に関する注記）
前期（平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（平成27年２月28日）
該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）
１．ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（平成27年２月28日）
該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの
前期（平成26年８月31日）
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	68,646,500	68,603,700	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「（４）１年内返済予定の長期借入金」及び「（６）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年２月28日）
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,425,100	72,382,300	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「（４）１年内返済予定の長期借入金」及び「（６）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（退職給付に関する注記）

前期（平成26年８月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成27年２月28日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	29千円	5千円
信託借地権償却額	132千円	263千円
繰延税金資産小計	161千円	269千円
評価性引当額	△132千円	△263千円
繰延税金資産合計	29千円	5千円
繰延税金資産の純額	29千円	5千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 （平成26年８月31日）	当期 （平成27年２月28日）
法定実効税率	36.59%	34.16%
（調整）		
支払配当の損金算入額	△36.57%	△34.16%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

（持分法損益等に関する注記）
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）
１．親会社及び法人主要投資主等
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
該当事項はありません。

２．関連会社等
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
該当事項はありません。

３．兄弟会社等
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）
該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設及び賃貸用商業施設（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	239,044,901	238,207,919
期中増減額	△836,981	16,627,599
期末残高	238,207,919	254,835,518
期末時価	257,123,000	280,180,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（1,535,675千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は、ユニバーサル・シティウォーク大阪（15,961,434千円）及び川崎モアーズ（2,110,212千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,705,224千円）の計上によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、三菱自動車　茨木メンテナンスセンターについては、当期の期末時価に譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年８月期（第３期）及び平成27年２月期（第４期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）
前期（自 平成26年３月１日　至 平成26年８月31日）

１．製品及びサービス毎の情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報
（１）売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報
単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年９月１日　至 平成27年２月28日）

１．製品及びサービス毎の情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報
（１）売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報
単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
１口当たり純資産額	99,204円	99,244円
１口当たり当期純利益	2,450円	2,489円

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

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	当期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
当期純利益（千円）	4,079,991	4,145,779
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,079,991	4,145,779
期中平均投資口数（口）	1,665,260	1,665,260

（重要な後発事象に関する注記）

資産の譲渡

本投資法人は、第４期末（平成27年２月末日）後、平成27年４月30日付で下記の資産の譲渡に係る売買契約を締結しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分を除いています。

三菱自動車　茨木メンテナンスセンター

・特定資産の種類　：不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・契約日　：平成27年４月30日
・譲渡予定日　：平成27年９月１日
・譲渡予定価格　：1,133,000千円
・譲渡先　：国内の一般事業会社
・損益に及ぼす影響　：第６期（自 平成27年９月１日 至 平成28年２月29日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

１．株式

該当事項はありません。

２．株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注２）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分（注１）	－	463,151	－	－	463,151	－	
合計		－	463,151	－	－	463,151	－	

（注1）運用資産は、「日本通運株式会社　北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。なお、本投資法人は、平成27年７月１日付で当該信託受益権を取得する予定です。また、出資割合は匿名組合出資全体の17.9%です。

（注2）評価額については、帳簿価額を記載しています。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年２月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
		（注１）	うち１年超（注１）	（注２）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	72,425,100	72,382,300	△1,394,145
合　　計		72,425,100	72,382,300	△1,394,145

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物	3,493,865	9,108	－	3,502,973	163,530	59,995	3,339,443	－
	構築物	28,932	－	－	28,932	4,723	1,579	24,208	－
	土地	10,923,206	－	－	10,923,206	－	－	10,923,206	－
	信託建物	94,083,812	9,872,221	－	103,956,034	4,998,376	1,564,462	98,957,658	－
	信託構築物	866,233	269	－	866,502	266,616	77,142	599,886	－
	信託工具、器具及び備品	14,789	5,607	－	20,397	3,205	1,658	17,191	－
	信託土地	128,699,981	8,441,297	－	137,141,279	－	－	137,141,279	－
	建設仮勘定	3,305	4,317	3,305	4,317	－	－	4,317	－
	小計	238,114,126	18,332,823	3,305	256,443,644	5,436,452	1,704,838	251,007,192	－
無形固定資産	信託借地権	3,829,099	－	－	3,829,099	772	386	3,828,326	－
	その他	15,927	4,489	－	20,416	4,857	1,623	15,559	－
	小計	3,845,027	4,489	－	3,849,516	5,630	2,009	3,843,886	－
合計		241,959,153	18,337,312	3,305	260,293,160	5,442,082	1,706,847	254,851,078	

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

銘　柄	発行 年月日	当期首 残　高 （千円）	当期 増加額 （千円）	当期 減少額 （千円）	当期末 残　高 （千円）	利率 （%）	償還期限	使途	担保
第１回無担保 投資法人債 （注１）	平成26年 10月30日	－	3,000,000	－	3,000,000	0.87	平成36年 10月30日	（注２）	無担保
合　計		－	3,000,000	－	3,000,000				

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）資金使途は、借入金の返済資金です。

（注３）貸借対照表日以後５年以内の償還予定はありません。

⑥　借入金明細表

平成27年２月末日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,200,000	1,200,000	－	0.64000	平成27年９月26日（注４）	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	1,200,000	1,200,000	－				
	株式会社みずほ銀行	－	600,000	600,000	－				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.23000	平成27年９月26日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
小計		－	7,000,000	3,000,000	4,000,000				
長期借入金（１年以内返済）	株式会社三井住友銀行	42,800	21,400	21,400	42,800	2.21812	（注３）	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	42,800	21,400	21,400	42,800	2.17000	（注３）		
小計		85,600	42,800	42,800	85,600				
短期借入金合計		85,600	7,042,800	3,042,800	4,085,600				
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.64250	平成28年11月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	農林中央金庫	2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.31000	平成29年３月26日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.31000	平成29年８月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	農林中央金庫	－	1,000,000	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	0.86250	平成30年５月26日		
	株式会社三井住友銀行	1,600,000	－	－	1,600,000				
	株式会社みずほ銀行	1,800,000	－	－	1,800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	－	－	1,800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	－	－	1,800,000				
	農林中央金庫	1,800,000	－	－	1,800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,800,000	－	－	1,800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.72500	平成30年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.48250	平成30年11月26日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.50250	平成30年11月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	700,000	－	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.11750	平成31年５月26日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.04875	平成31年５月26日		
	農林中央金庫	2,000,000	－	－	2,000,000	0.72650	平成31年11月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.33750	平成32年５月26日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	－	－	800,000	1.25875	平成32年５月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.80832	平成33年２月26日		
	日本生命保険相互会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.56250	平成33年５月26日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.46375	平成33年５月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.30289	平成33年11月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.11662	平成33年11月26日		
	日本生命保険相互会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.25900	平成34年５月26日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	550,000	－	550,000	0.92280	平成34年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	－	550,000	－	550,000				
	農林中央金庫	－	550,000	－	550,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	450,000	－	450,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.89500	平成35年５月26日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.86500	平成35年５月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.83875	平成35年５月26日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	903,700	－	21,400	882,300	2.21812	（注３）	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	903,700	－	21,400	882,300	2.17000	（注３）		
小計		80,307,400	11,800,000	42,800	92,064,600				
借入金合計		80,393,000	18,842,800	3,085,600	96,150,200				

（注１）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第６位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（注２）資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

（注３）平成25年８月26日を初回として、以降３ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、平成37年５月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

（注４）平成26年11月14日付で期限前返済しています。

（注５）長期借入金（１年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成27年２月末日現在）

Ⅰ　資産総額	276,539,938千円
Ⅱ　負債総額	111,272,793千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	165,267,144千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	1,665,260口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	99,244円

第６【販売及び買戻しの実績】

第４期の直近４計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第１期計算期間 自　平成25年１月31日 至　平成25年８月31日	平成25年１月31日	2,000口 （0口）	0口 （0口）	2,000口 （0口）
	平成25年６月11日	1,663,260口 （350,160口）	0口 （0口）	1,665,260口 （350,160口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第１項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

（１）発行登録書及びその添付書類		平成26年９月18日 関東財務局長に提出。
（２）臨時報告書		平成26年10月１日 関東財務局長に提出。
（３）訂正発行登録書		平成26年10月１日 関東財務局長に提出。
（４）発行登録追補書類及びその添付書類		平成26年10月24日 関東財務局長に提出。
（５）有価証券報告書	計算期間年度（第３期）　自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	平成26年11月28日 関東財務局長に提出。
（６）訂正発行登録書		平成26年11月28日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成２７年５月１９日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	原　田　昌　平　　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内　和　徳　　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産マスターファンド投資法人の平成２６年９月１日から平成２７年２月２８日までの第４期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産マスターファンド投資法人の平成２７年２月２８日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。