【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年10月31日
【発行者名】	積水ハウス・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　井上　順一
【本店の所在の場所】	東京都港区元赤坂一丁目6番6号
【事務連絡者氏名】	積水ハウス投資顧問株式会社 取締役管理本部長　木田　敦宏
【電話番号】	03-6447-4870
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	積水ハウス・リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　　60,000,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　　3,000,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではSekisui House Reit, Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

（３）【発行数】

600,000口

（注） 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「(15) その他　② 申込みの方法等　(ヘ)」に定義されます。）から30,000口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(15) その他　② 申込みの方法等　(ヘ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【発行価額の総額】

60,000,000,000円

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

（５）【発行価格】

未定

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

（注2） 発行価格の決定に当たり、平成26年11月14日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成26年11月17日（月）から平成26年11月20日（木）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付けに当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(15) その他　② 申込みの方法等　(ニ)」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注3） 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（注4） 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成26年11月25日（火）から平成26年11月28日（金）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

平成26年12月2日（火）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　大阪営業部
大阪府大阪市北区堂島浜一丁目1番5号

（注）　上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

一般募集における手取金60,000,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限3,000,000,000円については、取得予定資産の取得に伴う短期借入金の一部の返済に充当する予定です。

（注1）上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
（注2）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年11月21日（金）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合　　計	－	600,000口

（注1）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している積水ハウス投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注3）一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。
（注4）各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

②　申込みの方法等

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

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

（ハ）　申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）　本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成26年12月3日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（ホ）　一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成26年12月3日（水）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

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

（ヘ）　引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である積水ハウス株式会社（以下「指定先」又は「積水ハウス」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、58,200口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」に同じ。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

（３）【売出数】

30,000口

（注） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から30,000口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券　(15) その他　② 申込みの方法等　(へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【売出価額の総額】

3,000,000,000円

（注） 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【売出価格】

未定

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

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成26年11月25日（火）から平成26年11月28日（金）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成26年12月3日（水）

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　申込みの方法等

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

（ロ）　申込証拠金には、利息をつけません。

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

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

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から30,000口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、30,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成26年10月31日（金）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口30,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年12月24日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、平成26年12月3日（水）から平成26年12月16日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

なお、シンジケートカバー取引に関して、野村證券株式会社は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社と協議の上、これを行います。

２　ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、平成26年11月21日（金）から平成27年11月27日（金）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、平成26年11月21日（金）から平成27年3月2日（月）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(3) 更に、上記(1)に記載の制限とは別に、指定先は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、平成26年9月5日（金）以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下、「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第45条本文）。ただし、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である平成26年9月8日から平成27年4月末日までとなります（規約第45条ただし書）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、その資産を運用します。本投資法人は、投資主やテナント企業をはじめとするすべてのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すものとします（規約第31条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

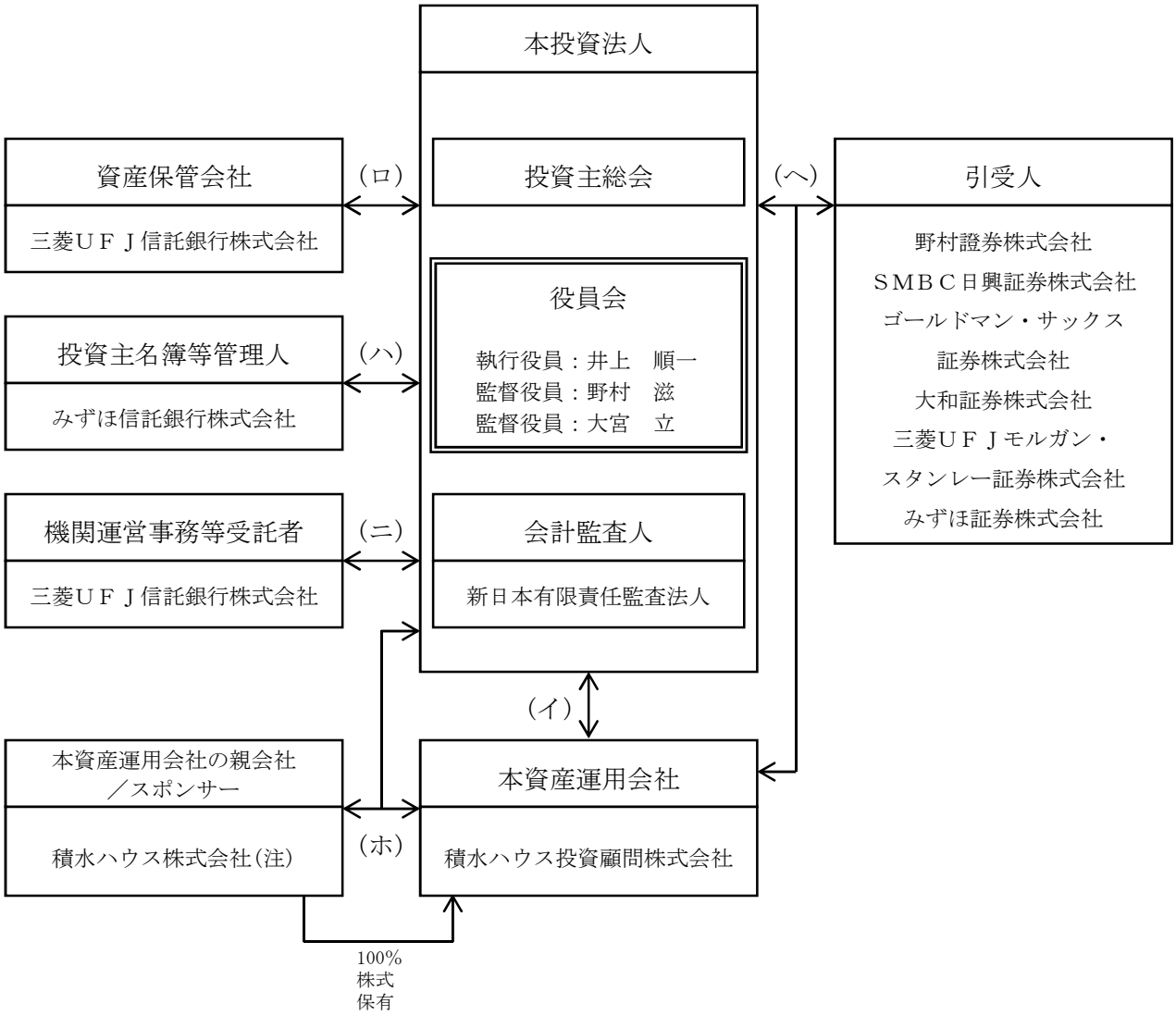
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注2）本投資法人は、平成26年10月31日（金）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）資産保管業務委託契約
（ハ）事務委託契約（投資口事務受託契約）
（ニ）一般事務委託契約
（ホ）パイプライン・サポート契約／スポンサー・サポート契約／投資口の保有に関する覚書／商標の使用に関する覚書
（ヘ）新投資口引受契約

（注）　積水ハウス株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。積水ハウスとの間の取引の概要については、後記「2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要」及び「7 管理及び運営の概要　(1) 資産管理等の概要　⑤ その他　（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

② 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	積水ハウス・リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社	積水ハウス投資顧問株式会社	本投資法人との間で平成26年9月8日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
資産保管会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年9月8日付の資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年9月8日付の事務委託契約（投資口事務受託契約）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、事務委託契約書（投資口事務受託契約書）に基づき、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、並びに⑤納税に関する事務等を行います。
機関運営事務等受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年9月8日付の一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の機関運営事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、①機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務及び④納税に関する事務等を行います。
引受人	野村證券株式会社 ＳＭＢＣ日興証券株式会社 ゴールドマン・サックス証券株式会社 大和証券株式会社 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

③　上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
本資産運用会社の親会社／スポンサー	積水ハウス株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成26年10月16日付で積水ハウスとの間でパイプライン・サポート契約、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書並びに商標の使用に関する覚書を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要　(1) 資産管理等の概要　⑤ その他　(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。 また、本投資法人との間で締結した信託受益権売買契約書に基づき、本投資法人に対して取得予定資産を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。 更に、取得予定資産の取得に際して、取得予定資産の一部について、本投資法人による取得を停止条件とした停止条件付マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書を締結しており、取得予定資産の所有者から取得予定資産を賃借する予定です。詳細については、後記「2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）　機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、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。

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、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行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第31条から第36条まで）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

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

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、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）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、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の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのでき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行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原

因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第27条）。

c. 会計監査人

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（投信法第115条の2第1項）とともに、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場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成され、3か月に1回以上開催します。本投資法人の役員会においては、投信法及び規約に定める承認及び決議事項に加え、業務の執行の状況が報告されます。また、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者から業務の執行の状況の詳細について報告されます。

監督役員は、役員会における承認等の手続を通じ、本投資法人の業務及び財産の状況を把握し、必要であれば、執行役員、機関運営事務等受託者、投資主名簿等管理人、本資産運用会社及び資産保管会社に対して報告を求め、又は必要な調査を実施し、執行役員の職務の執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には、外部の専門性を有した有識者として弁護士1名、公認会計士1名の合計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、前記「（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続」に記載の手続を通して、執行役員の職務の執行を監督します。また、監督役員は、その職務を行うため必要があるときは、会計監査人に対し、その監査に関する報告を求めることができます。

一方、会計監査人は、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限ります。）の監査を行います。監査を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は、執行役員により役員会に提出又は、提供され、役員会での承認を受けますが、原則として当該役員会に先立ち開催される監査報告会において、監査の手続、内容及び結果について監督役員に対し報告がなされます。

また、会計監査人は、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は、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

本投資法人と本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本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、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ます。

b.　資産保管会社に対する管理体制

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業務委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の2に定める義務及び同法第210条に定める責任に加えて、資産保管会社の固有財産等との分別保管や委託業務の執行状況について、本投資法人へ報告すること等資産保管会社が委託事務を遂行するに当たって負う一定の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督するための体制を維持しています。

c.　一般事務受託者に対する管理体制

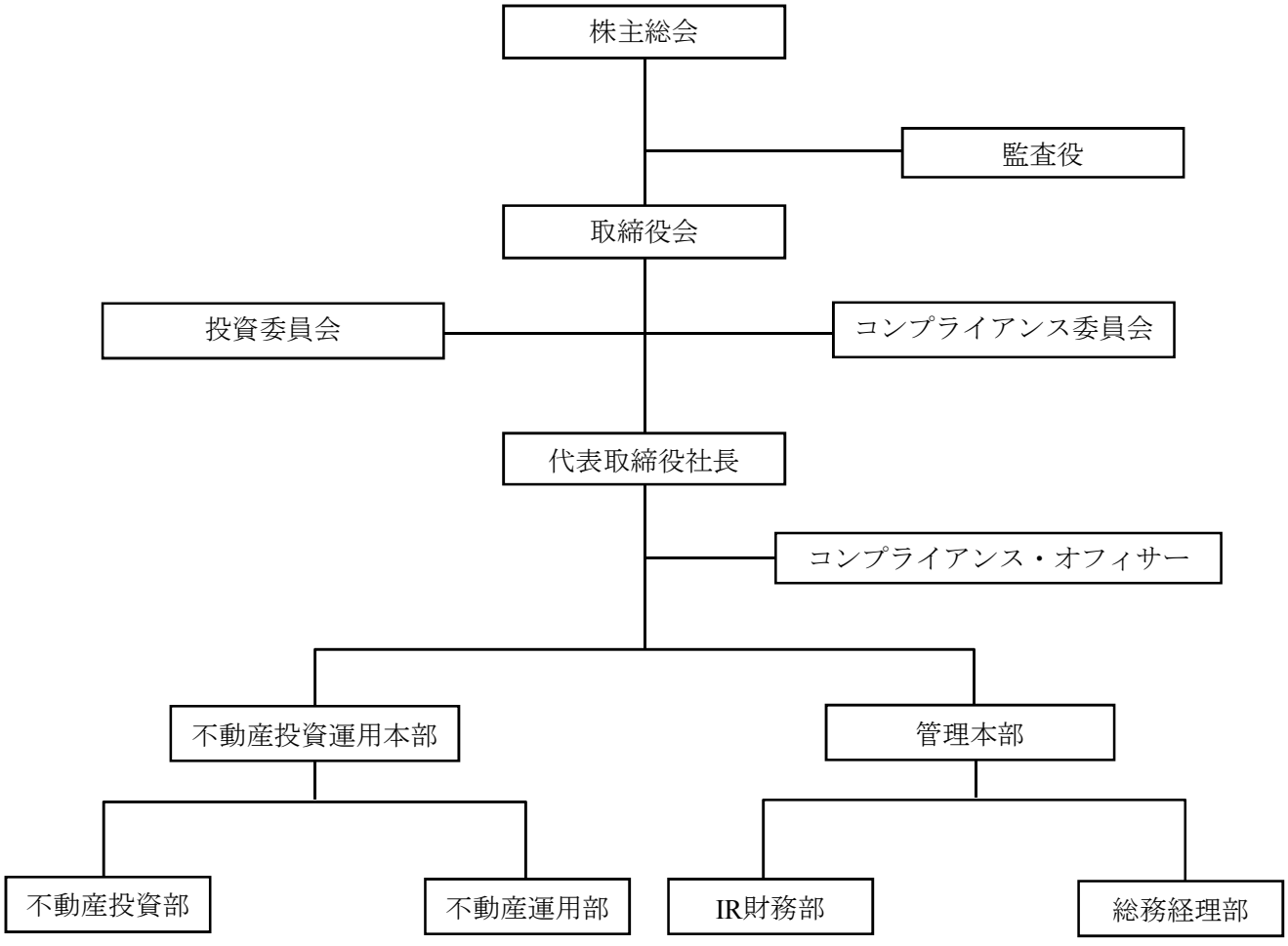
本投資法人と機関運営事務等受託者との間で締結された一般事務委託契約及び本投資法人と投資主名簿等管理人との間で締結された事務委託契約書（投資口事務受託契約書）においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、委託業務の執行又は処理状況について、本投資法人へ報告すること等機関運営事務等受託者及び投資主名簿等管理人が委託事務を遂行するに当たって負う一定の義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監督するための体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ）業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、不動産投資運用本部不動産投資部及び不動産投資運用本部不動産運用部、管理本部IR財務部及び管理本部総務経理部、並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、不動産投資運用本部及び管理本部については、担当の取締役本部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 本資産運用会社の運営上の重要事項の審議及び決議 c. その他付随する業務
不動産投資運用本部	＜不動産投資部＞ a. 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定に関する業務 b. 物件調査に関する業務 c. 運用資産の取得方針及び計画の策定に関する業務 d. 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 e. 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 f. 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 g. その他付随する業務 ＜不動産運用部＞ a. 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定に関する業務 b. 運用資産の価値維持・向上に関する業務 c. 物件調査に関する業務 d. 不動産の管理状況の把握に関する業務 e. PM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 g. 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. その他付随する業務
管理本部	＜IR財務部＞ a. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 c. 新投資口発行（投資口の分割及び投資口の併合を含みます。）に関する業務 d. 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 e. 資金の借入れ及び返済に関する業務 f. その他の資金調達に関する業務 g. 本投資法人の情報開示（IR）及びディスクロージャーに関する業務 h. 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 i. 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 j. 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務への対応に関する業務 k. その他付随する業務 ＜総務経理部＞ a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本資産運用会社の人事方針及び計画の策定に関する業務 d. 本資産運用会社の人事に関する業務 e. 本資産運用会社の広報に関する業務 f. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 g. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 h. 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 i. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 j. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 k. コンプライアンス・オフィサーの職務の補助業務 l. その他付随する業務

部門名	業務範囲
コンプライアンス・オフィサー	a. リスク管理に関する業務 b. 法令諸規則遵守状況のモニタリング c. 内部管理に関する業務 d. 内部監査に関する業務 e. 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続の管理 f. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査 g. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. 本資産運用会社の法務に関する業務 i. 本投資法人の法務に関する業務 j. 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 k. 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務 l. その他付随する業務

（ハ）委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	社長（委員長）、取締役コンプライアンス・オフィサー及び全本部長を含む全常勤取締役、全部長及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限ります。） ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」については後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各本部長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、取締役コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部の部長に差し戻さなければなりません。 ・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合、外部委員に加え、コンプライアンス・オフィサーの出席が必須とされています。

（注）本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名が外部委員として選任されています。

b.　コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社長、全本部長を含む全常勤取締役及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他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関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。

（注）本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が外部委員として選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

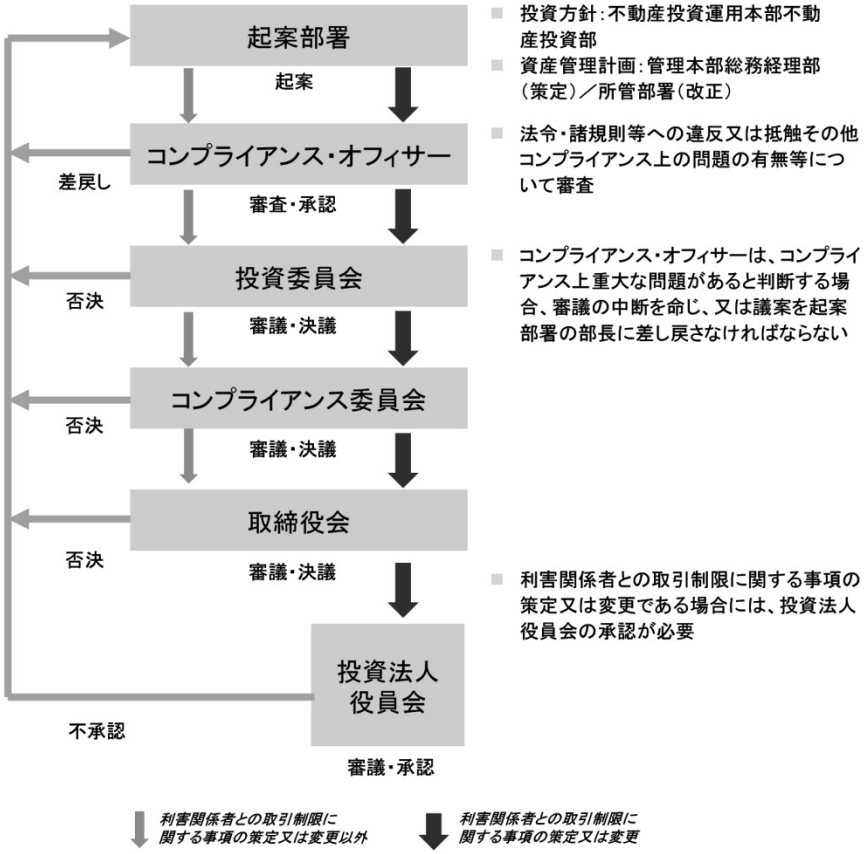
また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

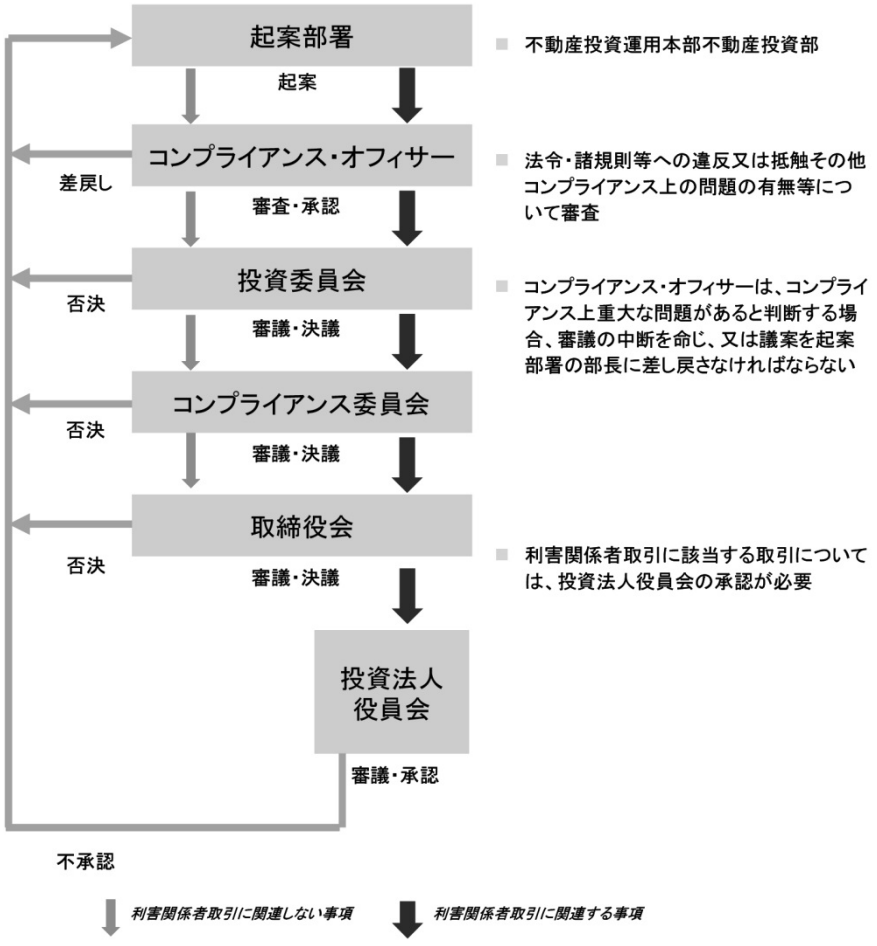
投資方針の策定及び変更については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には管理本部総務経理部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



（ロ）資産の取得及び売却に関する意思決定

資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。



④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社が、本投資法人の資産運用に関して整備しているリスク管理体制については、後記「3 投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	200百万円
発行可能投資口総口数	1,000万口
発行済投資口総数	2,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 9月8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	（注）

（注）　1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	2,000	100.0
合計		2,000	100.0

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本理念

本投資法人は、投資主やテナント企業をはじめとするすべてのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念を打ち立てるに際し、資産の運用を委託する本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスとその取組み（人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」を目指すこと）を共有しています。即ち、積水ハウスは、住まいとまちが作り出す住環境を人の大切な生活基盤と受け止め、新しい時代の社会資本となる都市開発に取り組んでいます。また、自然と共生し、時が経つほどに美しさが高まる「経年美化」の思想に基づき、都市空間、住環境を創造し、質の高い社会資本を提供していくことを目指しており、これらを実現することで、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」となることを目指しています。更に、積水ハウスは、住宅を基軸としたサステナブル社会の実現を目指しており、「住まいづくり」「まちづくり」を通じて地球温暖化、エネルギー不安、生態系の破壊等を含む様々な社会課題に取り組んでいます（積水ハウスが、これらの取組みの下取り組んできた商業用不動産(注1)開発の実績については、後記「③ 積水ハウスの都市開発力と実績」をご参照下さい。）。

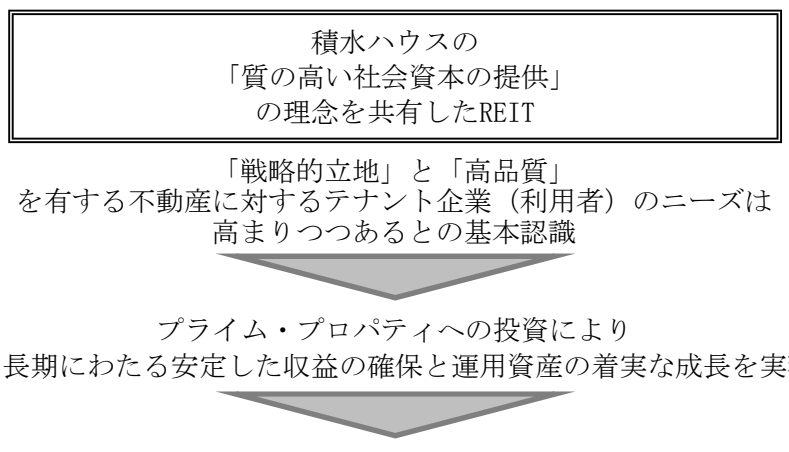
本投資法人は、かかる基本理念の背景として、主な投資対象と位置付ける商業用不動産のキャッシュ・フローの源泉となるテナント企業において、その事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地（本投資法人は、このような立地を「戦略的立地」と呼称します。以下同じです。）(注2)に所在している不動産、及び利便性等をはじめとする高い機能性（本投資法人は、このような高い機能性を「高品質」と呼称します。以下同じです。）(注2)を有する不動産に対するニーズが高まりつつあるとの基本認識を有しています。

（注1）「商業用不動産」とは、主たる用途がオフィスビル、商業施設及びホテル等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。以下同じです。

（注2）「戦略的立地」及び「高品質」の具体的内容については、後記「④ 投資戦略 （イ）プライム・プロパティを中心とした投資 a. 本投資法人が着目する「戦略的立地」及び「高品質」について」をご参照下さい。

本投資法人は、かかる基本理念及び基本認識の下、主な投資対象と位置付ける商業用不動産の中でも、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産について、中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称し、投資対象の中核とします（以下、本投資法人が投資対象の中核とするかかる商業用不動産を「プライム・プロパティ」といいます。）。

本投資法人は、これまでに商業用不動産を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。



② 基本方針

(イ) 「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資

本投資法人は、前記「① 基本理念」に記載のとおり、プライム・プロパティを中心に投資を行いますが、プライム・プロパティを選別して投資するに際しては、戦略的立地に所在しているか、又は高品質を有しているかを見極める基準として、商業用不動産のキャッシュ・フローの源泉となるテナント企業が、その事業の「持続可能な活動拠点」として不動産に求める要素を重視します。

本投資法人は、この「テナント企業が、その事業の『持続可能な活動拠点』として不動産に求める要素」には、(a)経済圏、(b)利便性、(c)機能性、(d)環境配慮、(e)事業継続計画（Business Continuity Planning）（以下「BCP」といいます。）、及び(f)ブランドの6つの要素があると考えており、これらの6つの要素を投資の着眼点として重視しかつ分析した上で総合的判断を行うことにより、当該商業用不動産が、戦略的立地に所在しているか、又は高品質を有しているか、即ちプライム・プロパティに該当するかについて見極め、投資判断を行う方針です。

また、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する商業用不動産以外にも、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるか慎重に検討の上、厳選して投資を行う方針です。

本投資法人の当初ポートフォリオ(注)である3物件は、いずれも平成23年に竣工した大規模かつ築年数の浅い物件であり、積水ハウスの「住まいの先進技術」を中心としたノウハウを活かした最新スペックの環境配慮型物件であると同時に、希少性が高く、事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地に所在していることから、戦略的立地に所在しており、かつ、高品質を有しているものとして、プライム・プロパティに該当する物件である、と本投資法人は判断しています（本投資法人がかかる3物件をプライム・プロパティに該当する物件と判断した根拠の詳細については、後記「④ 投資戦略 (イ) プライム・プロパティを中心とした投資 d. 当初ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人は、規約第33条第2項に基づき、投資エリアを主として国内とするとともに、海外に対しても投資できると定めており、上記の商業用不動産への投資方針（投資戦略）と基本的に同様の方針の下、海外に所在する商業用不動産への投資を行う方針です。なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。

(注) 「当初ポートフォリオ」とは、一般募集における手取金及び借入金を用いて本投資法人が取得する予定の取得予定資産3物件により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。なお、かかる取得予定資産の詳細については、後記「(2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

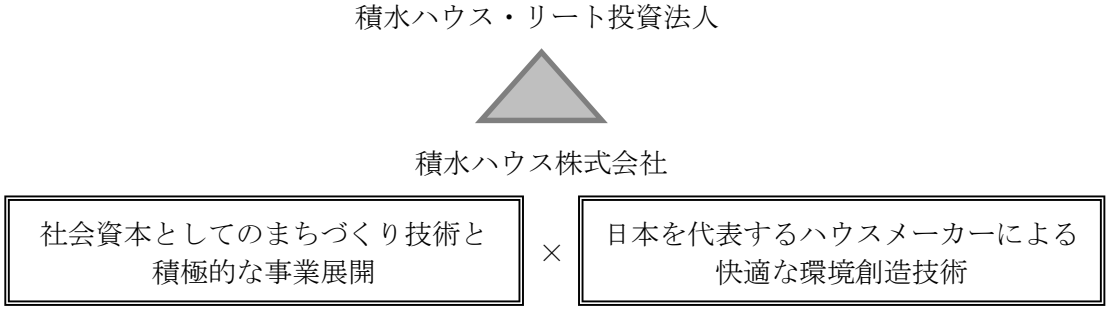
(ロ) 積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略

スポンサーである積水ハウスは、都市再開発事業において、六甲アイランドCITY（昭和62年着工、昭和63年より随時竣工）の大規模複合開発等をはじめとして、これまでに多数の大規模な都市再開発事業の実績があり、都市再開発事業に関するノウハウを有しています。本投資法人は、積水ハウスとの間でパイプライン・サポート契約を締結し、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供並びに(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート（パイプライン・サポート）を積水ハウスより受けることができます。

また、積水ハウスは、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM業務委託契約（以下「PM契約」ということがあります。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a)保有資産に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用にかかわる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリュー

アップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)マスターリースの締結協議等のサポートを受けることができます。

本投資法人は、これらの外部成長及び内部成長のための積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用し、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します（かかるパイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。



(ハ) 投資主利益を重視した仕組みの採用

本投資法人は、上記のとおり、スポンサーである積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、積水ハウスと本投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。具体的には、(a)投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等の本資産運用会社の利害関係者（以下、本(ハ)において「積水ハウス等」といいます。）との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みや、(b)コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の選任及び解任に際しては、積水ハウス等と利害関係のない専門家が監督役員を務める投資法人役員会の承認を必要とする仕組みを取り入れています（かかる第三者性を確保したガバナンス体制の詳細については、後記「⑥ 投資主利益を重視した仕組みの採用 (イ) 利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築」をご参照下さい。）。

また、上記のガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主及びスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図る取組みとして、(a)積水ハウスによる本投資口の保有、(b)本投資法人と積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する、本資産運用会社と積水ハウスとの間の合意、及び(c)業績連動型の資産運用報酬の導入を図っています（かかる本投資法人の投資主とスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図る取組みの詳細については、後記「⑥ 投資主利益を重視した仕組みの採用 (ロ) 投資主利益とスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図る取組みの採用」をご参照下さい。）。

(ニ) 安定的かつ健全な財務運営

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築きます。また、本投資法人の資産総額に対して有利子負債残高が占める割合（ローン・トゥ・バリュー。以下「総資産LTV」といいます。）の水準の適切なコントロールと、返済期限の分散化及び長期化並びに金利の固定化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。また、本投資法人は、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です（かかる財務運営方針の詳細については、後記「⑨ 財務方針 (ロ) デット・ファイナンス」及び同「(ハ) キャッシュ・マネジメント」をご参照下さい。）。

③ 積水ハウスの都市開発力と実績

本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスは、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、近年では都市再開発事業に代表されるディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有しています。

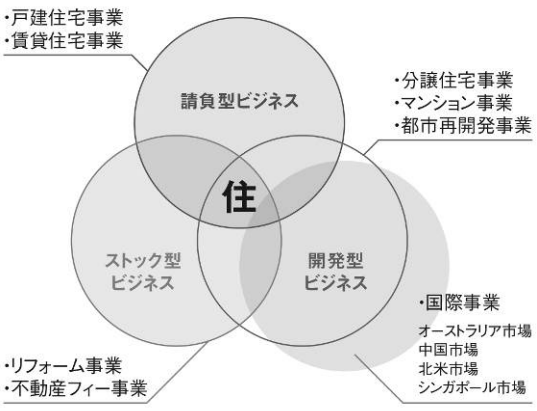
積水ハウスは、ブランドビジョン「SLOW&SMART」を掲げ、各事業セグメントを「請負型ビジネス」、「ストック型ビジネス」及び「開発型ビジネス」の3つのビジネスモデルで推進しています（かかるビジネスモデルのイメージについては、後記「＜積水ハウスの事業戦略＞」をご参照下さい。）。このうち、国内の開発型ビジネスである都市再開発事業では、資産価値の最大化を図ることで付加価値を高め、リーシングを進める上で賃料収入の最大化を図り、不動産私募ファンドやJ-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人を総称していいます。以下同じです。）への売却等により新たな開発資金を調達し、更なる事業展開を進めることを戦略としています。かかる戦略もあり、積水ハウスは、J-REITビジネスとの関連性を強めることによる、さらなる開発機会の増加を企図しています（なお、積水ハウスの各事業セグメントの収益の割合については、後記「＜積水ハウスの収益バランスの変化（連結ベース）（平成23年1月期との比較）＞」をご参照下さい。）。そのため、積水ハウスの開発型ビジネスにおけるJ-REITビジネスとの連携強化の重要性は高まっているといえます。本投資法人は、かかる積水ハウスの開発型ビジネスにおけるJ-REITビジネスとの連携強化の重要性を背景に、積水ハウスから充実したパイプライン・サポート及びスポンサーサポートを受け、これを外部成長及び内部成長に活用する方針です。かかる成長戦略の詳細については、後記「⑤ 成長戦略（積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します）」をご参照下さい。

更に、海外の開発型ビジネスである国際事業では、今後の持続的な経済成長等により人口増加が見込め、より質の高い住宅とこれに付随する商業施設への需要が増加し、環境に対する取組みに積極的な国々等に進出して住宅及び商業施設等の開発事業を展開しています。積水ハウスは、日本で培ったノウハウを国際事業分野における開発事業に取り入れ、ブランドビジョン「SLOW&SMART」の推進を図っています。

＜積水ハウスの概要＞

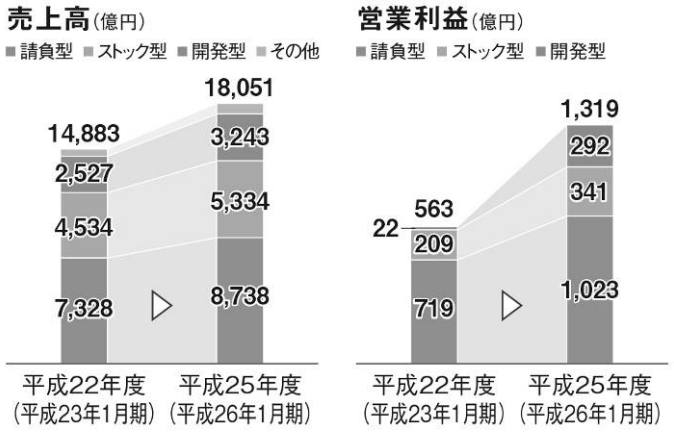
積水ハウスの概要	
商号	積水ハウス株式会社
本社所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
設立年月日	昭和35年8月1日
資本金（平成26年7月31日現在）	1,950億919万円
売上高（平成26年1月期連結ベース）	18,051億円
格付（平成26年9月5日現在）	AA（JCR）、AA-（R&I）
社員数（単体）（平成26年4月1日現在）	15,750名
グループ会社数 （平成26年1月31日現在）	連結子会社174社 持分法適用会社19社
営業拠点 （平成26年8月1日現在）	支店・営業所：123 カスタマーズセンター：29 展示場：418

＜積水ハウスの事業戦略＞



（出所）積水ハウス株式会社

＜積水ハウスの収益バランスの変化（連結ベース）（平成23年1月期との比較）＞



※内訳に「その他」、全社費用・セグメント間消去は含めていません。

（出所）積水ハウス株式会社

積水ハウスの都市再開発事業の歴史は古く、昭和63年の六甲アイランドCITYプロジェクトまで遡ることができます。その後、平成5年3月竣工の大阪府の梅田スカイビルや、平成23年2月竣工の御殿山プロジェクト及び本町南ガーデンシティ等の開発実績を積み重ね、質の高い社会資本の整備に貢献しています。積水ハウスの都市再開発事業は、前記「① 基本理念」に記載のとおり「経年美化」の思想に基づいており、かかる思想に基づいて整備された商業用不動産は、梅田スカイビルでは「平成6年第14回大阪まちなみ賞大阪府知事賞」を、緑豊かな由緒ある街並みに調和する環境配慮型の邸宅のようなオフィスビルを目指したガーデンシティ品川御殿山を含む御殿山プロジェクトでは「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール国土交通大臣賞」及び「2014年度グッドデザイン賞」を、本町ガーデンシティでは「大阪サステナブル建築賞大阪府知事賞」を、本町南ガーデンシティでは「CASBEE大阪 OF THE YEAR 2011」を、グランフロント大阪では「CASBEE大阪 OF THE YEAR 2013」を、それぞれ受賞する等、外部からも高く評価されています（積水ハウスの国内における都市再開発事業の実績の詳細については、後記「＜積水ハウスの国内における都市再開発事業の実績（主なプロジェクト一覧（直近10年））＞」をご参照下さい。）。

また、国際事業においては平成21年にオーストラリアに進出して以降、海外における住宅及び商業施設等の開発事業にかかわる豊富なノウハウと実績も積み上げてきています（積水ハウスの海外における国際事業の実績については、後記「⑤ 成長戦略（積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します） （ハ）海外不動産投資にかかる成長戦略」をご参照下さい。）。

更に、国内におけるこれらの都市再開発事業の実績を背景に、J-REITに対しても物件拠出を進め、本書の日付現在までにおいて、積水ハウスグループ等(注)全体で合計39物件（売却価格の合計99,330百万円）をJ-REITに対して売却（ウェアハウジング機能の提供による売却を含みます。）しています。

（注） 「積水ハウスグループ等」とは、積水ハウスとその連結子会社174社及び持分法適用会社19社で構成される企業集団（平成26年1月末日現在。以下「積水ハウスグループ」ということがあります。）、並びに積水ハウスが匿名組合出資する特別目的会社を総称していいます。以下同じです。

平成26年1月末日現在において、積水ハウスグループの都市再開発事業に従事する人員は44人、国際事業においては509人の人員をそれぞれ抱え、以下に記載の実績に裏付けられる情報力、開発力を有しています。

＜積水ハウスの国内における都市再開発事業の実績（主なプロジェクト一覧（直近10年））＞

物件名称 （プロジェクト名）	所在地	竣工時期	延床面積	主な用途
赤坂ガーデンシティ	東京都 港区	平成18年1月	48,149.09㎡	事務所・店舗
東京ミッドタウン （注1）（注2）	東京都 港区	平成19年3月	563,801.00㎡	事務所・共同住宅・ 店舗・ホテル
台場ガーデンシティビル	東京都 港区	平成19年12月	18,682.98㎡	事務所
本町ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区	平成22年6月	50,153.39㎡	ホテル・事務所・店舗
御殿山プロジェクト （注1）（注3）	東京都 品川区	平成23年2月	93,904.58㎡	事務所・共同住宅
本町南ガーデンシティ （注3）（注4）	大阪府 大阪市 中央区	平成23年2月	46,778.59㎡	事務所・店舗
グランフロント大阪 （注1）（注2）	大阪府 大阪市 北区	平成25年4月	556,700.00㎡	事務所・店舗・ 共同住宅・ホテル
ザ・リッツ・カールトン 京都（注4）	京都府 京都市 中京区	平成25年10月	24,682.89㎡	ホテル

（出所）積水ハウス株式会社

（注1） 上記について、東京ミッドタウンは、プロジェクト内5棟の延床面積の合計を、御殿山プロジェクトは、プロジェクト内4棟の延床面積の合計を、グランフロント大阪は、プロジェクト内3棟の延床面積の合計を、それぞれ記載しています。

（注2） 東京ミッドタウン及びグランフロント大阪については、他の事業者との共同事業です。

（注3） 上記物件のうち、御殿山プロジェクトの一部及び本町南ガーデンシティは取得予定資産に含まれます。かかる取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記の物件を取得する予定はありません。また、上記の物件には、本書の日付現在、売却済みの物件を含みます。

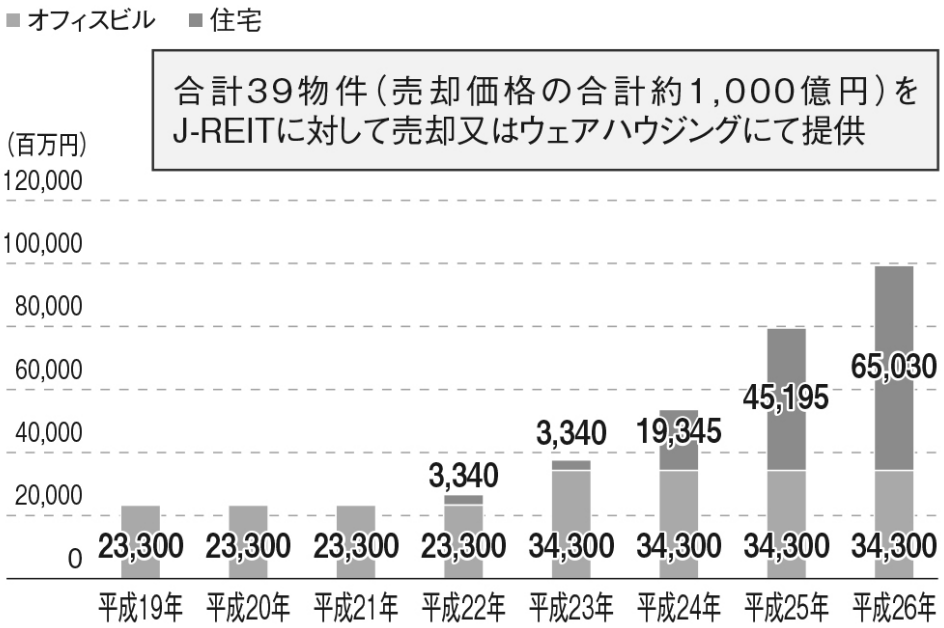
（注4） 本町南ガーデンシティ及びザ・リッツ・カールトン京都の竣工時期については、建物登記簿上の新築年月日を記載しています。

＜積水ハウスの国内における都市再開発事業の戦略＞

以上のとおり積水ハウスの都市再開発事業における実績は高く、積水ハウスをスポンサーとする本投資法人及び本資産運用会社は、自らを積水ハウスの事業戦略上極めて重要な位置付けであると考えています。また、積水ハウスはこれまでに開発物件をはじめとしたオフィスビル・住宅をJ-REITに対し多数拠出した実績を有しています。

本投資法人は、かかる積水ハウスの事業戦略上の重要性を背景に、積水ハウスが国内における都市再開発事業と海外における国際事業を通じて長年培った商業用不動産の開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用した成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大を図り、投資主価値の最大化を目指します。

＜積水ハウスグループ等のJ-REITに対する物件拠出実績の推移
（平成26年7月31日現在）＞



（出所）積水ハウス株式会社
（注1）積水ハウスグループ等が、各年において実行した、J-REITへの不動産又は不動産信託受益権の売却取引（ウェアハウジング機能の提供による売却取引を含みます。）における売買代金（J-REITとの売買契約に記載された売買金額（諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。））の累計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「平成26年」は、平成26年7月31日までの累計額を記載しています。

④ 投資戦略

(イ) プライム・プロパティを中心とした投資

本投資法人は、前記「① 基本理念」に記載のとおり、主としてプライム・プロパティを中心に投資を行いますが、このことは、以下に記載のとおり、テナント企業のCRE（Corporate Real Estate）戦略に則した不動産に投資することとなることから、中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながると考えています。

投資対象地域については、国内においては、我が国の経済活動の中心になり、事業の「持続可能な活動拠点」としてテナント企業のニーズに即した立地及び機能性を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、また、本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスの開発実績に基づき知見がある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市(注)を中核とする三大都市圏(注)を主たる投資対象地域に位置付けています。海外においては、国内と同様の考えの下、本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを主たる投資対象地域に位置付けています。

(注) 「三大都市」とは、東京23区、大阪市及び名古屋市をいいます。また、「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

a. 本投資法人が着目する「戦略的立地」及び「高品質」について

i. テナント企業の「持続可能な活動拠点」に対するニーズ

商業用不動産のテナント企業においては、近年、企業不動産を単なる物理的生産財としてではなく、「企業価値を向上させるための経営資源」として捉え、最適な選択を図る戦略（以下「CRE戦略」といいます。）が重視される傾向にある、と本投資法人は考えています。

そして、CRE戦略が重視される背景として、テナント企業はその事業の「持続可能な活動拠点」に対し、(i)生産性と業績（企業価値）の向上に資する戦略的な立地特性や機能性、(ii)事業継続性を確保しすべてのステークホルダーにとって安全で快適な空間、及び、(iii)持続可能な社会の構築に向けた環境配慮を含む社会的責任という3つの要素を重視する傾向が強まりつつある、と本投資法人は考えています。

本投資法人は、こうした傾向を踏まえ、テナント企業の「経営者、従業員及び顧客」に対してこれら3つの要素の提供が可能と考えられる不動産（テナント企業のCRE戦略に則した不動産）について、持続的な底堅い需要と高い競争力を有し、中長期にわたり安定収益の確保が期待できる投資対象であると考えています。

また、テナント企業においては、特に東日本大震災以降におけるBCPに対する意識の高まり、持続可能な社会への貢献としての環境に対する意識の高まり等を背景として、活動拠点としての不動産に求める要素が多様化・高度化しつつあるものと認識しています。このテナント企業が活動拠点としての不動産に求める要素として、例えば、建物については、新耐震基準を満たすだけでなく、共用部分の緊急時バックアップ電源を備えると共に、BCPバックアップオフィスとしてのニーズにも対応できる非常用発電施設の増設等ができる機能を備えていること、構造的にも災害に対する耐性を備えていること等が挙げられる、と本投資法人は考えています。

他方で、環境配慮が、世界規模での社会問題となっており、テナント企業において、経済成長や生産性向上の代償として環境対策を疎かにすることが許容され難くなってきたことを背景に、本投資法人は環境配慮が喫緊の課題となっていると考えています。本投資法人は、テナント企業が、経済活動の中で、例えばCO_2の削減やエネルギーの省力化等に積極的に取り組むことで、実効性のある環境配慮に貢献し社会的責任を果たすことを目指しており、テナント企業の活動拠点となる不動産に対する環境配慮ニーズも年々高まってきていると考えています。本投資法人は、これらの事象を背景に、テナント企業の「持続可能な活動拠点」となりうる不動産では、例えば、LED照明の導入や熱負荷の低減による空調の効率化、ゆとりある外構計画や屋上緑化の採用等の緑化率の向上とこれに伴うCO_2の削減等を実現するニーズ、即ち、環境にも配慮した「持続可能な活動拠点」に対するニーズは高くなっており、今後も持続的に高いニーズがあるもの、と本投資法人は考えています。

ii. 「戦略的立地」に所在する商業用不動産の優位性

本投資法人は、商業用不動産について、テナント企業の事業活動の拠点として用いられるものであることから、その事業活動の拠点として適した立地であることをとりわけ重要視しています。継続的にかかる拠点たり得る、事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地に所在する商業用不動産は、相対的に高い賃貸需要が見込まれることから、競争上の優位性を有している、と本投資法人は考えています。

具体的には、日本国内で広く事業展開を行う国内有力企業においては日本全国の拠点との往来が、世界的な事業展開を行うグローバル企業においては海外の事業拠点との往来が、いずれも日常的に行われていることから、事業展開の円滑性や効率性を考慮しつつ、人の効率的な移動を意識した立地を求める傾向がある、と本投資法人は考えています。そして、かかる企業の事業活動の拠点として用いられる商業用不動産においては、(i)新幹線等の幹線交通機関への乗降がスムーズな立地であること、及び(ii)空港からのアクセスが良い立地であること等が、当該企業が拠点とする商業用不動産を選別する上で重要なポイントとなる、と本投資法人は考えています（生産性と業績（企業価値）の向上に資する戦略的な立地特性や機能性）。また、24時間365日絶え間なく顧客にサービスを提供する、例えば情報・通信等といったインフラ関連事業を行う企業においては、(i)インフラ設備やサービスを提供する企業の拠点と近接した立地であること、及び(ii)災害時の事業継続可能性が確保できる立地であること等が、当該企業が拠点とする商業用不動産を選別する上で重要なポイントとなる、と本投資法人は考えています（事業継続性を確保しすべてのステークホルダーにとって安全で快適な空間）。また、商業用不動産が宿泊・物販・飲食等の来場型施設として用いられる場合には、商業用不動産の周辺の繁華性・ブランドや、観光・レジャー等の側面において集客に適した立地であるかどうかは、当該テナントが商業用不動産を選別する上で重要な要素になる、と本投資法人は考えています。

本投資法人は、こうしたテナント企業の事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地を戦略的立地と位置付け、かかる戦略的立地に所在する商業用不動産に重点的に投資することで安定的な収益の確保を図ります。なお、本投資法人は、当初ポートフォリオについてもかかる観点から投資判断を行っています（その概要については、後記「d. 当初ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。

＜戦略的立地に所在する商業用不動産＞

iii.「高品質」な商業用不動産の優位性

本投資法人は、商業用不動産は、テナント企業の事業活動の拠点として用いられるものであることから、テナント企業の事業活動の拠点として適した利便性等をはじめとする高い機能性を備えている不動産であることがとりわけ重要視され、そのような品質を高水準で備えている商業用不動産は、事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即しており、相対的に高い賃貸需要が見込まれることから、競争上の優位性を有していると考えています。

例えば、商業用不動産を事業拠点として用いるテナント企業においては、高度情報社会の進展に伴い、営業秘密を維持し、事業活動を安定して継続するため、フラッパーゲートや非接触式ICカードリーダーによる入室管理等に代表される、セキュリティを確保するための設備の重要性が高まっている、と本投資法人は考えています。また、ストレス社会とも呼称される現代社会において、拠点で勤務するオフィス・ワーカーに十全な能力を継続して発揮させるためには、執務スペースとして十分な天井高や基準階専有面積が確保でき、自然外気の取入れや自動調光システム等が備わっている等、ストレスを低減できる設備及び機能を備えていることの重要性が高まっている、と本投資法人は考えています。更に、テナント企業のコスト削減の見地からは、LED照明、Low-Eペアガラス等に代表される省エネ環境性能の重要性が、BCPの見地からは、共用部分の緊急時バックアップ電源、バックアップオフィスとしてのニーズにも対応できる非常用発電施設等に代表される災害時用設備の重要性が、いずれも高まっていると本投資法人は考えています。他にも、商業用不動産を宿泊・物販・飲食等の来場型施設として用いるテナント企業においては、来場者に対するホスピタリティが高く求められ、再来頻度はそのテナント企業の発展に大きく影響します。このようなテナント企業が、商業用不動産に期待する利便性や機能性の具体的内容は、テナント企業の利用目的や用途ごとに異なりますが、例えば、利便性については、集客に適した交通アクセス手段が存在すること、商業用不動産周辺の繁華性、エリアにおけるランドマーク性等が、機能性については、高級感のある外観や来場者に配慮したプランニング、そして空間構成における高い品質等が求められる、と本投資法人は考えています。

本投資法人は、こうしたテナント企業が求める高い機能性を有し、事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即している商業用不動産を「高品質」と位置づけ、重点的に投資することで安定的な収益の確保を図ります。

＜高い機能性を有する高品質な商業用不動産（ガーデンシティ品川御殿山の例）＞

高品質

高い機能性を有する高品質な商業用不動産

c 機能性　d 環境配慮　e BCP　f ブランド

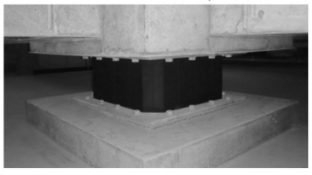
d 太陽光発電

d 屋上緑化

d 遮熱断熱に優れ、冷暖房熱負荷を軽減する窓庇・Low-Eペアガラス

f 緑と調和した建物

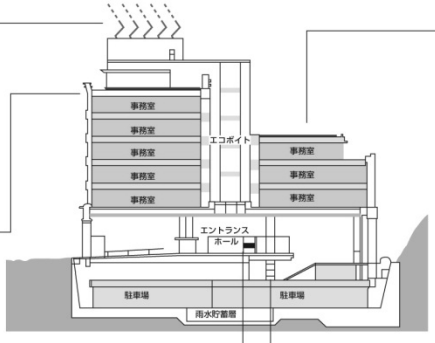
c フラッパーゲートなどのセキュリティ設備



e 免震構造

d 貸室全室にLED照明を採用し、107ゾーン（基準階ベース）で区分可能

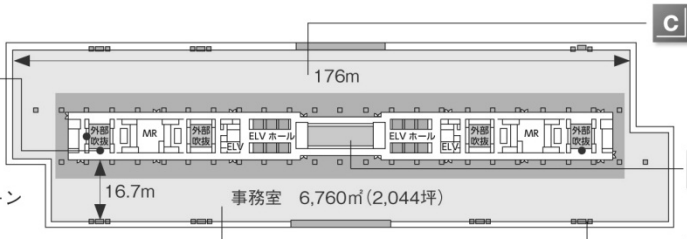
ガーデンシティ品川御殿山の例
断面図（イメージ図）



■ガーデンシティ品川御殿山の環境配慮に対する評価

- 東京都「省エネルギー性能評価書」による評価
  - 建築物の断熱性の評価　＝　5段階最高ランクAAA（PAL低減率35.07%）
  - 設備システムの省エネルギー性の評価　＝　5段階最高ランクAAA（ERR43.80%）
- CASBEE新築-2008年度版Sランク（大成建設株式会社一級建築士事務所による自己評価）
- 東京都「環境確保条例」におけるトップレベル事業所認定を見据えたスペック

基準階平面図（イメージ図）



c 吹き抜け部分にリフレッシュコーナーや喫煙バルコニーなどのアメニティーコーナーを設置

■ エレベーター
■ ヘビーデューティーゾーン
■ 外部吹抜

c ワンフロア115ゾーンでON・OFF冷暖房の切り替えが可能なパッケージエアコン

c 自然光を採り入れることで明るい内部廊下を確保するための5か所の吹き抜け

c 国内最大級の基準階床面積

2.9mの基準階天井高

DBJ Green Building 認証

取得予定資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山及び本町南ガーデンシティにつき、取得後にDBJ Green Building 認証を取得予定（注）

（注）上記の取得予定の認証は、株式会社日本政策投資銀行から示されたDBJ Green Building認証の本書の日付現在の内示に基づいて記載しています。
当該認証は、本書の日付現在の内示に基づいたものであり、今後、本投資法人が当該認証を取得できない可能性があります。

b. 「テナント企業がその事業の『持続可能な活動拠点』として不動産に求める要素」に着目したプライム・プロパティの選別

本投資法人は、商業用不動産への投資に際しては、前記「② 基本方針 （イ）「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資」に記載のとおり、商業用不動産のキャッシュ・フローの源泉となるテナント企業が、その事業の「持続可能な活動拠点」として不動産に求める要素を重視しています。本投資法人は、前記「i. テナント企業の「持続可能な活動拠点」に対するニーズ」に記載のとおり、テナント企業が(i)生産性と業績（企業価値）の向上に資する戦略的な立地特性や機能性、(ii)事業継続性を確保しすべてのステークホルダーにとって安全で快適な空間、及び(iii)持続可能な社会の構築に向けた環境配慮を含む社会的責任という3つの要素を重視する傾向が強まりつつあると考えていることも踏まえ、「テナント企業が、その事業の『持続可能な活動拠点』として不動産に求める要素」には、(a)経済圏、(b)利便性、(c)機能性、(d)環境配慮、(e)BCP、及び(f)ブランドの6つの要素があると考えています。そして、本投資法人は、これらの6つの要素を重点的に分析した上で総合的判断を行うことで、当該商業用不動産がプライム・プロパティに該当するかを選別することとしています。

なお、本投資法人がかかる6つの要素の分析結果を判断する際の着眼点は、以下のとおりです。

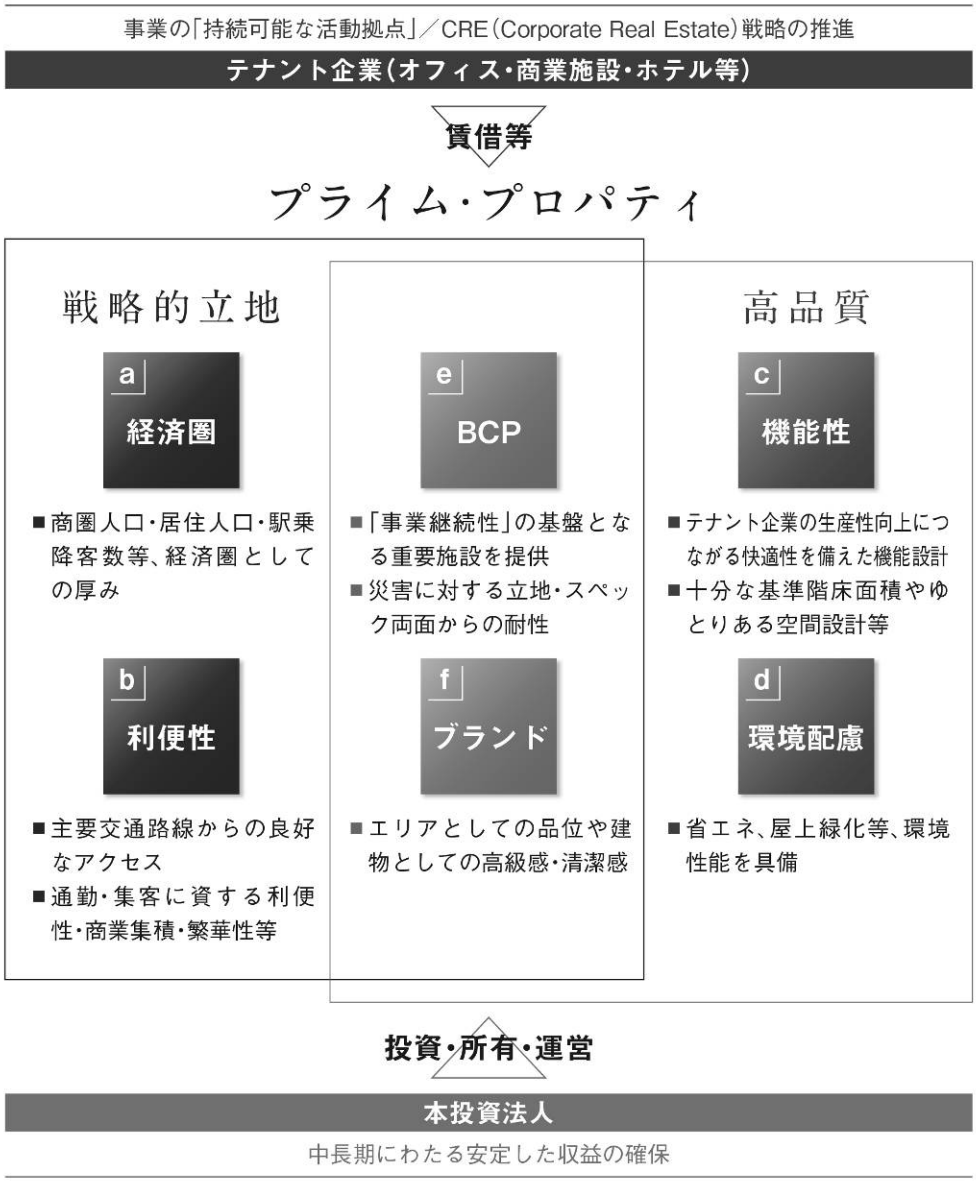
＜本投資法人によるかかる6つの要素及びその着眼点
（商業用不動産についての具体的な例）＞

要素	着眼点	関連事項（注）
(a) 経済圏	■ 商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み	立地
(b) 利便性	■ 主要交通路線からの良好なアクセス ■ 通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁華性等	立地
(c) 機能性	■ テナント企業の生産性向上につながる快適性を備えた機能設計 ■ 十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等	品質
(d) 環境配慮	■ 省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備	品質
(e) BCP	■ 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 ■ 災害に対する立地・スペック両面からの耐性	立地 品質
(f) ブランド	■ エリアとしての品位や建物としての高級感・清潔感	立地 品質

(注) 「関連事項」に記載された「立地」は戦略的立地を、「品質」は高品質を、それぞれ意味し、上記各要素が優れていることが戦略的立地に所在することと高品質を有することのいずれに強く関連すると本投資法人が分析しているかについて記載しています。上記は本投資法人における分析を簡略化して示したものであり、当該要素が優れている不動産が戦略的立地に所在するか、又は高品質を有することを保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する商業用不動産以外にも、独自の市場性を有する物件や、当該エリアにおいて特筆するランドマーク性を有する物件、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、総合的判断からプライム・プロパティに該当しないと判断される場合であっても、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるかについて慎重に検討の上、厳選して投資を行うことがあります。

＜本投資法人における投資戦略のイメージ図＞



c.　三大都市圏の優位性

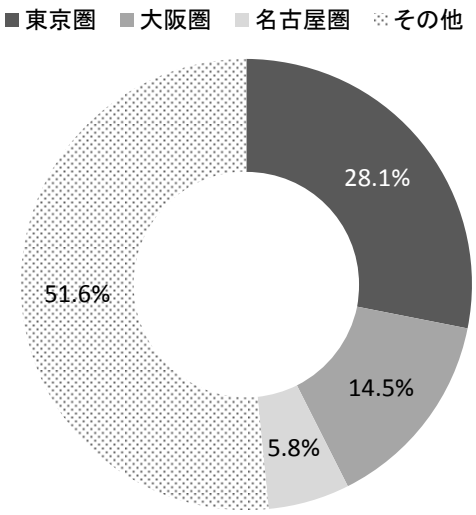
本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスが開発実績に基づく知見を有し、テナント企業の事業活動拠点としての需要の厚みを背景に安定的な運用が期待できると考える東京圏、大阪圏及び名古屋圏の三大都市圏を主な投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市を中心に投資していく方針です。なお、取得予定資産取得時点における当初ポートフォリオのエリア比率（取得予定価格ベース）は、東京圏が79.8%、大阪圏が20.2%となっています。

多くの企業や労働力が集中し経済活動の中心拠点となる大都市は、ビジネスや消費の拠点として中心的な役割を果たしており、かかる観点から事業の「持続可能な活動拠点」としてテナント企業のニーズに即した立地、機能性を備えたプライム・プロパティが数多く存在する、と本投資法人は考えています。オフィスビル、商業施設及びホテル等の商業用不動産の市場規模も大きいため、流動性が高く、投資機会が豊富であり、また、高い賃貸需要が見込まれるものと考えています。

i. 人口及び労働力人口の集中

＜三大都市圏の人口比率＞

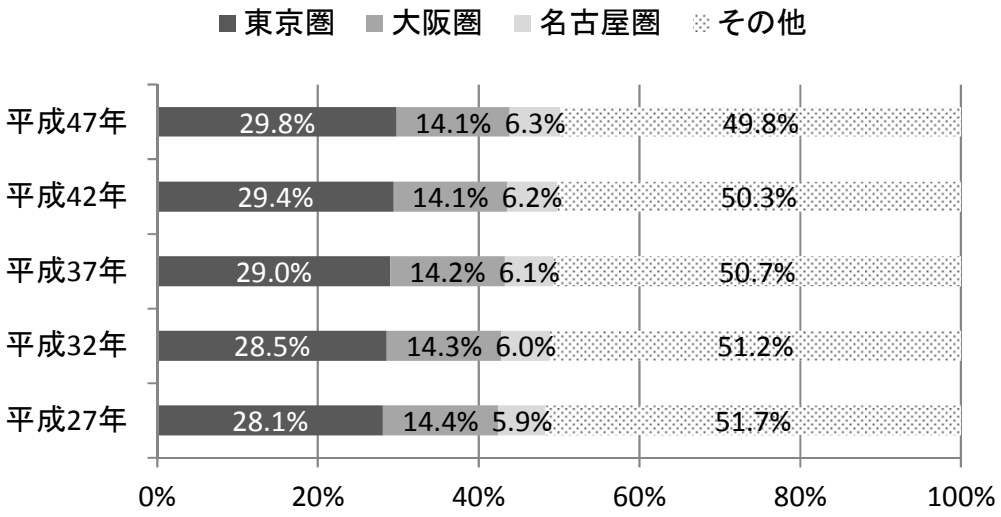
平成22年の国勢調査によれば、三大都市圏の人口は、全国の総人口の48.4%を占めています。



（出所）総務省「平成22年国勢調査」

＜三大都市圏の将来推計人口比率の推移＞

国立社会保障・人口問題研究所の都道府県別の将来推計人口に基づく三大都市圏の人口比率は以下のとおりで、今後も三大都市圏への人口集中が継続していく、と本投資法人は考えています。

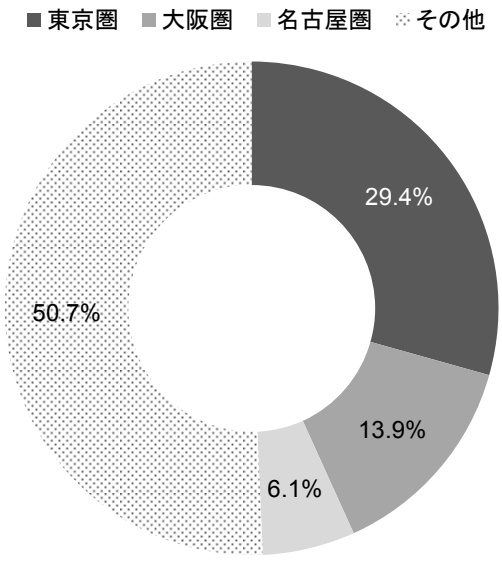


（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

（注） 上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」の都道府県別の将来推計人口に基づく三大都市圏の人口比率を示したものです。

＜三大都市圏の労働力人口比率＞

総務省統計局による労働力調査（平成25年）における三大都市圏の労働力人口が全国に占める割合は49.3%となっており、人口の集中と同様に、労働力人口も三大都市圏に集中しています。

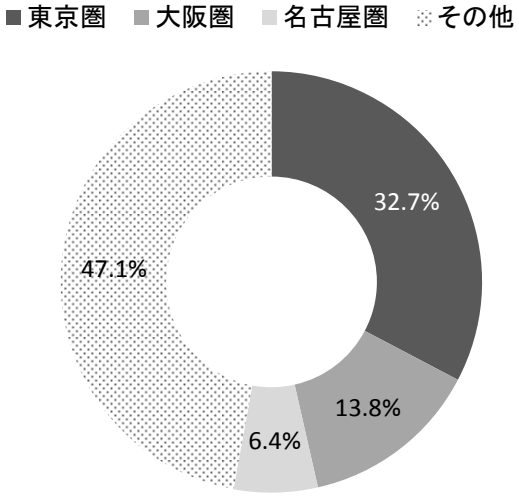


（出所）総務省統計局「労働力調査（平成25年）」

ii. 経済規模

＜三大都市圏の経済規模＞

内閣府による平成23年度県民経済計算における三大都市圏の県内総生産の合計は全国の52.9%を占めており、我が国の経済は三大都市圏に集中しています。そのため、活動拠点となる商業用不動産に対するニーズは底堅いと考えられます。



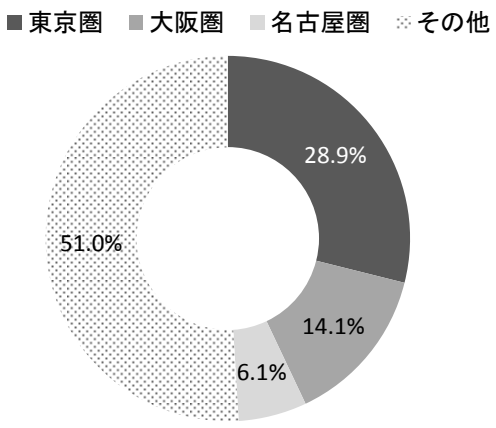
（出所）内閣府「平成23年度県民経済計算」

＜三大都市圏における小売業の状況＞

経済産業省による平成24年経済センサスにおける三大都市圏の小売業の年間商品販売額の合計は全国の49.0%を占めており、三大都市圏には投資対象となる商業施設が相対的に多く存在する、と本投資法人は考えています。

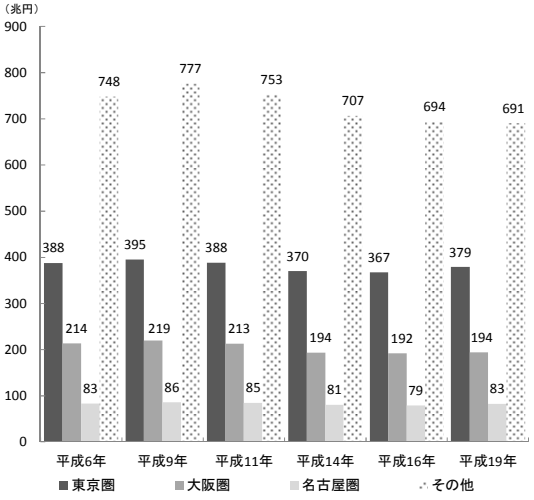
また、本投資法人の投資対象地域である三大都市圏における小売業の年間商品販売額の合計額は日本全国における三大都市圏以外の地域合計額に匹敵しており、本投資法人が投資対象とする商業施設の立地は十分な競争力を持つもの、と本投資法人は考えています。

＜三大都市圏における
小売業販売額の割合＞



（出所）経済産業省「平成24年経済センサス」

＜三大都市圏における
小売業の年間商品販売額の推移＞



（出所）経済産業省「商業統計」
（注）　東京都三宅村については、平成14年調査を実施していないことから、平成14年の東京圏及びその他には含まれていません。

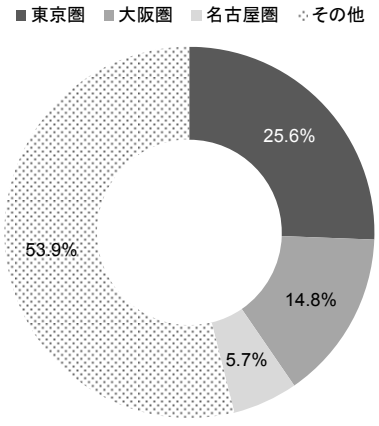
iii. 事業所の集積

＜三大都市圏における事業所及び本社等の集積＞

経済産業省による平成24年経済センサスによると我が国の企業の事業所の約半分に相当する46.1%が三大都市圏に構えられており、三大都市とその周辺を構成する三大都市圏に経済活動が集中しているといえます。

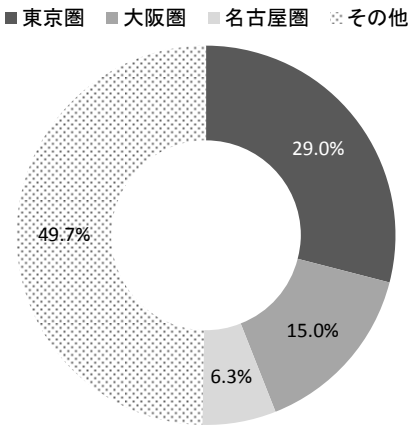
また、三大都市圏における「本所・本社・本店」(注)の割合は全国の50.3%を占めており、また上記事業所の集中度よりも上回っています。これは、三大都市圏における同一都道府県内、複数都道府県及び全国に事業展開する企業の本社等の集中度の高さを示しているため、事業の「持続可能な活動拠点」としての商業用不動産のニーズが相対的に高い、と本投資法人は考えています。

＜三大都市圏における
事業所の所在地の割合＞



（出所）経済産業省「平成24年経済センサス」

＜三大都市圏における
本所・本社・本店の所在地の割合＞



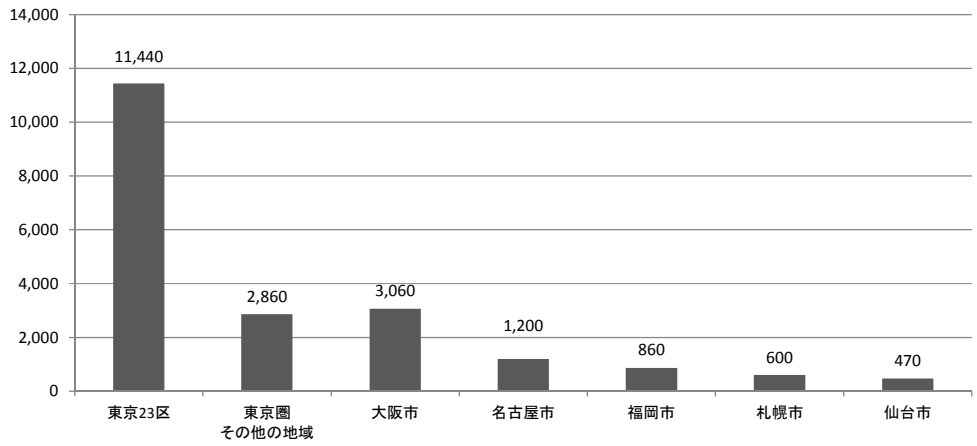
（出所）経済産業省「平成24年経済センサス」
（注）　「本所・本社・本店」とは、他の場所に同一経営の支所（支社・支店）があり、それらのすべてを統括している事業所をいいます。本所の各部門がいくつかの場所に分かれているような場合は、社長等の代表者がいる事業所を本所としています。

＜オフィスビルの集積：全国主要都市のオフィスストック＞

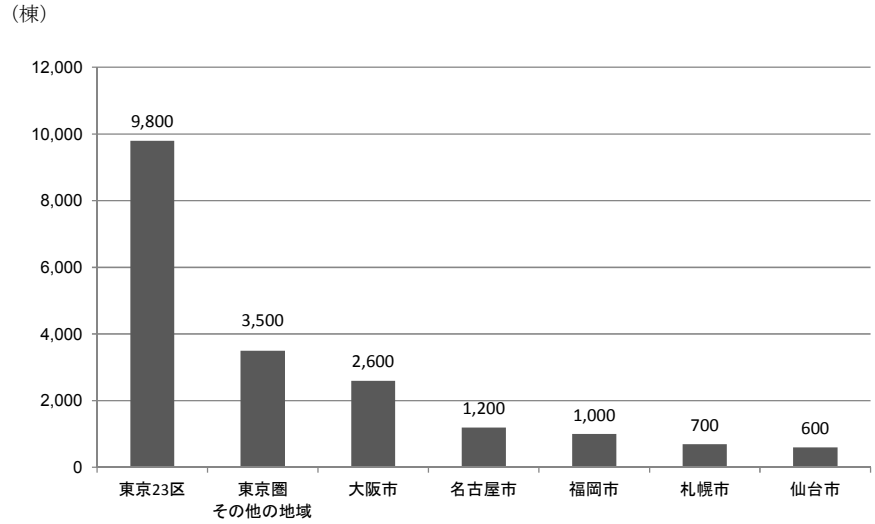
三幸エステート株式会社によるオフィスレントデータによると、オフィスビルの全国主要都市における三大都市の賃貸可能面積及び棟数は、他の地方都市を大きく上回っており、三大都市圏の中核である三大都市への集中度が顕著になっています。

＜賃貸可能面積＞

（千坪）



＜棟数＞

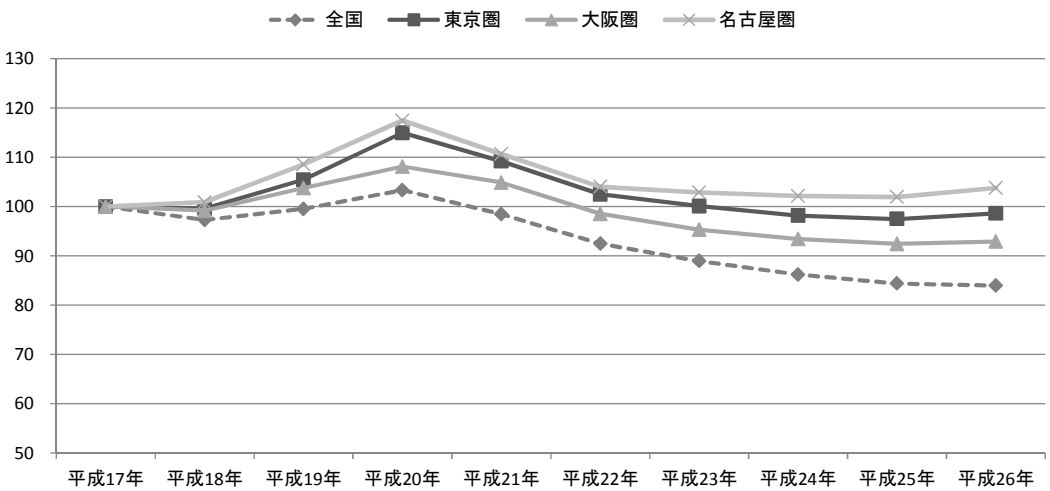


（出所）三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ」（平成25年）の「全国主要都市オフィスストック」

（注）「東京圏その他の地域」には、東京都多摩地区、神奈川県、千葉県及び埼玉県の数値の合計を記載しています。

以上の人口、労働力及び経済規模等の三大都市圏の持つポテンシャルを背景に、平成17年以降の地価公示を見ると、三大都市圏における商業地の地価の相対的推移は、おおむね全国平均を上回って推移しており、三大都市圏の商業地に対する需要は底堅く、投資対象として魅力のある商業用不動産が相対的に多く存在する、と本投資法人は考えています。なお、リーマンショック以降、平成22年以降地価下落率は縮小傾向にあり、平成26年には三大都市圏の商業地は対前年比プラスに転じています。

＜三大都市圏における商業地の地価動向＞

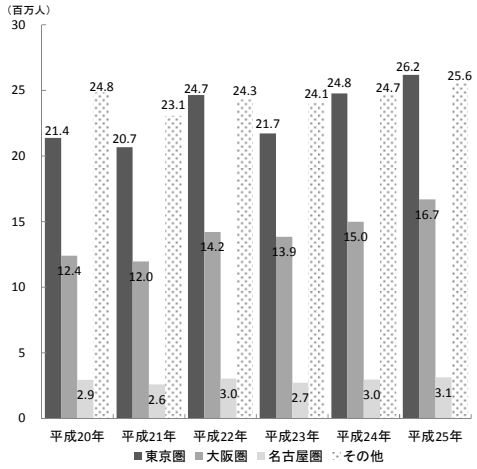


（出所）国土交通省「地価公示」

iv. 三大都市圏のホテル需要

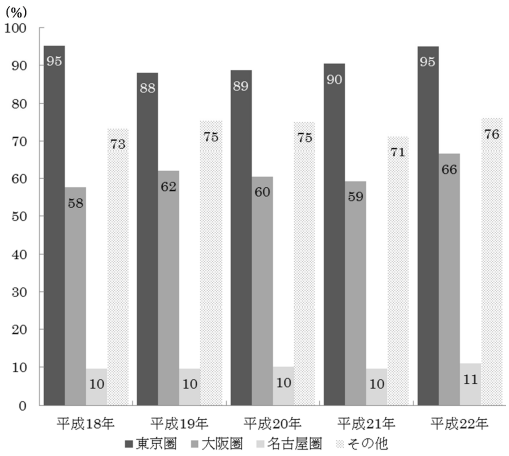
日本全国におけるシティホテル使用者数の約4割弱を東京圏が占めており、東京圏の地域における優位性が伺える、と本投資法人は考えています。三大都市圏におけるシティホテル使用者数を見ても、三大都市圏で全国の使用者数の約6割を占めており、本投資法人が投資対象とするホテル立地は十分な競争力を誇っている、と本投資法人は考えています。加えて、訪日来客の訪問都市は三大都市圏に集中しており、外国人観光客の三大都市圏におけるホテルへの需要は底堅く推移するもの、と本投資法人は考えています。

＜三大都市圏における
シティホテル使用者数の推移＞



（出所）観光庁「宿泊旅行統計調査」

＜三大都市圏における
訪日外客の訪問率（注1）の推移＞



（出所）日本政府観光局「JNTO訪日外客訪問地調査2010」

（注1）「訪問率」とは、インタビュー回答者のうち何%が当該地域を訪れたと回答したかを示す率であり、以下の計算式で求められます。
○○への訪問率 ＝ ○○を訪れたと回答した数 ÷ 全回答者数

（注2）平成18年及び平成19年は年度ベースで集計しており、平成20年以降は暦年ベースで集計しています。

d. 当初ポートフォリオの特徴

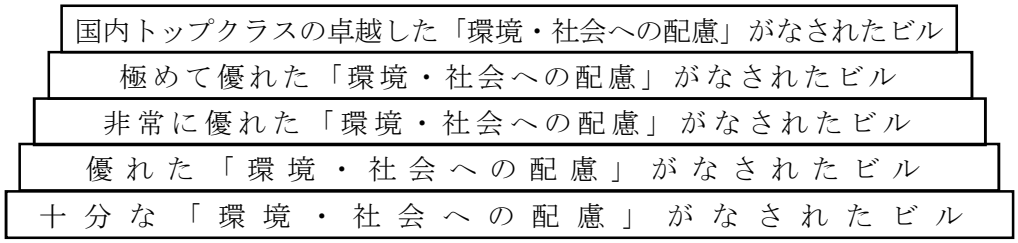
当初ポートフォリオ3物件は、いずれも、平成23年に竣工された大規模かつ築年数の浅い物件であり、積水ハウスの「住まいの先進技術」を中心としたノウハウを活かした最新スペックの環境配慮型物件であると同時に、希少性が高く、事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地に所在していることから、プライム・プロパティに該当するもの、と本投資法人は判断しています。

当初ポートフォリオ3物件の選定に際し本投資法人が着目した、テナント企業が活動拠点に対して求める6つの要素（(a)経済圏、(b)利便性、(c)機能性、(d)環境配慮、(e)BCP、及び(f)ブランド）の具体的な内容と、戦略的立地及び利便性等をはじめとする高い機能性（高品質）にかかわる具体的な特徴は、以下のとおりです。なお、当初ポートフォリオ3物件の特徴については、後記「(2) 投資対象　⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

＜当初ポートフォリオ3物件の本投資法人における投資の着眼点（6要素）＞

物件名	ガーデンシティ品川御殿山	御殿山SHビル	本町南ガーデンシティ
(a) 経済圏	・ 首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア発着駅の開設等今後も発展が見込まれる品川（御殿山）エリアに立地	・ 首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア発着駅の開設等今後も発展が見込まれる品川（御殿山）エリアに立地	・ 金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する、従来からのオフィス中心地である御堂筋エリアに立地
(b) 利便性	・ 山手線内の3駅を含む、4駅10路線から徒歩圏内 ・ 新幹線・空港へのアクセスが良好	・ 山手線内の3駅を含む、4駅10路線から徒歩圏内 ・ 新幹線・空港へのアクセスが良好	・ 御堂筋沿いに立地し、最寄駅には地下鉄3路線が乗り入れる ・ 新幹線・空港といった広域拠点へのアクセスも相応に認められる
(c) 機能性	・ 国内最大クラスの基準階床面積（約2,044坪） ・ フラッパーゲートや非接触型ICカードリーダーによる高いセキュリティの確保 ・ 1フロア115ゾーン（基準階）の空調システム	・ 延床面積約20,000㎡の大規模なデータセンター ・ 内部床荷重は1.5ｔ／㎡であり、天井も高く、高負荷・大型機器も設置可能 ・ 効率的な最新の空調設備、強固なセキュリティシステム	・ 1フロア400坪超の無柱空間 ・ 天井高2,800㎜を確保し、レイアウトフリーな通信配線を備え、フレキシブルな活用が可能
(d) 環境配慮	・ 貸室内全照明にLEDを採用等省エネ・使用効率の向上 ・ 屋上・外構緑化を推進したビル ・ CASBEE-新築（2008年版）Sランク（大成建設株式会社一級建築士事務所による自己評価） ・ DBJ Green Building 認証「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」を取得予定（注）	・ 自然エネルギーを利用した環境技術を導入し、LED照明や、高効率の空調設備等により、使用エネルギーを大幅に低減 ・ 屋上・壁面緑化	・ 西・東面の縦ルーバー設置、遮熱高断熱層ガラスの採用により日射負荷を軽減し、熱効率が高められている ・ CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2011を取得 ・ DBJ Green Building 認証「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」を取得予定（注）
(e) BCP	・ 自家発電機による非常時電源を確保 ・ 免震構造の採用 ・ 高台にあり、災害の危険度が低い立地	・ 自家発電機による非常時電源を確保 ・ 免震構造の採用 ・ 高台にあり、災害の危険度が低い立地	・ 制震ブレースを各階に配置した制震構造で高い耐震性能を備える ・ 3階に機械室が設置された水害に強い建物
(f) ブランド	・ 周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有する	・ 周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有する	・ 大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地 ・ 旧来、船場地区は「水の都」商都大阪のまちづくりの拠点であり、商人にとって最高のステータスを有する

(注) 「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、5段階評価に基づく認証を行う制度であり、評価ランクの定義は以下のとおりです。



なお、上記の取得予定の認証の内容は、DBJから示されたDBJ Green Building認証の本書の日付現在の評価の内示に基づいて記載しています。当該評価は、本書の日付現在の内示された内容であり確定していないため、今後変更され、本投資法人が取得する認証が上記と異なる内容となる、又は本投資法人がDBJ Green Building認証を取得できない可能性があります。

当初ポートフォリオ3物件は、東京及び大阪の中心で（経済圏）、幹線交通機関の利用が容易かつ空港へのアクセスが良く（利便性）、高台にあり災害の危険性が低く（BCP）、文化と歴史ある土地である御殿山と大阪の商業の中心である御堂筋（ブランド）に位置している、典型的な戦略的立地に所在する物件であるもの、と本投資法人は考えています。

b 幹線交通機関の利用が容易かつ空港へのアクセスが良いエリア

e 高台に位置し、災害時の危険度が低いエリア

f 周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有するエリア

a 御堂筋エリアは従来からのオフィスの中心地であり、現在でも金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する業務商業エリア

b **f** 大阪市のメインストリートである御堂筋沿いを含むエリア

f 旧来、船場地区は「水の都」商都大阪のまちづくりの拠点であり、商人にとって最高のステータスを有するエリア

また、当初ポートフォリオ3物件は、国内最大級の基準階床面積やフラッパーゲート等のセキュリティ設備を備え（機能性）、免震構造が採用され（BCP）、屋上緑化が実施される（環境配慮）等、典型的な高い機能性を有する物件であるもの、と本投資法人は考えています（かかる高い機能性を有する物件の事例については、前記「a. 本投資法人が着目する「戦略的立地」及び「高品質」について　iii. 「高品質」な商業用不動産の優位性」をご参照下さい。）。

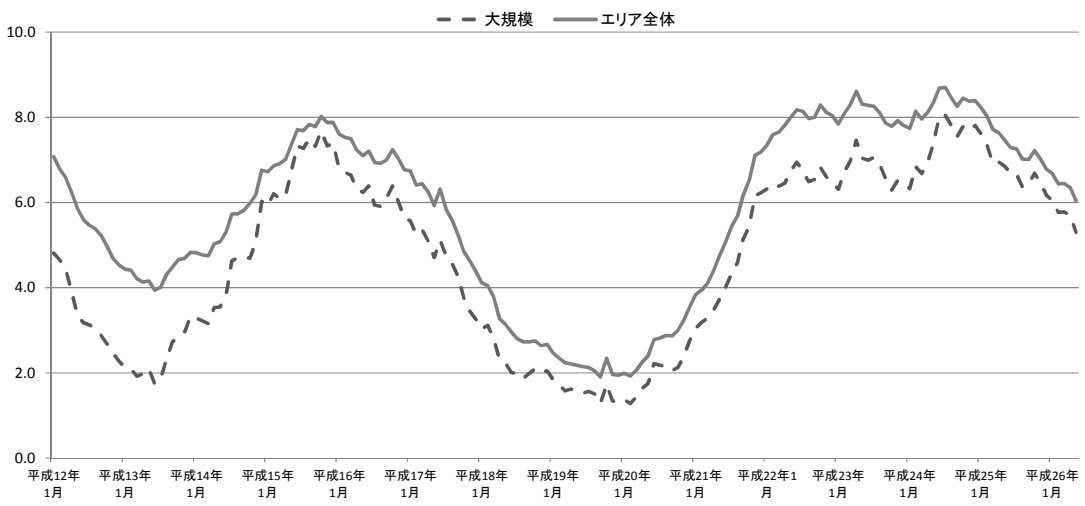
更に、当初ポートフォリオ3物件は、平均延床面積が42,933㎡(注)の大規模物件ですが、このような大規模オフィスビルについては、テナント企業が活動拠点に対して求める6つの要素における優位性のみならず、後記「東京23区及び大阪市における規模別空室率」が示しているように、まとまった規模の床面積を確保できるためエリアにおける希少性から相対的にテナント需要が厚く、かつ賃料負担力の高い優良なテナント層における本社機能をはじめとする重要拠点としてのニーズも厚いものと考えられることから、中長期的に安定的な稼働と収益の確保が期待されると考えています。

（注）　「平均延床面積」は、一棟の建物全体の登記簿上の床面積の平均値を記載しています。なお、各物件の延床面積は、後記「2 投資方針　(2) 投資対象　⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

＜東京23区及び大阪市における規模別空室率＞

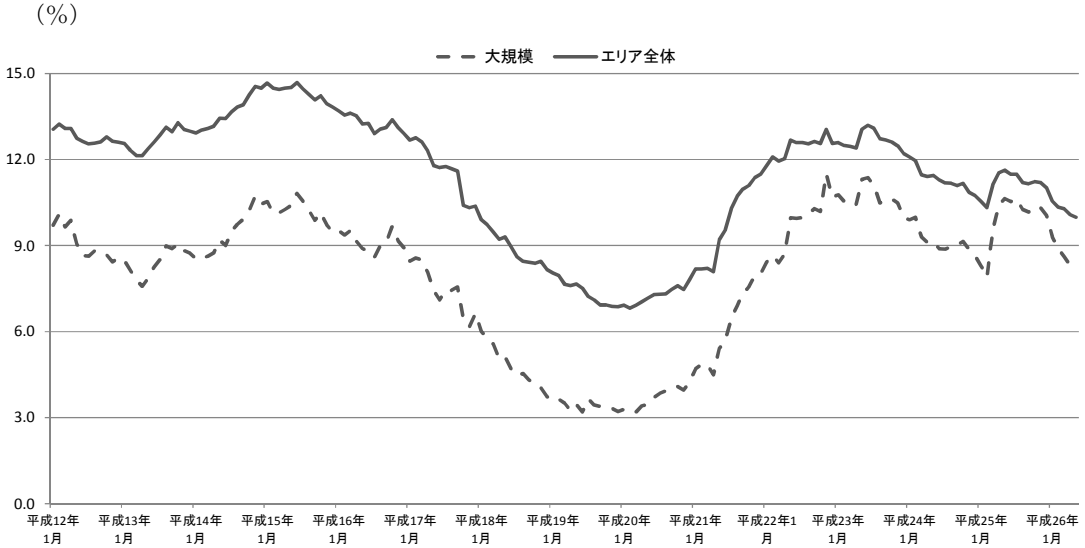
三幸エステート株式会社のオフィスマーケット調査月報によると、当初ポートフォリオ3物件が存する東京23区及び大阪市の大規模ビル（基準階床面積200坪以上のオフィスビルをいいます。）の空室率はエリア全体の空室率を下回って推移しており、希少性、建物スペック等の優位性もあり、安定した需要が見込める、と本投資法人は考えています。

＜規模別空室率（東京23区）＞



（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

＜規模別空室率（大阪市）＞



（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

（ロ）海外不動産への投資

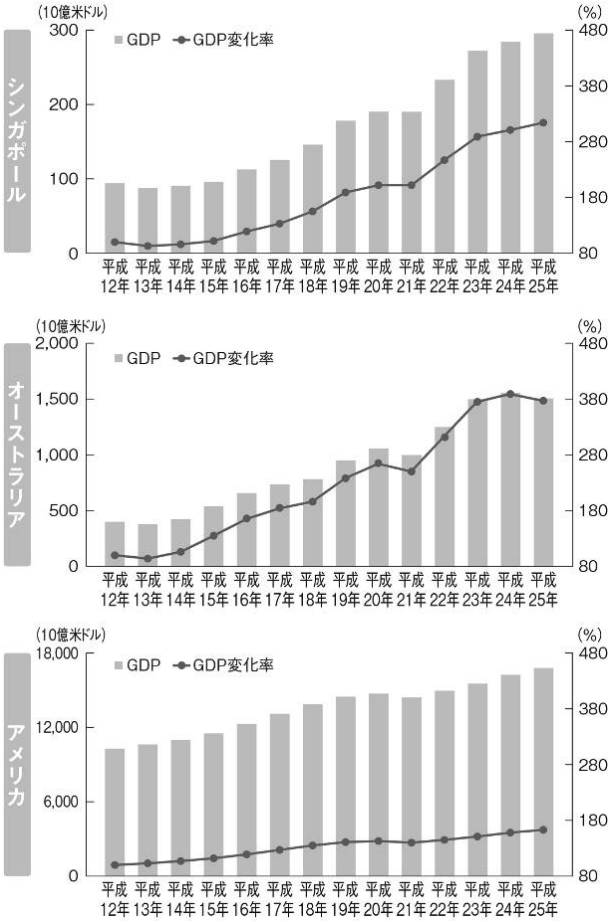
本投資法人は、国内不動産にかかわる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する商業用不動産への投資も行っていく方針です。即ち、成長戦略の主軸である国内不動産への投資に組み合わせ、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を目指す戦略を掲げています。

投資対象とする海外不動産については、国内不動産と同様、「持続可能な活動拠点」

としてのニーズに即した立地（「戦略的立地」）に所在し、又は利便性等をはじめとする高い機能性（「高品質」）を有するオフィスビル、商業施設及びホテル等の商業用不動産（プライム・プロパティ）を中心に投資を行います。また、本投資法人は、海外不動産への投資に当たっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、投資収益性と投資にかかわる潜在的リスクの検証（投資適格性の検証）に加え、取得後の現地における管理・運営（リスク管理）の実施が必要になることから、原則として、スポンサーである積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営し、本投資法人が、投資判断における充分な情報及び管理・運営面のサポートを容易に得られる不動産を投資対象とする方針です。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行う方針です。なお、本書の日付現在、積水ハウスは、海外不動産事業を、原則として、当該国・地域における有力な不動産開発・運営事業者（以下「現地パートナー」といいます。）との協働事業として取り組んでいます。そのため、本投資法人が海外不動産への投資を検討する際には、当該現地パートナーが当該物件に対して有する運営力等も重視して、投資判断を行う方針です。

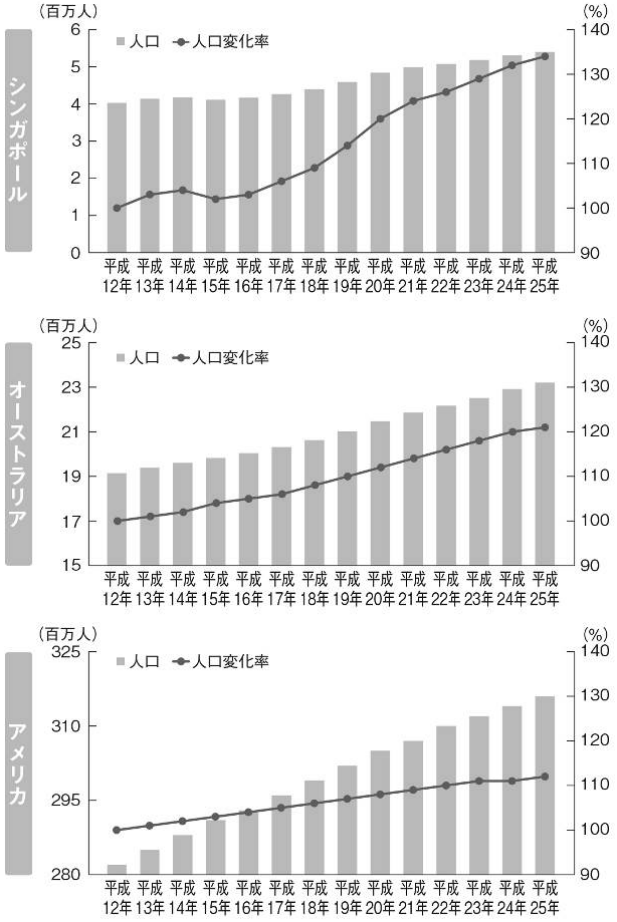
本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。

＜国別GDP推移（シンガポール、オーストラリア及びアメリカ）＞



（出所）International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2014
（注）　各国におけるGDP変化率は、平成12年のGDPを基準に算出しています。

＜国別人口推移（シンガポール、オーストラリア及びアメリカ）＞



（出所）International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2014
（注）　各国におけるGDP変化率は、平成12年のGDPを基準に算出しています。

積水ハウスの海外における不動産開発・運営の実績及び戦略、本投資法人が企図する海外不動産投資による成長戦略については後記「⑤ 成長戦略（積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します）」を、本投資法人のポートフォリオ構築方針における位置付け及び投資基準等については後記「⑦ 投資方針」を、海外不動産投資にかかわる管理・運営方針等については後記「⑧ ポートフォリオ運営・管理方針」を、それぞれご参照下さい。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。今後、上記投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産について、投資を検討していく方針です。

また、海外不動産への投資に当たっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、(a)カントリー・リスク、(b)オペレーショナル・リスク及び(c)為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断します。なお、本投資法人が考える海外不動産への投資のリスクについては、後記「3 投資リスク　(1) リスク要因 ② 本投資法人の運用方針に関するリスク　（ヌ）海外不動産等への投資に関するリスク」をご参照下さい。

⑤ 成長戦略（積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します）

（イ）外部成長戦略

a. スポンサーサポートを活用した外部成長戦略

－パイプライン・サポートを活用した資産規模の拡大－

本投資法人は、スポンサーである積水ハウスと締結したパイプライン・サポート契約に基づき、同社の有する多数の大規模な都市再開発事業にかかわる実績とノウハウを各物件の特性に応じて活用し、着実な外部成長を図っていく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーである積水ハウスとの間で平成26年10月16日付でパイプライン・サポート契約を締結しています（かかるパイプライン・サポート契約の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 （ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

本投資法人は、パイプライン・サポート契約に基づいて、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供、及び(d)保有資産の再開発サポートを受けることができます。

物件の情報の獲得の面からは、積水ハウスが、自ら投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下本a.において同じです。）を売却しようとする場合、原則として第三者への提供に優先して本資産運用会社に当該売却関連の情報が提供され、本資産運用会社が購入の申込みをした場合には、更に所定の期間、本資産運用会社との間でのみ、売買の条件について誠実に協議するものとされています（(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与）。また、積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断した国内における不動産等を第三者が売却しようとする旨の情報を入手した場合には、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとされています（(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供）。本投資法人は、これらの積水ハウスからのサポートにより、良質なプライム・プロパティに関する物件の情報を第三者に優先して獲得し、本投資法人の外部成長の原動力とすることを目指します。

また、物件の取得機会の確保の面からは、本資産運用会社は、第三者が保有している不動産等を積水ハウスが購入し、本投資法人への売却を前提として一時的に保有する手法であるウェアハウジングを積水ハウスに依頼でき、この場合、積水ハウスはかかる依頼を真摯に検討することとされています（(c)ウェアハウジング機能の提供）。本投資法人は、かかる積水ハウスからのサポートにより、本投資法人による直接取得が困難な場面においても、積水ハウスがウェアハウジングを行い、その後に本投資法人が積水ハウスから物件を購入する可能性を創出することで、本投資法人の将来の物件取得の可能性を高め、もって本投資法人の取得機会を最大化することを目指します。

本投資法人は、かかる積水ハウスのサポートを各物件の特性に応じて活用し、外部成長の効果的なドライバーとする方針です。

b. 本資産運用会社の独自のノウハウ等を活用した外部成長戦略

－本資産運用会社独自のルートによる第三者からのソーシング－

本資産運用会社は、積水ハウスにおいて都市再開発事業（本投資法人の主な投資対象となる商業用不動産の開発・運営・管理等）を長年にわたり経験したメンバーとJ-REITの資産運用会社において資産運用を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、積水ハウスからの情報提供に基づく資産取得による外部成長のみならず、かかるメンバーが積水ハウスでの開発・運営又はJ-REITの資産運用会社における資産運用等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用して、本投資法人の外部成長を目指します。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、積水ハウスとの間で積水ハウスのノウハウ等を活用するため、PM契約やスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスより、(a)保有資産に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用にかかわる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)マスターリースの締結協議等のサポートを受けます。

本投資法人のスポンサーである積水ハウスは、(a)テナントリレーションに基づくPM力、(b)不動産開発事業者としてのリニューアル・バリューアップ等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、及び(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人は、かかるサポートを各物件の特性に応じて活用して内部成長を実現する方針です。

a. テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント

本投資法人は、PM会社を通じて、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい入居テナント対応を行う方針です。かかる方針を実現するため、本投資法人は、個々の運用資産の運営に当たり、当該不動産のテナントとのテナントリレーション、及び新規テナント誘致に関する情報網、営業力、当該不動産に対する管理能力等の観点から、積水ハウスにPM業務を委託し、積水ハウスの有するテナントリレーションに基づくPM力を活用することが有効かつ適切と判断される場合には、後記「⑧ポートフォリオ運営・管理方針 (ロ) PM会社の選定・管理方針」に定めるPM会社の選定基準を満たすことを条件に、積水ハウスにPM業務を委託し、そのPM力を活用します。

本投資法人は、これによって、テナント満足度を向上させて、解約によるテナント流出の回避に努め、賃料及び稼働率の維持向上を図ります。

b. 積水ハウスの有するノウハウを活用した運営管理

本投資法人は、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、費用の適正化に努める方針です。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から実施します。

積水ハウスは、「ガーデンシティ」ブランドで展開するオフィスビル事業や、「プライムメゾン」ブランドで展開する賃貸住宅事業等を通じて、不動産の運営管理に関する様々なノウハウを蓄積しています。これらは、本書の日付現在に至るまでの供給実績を通じて培った、「普遍性」、「環境性」及び「快適性」をキーワードとする積水ハウス独自の戦略です。具体的には、テナント企業（利用者）である使い手の視点に立ち、上質なサービスの提供及び柔軟な対応に取り組むことによる、テナント満足度の向上に資するノウハウを多く保有している、と本投資法人は考えています。そして、かかるノウハウを本投資法人の保有する不動産の運営管理に活用することで、本投資法人の投資対象とする商業用不動産のテナントの従業員及び訪れる顧客に対して安全で快適な環境・空間を提供し、これらの満足度を高めることを通じて、安定的な収益の確保と運用資産の成長を図ることが期待できる、と本投資法人は考えています。

本投資法人は、各物件の特性に応じて積水ハウスの持つかかる付加価値の高いノウハウやサービスの提供を受け、これを本投資法人の運用資産の運営管理に活用することにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成することを目指します。

c. リニューアル・バリューアップ等を通じた不動産価値の維持・向上を図る取組み

本投資法人は、保有不動産におけるテナントの従業者及び訪れる顧客に対して、安全で快適な環境及び空間の提供と、その満足度を高める高い機能性を確保するため、リニューアル・バリューアップ等を含む適切なメンテナンスを実施し、これらを通じて保有不動産の価値と競争力の維持・向上を図っていく方針です。また、本投資法人は、積水ハウスの有するテナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウを活用し、運用資産の競争力の維持及び向上を図る方針です。

かかる方針を実現するため、本投資法人は、積水ハウスの有する不動産開発事業者として培った環境配慮技術や、住宅事業において培われたオフィス・ワーカーの快適な執務環境を実現するための自然光の採光や良好な外構計画等のノウハウをはじめとする様々なノウハウを各物件の特性に応じて活用します。また、本投資法人が投資対象の中心と位置付けるプライム・プロパティにおいては、立地や機能性の観点から十分な競争力があると判断されるものの、一定以上の築年数が経過している物件を取得する場合も想定されます。こうした物件の取得に際しては、取得後における将来的な本投資法人の収益性に対する影響及びその対処にかかわるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について、積水ハウスとの協働により検討の上、判断していく方針です。

d. マスターリースの導入による円滑な資産運用

本投資法人は、保有資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等の賃貸借スキームを選定する方針ですが（かかる運用会社の賃貸借スキーム選定方針の詳細は、後記「⑧ ポートフォリオ運営・管理方針 （イ）テナント管理・リーシング方針 c. 賃貸借スキーム選定方針」をご参照下さい。）、取得検討物件において、本資産運用会社が有効と判断した場合、スポンサー・サポート契約に基づき、本資産運用会社は積水ハウスとの間で各物件の特性に応じた形態によるマスターリース契約の締結等に向けた検討・協議を行うことができるものとされています。本投資法人は、各物件の特性に応じて積水ハウスをマスターレッシーとして採用し、かつ、各物件の特性に応じた形態での賃貸借スキームを採用することで、高い信用力を有するテナントを確保しつつ、必要に応じて収益連動賃料による保有資産の内部成長余力等を確保する等、円滑な資産運用に向けた施策を検討していく方針です。

（ハ）海外不動産投資にかかる成長戦略

本投資法人は、国内不動産にかかわる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する商業用不動産への投資も行っていくに当たり、投資にかかわるデュー・ディリジェンス（投資適格性の検証）の観点、取得後の管理・運営（リスク管理）の観点から、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産を投資対象とする方針です。

積水ハウスの海外における不動産開発・運営の実績及び戦略、本投資法人が企図する海外不動産投資による成長戦略については、以下のとおりです。

a. 海外不動産投資による成長戦略

本投資法人は、前記「② 基本方針 （イ）「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資」に記載のとおり、海外不動産投資に際しては、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針であり、投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。

海外不動産の取得時期は、当該海外不動産の運営が軌道に乗り、安定した収益及びキャッシュ・フローの創出が確認された以降のタイミングを想定しており、中長期的な海外不動産への投資残高の増加と、運用資産に占める海外不動産比率の増加を目指します。

b. 積水ハウスの海外における不動産開発・運営の実績及び戦略

i. 積水ハウスの海外における不動産開発・運営の実績

積水ハウスは、平成20年5月の国際事業部新設を機に、海外での事業展開を大きく加速させています。

本来の主力事業である住宅関連の開発事業を展開する一方、複合開発や商業施設等

の開発事業に関してもシンガポール、オーストラリア及びアメリカにおいて展開しています。

ii. 積水ハウスの海外における不動産開発・運営事業における戦略

積水ハウスは、海外における不動産開発・運営事業、特に複合開発や商業施設等の開発事業の展開に際しては、原則として、現地パートナーとの協働を前提としており、積水ハウスが国内外で培った、環境やサステナビリティ等に関する高い技術力と、現地パートナーの持つ当該国・地域固有の知見、ネットワーク及び運営能力を組み合わることで、高品質な開発プロジェクトを安定的に運営しています。

また、協働事業を通して各現地パートナーと良好な関係を築くことで、より広い地域での協働プロジェクトの展開や、より高付加価値の開発プロジェクトへの参画の可能性も視野に入れながら、事業展開を進めています。

積水ハウスが現在関与している海外での主要な商業用不動産開発プロジェクトとしては、後述のシンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト（Punggol Waterway Point PJ）、オーストラリア・セントラルパークプロジェクト（Central Park PJ）の二つのプロジェクトが挙げられます。今後とも、プロジェクト毎に最適な現地パートナーと協働し、不動産開発・運営事業を安定的に成長させることを企図しています。

地域	種別	プロジェクト名	現地パートナー
シンガポール	共同住宅	Hougang PJ	Frasers Centrepoint Limited/Far East Organization
シンガポール	商業施設・共同住宅	Punggol Waterway Point PJ	Frasers Centrepoint Limited/Far East Organization
オーストラリア	共同住宅	Wentworth Point PJ	Lend Lease Corporation
オーストラリア	商業施設・共同住宅	Central Park PJ	Frasers Centrepoint Limited
アメリカ	共同住宅・商業施設	810 Dexter PJ	Holland Partner Group
アメリカ	共同住宅・商業施設	Westlake Steps PJ	Holland Partner Group

（出所）積水ハウス株式会社
（注） 上記には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、上記について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

iii. 積水ハウスからの海外不動産に関する優先交渉権

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスとの間で、(i)シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト（Punggol Waterway Point PJ）及び(ii)オーストラリア・セントラルパークプロジェクト（Central Park PJ）に関連して、平成26年10月16日付でそれぞれ海外物件売却に関する基本合意書を締結し、積水ハウスグループが国際事業において開発している海外不動産である上記の2つのプロジェクトに関し、所定の期間内に本投資法人が希望した場合に、積水ハウスグループが海外において保有する資産の売却について優先的に交渉できる優先交渉権の提供を受けています。

当該優先交渉権の概要及び当該優先交渉権の対象となる海外不動産の概要は、以下のとおりです（なお、当該海外不動産は、本書の日付現在、開発中のプロジェクトであり、本書の日付現在、本投資法人が当該海外不動産を取得する予定はありません。）。

＜シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト
(Punggol Waterway Point PJ) に関する優先交渉権等の概要＞

優先交渉権の行使可能時期（優先交渉期間）	平成28年12月1日から平成31年11月末日までの間（ただし、かかる期間が満了する3か月前までに、いずれかの当事者から特段の申し出がない場合は、かかる期間は満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。）
優先交渉権の概要	本投資法人は、(i)対象資産の裏付けとなる不動産が安定稼働していると本資産運用会社が判断し、かつ、(ii)取得希望日が平成28年12月1日以降優先交渉期間満了の日の6か月後の日までの日である等所定の条件を満たした場合には、積水ハウスに対して対象資産の取得を希望する旨を通知することができます。この場合、積水ハウスは、売買価格その他の譲渡の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、合意して定めるものとします。 なお、積水ハウスは、優先交渉期間中、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して、対象資産に関する情報を提供せず、また、売買等に関する協議若しくは交渉を行わないものとします。
海外不動産の概要	シンガポール政府が国家的エコタウンプロジェクトの中核として人口増を計画する運河地域であるPunggol Waterwayの開発プロジェクト。
立地	シンガポールCBDより約16km Punggol Central/Punggol Walk
事業規模	開発地面積：約30,000㎡ マンション：約900戸 商業施設：約38,000㎡
稼働開始予定時期	平成27年中（予定）（商業施設部分）
プロジェクト持分構成	積水ハウスグループ（33.3%）/ Far East Organization（その子会社等を含み、以下「Far East」といいます。）（33.4%）/ Frasers Centrepoint Limited（その子会社等を含み、以下「Frasers」といいます。）（33.3%）
現地パートナー	Far Eastは創業50年を超えるシンガポールを代表するディベロッパー（非上場）。不動産開発のほか、ホテル、食品業も手がけています。 Frasersは、創業100年以上のFraser and Neave, Ltdグループの不動産開発部門。シンガポールの大手ディベロッパーであり、世界14か国にて事業を展開しています。

（出所）積水ハウス株式会社
（注）　上記は、本書の日付現在、開発中のプロジェクトです。また、上記について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（注）　上記は、本書の日付現在の完成予想図であり、当該物件の現況及び完成後の当該物件とは必ずしも一致しません。

＜オーストラリア・セントラルパークプロジェクト
（Central Park PJ）に関する優先交渉権等の概要＞

優先交渉権の行使可能時期（優先交渉期間）	平成28年12月1日から平成31年11月末日までの間（ただし、かかる期間が満了する3か月前までに、いずれかの当事者から特段の申し出がない場合は、かかる期間は満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。）
優先交渉権の概要	本投資法人は、(i)対象資産の裏付けとなる不動産が安定稼働していると本資産運用会社が判断し、かつ、(ii)取得希望日が平成28年12月1日以降優先交渉期間満了の日の6か月後の日までの日である等所定の条件を満たした場合には、積水ハウスに対して対象資産の取得を希望する旨を通知することができます。この場合、積水ハウスは、売買価格その他の譲渡の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、合意して定めるものとします。 なお、積水ハウスは、優先交渉期間中、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して、対象資産に関する情報を提供せず、また、売買等に関する協議若しくは交渉を行わないものとします。
立地	シドニー中心部より約2km
海外不動産の概要	オーストラリア最大の都市シドニーの中心部から南へ約2kmに位置し、オーストラリア最大の利用客を誇るセントラル駅に隣接。 複数の大学が位置し、旺盛な住宅需要が見込まれる当エリアにおいて、新たな発展の中核となる複合開発プロジェクト。
事業規模	開発地面積：約5.8ha マンション：約1,900戸 学生用住宅：約720戸 ホテル、商業施設、オフィスビル：合計約100,000㎡ 公園：約6,400㎡
稼働開始予定時期	平成25年10月に一部商業施設が完成し稼働を開始しているものの、プロジェクトにて建設が予定されている全施設の完成及び稼働開始時期は平成29年を予定。
プロジェクト持分構成	積水ハウスグループ（50%）/ Frasers（50%）
現地パートナー	Frasersに関しては前記「シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト（Punggol Waterway Point PJ）に関する優先交渉権等の概要　現地パートナー」をご参照下さい。

（出所）積水ハウス株式会社
（注）　上記は、本書の日付現在、開発中のプロジェクトです。また、上記について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（注）　上記は、本書の日付現在の完成予想図であり、当該物件の現況及び完成後の当該物件とは必ずしも一致しません。

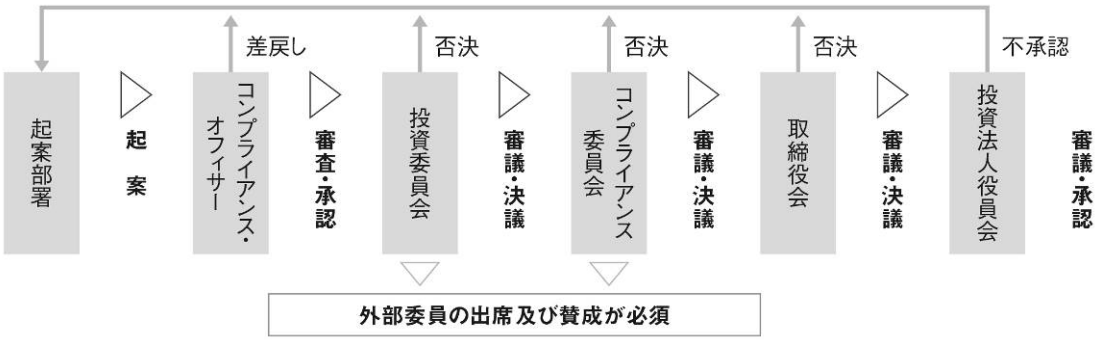
⑥ 投資主利益を重視した仕組みの採用

本投資法人は、上記のとおり、スポンサーである積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、積水ハウスと本投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、第三者性を確保したガバナンス体制の構築や、本投資法人の投資主と積水ハウスの利益の一致を図る取組みを採用しています。

（イ）利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築

(a) 投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等の本資産運用会社の利害関係者（以下、本(イ)において「積水ハウス等」といいます。）との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みや、(b)コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の選任及び解任に際しては、積水ハウス等と利害関係のない専門家が監督役員を務める投資法人役員会の承認を必要とする仕組みを採用した上で、(c)利害関係者からの資産の取得等の重要な取引に際しては、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各審議及び決議、取締役会における審議及び決議を経た後に、更に本投資法人役員会の審議及び承認を必要とする仕組みを採用し、もって、利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。

＜意思決定フロー＞



そのほか、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。利害関係人等との取引制限の詳細につきましては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

（ロ）投資主利益とスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図る取組みの採用

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーである積水ハウスの利益とを一致させ、本投資法人と積水ハウスが協同して事業を行う体制を築き、本投資法人及び積水ハウスの相互の利益向上を図るため、(a)スポンサーである積水ハウスによる本投資口の保有、(b)本投資法人と積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する合意、及び(c)業績連動型の資産運用報酬体系の導入を行っています。

a. スポンサーである積水ハウスによる本投資口の保有（スポンサーによるセイムボート出資）

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーである積水ハウスとの利害を一致させるため、積水ハウスが本投資口の一定割合の取得及び保有を行うことによるセイムボート出資を実施する方針です。かかる方針に基づき、積水ハウスは、本投資法人の上場時において、発行済投資口数の約10%を保有する予定です(注)。また、本投資口を保有する場合、保有した投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

（注） 一般募集の対象となる本投資口のうち、58,200口が積水ハウスに販売される予定であり、本件第三者割当による新投資口の全部が発行された場合、積水ハウスの保有割合は発行済投資口数の約9.5%となる予定です。

b.　本投資法人と積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する合意

本投資法人と積水ハウスは、スポンサー・サポート契約において、本資産運用会社が、不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、当該不動産等に対して本投資法人と共同で投資すること又は積水ハウスが保有する当該不動産等の一部のみを本投資法人が取得すること等により、本投資法人との間で不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討することを合意しています。

かかる共有又は区分所有が行われた場合、本投資法人と積水ハウスは、いずれも同一の物件の共有者又は区分所有者となり、当該物件の所有者としての立場を共通にし、当該物件の資産価値や当該物件の収益等、多様な面において、同一の利害関係を有することになります。そのため、本投資法人は、かかる共有又は区分所有により、本投資法人ひいては投資主の利益とスポンサーである積水ハウスの利益とを一致させることができると考えています。

なお、取得予定資産のうち、御殿山SHビルについては所有権を信託財産とする信託受益権を本投資法人が取得しますが、残るガーデンシティ品川御殿山及び本町南ガーデンシティについては、いずれも本投資法人が取得する部分以外の当該建物の他の区分所有権又は当該区分所有権を信託財産とする信託受益権を、積水ハウスが継続して保有します。

c.　業績連動型の資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、以下に記載のとおり、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーである積水ハウスとの利害を一致させるため、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部（運用報酬②（期中管理報酬②））については、分配可能金額と営業利益に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社、ひいてはその株主としての積水ハウスは、投資主と利害が一致し、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

＜資産運用報酬の概要＞

運用報酬①	総資産額×0.5%（上限）
運用報酬②	DPU(注1)×営業利益(注2)×0.004%（上限）
運用報酬③	取得の売買代金額×0.5%（上限）（利害関係者との取引：0.25%（上限））
運用報酬④	売却の売買代金額×0.5%（上限）（利害関係者との取引：無し）

(注1)　「DPU」は、以下の算式により算出されます。
運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口数

(注2)　「営業利益」は、運用報酬②控除前の営業利益をいいます。

なお、本資産運用会社への支払報酬の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）」をご参照下さい。

⑦ 投資方針

（イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主たる用途がオフィスビル・商業施設・ホテル等である商業用不動産を中心的な投資対象として位置付けます。中でも積水ハウスが国内で多くの開発実績を有する、主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に重点的に投資を行うものとし、その比率は国内への投資のうち80%以上（取得価格ベース）を目途とします。

投資エリアは、主として国内への投資を行うものとし、その比率は80%以上（海外への投資比率は20%未満）（取得価格ベース）を目途として運用します。また、国内においては、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資していく方針です。

＜用途別並びに国内及び海外におけるポートフォリオ構築方針＞

用途 （注1）	国内		海外 （注2）
オフィスビル	80%以上	80%以上	20%未満
商業施設、ホテル等	20%未満		

（注1）主たる用途が住居以外の用に供されるものに限ります。なお、住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。また、複合的な用途に供される不動産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定します。

（i） 一棟の建物である場合には、総賃貸可能面積における各用途の比率及び実際の主たる利用形態等から主たる用途を判断します。

（ii） 区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る総賃貸可能面積を基準とします。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、各取得の時点で取得する区分所有権ごとに、当該区分所有権に係る総賃貸可能面積における各用途の比率及び実際の主たる利用形態等から主たる用途を判断します。

なお、用途別の取得価格又は評価額等の算出に際しては、総賃貸可能面積に対する各賃貸可能面積の比率に基づき取得価格又は評価額を按分して、各用途に区分して算出します。ただし、賃貸可能面積の比率が10%未満となる用途については、賃貸可能面積の比率が最大となる用途に加えるものとします。なお、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、各取得の時点で取得する区分所有権ごとに、かかる各用途に区分した算出を行うものとします。

（注2）積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。

＜エリア別ポートフォリオ構築方針（国内）＞

エリア	比率
三大都市圏	80%以上
その他地域	20%未満

以下では、本投資法人の主たる投資対象である国内不動産の投資に関して、投資対象である各用途につき、本投資法人が考える投資基準及びその特性を記載しています。

用途	投資基準	特性
オフィスビル	・主たる用途がオフィスビルであること ・中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質のオフィスビルであること ・延床面積3,000㎡以上のオフィスビルであること ・テナントの信用力、使用目的が適正であること	・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的変化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めること ・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有すること ・主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口・経済規模が大きく、企業の集積度も高いため、底堅いテナント需要が見込めること
商業施設	・主たる用途が商業施設であること ・中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質の商業施設であること ・テナントの信用力、使用目的が適正であること ・都市型商業施設については、繁華性の高いエリアに立地する商業施設、郊外型商業施設については、商圏人口が厚く、又は、エリアにおけるランドマーク性、地域密着性があり、安定した購買需要が見込める商業施設であること	・主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口及び経済規模が大きいため、活発な消費活動が見込めること。また、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待できるため、安定した収益が見込めること ・郊外型商業施設については地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めること
ホテル	・主たる用途がホテルであること ・中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質のホテルであること ・テナント及びオペレーターの信用力、使用目的が適正であること	・主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口・経済規模が大きいため、ビジネス及び観光需要が見込めること

（ロ）投資基準

本投資法人は、国内不動産及び海外不動産を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a. 立地

日本においては、三大都市圏を主な投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市を中心に投資していく方針です。

海外においては、シンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象地域とします。

b. 投資金額

国内不動産(注)一物件当たりの投資金額は、原則、10億円以上（取得価格をいい、消費税等の諸費用は含みません。）とします。

海外不動産(注)は、取得時における邦貨換算額10億円以上（取得価格をいい、税金及び諸費用は含みません。）を原則とします。

（注） 国内不動産又は海外不動産を保有する法人の株式や匿名組合出資等を含まず、これらの資産には、かかる投資金額の制限は適用しないものとします。

c. 取得価格

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

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等は含みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外資産についても上記に準じるものとします。

d. 耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

e. 地震PML

個別PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値(注)が20%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、国内ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

（注） 「PML値」とは、本書においては、想定した予定使用期間中に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

f. 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。地震保険の付保は、前記「e. 地震PML」記載のとおり、個別PML値が20%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。なお、海外資産についても原則として同様とし

ますが、当該国・地域における特有のリスクの調査を行い、かつ地域での実務を勘案して総合的に判断します。

g. 環境・地質

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

また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

h. テナント

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

なお、海外資産についても同様とします。

i. 権利関係

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

また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

j. 安定稼働不動産への投資

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

なお、海外資産についても同様とします。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は以下に記載の経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。かかる検討に当たり、本資産運用会社は調査能力及び経験を有する第三者が作成する建物状況調査報告書、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します(注)。

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	・信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・賃料支払状況等 ・賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ・各物件における各既存テナントの専有割合、分布割合
	マーケット調査	・商圏の状況（商圏人口、世帯数及び商業指標等） ・市場賃料、稼働率の調査 ・競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・レントロールの確認 ・賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ・費用水準、費用関係の契約体系及び更新の可能性 ・修繕履歴及び修繕計画との比較 ・公租公課の確認
物理的調査	立地調査	・街路の状況、鉄道等の公共交通機関の利便性 ・日照、眺望、景観及び騒音等の状況 ・都市計画及び地区計画 ・地域の知名度及び評判、規模の状況
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照度、区画割対応、防災設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

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

（注）　海外不動産のデュー・ディリジェンスを実施するに当たっては、上表の項目のほか、道路への接続や公共サービス（例：水、ガス、下水処理サービス）の供給状況等についても調査を実施します。

（ニ）フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等を行う場合、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています(注)。

（注）　本投資法人が締結している取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、かかるフォワード・コミットメント等に該当しており、本投資法人は、フォワード・コミットメント等に係る規則に定めるルールに従って、これを締結しています。当該信託受益権売買契約書の内容の概要及びそのリスクに関する本投資法人の判断については、後記「(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

⑧ ポートフォリオ運営・管理方針

本投資法人は、日本国内において取得した資産の運営及び管理を行うに際し、以下の方針と基準によるものとします。

また、海外における取得資産の運営及び管理に際しても、日本国内での基準を基本として、原則として、日本国内に準じた基準によるものとします。

（イ）テナント管理・リーシング方針

a. テナント管理方針

PM会社の協力の下で、テナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・要望等を反映した運営管理を行うことを目指します。また、テナントからのクレームに対しては、PM会社と協働して誠実に対応します。

これらを通じて、テナント満足度の向上に努めます。

b. リーシング方針

マーケット動向及びテナント動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を、最大限に活用し、的確なリーシング活動を実施することにより、テナント情報の収集及び優良テナントの選定に努めます。

また、PM会社と連携し、良好なテナントリレーションを維持することにより、既存テナントの増床、移転ニーズ等の早期把握に努めます。

テナントとの賃貸借契約締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い属性、業績、信用力、及び賃料、賃貸借期間等の契約内容等について検討を行い、総合的に判断するものとします。

c. 賃貸借スキーム選定方針

本投資法人は、保有資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等の賃貸借スキームを選定します。

本投資法人の用いる賃貸借スキームは、以下のとおりです。

賃貸借スキームの形態		スキームの説明
ダイレクトリース		マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
マスターリース		信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）(注)に一括して賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）(注)に転貸する方式
	パススルー型マスターリース	マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
	賃料固定型マスターリース	マスターレッシーが支払う賃料を、転借人がマスターレッシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

(注) 「マスターレッシー」とは、信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、「エンドテナント」とは、借り受けた各物件の区画につき、賃貸人に対して実質的に賃料を支払う者（賃料固定型マスターリースにおけるマスターレッシーを含みます。）をいいます。以下同じです。

d. 賃料固定型マスターリースにおける一部収益連動賃料の採用

本投資法人は、賃料固定型マスターリースを賃貸借スキームに採用した場合において、保有資産の内部成長余力等を勘案し、賃料の一部に、マスターレッシーが獲得する収益が一定額を超過した場合等、一定の場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）を採用することがあります。

（ロ）PM会社の選定・管理方針

PM会社の選定に当たっては、業歴や財務体質、管理体制及び人員体制等の組織体制、対象となる運用資産の所在地域に関する知識・経験、対象となる運用資産における実績、

報酬及び手数料の水準等を総合的に考慮し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

なお、上記業務委託に当たり、「利害関係者取引規程」及び「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」に基づき、業務遂行状況等について外部の評価機関による評価等を定期的に行い、その結果が一定水準に達しない場合には、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又はPM会社の変更を行います。

(ハ) 修繕・資本的支出

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

修繕及び資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた運営上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を考慮し、減価償却費、並びに修繕及び資本的支出に関する計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資、優先出資等のエクイティ出資案件における管理等の方針

不動産に関する匿名組合出資、優先出資等の不動産を裏付けとした資産たるエクイティ出資を行う場合の、当該不動産の管理等に当たっては、当該エクイティ出資先の管理の状況を適切にモニタリングするように努めるとともに、当該エクイティ出資先に必要な要請を行う等により、適切な管理を実施させるよう努めることを原則としますが、共同出資者の有無及び持分割合、エクイティ出資先の管理能力、パートナーの有無及び関与の程度その他諸般の事情を総合的に考慮し、必要に応じて個別に対応します。

(ホ) 年度の管理運営方針の策定及び管理

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインに基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る年度の管理運営方針を策定し、年度の管理運営方針に沿った運営・管理を行います。

なお、年度の管理運営方針の策定に当たっては、原則としてPM会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

年度の管理運営方針は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更できるものとします。

⑨ 財務方針

(イ) エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事代金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、新投資口の発行を行うことができます。新投資口の発行は、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化に配慮しつつ機動的に実施するものとします。

(ロ) デット・ファイナンス

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

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

海外不動産への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合もあります。

a. LTVコントロール

総資産LTVの水準は、60%を上限の目処としますが、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。ただし、新規投資や資産評価の変動等により、一時的にかかる上限の目処を超えることがあります。

b. 金利の固定化・借入期間の長期化・返済期限の分散化

固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、適切な運営を目指します。更に、返済期限の分散化等を図ることにより、リファイナンスリスクを低減し、安定的かつ健全な財務基盤の強化を目指します。

c. 強固なレンダーフォーメーションと資金調達手法の多様化

積水ハウスの信用力を背景に、メガバンクを中心とした国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引を目指します。また、負債性の資金調達に際しては、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

(ハ) キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、当初ポートフォリオの状況や、積水ハウスが開発に関与した比較的築年数の経過していない商業用不動産の取得も外部成長戦略の柱としていること等を踏まえ、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

当初ポートフォリオのうち、45.1%（取得予定価格ベース）を占める御殿山SHビルは、データセンターとして利用されています。当該物件における本投資法人（信託受託者）の所有にかかる部分は、基本的に躯体部分及び一部の設備に限定され、設備・資産等の多くがテナント保有資産となっていること、更に、本投資法人が所有する資産の点検・整備・修繕・更新業務の多くをテナントが負担することから、本投資法人の負担による

当該物件にかかわる修繕や資本的支出にかかわる費用は他の用途の不動産に比べて相対的に少額にとどまる傾向にあります。また、本投資法人はその外部成長戦略の柱の一つとして、積水ハウスが開発に関与した商業用不動産の取得を位置付けているため、当該戦略を推進するに当たっては、結果的に、比較的築年数の経過していない物件を取得することが期待されます。こうした物件に関しても、その不動産価値の維持・向上のために必要とされる修繕や資本的支出にかかわる費用は相対的に少額となることが期待されます。なお、取得予定資産取得時点における当初ポートフォリオの平均築年数(注)は3.8年となっています。

(注)　「当初ポートフォリオの平均築年数」は、本投資法人の取得予定日における、各取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均した数値につき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人は、こうした当初ポートフォリオ特性と今後の外部成長戦略にかかわる背景に加え、商業用不動産の管理・運営において高い専門性と実績を有する積水ハウスによるPM力を最大限に活用することで、保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応を行うと共に、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。具体的には、以下への配分を考えます。本投資法人は、かかるキャッシュ・マネジメントに関するこれらの直接的及び間接的な施策を通じて、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

i.　新規の不動産投資
ii. 不動産の競争力を高める適切な維持管理修繕
iii. 有利子負債返済による負債コストの削減
iv. 利益超過分配の実施

なお、本投資法人は、キャッシュ・マネジメントに係る以下の3つの基本的な方針を定めています。

a.　本投資法人の想定される資金需要に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
b.　余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
c.　本投資法人がテナントから預かった敷金及び保証金等を資金として活用することができます（なお、取得予定資産の敷金・保証金の総額は、本書の日付現在、約60億円を見込んでいます。）。

(ニ) 格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を付与されています。かかる格付は、本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

⑩ 情報開示方針

（イ）本投資法人は、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主への迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

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

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

（ニ）投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として後記「(イ) 不動産等」に掲げる資産に投資を行います。また、本投資法人は、後記「(イ) 不動産等」に掲げる資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができるものとします（規約第32条）。

(イ) 不動産等

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 上記a.からc.までの資産のみを信託する信託の受益権

(ロ) その他特定資産

本投資法人は、上記「(イ) 不動産等」のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a. 信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
b. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記「(イ) 不動産等」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。）
c. 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
d. 外国の法令に基づく不動産等又は外国の法令に準拠して組成された不動産等若しくは上記a.からc.までに掲げる資産
e. 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。）（ただし、資産の2分の1を超える額を上記「(イ) 不動産等」又は上記a.からd.までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」といいます。）に投資することを目的とするものに限ります。）
f. 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
g. 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
h. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）（上記「(イ) 不動産等」、上記a.又はc.に掲げる資産に該当するもの及び上記d.に掲げる資産のうち、上記「(イ) 不動産等」、上記a.又はb.に掲げる資産に投資するものを除きます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
i. 外国の法令に準拠して組成された上記e.又はh.に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
j. 預金
k. コール・ローン
l. 金銭債権（ただし、上記j.又はk.に掲げる資産を除きます。）
m. 国債証券
n. 地方債証券
o. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
p. 資産流動化法に定める特定社債券
q. 社債券
r. 株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含みます。ただし、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しく

は関連して取得するものに限ります。）

s. 公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、上記m.、n.、q.、下記u.又はv.に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいいます。）
t. 投信法に定める投資法人債券
u. コマーシャル・ペーパー
v. 外国法人が発行する譲渡性預金証書
w. 信託財産を上記j.からv.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権
x. 外国の法令に準拠して組成された上記w.に掲げる資産と同様の性質を有する資産
y. デリバティブ取引に係る権利（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。）において定めるものをいいます。）
z. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

（ハ）その他の投資対象資産

本投資法人は、上記「(イ) 不動産等」及び「(ロ) その他特定資産」に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがあります。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法（昭和43年法律第91号。その後の改正を含みます。）に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
c. 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。）
d. 不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の動産（ただし、上記(ロ)z.に定めるものを除きます。）
e. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める著作権等
f. 民法上の組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
g. 地役権
h. 資産流動化法に定める特定出資
i. 会社法に定める合同会社の社員たる地位
j. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
k. 信託財産として上記a.からj.に掲げる資産を信託する信託の受益権
l. 各種保険契約に係る権利
m. 外国の法令に準拠して組成された、上記f.及びh.からl.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
n. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有用なもの

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

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針 ⑦ 投資方針 （ロ）投資基準」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ⑦ 投資方針 （イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる投資口の発行及び資金の借入れにより調達した資金により、後記「(イ) 取得予定資産の概要①」に掲げる取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者との間で、本投資口の上場等を売買代金支払の条件とする取得予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

以下に記載の取得予定資産の各売主は、本資産運用会社の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、本件売買契約を締結するに当たり、一般募集の払込期日後に決済を行うことを企図し、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約はフォワード・コミットメント等に該当することとなっています。本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、相当の期間を定めて履行の催告をし、違反した当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、契約の解除ができ、違反した当事者の相手方は、違反した当事者に対して、かかる相手方が解除により被った損害等の相当因果関係の範囲内での賠償又は補償を請求できる定めがあります（ただし、賠償すべき金額の上限は、累積合計額で売買代金の20%相当額とされています。）。

本件売買契約においては、本投資口の上場等が売買代金の支払の前提条件とされています。したがって、一般募集が完了できずに本件売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（イ）取得予定資産の概要①

取得予定資産の区分、物件名称、所在地、取得予定価格、投資比率、不動産鑑定評価額、竣工年月及び取得先は、以下のとおりです。

物件番号（注1）	区分	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	不動産鑑定評価額（百万円）（注4）	竣工年月（注5）	取得先
J-1	オフィスビル	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	39,700	34.7	39,900	平成23年2月	積水ハウス株式会社
J-2	オフィスビル	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	51,500	45.1	52,100	平成23年2月	積水ハウス株式会社
J-3	オフィスビル	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区	23,100	20.2	24,400	平成23年2月	積水ハウス株式会社
合計			－	114,300	100.0	116,400	－	－

（注1）「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産を国内と海外に分類し、分類毎に番号を付したものです。

（注2）「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注3）「投資比率」は、取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

（注4）各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、平成26年8月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築年月を記載しています。

（ロ）取得予定資産の概要②

取得予定資産のテナント数、総賃料収入、比率、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率及び築年数は、以下のとおりです。

物件番号	区分	物件名称	テナント数（注1）	総賃料収入（百万円）（注2）	比率（%）（注3）	敷金・保証金（百万円）（注4）	総賃貸可能面積（㎡）（注5）	総賃貸面積（㎡）（注6）	稼働率（%）（注7）	築年数（年）（注8）
J-1	オフィスビル	ガーデンシティ品川御殿山	1	1,775	34.6	1,632	21,033.47	21,033.47	100.0	3.8
J-2	オフィスビル	御殿山SHビル	1	2,177	42.5	3,266	19,999.97	19,999.97	100.0	3.8
J-3	オフィスビル	本町南ガーデンシティ	1	1,173	22.9	1,214	16,699.46	16,699.46	100.0	3.8
合計			3	5,126	100.0	6,113	57,732.90	57,732.90	100.0	3.8

（注1）「テナント数」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数をテナント数として記載しています。

（注2）「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「比率」は、取得予定資産の総賃料収入の合計額に占める各取得予定資産の総賃料収入の割合につき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る物件の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注6）「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注7）「稼働率」は、本投資法人の取得時点での各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄については、当初ポートフォリオ全体の稼働率（ポートフォリオ稼働率）を記載しており、すべての取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。

（注8）「築年数」は、各取得予定資産について、本投資法人の取得予定日における築年数につき、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄については、平均築年数を記載しており、各取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均した数値につき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）は、以下のとおりです。

物件名称	現信託受益者（現所有者）
ガーデンシティ品川御殿山	積水ハウス株式会社
御殿山SHビル	積水ハウス株式会社
本町南ガーデンシティ	積水ハウス株式会社

（注） 上記の現信託受益者又は現所有者である積水ハウス株式会社は本資産運用会社の投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

（ニ）取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所から、各取得予定資産に係る平成26年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。

不動産鑑定評価書については、後記「⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。なお、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が取得している各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
				直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）（注1）	
				収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	大和不動産鑑定株式会社	39,900	40,600	4.1	39,600	3.7	4.3	1,642	4.1
J-2	御殿山SHビル	株式会社谷澤総合鑑定所	52,100	52,900	4.0	51,700	4.0	4.2	2,057	4.0
J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	24,400	25,200	4.5	24,100	4.2	4.7	1,135	4.9
合計		－	116,400	118,700	－	115,400	－	－	4,836	4.2

（注1）「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、ポートフォリオ鑑定NOI利回りを記載しており、各取得予定資産の鑑定NOIの合計額を取得予定価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各取得予定資産の鑑定NOI÷取得予定価格

（ホ）取得予定資産に係る建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境リスク診断等に関する建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）を損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。

建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が取得している各取得予定資産に係る建物状況調査報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	再調達価格（百万円）（注1）	調査時点における修繕費（千円）（注2）			調査業者	調査書日付（注3）
			緊急	短期	長期		
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	10,969	0	0	41,231（注4）	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成26年9月
J-2	御殿山SHビル	6,800	0	0	5,588	株式会社ERIソリューション	平成26年9月
J-3	本町南ガーデンシティ	7,840	0	0	10,454（注4）	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9月
合計		25,609	0	0	57,273	－	－

（注1）「再調達価格」は、建物状況調査報告書記載の再調達価格を記載しています。
（注2）「修繕費」は、千円未満を切り捨てて記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間（各調査会社により異なります。）の修繕・更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。
（注3）「調査書日付」は、建物状況調査報告書記載の作成年月を記載しています。
（注4）「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の再調達価格及び調査時点における修繕費は、各物件全体の数値に本投資法人の取得持分の割合（ガーデンシティ品川御殿山は全体の3,857,806分の2,103,349（約54.5%）、本町南ガーデンシティは全体の2,965,753分の1,669,946（約56.3%））を乗じたものを記載しています。

（へ）取得予定資産に係る地震リスク分析等の概要

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

取得予定資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	0.5%
J-2	御殿山SHビル	1.9%
J-3	本町南ガーデンシティ	4.5%
ポートフォリオ全体		1.6%（注）

（注）「ポートフォリオ全体」のPML値は、平成26年9月付「3物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオPML値を記載しています。

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

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

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関及び構造計算確認機関
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	株式会社日建設計・大成建設株式会社	株式会社日建設計・大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
J-2	御殿山SHビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社日建設計	株式会社日建設計	鴻池・大林共同企業体	財団法人日本建築センター

（チ）取得予定資産に係る担保の状況

取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

（リ）主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、主要な不動産（当該物件総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数（注1）	総賃料収入（百万円）（注2）	総賃貸面積（㎡）（注3）	総賃貸可能面積（㎡）（注4）	最近5年間の稼働率の推移（%）
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	1	1,775	21,033.47	21,033.47	本書の日付現在取得していないため、該当事項はありません。
J-2	御殿山SHビル	1	2,177	19,999.97	19,999.97	本書の日付現在取得していないため、該当事項はありません。
J-3	本町南ガーデンシティ	1	1,173	16,699.46	16,699.46	本書の日付現在取得していないため、該当事項はありません。

（注1）「テナント数」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数をテナント数として記載しています。

（注2）「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された物件につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注4）「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る物件の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（ヌ）主要なテナントに関する情報

本投資法人の取得予定資産に関する、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注1）	面積比率（%）（注2）	総賃料収入（百万円）（注3）	敷金・保証金（百万円）（注4）	契約満了日（賃貸借契約期間）（注5）	契約更改の方法等（注6）
積水ハウス株式会社	建設業	ガーデンシティ品川御殿山	21,033.47	36.4	1,775	1,632	平成31年12月2日（5.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		本町南ガーデンシティ	16,699.46	28.9	1,173	1,214	平成31年12月2日（5.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		合計	37,732.93	65.4	2,948	2,846	－	－
非開示（注7）	ITサービス	御殿山SHビル	19,999.97	34.6	2,177	3,266	平成43年2月末日（20.0年）	定期賃貸借契約だが、協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる
合計	－	－	57,732.90	100.0	5,126	6,113	11.8年	－

（注1）「賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注2）「面積比率」は、すべての取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注3）「総賃料収入」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「契約満了日（賃貸借契約期間）」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日を記載し、賃貸借の開始日から当該契約満了日までの期間を括弧内に記載しています。なお、合計欄には、かかる契約期間を、取得予定価格で加重平均した年数につき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「契約更改の方法等」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づいて記載しています。

（注7）本物件の物件特性に照らし、テナントの業務上の秘密保持の必要性等を理由として、名称の開示について承諾を得られませんでしたので、非開示としています。なお、当該テナントは、システムインテグレーター国内大手として東京証券取引所市場第一部に上場している情報通信企業の子会社です。

（注8） 賃料固定型マスターリース契約が締結されている「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の転貸借契約の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 （㎡）	面積比率 （※） （%）
スリーエム ジャパン株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	11,366.43	54.0
株式会社日本総合研究所	ガーデンシティ品川御殿山	9,667.04	46.0
		合計	100.0
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	本町南ガーデンシティ	9,690.83	58.0
第一生命保険株式会社	本町南ガーデンシティ	5,667.16	33.9
メットライフ生命保険株式会社	本町南ガーデンシティ	1,341.47	8.0
		合計	100.0

（※） 「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の各エンドテナントの面積比率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、物件ごとに面積比率の合計も記載しています。

④ ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を取得した時点における、本投資法人のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。なお、当該ポートフォリオの概況は、いずれも平成26年9月30日現在における情報に基づいて記載しています。

（イ）用途別

用途	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
オフィスビル	3	114,300	100.0
その他	0	0	0
合計	3	114,300	100.0

（ロ）地域別

国内／海外	エリア			物件数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
国内				3	114,300	100.0
	三大都市圏			3	114,300	100.0
		三大都市		3	114,300	100.0
			東京23区	2	91,200	79.8
			大阪市	1	23,100	20.2
			名古屋市	0	0	0
		その他		0	0	0
	その他地域			0	0	0
海外				0	0	0
合計				3	114,300	100.0

（ハ）延床面積別

規模	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
50,000㎡以上	1	39,700	34.7
30,000㎡以上50,000㎡未満	1	23,100	20.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	1	51,500	45.1
10,000㎡未満	0	0	0
合計	3	114,300	100.0

（注） 延床面積は、一棟の建物全体での登記簿上の床面積に基づいて算出し、記載しています。

（ニ）築年数別

年数	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
築1年以上5年未満	3	114,300	100.0
築5年以上10年未満	0	0	0
築10年以上	0	0	0
合計	3	114,300	100.0

⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照下さい。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも平成26年9月30日現在における情報に基づいて記載しています。

（イ）「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。

（ロ）「特定資産の概要」欄について

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得予定資産の取得予定年月日を記載しています。
- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- 「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「現所有者」は、登記簿の記載に基づき、土地及び建物の所有者を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、物件概要書又は重要事項説明書の記載に基づき住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿の記載に基づき地番を、それぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に登記簿の記載に基づき地番、又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- 「交通」は、取得予定資産について、その最寄駅及び駅からの徒歩分数を、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- 「土地」の「地番」及び「敷地面積」は、登記簿の記載に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- 「土地」の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- 「土地」の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利を、本投資法人が信託受益権を保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- 「建物」の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築年月を記載しています。
- 「建物」の「構造/階数」は、登記簿の記載に基づき記載しています。なお、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得する予定の専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。
  なお、「構造/階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造

・「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
・「建物」の「設計者」は、取得予定資産の設計者を記載しています。
・「建物」の「施工者」は、取得予定資産の施工者を記載しています。
・「建物」の「所有形態」は、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
・「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産のうち建物についての賃貸が可能な面積を意味し、小数第3位を四捨五入して記載しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が取得する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
・「稼働率」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「PM会社」は、本投資法人の取得後、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。
・「ML会社」は、本投資法人の取得後、マスターリース会社となる予定の会社を記載しています。
・「ML種別」は、本投資法人の取得後、効力を生じる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。なお、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場合を「賃料固定型」として記載しています。
・「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
・「テナント数」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数をテナント数として記載しています。

(ハ) 「信託受益権の概要」欄について

・「信託設定日」は、信託設定日（ただし、本投資法人の取得と同時に信託設定することを予定している場合には、信託設定の予定日）を記載しています。
・「信託受託者」は、本投資法人の取得後、信託受託者となる予定の者を記載しています。
・「信託期間満了日」は、本投資法人の取得後における信託期間の満了予定日を記載しています。

(ニ) 「建物状況調査報告書の概要」欄について

・「調査会社」は、建物状況調査報告書の作成者を記載しています。
・「調査書年月」は、建物状況調査報告書の作成年月を記載しています。
・「再調達価格」は、建物状況調査報告書記載の再調達価格を記載しています。
・「短期修繕費」は、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。
・「長期修繕費（12年間）」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間（各調査会社により異なります。）の修繕・更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。
・「PML」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各取得予定資産に関して作成した地震リスク評価報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、PMLとは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ホ)「特記事項」欄について

「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、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を記載しています。

なお、特記事項の作成に当たり、平成26年5月9日（御殿山SHビルの場合）、13日（本町南ガーデンシティの場合）又は21日（ガーデンシティ品川御殿山の場合）を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(ヘ)「賃貸借の概要」欄について

・「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
・「年間（固定）賃料」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「物件概要」欄について

「物件概要」は、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに、各取得予定資産に関し、その立地特性及び物件特性を記載しています。なお、当該各取得予定資産が共有又は区分所有物件である場合には、併せて、権利関係を簡易な図で説明したもの（権利関係図）を記載しています。

(チ)「鑑定評価書の概要」欄について

a. 「鑑定評価書の概要」は、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所が各取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに記載しています。
b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、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。
c. 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、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評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、時点及び将来において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。

d.　鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

（リ）「過年度の収支状況」欄について

「過年度の収支状況」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、金額の算出方法、算出時期又は準拠すべき会計基準若しくは採用する会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。

（ヌ）「過去の稼働率の推移」欄について

「過去の稼働率の推移」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値をもとに記載しています。そのため、算出方法が本投資法人とは異なる可能性があります。

ガーデンシティ品川御殿山			物件番号		J-1
			用途		事務所（注1）
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年12月3日	特定資産の種類		信託受益権（予定）
取得予定価格		39,700百万円	鑑定評価額 （価格時点）		39,900百万円 （平成26年8月1日）
現所有者	積水ハウス株式会社				
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目7番29号				
交通	JR「品川」駅徒歩約12分、JR「大崎」駅徒歩約10分、JR「五反田」駅徒歩約12分、京急本線「北品川」駅徒歩約9分				
土地	地番	東京都品川区北品川六丁目351番1他	建物	竣工年月	平成23年2月
	建ぺい率	80・60・60%		構造/階数	RC造地下1階・地上9階（注2）
	容積率	500・300・200%		延床面積	62,975.42㎡（注2）
	用途地域	商業地域・準工業地域・第一種中高層住居専用地域		設計者	株式会社日建設計・大成建設株式会社
	敷地面積	15,942.78㎡		施工者	大成建設株式会社
	所有形態	敷地権（共有持分）		所有形態	区分所有権（注2）
総賃貸可能面積		21,033.47㎡	稼働率		100.0%
PM会社		積水ハウス株式会社（予定）	ML会社 （ML種別）		積水ハウス株式会社 （予定） （賃料固定型）
担保設定の有無		無	テナント数		1
信託受益権の概要					
信託設定日		平成26年12月3日（予定）	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託期間満了日		平成36年12月2日（予定）			
建物状況調査報告書の概要					
調査会社		損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	調査書年月		平成26年9月
再調達価格		10,969百万円	短期修繕費		0千円
PML		0.5%	長期修繕費（12年間）		41,231千円

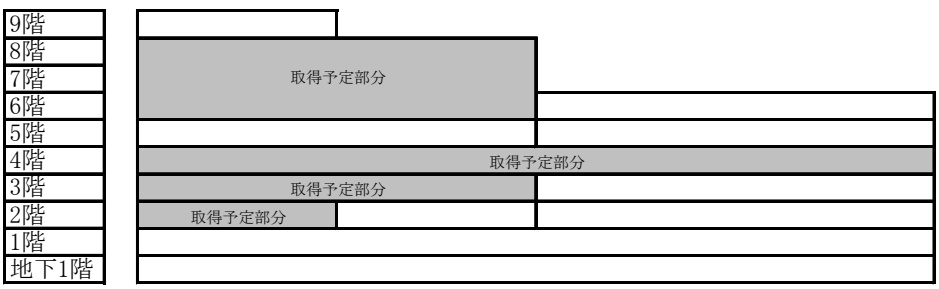
特記事項
本書の日付現在、本物件は、現所有者である積水ハウスが単独で所有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得日付で、本物件のうち専有部分の一部及びそれに伴う敷地権を信託受託者に信託譲渡した上で、同日付で本投資法人に対して信託受益権を譲渡することに合意しており、かつ、当該譲渡後に積水ハウスと信託受託者と本投資法人との間で、本投資法人によるかかる信託受益権の取得を停止条件とする区分所有者間協定書を締結し、相互の優先交渉権等を合意しています。 本協定の概要は、以下のとおりです。 (a) 積水ハウス若しくは信託受託者が区分所有権の一部若しくは全部（以下、本項目において「対象区分所有権」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合、又は、本投資法人が信託受益権（以下、本項目において当該信託受益権と対象区分所有権を個別に又は総称して「譲渡対象物件」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他方の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知しなければならず、相手方が譲渡対象物件の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で譲渡対象物件の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して譲渡対象物件を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。 (b) 本協定において定める義務を履行しない場合には、積水ハウス又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。 (c) 積水ハウス又は信託受託者が対象物件の区分所有権の一部を他の当事者以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の限度で承継させます。この場合、本協定の当事者は、当該第三者が承継するに当たり本協定に必要な修正を加えることについて協力します。

（注1）建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。

（注2）本投資法人が取得する区分は、建物のうち、4階、7階及び8階の専有部分のすべて、並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））です。

賃貸借の概要	
賃借人	積水ハウス株式会社
業種	建設業
契約形態	普通賃貸借契約
契約期間	5年
総賃貸面積	21,033.47㎡
年間固定賃料（注）	1,775百万円
敷金・保証金	1,632百万円（賃借人がエンドテナントから預かった敷金、保証金その他の預託金相当額）
契約更改の方法・期間満了時の更新について	協議の上、本契約を更新することができます。協議が契約期間満了日までに調わなかった場合、賃貸人及び賃借人が本契約の継続を希望するときは、従前と同一の条件で2年間更新され、以降も同様とします。更新を希望しない当事者は、契約期間満了の1年前から6か月前までの期間において、相手方に対してその旨を通知します。
中途解約について	各当事者は、契約期間中、一方当事者による解約の申入れにより本契約を終了させることはできません。
違約金	該当事項はありません。
その他	賃料固定型マスターリース・一部収益連動賃料(注)

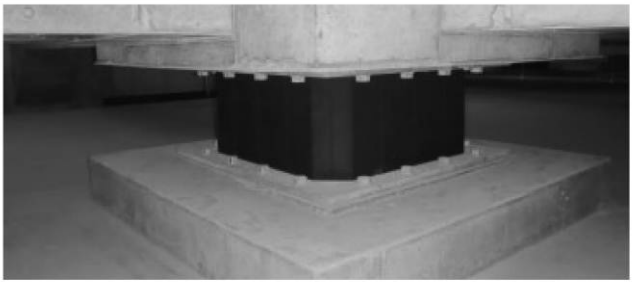
（注） 本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件概要	
立地特性	－本物件は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅から徒歩約10分、JR山手線・京浜東北線・東海道本線・横須賀線・東海道新幹線、京浜急行電鉄本線「品川」駅から徒歩約12分、JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅から徒歩約12分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅から徒歩約9分に位置しており、これら4駅には地下鉄、JR、私鉄10路線が乗り入れていることから、様々な方面からのアクセスが可能で高い交通利便性を確保しています。なお、「五反田」駅及び「品川」駅との間でシャトルバスが運行されており、アクセスの向上が図られています。 －「品川」駅は、東海道新幹線が利用可能であるほか、近年では国際線が就航した空の玄関口である羽田空港へのアクセスも良好なため、国内で広く事業展開を行う有力企業や世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって、訴求力が高い立地となっています。また、平成39年には「品川」駅にリニア発着駅が開業予定で、今後も発展していくことが見込まれているエリアです。 －また、品川駅・田町駅周辺地域は、国際戦略総合特別区域（アジアヘッドクォーター特区）に指定され、外国企業の積極的な誘致が目標とされている上、「品川」駅と「田町」駅の間の品川車両基地には、平成32年暫定開業予定の新駅設置構想及び大規模開発がJR東日本から発表されていることから、今後ますます業務集積が進むものと見込まれています。 －本物件を含む周辺は、かつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから、「御殿山」地区と呼ばれ、都内屈指の邸宅街も存する由緒ある立地であり、高いステータスを有し、落ち着いた雰囲気のオフィスエリアが形成されています。 －高台にあり、災害の危険度が低い立地となっています（第三者機関による評価）。
物件特性	－平成23年竣工のグレードの高い外観の建物で、基準階床面積は約2,044坪と国内最大クラスの開放感のある整形無柱の空間確保が可能であり、本社クラスの移転も余裕をもって受け入れ可能である一方、1フロア最大8テナントまで分割対応が可能（基準階）であり、テナントのニーズに応じたテナントリーシングを行うことが可能です。 －設備面に関しては、天井高2,800～3,000㎜、OAフロア120㎜、ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡（一般ゾーン500kg/㎡）の床荷重、非接触型ICカードによるセキュリティシステム、1フロア115ゾーン（基準階）の空調システム等を採用しており、テナントニーズに即した設備水準となっています。 －共用スペースについては、2階のメインエントランスホールは受付カウンター付で広々としたスペースが確保されており、高級感のある内装仕上げとなっています。また、1階には大小各種の貸会議室が確保されており、オフィススペースの有効利用が可能となっており、テナントの利便性の向上が図られています。 －吹き抜け等により、光や風との調和を狙った環境配慮型オフィスビルとなっており、自然エネルギーの利用、省エネ・使用効率の向上、屋上・外構緑化を推進したオフィスビルになっています。また、CASBEE-新築（2008年版） Sランク（大成建設株式会社一級建築士事務所による自己評価）も取得しています。 －災害対策として、人命のみならず、執務空間の被害を最小限に抑える免震構造を有し、防災対策設備を備え、自家発電機による非常時電源を確保する等テナント企業のBCP（事業継続性）に対する配慮がなされています。
権利関係図	

吹き抜け等により、光や風との調和を狙った環境配慮型オフィスビル

入居テナントの利便性を高めるため、貸会議室を設置

フラッパーゲートによるセキュリティ管理



地震対策として免震構造の採用

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	39,900百万円
価格時点	平成26年8月1日
収益還元法による収益価格	39,900百万円
直接還元法による価格	40,600百万円
運営収益	2,143百万円
運営費用	500百万円
NOI	1,642百万円
NCF	1,664百万円
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	39,600百万円
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.3%
原価法による価格	40,800百万円
土地価格割合	75.0%
建物価格割合	25.0%

過年度の収支状況については、積水ハウスと本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、開示していません。

過去の稼働率の推移		
平成25年8月末	平成26年2月末	平成26年8月末
54.0%	100.0%	100.0%

御殿山SHビル				物件番号	J-2
				用途	事務所
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年12月3日		特定資産の種類	信託受益権（予定）
取得予定価格		51,500百万円		鑑定評価額 （価格時点）	52,100百万円 （平成26年8月1日）
現所有者	積水ハウス株式会社				
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目5番17号				
交通	JR「品川」駅徒歩約13分、JR「大崎」駅徒歩約10分、JR「五反田」駅徒歩約10分、京急本線「北品川」駅徒歩約10分				
土地	地番	東京都品川区北品川六丁目374番1他	建物	竣工年月	平成23年2月
	建ぺい率	80・60・60%		構造/階数	S造・SRC造地下1階・地上7階
	容積率	500・300・150%		延床面積	19.812.85㎡
	用途地域	商業地域・準工業地域・第一種低層住居専用地域		設計者	大成建設株式会社
	敷地面積	6,858.68㎡		施工者	大成建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
総賃貸可能面積		19,999.97㎡	稼働率		100.0%
PM会社		積水ハウス株式会社 （予定）	ML会社 （ML種別）		－
担保設定の有無		無	テナント数		1
信託受益権の概要					
信託設定日		平成26年12月3日 （予定）	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社 （予定）
信託期間満了日		平成36年12月2日 （予定）			
建物状況調査報告書の概要					
調査会社		株式会社ERIソリューション	調査書年月		平成26年9月
再調達価格		6,800百万円	短期修繕費		0千円
PML		1.9%	長期修繕費（12年間）		5,588千円
特記事項					
・本書の日付現在、本物件は、現所有者である積水ハウスが単独で所有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得日付で、本物件を上記信託受託者に対して信託譲渡した上で、同日付で本投資法人に対して信託受益権を譲渡することに合意しています。 ・本物件の賃貸借契約においては、賃貸人が賃貸人の地位を譲渡する場合には、賃借人に譲渡の条件及び賃借人が通知を受領した日から1か月以上の期間を定めた回答期日を通知した上で、賃借人に優先交渉権を付与することとされています。賃貸人は、回答期日までに譲渡の条件が整わなかった場合、若しくは回答期日までに賃借人の回答がなかった場合には、賃借人に対して通知の上、賃貸人の地位を譲渡できるものとされています。					

賃貸借の概要	
賃借人	非開示(注)
業種	ITサービス
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	20年
総賃貸面積	19,999.97㎡
年間賃料	2,177百万円
敷金・保証金	3,266百万円
中途解約について	契約期間中、一方当事者による解約の申入れにより本契約を終了させることはできません。ただし、残存する賃貸借契約期間に相当する賃料相当額を支払えば解約できます。
違約金	残存する賃貸借契約期間に相当する賃料相当額
契約更改の方法	協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
その他	賃貸借5年毎に協議の上、賃料の改定が可能。

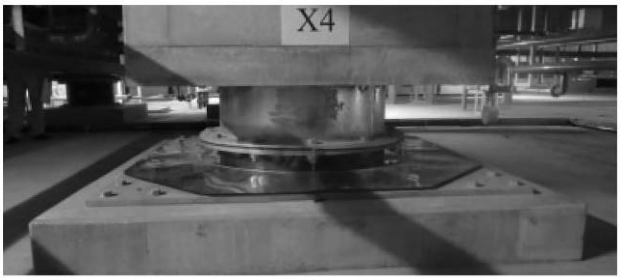
(注)　本物件の物件特性に照らし、テナントの業務上の秘密保持の必要性等を理由として、名称の開示について承諾を得られませんでしたので、非開示としています。なお、当該テナントは、システムインテグレーター国内大手として東京証券取引所市場第一部に上場している情報通信企業の子会社です。

物件概要	
立地特性	本物件はJR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅から徒歩約10分、JR山手線・京浜東北線・東海道本線・横須賀線・東海道新幹線、京浜急行電鉄本線「品川」駅から徒歩約13分、JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅から徒歩約10分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅から徒歩約10分に位置しており、最寄駅4駅には地下鉄、JR、私鉄10路線が乗り入れていることから、様々な方面からのアクセスが可能で高い交通利便性を確保しています。 東京都・神奈川県を中心とする首都圏の中でも、有数の乗降客数を誇り、今後も発展が見込まれる品川エリアに存し、幹線交通機関である東海道新幹線の乗降がスムーズであるほか、近年では国際線が就航した空の玄関口である羽田空港へのアクセスも良好なため、国内で広く事業展開を行う有力企業や、世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって、訴求力が高い立地となっています。また、平成39年には品川駅にリニア発着駅が開業予定であり、今後も発展していくことが見込まれているエリアです。 また、品川駅・田町駅周辺地域は、国際戦略総合特別区域（アジアヘッドクォーター特区）に指定され、外国企業の積極的な誘致が目標とされている上、「品川」駅と「田町」駅の間の品川車両基地には、平成32年暫定開業予定の新駅設置構想及び大規模開発がJR東日本から発表されていることから、今後ますます業務集積が進むものと見込まれています。 本物件を含む周辺は、かつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」地区と呼ばれ、都内屈指の邸宅街も存する由緒ある立地であり、高いステータスを有し、落ち着いた雰囲気の街並みが形成されています。 高台にあり、災害の危険度が低い立地となっています（第三者機関による評価）。
物件特性	当該物件は、延床面積約20,000㎡の大規模なデータセンターであり、強固なセキュリティシステムや効率的な最新の空調設備等、データセンターとして必要な機能を完備しています。 平成23年竣工の建物で、グレードの高い外観、石張りで重厚感のあるファサードは、御殿山地区の風景に溶け込みながらも非常に高い存在感を示しています。 また内部に関しても床荷重は1.5t／㎡であり、天井も高く設計されているため、高負荷・大型機器も設置可能になっています。 自然エネルギーを利用した様々な環境技術を導入しており、またLED照明や高効率の空調設備等により館内で使用するエネルギーを大幅に低減しています。また屋上・壁面緑化等も施されており、国内最高水準の環境配慮型データセンターであるといえます。 耐震上の特筆点として、巨大地震にも優れた安全性を発揮する基礎免震装置が施されており、自家発電機による非常時電源を確保する等、機密情報を扱うデータセンターとして、高い安全性に配慮された設計となっています。

屋上・外構緑化

景観の向上や地域との共生、周辺街区との調和

石張りで重厚感のある外観のため抜群の存在感を示す



地震対策として免震構造の採用

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	52,100百万円
価格時点	平成26年8月1日
収益還元法による収益価格	52,100百万円
直接還元法による価格	52,900百万円
運営収益	2,177百万円
運営費用	120百万円
NOI	2,057百万円
NCF	2,114百万円
還元利回り	4.0%
DCF法による価格	51,700百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.2%
原価法による価格	29,300百万円
土地価格割合	75.1%
建物価格割合	24.9%

過年度の収支状況			
対象期間	自　平成25年2月1日	自　平成25年8月1日	自　平成26年2月1日
	至　平成25年7月31日	至　平成26年1月31日	至　平成26年7月31日
対象日数	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収益	1,088,998千円	1,088,998千円	1,088,998千円
不動産賃貸事業費用（注1）	61,384千円	55,716千円	59,348千円
賃貸事業収益（NOI）（注2）	1,027,613千円	1,033,282千円	1,029,649千円

（注1）上記の各期間において、現所有者である積水ハウスは、本物件を販売用不動産として所有しているため、減価償却費を計上していません。そのため、上記の不動産賃貸事業費用には、本物件の減価償却費相当額は含まれていません。
（注2）上記の各期間における本物件の賃貸借の条件は本書の日付現在の賃貸借の条件と異なるため、本書の日付現在の不動産賃貸事業収益及び賃貸事業収益（NOI）は、上記と必ずしも一致しません。

過去の稼働率の推移		
平成25年8月末	平成26年2月末	平成26年8月末
100.0%	100.0%	100.0%

本町南ガーデンシティ			物件番号		J-3
			用途		事務所（注1）
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年12月3日	特定資産の種類		信託受益権（予定）
取得予定価格		23,100百万円	鑑定評価額 （価格時点）		24,400百万円 （平成26年8月1日）
現所有者	積水ハウス株式会社				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号				
交通	大阪市営地下鉄御堂筋線、中央線「本町」駅　徒歩約3分				
土地	地番	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目27番1他	建物	竣工年月	平成23年2月
	建ぺい率	80%		構造/階数	S造・SRC造地下2階・地上25階（注2）
	容積率	1,000%		延床面積	46,010.88㎡（注2）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社日建設計
	敷地面積	3,737.11㎡		施工者	鴻池・大林共同企業体
	所有形態	敷地権（共有持分）		所有形態	区分所有権（注2）
総賃貸可能面積		16,699.46㎡	稼働率		100.0%
PM会社		積水ハウス株式会社 （予定）	ML会社 （ML種別）		積水ハウス株式会社 （予定） （賃料固定型）
担保設定の有無		無	テナント数		1
信託受益権の概要					
信託設定日		平成12年9月22日	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36年12月2日			
建物状況調査報告書の概要					
調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	調査書年月		平成26年9月
再調達価格		7,840百万円	短期修繕費		0千円
PML		4.5%	長期修繕費（12年間）		10,454千円

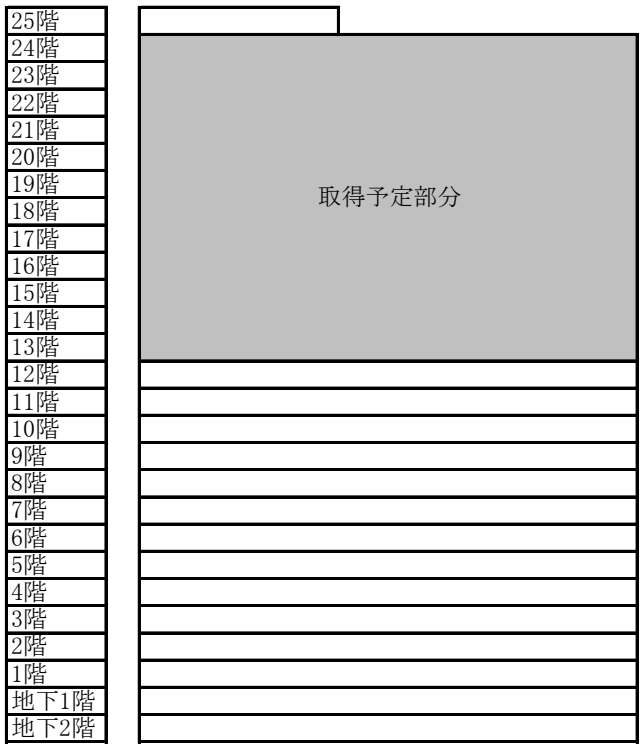
特記事項
本書の日付現在、本物件は、積水ハウスが、建物一棟すべてを信託財産とする1つの信託受益権を保有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得日付で、本物件を積水ハウスが保有し続ける専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（B号）と、本投資法人へ譲渡対象である専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（A号）の2つの受益権に分割した上で、本投資法人に対して当該信託受益権（A号）を譲渡することに合意しており、かつ、積水ハウスと本投資法人との間で、当該譲渡を停止条件として効力を生じる受益者間協定書を締結し、相互の優先交渉権等を合意しています。 本協定の概要は、以下のとおりです。 (a) 受益者の一方（以下、本項目において「申出人」といいます。）がその有する受益権（以下、本項目において「譲渡対象受益権」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他方の受益者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知し、相手方が譲渡対象受益権の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で譲渡対象受益権の譲渡に関する交渉を行わないものとします。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、受託者の同意を得た上で、第三者に対して譲渡対象受益権を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。積水ハウス又は本投資法人が信託受託者をして信託不動産の区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合も同様です。 (b) 積水ハウス又は本投資法人が本協定において定める義務を履行しない場合（以下、当該義務を履行しない受益者を本項目において「義務不履行受益者」といいます。）には、相手方は、義務不履行受益者に対して、当該義務を履行するよう書面により通知し、所定の期間以内に義務不履行受益者が当該義務を履行しない場合には、義務不履行受益者に対してその保有する譲渡対象受益権又は信託受託者を通じて保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。 (c) 積水ハウス及び本投資法人は、上記(a)の手続を経ずにその保有する受益権を譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の同意を得なければなりません。

（注1）建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。
（注2）本投資法人へ譲渡対象である専有部分は、建物のうち、13階から24階までの専有部分のすべてに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））です。

賃貸借の概要	
賃借人	積水ハウス株式会社
業種	建設業
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	5年
総賃貸面積	16,699.46㎡
年間賃料	1,173百万円
敷金・保証金	1,214百万円（賃借人がエンドテナントから預かった敷金、保証金その他の預託金相当額）
契約更改の方法・期間満了時の更新について	協議の上、本契約を更新することができます。協議が契約期間満了日までに調わなかった場合、賃貸人及び賃借人が本契約の継続を希望するときは、従前と同一の条件で2年間更新され、以降も同様とします。更新を希望しない当事者は、契約期間満了の1年前から6か月前までの期間において、相手方に対してその旨を通知します。
中途解約について	各当事者は、契約期間中、一方当事者による解約の申入れにより本契約を終了させることはできません。
違約金	該当事項はありません。
その他	賃料固定型マスターリース・一部収益連動賃料(注)

(注)　本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件概要	
立地特性	本物件は大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地しています。 大阪圏では、近年梅田エリアへの移転需要が活発になる等、当該地域の好調さが目立つ状況にあるものの、御堂筋エリアは従来からのオフィスの中心地であり、現在でも金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する業務商業地域が形成されています。 また、対象地は、最寄りの地下鉄「本町」駅から徒歩約3分に立地し、「本町」駅は御堂筋線、中央線、四つ橋線の地下鉄3路線が乗り入れ、梅田、なんば等の主要各駅のアクセスに優れる他、新幹線（新大阪駅）、空港（伊丹空港、関西国際空港）といった広域交通拠点へのアクセスも相応に認められ、国内で広く事業展開を行う有力企業や世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって、訴求力が高い立地となっています。
物件特性	本件建物は、総合設計制度の適用を受けた超高層建物であり、花崗岩、ガラスカーテンウォールを採用した外壁、天井高8.5mによる開放感と重厚感のあるエントランスロビー等が施工された大規模ビルとなっています。 オフィス各階は、ワンフロア400坪超の無柱空間、天井高2,800㎜等が確保され、近時のS/Aクラスビルのテナントニーズに対応しうる建物条件が認められる他、御堂筋沿いの高層階から大阪の都心部を見下ろす眺望は競合ビルと比べても希少な条件です。 また、その他の物件特性として ・1フロアを5分割して対応することが可能である ・無柱空間が広く、レイアウトフリーな通信配線を備えている ・制震ブレースを各階に配置した制震構造であり、高い耐震性能を備えている ・3階部分に機械室が設置されているため、水害を意識するテナント企業のBCP（事業継続性）に対する配慮がなされている ・西・東面の縦ルーバー配置、遮熱高断熱層ガラスの採用により、日射負荷を軽減し、熱効率が高められている ・環境配慮型のオフィスビルであり、CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2011を取得している 等が認められ、立地・仕様・グレード・規模の点からランドマーク的要素が認められるオフィスビルと言えます。

権利関係図	 ：取得予定部分（専有部分）を示しています。 ：他の区分所有者が保有する部分（専有部分）を示しています。

天井高2,800mm・基準階床面積400坪超の無柱空間オフィス

開放感かつ重厚感のあるエントランスロビー

立地・仕様・グレード・規模の点からのランドマーク性

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所
鑑定評価額	24,400百万円
価格時点	平成26年8月1日
収益還元法による収益価格	24,400百万円
直接還元法による価格	25,200百万円
運営収益	1,461百万円
運営費用	325百万円
NOI	1,135百万円
NCF	1,134百万円
還元利回り	4.5%
DCF法による価格	24,100百万円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.7%
原価法による価格	19,200百万円
土地価格割合	62.1%
建物価格割合	37.9%

過年度の収支状況については、積水ハウスと本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、開示していません。

過去の稼働率の推移		
平成25年8月末	平成26年2月末	平成26年8月末
24.5%	66.5%	100.0%

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 利益の分配（規約第46条第1号項）

（イ）本投資法人の利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い計算される利益（決算期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）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（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。以下本「(3) 分配方針」において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。ただし、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はなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第46条第2号）

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した場合、利益の額に投資信託協会の規則に定める金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的により、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。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

③ 分配金の分配方法（規約第47条）

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第48条）

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

⑤ 投資信託協会規則（規約第49条）

本投資法人は、本規約に定めるほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約第34条）

a. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産関連資産に該当するものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 y.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

d. 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定める不動産等の価額の割合が100分の70以上となるよう資産運用を行うものとします。

（ロ）組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第36条）

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人規約の定めに従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第43条）

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

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ⑦ 投資方針 （イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の不動産信託受益権及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) パイプライン・サポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ニ) 運用資産の偏在に関するリスク
- (ホ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ヘ) シングルテナント物件に関するリスク
- (ト) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク
- (チ) データセンターへの投資に関するリスク
- (リ) PM会社に関するリスク
- (ヌ) 海外不動産等への投資に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) 積水ハウスへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材その他本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史がないことによるリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）底地物件に関するリスク
（タ）借家物件に関するリスク
（レ）開発物件に関するリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）信託の信託受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）売却時の不動産の流動性に関するリスク

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

⑥　その他
（イ）専門家報告書等に伴うリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）取得予定資産を取得することができないリスク
（ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ホ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ヘ）優先出資証券への投資に関するリスク

①　本投資証券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、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の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上場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廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）パイプライン・サポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスとの間で、パイプライン・サポート契約を締結しています（パイプライン・サポート契約については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 ⑤ その他 （ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続 e. 本資産運用会社の親会社／スポンサー：積水ハウス」をご参照下さい。）。

しかし、積水ハウスが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、パイプライン・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先交渉権等を与えるものにすぎず、積水ハウスは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、パイプライン・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ハ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得までの間において、取得予定資産の取得のために一定の金融機関との間で資金の借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、ローン契約を締結する予定です。かかるローン契約において、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を一定範囲に維持する旨の財務制限条項が設定される予定です。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及

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

(ニ) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人の取得予定資産のうち、2物件は東京都に所在します。当該2物件を合わせると総賃料収入ベースでポートフォリオ全体の77.1%に達し、東京都における地震その他の災害により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。また、本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に新たな地域的な偏在が生じる可能性もあります。運用資産が一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の取得予定資産は、本投資法人の取得後、積水ハウスを含む2社へ賃貸される予定であり、本投資法人の収入は、かかるテナント2社に大きく依存することが見込まれます。これらのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人は、運用資産に関して締結している、現時点で有効な賃貸借契約においては、賃貸借契約期間中、賃貸人の同意なく中途解約することができない旨の定めを設け、かかるリスクを限定すべく対応する予定ですが、賃借人に倒産手続が開始された場合等一定の場合には、当該定めによっても中途解約は制限できないと一般的に考えられているため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

(ヘ) シングルテナント物件に関するリスク

単一のテナントが物件全体を賃借するいわゆるシングルテナント物件において、当該シングルテナント物件が個性の強い物件である場合等、当該単一のテナントが退去し、同等の後継のテナントが存在しないと、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化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たり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

(ト) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク

本投資法人の取得予定資産はガーデンシティ品川御殿山、御殿山SHビル及び本町南ガーデンシティの3物件であり、各物件の総賃料収入ベースでの割合は、それぞれ34.6%、42.5%及び22.9%であるため、本投資法人の取得予定資産の収入全体に対する各物件への依存度は、非常に大きいといえます。したがって、取得予定資産のいずれかが何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、若しくは賃貸が不可能となる事由が生じた場合、又は前記「(ホ) 少数のテナントに依存していることによるリスク」に記載のとおり、そのテナントである積水ハウスを含む2社のいずれかの財政状態及び経営成績が悪化し、若しくはこれらのテナントが中途解約等により退去した場合において、テナントが退去し、同等の後継のテナントが存在しない場合(承継すべき転貸先のテナントとの契約が存在しない場合を含みます。)には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(チ) データセンターへの投資に関するリスク

本投資法人の取得予定資産のうち、総賃料収入ベースでの割合の42.5%を占める御殿山SHビルは、データセンターですが、データセンターは、特有のリスクを有しています。即ち、データセンターは、コンピューターやデータ通信等の装置を設置・運営することに特化した施設ですが、今後の我が国の通信技術その他のインフラのあり方の変化等により、データセンターに対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、データセンターは、特定の用途に適合するように建設された不動産であるため、用途の変更が困難であり、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されます。したがって、既存の賃借人が退去した場合、オフィスビル、住居、商業施設等に比べ、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化し、又は代替賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、データセンターには、その用途のために様々な特別な設計が施されますが、当該設備が陳腐化した場合には、競争力が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、当該設備等の更新のため、多額の費用を要する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(リ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ヌ) 海外不動産等への投資に関するリスク

a. 海外不動産等の取得並びに管理及び運用その他の海外不動産等の投資対象地域に関するリスク

本投資法人の取得予定資産は、いずれも日本国内に所在する不動産ですが、本投資法人は、将来的には、海外不動産等を取得する可能性があります。

本資産運用会社は、海外不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が将来取得する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、又は取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

本投資法人は、海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、海外不動産等の所在国や所在地域において政治・経済情勢の変化や新たな取引規制ができるリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。

更に、日本と海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

b. 外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては後記「⑥ その他 （ロ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

d. 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人が海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等（以下「外国法人税」といいます。）が課税されます。この外国法人税は、投資主へ支払う利益の分配に係る源泉所得税の額から控除する取扱い（以下「控除外国法人税の額の控除」といいます。）になっていますが、控除外国法人税の額の控除はその源泉所得税の額を限度とするため、多額の外国法人税が発生した場合には源泉所得税の額から控除しきれない可能性があります。また個人投資主が、源泉徴収ありを選択した特定口座（源泉徴収選択口座）で利益の分配を受け取る場合には控除外国法人税の額の控除は認められておらず、NISA（ニーサ）口座で利益の分配を受け取る場合にはそもそも源泉徴収されないので控除外国法人税の額の控除もありません。外国法人税が利益の分配に係る源泉所得税の額から控除できない又は控除しきれない場合には、分配金の手取額がその分減少する可能性があります。

e. 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク

投資法人が配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）の一つである支払配当要件は、配当可能利益の額の90%超の配当を求めていますが、この配当可能利益の額は通常、投資法人の損益計算書の「税引前当期純利益金額」を用います。一方、外国法人税は、損益計算書において税引前当期純利益の下に位置する「法人税、住民税及び事業税」として計上されるため、配当可能利益の額の計算上は控除されません。その結果、海外不動産等への投資により多額の外国法人税が発生した場合には、配当等の額が配当可能利益の額の90%超とならず、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。導管性要件を満たせない場合のリスクについては、後記「⑤ 税制に関するリスク （イ）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。

f. 海外不動産等の保有に係る会計処理と税務処理の不一致により支払配当要件を満たせないリスク

海外不動産等の保有に伴い計上される資産の区分、収益・費用の認識方法及び発生する外貨建取引の換算等に係る会計処理と税務処理の不一致により、多額の法人税額が発生した場合には、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。詳しくは、後記「⑤ 税制に関するリスク （イ）導管性要件に関するリスク a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク」をご参照下さい。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）積水ハウスへの依存、利益相反に関するリスク

積水ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役及び監査役の兼任

先です。また、積水ハウスは、本投資法人の取得予定資産の売主であり、かつ、主要なテナントでもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスとの間で、パイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約、投資口の保有に関する覚書並びに商標の使用に関する覚書を締結し、パイプライン・サポートをはじめとする各種のサポートの提供を受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する積水ハウスの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、積水ハウスとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、積水ハウスとの間で不動産の売買や賃貸借その他の取引を行う場合等、本資産運用会社がその株主である積水ハウスの利益を図るため、本投資法人又は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。本投資法人及び本資産運用会社は、かかるリスクを低減するため、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、当該対策にもかかわらず、本資産運用会社が本投資法人又は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、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が積水ハウスとの間で締結している契約は、積水ハウス及びそのグループ会社が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。積水ハウス及びそのグループ会社は、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と積水ハウス及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ロ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材その他本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関し、善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）又は本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）等の義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。また、これらの者が業務遂行に必要な業務遂行能力を失った場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合や、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等の業務遂行能力を失った場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。更に、本資産運用会社、資産

保管会社又は一般事務受託者が、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、本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、更に本資産運用会社、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、本投資法人は、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前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本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、前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、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

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

（ハ）本投資法人及び本資産運用会社の歴史がないことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成26年9月8日及び平成26年2月17日に設立されました。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績はなく、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

（ニ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収する

ことができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、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、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ます。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等です。本投資法人は、前記「2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の概要　（イ）取得予定資産の概要①」に記載する不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲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。

更に、不動産の中には、周辺の不動産との境界が確定していないものが多数存在し、本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得する可能性がありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、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。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者（本投資法人）が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者（本投資法人）は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料、諸費用、その他賃借人が賃貸人に対して支払うべき金銭の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、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。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸す

ることがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった（又は充足されたと認められない）場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められず、又は当該賃貸借契約が本投資法人の意向に反し更新されること等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、今後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産又は取得予定資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

更に、不動産の修繕・維持費用等の不動産の維持管理に要する費用は一定ではないため、金利の上昇、税制変更、経済情勢の変動等の事情により、今後、不動産の修繕管理に要する費用が増加する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みま

す。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務、地球温暖化対策としての温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

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。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、本投資法人が売主から不動産を取得すると同時に当該不動産を一括して売主に賃貸する取引（いわゆるセールス・アンド・リースバック取引）等、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。なお、取得予定資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山及び本町南ガーデンシティの2物件の取得は、本投資法人は、取得予定資産を積水ハウスから取得すると同時に売主である積水ハウスに対して一括してマスターリースしますので、当該取引はかかるセールス・アンド・リースバック取引に該当します。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物

件を取得することがあります。なお、取得予定資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山及び本町南ガーデンシティの2物件（総賃料収入ベースでの割合合計57.5%）については、かかるマスターリース形態をとる物件です。詳細については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産の利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヲ）共有物件に関するリスク

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

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

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他

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、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

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

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

更に、不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、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と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到

来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

その他、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額

請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（タ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、フォワード・コミットメント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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の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、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

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

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、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。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、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若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

（ナ）信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、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、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。また、準共有者はその持分の割合に応じて準共有している権利の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の準共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該信託受益権の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

更に、不動産信託の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

付金の請求権は不可分債権となり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不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は信託受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、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。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ラ）売却時の不動産の流動性に関するリスク

不動産には、上記の各リスクが存在することから、流通市場の発達した有価証券等と比較すると、相対的に流動性が低いといえます。また、上記の各リスクの状況によっては、特に流動性が低くなるおそれもあります。そのため、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産を希望どおりの時期・条件で売却できず、あるいは、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。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

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

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

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

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第34条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益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。

⑥ その他

（イ）専門家報告書等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。更に、不動産鑑定評価書に記載された運用純収益である鑑定NOIは、個々の不動産鑑定士等が、不動産の鑑定評価額を算出するにあたり、その分析に基づいて算出した金額であり、分析の時点における意見を示したものにとどまり、実際の当該不動産から得られる運営純収益の額と一致するとは限りません。とりわけ、本投資法人の取得に伴い賃料固定型マスターリース契約が締結される場合等、不動産の賃貸条件が取得に伴って変更される場合には、鑑定NOIは、必ずしも当該変更後の賃貸条件に基づく運用純収益と一致するとは限りません。本投資法人が当該不動産から収受する実際の運用純収益の額は、当該不動産の賃貸条件、稼働状況、費用支出の状況その他の事由により影響を受けるため、鑑定NOIと一致するとは限りません。鑑定NOIは、当該不動産取得後の本投資法人の運営純収益の額を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日。その後の改正を含みます。））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで

損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

（ハ）取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、一般募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。更に、現所有者（現信託受益者）による取得予定資産の賃貸条件や支出費用等は、本投資法人の取得後の賃貸条件や支出費用等と大幅に異なる可能性があります。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（ホ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合は、本投資法人の出資金を不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に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ことがあり、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。

（ヘ）優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に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、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。

本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り、本投資口及び本投資法人債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損害の極小化等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か月に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本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続を通じ、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する体制を維持しています。同時に、この報告手続により、本投資法人は本資産運用会社の利害関係者との取引について、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、利益相反等にかか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及び記録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、内部者取引等管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の方法及びリスク管理状況のモニタリング並びリスクについて不測の重大な事態が発生した場合の対応方法等を規定しています。本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、以下の手法等を通じて管理するとともに、かかるリスク管理規程に従ったリスク管理及びリスク管理状況のモニタリングを実施しています。

（イ）本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオの構築方針、ポートフォリオの運営・管理方針、投資を行う場合の審査基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準等を定めています。かかる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。

（ロ）本資産運用会社は、職務分掌規程、職務権限規程、委員会規程及びコンプライアンス規程等の社内規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化及びかかる意思決定プロセスの過程での法令遵守状況の監視を図っている他、不動産の調査、取得、運営管理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。

（ハ）利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

（ニ）本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

（ホ）フォワード・コミットメント等（前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 投資方針 (ニ) フォワード・コミットメントに関する方針」に定義します。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条第1項）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

①　役員報酬（規約第51条）

（イ）各執行役員に対する報酬は、月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

②　本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりです。

（イ）運用報酬①（期中管理報酬①）

本投資法人の直前決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額（ただし、第1期については、本投資法人が最初に運用資産を取得した日の属する月の末日における総資産額）に対して、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率0.5%を上限とします。）(注)を乗じ、対象となる営業期間の実日数（ただし、第1期については、本投資法人が最初に運用資産を取得した日から当該営業期間の末日までの実日数）で1年を365日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とします。

(注)　本書の日付現在、0.15%とされています。

（ロ）運用報酬②（期中管理報酬②）

各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）に記載された税引前当期純利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいいます。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加えた後の金額をいいます。）と、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とします。）(注)を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を0円とします。）とします。

(注) 本書の日付現在、0.0023%とされています。

（ハ）運用報酬③（取得報酬）

不動産関連資産の取得にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含みません。）に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とします。）（なお、利害関係者からの取得の場合には、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.25%を上限とします。））を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。

ただし、本投資法人と本資産運用会社は、一般募集に伴う取得予定資産に係る運用報酬③（取得報酬）が生じないことを合意しています。

（ニ）運用報酬④（譲渡報酬）

不動産関連資産の売却にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含みません。）に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とします。）（なお、利害関係者に対する譲渡の場合には、譲渡報酬は無しとします。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。

（ホ）運用報酬の支払時期

運用報酬①及び運用報酬②の支払時期は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とします。

運用報酬③の支払時期は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとします。

運用報酬④の支払時期は、本投資法人による当該資産の売却の日が属する月の翌月末日までとします。

③　資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、機関運営事務等受託者、及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

a.　本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、以下に定める報酬（以下、本(イ)において「資産保管業務報酬」といいます。）を支払います。資産保管業務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間において、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。）に基づき、以下の「基準報酬額表」（以下、本(イ)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税及び地方消費税（以下、本(イ)において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。

b.　本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社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います。

c.　本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

d.　上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期（各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、本投資法人の設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、資産保管業務報酬の金額は、各計算期間において、年額420万円に当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、計算期間中に本投資法人の資産総額が5億円を超えた場合、資産保管業務報酬は、(i)出資総額が5億円を超えた日を基準日として、各計算期間において、「年額420万円を当該計算期間の初日から当該基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）」と、(ii)「当該基準日における出資総額に基づき基準報酬額表（表中の資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した金額に当該基準日（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を当該計算期間の実日数全体に対する割合で按分計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）」の合計額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）に消費税等を加算した金額とします。

＜基準報酬額表＞

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%

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

a.　本投資法人は委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上その手数料を定めるものとします。

b.　投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

＜委託事務手数料表＞

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基本料	(i)　投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 (ii) 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	(i)　毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 （投資主数）　（投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　420円 5,000名超10,000名以下の部分について　360円 10,000名超30,000名以下の部分について　300円 30,000名超50,000名以下の部分について　300円 50,000名超100,000名以下の部分について　260円 100,000名を超える部分について　225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料。

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
分配金支払管理料	(i)　分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 (ii) 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	(i)　分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主数）　（投資主1名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超10,000名以下の部分について　110円 10,000名超30,000名以下の部分について　100円 30,000名超50,000名以下の部分について　80円 50,000名超100,000名以下の部分について　60円 100,000名を超える部分について　50円 (ii) 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 (iii)各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき　450円
諸届管理料	(i)　投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （投資主情報等変更通知の受付を含みます。） (ii) 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	(i)　照会、受付1件につき　600円 (ii) 調査、証明1件につき　600円
投資主総会関係手数料	(i)　議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計。 (ii) 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	(i)　議決権行使書用紙の作成1通につき　15円 (ii) 議決権行使書用紙の集計1通につき　30円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 (iii)派遣者1名につき　10,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途手数料。
郵便物関係手数料	(i)　投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 (ii) 返戻郵便物データの管理	(i)　封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき　35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき　23円 (ii) 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき　200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき　150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき　2,000円

（注）「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。

(ハ) 機関運営事務等受託者の報酬

a. 本投資法人は委託事務遂行の対価として機関運営事務等受託者に対し、以下に定める委託事務報酬（以下、本(ハ)において「一般事務報酬」といいます。）を支払います。一般事務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間において、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。）に基づき、以下の「基準報酬額表」（以下、本(ハ)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務等受託者間で合意した金額に消費税及び地方消費税（以下、本(ハ)において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。

b. 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事務等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。

c. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、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場合、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。

d. 上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期（各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、本投資法人の設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、一般事務報酬の金額は、各計算期間において、年額1,100万円を当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務等受託者間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、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、一般事務報酬の金額は、(i)出資総額が5億円を超えた日を基準日として、各計算期間において、「年額1,100万円を当該計算期間の初日から当該基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）」と、(ii)「当該基準日における出資総額に基づき基準報酬額表（表中の資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した金額に当該基準日（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を当該計算期間の実日数全体に対する割合で按分計算した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）」の合計額を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務等受託者間で合意した金額（1円未満の端数については切捨てとします。）に消費税等を加算した金額とします。

＜基準報酬額表＞

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%

(ニ) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報　第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）　(15) その他　① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

④　会計監査人報酬（規約第52条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月及び8月の各末日までにそれまでの6か月分を支払うものとします。

⑤　本資産運用会社への設立企画人報酬

本投資法人の設立企画人である本資産運用会社は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領するものとされています。

⑥　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下さい。

（照会先）

積水ハウス投資顧問株式会社

東京都港区元赤坂一丁目6番6号

電話番号　03-6447-4870

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用
② 投資口及び投資法人債券の発行に関する費用
③ 借入れ等に関する費用
④ 分配金支払に関する費用
⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、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
⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
⑩ 本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
⑪ 信託報酬
⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。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

（イ）個人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、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総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）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（新規投資額で年間100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b.　利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（i）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

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

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c.　投資口の譲渡に係る税務

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

(i) 税率

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

（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る）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（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

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

（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。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

(ハ) 控除外国法人税の額の控除

本投資法人が海外不動産等へ投資した場合に現地で納付した外国法人税は、利益の分配に係る源泉所得税の額から控除されます。このとき控除される外国法人税の額はその源泉所得税の額が限度となります。なお、個人投資主が利益の分配を源泉徴収選択口座で受け取る場合には控除外国法人税の額の控除は認められておらず、NISA口座で受け取る場合は源泉徴収が無いため控除されません。

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a.　登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b.　不動産取得税

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

（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）倉庫及びその敷地は対象外です。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

該当事項はありません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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26年9月8日 （設立時）	200	200	100,000

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

②【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成27年4月末日に終了するため、該当事項はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成27年4月末日に終了するため、該当事項はありません。

６【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

（イ）本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「④ 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

（ロ）本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

（ハ）1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

② 保管

本投資法人は、平成26年10月31日（金）の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本②について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、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（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までとします（規約第45条本文）。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年9月8日から平成27年4月末日までとします（規約第45条ただし書）。

⑤ その他

（イ）増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

b. 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、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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

（ロ）解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議
b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
c. 破産手続開始の決定
d. 解散を命ずる裁判
e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ）規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の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以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 本資産運用会社：積水ハウス投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv. 上記i.からiii.にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii) 上記(i)及び(ii)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場合

	v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 (i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)解散した場合 vi. 上記i.からv.に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

b. 資産保管会社：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である平成26年9月18日から平成28年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から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。
解約	i. 本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本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場合には、本契約は終了します。 iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

c.　投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。 (i)　本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 (ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 (iii)本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。 (iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ii.　上記i.の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。
変更等	契約内容の変更に関する定めはありません。

d.　機関運営事務等受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日である平成26年9月8日から平成28年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務等受託者のいずれか一方から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。
解約	i.　本投資法人及び機関運営事務等受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii.　上記i.にかかわらず、本投資法人又は機関運営事務等受託者が、相手方に対し本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場合には、本契約は終了します。 iii.上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv.　本投資法人及び機関運営事務等受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v.　本投資法人又は機関運営事務等受託者は、本投資法人においては機関運営事務等受託者が、機関運営事務等受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i)　解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び機関運営事務等受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

e.　本資産運用会社の親会社／スポンサー：積水ハウス

・パイプライン・サポート契約

サポートの内容	積水ハウスが保有する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下本e.において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。
		本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
	ウェアハウジング機能の提供	本資産運用会社は、将来における本投資法人による購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下、本e.において「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。 積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	保有資産の再開発サポート	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下、本e.において「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。 本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。 積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

・スポンサー・サポート契約

サポートの内容	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等（不動産信託受益権を含みます。以下本e.において同じです。）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。
	リニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供	積水ハウスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル・バリューアップ工事や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、IR又は財務等のノウハウを有する人材の派遣（出向及び転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。
	マスターリースの締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約（第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。）の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

・投資口の保有に関する覚書

積水ハウスと締結している投資口の保有に関する覚書において、積水ハウスは、本投資口を保有する場合には、保有した投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

・商標の使用に関する覚書

商標権の非独占的使用許諾	積水ハウスは、本投資法人が本投資法人の事業を推進するに当たり、積水ハウス・リートの出願商標が登録された場合に生じる商標権を、所定の範囲内において非独占的に使用することを許諾します。
期間	本覚書締結日である平成26年10月16日から対象となる出願商標が登録された場合に生じる商標権の存続期間満了までとします。ただし、本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が理由の如何を問わず終了した場合には、当該事由が生じた時点で終了するものとします。
更新	期間満了の3か月前までに、以降の関係について別途協議します。
解約	本投資法人が本覚書の条項の一にでも違反した場合、積水ハウスは、通知、催告の上、本覚書を解除できるものとします。 上記に定めるほか、積水ハウスにおいて必要があるときは、3か月前までに本投資法人に通知することにより、積水ハウスは本覚書を解除できるものとします。
変更等	変更等に関する定めはありません。

・売買契約及び賃貸借契約

積水ハウスと締結している売買契約及び積水ハウスと締結予定の取得予定資産に係る賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。当該売買契約の売買代金額等及び当該賃貸借契約の期間、更新等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

f. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第29条）。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告は、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 法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項等）。

(ロ) 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若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投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。）で定めるものを除きます。本(ロ)において、以下同じです。）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）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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）。

（ハ）資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該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において次に掲げる行為（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。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

i. 有価証券の取得又は譲渡
ii. 有価証券の貸借
iii. 不動産の取得又は譲渡
iv. 不動産の貸借
v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

（ニ）特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本(ニ)において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

② 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

（イ）利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下のi.からiv.までに定めるものを総称していいます。

i. 投信法にて定義される「利害関係人等」
ii. 本資産運用会社の株主
iii. 上記i.又はii.に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
iv. 上記i.又はii. に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

（ロ）利害関係者との取引の条件

本投資法人が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければなりません。

i. 利害関係者からの特定資産の取得

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本(ロ)において「不動産等資産」と総称していいます。）

の取得の場合

不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存在する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。

(ii) その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

ii. 利害関係者への特定資産の譲渡

(i) 不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以上の金額とします。

(ii) その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

iii. 不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

iv. 利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

(i) 利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

(ii) 本投資法人が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

(iii) 本資産運用会社は、原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

v. 利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件によります。

vi. 利害関係者への不動産等資産に係る契約金額3,000万円を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。なお、本投資法人が利害関係者との間で発注した工事等が、契約金額3,000万円に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

（ハ）利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「（ロ）利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資運用委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、起案部署が、不動産投資運用本部不動産運用部になるほかは、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

③ 利害関係者との取引状況等

（イ）資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 （百万円）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	39,700
	御殿山SHビル	51,500
	本町南ガーデンシティ	23,100

（ロ）利害関係者への賃貸

取得予定資産の賃貸に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	総賃料収入（年額） （百万円） （注）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	1,775
	本町南ガーデンシティ	1,173

（注） 「総賃料収入（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（ハ）利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務等の委託

取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務等の委託に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称	業務委託料（年額） （百万円） （注）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	12
	御殿山SHビル	2
	本町南ガーデンシティ	12

（注） 「業務委託料（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な停止条件付マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書又はプロパティ・マネジメント業務委託契約書に表示された月間報酬額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
c. 投資口の併合
d. 投資法人の解散
e. 規約の変更
f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
f. 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
g. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とします。
また、上記の定めにかかわらず、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て、一定の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。

② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

③ 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

④ その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

⑤ 少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成26年9月8日から平成27年4月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

第３【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、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）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	該当事項はありません。

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

第1　投資法人の追加情報
　1　投資法人の沿革
　2　役員の状況
　3　その他
第2　手続等
　1　申込（販売）手続等
　2　買戻し手続等
第3　管理及び運営
　1　資産管理等の概要
　　（１）資産の評価
　　（２）保管
　　（３）存続期間
　　（４）計算期間
　　（５）その他
　2　利害関係人との取引制限
　3　投資主・投資法人債権者の権利
第4　関係法人の状況
　1　資産運用会社の概況
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）運用体制
　　（３）大株主の状況
　　（４）役員の状況
　　（５）事業の内容及び営業の概況
　2　その他の関係法人の概況
第5　投資法人の経理状況
　1　財務諸表
　2　投資法人の現況
　　（１）純資産額計算書
　　（２）借入れの状況
第6　販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成26年 9月 2日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成26年 9月 8日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成26年 9月 8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成26年 9月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第95号）
平成26年10月16日	規約の変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	井上　順一	平成 元年　4月	積水ハウス株式会社入社　東京特建事業部	0
		平成 11年　8月	同社　東京特建営業所	
		平成 14年　2月	同社　東京西シャーメゾン営業所	
		平成 14年　8月	積和不動産株式会社　出向　経営企画室　経営管理部	
		平成 15年　2月	同社　転籍　経営企画室　経営管理部	
		平成 17年　6月	積水ハウス株式会社　出向　開発事業部	
		平成 18年　4月	同社　出向　不動産投資運用部	
		平成 19年　8月	同社　転籍　不動産投資運用部	
		平成 22年　2月	同社　東日本開発企画部	
		平成 22年　3月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社　出向 取締役就任	
		平成 24年　5月	同社　転籍　代表取締役社長就任	
		平成 24年　6月	積水ハウス・SI投資法人（現　積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人）　執行役員就任	
		平成 26年　3月	積水ハウス・リアルティ株式会社（現　積水ハウス投資顧問株式会社）顧問	
		平成 26年　4月	本資産運用会社　代表取締役社長就任（現任）	
		平成 26年　9月	本投資法人　執行役員就任（現任）	
監督役員	野村　滋	昭和 50年 11月	アーンストアンドウィニー（現　アーンストアンドヤング）東京事務所、ニューヨーク事務所、デュッセルドルフ事務所	0
		昭和 54年　2月	公認会計士登録	
		昭和 62年 12月	太田昭和監査法人（現　新日本有限責任監査法人）国際部	
		昭和 63年　4月	アーンストアンドヤング税理士事務所（現　EY税理士法人）パートナー	
		平成 11年 12月	同事務所代表パートナー	
		平成 14年　7月	新日本アーンストアンドヤング税理士法人（現 EY税理士法人）統括代表社員	
		平成 15年　1月	EYトランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社（現 アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー サービス株式会社）　CO-CEO（共同経営責任者）	
		平成 19年　7月	新日本アーンストアンドヤング税理士法人（現 EY税理士法人）代表社員	
		平成 23年　7月	野村滋公認会計士事務所開設	
		平成 23年　7月	株式会社EOS（現　株式会社EPコンサルティングサービス）取締役就任	
		平成 23年 12月	同社　取締役会長就任	
		平成 24年　4月	株式会社カワシマ・ゴールド（現　株式会社K-GOLDインターナショナル）　監査役就任（現任）	
		平成 24年　7月	特定非営利活動法人ビュー・コミュニケーションズ　監事就任（現任）	
		平成 26年　9月	本投資法人　監督役員就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	大宮　立	平成 10年　4月 平成 14年　4月 平成 15年 10月 平成 24年　7月 平成 25年 12月 平成 26年　9月	株式会社日本興業銀行（現　株式会社みずほ銀行） 最高裁判所司法研修所 森・濱田松本法律事務所 シティ法律事務所　パートナー（現任） キュービーネット株式会社　監査役就任（現任） 本投資法人　監督役員就任（現任）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第21条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第22条第1項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第22条第1項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第22条第2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行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か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）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。なお、本投資法人は、平成26年10月16日開催の第1回投資主総会において規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

(1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、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6条第1項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品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 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、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。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定めています（規約第39条）。

（イ）不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産等のうち信託の受益権

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、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、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価します。その後、これらその信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

（ハ）前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　a.」に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

（ニ）前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　b.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

（ホ）前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　c.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

(ヘ) 有価証券（前記(イ)から(ホ)に定めるものを除きます。）

a. 金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券、その他投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第6条第1項第3号に掲げる有価証券
時価（公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額）により評価します。

b. 上記以外の有価証券
一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行、その他投資法人計算規則に従って評価します。

(ト) 前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ロ) その他特定資産　1.」に定める金銭債権
取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価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金額により評価します。

(チ) 前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ロ) その他特定資産　y.」に定めるデリバティブ取引に係る権利

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b. 金融商品取引所の価格の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
市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品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、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(リ) その他
上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 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下さい。
(照会先)
積水ハウス投資顧問株式会社
東京都港区元赤坂一丁目6番6号
電話番号　03-6447-4870

（２）【保管】

本投資法人は、平成26年10月31日（金）の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、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（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までとします（規約第45条本文）。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年9月8日から平成27年4月末日までとします（規約第45条ただし書）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

（ロ）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、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口（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。）の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

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

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の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以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）本資産運用会社：積水ハウス投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv. 上記i.からiii.にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii) 上記(i)及び(ii)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場合 v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 (i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合 vi. 上記i.からv.に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

（ロ）資産保管会社：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である平成26年9月18日から平成28年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から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。
解約	i. 本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本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場合には、本契約は終了します。 iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

（ハ）投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。 (i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 (ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 (iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。 (iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ii. 上記i.の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。
変更等	契約内容の変更に関する定めはありません。

（ニ）機関運営事務等受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日である平成26年9月8日から平成28年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務等受託者のいずれか一方から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。
解約	i. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は機関運営事務等受託者が、相手方に対し本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場合には、本契約は終了します。 iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v. 本投資法人又は機関運営事務等受託者は、本投資法人においては機関運営事務等受託者が、機関運営事務等受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び機関運営事務等受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

（ホ）本資産運用会社の親会社／スポンサー：積水ハウス

・パイプライン・サポート契約

サポートの内容	積水ハウスが保有する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下本(ホ)において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
	ウェアハウジング機能の提供	本資産運用会社は、将来における本投資法人による購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下、本(ホ)において「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。 積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	保有資産の再開発サポート	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下、本(ホ)において「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。 本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。 積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

・スポンサー・サポート契約

サポートの内容	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等（不動産信託受益権を含みます。以下本(ホ)において同じです。）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。
	リニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供	積水ハウスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル・バリューアップ工事や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、IR又は財務等のノウハウを有する人材の派遣（出向及び転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。
	マスターリースの締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約（第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。）の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

・投資口の保有に関する覚書

積水ハウスと締結している投資口の保有に関する覚書において、積水ハウスは、本投資口を保有する場合には、保有した投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

・商標の使用に関する覚書

商標権の非独占的使用許諾	積水ハウスは、本投資法人が本投資法人の事業を推進するに当たり、積水ハウス・リートの出願商標が登録された場合に生じる商標権を、所定の範囲内において非独占的に使用することを許諾します。
期間	本覚書締結日である平成26年10月16日から対象となる出願商標が登録された場合に生じる商標権の存続期間満了までとします。ただし、本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が理由の如何を問わず終了した場合には、当該事由が生じた時点で終了するものとします。
更新	期間満了の3か月前までに、以降の関係について別途協議します。
解約	本投資法人が本覚書の条項の一にでも違反した場合、積水ハウスは、通知、催告の上、本覚書を解除できるものとします。 上記に定めるほか、積水ハウスにおいて必要があるときは、3か月前までに本投資法人に通知することにより、積水ハウスは本覚書を解除できるものとします。
変更等	変更等に関する定めはありません。

・売買契約及び賃貸借契約

積水ハウスと締結している売買契約及び積水ハウスと締結予定の取得予定資産に係る賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。当該売買契約の売買代金額等及び当該賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

(ヘ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第29条）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、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) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者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金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者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金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は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（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130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

（ロ）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、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ）上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者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内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

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若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）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）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該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において次に掲げる行為（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。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

a. 有価証券の取得又は譲渡
b. 有価証券の貸借
c. 不動産の取得又は譲渡
d. 不動産の貸借
e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

(2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

①　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までに定めるものを総称していいます。

(イ) 投信法にて定義される「利害関係人等」
(ロ) 本資産運用会社の株主
(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

②　利害関係者との取引の条件

本投資法人が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければなりません。

(イ) 利害関係者からの特定資産の取得

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本②において「不動産等資産」と総称していいます。）の取得の場合

不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等し

て負担した費用が存在する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

（ロ）利害関係者への特定資産の譲渡

a. 不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以上の金額とします。

b. その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

（ハ）不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ニ）利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

a. 利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

b. 本投資法人が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

c. 本資産運用会社は、原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

（ホ）利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件によります。

（ヘ）利害関係者への不動産等資産に係る契約金額3,000万円を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。なお、本投資法人が利害関係者との間で発注した工事等が、契約金額3,000万円に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

③ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「② 利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資運用委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、起案部署が、不動産投資運用本部不動産運用部になるほかは、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

(3) 利害関係者との取引状況等

① 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 （百万円）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	39,700
	御殿山SHビル	51,500
	本町南ガーデンシティ	23,100

② 利害関係者への賃貸

取得予定資産の賃貸に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	総賃料収入（年額） （百万円） （注）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	1,775
	本町南ガーデンシティ	1,173

（注） 「総賃料収入（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務等の委託

取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務等の委託に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称	業務委託料（年額） （百万円） （注）
積水ハウス株式会社	ガーデンシティ品川御殿山	12
	御殿山SHビル	2
	本町南ガーデンシティ	12

（注） 「業務委託料（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な停止条件付マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書又はプロパティ・マネジメント業務委託契約書に表示された月間報酬額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、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決議される事項は、以下のとおりです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）。

（ロ）投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条第1項）。この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出し、又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項）。

（ハ）書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）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て行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。

（ニ）上記(ハ)の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。

（ホ）電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。

（ヘ）上記(ホ)の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。

（ト）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

（チ）上記(ト)の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。

（リ）本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第12条第1項）。

また、上記の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議によりあらかじめ公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権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12条第2項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か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、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について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されたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。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が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（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、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（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）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305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か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、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か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、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、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は、本投資法人の業務の執行に関し、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疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑩　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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。

(5) 払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、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振替投資口の振替（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、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

(7) 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、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（振替法第227条第2項）。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、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。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、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。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、少数投資主権を行使することができます。

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】

a. 名称
積水ハウス投資顧問株式会社
東京都港区元赤坂一丁目6番6号

b. 資本金の額
本書の日付現在　　400百万円

c. 事業の内容
i. 金融商品取引法に定める投資運用業
ii. 宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業
iii. 金融商品取引法に定める第二種金融商品取引業
iv. 上記i.からiii.に付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

平成26年2月17日	積水ハウス・リアルティ株式会社設立
平成26年3月20日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第96411号）
平成26年4月10日	積水ハウス・リアルティ株式会社から積水ハウス投資顧問株式会社へ商号変更
平成26年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第82号）
平成26年8月28日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2791号）

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）
3万2,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）
8,000株

（ハ）最近5年間における資本金の額の増減
最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③　その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役の選任は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行います。取締役の選任決議は、累積投票によらないものとします。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとします。また、補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、所定の期間内に監督官庁へ届け出ます。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、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）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁へ届け出なければなりません。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

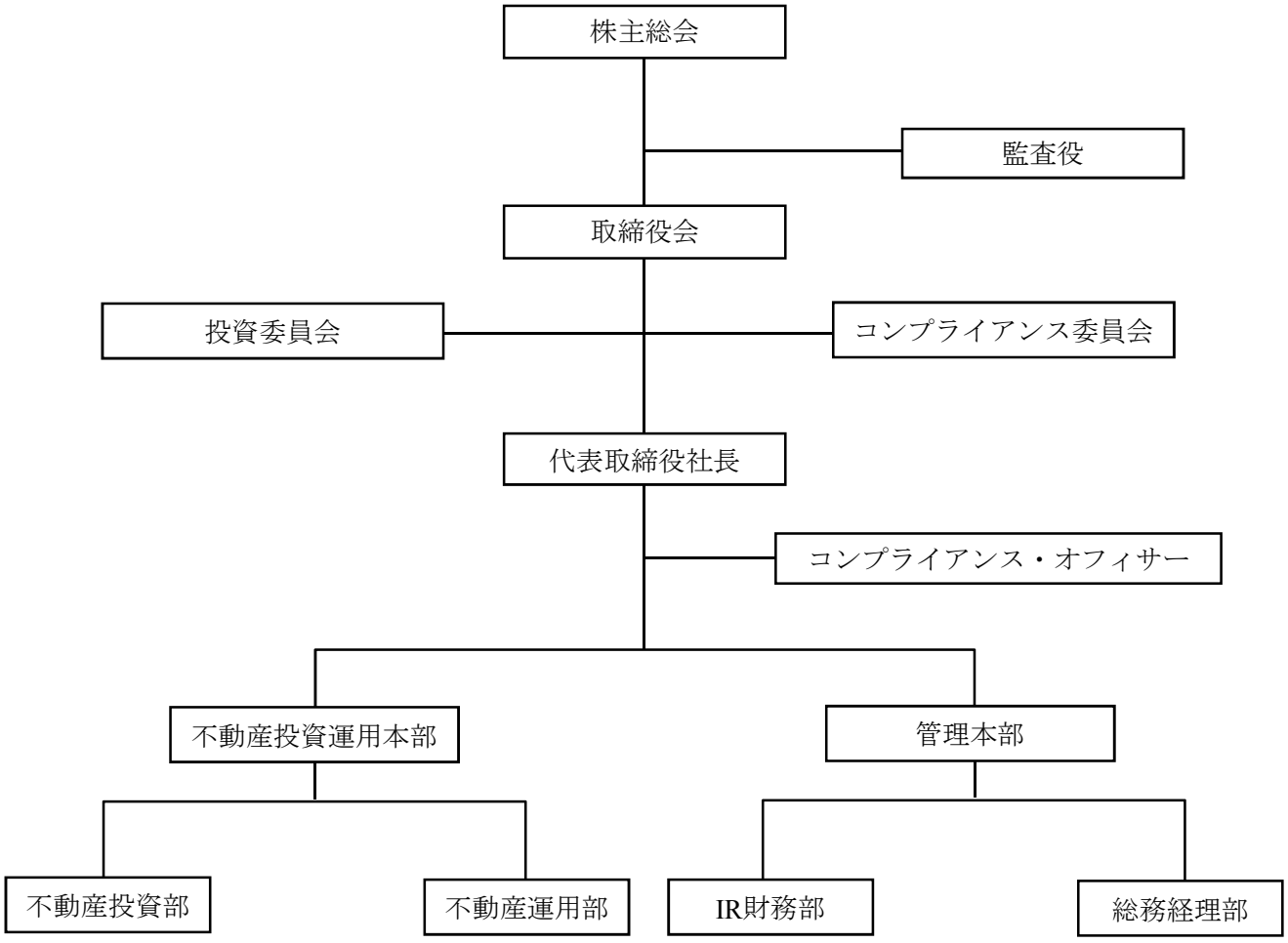
④　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

①　業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、不動産投資運用本部不動産投資部及び不動産投資運用本部不動産運用部、管理本部IR財務部及び管理本部総務経理部、並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、不動産投資運用本部及び管理本部については、担当の取締役本部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

② 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 本資産運用会社の運営上の重要事項の審議及び決議 c. その他付随する業務
不動産投資運用本部	＜不動産投資部＞ a. 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定に関する業務 b. 物件調査に関する業務 c. 運用資産の取得方針及び計画の策定に関する業務 d. 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 e. 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 f. 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 g. その他付随する業務 ＜不動産運用部＞ a. 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定に関する業務 b. 運用資産の価値維持・向上に関する業務 c. 物件調査に関する業務 d. 不動産の管理状況の把握に関する業務 e. PM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 g. 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. その他付随する業務
管理本部	＜IR財務部＞ a. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 c. 新投資口発行（投資口の分割及び投資口の併合を含みます。）に関する業務 d. 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 e. 資金の借入れ及び返済に関する業務 f. その他の資金調達に関する業務 g. 本投資法人の情報開示（IR）及びディスクロージャーに関する業務 h. 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 i. 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 j. 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務への対応に関する業務 k. その他付随する業務 ＜総務経理部＞ a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本資産運用会社の人事方針及び計画の策定に関する業務 d. 本資産運用会社の人事に関する業務 e. 本資産運用会社の広報に関する業務 f. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 g. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 h. 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 i. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 j. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 k. コンプライアンス・オフィサーの職務の補助業務 l. その他付随する業務

部門名	業務範囲
コンプライアンス・オフィサー	a. リスク管理に関する業務 b. 法令諸規則遵守状況のモニタリング c. 内部管理に関する業務 d. 内部監査に関する業務 e. 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続の管理 f. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査 g. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. 本資産運用会社の法務に関する業務 i. 本投資法人の法務に関する業務 j. 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 k. 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務 l. その他付随する業務

③ 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

（イ）投資委員会

委員	社長（委員長）、取締役コンプライアンス・オフィサー及び全本部長を含む全常勤取締役、全部長及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限ります。） ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」については前記「第3 管理及び運営の概要 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各本部長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、取締役コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部の部長に差し戻さなければなりません。 ・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合、外部委員に加え、コンプライアンス・オフィサーの出席が必須とされています。

（注） 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名が外部委員として選任されています。

（ロ）コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社長、全本部長を含む全常勤取締役及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他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関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。

（注） 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、弁護士1名が外部委員として選任されています。

④　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

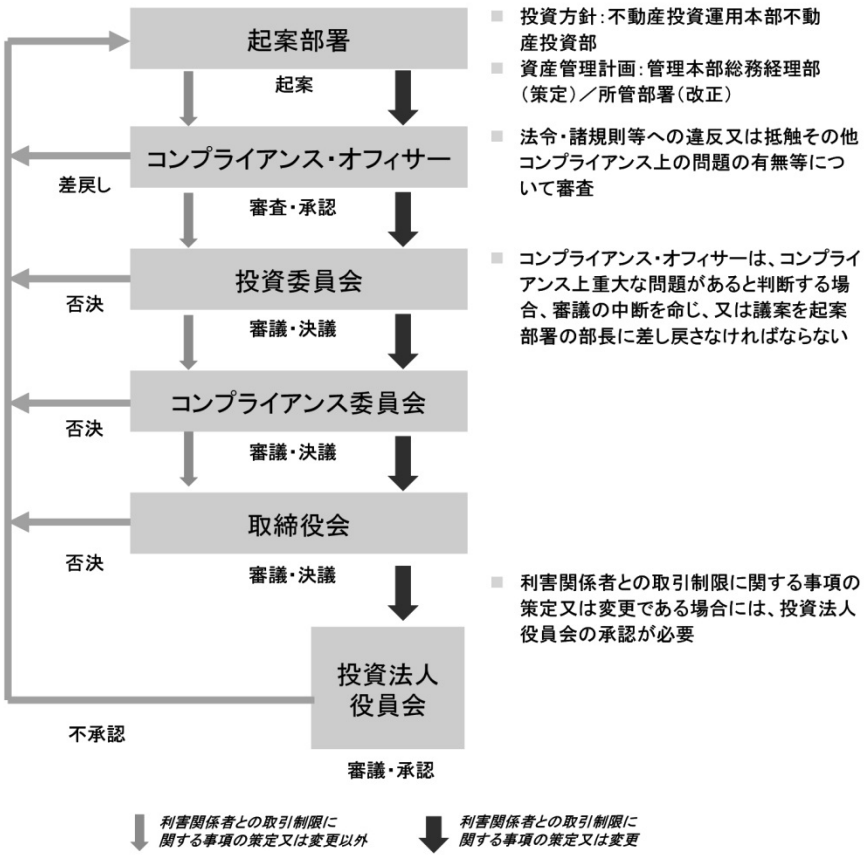
また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

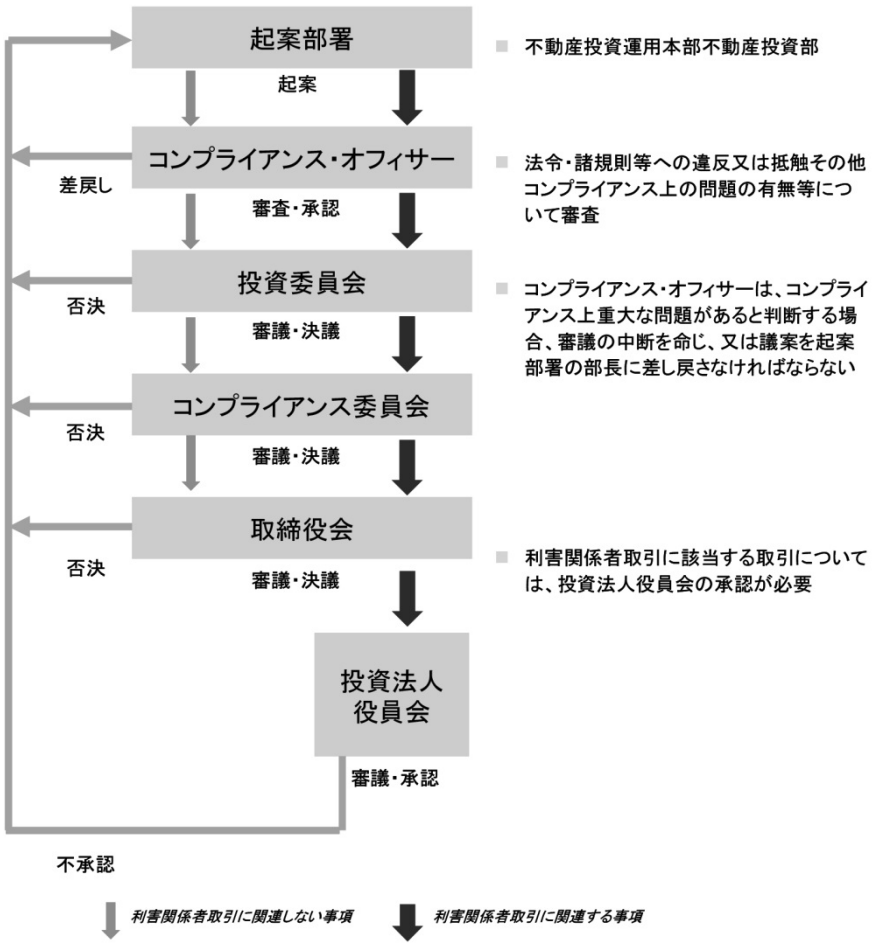
投資方針の策定及び変更については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には管理本部総務経理部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



（ロ）資産の取得及び売却に関する意思決定

資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。



⑤　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社が、本投資法人の資産運用に関して整備しているリスク管理体制については、前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	8,000	100.0

（注）　比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長	井上　順一	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役コンプライアンス・オフィサー	前岡　一郎	昭和 58年　4月	株式会社日本興業銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行	0
		平成 元年　4月	同行　海外派遣　アジア興銀　出向	
		平成　7年　6月	同行　国際資金部	
		平成 10年　6月	同行　金融グループ企画部	
		平成 14年　4月	株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）　業務推進部	
		平成 14年 12月	日本インベスター・ソリューション・アンド・テクノロジー株式会社　出向	
		平成 17年　7月	興和不動産株式会社（現　新日鉄興和不動産株式会社）出向　不動産ファンド準備室　兼　ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向	
		平成 17年 10月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　財務経理部長	
		平成 23年　8月	積水ハウス株式会社　出向　国際事業部	
		平成 24年　5月	積水ハウス株式会社　転籍　国際事業部	
		平成 24年　8月	積水置業管理（中国）有限公司　出向 積水置業（太倉）有限公司　派遣　副総経理 積水住宅（太倉）有限公司　派遣　董事副総経理	
		平成 26年　4月	本資産運用会社　出向　取締役コンプライアンス・オフィサー就任（現任）	
取締役管理本部長	木田　敦宏	昭和 60年　4月	積水ハウス株式会社入社　経理部	0
		平成 13年　4月	同社　関連企業部	
		平成 17年　7月	同社　経理部	
		平成 17年　8月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　財務経理部	
		平成 20年　8月	積水ハウス株式会社　経理財務部	
		平成 22年　9月	積水ハウス・SIアセットマネジメント株式会社取締役就任	
		平成 25年 10月	SHホテルシステムズ株式会社　監査役就任	
		平成 26年　4月	本資産運用会社　出向　取締役管理本部長就任（現任）	
取締役不動産投資運用本部長	丸山　昭一	昭和 60年　4月	積水ハウス株式会社入社　東京特建営業所	0
		平成　6年　2月	同社　東京都市開発事業部	
		平成 11年　4月	同社　東京マンション事業部	
		平成 22年 12月	同社　東日本開発事業部	
		平成 23年　2月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　不動産投資本部　投資企画部長	
		平成 25年 11月	積水ハウス株式会社　開発事業部	
		平成 26年　2月	積水ハウス・リアルティ株式会社（現　積水ハウス投資顧問株式会社）　出向　代表取締役就任	
		平成 26年　4月	本資産運用会社　取締役不動産投資運用本部長就任（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
非常勤取締役	上條　英之	昭和 52年　4月	石川島播磨重工業株式会社（現　株式会社IHI）入社	0
		昭和 62年　8月	積水ハウス株式会社入社　都市開発事業部	
		平成　3年　8月	同社　東京総合開発事業部	
		平成　7年　2月	同社　東京都市開発事業部	
		平成 11年　4月	同社　開発事業部	
		平成 18年　4月	同社　不動産投資運用部長	
		平成 22年　2月	同社　経理財務部　次長	
		平成 22年　3月	積水ハウス・SIアセットマネジメント株式会社取締役就任	
		平成 22年　5月	積水ハウス株式会社　経理財務部長	
		平成 22年 10月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　取締役就任	
		平成 23年 12月	積水ハウスフィナンシャルサービス株式会社取締役就任（現任）	
		平成 24年　6月	日本住宅ローン株式会社　取締役就任（現任）	
		平成 26年　4月	積水ハウス株式会社　執行役員経理財務部長（現任）	
		平成 26年　6月	本資産運用会社　非常勤取締役就任（現任）	
非常勤監査役	吉本　継蔵	平成 元年　4月	積水ハウス株式会社入社　大阪綜建事業部	0
		平成　3年　8月	同社　大阪総合開発事業部	
		平成　8年　8月	同社　総務部	
		平成 14年　8月	同社　法務部	
		平成 20年　8月	同社　東京支社	
		平成 21年　2月	同社　秘書部	
		平成 22年　3月	積水ハウス・SIアセットマネジメント株式会社監査役就任	
		平成 24年　4月	積水ハウス株式会社　秘書部　部長（現任）	
		平成 26年　4月	本資産運用会社　非常勤監査役就任（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

２【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社（投信法第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額
平成26年3月末日現在　　324,279百万円

c. 事業の内容
銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

a. 本投資法人の資産の保管に係る業務
b. 資産保管業務に付随する業務

（３）【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B　投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称
みずほ信託銀行株式会社
東京都中央区八重洲1丁目2番1号

b. 資本金の額
平成26年3月末日現在　　247,369百万円

c. 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

a. 投資主の名簿に関する事務
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

b. 募集投資口の発行に関する事務

c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面又は委任状の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

f. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

g. 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

h. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含みます。）

i. 総投資主通知等の受理に関する事務

j. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本Bにおいて同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
k. 本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
l. 振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
m. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項
n. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
o. 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
p. 上記a.からo.までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
q. 上記a.からp.までに掲げる委託事務に付随する事務
r. 上記a.からq.までに掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上定める事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 機関運営事務等受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
b. 資本金の額
平成26年3月末日現在　　324,279百万円
c. 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

a. 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、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）に規定する事務以外の事務）
b. 計算に関する事務
c. 会計帳簿の作成に関する事務
d. 納税に関する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D　本資産運用会社の親会社／スポンサー

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称
　積水ハウス株式会社
　大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

b.　資本金の額
　平成26年7月末日現在　　195,009百万円

c.　事業の内容
　工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

(2) 関係業務の概要

積水ハウスは、本資産運用会社の親会社であり、パイプライン・サポート契約に基づきパイプライン・サポートの提供を行うとともに、スポンサー・サポート契約に基づき、技術及びノウハウの提供等のスポンサーサポートの提供を行っています。また、取得予定資産の売主であり、かつ、取得予定資産の一部について、本投資法人による取得予定資産の取得を停止条件としたマスターリース契約を締結しており、マスターレッシーとなることを予定しています。なお、詳細については、前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人の主要な投資主（発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合100.0%）です。また、積水ハウスは、本投資法人の上場時において、発行済み投資口総数の約10%を保有する予定です(注)。

（注）　本投資法人は、一般募集の対象となる本投資口のうち、58,200口を積水ハウスに販売する予定であり、本件第三者割当による新投資口の全部が発行された場合、積水ハウスの保有割合は発行済投資口数の約9.5%となる予定です。

E　引受人（投信法第117条第1号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成26年9月30日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	10,000百万円	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	83,616百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	

（注）　資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

第５【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成26年9月8日（設立日）から平成27年4月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期以後の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

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、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

１【財務諸表】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成26年9月8日（設立日）から平成27年4月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

（1）【純資産額計算書】

（平成26年9月8日現在）

	金　　額
Ⅰ．資産総額	200,000,000円
Ⅱ．負債総額	0円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	200,000,000円
Ⅳ．発行済数量	2,000口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	100,000円

（注）　資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 借入れの状況

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを上場後に行います。ただし、かかる借入れは別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、下記「借入先」欄記載の借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定総額（注2）	利率（注3）	返済期限	返済方法（注5）	使途	摘要
短期	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	50億円	基準金利に0.25%を加えた利率（注4）	借入実行日より約1年後	期限一括弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
長期		140億円	基準金利に0.25%を加えた利率（注4）	借入実行日より約3年後			
		140億円	基準金利に0.40%を加えた利率（注4）	借入実行日より約5年後			
		170億円	基準金利に0.55%を加えた利率（注4）	借入実行日より約7年後			
		100億円	基準金利に0.85%を加えた利率（注4）	借入実行日より約10年後			

（注1）かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

（注2）上記借入予定総額は、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

（注3）上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注4）「基準金利」は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。返済期限が借入実行日より1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。

（注5）上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

（注6）本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金の借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかる基本合意書及びローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第1期 （自　平成26年9月8日 至　平成27年4月末日）	平成26年9月8日	2,000	0	2,000

（注1）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙以降に本投資法人の名称を記載し、本投資法人及び取得予定資産のテナントのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。

3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。

4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

6. 交付目論見書の表紙以降及び目論見書の裏表紙裏に以下の内容を掲載します。

積水ハウス・リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行う積水ハウス・リート投資法人投資口60,000,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口3,000,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第5条により有価証券届出書を平成26年10月31日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。
したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。
本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。
金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がか

本投資法人は、投資主やテナント企業をはじめとするすべてのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

かる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

(注)本書に掲載されている取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

ガーデンシティ品川御殿山 01

「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資

テナント企業において、その事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地（「戦略的立地」）に所在する、又は利便性等をはじめとする高い機能性（「高品質」）を有する商業用不動産（「プライム・プロパティ」）を投資対象の中核とします。

商業用不動産のキャッシュ・フローの源泉となる
テナント企業において、その事業の

「持続可能な活動拠点」

として不動産に求める要素を重視

▽

「戦略的立地」×「高品質」

「プライム・プロパティ」への投資

SEKISUI HOUSE REIT, INC.
本町南ガーデンシティ
本町南ガーデンシティ 03

積水ハウスによる多様なサポートを
最大限に活用した成長戦略

04 御殿山SHビル

スポンサーである積水ハウスは、これまでに多数の大規模な都市再開発事業の実績があり、都市再開発事業に関するノウハウを有しています。

積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて本投資法人の成長戦略に最大限に活用します。

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

△

SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社

社会資本としてのまちづくり技術と積極的な事業展開 × 日本を代表するハウスメーカーによる快適な環境創造技術

ポートフォリオ・ハイライト

取得予定価格の合計
1,143億円／3物件

ポートフォリオ鑑定NOI利回り
4.2%

稼働率
100.0%

平均築年数
3.8年（全物件5年以内）

平均延床面積
42,933㎡

ポートフォリオPML値
1.6%

用途比率
オフィスビル 100.0%

エリア比率
東京圏 79.8%
大阪圏 20.2%

平均賃貸借契約期間
11.8年

取得予定資産一覧

物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）	投資比率（%）	不動産鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	総賃貸可能面積（㎡）	賃貸借契約期間（年）	稼働率（%）	築年数（年）
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	39,700	34.7	39,900	4.1	21,033.47	5.0	100.0	3.8
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	45.1	52,100	4.0	19,999.97	20.0	100.0	3.8
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	23,100	20.2	24,400	4.9	16,699.46	5.0	100.0	3.8
合計		114,300	100.0	116,400	4.2	57,732.90	11.8	100.0	3.8

（注）鑑定NOI利回りの合計欄にはポートフォリオ鑑定NOI利回りを、賃貸借契約期間の合計欄には平均賃貸借契約期間を、稼働率の合計欄にはポートフォリオ稼働率を、築年数の合計欄には平均築年数を、それぞれ記載しています。その他の上記の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」、同「④ ポートフォリオの概況」及び同「⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

投資戦略

「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資

■テナント企業が、その事業の「持続可能な活動拠点」として不動産に求める要素を重視し、テナント企業の「経営者、従業員及び顧客」に対して、以下3つの要素の提供が可能と考えられる不動産への投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保を目指します。

1 生産性と業績(企業価値)の向上に資する戦略的な立地特性や機能性

2 事業継続性を確保しすべてのステークホルダーにとって安全で快適な空間

3 持続可能な社会の構築に向けた環境配慮を含む社会的責任

事業の「持続可能な活動拠点」／CRE(Corporate Real Estate)戦略の推進

テナント企業(オフィス・商業施設・ホテル等)

賃借等

プライム・プロパティ

戦略的立地

a 経済圏

■商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み

b 利便性

■主要交通路線からの良好なアクセス
■通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁華性等

e BCP

■「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供
■災害に対する立地・スペック両面からの耐性

f ブランド

■エリアとしての品位や建物としての高級感・清潔感

高品質

c 機能性

■テナント企業の生産性向上につながる快適性を備えた機能設計
■十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等

d 環境配慮

■省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備

投資・所有・運営

本投資法人

中長期にわたる安定した収益の確保

競争上の優位性を有する「持続可能な活動拠点」

戦略的立地

戦略的立地に所在する商業用不動産

a 経済圏　b 利便性　e BCP　f ブランド

- 大規模経済圏に属する立地
- 人の効率的な移動を意識した立地
- 事業継続性を確保できる立地
- ブランド(文化・歴史等)がある立地

当初ポートフォリオの立地

当初ポートフォリオ3物件は、東京及び大阪の中心で(経済圏)、幹線交通機関の利用が容易かつ空港へのアクセスが良く(利便性)、高台にあり災害の危険性が低く(BCP)、文化と歴史ある土地である御殿山と大阪の商業の中心である御堂筋(ブランド)に位置しています。

■東京・品川(御殿山)エリア

b 幹線交通機関の利用が容易かつ空港へのアクセスが良いエリア

e 高台に位置し、災害時の危険度が低いエリア

f 周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有するエリア

■大阪(御堂筋本町)エリア

a 御堂筋エリアは従来からのオフィスの中心地であり、現在でも金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する業務商業エリア

b f 大阪市のメインストリートである御堂筋沿いを含むエリア

f 旧来、船場地区は「水の都」商都大阪のまちづくりの拠点であり、商人にとって最高のステータスを有するエリア

としての商業用不動産～プライム・プロパティ～

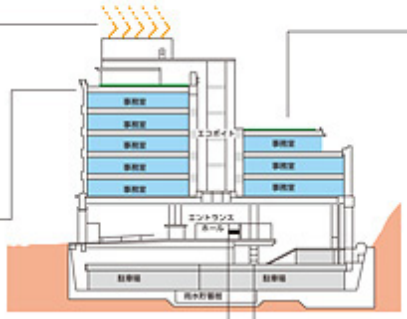
高品質

高い機能性を有する高品質な商業用不動産

c 機能性　d 環境配慮　e BCP　f ブランド

d 太陽光発電

ガーデンシティ品川御殿山の例
断面図（イメージ図）

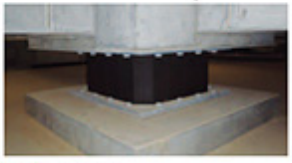


d 屋上緑化

d 遮熱断熱に優れ、冷暖房熱負荷を軽減する窓庇・Low-Eペアガラス

f 緑と調和した建物

c フラッパーゲートなどのセキュリティ設備



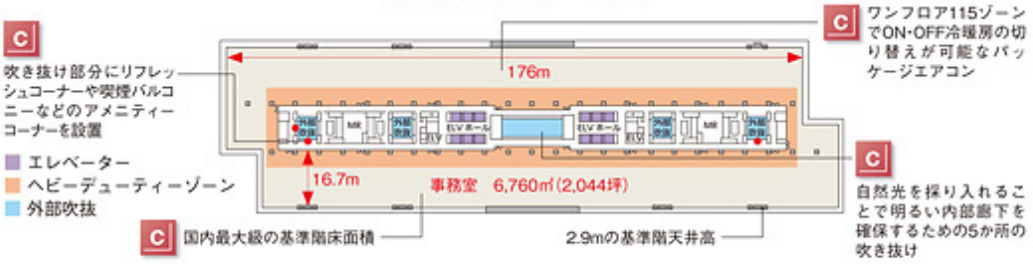
e 免震構造

d 貸室全室にLED照明を採用し、107ゾーン（基準階ベース）で区分可能

■ ガーデンシティ品川御殿山の環境配慮に対する評価

- 東京都「省エネルギー性能評価書」による評価
  - 建築物の断熱性の評価　＝　5段階最高ランクAAA（PAL低減率35.07%）
  - 設備システムの省エネルギー性の評価　＝　5段階最高ランクAAA（ERR43.80%）
- CASBEE新築-2008年度版Sランク（大成建設株式会社一級建築士事務所による自己評価）
- 東京都「環境確保条例」におけるトップレベル事業所認定を見据えたスペック

基準階平面図（イメージ図）



DBJ Green Building 認証

取得予定資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山及び本町南ガーデンシティにつき、取得後にDBJ Green Building 認証を取得予定（注）

（注）上記の取得予定の認証は、株式会社日本政策投資銀行から示されたDBJ Green Building認証の本書の日付現在の内示に基づいて記載しています。
当該認証は、本書の日付現在の内示に基づいたものであり、今後、本投資法人が当該認証を取得できない可能性があります。上記の詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　④ 投資戦略」をご参照下さい。

ポートフォリオ構築方針

用途別並びに国内及び海外におけるポートフォリオ構築方針

用途(注1)	国内		海外(注2)
オフィスビル	80%以上	80%以上	20%未満
商業施設、ホテル等	20%未満		

エリア別ポートフォリオ構築方針(国内)

エリア	比率
三大都市圏	80%以上
その他地域	20%未満

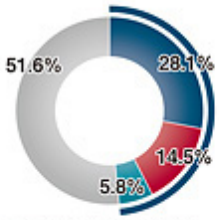
(注1)主たる用途が住居以外の用に供されるものに限ります。なお、住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。
詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 投資方針」をご参照下さい。
(注2)積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。

三大都市圏の優位性

本投資法人は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏の三大都市圏を主な投資対象地域として位置付けています。多くの企業や労働力が集中し経済活動の中心拠点となる大都市は、ビジネスや消費の拠点として中心的な役割を果たしており、かかる観点から事業の「持続可能な活動拠点」としてテナント企業のニーズに即した立地、機能性を備えたプライム・プロパティが数多く存在する、と本投資法人は考えています。

■東京圏 ■大阪圏 ■名古屋圏 ■その他

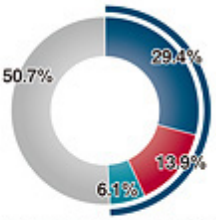
三大都市圏の人口比率



三大都市圏の人口は
全国の総人口の
48.4%

(出所)総務省「平成22年国勢調査」

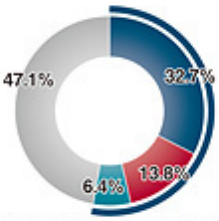
三大都市圏の労働力人口比率



三大都市圏の
労働力人口が
全国に占める割合は
49.3%

(出所)総務省統計局「労働力調査(平成25年)」

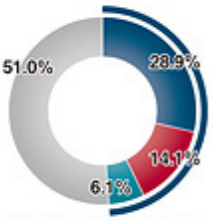
三大都市圏の経済規模



三大都市圏の
県内総生産の合計は
全国の
52.9%

(出所)内閣府「平成23年度県民経済計算」

三大都市圏における小売業販売額の割合

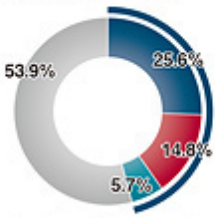


三大都市圏の小売業の
年間商品販売額の
合計は全国の
49.0%

(出所)経済産業省「平成24年経済センサス」

三大都市圏における事業所及び本社等の集積

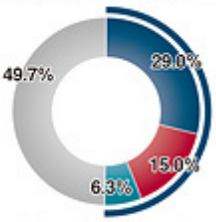
事業所(事業所数ベース)



三大都市圏の企業の
事業所数は
全国の
46.1%

(出所)経済産業省「平成24年経済センサス」

本社等(本所・本社・本店数ベース)

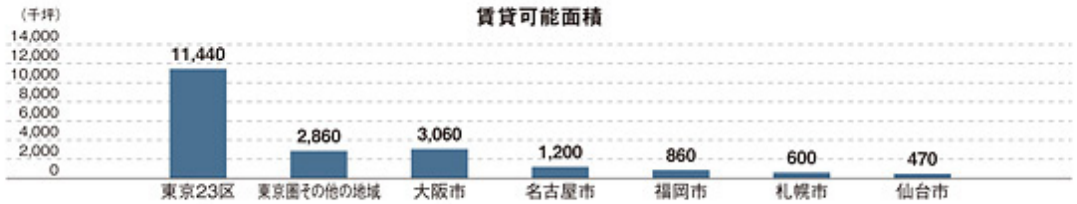


三大都市圏の
「本所・本社・本店」の
割合は全国の
50.3%

(出所)経済産業省「平成24年経済センサス」

(注) 各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 投資戦略」をご参照下さい。

全国主要都市のオフィスストック



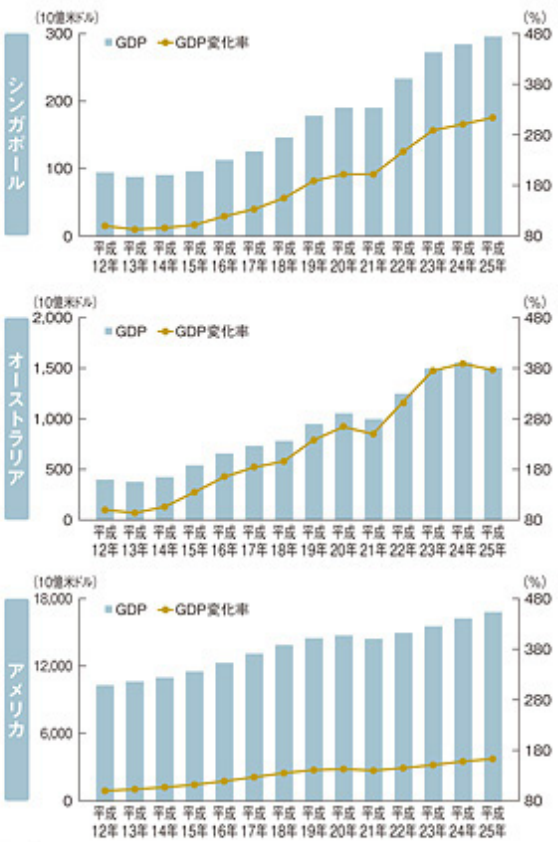
（出所）三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ」（平成25年）の「全国主要都市オフィスストック」
（注）「東京圏その他の地域」には、東京都多摩地区、神奈川県、千葉県及び埼玉県の数値を合計して記載しています。

海外不動産への投資

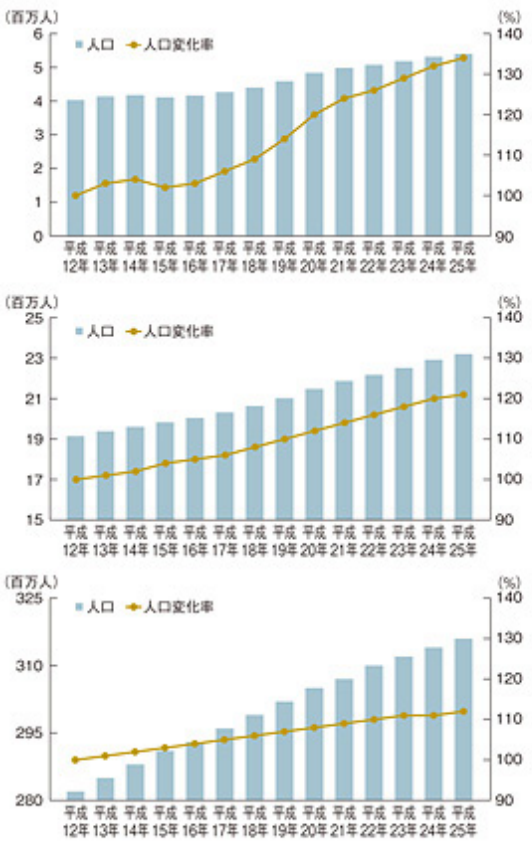
本投資法人は、成長戦略の主軸である国内不動産への投資に組み合わせ、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を目指す戦略を掲げており、海外に所在する商業用不動産への投資も行っていく方針です。

本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。

国別GDP推移



国別人口推移



（出所）International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2014
（注） 各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 投資戦略」をご参照下さい。

積水ハウスの都市開発力と実績

積水ハウスについて

■積水ハウスは、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」となることを目指しています。

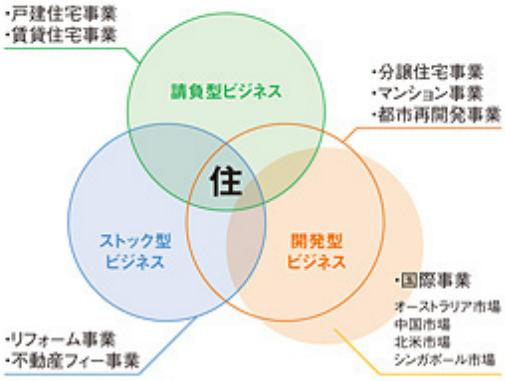
SEKISUI HOUSE

積水ハウスの概要	
商号	積水ハウス株式会社
本社所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
設立年月日	昭和35年8月1日
資本金(平成26年7月31日現在)	1,950億919万円
売上高(平成26年1月期連結ベース)	18,051億円
格付(平成26年9月5日現在)	AA(JCR)、AA -(R&I)
社員数(単体)(平成26年4月1日現在)	15,750名
グループ会社数 (平成26年1月31日現在)	連結子会社174社 持分法適用会社19社
営業拠点 (平成26年8月1日現在)	支店・営業所:123 カスタマーズセンター:29 展示場:418

都市再開発事業の戦略

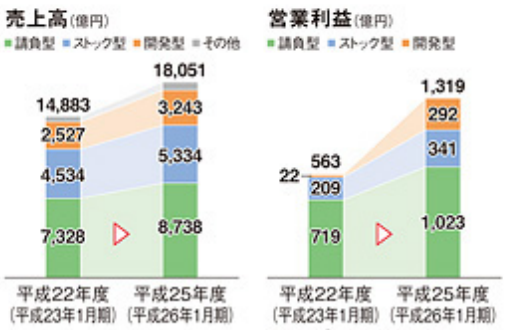
積水ハウスの事業戦略

■積水ハウスは、ブランドビジョン「SLOW&SMART」を掲げ、各事業セグメントを「請負型ビジネス」、「ストック型ビジネス」及び「開発型ビジネス」の3つのビジネスモデルで推進しています。



(出所)積水ハウス株式会社

積水ハウスの収益バランスの変化(連結ベース)(平成23年1月期との比較)



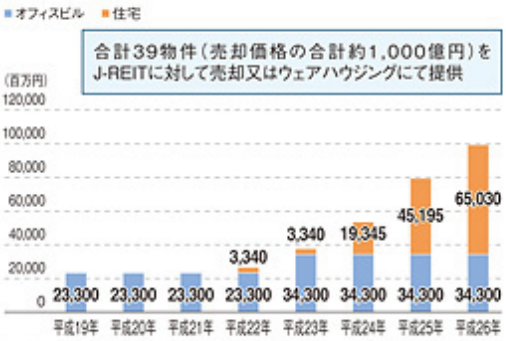
※内訳に「その他」、全社費用・セグメント間消去は含めていません。

(出所)積水ハウス株式会社

積水ハウスの国内における都市再開発事業の戦略

■国内の開発型ビジネスである都市再開発事業では、資産価値の最大化を図ることで付加価値を高め、リーシングを進める上で賃料収入の最大化を図り、不動産私募ファンドやJ-REITへの売却等により新たな開発資金を調達し、更なる事業展開を進めることを戦略としており、積水ハウスの開発型ビジネスにおけるJ-REITビジネスとの連携強化の重要性は高まっているといえます。

積水ハウスグループ等のJ-REITに対する物件提出実績の推移



(出所)積水ハウス株式会社

(注)「平成26年」は、平成26年7月31日までの累計額を記載しています。

12 (注)各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 積水ハウスの都市開発力と実績」をご参照下さい。

都市再開発事業の実績

主な国内プロジェクト

■積水ハウスの都市再開発事業の歴史は、昭和63年の六甲アイランドCITYプロジェクトまで遡ることができます。
■平成5年3月竣工の梅田スカイビルや、平成23年2月竣工の御殿山プロジェクト及び本町南ガーデンシティ等の開発実績を積み重ね、質の高い社会資本の整備に貢献しています。
■「経年美化」の思想に基づいて整備された商業用不動産は、外部からも高く評価されています。

御殿山プロジェクト（東京都）
平成23年2月竣工

本町南ガーデンシティ（大阪府）
平成23年2月竣工

梅田スカイビル（大阪府）
平成5年3月竣工

赤坂ガーデンシティ（東京都）
平成18年1月竣工

本町ガーデンシティ（大阪府）
平成22年6月竣工

グランフロント大阪（大阪府）
平成25年4月竣工

ザ・リッツ・カールトン京都（京都府）
平成25年10月竣工

（出所）積水ハウス株式会社
（注1）他の事業者との共同事業及び売却済みの物件を含みます。なお、上記について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
（注2）各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ 積水ハウスの都市開発力と実績」をご参照下さい。

主な海外プロジェクト一覧

■積水ハウスは、本来の主力事業である住宅関連の開発事業を展開する一方、複合開発や商業施設等の開発事業に関してもシンガポール、オーストラリア及びアメリカにおいて展開しています。

地域	種別	プロジェクト名	現地パートナー
シンガポール	共同住宅	Hougang PJ	Frasers Centrepoint Limited/ Far East Organization
シンガポール	商業施設・共同住宅	Punggol Waterway Point PJ	Frasers Centrepoint Limited/ Far East Organization
オーストラリア	共同住宅	Wentworth Point PJ	Lend Lease Corporation
オーストラリア	商業施設・共同住宅	Central Park PJ	Frasers Centrepoint Limited
アメリカ	共同住宅・商業施設	810 Dexter PJ	Holland Partner Group
アメリカ	共同住宅・商業施設	Westlake Steps PJ	Holland Partner Group

（出所）積水ハウス株式会社
（注1）各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ 成長戦略（積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します）」をご参照下さい。
（注2）上記には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、上記について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

成長戦略

積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

外部成長戦略

スポンサーサポートを活用

- パイプライン・サポートを活用した資産規模の拡大
- 海外不動産への投資機会

本資産運用会社の独自ノウハウ

- 独自のルートによる第三者からのソーシング

積水ハウスによるパイプライン・サポート

- 積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与
- 第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 保有資産の再開発サポート

本資産運用会社独自のルートによるソーシング

- 積水ハウスにおいて都市再開発事業やJ-REITの資産運用を経験したメンバーの独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用

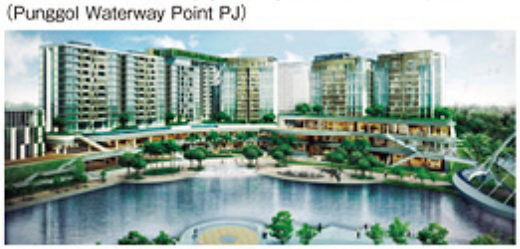
■海外不動産投資による成長戦略

- 国内不動産にかかわる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する商業用不動産への投資も行っていく方針です
- 投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています

積水ハウスの海外における不動産開発

- 本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスとの間で、以下の2つのプロジェクトに関連して、それぞれ海外物件売却に関する基本合意書を締結し、優先交渉権の提供を受けています

シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト
(Punggol Waterway Point PJ)



オーストラリア・セントラルパークプロジェクト
(Central Park PJ)

(注)上記は、本書の日付現在の完成予想図であり、当該物件の現況及び完成後の当該物件とは必ずしも一致しません。また、上記は、本書の日付現在、開発中のプロジェクトであり、上記について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注)各用語の意味その他の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略(積水ハウスによるスポンサーサポートを活用した安定収益の確保と運用資産の成長を目指します)」をご参照下さい。

安定収益の確保と運用資産の成長を目指します

＜＜＜ SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社

内部成長戦略

本資産運用会社による取組み

テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント	積水ハウスの有するノウハウを活用した運営管理	リニューアル・バリューアップ等を通じた不動産価値の維持・向上を図る取組み	マスターリースの導入による円滑な資産運用

積水ハウスによるスポンサーサポート

- 保有資産に関するプロパティ・マネジメント業務の提供
- 積水ハウスの持つ付加価値の高い不動産の運営管理に関するノウハウやサービスの提供
- 一定以上の築年数が経過している物件の取得に際しては、取得後におけるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について協働
- 物件の特性に応じた形態によるマスターリース契約の締結等に向けた検討・協議

■積水ハウスの有するノウハウ

- テナントとのリレーション及び新規テナント誘致に関する情報網、営業力、不動産に対する管理能力等
- 「ガーデンシティ」ブランドのオフィスビル事業や、「プライムメゾン」ブランドの賃貸住宅事業等を通じて蓄積した、不動産の運営管理に関するノウハウ
- テナント企業の視点に立ち、上質なサービスの提供及び柔軟な対応に取り組むことによる、テナント満足度の向上に資するノウハウ
- 省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウ

テナントの従業員及び訪れる顧客に対して安全で快適な環境・空間を提供し、これらの満足度を高めることを通じて、安定的な収益の確保と運用資産の成長を目指します

Office 01

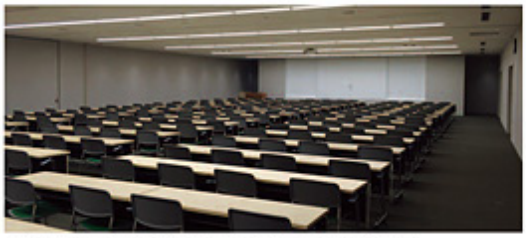
緑豊かな由緒ある街並みに調和する環境配慮型の邸宅のようなオフィスビル

ガーデンシティ品川御殿山

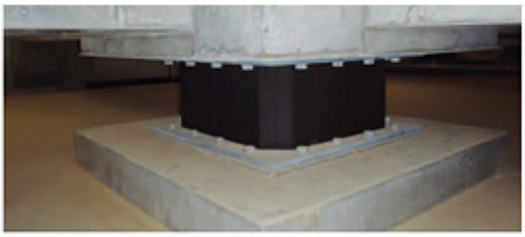
DBJ Green Building

DBJ Green Building認証の5段階評価の最高ランクである国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルの評価を取得予定

吹き抜け等により、光や風との調和を狙った環境配慮型オフィスビル


入居テナントの利便性を高めるため、貸会議室を設置

フラッパーゲートによるセキュリティ管理


地震対策として免震構造の採用

- 主な利用駅である「品川」駅は、首都圏の中でも有数の乗降客数を誇り、東海道新幹線が利用可能であるほか、羽田空港へのアクセスも良好なため、国内で広く事業展開を行う有力企業や世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって、訴求力が高い
- 基準階床面積(約2,044坪)は国内最大クラスであり、自然エネルギーの利用、省エネ・使用効率の向上、屋上・外構緑化を推進した環境配慮型オフィスビル
- 高台にあり、地震や液状化、水害等の災害危険度が低い立地かつ被害を最小限に抑える免震構造を採用し、防災対策設備を備え、自家発電機による非常時電源を確保する等テナント企業のBCP(事業継続性)に対する配慮

a 経済圏
首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア発着駅の開設等今後も発展が見込まれる品川(御殿山)エリアに立地

b 利便性
山手線内の3駅を含む、4駅10路線から徒歩圏内
新幹線・空港へのアクセスが良好

c 機能性
国内最大クラスの基準階床面積(約2,044坪)
フラッパーゲートや非接触型ICカードリーダーによる高いセキュリティの確保

d 環境配慮
貸室内全照明にLEDを採用等省エネ・使用効率の向上
屋上・外構緑化を推進したビル
CASBEE-新築(2008年版)Sランク(大成建設株式会社一級建築士事務所による自己評価)

e BCP
自家発電機による非常時電源を確保
免震構造の採用
高台にあり、災害の危険度が低い立地

f ブランド
周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有する

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川六丁目7番29号
取得予定価格	39,700百万円
鑑定評価額	39,900百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
構造・階数(注1)	RC造／地下1階・地上9階
延床面積(注1)	62,975.42㎡
総賃貸可能面積	21,033.47㎡
所有形態	区分所有権(全体の約54.5%)
テナント	積水ハウス(賃料固定型マスターリース)(注2)
エンドテナント	スリーエム ジャパン株式会社、株式会社日本総合研究所

(注1)構造・階数、延床面積については、一棟の建物全体の数値を記載しています。本物件の詳細については、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 投資戦略」及び同「(2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。
(注2)本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め(収益連動賃料)があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

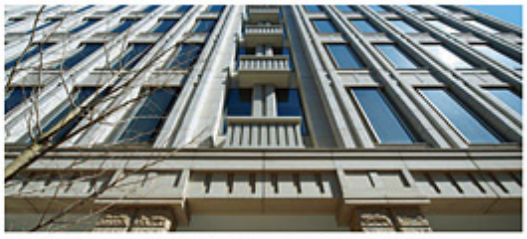
Office

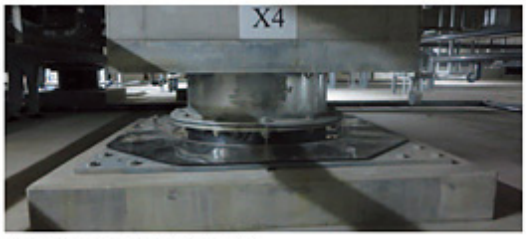
02 御殿山SHビル

高台に位置し免震設備を有する事業継続性の高いオフィスビル

屋上・外構緑化

景観の向上や地域との共生、周辺街区との調和


石張りで重厚感のある外観のため抜群の存在感を示す



地震対策として免震構造の採用

- 高台にあり、災害の危険度が低い立地であり、基礎免震装置が施されている。また、自家発電機による非常時電源を確保
- 延床面積約20,000㎡の大規模なデータセンターであり、強固なセキュリティシステムや効率的な最新の空調設備等、データセンターとして必要な機能を完備

a 経済圏
首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア発着駅の開設等今後も発展が見込まれる品川（御殿山）エリアに立地

b 利便性
山手線内の3駅を含む、4駅10路線から徒歩圏内
新幹線・空港へのアクセスが良好

c 機能性
延床面積約20,000㎡の大規模なデータセンター
内部床荷重は1.5t／㎡であり、天井も高く、高負荷・大型機器も設置可能
効率的な最新の空調設備、強固なセキュリティシステム

d 環境配慮
自然エネルギーを利用した環境技術を導入し、LED照明や、高効率の空調設備等により、使用エネルギーを大幅に低減
屋上・壁面緑化

e BCP
自家発電機による非常時電源を確保
免震構造の採用
高台にあり、災害の危険度が低い立地

f ブランド
周辺地域はかつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒ある場所であり、高いステータスを有する

所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目5番17号
取得予定価格	51,500百万円
鑑定評価額	52,100百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
構造・階数	S造・SRC造／地下1階・地上7階
延床面積	19,812.85㎡
総賃貸可能面積	19,999.97㎡
エンドテナント	非開示(注2)

(注1)本物件の詳細については、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 投資戦略」及び同「(2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。
(注2)本物件の物件特性に照らし、テナントの業務上の秘密保持の必要性等を理由として、名称の開示について承諾を得られませんでしたので、非開示としています。なお、当該テナントは、システムインテグレーター国内大手として東京証券取引所市場第一部に上場している情報通信企業の子会社です。

Office 03

大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地し、周辺のランドマーク的要素が認められるオフィスビル

本町南ガーデンシティ

DBJ Green Building

DBJ Green Building認証の5段階評価の最高ランクに次ぐ**極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル**の評価を取得予定

天井高2,800mm・基準階床面積400坪超の無柱空間オフィス

開放感かつ重厚感のあるエントランスロビー

立地・仕様・グレード・規模の点からのランドマーク性

- 大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地。御堂筋エリアは従来からのオフィスの中心地であり、現在でも金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する業務商業地域
- 制震ブレースを各階に配置した制震構造であり、高い耐震性能を備えている。3階部分に機械室が設置され、水害を意識するテナント企業のBCP(事業継続性)に対して配慮
- 環境配慮型のオフィスビルであり、CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2011を取得

a 経済圏
金融機関、生・損保、外国大使館、各種一般企業等が多数立地する、従来からのオフィス中心地である御堂筋エリアに立地

b 利便性
御堂筋沿いに立地し、最寄駅には地下鉄3路線が乗り入れる
新幹線・空港といった広域拠点へのアクセスも相応に認められる

c 機能性
1フロア400坪超の無柱空間
天井高2,800mmを確保し、レイアウトフリーな通信配線を備え、フレキシブルな活用が可能

d 環境配慮
西・東面の縦ルーバー設置、遮熱高断熱層ガラスの採用により、日射負荷を軽減し、熱効率が高められている
CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2011を取得

e BCP
制震ブレースを各階に配置した制震構造で高い耐震性能を備える
3階に機械室が設置された水害に強い建物

f ブランド
大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地

所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号
取得予定価格	23,100百万円
鑑定評価額	24,400百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
構造・階数(注1)	S造・SRC造／地下2階・地上25階
延床面積(注1)	46,010.88㎡
総賃貸可能面積	16,699.46㎡
所有形態	区分所有権(全体の約56.3%)
テナント	積水ハウス(賃料固定型マスターリース)(注2)
エンドテナント	損害保険ジャパン日本興亜株式会社、第一生命保険株式会社、メットライフ生命保険株式会社

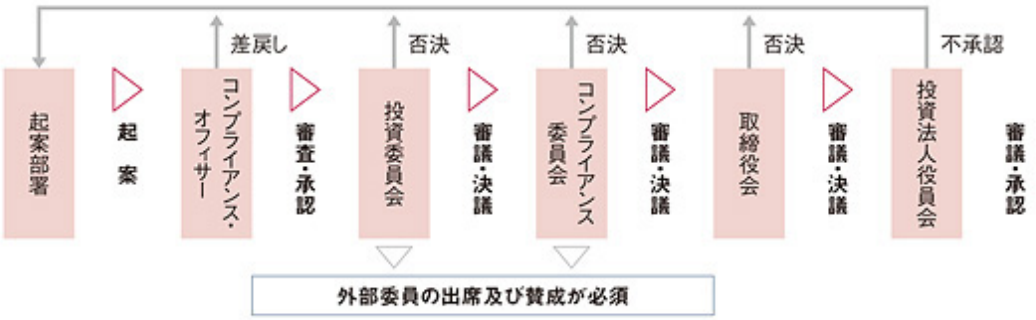
(注1)構造・階数、延床面積については、一棟の建物全体の数値を記載しています。本物件の詳細については、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 投資戦略」及び同「(2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注2)本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め(収益連動賃料)があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

投資主利益を重視した仕組みの採用

利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制の構築

意思決定フロー



利益相反取引防止措置

物件の取得	不動産鑑定評価額等以下の金額
物件の譲渡	不動産鑑定評価額等以上の金額
媒介手数料の支払	宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定
不動産等資産の管理等の委託	a. 委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託 b. 不動産等資産を取得する際に、利害関係者が管理等を受託しており、引き続きこれに委託する場合、委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定 c. 原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証
不動産等資産の賃貸借契約の締結	市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件により決定
契約金額3,000万円を超える工事等の発注	利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し発注することができる

投資主利益とスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図る取組みの採用

積水ハウスによる本投資口の保有

■積水ハウスは、本投資法人の投資口の一定割合の取得(注)及び保有(セイムボート出資)を実施する方針であり、保有した投資口については一定期間保有を継続する意向であることを表明しています。

(注)一般募集の対象となる本投資口のうち、58,200口が積水ハウスに販売される予定であり、本件第三者割当による新投資口の全部が発行された場合、積水ハウスの保有割合は発行済投資口数の約9.5%となる予定です。

積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する合意

■積水ハウスに対して、本投資法人との間で不動産等を共有(準共有を含みます。)又は区分所有することを依頼することができ、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討することを合意しています。

業績連動型の資産運用報酬体系の導入

運用報酬①	総資産額×0.5%(上限)	
運用報酬②	DPU(注1)×営業利益(注2)×0.004%(上限)	(注1)「DPU」=運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口数 (注2)運用報酬②控除前の営業利益
運用報酬③	取得の売買代金額×0.5%(上限)(利害関係者との取引:0.25%(上限))	
運用報酬④	売却の売買代金額×0.5%(上限)(利害関係者との取引:無し)	

(注)上記の詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬(規約第50条及び別紙)」をご参照下さい。

安定的かつ健全な財務運営

財務方針

中長期的な安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行います。

エクイティ・ファイナンス	■運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化に配慮しつつ機動的に実施します。
デット・ファイナンス	■固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、更に返済期限の分散化等を図ることにより、リファイナンスリスクを低減し、安定的かつ健全な財務基盤の強化を目指します。 ■積水ハウスの信用力を背景に、国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引を目指します。また、負債性の資金調達に際しては、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。
LTV	■総資産LTVの水準は、60%を上限の目処としますが、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。

借入れの予定

区分	借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	50億円	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より約1年後	期限一括弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
長期		140億円	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より約3年後			
		140億円	基準金利に0.40%を加えた利率	借入実行日より約5年後			
		170億円	基準金利に0.55%を加えた利率	借入実行日より約7年後			
		100億円	基準金利に0.85%を加えた利率	借入実行日より約10年後			

(注)上記の表の詳細については、本文「投資法人の詳細情報　第5 投資法人の経理状況　2 投資法人の現況　(2) 借入れの状況」をご参照下さい。

キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。
具体的には以下への配分を考えます。

(i) 新規の不動産投資 (ii) 不動産の競争力を高める適切な維持管理修繕 (iii)有利子負債返済による負債コストの削減 (iv) 利益超過分配の実施

なお、本投資法人は、キャッシュ・マネジメントに係る以下の3つの基本的な方針を定めています。

- 本投資法人の想定される資金需要に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- 余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
- 本投資法人がテナントから預かった敷金及び保証金等を資金として活用することができます(なお、取得予定資産の敷金・保証金の総額は、本書の日付現在、約60億円を見込んでいます。)。

格付の状況(本書の日付現在)

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)よりAA-(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付を付与されています。

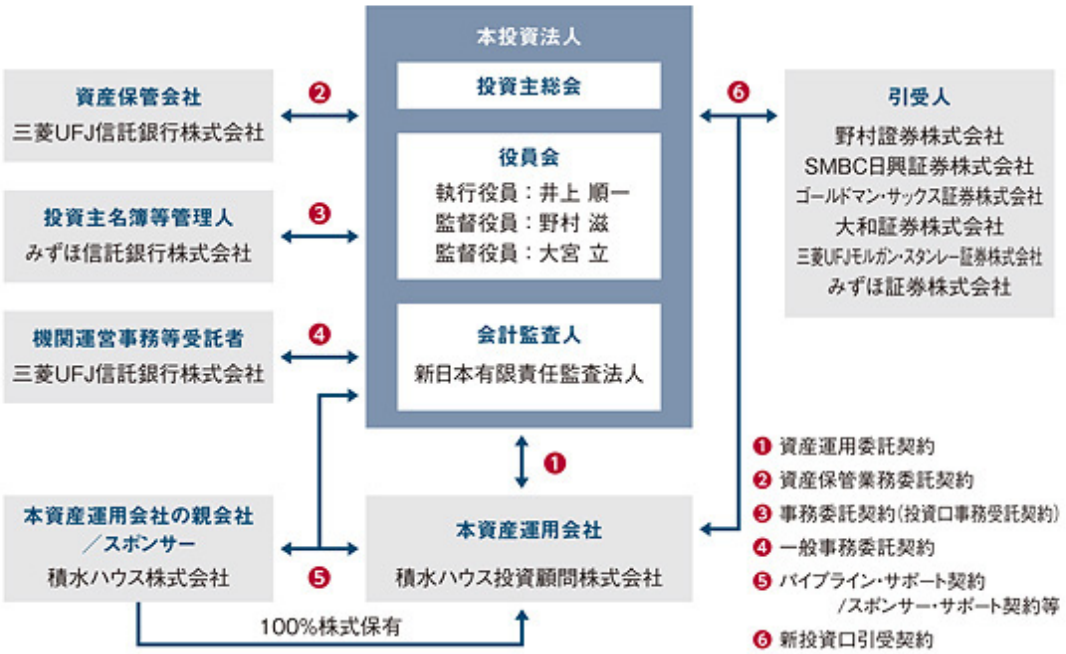
(注)上記格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

長期発行体格付

AA-

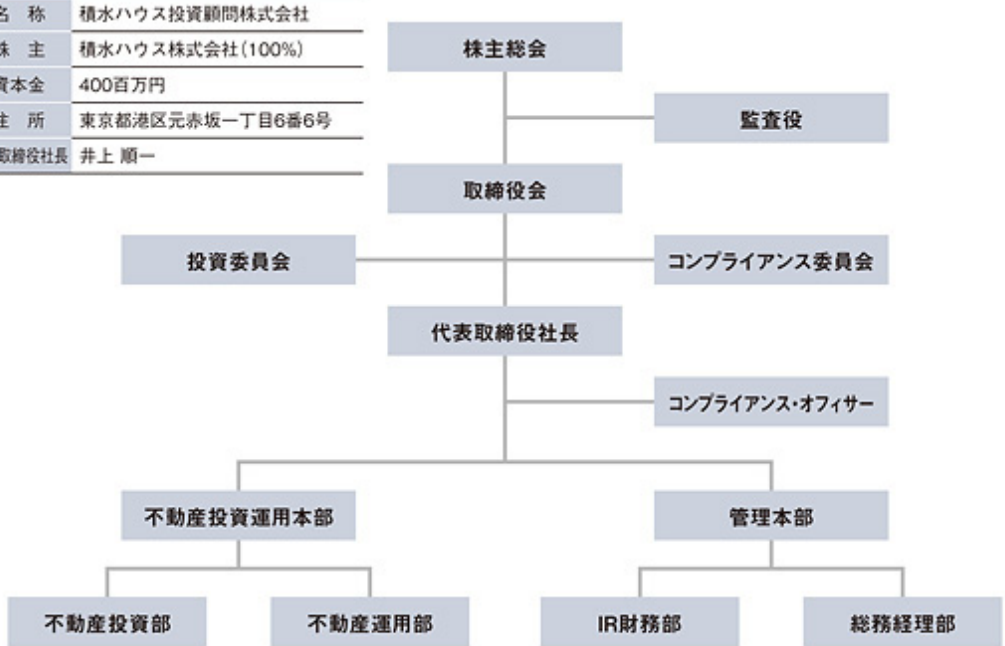
本投資法人／本資産運用会社の概要

本投資法人の概要



本資産運用会社の概要

名　称	積水ハウス投資顧問株式会社
株　主	積水ハウス株式会社（100%）
資本金	400百万円
住　所	東京都港区元赤坂一丁目6番6号
代表取締役社長	井上 順一



取得予定資産所在地

東京

大阪

新投資口発行スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
10/26	10/27	10/28	10/29	10/30	10/31	11/1
					有価証券届出書提出日	
11/2	11/3	11/4	11/5	11/6	11/7	11/8
11/9	11/10	11/11	11/12	11/13	11/14	11/15
					仮条件決定日	
11/16	11/17	11/18	11/19	11/20	11/21	11/22
	← ブック・ビルディング期間（需要状況等の把握期間） →				発行価格等決定日	
11/23	11/24	11/25	11/26	11/27	11/28	11/29
		← 申込期間 →				
11/30	12/1	12/2	12/3	12/4	12/5	12/6
		払込期日	受渡期日 上場（売買開始）日			