

## 【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18年10月30日
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 堀内 勉
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 中村 修次
【電話番号】	03-6406-9300（代表）
【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】	森ヒルズリート投資法人
【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：引受人の買取引受けによる一般募集 25,912,500,000円 売出価額の総額：引受人の買取引受けによる売出し 43,164,000,000円 オーバーアロットメントによる売出し 3,375,000,000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) 各売出価額の総額は、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（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

森ヒルズリート投資法人

（英文表示：MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である、本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、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・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（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。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券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】

34,550口

（注1）本「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載の募集（以下「本募集」といいます。）及び後記「2 売出国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）」に記載の各売出人が所有する合計57,552口の本投資証券の売出し（以下「本売出し」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集及び本売出しとは別に、みずほ証券株式会社が森ビル株式会社から4,500口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）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。後記「3 売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）上記の発行数のうち一部が欧州を中心とする海外市場（ただし、米国を除きます。）において募集されることがあります。したがって、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第2項第1号に規定の募集を本邦以外の地域において行う場合に該当するため、平成18年10月30日に臨時報告書を提出しています。

##### (4)【発行価額の総額】

25,912,500,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(14) 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。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。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「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4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）発行価格の決定に先立って、平成18年11月13日（月）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得済資産の内容その他本投資法人に係る情報、価格算定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。

(注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成18年11月14日（火）から平成18年11月20日（月）までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。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。

(注4) 発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（二）」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、本投資法人の取得済資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年11月21日（火）（以下「発行価格決定日」といいます。）に、決定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「上場規程の特例」といいます。）に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券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、各引受人の定める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、各引受人の定める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。

(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18年11月22日（水）から平成18年11月27日（月）まで

(9) 【**申込証拠金**】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【**申込取扱場所**】

引受人の本店並びに全国支店及び営業所

(11) 【**払込期日**】

平成18年11月29日（水）

(12) 【**払込取扱場所**】

株式会社三井住友銀行 本店営業部  
東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【**手取金の使途**】

本募集における手取金（25,912,500,000円）については、本投資法人の短期借入金の返済に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取り受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。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。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5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	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		34,550口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 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森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、みずほ証券株式会社、UBS証券会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社を「共同主幹事会社」といいます。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年11月30日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。本投資証券は、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。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 2【売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）】

### (1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（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（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3) 【売出数】

57,552口

引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資証券の所有者（以下「売出人」といいます。）の名称及び住所は、以下の通りです。

売出人の名称	住所	売出投資口数 (口)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	29,500
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	9,201
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	9,101
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	3,250
日本興亜損害保険株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目7番3号	2,600
アクサ生命保険株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号 NBFプラチナタワー	1,300
日本トラスティサービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,300
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	1,300

（注1）本募集及び本売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集及び本売出しとは別に、みずほ証券株式会社が森ビル株式会社から4,500口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（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。後記「3 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）」をご参照下さい。

（注2）本売出しに係る売出数のうち一部が欧州を中心とする海外市場（ただし、米国を除きます。）において売り出される場合があります。したがって、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第1号に規定の売出しを本邦以外の地域において行う場合に該当するため、平成18年10月30日に臨時報告書を提出しています。

### (4) 【売出価額の総額】

43,164,000,000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（引受人の買取引受けによる一般募集）（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18年11月22日（水）から平成18年11月27日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国支店及び営業所

(11) 【受渡期日】

平成18年11月30日（木）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の売出価額にて本投資証券の買取り受けを行い、当該売出価額と異なる価額（売出価格）で売出しを行います。引受人は、受渡期日に売出価額の総額を売出人に支払い、売出価格の総額と売出価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。売出人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5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	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		57,552口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 売出人、本投資法人及び資産運用会社は、発行価格決定日に引受人との間で投資口売出し受取契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
  - (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
  - (ハ) 申込証拠金のうち売出価額相当額は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日に売出人への支払に充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年11月30日（木）となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 3【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（引受人の買取引受けによる一般募集）（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（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

#### (3) 【売出数】

4,500口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、本募集及び本売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集及び本売出しとは別に、みずほ証券株式会社が森ビル株式会社から4,500口を上限として借り入れる本投資証券の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数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。

みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返済を目的として、4,500口を上限に、本投資証券を本募集の発行価額と同一の価格で森ビル株式会社から追加的に購入するオプション（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を付与されています。なお、グリーンシュエーションの行使期日は平成18年12月26日（火）です。

また、みずほ証券株式会社は、平成18年11月30日（木）から平成18年12月26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。）、借入投資証券の返済を目的として、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証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返済に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資証券の返済に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社はグリーンシュエーションを行使し、本投資証券を取得する予定です。

（注2）上記（注1）記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がUBS証券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。

#### (4) 【売出価額の総額】

3,375,000,000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（引受人の買取引受けによる一般募集）（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18年11月22日（水）から平成18年11月27日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店  
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

(11) 【受渡期日】

平成18年11月30日（木）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 売却・追加発行等の制限

- (1) 森ビル株式会社、農林中央金庫、あいおい損害保険株式会社、瀧野川信用金庫、株式会社広島銀行、足利小山信用金庫、株式会社荘内銀行及び東京都職員信用組合は、本募集及び本売出しに関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から6か月の間、本売出しを除いて本募集及び本売出し前から所有している本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等（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証券の貸出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (2) 本投資法人は、本募集及び本売出しに関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から6か月の間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等を行わない旨を合意しています。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記(1)及び(2)における制限の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

更に、上記(1)及び(2)に記載した制限とは別に、森ビル株式会社は、保有している投資口のうち8,398口について、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成18年7月31日（月）から1年間を経過する日までの間は、原則として当該8,398口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成18年2月2日から平成19年1月末日までです（規約第36条）。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、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）、不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及びその他の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

###### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人の投資口を表示する投資証券は、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、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者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、発行する投資口の総口数、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、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には設立時募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対し通知された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、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

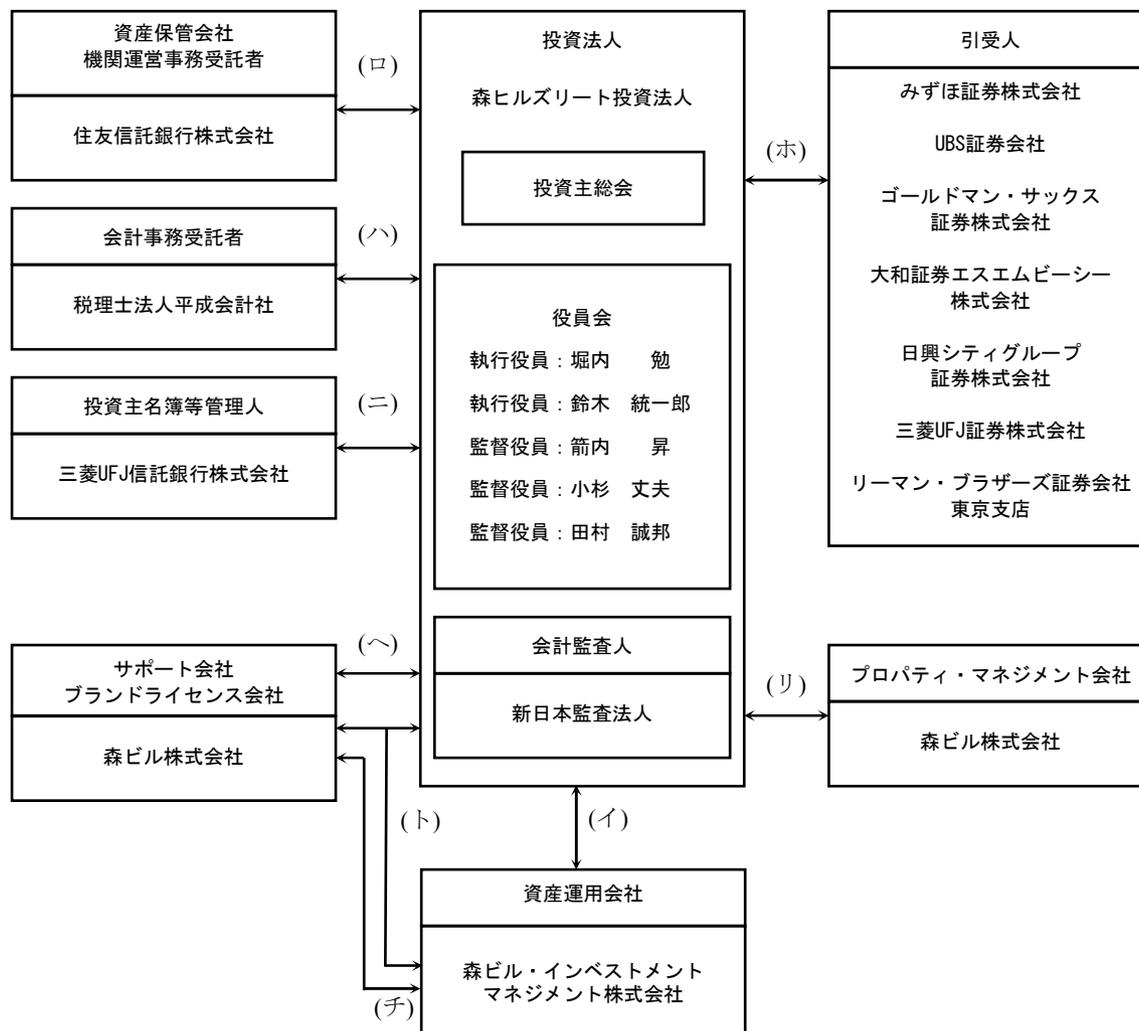
「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組み図



#### <契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約
- (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約
- (ホ) 新投資口引受契約
- (ヘ) 商標使用許諾契約
- (ト) サポート契約
- (チ) アドバイザリー業務委託契約
- (リ) 物件運営管理委託契約(注)

(注) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ) 本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ) 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前記(イ) から(ハ) に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関運営事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。
会計事務受託者	税理士法人平成会計社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、(イ) 計算に関する事務、(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ) 納税に関する事務の補助等を行います。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月2日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結しました。 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。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ) 投資口の名義書換に関する事務、(ロ) 本投資証券の発行に関する事務、(ハ) 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ) 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

引受人	みずほ証券株式会社 UBS証券会社 ゴールドマン・サックス証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社 三菱UFJ証券株式会社 リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。
-----	---	--

### ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名 称	業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	平成18年8月10日付で本投資法人及び資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を、それぞれ締結しました。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (ニ) 森ビル株式会社によるサポート」をご参照下さい。
ブランド ライセンス会社	森ビル株式会社	平成18年6月29日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。
プロパティ・ マネジメント会社	森ビル株式会社	本投資法人が、本書の日付現在、信託受益権の形態で保有している各物件については、森ビル株式会社及び信託受託者との間で、平成18年3月22日及び平成18年6月29日付で物件運営管理委託契約を、平成18年4月13日付で物件運営管理委託変更契約を締結しています。本投資法人は、かかる契約に基づき、以下の業務（以下、総称して「PM業務」といいます。）を森ビル株式会社に委託します。このようなPM業務の委託は、各物件毎に行われます。 (イ) リーシング業務 (ロ) 建物運営管理業務（信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）を含みます。） (ハ) 工事施工管理業務 (ニ) 会計計理補助業務、経費支払補助業務 (ホ) その他補助業務 (ヘ) その他上記に付随する業務

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18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2名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

##### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）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、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15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6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

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

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第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）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第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執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23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又は監督役員は議決に加わることができないと定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、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、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b. に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第21条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第21条第2号）

#### (ハ) 会計監査人

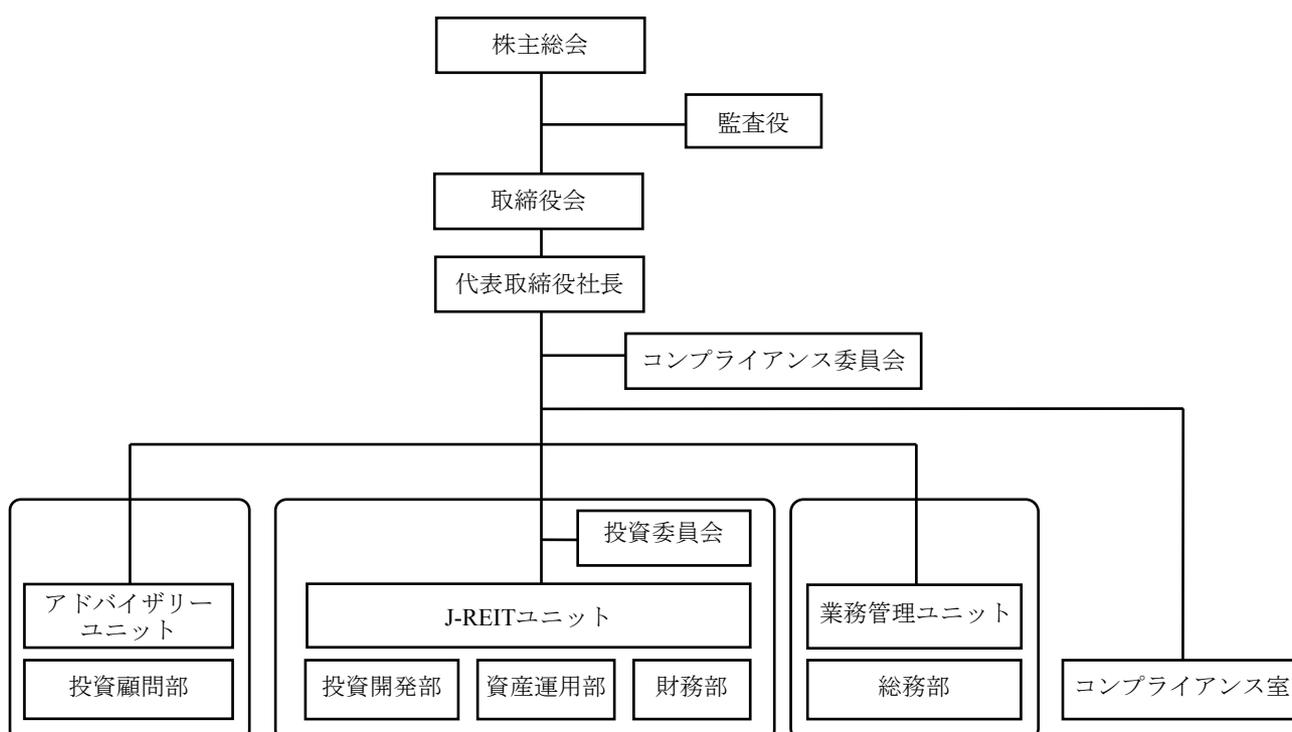
本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

## ② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

### <資産運用会社組織図>



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の本投資法人に係る各種業務は、投資開発部、資産運用部及び財務部（以下、かかる三つの部署を併せて「J-REITユニット」ということがあります。）、総務部（以下「業務管理ユニット」ということがあります。）の各部署及びコンプライアンス室に分掌され、それぞれ、担当の部長が統括します。資産運用会社が兼業している証券投資顧問業及び投資助言業務は、投資顧問部（以下「アドバイザーユニット」ということがあります。）が行い、同部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、更に、コンプライアンスの問題を担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。投資委員会は、資産運用会社の投資法人資産運用業務の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、後記「(ロ) 委員会 a. 投資委員会」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。また、コンプライアンス委員会は、資産運用会社の業務執行（投資法人資産運用業及び投資顧問業の一定の兼業業務を含みます。）に関して、法令等及び各種手続の遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、後記「(ロ) 委員会 b. コンプライアンス委員会」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。なお、アドバイザーユニットにおける投資顧問部が、本投資法人と投資基準が重なる物件の取得に関する助言業務を行う場合には、各審議において、コンプライアンス確保の観点から、主にJ-REITユニットとアドバイザーユニット間における不正な情報流用の有無についてコンプライアンス委員会を確認を行います。

組織体制上、各ユニット毎に運用業務を明確に分化するとともに、ユニット別情報管理体制を徹底することにより、J-REITユニットとアドバイザーユニット間に情報隔壁を設置し、かつ、業務執行の過程においてコンプライアンス委員会を設置することで、利益相反行為を回避するための体制を整備しています。なお、資産運用会社は、同一物件について、J-REITユニットとアドバイザーユニットの業務が重複する場合には、J-REITユニットの業務執行を優先させることとしています。更に、現在、資産運用会社の代表取締役社長である堀内勉がアドバイザーユニットの投資顧問部長も兼務していますが、同ユニットにて実務を再開する際には、投資顧問部長の職を解くものとし、新たに同部長を選任する際には、アドバイザーユニット専任で業務を行うものとします。

また、情報管理体制については、内部監査にて事後的なチェックを行うことで、情報管理の徹底を図っています。

なお、資産運用会社において、今後新たな組織体制が必要となった場合には、その都度、取締役会の決議によりこれを設置又は改廃します。

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

組織・機関	主な業務の概略
J-REITユニット	
投資開発部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社の組成並びにこれによる資産の取得及び売却に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務</li> <li>・本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社による、その保有資産の運用及び管理に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用評価に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人に関する資金計画案の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務</li> <li>・本投資法人の金銭の分配に関する業務</li> <li>・本投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の資金調達の実施に関する業務</li> <li>・本投資法人の格付取得に関する業務</li> <li>・本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する事項</li> <li>・本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務</li> <li>・本投資法人のIR活動及びディスクロージャーに関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
業務管理ユニット	
総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務、計理、人事及び調査に関する業務</li> <li>・内部監査に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の策定及び変更に関する事務</li> <li>・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更、その他コンプライアンスに関する統括</li> <li>・各部署の業務運営における法令等の遵守状況の確認</li> <li>・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施</li> <li>・コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況の報告業務</li> <li>・法令等の遵守のための各種アドバイス</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・各種取引に関する法令その他規制の遵守状況の検証</li> <li>・各種取引のコンプライアンス委員会への付議の可否の判断</li> <li>・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する事項</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・苦情・クレームの処理の総括に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
アドバイザーユニット	
投資顧問部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者に対する不動産の運用及び管理、取得・売却に関する助言業務</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社が当事者とならない不動産取引の仲介業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社が当事者とならない信託受益権販売業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者が保有する不動産に関するPM業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者に対する情報提供業務及びコンサルティング業務（注）</li> <li>・有価証券投資顧問業務（主として、不動産をその価値の裏付けとする信託受益権を投資対象とする匿名組合出資持分、投資証券、特定目的会社が発行する優先出資証券を助言対象有価証券とします。）</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>

（注）本書の日付現在、当該業務について、投信法上の兼業の承認又は認可を取得していないため、資産運用会社は当該業務を行っていません。なお、本書の日付現在、兼業の承認又は認可を取得する予定はありません。

（ロ）委員会

資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長、及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名（注）
審議・決議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更</li> <li>・運用資産管理規程等、投資法人資産運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更</li> <li>・その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の全員の出席を要します。</li> <li>・決議は、出席委員の過半数の賛成によります。</li> </ul>

（注）本書の日付現在、社外専門家には、不動産専門家1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社外専門家1名（注）及び非常勤監査役
審議・決議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更</li> <li>・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変更</li> <li>・重要と判断される苦情処理の対応策</li> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更</li> <li>・運用資産管理規程等、投資法人資産運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更</li> <li>・本投資法人と利害関係者（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 本投資法人に関する利益相反取引ルール（イ）利害関係者の範囲」をご参照下さい。）との間における、以下に掲げる取引             <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産等の取得</li> <li>・不動産等の売却</li> <li>・不動産等の賃貸借</li> <li>・不動産管理委託契約の締結・変更</li> <li>・不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更</li> <li>・その他本投資法人の利益を害することとなる取引</li> </ul> </li> <li>・アドバイザーユニットによる、本投資法人の投資対象となり得る物件における、取得に関する助言</li> <li>・アドバイザーユニットによる、本投資法人の投資対象となり得る物件の仲介</li> <li>・その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の過半数の出席を要します。ただし、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家は必ず出席を要します。</li> <li>・決議は、委員全員の賛成によります。欠席した委員については、欠席委員全員について事後承認を得るものとします。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。</li> </ul>

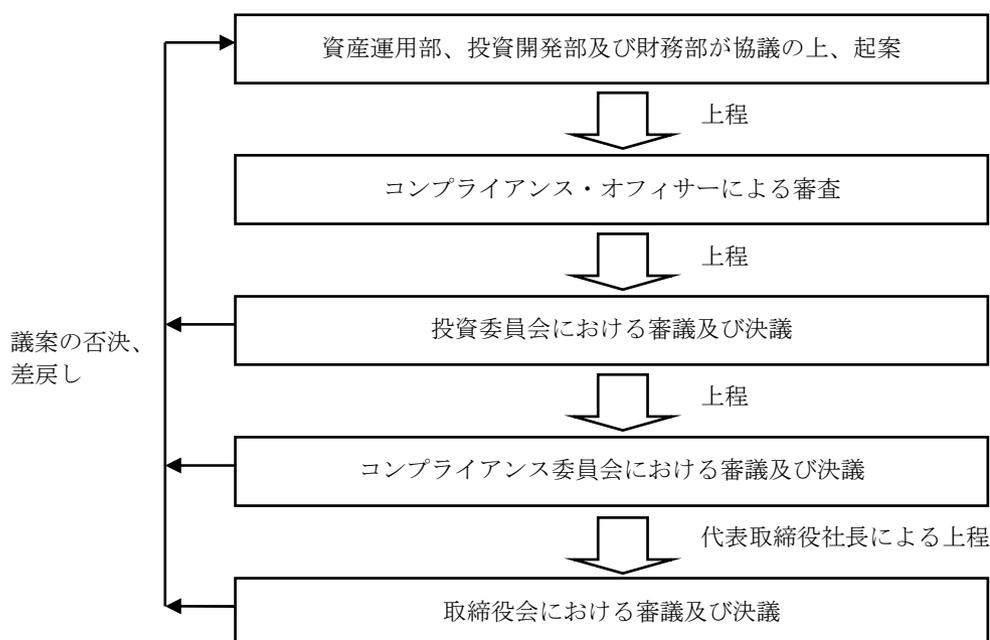
（注）本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

#### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定

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作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール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。

運用ガイドラインの制定及び変更は、以下の手続に従うものとします。



- i. 運用ガイドライン案及びその変更案は、資産運用部、投資開発部及び財務部の協議により起案され、コンプライアンス・オフィサーへ上程されます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令、定款、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人規約、並びに資産運用会社の方針及び社内規程（以下「法令等」と総称します。）に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、運用ガイドラインは、制定又は変更されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は、資産運用部、投資開発部及び財務部に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

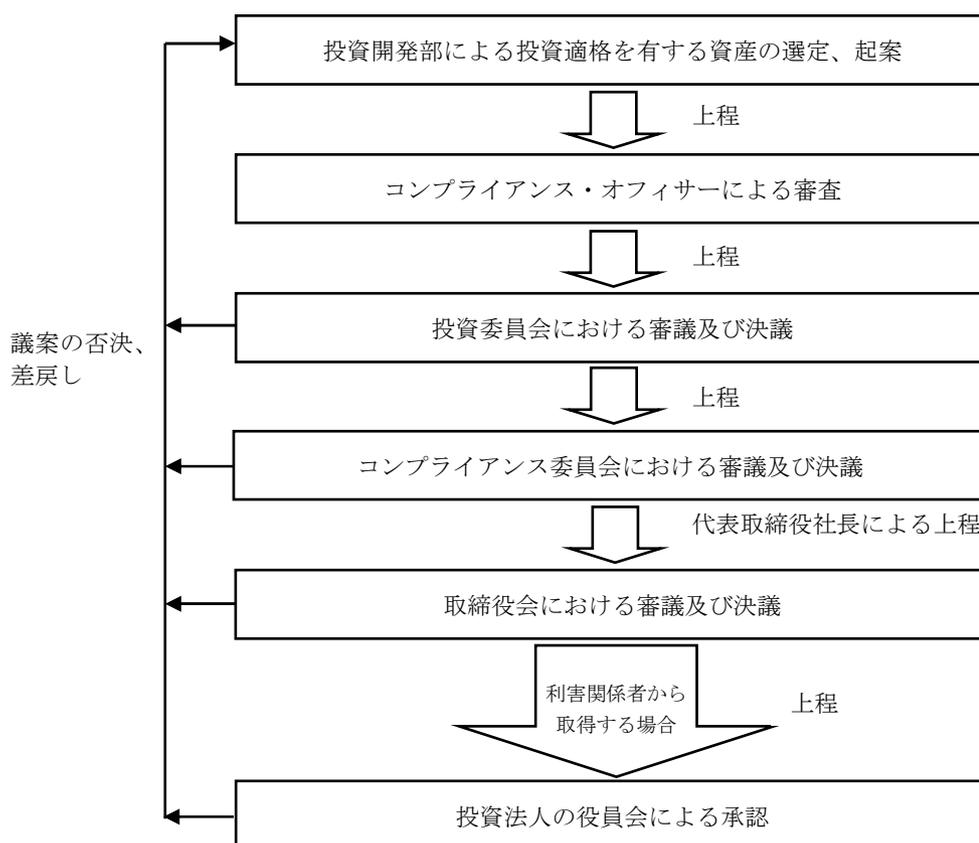
(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産運用計画に関する事項

資産運用計画の制定及び変更は、運用ガイドラインの制定及び変更手続を準用するものとします。

b. 資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得に関する決定は、以下の手続に従うものとします。



<利害関係者以外の者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合には、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、取得が決定されます。  
なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

<利害関係者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者以外の者に対する資産の処分及び利害関係者に対する資産の処分については、上記の利害関係者以外の者からの資産の取得及び利害関係者からの資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

#### (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	47,665,856,270円
投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	95,250口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数並びに各増減は、以下の通りです。

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成18年2月2日(注1)	100,000,000	100,000,000	200	200
平成18年3月20日(注2)	12,385,000,000	12,485,000,000	24,770	24,970
平成18年4月13日(注3)	30,941,000,000	43,426,000,000	61,882	86,852
平成18年7月31日(注4)	4,239,856,270	47,665,856,270	8,398	95,250

(注1) 本投資法人は、平成18年2月2日に設立されました。設立時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。

(注2) 本投資法人は、平成18年3月20日付で、投資口24,770口を1口当たり500,000円で追加発行しました。かかる追加発行時にお

ける投資口申込人は、森ビル株式会社です。かかる出資額は、森ビル株式会社より平成18年3月22日付で譲渡された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
アーク森ビル	6,600
六本木ファーストビル	2,740
元麻布ヒルズ	27,300
六本木ビュータワー	520

(注3) 本投資法人は、平成18年4月13日付で、投資口61,882口を1口当たり500,000円で追加発行しました。

かかる追加発行時における投資口申込人は、フォレスト・アーバンファンド有限会社（以下「フォレスト・アーバンファンド」といいます。）です。フォレスト・アーバンファンドは、資産運用会社が私募不動産ファンドとして運用していた「森ビル・アーバンファンド」の特別目的会社であり、かかる出資に先立ち、保有していた信託受益権をすべて本投資法人に譲渡し、その売却代金の中にかかる出資を行っています。更に、フォレスト・アーバンファンドは、同日付で私募不動産ファンドの運用を終了し、森ビル・アーバンファンドの匿名組合投資家に匿名組合出資金の返還として、その出資割合に応じて投資口61,882口のすべてについて、投資主としての地位を譲渡しています。なお、匿名組合出資金の返還として投資口の投資主としての地位を譲り受けた投資家の中で、投資口の所有を望まなかった投資家については、同日付で、森ビル株式会社に投資口を1口当たり500,000円で譲渡しました。最終的に平成18年4月13日付で、フォレスト・アーバンファンドが出資した投資口についての投資主の状況は、以下の通りです。

名称	住所	投資口数 (口)	比率※ (%)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	20,150	32.5
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	15,601	25.2
株式会社おぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	9,101	14.7
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	3,250	5.2
あいおい損害保険株式会社	東京都渋谷区恵比寿一丁目28番1号	2,600	4.2
日本興亜損害保険株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目7番3号	2,600	4.2
瀧野川信用金庫	東京都北区田端新町三丁目25番2号	1,950	3.1
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,560	2.5
アクサ生命保険株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号 NBFプラチナタワー	1,300	2.1
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,300	2.1
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	1,300	2.1
足利小山信用金庫	栃木県足利市井草町2407番1号	390	0.6
株式会社荘内銀行	山形県鶴岡市本町一丁目9番7号	390	0.6
東京都職員信用組合	東京都新宿区西新宿二丁目8番1号	390	0.6
合計	—————	61,882	100.0

※ 「比率」とは、平成18年4月13日付発行投資口数（61,882口）に対する投資口数の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

かかる出資額は、フォレスト・アーバンファンドより平成18年4月13日付で譲渡された以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
六本木ヒルズゲートタワー	36,500
六本木ファーストビル	18,260
後楽森ビル	27,200
アークフォレストテラス	5,300
六本木ファーストプラザ	2,100
六本木ビュータワー	3,480

(注4) 本投資法人は、平成18年7月31日付で、投資口8,398口を1口当たり504,865円で追加発行しました。かかる追加発行時における投資口申込人は、森ビル株式会社です。かかる出資額は、森ビル株式会社より平成18年8月1日付で譲渡された以下の不動

産を信託財産とする信託受益権を取得するための資金に充当されました。

不動産の名称	取得価格 (百万円)
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,720

## (6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	53,518	56.1
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	15,601	16.3
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	9,101	9.5
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	3,250	3.4
あいおい損害保険株式会社	東京都渋谷区恵比寿一丁目28番1号	2,600	2.7
日本興亜損害保険株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目7番3号	2,600	2.7
瀧野川信用金庫	東京都北区田端新町三丁目25番2号	1,950	2.0
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	1,560	1.6
アクサ生命保険株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号 NBFプラチナタワー	1,300	1.3
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,300	1.3
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	1,300	1.3
足利小山信用金庫	栃木県足利市井草町2407番1号	390	0.4
株式会社荘内銀行	山形県鶴岡市本町一丁目9番7号	390	0.4
東京都職員信用組合	東京都新宿区西新宿二丁目8番1号	390	0.4
合計	—————	95,250	100.0

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本理念－「都市」への投資

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値のさらなる向上を目指す不動産投資法人です。

本投資法人は、近年、大都市への経済活動と人口の集中が加速しており、ビジネス、文化、情報等の集積がさらなる集積を呼び、新たな価値を生み出すという好循環が生まれていると考えています。特に、東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模開発が集中的に進んでおり、経済・文化のグローバル化や企業のグローバルな事業展開が進む中で、「世界の中の東京」としての地位が確立されていると考えています。そして、今後も、他の国際都市との間の切磋琢磨を通じて、経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想され、多くの新しい付加価値を創造するポテンシャルを持つ、競争力の高い都市となると本投資法人は考えています。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。安全、環境、文化等あらゆる要素を兼ね備えた都市機能が提供されることで、21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が、こうした「都市」への投資とその価値向上を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループ（後記「③ 森ビル株式会社の概要（イ）森ビル株式会社の会社概要」をご参照下さい。）です。本投資法人は、森ビル株式会社の出資を受けて設立され、そのノウハウや経営理念を受け継ぐ資産運用会社に資産の運用を委託しています。そして、東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して、主としてプレミアムエリア（後記「② 運用戦略」をご参照下さい。）の稀少な物件の取得を行っていきます。更に、同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称です。森ビル株式会社は、その経営理念において、「細分化した土地を集約し、建物を高層化することで、足元に広いオープンスペースを備えた職住近接型のコンパクトシティを創造し、『安全・安心』、『環境と緑』、『文化・芸術』をキーワードに、豊かな都市生活を提案」しています。かかる経営理念を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。また、「丘」を意味する「ヒル」の複数形である「ヒルズ」という名称は、アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ、六本木ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズに代表されるように、従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るといふ、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。更に、「ヒルズ」には、「都市化と緑化」、「伝統と革新」、「経済と文化」、「普遍と個性」、「グローバルとローカル」、「刺激と安らぎ」といった、一見対照的なものを融合し、より高い次元で統合するという意味も含まれています。

本投資法人は、こうした森ビルグループの総合力を成長の原動として活用し、「ヒルズ」に

象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

## ② 運用戦略

### (イ) 重点戦略

本投資法人は、基本理念を実現するため、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築（ポートフォリオ構築戦略）
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用（成長戦略）

かかる重点戦略の実行に際して、資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

#### a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築

##### i. プレミアム物件を重視した投資

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等（後記「③ 森ビル株式会社の概要（ハ）森ビル株式会社の総合的なマネジメント力」をご参照下さい。）が十分に発揮できるプレミアムエリア、即ち東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいい、以下、本書において同じです。）及びその周辺地区に所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とします。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多く不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

また、本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図ります。

プレミアム物件の具体的な内容は、以下の通りです。

主たる用途	内容
オフィスビル	<p>立地： 東京都心5区及びその周辺地区。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。</p> <p>基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上。</p> <p>スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。</p>

住宅	<p>立地： スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。</p> <p>スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。</p>
商業施設	<p>(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設</p> <p>立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。</p> <p>(ii) 高級ブランド店等の路面型店舗</p> <p>立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、稀少性・社会的認知性が極めて高い地域。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。</p>

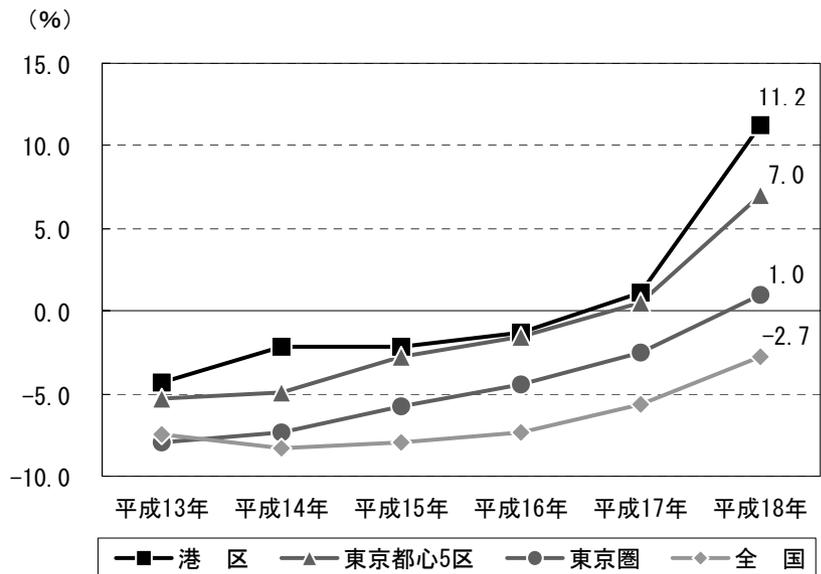
なお、本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。

### <重点投資対象エリアー東京都心5区の概況>

#### (i) 地価動向比較ー公示地価の急速な回復

公示地価については、商業地・住宅地ともに、全国平均では引き続き下落していますが、東京都心5区については平成17年よりプラスに転じています。その中でも、特に港区は相対的に強い上昇基調となっています。

#### ■商業地の公示地価変動率（前年比）の推移

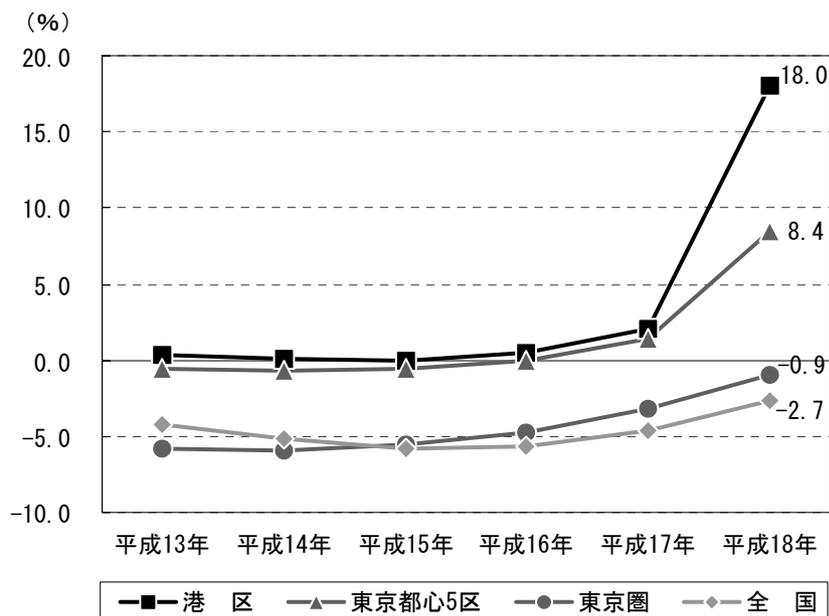


(出所) 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成18年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいいます。以下、本(i)において同じです。

(注2) 東京都心5区の公示地価変動率は、各区の標準地の地点数により加重平均して算出した値です。

■住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移

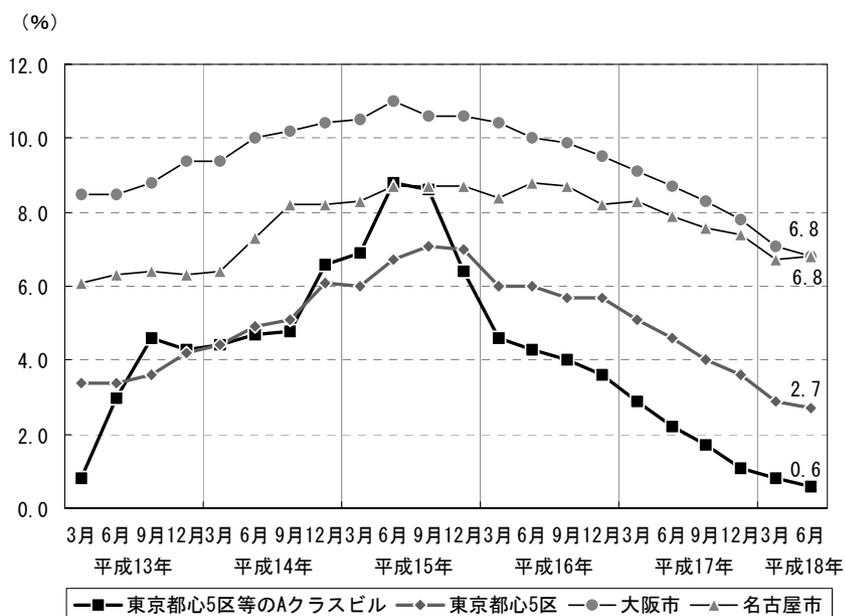


(出所) 国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成18年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成  
 (注) 東京都心5区の公示地価変動率は、各区の標準地の地点数により加重平均して算出した値です。

(ii) オフィス需要比較—強いオフィス需要と高い安定性

賃貸オフィスビルマーケットについては、空室率が東京・大阪・名古屋等の大都市において平成15年から徐々に低下しており、その中でも東京都心5区は、相対的に低い水準で推移しています。また、特にAクラスビル（注2）に関しては、東京都心5区の中でも空室率が低く、需要が極めて強い状況となっています。

■大都市における賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) シービー・リチャードエリス株式会社（旧生駒商事株式会社）は、昭和45年2月に設立された会社であり、国内外の事業用不動産に関するトータルなコンサルティング・サービスを行っています。

(注2) 「空室率」は、各地域のオフィスゾーン内における賃貸ビルの空室面積を貸室総面積で除した各月の平均値です。貸室総面積とは、入居状況にかかわらず、ゾーン内において各月末日以前に竣工した賃貸オフィスビルの賃貸可

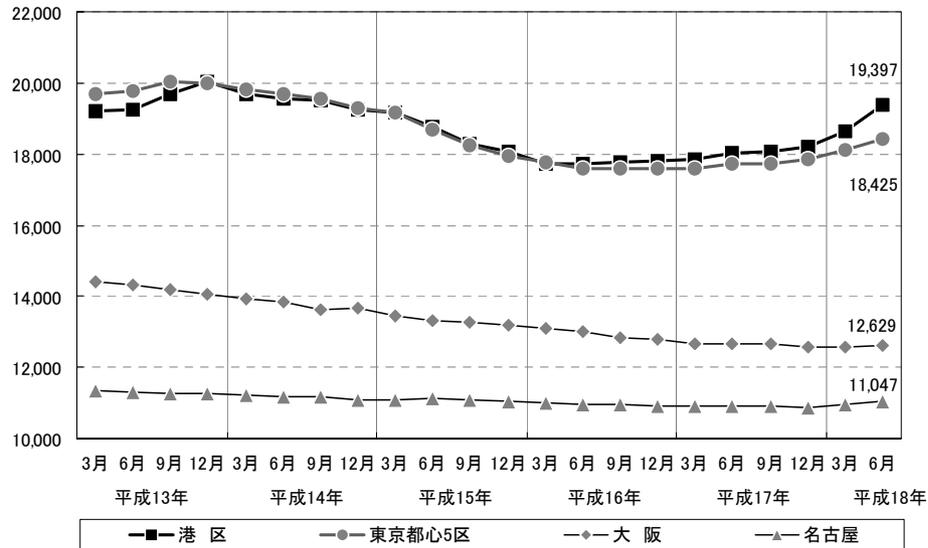
能面積の合計です。

(注3) 「Aクラスビル」とは、東京都心5区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域又は将来性の高い地域に存する大規模ビル（延床面積が概ね10,000坪以上、築21年未満及び天井高2.6m以上等の基準を満たすもの）を指します。

## ■大都市における賃貸オフィスビルの平均賃料の推移

空室率の改善に伴い、東京都心5区においては平成16年から賃料の上昇が始まっており、その後も上昇傾向が継続しています。その中でも、港区は強い上昇基調となっています。

(円/月・坪)



(出所) 三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) 三鬼商事株式会社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルティングを行っています。

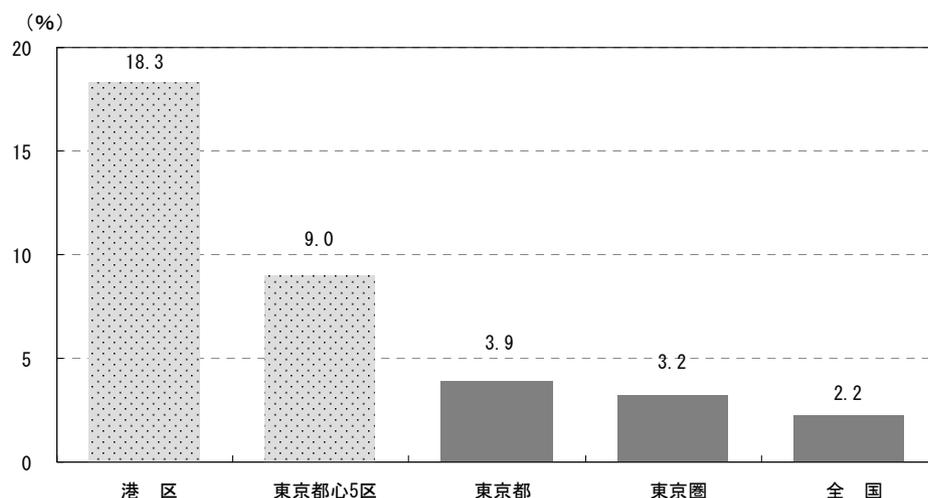
(注2) 「平均賃料」とは、各オフィスビルの基準階の募集賃料の合計をオフィスビル数で除したものです。

(注3) 調査対象は、以下の通りです。

- ・東京都心5区：基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
- ・大阪ビジネス地区（主要6地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区及び新大阪地区）：延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビル
- ・名古屋ビジネス地区（主要4地区：名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）：延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル

(iii) 「世帯総数に占める年収1,500万円以上の世帯数割合」においても、プレミアム物件が主に立地する東京都心5区、特に港区における割合が極めて高く、高級賃貸住宅の顧客層の厚さを示唆しています。また、「小売業の売場面積1㎡当たり年間商品販売額の比較」においても、東京都心5区における商業施設の売上の優位性がうかがえます。

■世帯総数に占める年収1,500万円以上の世帯数割合



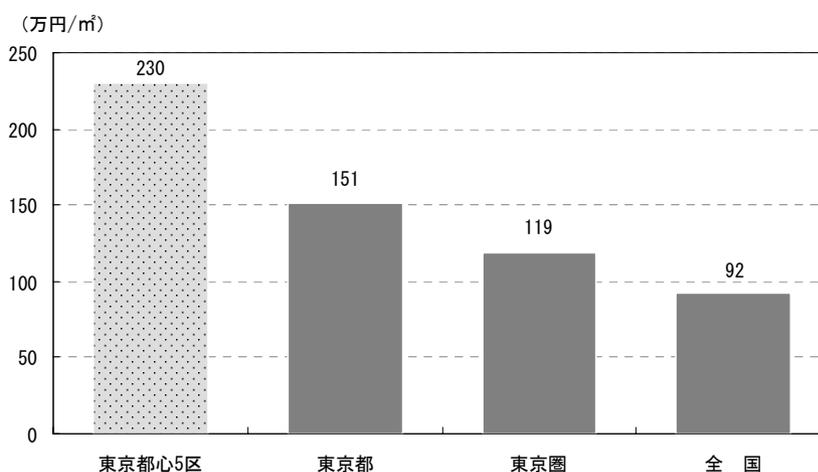
(出所) 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) 「世帯総数」は、各地域の住宅に住む世帯（同居世帯、住宅以外の建物に住む世帯を除きます。）の値で、年収不詳の世帯も含まれます。

(注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下、本書において同じです。

(注3) 「世帯年収1,500万円以上」は、総務省「平成15年住宅・土地統計調査」市区町村集計における「世帯の年間収入階級（8区分）」の最高位階級をいいます。

■小売業の売場面積1㎡当たり年間商品販売額の比較



(出所) 経済産業省「平成16年商業統計調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

## ii. 複合性を重視した投資

本投資法人は、職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化が進む中、かかる複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素であると考えています。

職住が近接し多彩な都市機能が集約されることにより、経済、文化、教育、エンターテインメント等様々な要素が高度に融合し、空間的・時間的ゆとりが生まれることで、豊かな都市型ライフスタイルやワークスタイルが可能になると考えます。知識情報社会では、こうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっており、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生み出されていくものと考えます。そして、新しい価値の創出は、更に多くの人や情報を引き寄せることにつながります。このような好循環を生み出すポテンシャルを備えたスペースやサービスを提供することが、都市における個々の物件のプレゼンスを高め、ひいてはその資産価値の維持・向上につながるものと考えています（都市発展のサイクル）。

例えば、同じようなスペックのオフィスビルであったとしても、充実したサービスやアクセスの良さに加え、周辺に商業施設、教育・文化施設や緑溢れる公園など様々な環境が備わっていることが、充実したオフィスライフを送る上でのプラスアルファの魅力となり、より高い需要を確保する上での差別化になるものと考えられます。

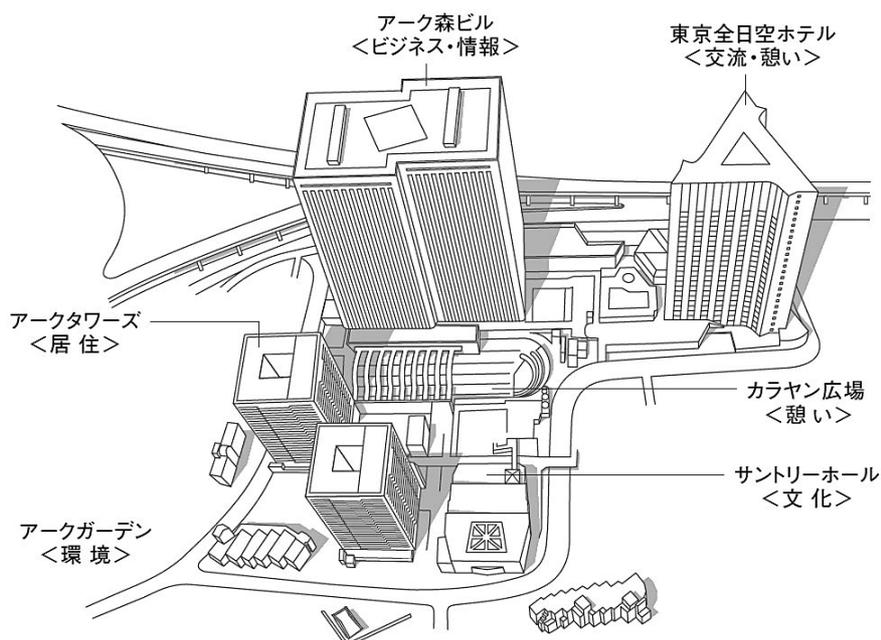
更に、この複合性の効果は周辺地域にも波及し、より広がりを持った形で価値を創出すると考えています。

このように、本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされると考えており、そのことが複合性に着目した投資を行うことの大きな理由でもあります。

## <森ビルグループの都市づくりの原点であるアークヒルズの軌跡>

複合性の効果の具体的事例として、森ビルグループの都市づくりの原点であるアークヒルズ（ARK Hills）とその周辺エリアの発展は、以下の通りです。

### ■アークヒルズの全観図



アークヒルズは、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、コンサートホール等からなる民間による日本初の職住近接型の大規模複合開発プロジェクトとして、昭和61年3月に竣工しました。

アークヒルズの誕生を皮切りに、周辺エリアでは、次々と大規模な再開発が実現し、車道拡幅・新設、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。こうしたエリアの中心ともいべきアークヒルズにおいては、季節折々の花々にも気を配るようなホスピタリティに満ちたきめ細かな施設管理や、「春の桜まつり」、「秋まつり」、「クリスマスイルミネーション」といったイベント等も行われてきました。

また、オフィスビル（アーク森ビル）については、時代の要請に応えたセキュリティ強化、大規模リニューアル実施及びITインフラのグレードアップにより最新ビルと同水準のスペックを備える等、物件のプレゼンスや競争力の維持・向上が常に図られています。その結果、アークヒルズ完成から20年の歳月を経た現在においてもエリア内におけるランドマークとして評価され、エリア全体の付加価値創出に貢献しています。

なお、このエリア内では、現在もいくつかの再開発計画が進められており、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えられます。

このように、アークヒルズを起点とした都市の広がりや多彩な都市機能がもたらす付加価値の創出は、まさに本投資法人が考える複合性の効果そのものです。

### ■アークヒルズ周辺の主な開発経緯

- 昭和61年 アークヒルズ竣工
- 昭和63年 新日鉱ビル竣工
- 平成3年 城山ガーデン竣工
- 平成5年 六本木ファーストビル他竣工

平成12年 赤坂溜池タワー竣工  
平成12年 営団地下鉄南北線全線開通  
平成13年 愛宕グリーンヒルズ竣工  
平成13年 アークフォレストテラス、アーク八木ヒルズ竣工  
平成15年 泉ガーデン竣工  
平成15年 六本木ティーキューブ竣工  
平成16年 虎ノ門琴平タワー竣工  
平成17年 赤坂インターシティ竣工  
平成18年 虎ノ門タワーズ竣工

※今後の周辺大規模開発計画

- ・ 環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業
- ・ 虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）
- ・ 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画（準備組合）

虎ノ門・六本木地区及び虎ノ門・麻布台地区では、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発準備組合（事務局：森ビル株式会社）が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。

昭和56年



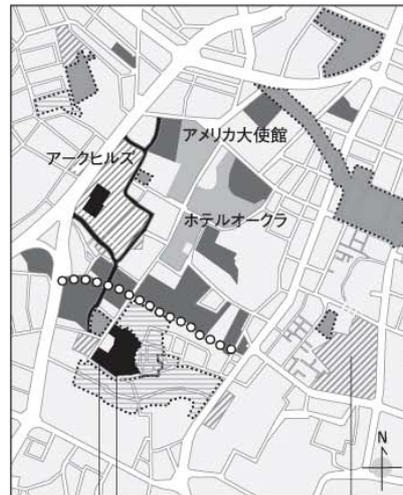
(出所) 公共施設地図株式会社発行  
「航空住宅地図(港区)1981年版」

平成元年



(出所) 公共施設地図株式会社発行  
「航空住宅地図(港区)1989年版」

平成18年



六本木ファーストビル他 愛宕グリーンヒルズ  
アークフォレストテラス

(出所) 株式会社ゼンリン発行  
「ゼンリン住宅地図(港区)2006年版」

	新設道路	新設歩行者貫通通路	本投資法人(注1)	森ビルグループ(注2)	周辺主要開発(注2)
稼働運用中	——	○○○○○○	■	▨	■
計画中・工事中	——	○○○○○○	■	▨	■

(注1) 当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(注2) 本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。

#### b. 森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やPM業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。

こうした森ビルグループの総合力、即ち開発力、情報力、管理運営能力及びブランド力の活用を実効性のあるものにするため、本投資法人、資産運用会社及び森ビル株式会社の間でサポート契約を、また資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザー業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用するため、本書の日付現在、取得済資産のすべてについて同社との間でPM委託契約(契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と森ビル株式会社となります。)を締結しています。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間でブランドライセンス契約を締結することにより、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾を受けています。

#### (ロ) 外部成長戦略

本投資法人は、森ビル株式会社からのパイプラインサポートを軸に、資産運用会社独自の情報収集やつなぎSPCの活用により、運用資産を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減や運用資産の分散等による収益変動リスクの逓減を図っていきます。

##### a. 森ビル株式会社のパイプラインサポート

本投資法人及び資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、平成18年8月10日付でサ

ポート契約を締結し、また、資産運用会社は、同社との間で同日付でアドバイザー業務委託契約を締結しています。本投資法人は、これらの契約により、森ビル株式会社が保有する不動産の売却に関する優先交渉権の付与、外部物件情報の提供及び不動産関連ノウハウの提供等のサポートを受けます（後記「(二) 森ビル株式会社によるサポート」をご参照下さい。）。

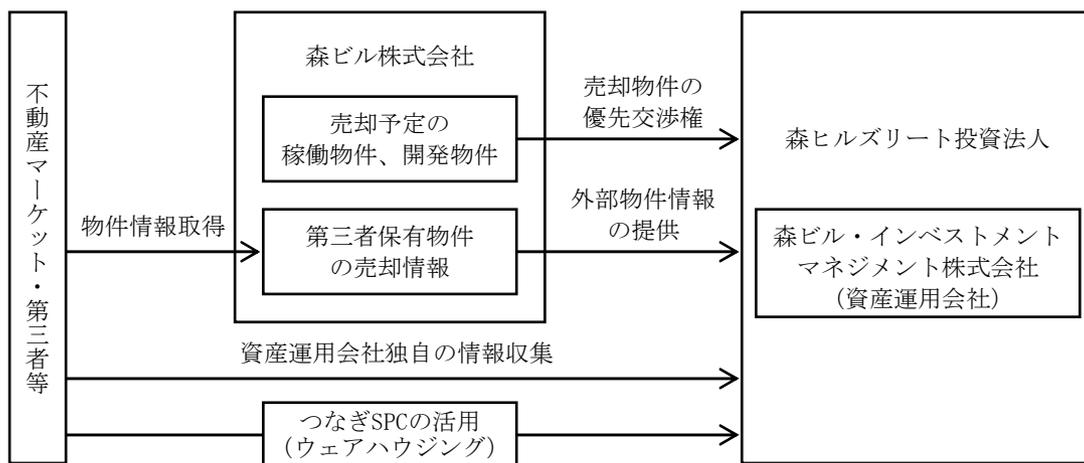
b. 資産運用会社独自の情報収集

資産運用会社には、森ビル株式会社からの出向社員を中心に、多様な経歴と専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する、多様な経験、高い専門性及び森ビル株式会社において培った幅広いネットワークを活用することにより、資産運用会社独自の情報収集ルートを開拓し、着実な外部成長を目指します。

c. 資産運用会社によるつなぎSPCの活用（ウェアハウジング）

資産運用会社は、本投資法人による機動的かつ柔軟な資産取得に資すること等を目的として、平成17年9月26日付で、「特別目的会社の設立、当該特別目的会社による物件取得及び本投資法人への物件売却等の指図等に関する業務」に係る兼業の承認を得ています。資産運用会社は、つなぎSPCを活用することにより、投資口価値の希薄化にも配慮しつつ、運用資産の拡大を目指します。つなぎSPCの定義及び活用については、後記「⑥ 財務方針」をご参照下さい。



(ハ) 内部成長戦略

本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得すること、及び合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

a. PM会社とのリレーションシップの重視と強化

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います。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。

また、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、管理費用の適正化に努めます。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。

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、森ビル株式会社にPM業務を委託することが、有効かつ適切と判断される場合には、同社のPMノウハウを積極的に活用します（森ビル株式会社は、オフィスビル事業や「MORI LIVING」ブランドで展開する賃貸住宅事業等を通じて、PM業務に関する様々なノウハウを蓄積しています。後記「③ 森ビル株式会社の概要 (ハ) 森ビル株式会社の総合的なマネジメント力」をご参照下さい。)。特に、森ビル株式会社が開発した物件や同社の長所を活かせる物件については、同社に運営管理業務を委託し、その総合的なノウハウを活用します。このような森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスの提供を受けることにより、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できるものと考えます。

b. 大規模修繕、リニューアル、その他資産価値維持のための施策

資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用及び管理を行うに当たり、長期修繕計画及び大規模修繕計画の策定とともに、資産運用計画書（1年、3年、10年）を策定し、それに定める運用資産に係る年度修繕計画に基づき、運用資産の修繕の実施を管理していきます。

(二) 森ビル株式会社によるサポート

a. サポート契約の概要

本投資法人及び資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付のサポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。

i. 本投資法人及び資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（本「a. サポート契約の概要」において、以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び資産運用会社に提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上）とされています。資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに資産運用会社が購入の意思がない旨通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合

には適用されないものとします。

- (i) 森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組合員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合があります。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共同事業における関係権利者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合があります。）
- (ii) 不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接的出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合があります。）
- (iii) 森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合
- (iv) 行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

ii. 本投資法人及び資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

iii. その他のサポート

森ビル株式会社は、資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

b. アドバイザリー業務委託契約の概要

資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付のアドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下の通りです。

i. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

(i) マーケット関連

- 賃料水準（募集及び成約）の動向
- 不動産売買の動向
- 新規物件供給量の動向
- 大口テナントの成約及び解約の動向

(ii) テナント意識等

- 立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナントの満足度、
- 在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等

(iii) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

ii. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産

に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まりません。）

- (i) デュー・デリジェンス
- (ii) 区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係
- (iii) 各種法令制限
- (iv) 建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）
- (v) 将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン
- (vi) 将来の建替又は再開発等
- (vii) 賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定
- (viii) 施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）
- (ix) 施設運営管理における費用対効果の予測又は検証
- (x) 長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）
- (xi) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

### ③ 森ビル株式会社の概要

森ビル株式会社は、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいて定評があります。同社は、文化を育み発信していく都市をつくるという自らのヴィジョンを国内最大規模の都市再開発である「六本木ヒルズ」（ArtとIntelligenceが融合する『Artelligent City』と呼称しています。）で具現化し、「快適都市生活創造産業」の担い手として、豊かな都市生活の創造を目指し、より魅力的な都市づくりに取り組んでいます。

#### (イ) 森ビル株式会社の会社概要

- a. 本社所在地 東京都港区六本木六丁目10番1号
- b. 設立 昭和34年6月2日
- c. 資本金 10億円
- d. 代表取締役社長 森 稔
- e. 事業内容 総合ディベロッパー
  - i. 都市再開発事業
  - ii. 不動産賃貸管理事業  
オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、ゴルフ場、リゾート施設等の営業・運営管理
  - iii. 文化・芸術・タウンマネジメント事業  
タウンマネジメント、美術館、ギャラリー、展望台、アカデミー、カンファレンス施設、会員制クラブ等の企画・運営
- f. 森ビルグループ 本書における「森ビルグループ」とは、森ビル株式会社及び以下の会社により構成されています。
  - i. 森ビル株式会社の連結子会社のうち、国内で事業を行う会社  
森ビル都市企画株式会社  
株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション  
株式会社ヒルズクラブ  
イーヒルズ株式会社  
六本木エネルギーサービス株式会社

アークヒルズ熱供給株式会社

M&Iアート株式会社

株式会社宍戸国際ゴルフ倶楽部

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（資産運用会社）

ii. 森ビル株式会社の持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社

株式会社プライムステージ

株式会社ヴィーナスフォート

g. 森ビル株式会社（単体）の貸借対照表及び損益計算書の要旨

i. 貸借対照表

（百万円）

平成18年3月31日現在			
資産の部	950,467	負債の部	857,753
流動資産	80,624	流動負債	76,362
現預金	24,681	固定負債	781,390
その他	55,943		
		資本の部	92,714
固定資産	869,842	資本金	1,000
有形固定資産	709,919	資本剰余金	21
無形固定資産	54,868	利益剰余金	91,048
投資その他資産	105,054	有価証券等評価差額金	644
資産合計	950,467	負債・資本合計	950,467

ii. 損益計算書

（百万円）

	自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日
営業収益	123,565
営業費用	91,972
営業利益	31,593
営業外損益	▲13,514
経常利益	18,079
特別損益	▲3,735
税引前当期純利益	14,344
法人税、住民税及び事業税	9,047
法人税等調整額	▲691
当期純利益	5,988

(ロ) 森ビル株式会社の都市づくりの理念

森ビル株式会社は、都市がより快適で豊かな場所であるために、都市づくりのための基本理念として、「3つのミッション」を掲げています。

a. 「安全・安心」ー地震に強い都市であること

細分化された土地を集約し、再開発により建物の密集を解消、街路を整備することで災害に強い街をつくります。建物には現時点で考えうる最高レベルの耐震性能を持たせ、街全体での防災訓練の実施や、非常用備蓄、自家発電システム導入等震災対策に取り組み、災害時に「逃げ出す街」から「逃げ込める街」を目指します。

b. 「環境と緑」ー都市と自然の共生

土地の高度利用によって生まれたオープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化することで、季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻します。自然は、ヒートアイランド現象への有効な対策になるだけでなく、都市生活に潤いをもたらすものと考えます。

c. 「文化・芸術」ー新しい創造力と可能性の誕生

職住近接型のコンパクトシティに、商・憩・遊・育・学などの多彩な都市機能を集約し、空間的・時間的ゆとりのある街をつくります。そこには、国内外の様々な人たちが集まり、出会い、対話し、新しい知や創造や可能性が生まれます。文化を楽しみ、文化を育み、文化を発信する魅力に満ちた都市を目指します。

(ハ) 森ビル株式会社の総合的なマネジメント力

ー一貫した企画開発能力及び管理運営能力

土地取得から企画開発、設計・工事監理、テナント営業、施設運営管理に至るすべての分野にわたり、一括して自社で手がけることにより、専門能力を有する社員を育成し、長年にわたりノウハウを蓄積してきました。また、権利関係の調整、行政交渉、複合的な大規模開発及びその運営管理、ハイエンドテナントへのハイレベルなサービス提供と柔軟な対応などを一貫して行う体制を構築しています。

また、実績に裏打ちされたPM力によって、大規模複合開発において求められる柔軟な運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応が可能となっています。

a. プロジェクト・マネジメント（都市開発）

大規模再開発計画における都市計画、建築計画、事業計画及び資金計画などの企画立案、行政当局との折衝、関係当事者間の合意形成等、プロジェクトを具体的に進捗させるための、総合的なコーディネートを行っています。

b. コンストラクション・マネジメント（建築及び内装の設計・工事監理）

森ビル株式会社が関与する開発プロジェクトの施設計画及び建設工事において、ゼネコン等への一括発注ではなく、計画・設計段階から施工に至るまで一貫して自社による管理のもと、建築・電気・設備等の各々について分離発注を行い、品質の確保、コストの合理化を図りつつ、ノウハウを蓄積してきました。

また、内装についても、官公庁から外資系企業のオフィスのほか、住宅、商業施設等のあらゆる業種・形態のテナントに、それぞれのニーズに相応しい空間を一貫した体制のもとで提供しています。

建築・内装共に、運営管理の現場からもたらされるテナントニーズや合理化等の提案を新しいプロジェクトに積極的に反映させる作業を長年地道に繰り返してきたことが、テナントからの高い評価と効率的な施設運営管理につながっています。

c. プロパティ・マネジメント

きめ細かかつ充実したサービスと信頼できる物件の維持・管理により、快適なオフィス環境とより豊かな都市生活を提案し、テナント満足度の向上に努めています。

i. 安全・安心な環境の提供を効率的に実現する施設管理ネットワーク

森ビル株式会社の運営管理対象物件が東京都心部に集中しているため、コンピュー

ターシステムを駆使すると共に、オフィスビルや住宅を複数のブロックに分けて効率的に運営する、群管理体制を採用しています。また、緊急時や災害時などの万一の場合にも迅速に対応し、早期復旧を実現する体制を整えています。

## ii. オフィスビル市場において確立された森ビルのブランド力

「アーク森ビル」で日本のインテリジェントビルの先駆けをつくった森ビル株式会社のオフィスビルは、立地、国際水準のスペック、優れた耐震性能やセキュリティ、複合開発による付帯施設の充実等により高い評価を得ています。また、テナントには外資系企業が多く入居していることも特徴の1つです。

オフィステナントの入居時の要求水準は、賃貸条件・安全性・利便性・快適性等、実に厳しくかつ千差万別であり、1件1件がオーダーメイドであるといえます。また、日常的な使い勝手・清掃警備・空調など入居後の様々な要望にきめ細かく対応しなければなりません。

このようなオーダーメイドオフィスのコーディネートやテナントに対する日頃からの対応を社員自らが行き、それを会社全体でバックアップすることにより、テナントに安心と満足を提供し、長期的な信頼関係を構築しています。

すべてのテナントについて「賃貸条件からサービスに至るまで、テナントが何に満足し、何を不満に感じているかを常に把握すること」ができているからこそ、自信を持って「オフィスという商品」を提供することができ、オフィスビル市場のマクロな需給変動への素早く適切な対応を可能にしています。

### <森ビル株式会社によるオフィスサービスの特徴>

#### ■幅広いオフィスサポート

主要なオフィスビルを中心に、カンファレンスルーム、レストラン、カフェ、クリニックやスパ、ドラッグストア、コンビニエンスストア、ビジネスコンビニ、DPEショップ、ATMコーナー、郵便局、旅行代理店等、ビジネス面でのさまざまなサポート施設だけでなく、オフィスワーカーのライフサポートやテクノストレスを癒す環境設備も含む広範なオフィスサポートサービスを行っています。

#### ■多彩な情報サービス

森ビル株式会社が運営する主要なオフィスビルでは、MII（注1）を通じてインターネット接続環境を整備し、テナント企業の安心・快適なIT環境をサポートしています。また、独自に会員制ポータルサイト「eHills Club」（注2）を運営し、テナント専用の各種グループウェアの提供、更には、港区周辺の各種施設・店舗・イベント等のタウン情報等の提供も行っています。

（注1）「MII」とは、森ビルグループの運営する主要なオフィスビル、住宅、商業施設等を独自のネットワークで結ぶ、大規模なインターネット回線網（Mori Building Information Infrastructure）のことです。建物内は100Mbpsのイーサネット（Ethernet）が敷設され、最適なネットワーク環境を完備しています。

（注2）森ビル株式会社の子会社であるイーヒルズ株式会社が運営しています。

## iii. 高級賃貸住宅のリーディングブランド「MORI LIVING」

港区での賃貸住宅事業を中心に「MORI LIVING」ブランドのもと、様々なステージで都心生活を楽しむための高品質できめ細かいホスピタリティ・サービスを提供しています。緑豊かな環境、充実した付帯施設、質の高いデザインと最新テクノロジーによる優れた居住性等、都市生活を謳歌するための多面的な居住者サービスや生活サポートを提供しています。

以下の表は、「MORI LIVING」の主なコンセプトと多彩かつ高品質な住宅サービスの特徴を示したものです。

ホスピタリティのある暮らし	
コンシェルジュ・サービス	24時間バイリンガルのフロントサービスをはじめ、質の高いスタッフが、一人一人のニーズにきめ細かく対応することで、ホスピタリティをモットーにしたサービスを提供しています。
ヘルスプロモーション	リラクゼーションを思いのままに味わえるスパ、日々の健康管理をきめ細やかにケアするヘルスプロモーションサービスなど、居住者の心身のバランスを整え、かけがえのない健康をサポートするサービスを提供しています。
都心に住まう	
シティ・イン・ザ・シティ	ビジネス拠点と近接した交通至便なロケーションと周辺環境の豊かさが、時間とゆとりを生み出し、理想的なアーバンライフを実現しています。
暮らし方を高める	
スカイラウンジ	高層ならではの眺望と夜景を楽しめるスカイラウンジは、居住者とそのゲストだけのサロンとして利用可能です。また、ルーフガーデンでは、眺望とともに、空中庭園の美しい自然を感じられます。
スパ	居住者のための会員制スパでは、サウナ、プール、ジャクジー、エステティック、ジム、指圧、針治療などが揃えられています。
ガーデン	高層化することで、緑化を実現しています。敷地内や周辺には緑が満ち、都心に居ながら豊かな自然とのふれあいを楽しめます。
デザインクオリティ	コンラン&パートナーズ、内井建築設計事務所等著名なデザイナーや有名建築家とのコラボレーションによる、クオリティの高いモダンな空間を提供しています。
安全と安心を極める	
耐震性能	建物の安全性を最新技術で追求するとともに、災害時に備えて、敷地内に、防災井戸や非常用発電機を設置しています。
セキュリティ	二重オートロックシステムをはじめ、先進のセキュリティシステムと警備スタッフによって万全の24時間セキュリティ体制を敷いています。

#### iv. 個性的でチャレンジングな商業施設運営

都市の商業空間には人をひきつけ、魅了する祝祭性が必要と考えます。街を歩きながらショッピングも楽しめるエンターテインメントとリテールの融合をコンセプトに、「六本木ヒルズ」、「表参道ヒルズ」、「ラフォーレ原宿」、「ヴィーナズフォート」等において、この祝祭性を具現化しています。

#### d. タウンマネジメント

オフィスビル、住宅、商業施設といった従来型の複合機能だけでなく、最先端の情報発信機能を備えた「街」である「六本木ヒルズ」において、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動をコーディネートしています。「六本木ヒルズ（森タワー）」最上階の展望施設（東京シティビュー）、屋外イベントスペース（六本木ヒルズアリーナ）、ガイドツアー（六本木ヒルズツアー）等の運営や、プロモーション用のコンテンツ作成も行っています。ここで蓄積されたノウハウが、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」等の運営においても積極的に活用されています。

#### (二) 森ビル株式会社の開発物件の特徴

森ビル株式会社のオフィスビルは、きめ細かくテナントに配慮されたスペックを用意し、居心地が良く、安心できる環境を提供しています。スペックとして、天井高、十分な電気容量や防水機能に配慮した床等に加え、同社が開発した「フォレストシーリングシステム」を整備しています。また、森ビル株式会社は、安全で安心できるオフィス環境作りのため、同社が開発・管理運営する物件において、十分なセキュリティシステムを提供するとともに、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」というコンセプトの下、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。かかるハード面での対応とともに、防災井戸・防災備蓄倉庫など震災対策設備や非常用発電システムを整備し、万一の場合に備えての震災総合訓練の実施等の防災対策を講じています。なお、住宅についても、オフィスビル同様に、設備の充実と大地震にも堪えうる高い耐震性能、万全な震災対策を追求しています。

このように、ハード面の充実と、ハイクオリティのサービスの提供によるソフト面の充実により、テナント満足度の向上を実現させています。

#### <森ビル株式会社の主要なオフィスビルのスペック>

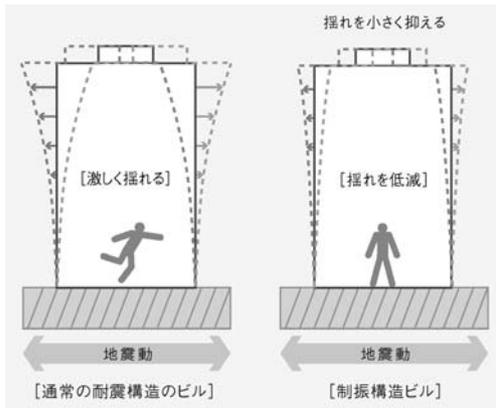
空調システム	<ul style="list-style-type: none"><li>・約45㎡毎にきめ細かな空調制御を実現</li><li>・延長運転は約90㎡の単位で可能</li><li>・インターネットを通じて24時間空調操作可能</li></ul>
フォレストシーリングシステム	<ul style="list-style-type: none"><li>・600mm角のグリッド型システム天井を採用することで、レイアウトの自由度を高め、間仕切り変更工事にも容易に対応</li></ul>
耐震設備	<ul style="list-style-type: none"><li>・ハード面として大地震に堪えうる制振・免震構造を構築</li><li>・万一の場合に備えて、震災総合訓練の実施</li><li>・震災対策用発電機、防災備蓄倉庫、防災井戸の設置</li></ul>
セキュリティシステム	<ul style="list-style-type: none"><li>・セキュリティゲートや貸室扉に非接触型のICカードリーダー及び電気錠を装備</li><li>・最終退室確認操作により、照明と空調が自動停止</li></ul>

#### ■耐震性能

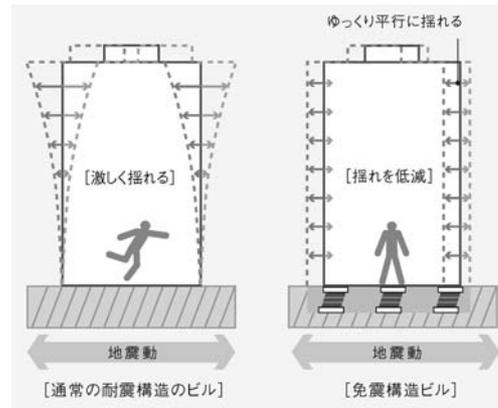
建物により制振構造、免震構造の違いがありますが、一般的に、高層でスリムな建物には制振構造が向いており、中低層で比較的安定した形状の建物には免震構造が向いているといわれています。また、制振・免震構造の効果については、構造の特性に

応じて地震時の揺れ方に違いがあるといわれています。制振構造は、日常的な規模の地震や強風時などの揺れを低減するのにより効果的であるのに対して、免震構造は大震災時にその効果を発揮するといわれています。しかし、最近では、様々な技術的問題を解決した高層免震住宅も建築されており、厳密な使用区分はありません。森ビル株式会社においても建物の規模や形状により様々な検討を重ね、高い耐震性能を実現する最適な構造を決定しています。

## <制振構造>



## <免震構造>



### (特徴)

建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。

### (制振構造の一例)

粘性体制振壁は、水飴状の粘性体を封入した装置でエネルギーを吸収し、風揺れから大地震まで効果を発揮します。これを躯体の適正な箇所配置することで建物の揺れを吸収します。

### (粘性体制振壁)



(本投資法人における採用物件)

六本木ヒルズゲートタワー、後楽森ビル

### (特徴)

建物と基礎の間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、ゆっくりと平行に揺れ、特に大地震には、揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減します。

### (免震構造の仕組み)

一般的に、「積層ゴム」と「ダンパー」の組み合わせで構成されています。積層ゴムは、上からの荷重には潰れ難く、地震による横からの力にはゴムの性質で簡単に変形します。これにより、建物と地面を絶縁し、地表で感じる揺れを低減します。

### (免震装置)



(本投資法人における採用物件)

元麻布ヒルズ (フォレストタワー、フォレストテラスイースト)、アークフォレストテラス

## (ホ) 森ビル株式会社の大規模な民間再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下の通りです。本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。

### a. アークヒルズ

昭和61年3月に竣工した、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・東京全日空ホテル等からなる森ビル株式会社初の大規模複合開発プロジェクトです。日本初の民間による大規模再開発事業であり、規模においても、職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能をひとつの街の中に集約させる複合開発という点でも前例がなく、その後が続くわ

が国の都市再開発のモデルケースとして、職住近接という新しい都市生活者のスタイルを提案しています。

オフィス棟（アーク森ビル）の延床面積は約18.1万㎡、住宅棟（アークタワーズ）の住宅総戸数は約480戸です。

b. 愛宕グリーンヒルズ

平成13年7月に竣工した、42階建てのオフィス棟と住宅棟のツインタワーからなる複合再開発事業です。

オフィス棟と住宅棟のいずれも、超高層建築分野で世界的に知られるシーザー・ペリが設計（デザイン監修）しており、同時に、開発区域内にある複数の寺院の境内整備、愛宕山の景観整備も行われています。

オフィス棟の延床面積は約8.6万㎡、住宅棟の住宅総戸数は約350戸です。

c. 元麻布ヒルズ

平成14年5月に竣工した大規模住宅プロジェクトで、「森の都市」（都市と自然の共生のモデルケース）をコンセプトとしています。

大きな樹木のようなフォレストタワー（高層棟）を中心に2棟の低層棟を配し、敷地の約半分、建物の屋上及びバルコニーを緑化しています。住宅総戸数は約220戸です。

d. 六本木ヒルズ

平成15年4月に竣工した六本木ヒルズは、敷地面積約8.9万㎡で国内最大規模を誇る再開発事業です。「文化都心」というコンセプトに基づいた独創的な計画で、世界へ向けた東京の新しい都市として位置付けられます。

地区内には六本木ヒルズのシンボリック的存在である54階建てのオフィス棟（森タワー）を中心に、住宅棟、ショッピングモール、レストラン、グランドハイアット東京、森美術館、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、テレビ朝日放送センター等、多彩な機能が集約し、ひとつのコンパクトな都市を形成しています。

オフィス棟（森タワー）の延床面積は約37.9万㎡、住宅棟の住宅総戸数は約840戸です。

e. オランダヒルズ

平成16年10月に竣工した、オフィスビル、住宅、商業施設を集約した複合再開発であり、隣接する東京都水道局芝浦給水所の未利用容積を有効活用した東京都水道局との共同事業です。

延床面積は約3.5万㎡、住宅総戸数は約70戸です。

f. 表参道ヒルズ

平成18年1月に竣工した、「旧同潤会青山アパート」の再開発事業です。商業施設と住宅からなる地下3階地上3階建ての施設は、建築家安藤忠雄氏の設計によるものです。6層分の吹抜け空間に、表参道の街並みと同じ傾斜のスロープを持つ「第2の表参道」を創出しました。

延床面積は約3.4万㎡、住宅総戸数は約40戸です。

g. 上海環球金融中心プロジェクト

中国政府が開発に力を注ぐ上海市浦東（ほうとう）新区・陸家嘴（りっかし）金融貿易中心区に世界中から人々が集う、賑わいに満ちた「垂直の複合都市」として誕生します。当該プロジェクトは、森ビルグループがこれまで日本や中国で培ってきた都市づくりのノウハウを注ぎ込み、平成20年初頭の完成を目指しています。地上101階、高さ492mのK P F（コーン・ペダーセン・フォックス）設計による先鋭的なスペックのオフィスビルを中心に、世界一の高さとなる展望台、最高級クラスのホテル、ハイレベルな商業施設、グローバル企業が情報発信をするカンファレンス施設等で構成されます。

	アーク ヒルズ	愛宕 グリーン ヒルズ	元麻布 ヒルズ	六本木 ヒルズ	オランダ ヒルズ	表参道 ヒルズ	上海環球 金融中心
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区	中国上海市
竣工（予定）年	昭和61年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成18年	平成20年
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサート ホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタ ジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅	事務所 ホテル 店舗 カンファレ ンス施設 展望施設
敷地面積（万㎡）	約4.1(注)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6	約3.0
延床面積（万㎡）	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4	約38.1
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—	約22.6
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40	—

(注) 飛地を含む計画全体の敷地面積であり、アーク森ビルの存する街区の敷地面積（39,602.42㎡）とは異なります。

上記の再開発事業の特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。更に、アークヒルズで証明されているように、これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けます。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

#### ④ ポートフォリオ構築方針

##### (イ) 物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処に資産運用を行います。

不動産関連資産のクオリティ	組入比率（取得価格ベース）
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

プレミアム物件の定義については前記「② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照下さい。

なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル及び住宅の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられる場合には、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとします。

##### a. オフィスビル

##### i. 立地

東京都心5区及びその周辺地区を中心に、東京圏及び地方主要都市部の都市機能の高い地域に所在すること

##### ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が3,000㎡以上、かつ建物の基準階賃貸可能面積が330㎡以上であること

b. 住宅

i. 立地

スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

(ロ) 用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱います。

投資対象タイプ	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、地方主要都市部（東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市のことをいいます。）の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
東京圏	東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

(ニ) 取得基準

a. 構造

投資対象とする不動産関連資産に係る建物の構造は、原則として、主たる部分において鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

b. 築年数

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物とします。ただし、新耐震基準が採用される前に建築された建物であっても、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されていると認められる場合

には、投資対象に加えることができるものとします。

c. 耐震性能

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準に適合し、予想最大損失率（PML）が15%以下の建物とします。ただし、予想最大損失率（PML）が15%を超える建物であっても、地震保険の付保や耐震補強工事を実施する等の対応を施すことにより、地震による損失リスクを低減することが可能であると判断する場合、投資対象に加えることができるものとします。

d. 権利関係

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、単独所有不動産、並びに以下の点を検討した上で、権利関係においてリスクが低いと判断される、共有物件、区分所有物件、借地権、被担保物件及び被用益物件とします。

i. 共有

物件の運営管理上の観点から、原則として、持分割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、持分割合が50%以下の物件であっても、他の共有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、共有物件の取得に際して、諸手当（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

ii. 区分所有

物件の運営管理上の観点から、原則として、専有部分の床面積の割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、専有部分の床面積の割合が50%以下の物件であっても、他の区分所有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、区分所有物件の取得に際して、諸手当（本投資法人内での積立金の増額、管理組合とは別の共用部分に対する付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

iii. 借地権

原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を投資対象とします。

iv. 被担保物件及び被用益物件

取得時に抵当権等の担保権の抹消が可能な場合、並びに第三者による借地権及び地役権等の用益権が収益性に与える影響が軽微である場合には、被担保物件及び被用益物件を投資対象とすることができるものとします。

e. 開発物件

以下の条件を満たし、本投資法人が実質的に開発リスクを極力排除できると判断する場合、竣工後に当該物件に係る不動産関連資産を取得するために、開発中の段階であっても、売買契約を締結することができるものとします。

i. 本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを、竣工時点で実施できること

ii. 物件の引渡しが竣工を停止条件としていること

iii. 売買代金の支払が竣工後であること（ただし、手付金を引渡し前に支払う場合は売主の財務状況その他の状況を総合的に勘案し、売買契約に基づき手付金を支払うことができます。）

iv. 停止条件付賃貸借契約が締結されている場合や入居申込みがなされている等の場合を

含め、立地条件及び設備環境等を勘案の上、竣工後のテナントの入居が合理的に見込めると判断されること

f. 駅距離

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、電車その他の主要な交通機関の拠点から徒歩圏内に所在する不動産とします。

g. 物件選定基準

前記「(イ) 物件クオリティ別投資」をご参照下さい。

(ホ) 保有期間

- a. 本投資法人は、運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとします。
- b. 本投資法人は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市場況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性及び資産劣化に対する資本的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとします。
- c. 本投資法人は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとします。

(ヘ) デュー・デリジェンス

本投資法人は、不動産関連資産の取得に先立ち、取得基準が満たされていることを確認するため、以下に記載する調査項目に関して、詳細調査（デュー・デリジェンス）を行います。なお、専門性、客観性及び透明性の観点から、建物調査、環境調査及び鑑定評価に関しては、独立した第三者に調査を依頼します。

調査項目		内容
経済的 調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場賃料、稼働率</li> <li>・競合物件の有無及び競合状況</li> <li>・テナント需要動向等</li> <li>・周辺の開発計画の動向</li> </ul> <商業施設等> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商圈分析（商圈人口、世帯数及び商業指標等）</li> </ul> 立地特性及び商圈の範囲を適正に認識し、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる分析を行い、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握し、テナントと当該商圈の適合性について、十分な調査分析を行います。また、競争力の観点から、現在の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的な開発余地等を含め、慎重に分析するものとします。
	テナント 調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの信用状況（業容、業歴、決算内容及び財務状況等）</li> <li>・テナントの賃料支払状況、紛争の有無及び可能性等</li> <li>・テナントの業種、テナント数、賃借目的及び契約内容等</li> <li>・現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移並びに将来の見通し</li> <li>・各建物におけるテナントの占有割合及び分布割合等</li> <li>・連帯保証人の有無とその保証能力</li> </ul>

調査項目		内容
	収益調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント誘致及び物件の処分性等の競争力調査</li> <li>・レントロールの推移</li> <li>・賃貸借契約の内容及び更新の可能性</li> <li>・費用水準、費用関連契約の内容及び更新の可能性</li> <li>・適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性</li> <li>・修繕履歴及び修繕計画並びに修繕積立金の状況</li> </ul>
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要交通機関の拠点へのアクセス状況及び同拠点の利便性</li> <li>・街路の状況及び主要幹線道路へのアクセス状況</li> <li>・便利施設、経済施設、教育施設、官公署及び娯楽施設等の配置及び近接性</li> <li>・周辺土地の利用状況及び将来の動向</li> <li>・都市計画及び地域計画</li> <li>・日照、眺望、景観及び騒音等の環境状況</li> <li>・公共サービス及びインフラ整備状況</li> <li>・地域の知名度及び評判等</li> </ul>
	建築設備仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）及び各種条例等の公法上の規制に対する適合性</li> <li>・意匠、主要構造、築年数、設計、施工業者及び検査機関等</li> <li>・内外装の部材の状況</li> </ul> <p>&lt;オフィスビル、商業施設等&gt;</p> <p>前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、給排水設備、昇降機設備、営業可能業種、駐車場その他共用設備の利用状況、フリーアクセスフロア及び床荷重等</p> <p>&lt;住宅&gt;</p> <p>戸数、住居タイプ、間取り、内部仕様（天井、壁、床等）、空調設備、防犯・防災設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等</p>
	建物管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連法規等（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況</li> <li>・建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み</li> <li>・建物管理状況の良否、管理規約の有無及びその内容、並びに管理会社へのヒアリング等を通じた管理会社の業務水準及び信用力</li> <li>・施工業者からの保証及びアフターサービスの内容</li> <li>・近隣住民との協定書の有無及びその内容</li> </ul>
	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準（昭和56年に改正及び施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準のことをいいます。）又はそれと同水準以上の耐震性能の確保</li> <li>・地震リスク分析</li> </ul>

調査項目		内容
	環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト、フロン及びP C B等の有害物質の使用及び管理状況</li> <li>・地質状況、土地利用履歴及び土壤汚染状況等の環境調査</li> </ul>
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有物件、区分所有物件及び借地物件等、本投資法人が所有権を有しない、又は単独で有しない等の、権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に確認します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無並びに持分割合の状況</li> <li>・敷金保全措置及び長期修繕計画に対する積立金の方針及び措置</li> <li>・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有物売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係</li> <li>・区分所有の区分性</li> <li>・本投資法人による取得以前に設定された担保権の設定状況、内容及びその承継の有無</li> <li>・借地権設定者、他の区分所有者及び共有者等と締結された規約及び特約等の内容（特に優先譲渡特約及び譲渡制限特約の有無並びにその内容）</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性並びにその信用力</li> <li>・信託受益権の場合は、信託契約の内容</li> <li>・前所有者の属性、信用力及び財務状況</li> </ul>
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界確定の状況、越境物の有無及びその状況</li> </ul>

(ト) その他の投資態度

本投資法人の運用資産の組入比率が、以下の規定に適合するよう運用を行うものとします。

- a. 特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。
- b. 本投資法人の資産の総額に占める租税特別措置法に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

⑤ 運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的な安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

(イ) 賃貸管理

- a. マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途毎の需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の

条件設定を行います。

b. 新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新增設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

c. 入居テナント対応

日常的なコミュニケーションを通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながると位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

d. 賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産毎の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、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固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けていきます。

- **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シー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）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
  - ・ **固定型マスターリース**：マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレ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

なお、上記において、マスターレ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（固定型マスターリースにおけるマスターレシーを含みます。）をいいます。

(ロ) 日常的施設運営管理

所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化するため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

#### (ハ) 大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産毎に予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。

#### (ニ) PM会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務をPM会社に委託するものとし、当該PM会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

##### a. PM会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じてPM会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産のPM会社をマスターレシーとすることができるものとします。

##### b. PM会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できるPM会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- 業歴
- 財務体質
- 組織体制
- 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- 新規テナントの誘致能力
- 当該不動産に関するレポート能力
- 報酬及び手数料の水準

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社をPM会社として選定することができるものとします。

- 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合
- 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

##### c. PM会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につきPM会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえてPM会社に対し適切な指図を行うものとします。

- テナントからの入金状況
- 経費等の支出状況
- テナントの入退居状況

- 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

#### d. PM会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則1年間とし、契約期間満了時までにはPM会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該PM会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM会社を変更するものとします。また、契約を更新する場合であっても、評価結果に基づきPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。また、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- 運営管理計画の達成度・貢献度
- 運営不動産の管理状況と改善提案能力
- テナントの満足度
- テナントとのリレーション構築能力
- リーシング実績
- PM業務の遂行能力
- PM会社からの報告状況
- 修繕・改修工事の計画策定能力及び工事管理能力

#### (ホ) 付保方針

- 火災等の災害及び事故に起因する建物の損害並びに対人対物事故に起因する第三者からの損害賠償請求による損害等に対処するため、運用資産に係る不動産に関して、その特性に応じ、適切と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。
- 大規模地震等の発生によるポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の可否、保険の内容並びに保険料の負担度合いを総合的に判断し、必要と判断する場合には、運用資産に係る不動産に対して、地震保険を付保します。

## ⑥ 財務方針

### (イ) 基本原則

本投資法人は、運用資産の中長期的に安定した収益の確保と着実な成長に資するため、不動産関連資産の取得費及び修繕費、本投資法人の運営に要する資金及び分配金、並びに債務の返済金（不動産関連資産に係る敷金及び保証金並びに本投資法人の借入金及び投資法人債の債務の返済金を含みます。）等の資金の手当てを目的として、財務活動の機動性、資金繰りの安定性及び収益の向上等の諸点に留意しつつ、最適な手段と判断する方法により、本投資法人の投資口若しくは投資法人債の発行又は借入れを決定するものとします。

### (ロ) 実施基準等

#### a. エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行は、中長期的な観点から、金融環境を的確に把握した上で、投資口価値の希薄化（新投資口の追加発行による投資口の議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、本投資法人の運用資産の着実な成長を目的として実施します。

b. 借入れ及び投資法人債の発行

- i. 借入金と投資法人債の元本の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
- ii. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。
- iii. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に勘案し、将来にわたる経済及び社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の借入条件を検討するものとします。
- iv. 本投資法人は、不動産関連資産の取得、敷金及び保証金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約及びコミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができるものとします。
- v. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- vi. 本投資法人が保有する資産総額に対する借入金及び投資法人債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュース比率）の上限は、65%を目処とします。ただし、不動産関連資産の取得及びその評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることができるものとします。

c. つなぎSPCの活用（ウェアハウジング）

取引にかかる時間的制約から本投資法人で直接物件を取得することが困難な場合や、本投資法人の財務戦略上の理由（有利子負債比率を一定に維持することで財務安定性を確保するとともに、投資口価値の希薄化にも配慮します。）により必要と判断される場合には、本投資法人により取得が予定されている物件を一時的に保有するために設立した特別目的会社（以下「つなぎSPC」といいます。）に物件を取得させることができるものとし、利害関係取引規程等の資産運用会社の内部規程に従い、投資口及び投資法人債の発行並びに借入れの時期及び金額等を勘案しながら、当該つなぎSPCから物件を取得するものとします。

このように、資金調達の時机等に左右されることなく、取得の機動性と柔軟性を確保することにより、本投資法人の物件取得機会の拡大を実現し、結果として、本投資法人の継続的成長のサポートに寄与できるものと考えます。

d. 金融デリバティブ取引

借入れその他資金調達に係る金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融デリバティブ取引を行うことがあります。

e. キャッシュ・マネジメント

- i. 想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）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。
- ii. 余剰資金の運用は、安全性及び換金性等を考慮し、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。
- iii. テナントから預かった敷金及び保証金等を、運用資金として活用することができます。

(ハ) 格付取得

本投資法人は、本書の日付現在、以下の発行体格付を取得しており、かかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

格付機関	格付内容	格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付	A 3

⑦ 開示方針

(イ) 本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示します。

(ロ) 本投資法人は、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

(ハ) 本投資法人は、前記(ロ)に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家等に意見を求め、開示の要否、内容及び時期について迅速に決定します。

(ニ) 投信法、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）その他の適用法令に従い開示が必要な情報、並びに株式会社東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。

(ホ) 投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等及び不動産対応証券とします（規約第31条）。

#### (イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定めるものをいいます。本(イ)において、以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第16号に定めるもの）のうち、主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することをその営業の目的とするもの
- g. 信託財産を主として上記 f. に掲げる匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

#### (ロ) 不動産対応証券

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。）第2条第6号に規定する特定出資（実質的に上記(イ) a.乃至 e. に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（上記(イ) f.及び下記 h. に掲げる匿名組合出資持分のうち証券取引法第2条第2項第3号に基づき有価証券とみなされるもの及び上記 c. に掲げるものを除きます。）
- e. 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号に定めるもの）
- f. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるもの）
- g. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの）
- h. 匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第16号に定めるもの）のうち、上記(イ) f. に掲げるものを除いたもの

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- a. 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第18条に規定する有限会社の出資持分（実質的に上記(イ) a.乃至 g. に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）（注）
- b. 特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第

18条第1項に規定する商標権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び中間法人法（平成13年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく中間法人の社員たる地位

（注）会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）（以下「整備法」といいます。）第1条に基づき、有限会社法は廃止され、整備法第2条に基づき、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社（以下、整備法第2条に基づく株式会社を「特例有限会社」といいます。）として存続しますので、特例有限会社の株式に投資できることとなっています。

## ② 投資基準

投資基準及び用途別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

## (3) 【分配方針】

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

### ① 利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（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）並びに評価差額金の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

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

### ③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間

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

⑤ 投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信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通りです。

(イ) 不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に係る制限

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 (ハ)」に掲げる資産への投資を、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(規約第32条第1項)。

(ロ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) e.」に掲げる金融先物取引等に関する権利及び前記「同 f.」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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(規約第32条第2項)。

(ハ) 国外不動産に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) b. 乃至 g.」に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします(規約第32条第3項)。

(ニ) 本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします(規約第32条第4項)。

(ホ) 組入資産の貸付に係る制限

- 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(本投資法人が取得する不動産等以外の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(駐車場、看板等の設置等を含みます。)するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします(規約第33条第1項)。
- 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規約第29条及び第30条に従い運用するものとします(規約第33条第2項)。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産以外の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を行うことがありません(規約第33条第3項)。

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いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 地域別投資」をご参照下さい。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの個別の信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 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が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 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) 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) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク
  - (ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク
  - (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク
  - (ニ) 森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク
  - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ヘ) 投資口の追加発行、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
  - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
  - (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) マスターリース契約に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- 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) 専門家の意見への依拠に関するリスク
  - (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

## ① 投資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

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、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せん。

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。

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

### (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場される予定ですが、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上場規程の特例に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

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ます、その結果、投資主が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（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益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し、又は一切分配されないことがあります。

## (二) 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、契約通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 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他 (ロ) 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」も併せてご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

## (ホ) 投資口の追加発行時の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、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加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、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算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ため、既存の投資主は、追加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、追加発行の結果、本投資法人の投資口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。

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

### (イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、物件のクオリティ、立地、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分に競争力の優位性を維持できると思われる不動産を主な投資対象としています。しかし、昨今、このような不動産の取得競争が激化する中、必ずしも本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等もあり、結果として、本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象とする地域を含めた周辺地域において、地震その他の災害、地域経済の悪化等による都市機能の停滞や、不動産賃貸需給バランスの変化による当該物件のプレミアム性の減退等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

### (ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、東京都心5区及びその周辺地区を中心に投資を行うため、当該地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件及び少数の大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が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受ける可能性があります。

#### (ニ) 森ビル株式会社から想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び外部物件情報の優先的提供に関する「サポート契約」を締結しています。しかし、森ビル株式会社が本投資法人の投資基準に合致する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同契約は本投資法人の投資基準に合致する物件についてその取得に関する優先交渉権を与えるものに過ぎず、森ビル株式会社が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この契約に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を希望する価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、森ビル株式会社から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望通り取得できるとは限りません。

#### (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等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。

#### (ヘ) 投資口の追加発行、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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、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投資口の追加発行、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つたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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、投資主への金銭の分配を制約する等の財務

制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。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。

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

#### (ト) 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ます。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、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ます。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。

### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク

森ビル株式会社は、本投資法人の上場後も主要な投資主となることを見込まれています。森ビル株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株式を100%保有しており、資産運用会社の一部の従業員の出向元です。本投資法人は、森ビル株式会社から、今後もその保有及び開発に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されています。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分について森ビル株式会社にPM業務を委託していくこと、また、森ビル株式会社との間で、森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結することが想定されています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、森ビル株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森ビル株式会社の影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び資産運用会社が森ビル株式会社と運用開始後に同様の関係を維持出来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。

また、本投資法人の収益性の向上のためには、森ビル株式会社の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、森ビル株式会社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。本投資法人は、内部成長を図るため、森ビル株式会社のPM力を活用する場合がありますが、森ビル株式会社について、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、将来の本投資法人の内部成長要因が欠落し、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。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社との間で、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾に関する「商標使用許諾契約」を締結しています。資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意がない限り、かかる使用許諾は直ちに終了するとともに、本投資法人が規約第6章「資産運用の対象及

び方針」を遵守しない場合には、森ビル株式会社は同契約を解除することができます。逆に、森ビル株式会社の業績が悪化した場合や、森ビル株式会社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、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する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、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）、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

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

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

#### (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人は平成18年2月2日に設立され、資産運用会社は平成17年3月1日に森ビル・アーバンファンド株式会社より現在の商号に変更され、同年9月26日より投資法人資産運用業を開始しました。資産運用会社は、投資法人資産運用業とは別に、平成18年4月までの約3年間にわたり、私募不動産ファンドの運用実績を有していますが、投資法人資産運用業務を行うのは、本投資法人が初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

#### (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券については上場株券等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人

の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び資産運用会社の役員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、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、これらに変更される可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

#### ④ 不動産及び信託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」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。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、信託受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、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つもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合において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。

また、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「宅建業法」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、投資主が損失を被る可能性があります。

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

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

## （ロ）賃貸借契約に関するリスク

### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃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。なお、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でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被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支払が滞る可能性があります。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、投資主が損失を被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、投資主が損失を被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、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

#### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。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、投資主が損失を被る可能性があります。

### (ハ) 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」と総称します。）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、投資主が損失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、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、減額される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、投資主が損失を被る可能性があります。

### (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）

（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法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ので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、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。

#### (ヘ) 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、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態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消（詐害行為取消）される可能性があります。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した場合には、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あります。

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（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との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、売主と買主との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、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いふリスク）もあります。

#### (チ) 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。

#### (リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の取得済資産には、マスターレシー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、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリースの形態が利用される物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーのテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレ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) 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。

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

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等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、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権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。

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

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

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の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。

### (ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（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権利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利権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権利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利権利用権（いわゆる分有形式の敷地利権利用権）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。

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、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、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、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。

### (ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、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可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります。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。

### (タ) 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ます。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す。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又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、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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。

## (レ) 不動産を信託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、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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。

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

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

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、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。準共有する信託受益権については、単独保有す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。

## 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（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除

するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

#### (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資態度において、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30条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受け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若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

#### (二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

### ⑥ その他

#### (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染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。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、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、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

#### (ロ) 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

後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別不動産の概要」記載の本投資法人による取得以前の収支状況は、不動産又は信託受益権の本投資法人による取得以前の所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産又は信託受益権の本投資法人による取得以前の所有者から提供を受けた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。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

### (2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

#### ① 本投資法人の体制

##### (イ) 役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に1度開催され、定時役員会において、執行役員は、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の職務執行状況等を報告するものとされています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令遵守に関する事項について議論するものとされています。

##### (ロ) 資産運用会社への牽制

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、①資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること、②投信法、規約、運用ガイドライン及び資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行すること、並びに③資産運用会社が委託業務に関する報告書を3か月に1回以上作成し本投資法人へ交付することが定

められています。また、本投資法人は、同契約上、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類についての調査を行う権利を有しています。このように、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。

(ハ) 内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

(イ) 運用資産管理規程及び運用ガイドラインの遵守

資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める運用資産管理規程を制定しています。また、資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、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ています。資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定及び運用資産管理規程等の投資法人資産運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定等、本投資法人資産運用業に関する事項を投資委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利害関係者との取引等の一定の重要事項については投資委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(ハ) 内部者取引等管理規程

資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ニ) 利害関係者との取引規程

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 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

(ホ) コンプライアンス・マニュアル

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの軽減に努めています。

(ヘ) 内部監査規程

資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資法人資産運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。

(ト) リスク管理規程

資産運用会社は、リスク管理規程を制定しており、経営の健全性を確保するとともに、投資法人資産運用会社としてのリスク（運用リスク、事務リスク、システムリスク及びレピュテーションリスク）に関する管理を適切に行うよう努めます。

## 4 【手数料等及び税金】

### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2) 【買戻し手数料】

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

### (3) 【管理報酬等】

#### ① 役員報酬（規約第20条）

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

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

#### ② 資産運用会社への運用委託報酬（規約第38条及び別紙1）

資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下の通りとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとします。

##### (イ) 運用委託報酬体系

###### a. 運用報酬

i. 本投資法人の前決算期における本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の総額に0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨て）を当該営業期間の運用報酬とします。

ただし、本投資法人の第1期の営業期間に限り、取得した各不動産等の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用を除きます。）の合計額に0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に、不動産等の取得日（同日を含みます。）から第1期の決算期（同日を含みます。）までの日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨て）とします。

ii. 運用資産の総額は、不動産関連資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）の合計額とします。

###### b. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額に1.0%（ただし、利害関係者からの取得については、0.5%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を取得報酬とします。

###### c. 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）に0.25%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を譲渡報酬とします。

##### (ロ) 運用委託報酬の支払時期

a. 運用報酬

当該営業期間の決算期まで（ただし、第1期については、取得日から3か月以内に運用会社に対して支払うものとします。）

b. 取得報酬

本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで

c. 譲渡報酬

本投資法人による当該特定資産の譲渡日が属する月の翌月末日まで

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は、委託業務の対価として資産保管会社に対し、総資産額に年率0.03%を乗じた額を上限として、その資産構成等に応じて算出した業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上、決定するものとします。

b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ) 機関運営事務受託者の報酬

a. 本投資法人は、委託業務の対価として機関運営事務受託者に対し、総資産額に年率0.03%を乗じた額を上限として、その資産構成等に応じて算出した事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と機関運営事務受託者が協議の上、決定するものとします。

b. 機関運営事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ) 会計事務受託者の報酬

a. 本業務の委託料の月額（委託期間が1か月に満たない場合も同様とします。）は、下記(i)及び(ii)の金額のうちいずれか低い金額から8,400,000円を差引いた金額に12分の1を乗じた額（千円未満切捨て。消費税及び地方消費税別途。）とし、本投資法人は会計事務受託者の請求に基づき当月分を翌月末日までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

i. 本投資法人が当月末時点で所有し、会計事務受託者が本業務を行う不動産の物件数

（信託受益権の裏付けとなる不動産を含み、その場合には、信託受益権数とします。以下「物件数」といいます。）から当初所有物件数（平成18年4月30日時点で所有する物件数のことをいいます。）を控除した数に、750,000円を乗じた金額に、14,400,000円を加算した金額。

ii. 当月末において本投資法人が所有し、会計事務受託者が本業務を行う全不動産の取得

価格（取得時の売買契約書における売買価格とします。）の総額（以下「資産規模」といいます。）に応じて以下の表における金額。

資産規模	金額
1,800億円以下	20,000,000円
1,800億円超3,000億円以下	20,000,000円 + (資産規模 - 1,800億円) × 0.012%
3,000億円超	34,400,000円 + (資産規模 - 3,000億円) × 0.009%

- b. 決算申告業務の委託料は、営業期間毎に4,200,000円（消費税及び地方消費税別途）とし、本投資法人は、会計事務受託者の請求に基づき、当該営業期間分を当該営業期間の末日である決算期の属する暦月の2か月後の暦月の末日までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- c. 上記 a. 及び b. に定める報酬に加え、本投資法人が新たに物件を取得した場合（区分所有権など部分的な取得等を含みます。）、当該物件に係る新たな固定資産台帳の作成及び登録の報酬として、本投資法人は、会計事務受託者に対して1物件当たり200,000円（消費税及び地方消費税相当額別途）を会計事務受託者が当該固定資産台帳の作成を完了し本投資法人がこれを確認した日の翌月末日までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料及び当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- d. 上記 a. 乃至 c. にかかわらず、平成18年2月2日から平成18年4月30日までの期間の業務委託料は、別途覚書に定めるものとします。
- e. 税務調査の立会等、会計事務受託者が、本投資法人の委託により、本業務以外の業務を受託した場合の当該業務に係る委託料については、本投資法人と会計事務受託者が協議の上別途決定するものとします。
- f. 本投資法人及び会計事務受託者は、上記 a. 乃至 e. に定める各業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不相当となったときは、協議の上、合意によりこれを変更することができます。

## (二) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は投資主名簿等管理人に対し、以下の名義書換等手数料明細表に掲げる金額を上限として委託事務代行の対価として支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は上記 a. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで490円 10,000名まで440円 30,000名まで380円 50,000名まで320円 100,000名まで270円 100,001名以上270円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、① から③ の場合を除き120円 ① 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 ② 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③ 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで135円 10,000名まで115円 30,000名まで95円 50,000名まで80円 100,000名まで65円 100,001名以上65円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1件につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率(分離課税を含みます。)及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券 交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率(分離課税を含みます。)及び告知の届出の受理に関する事務。ただし、名義書換料を適用するものを除きます。
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ① 機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ② 手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増すごとに10円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を30,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 ただし、1回の集計につき最低額を25,000円とします。	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
保管 振替 制度 関係	実質投資主 管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで270円 10,000名まで240円 30,000名まで210円 50,000名まで180円 50,001名以上150円 ただし、月額の最低を60,000円とします。 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円
		実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務

実質投資主に関するデータ 受取料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき 200円 2. 実質投資主通知受取料 受理1件につき 100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務
---------------------	---	---

#### ④ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人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、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）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。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

#### ⑤ 会計監査人報酬（規約第28条）

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

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
- ② 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③ 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧ 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
- ⑨ 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
- ⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

## (5) 【課税上の取扱い】

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

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

##### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

##### c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%

（所得税7%、住民税3%）となります。

ii. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

iii. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住

民税3%)、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20% (所得税15%、住民税5%) となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

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

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超 (又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超) であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと (注)
- c. 証券会社、銀行、保険会社等の証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資

家以外の者から借入れを行っていないこと

d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない）こと

e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（注）一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際には、特定の事業年度において、上記b.の要件の除外事項となります。

#### （ロ）不動産流通税の軽減措置

##### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

##### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成18年8月31日現在)

資産の種類		用途 (注1)	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
その他の 資産	不動産等を主 な信託財産と する信託受益 権	オフィス ビル	東京都心5区及びそ の周辺地区	104,581	67.7
			東京圏	104,581	67.7
			地方主要都市部	—	—
		住宅	東京都心5区及びそ の周辺地区	39,398	25.5
			東京圏	39,398	25.5
			地方主要都市部	—	—
		商業施設	東京都心5区及びそ の周辺地区	—	—
			東京圏	—	—
			地方主要都市部	—	—
				小計	143,979
		預金・その他の資産(注4)	8,656	5.6	
		その他の資産合計	1,908	1.2	
		資産総額	154,545	100.0	

(注1) 用途及び地域については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、平成18年8月31日現在の未監査の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。  
なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金6,263百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(平成18年8月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	105,463	68.2
純資産総額	49,082	31.8

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (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】

本投資法人は、本書の日付現在、以下(ロ)の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

(イ) 信託受益権の概要

主用途	物件番号 (注)	物件名称	信託受託者	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	—
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズゲートタワー	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	—
	0-3 プレミアム	六本木ファーストビル	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権です。
			住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	当該信託受益権は、本投資法人(共有持分80%)及び森ビル株式会社(共有持分20%)により準共有されています。
	0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	—
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	住友信託銀行株式会社	平成38年3月31日	—
	R-2 プレミアム	アークフォレストテラス	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	—
	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	—
	R-4	六本木ビュータワー	住友信託銀行株式会社	平成35年3月3日	六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権です。
住友信託銀行株式会社			平成35年3月3日	六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権です。	

(注) 「物件番号」は、本投資法人が保有している信託不動産を次の用途毎に分類し、番号を付したものです。

左のアルファベットは主たる用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を表します。用途については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、「プレミアム」は、プレミアム物件であることを示します。プレミアム物件については前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。以下同じです。

(ロ) 不動産の概要

本書の日付現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下の通りです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号	物件名称	所在地 (注1)	竣工年月 (注1)	構造・階数 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)(注2)	延床面積 (㎡) (注1)(注2)	所有形態 (注3)		鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
								土地	建物			
オフィスビル	0-1 プレミアム	アーク森ビル	港区赤坂	昭和61年 3月	RC・SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	6,770	6,600	4.6
	0-2 プレミアム	六本木ヒルズ ゲートタワー	港区六本木	平成13年 10月	S・SRC B2F/15F	4,560.15	29,111.78	所	区 (注8)	37,400	36,500	25.6
	0-3 プレミアム	六本木ファーストビル (注9)	港区六本木	平成5年 10月	S・SRC・RC B4F/20F	6,947.83	45,753.86	共	共	22,000	21,000	14.7
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	文京区後楽	平成12年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	29,280 (注10)	27,200	19.1
	0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン 東京本社ビル)	港区虎ノ門	昭和56年 8月	SRC B1F/9F	1,433.14	10,299.72	所 (注11)	区	12,800	12,720	8.9
	小計						59,155.12	308,806.96	—	—	108,250	104,020
住宅	R-1 プレミアム	元麻布ヒルズ	港区元麻布	平成14年 5月 平成14年 9月 (注12)	S・SRC・RC B4F/29F (注12)	12,199.65	54,006.76	共 (注7)	区	27,300	27,300	19.1
	R-2 プレミアム	アーク フォレストテラス	港区六本木	平成13年 1月	S・RC B2F/11F	1,370.30	9,125.29	所	区 (注8)	5,320	5,300	3.7
	R-3 プレミアム	六本木 ファーストプラザ	港区六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注13)	22,906.74 (注13)	共 (注13)	区	2,240	2,100	1.5
	R-4	六本木 ビュートワー (注14)	港区六本木	平成5年 10月	RC B1F/20F			共	共 (注15)	4,000	4,000	2.8
	小計						17,927.83	86,038.79	—	—	38,860	38,700
ポートフォリオ合計						77,082.95	394,845.75	—	—	147,110	142,720	100.0

(注1) 「所在地」、「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、信託受託者による所有形態にかかわらず、登記簿上の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「(ホ) 個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注3) 「所有形態」の欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、平成18年7月31日（ただし、虎ノ門35森ビルについては、平成18年5月31日）を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。算定に当たっては、小数第2位を四捨五入しています。

(注7) アーク森ビル及び元麻布ヒルズに係る土地については、アーク森ビル及び元麻布ヒルズのための敷地権がそれぞれ設定されています。

(注8) 六本木ヒルズゲートタワー及びアークフォレストテラスに係る建物は区分所有建物となっていますが、そのすべての区分所有権を保有しています。

(注9) 平成18年3月22日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ファーストビルの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。

(注10) 後楽森ビルに係る不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額に信託受益権の共有持分割合（80%）を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注11) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）に係る土地は、他の所有者と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との共有となっており、三菱UFJ信託銀行株式会社の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡となっています。

(注12) 元麻布ヒルズは登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRCB3F/29F）、フォレストテラスイースト（RCB1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RCB1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注13) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーは、敷地を共通とし、登記簿上一棟の建物として登記されているため、両物件に係る敷地面積及び延床面積は纏めて記載しています。なお、本物件土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定

- められており、また、六本木ファーストプラザに係る土地については、六本木ファーストプラザのための敷地権が設定されています。
- (注14) 平成18年3月22日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分6%に係る信託受益権及び平成18年4月13日付で取得した六本木ビュータワーの共有持分40%に係る信託受益権に係る不動産の共有持分を合わせて記載しています。以下同じです。
- (注15) 区分所有権の共有となります。

b. 賃貸状況の概要（平成18年6月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	エンドテナント 総数 (注3)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	2,728.96	2,728.96	100.0	1	198	297
0-2	六本木ヒルズ ゲートタワー	パススルー型 マスターリース	16,619.00	16,361.63	98.5	41 (注6)	1,864	1,715
0-3	六本木ファーストビル	－ (注7)	11,525.55	11,503.27	99.8	18	1,168	1,237
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,199.26	16,199.26	100.0	16	1,439	1,550
0-5	虎ノ門35森ビル (注8) (オムロン東京本社ビル)	パススルー型 マスターリース	6,720.34	6,720.34	100.0	1	801	351
R-1	元麻布ヒルズ	パススルー型 マスターリース	19,251.84	17,220.70	89.4	97	1,500	654
R-2	アークフォレストテラス	パススルー型 マスターリース	5,246.04	5,082.49	96.9	33	369	159
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,804.91	94.9	37	166	75
R-4	六本木ビュータワー	固定型 マスターリース	6,344.84	6,344.84	100.0	1	219	0
ポートフォリオ合計			87,592.60	84,966.40	97.0	245	7,724	6,038

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記入しています。

(注3) 「エンドテナント総数」は、1テナントが同一の不動産において複数の貸室を賃借している場合には1と数えて、1テナントが複数の不動産を賃借している場合には各不動産毎に1と数えて記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。

(注4) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている年間賃料（売上歩合賃料は、平成18年6月1日から同年6月30日の間にエンドテナントから收受した実績値）及び年間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）の合計（各信託不動産の百万円未満を四捨五入する前の年間賃料の合計値を12倍した金額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「敷金・保証金」は、各物件に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) エンドテナント総数41のうち住戸部分に係るエンドテナント数は37です。

(注7) 信託受託者を含む共有者6者から森ビル株式会社及び住友不動産株式会社に賃貸権限が付与されており、同社らが賃貸人として本信託不動産をエンドテナントに賃貸しています。

(注8) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）については、平成18年8月1日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。

### c. 主なテナントへの賃貸借の概要（平成18年6月30日現在）

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注1)	敷金・保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積の合計に占める割合 (注4)	契約満了日	契約更改の方法
森ビル株式会社	不動産業	アーク森ビル	198	297	2,728.96	3.2%	平成28年3月31日	5年毎の自動更新
		六本木ヒルズゲートタワー	1,864	1,715	16,361.63	19.3%	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		後楽森ビル	1,439	1,550	16,199.26	19.1%	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）（注5）	801	351	6,720.34	7.9%	平成28年3月31日	定期建物賃貸借契約
		元麻布ヒルズ	1,500	654	17,220.70	20.3%	平成38年3月31日	定期建物賃貸借契約
		アークフォレストテラス	369	159	5,082.49	6.0%	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
		六本木ファーストプラザ	166	75	2,804.91	3.3%	平成35年3月3日	定期建物賃貸借契約
合計			6,338	4,801	67,118.29	79.0%	—	—

(注1) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月間賃料及び月間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入及びその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている金額の残高を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る敷金・保証金に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た金額を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注4) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）については、平成18年8月1日現在における、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるエンドテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下の通りです。

エンドテナント名	日本中央競馬会
業種	特殊法人
物件名称	六本木ヒルズゲートタワー
年間賃料 (円)	－ (注1)
敷金・保証金 (円)	－ (注1)
賃貸面積 (㎡) (注2)	9,821.62
総賃貸面積の合計に占める割合 (注3)	11.6%
契約満了日	平成23年6月30日 (注4)
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、契約満了日の6か月前までに合意の上、契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができるものとされています。
特記事項	該当事項はありません。

(注1) テナントからの承諾が得られないため、開示していません。

(注2) 「賃貸面積」は、日本中央競馬会との間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注3) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 日本中央競馬会法の改正又は主務官庁の指示等に基づき貸室を賃借目的のために使用できなくなった場合には、解約日の6か月前までに書面で解約申入れをすることにより解約することができるものとされています。また、平成20年7月1日以降においては、解約日の1年前までに書面で解約申入れをすることにより、解約することができるものとされています。

d. 賃貸面積上位10テナント（平成18年6月30日現在）

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産における賃貸面積上位10社を占めるエンドテナントは、以下の通りです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
日本中央競馬会	六本木ヒルズゲートタワー	9,821.62	11.6
オムロン株式会社（注3）	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	6,720.34	7.9
独立行政法人 都市再生機構	六本木ビュータワー	6,344.84	7.5
森ビル株式会社	アーク森ビル、後楽森ビル、元 麻布ヒルズ	3,072.52	3.6
ダイムラー・クライスラー日本 株式会社	六本木ファーストビル	2,965.03	3.5
日本エリクソン株式会社	後楽森ビル	2,690.82	3.2
東日本電信電話株式会社	後楽森ビル	2,384.62	2.8
アストラゼネカ株式会社	後楽森ビル	2,245.06	2.6
マッキンゼー・アンド・カンパ ニー・インコーポレイテッド・ ジャパン	六本木ファーストビル	2,112.69	2.5
株式会社エヌ・ティ・ティ・デー タ	後楽森ビル	1,851.87	2.2
上位10社を占めるエンドテナントの合計		40,209.41	47.3

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」は、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) オムロン株式会社については、平成18年8月1日現在における賃貸借契約に基づいて記載しています。

e. 利害関係者への賃貸借の概要（平成18年6月30日現在）

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下の通りです。

エンドテナント名称	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	年間賃料 (千円)	契約満了日	契約更改の方法	契約形態
森ビル株式会社	アーク森ビル	2,728.96	3.2	198,122	平成28年3月31日	5年毎の自動更新	固定型マスターリース
	六本木ヒルズゲートタワー	23.15	0.0	1,261	平成19年4月30日	—	自己使用の覚書
	後楽森ビル	292.22	0.3	4,749	平成20年3月31日	—	自己使用の覚書
	元麻布ヒルズ	51.34	0.1	600	平成21年3月31日	—	自己使用の覚書
森ビル流通システム株式会社	六本木ファーストビル	1,072.26	1.3	51,369	平成19年10月31日	2年毎の自動更新	普通借家契約
合計		4,167.93	4.9	256,101			

(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。

(注2) 「比率」は、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める各エンドテナントの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 上記のエンドテナントに加えて、元麻布ヒルズのエンドテナントのうち1名（月額賃料420千円）が、平成18年7月31日付で森ビル株式会社の取締役（新任）に就任したため、本書の日付現在、同人も利害関係者に該当しています。

f. 主要な不動産の概要（平成18年6月30日現在）

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	エンドテナント総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注2)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計に占める割合 (%) (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	41	1,864	24.1	16,619.00	16,361.63	98.5
0-3	六本木ファーストビル	18	1,168	15.1	11,525.55	11,503.27	99.8
0-4	後楽森ビル	16	1,439	18.6	16,199.26	16,199.26	100.0
R-1	元麻布ヒルズ	97	1,500	19.4	19,251.84	17,220.70	89.4
合計		172	5,972	77.3	63,595.65	61,284.86	96.4

(注1) 「エンドテナント総数」は、1テナントが同一の不動産において複数の貸室を賃借している場合には1と数えて、1テナントが複数の不動産を賃借している場合には各不動産毎に1と数えて記載しています。なお、合計には、エンドテナントの延べ数を記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間賃料）」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている年間賃料（売上歩合賃料は、平成18年6月1日から同年6月30日の間にエンドテナントから収受した実績値）及び年間共益費収入の合計値（駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれていません。）を12倍した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、四捨五入する前の当該信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合を乗じて得た金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「総賃料収入（年間賃料）の合計に占める割合」は、本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。「総賃貸面積」は、各信託不動産に関して、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産及び信託受託者が共有している信託不動産については、当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合を乗じて得た面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

す。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。

(注5) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記入しています。

#### g. 設計等に関する事項の概要

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産に係る設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関 (注1)
0-1	アーク森ビル	森ビル株式会社 株式会社 入江三宅設計事務所	森ビル株式会社 株式会社 入江三宅設計事務所	鹿島建設株式会社・ 戸田建設株式会社・ フジタ工業株式会社 共同企業体	東京都	財団法人 日本建築 センター
0-2	六本木ヒルズ ゲートタワー	森ビル株式会社 株式会社 入江三宅設計事務所	森ビル株式会社 株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社大林組	財団法人 日本建築 センター	財団法人 日本建築 センター
0-3	六本木ファーストビル	株式会社 森ビル設計研究所 株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社 森ビル設計研究所 株式会社 入江三宅設計事務所 清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都	財団法人 日本建築 センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社 株式会社 現代建築研究所	森ビル株式会社 株式会社織本匠 構造設計研究所	清水建設株式会社・ 佐藤工業株式会社 共同企業体	東京都	財団法人 日本建築 センター
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都	東京都
R-1	元麻布ヒルズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	財団法人 日本建築 センター (注2)
R-2	アークフォレストテラス	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	財団法人 日本建築 センター
R-3	六本木ファーストプラザ	独立行政法人 都市再生機構 株式会社 入江三宅設計事務所	独立行政法人 都市再生機構 株式会社 構造計画研究所	清水建設株式会社	東京都	財団法人 日本建築 センター
R-4	六本木ビュータワー	独立行政法人 都市再生機構 株式会社 入江三宅設計事務所	独立行政法人 都市再生機構 株式会社 構造計画研究所	清水建設株式会社・ 安藤建設株式会社 共同企業体	東京都	財団法人 日本建築 センター

(注1) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定(平成12年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合もあります。本投資法人の保有信託不動産(虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)及び元麻布ヒルズのフォレストテラスウエストを除きます。)については、必要とされる構造評定を財団法人日本建築センターより取得しています。

(注2) フォレストテラスウエストについては東京都です。

#### h. 建物状況調査報告書の概要

各信託不動産毎に建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を株式会社東京建築検査機構（以下「建物調査会社」といいます。）に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。各信託不動産毎の状況は以下の通りです。「緊急修繕費用の見積額」は、各建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、各建物調査会社が試算した12年間の修繕・更新費用の年平均額です。

当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件番号	物件名称	作成年月	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注1)	PML (%) (注2)	地震保険の有無
0-1	アーク森ビル（注3）	平成17年12月	—	2,769	0.36	無
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	平成17年12月	—	18,568	1.90	無
0-3	六本木ファーストビル	平成17年12月	—	33,147	3.40	無
0-4	後楽森ビル（注4）	平成17年12月	—	16,069	0.33	無
0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	平成18年7月	—	9,103	9.00	無
R-1	元麻布ヒルズ フォレストタワー フォレストテラスイースト フォレストテラスウエスト	平成17年12月	—	32,230	3.33 3.60 7.78	無
R-2	アークフォレストテラス	平成17年12月	—	10,440	3.15	無
R-3	六本木ファーストプラザ	平成17年12月	—	8,874	7.65	無
R-4	六本木ビュータワー	平成17年12月	—	1,633	7.65	無
合計			—	132,833	2.29	—

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては、「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。

(注3) アーク森ビルについては、約2.7フロア分を対象として見積額を取得しているため、当該対象フロア全体の面積に対する本投資法人が保有する信託受益権に係る部分の面積の割合を乗じて得た金額を記載しています。

(注4) 後楽森ビルについては、信託不動産全体を対象として見積額を取得しているため、信託受益権の共有持分割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

i. 資本的支出の状況

i. 資本的支出の実施状況

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産に関して、取得日以降平成18年8月31日までに実施された主な資本的支出の状況は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	目的	工事完了時期	工事金額 (千円) (注1) (注2)
0-3	六本木ファーストビル	回転扉改修工事	平成18年6月	6,741 (注3)
		非常用照明用据置鉛蓄電池更新工事	平成18年6月	1,610 (注3)

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 1件当たりの金額が百万円を超える案件を対象としています。

(注3) 六本木ファーストビルの工事金額は、信託受託者が保有する共有持分割合(46%)を乗じて得た金額を記載しています。

ii. 資本的支出の予定について

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産に関して、平成18年9月1日以降第1期に予定されている主な資本的支出は、以下の通りです。なお、予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

物件番号	物件名称	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注1) (注2) (注3)
0-2	六本木ヒルズゲートタワー	店舗南系統冷却水管改修1期工事	平成18年9月	1,240
		時間貸駐車場待合室空調増設工事	平成18年9月～10月	4,774
		機械式駐車場遠隔監視システム導入工事	平成18年9月～10月	4,697
		自動ドアセンサー追加工事	平成18年11月	1,400
		ITV設備一部更新工事	平成18年11月	4,745
		店舗南系統冷却水管改修2期工事	平成19年1月	1,260
0-3	六本木ファーストビル	空調用蒸気バルブ交換工事	平成18年9月	1,224 (注4)
R-1	元麻布ヒルズ	ガス乾燥機排気口の点検口追加設置工事	平成18年10月～11月	1,050

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 1件当たりの予定金額が百万円を超える案件を対象としています。

(注3) 工事予定金額は、実際の工事内容により変更される場合があります。

(注4) 六本木ファーストビルの工事予定金額は、信託受託者が保有する共有持分割合(46%)を乗じて記載しています。

(ハ) ポートフォリオの状況

a. 物件クオリティ別投資比率

クオリティ区分(注1)	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
プレミアム物件	7	126,000	88.3
プレミアム物件以外	2	16,720	11.7
ポートフォリオ合計	9	142,720	100.0

(注1) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略」をご参照下さい。

(注2) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 用途別投資比率

用途	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
オフィスビル	5	104,020	72.9
住宅及び商業施設	4	38,700	27.1
ポートフォリオ合計	9	142,720	100.0

(注1) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 地域別投資比率

地域		物件数	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
東京圏	東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	9	142,720	100.0
	港区	8	115,520	80.9
	文京区	1	27,200	19.1
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	9	142,720	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	0	—	—
ポートフォリオ合計		9	142,720	100.0

(注1) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### d. 築年数別投資比率

築年数(注1)	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
10年未満	4	96,300	67.5
10年以上15年未満	3	27,100	19.0
15年以上	2	19,320	13.5
ポートフォリオ合計	9	142,720	100.0

(注1) 「築年数」は、本書の日付現在の数値です。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は9.3年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

(注2) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### e. 建物規模別投資比率

規模(注1)	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率(%) (注3)
30,000㎡以上	4	82,100	57.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	4	55,320	38.8
10,000㎡未満	1	5,300	3.7
ポートフォリオ合計	9	142,720	100.0

(注1) 「規模」は、信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。本投資法人が本書の日付現在保有している各信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「(ホ) 個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注2) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュートワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

## (二) 個別不動産が所在するエリア

### a. 虎ノ門・六本木エリア

#### i. エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

#### ii. 交通アクセス

幹線道路や高速道路等に加え、地下鉄の新駅（東京メトロ南北線六本木一丁目駅、同線及び東京メトロ銀座線溜池山王駅）も設置され、より利便性が高まっています。

#### iii. 立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

#### iv. 進捗中の再開発計画

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中であり、東京の湾岸部と都心部を結ぶ新たな動脈となる幹線道路とともに、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能が集積した新たな街並みが創出される予定です。また、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画」「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画」等の複数の再開発計画も進められています。

#### v. 本エリアに所在する物件

- ・アーク森ビル
- ・六本木ファーストビル
- ・六本木ファーストプラザ
- ・六本木ビュータワー
- ・アークフォレストテラス
- ・虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

### b. 六本木・麻布エリア

#### i. エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

#### ii. 周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地があり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

#### iii. 交通アクセス

幹線道路、高速道路等の交通網に加え、地下鉄新線（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）の開通、六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接

続等、交通利便性が向上しています。

iv. 進捗中の再開発計画

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが進行中であり、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。

v. 本エリアに所在する物件

- ・六本木ヒルズゲートタワー
- ・元麻布ヒルズ

c. 後楽エリア

i. 周辺環境

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、できるだけ多くの緑を植えたり、歩行者貫通通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設もあり、活気を集めています。

ii. 進捗中の再開発計画

本物件の西側約500mの区域で「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。

iii. 本エリアに所在する物件

- ・後楽森ビル

(ホ) 個別不動産の概要

各信託不動産の概要は、以下の通りです。

各信託不動産の概要については、特段の記載がない限り平成18年6月30日を基準日としています。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

i. 「取得日」欄及び「取得価格」欄には、受益権売買契約に記載された取得日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

ii. 「鑑定評価額」欄は、財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

iii. 「特定資産の種類」欄には、信託受益権又は不動産の別を記載しています。

iv. 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

v. 土地の「建蔽率」欄には、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、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

vi. 土地の「容積率」欄には、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、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率と

は異なる場合があります。

- vii. 土地の「用途地域」欄には、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。
  - viii. 土地の「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。
  - ix. 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
  - x. 建物の「竣工年月」欄には、登記簿上表示されている新築年月を記載しています。
  - x i. 建物の「構造／階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
  - x ii. 建物の「用途」欄には、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。
  - x iii. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
  - x iv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
  - x v. 「PM会社」欄には、本書の日付現在、個々の信託不動産に関するPM業務を委託している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。
- b. 「周辺環境」及び「物件の特性」欄に関する説明  
財団法人日本不動産研究所により作成された不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- c. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- i. 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基づき、財団法人日本不動産研究所により作成された各信託不動産に係る不動産鑑定評価書等の概要を記載しています。なお、不動産鑑定評価書において積算価格の土地比率及び建物比率が記載されていない場合、「積算価格」の「土地比率」及び「建物比率」の欄には、当該不動産鑑定評価書に記載された土地及び建物の各価格をもとに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。
  - ii. 不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、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ととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価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。不動産の鑑定評価は、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するものではありません。
- d. 「特記事項」欄に関する説明  
「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、各信託不動産の評価額、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。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
- iv. 共有者・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

e. 「収支等の状況」欄に関する説明

収支等の状況における金額は、本投資法人による取得以前の収支状況については、各信託不動産の前信託受益者又は前所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。なお、前信託受益者又は前所有者より、収支金額の開示を受けていない場合には記載していません。また、前信託受益者又は前所有者と本投資法人の間では会計基準の差があり、「収支等の状況」上の項目において、取得前後でその構成科目が異なる場合があります。

本投資法人取得後の収支状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

本投資法人取得後の収支状況に関する各項目は、以下の通りです。

- i. 「賃貸収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
- ii. 「その他収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- iii. 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
- iv. 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。  
なお、固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日現在における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- v. 「水道光熱費」欄には、水道光熱費を対象期間で按分した金額を計上しています。
- vi. 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
- vii. 「保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- viii. 「その他」欄には、賃貸事業全般に要する諸費用が含まれています。
- ix. 「賃貸事業損益 (NOI)」欄には、信託不動産の賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。

f. 「稼働率の推移」欄に関する説明

「稼働率」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約に表示された契約面積（以下「総賃貸面積」といいます。）の合計の割合を記載しています。

g. 「設備仕様」欄に関する説明

- i. オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。
- ・「基準階賃貸可能面積」は、基準階（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）における賃貸可能面積を記載しています。
  - ・「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載していません。
  - ・「OA床」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
  - ・「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお各階個別空調方式とは、各階における一定ゾーン毎に個別に空調制御できる方式を意味しています。
  - ・「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。最大値はコンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量を加えたものです。
  - ・「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
  - ・「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を記載しています。
  - ・「耐震性」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
  - ・「防災関連設備」は、震災等の発生に対応する為に設置された設備のことで、主に防災井戸や防災備蓄及び非常用発電機を指しています。
- ii. 住宅においては、MORI LIVINGの対象となっている物件について、以下の記載をしています。
- ・「コンシェルジュ・サービス」は、入居者サービスの総称であり、無料の基本サービスと有料のオプションサービスにて構成されています。基本サービスは、不在時の宅配預りや宅配便等の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配・CATV森ビルパッケージチャンネルの受信等であり、オプションサービスには、各種設備の洗浄・クリーニング、ハウスキーピングなどが含まれています。
  - ・「ヒルズスパ」は、サウナ、プール、ジャグジー、エステティックやジムなどの設備を整えた4つのスパ（アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、元麻布ヒルズ及び六本木ヒルズに設置されています。）を総称したものです。利用可能な物件の入居者は、4つのスパをすべて利用できます。
  - ・「ヘルスプロモーションサービス」は、入居者の健康をトータルにサポートしていくための健康サービスのことで、健康相談室の設置や外国人に対応した専門医療機関との提携による24時間電話相談などが主な内容となります。
  - ・「デザイナーズ・コラボレーション」は、建物建築時に外観やインテリアなどのデザインを監修又は担当した主な建築家や建築会社をいいます。
  - ・「セキュリティ・システム」において、ダブルオートロックシステムとは、エントランスとエレベーターホールの2箇所にてオートロックドアを採用している場合を指します。また、24時間有人管理とはフロントや管理室等において24時間要員を配置し、常に入館者に対応できる体制を整えているものをいいます。
  - ・「付帯施設」は、住戸以外で入居者が利用できる主要な施設です。

## 0-1 アーク森ビル

プレミアム

資産の概要						
取得日	平成18年3月22日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	6,600百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額（価格時点）	6,600百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成18年3月22日		
直近鑑定評価額（価格時点）	6,770百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成28年3月31日		
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目12番32号				
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月	昭和61年3月	
	容積率	700%・400%（注1）		構造/階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建	
	用途地域	商業・第2種住居地域		用途	事務所・店舗	
	敷地面積	39,602.42㎡		延床面積	177,486.95㎡（注2）	
	所有形態	所有権（敷地権持分約1.3%）		所有形態	区分所有（注2）	
前所有者	森ビル株式会社	住宅所有戸数/総戸数		—		
前々所有者	—	PM会社		森ビル株式会社		
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）			
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分の距離に立地しています。</li> <li>本物件が属する赤坂・六本木地区は、IT・メディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く立地するオフィス集積度の高い地域です。</li> <li>「ホテルオークラ」や「東京アメリカンクラブ」に近接しているとともに、アークヒルズの完成後、周辺に複数の大規模複合施設が相次いで開発され、ビジネスエリアとして地域全体の高い競争力が維持されています。</li> <li>周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>			鑑定評価額	6,770,000	
				鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
				価格時点	平成18年7月31日	
				項目		数値
				直接還元法による価格		6,860,000
				総収益		297,184
				潜在総収益		297,184
				空室損失相当額		0
				総費用		19,000
				維持管理費等		2,400
公租公課		15,748				
その他費用		852				
賃貸純収益（NOI）		278,184				
資本的支出		2,745				
一時金の運用益		5,944				
正味純収益（NCF）		281,383				
還元利回り		4.1%				
DCF法による価格		6,670,000				
期間収益割引率		3.8%				
最終還元利回り		4.3%				
原価法による積算価格		6,710,000				
土地割合		88.6%				
建物割合		11.4%				
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、東京全日空ホテル等からなる大規模複合施設「アークヒルズ」内に位置します。本物件は、同施設のランドマークであり、エントランス部をはじめとする建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボルの存在です。</li> <li>取得対象の賃貸可能面積は約2,728㎡という広いスペースを有しており、平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。</li> <li>約150本の桜並木や7つの庭園からなるアークガーデンをはじめ都市緑化への取組みを積極的に行い、「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム2005（注3）」において、最高ランクを取得しています。</li> <li>財団法人日本建築センターによる高層建築物構造評定を取得しています。</li> <li>平成15年11月から平成17年2月にかけて大規模リニューアル工事が実施されています。</li> </ul>					
特記事項						
該当事項はありません。						

（注1）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54%）。

（注2）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は2,698.42㎡です。

（注3）「SEGES社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	自 平成17年4月1日 至 平成18年3月21日
日数	—	—
賃貸収入	—	—
その他収入	—	—
賃貸事業収入合計	—	—
管理委託費	—	—
公租公課等	—	—
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
保険料	—	—
その他	—	—
賃貸事業費用合計	—	—
賃貸事業損益 (NOI)	—	—

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成18年3月22日 至 平成18年6月30日
日数	101
賃貸収入	54,856
その他収入	—
賃貸事業収入合計	54,856
管理委託費	664
公租公課等	14
水道光熱費	—
修繕費	—
保険料	235
その他	16
賃貸事業費用合計	930
賃貸事業損益 (NOI)	53,926

(注1) 本投資法人取得以前の収支状況については、エンドテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としています。

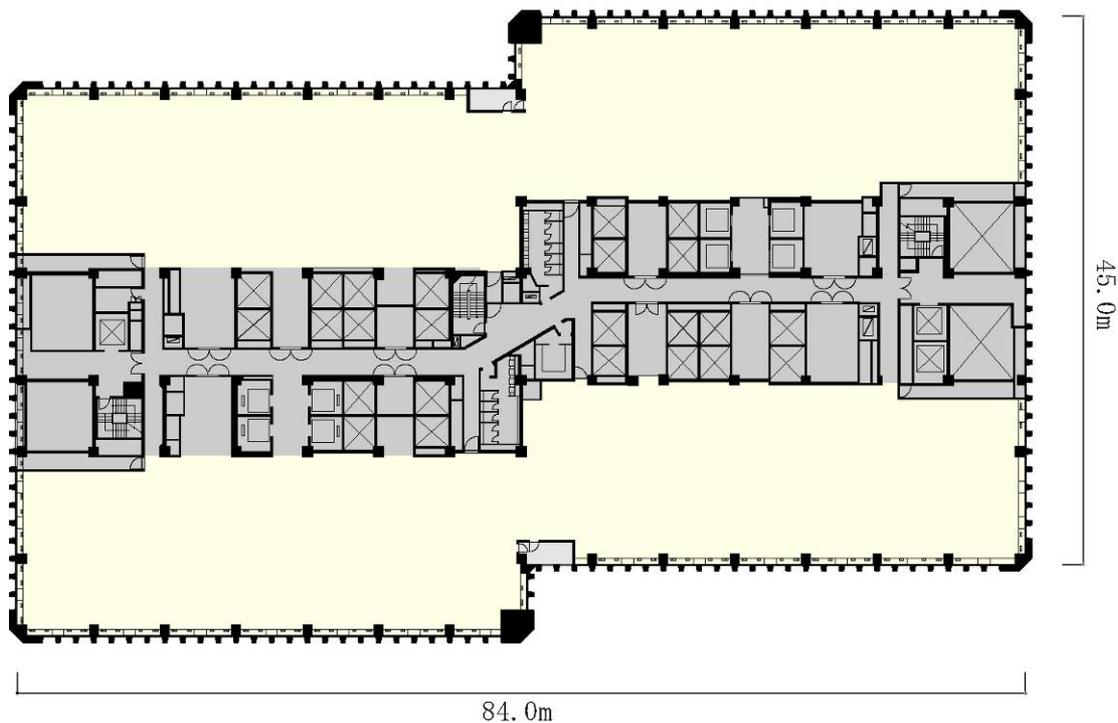
(注2) 上記の賃料収入は、本投資法人取得日から平成18年10月31日までの月額約16,510千円（消費税及び地方消費税別途）を期間按分のうえ計上しています。なお、平成18年11月1日から平成23年3月31日までの賃料は月額約24,765千円（消費税及び地方消費税別途）となります。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年3月31日	平成18年3月31日
稼働率	100.0%	100.0%

対象現在日	平成18年6月30日
稼働率	100.0%

<基準階平面図>

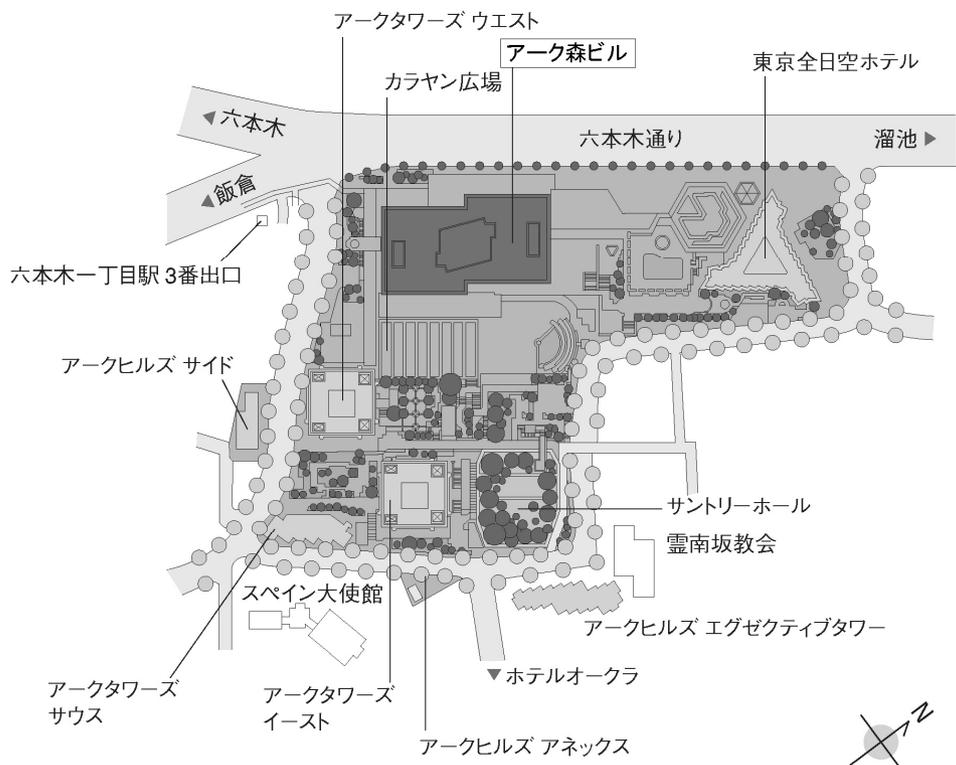


<設備仕様（注）>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約3,072㎡
基準階天井高	2,590mm
OA床	50mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡（最大90VA/㎡）
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、書籍・文具店、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局、写真店 等
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

（注）改修後の設備仕様。

<建物配置図>



## 0-2 六本木ヒルズゲートタワー

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	36,500百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	36,500百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成15年3月4日	
直近鑑定評価額（価格時点）	37,400百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成35年3月3日	
所在地	住居表示 東京都港区六本木六丁目11番1号				
土地	建蔽率	80%・60%（注1）	建物	竣工年月	平成13年10月
	容積率	400%（注2）		構造／階数	S・SRC 地下2階付15階建
	用途地域	近隣商業・第2種住居地域		用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積	4,560.15㎡		延床面積	29,111.78㎡（注3）
	所有形態	所有権（敷地権持分100%）		所有形態	区分所有（注3）
前所有者	フォレスト・アーバンフアンド 株式会社	住宅所有戸数／総戸数		44戸／44戸	
前々所有者	森ビル株式会社	PM会社	森ビル株式会社		
周辺環境／物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約6分、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約4分の距離に立地しています。</li> <li>・オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。</li> <li>・国内外の有名ブランドショップが軒を連ねる繁華性の高い「けやき坂通り」に面しています。</li> <li>・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進行中であり、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>		鑑定評価額	37,400,000	
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
			価格時点	平成18年7月31日	
			項目		数値
直接還元法による価格		38,100,000			
総収益		2,160,068			
潜在総収益		2,245,909			
空室損失相当額		85,841			
総費用		647,274			
維持管理費等		428,819			
公租公課		140,466			
その他費用		77,989			
賃貸純収益（NOI）		1,512,794			
資本的支出		18,755			
一時金の運用益		30,104			
正味純収益（NCF）		1,524,143			
還元利回り		4.0%			
DCF法による価格		36,600,000			
期間収益割引率		3.8%			
最終還元利回り		4.3%			
原価法による積算価格		37,500,000			
土地割合		77.7%			
建物割合		22.3%			
物件の特性					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階～3階が商業施設、3階～9階がオフィス、10階～15階が住宅の複合用途建物です。</li> <li>・商業施設部分には、24時間営業の高級スーパーマーケット、レストラン、「スターバックス」が併設された「TSUTAYA」が入居し、利便性が高い商業施設となっています。</li> <li>・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約1,496㎡と広い貸室スペースを有し、快適なオフィス空間を実現しています。</li> <li>・住宅部分は、パイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等MORI LIVINGのサービスを楽しむことができます。</li> <li>・制振壁とCFT柱を採用し、財団法人日本建築センターの鋼構造評定を取得しています。</li> </ul>					
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件東側道路境界線より30m以下は80%、30m超は60%となります。

（注2）本物件は、六本木六丁目地区再開発地区計画区域（H街区）に位置しており、再開発地区整備計画に基づき容積率の緩和を受けています（緩和後の最大限度：520%）。

（注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年 5月 1日 至 平成17年 4月 30日	自 平成17年 5月 1日 至 平成18年 4月 12日
日数	365	347
賃貸収入	1,978,409	1,867,499
その他収入	267,394	243,467
賃貸事業収入合計	2,245,803	2,110,967
管理委託費	327,051	300,661
公租公課等	121,360	126,901
水道光熱費	119,565	109,030
修繕費	14,868	17,520
保険料	5,638	5,364
その他	13,699	20,949
賃貸事業費用合計	602,184	580,427
賃貸事業損益 (NOI)	1,643,619	1,530,539

本投資法人取得後の収支状況

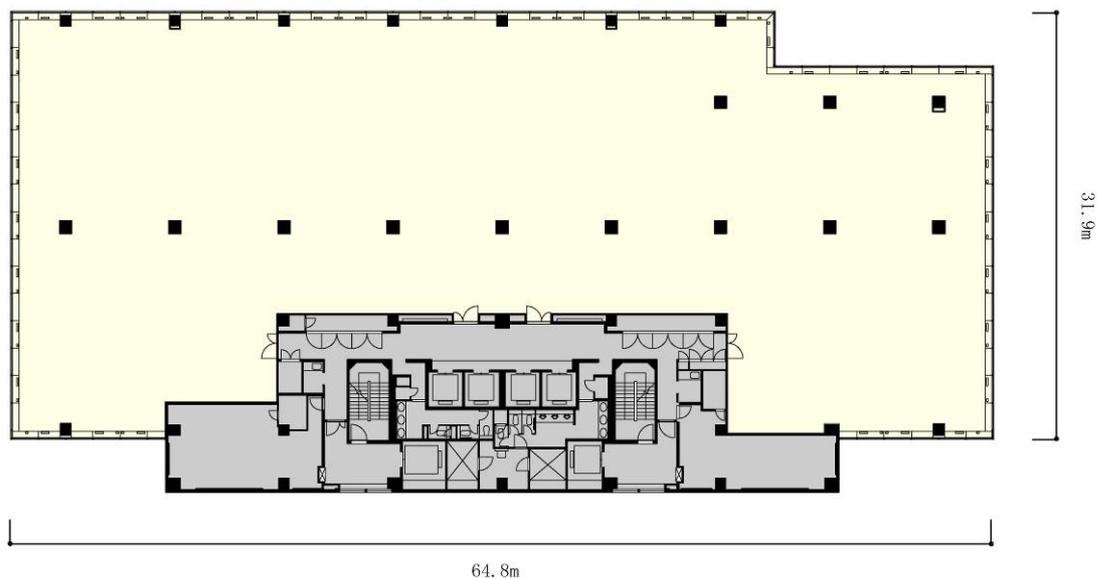
対象期間	自 平成18年 4月 13日 至 平成18年 6月 30日
日数	79
賃貸収入	393,770
その他収入	24,464
賃貸事業収入合計	418,234
管理委託費	64,130
公租公課等	—
水道光熱費	32,727
修繕費	2,500
保険料	1,059
その他	17,832
賃貸事業費用合計	118,250
賃貸事業損益 (NOI)	299,984

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年 4月 30日	平成18年 3月 31日
稼働率	99.2%	98.5%

対象現在日	平成18年 6月 30日
稼働率	98.5%

<基準階平面図>



<設備仕様>

オフィス

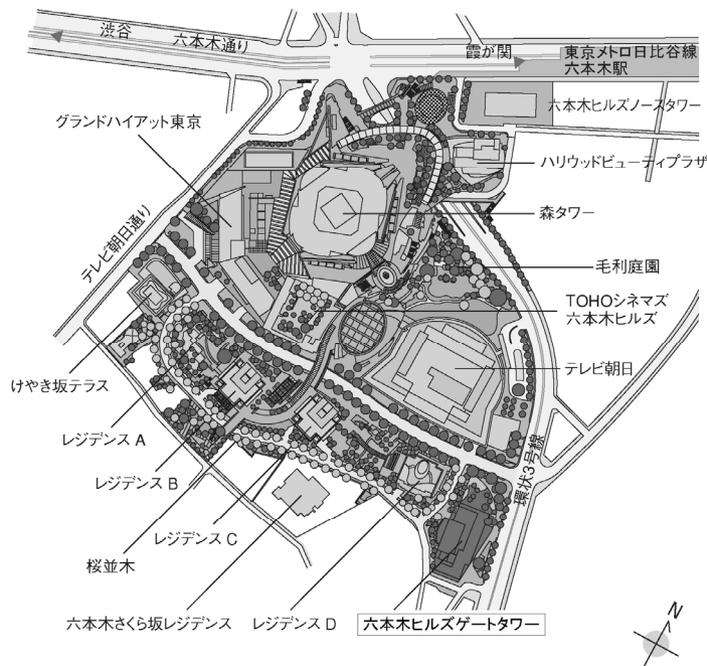
設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,496㎡
基準階天井高	2,800mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡ (最大90VA/㎡)
セキュリティ・システム	24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	スーパー (24時間営業)、カフェ、レストラン、書籍店
耐震性	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄

住宅

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV機器の接続
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	健康相談室 (24時間対応) 外国人用診療対応 (24時間電話相談)
デザイナーズ・コラボレーション	コンラン&パートナーズ
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	—

※ 耐震性、防災関連設備についてはオフィスと同様の仕様となっています。

<建物配置図>



## 0-3 六本木ファーストビル

プレミアム

資産の概要						
取得日（注1）	①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	21,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額（価格時点）	21,000百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日（注1）		
直近鑑定評価額（価格時点）	22,000百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日（注1）		
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番9号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月	
	容積率	400%（注2）		構造／階数	S・SRC・RC 地下4階付20階建	
	用途地域	第2種住居地域		用途	事務所・店舗	
	敷地面積	6,947.83㎡		延床面積	45,753.86㎡	
	所有形態	所有権（共有46%）（注3）		所有形態	所有権（共有46%）（注3）	
前所有者	①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド 有限公司	住宅所有戸数／総戸数		-		
前々所有者	①- ②森ビル株式会社	PM会社	森ビル株式会社			
周辺環境／物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）			
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・東京全日空ホテル等からなる「アークヒルズ」・「泉ガーデン」・「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。</li> <li>周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>		鑑定評価額	22,000,000		
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所		
			価格時点	平成18年7月31日		
			項目		数値	
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下1階、地上1階の一部が商業施設及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム六本木）、地上2階から20階がオフィスとなっており、テナントとして外資系企業が多く入居しています。外構部には庭園が広がっており、良好な環境を形成しています。オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129㎡あり、各種設備も、テナントニーズを十分満たすビルとして設計されています。</li> <li>六本木ファーストプラザ、六本木ビュータワーとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。</li> <li>高層棟はCFT柱を採用し、財団法人日本建築センターの高層建築物構造評定を取得しています。</li> </ul>		直接還元法による価格		22,300,000	
			総収益	総収益		1,307,875
				潜在総収益		1,368,421
				空室損失相当額		60,546
			総費用	総費用		315,311
				維持管理費等		225,802
				公租公課		86,076
				その他費用		3,433
			賃貸純収益（NOI）		992,564	
			資本的支出		33,147	
			一時金の運用益		23,107	
			正味純収益（NCF）		982,524	
			還元利回り		4.4%	
DCF法による価格		21,700,000				
期間収益割引率		4.1%				
最終還元利回り		4.7%				
原価法による積算価格		17,934,000				
土地割合		74.9%				
建物割合		25.1%				
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。</li> </ul>						

（注1）本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②平成18年4月13日にフォレスト・アーバンファンド有限公司から本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。

（注2）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注3）本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年 5月 1日 至 平成17年 4月 30日	自 平成17年 5月 1日 至 平成18年 4月 30日
日数	365	365
賃貸収入	1,033,711	1,059,917
その他収入	154,667	150,224
賃貸事業収入合計	1,188,378	1,210,141
管理委託費	154,272	160,202
公租公課等	96,127	95,154
水道光熱費	70,584	68,754
修繕費	3,993	8,083
保険料	4,138	4,065
その他	9	1,441
賃貸事業費用合計	329,124	337,702
賃貸事業損益 (NOI)	859,254	872,438

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を2度にわたり取得したため、これに起因する会計処理に伴い、収支状況の算定に際しては、便宜上、実際の信託受益権取得日とは異なる時点で上記表を区分しています。

本投資法人取得後の収支状況

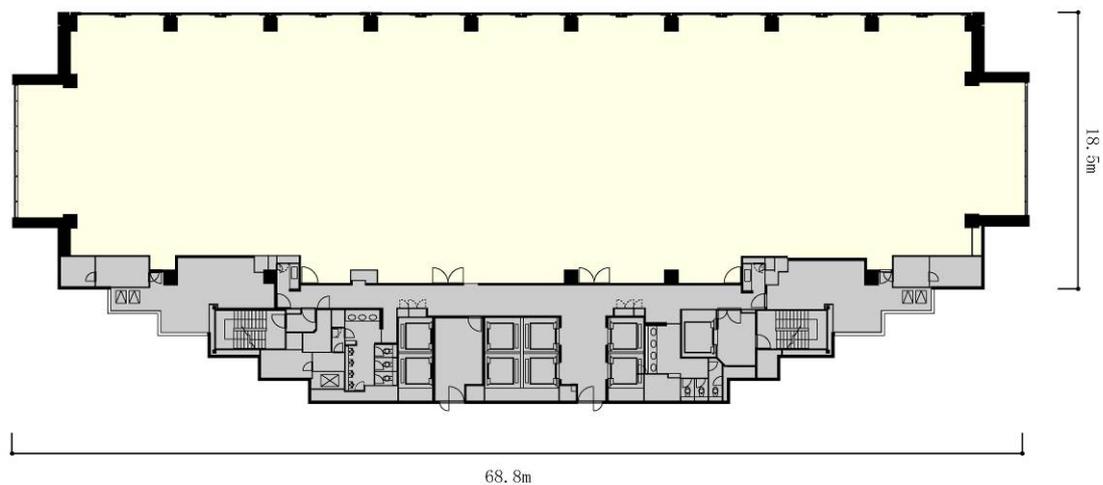
対象期間	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年 6月 30日
日数	61
賃貸収入	190,636
その他収入	17,763
賃貸事業収入合計	208,400
管理委託費	29,663
公租公課等	—
水道光熱費	10,748
修繕費	550
保険料	572
その他	1,415
賃貸事業費用合計	42,949
賃貸事業損益 (NOI)	165,450

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年 4月 30日	平成18年 3月 31日
稼働率	87.4%	100.0%

対象現在日	平成18年 6月 30日
稼働率	99.8%

<基準階平面図>



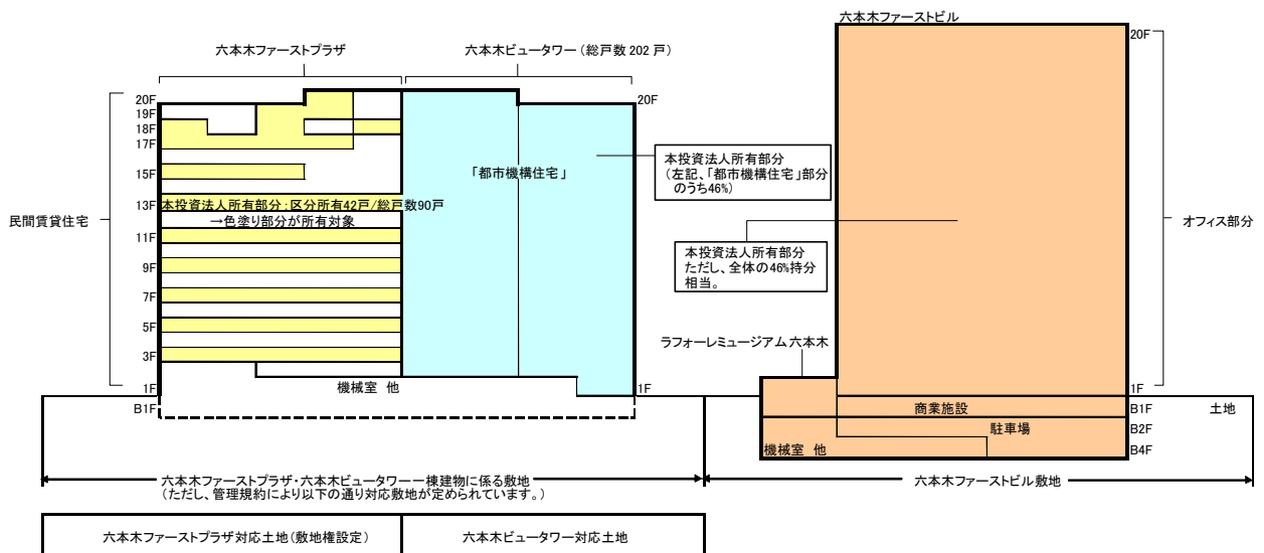
<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,129㎡
基準階天井高	2,630mm
OA床	70mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	60VA/㎡
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	コンビニエンスストア、レストラン
耐震性	CFT柱
防災関連設備	非常用発電機

< 建物配置図 >



< 断面図 >



## 0-4 後楽森ビル

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権（注1）	
取得価格	27,200百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	27,200百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成15年3月4日	
直近鑑定評価額（価格時点）	29,280百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成35年3月3日	
所在地	住居表示 東京都文京区後楽一丁目4番14号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	平成12年3月
	容積率	600%・500%		構造/階数	SRC・S 地下6階付19階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	6,611.58㎡		延床面積	46,154.65㎡（注2）
	所有形態	借地		所有形態	区分所有（注2）
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 株式会社		住宅所有戸数/総戸数	—	
前々所有者	森ビル株式会社		PM会社	森ビル株式会社	
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）（注3）		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約3分、JR中央・総武線「水道橋」駅から徒歩約4分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅から徒歩約6分の距離に立地しています。</li> <li>・本物件の北側には、国の特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園があり、緑深い環境が保たれています。</li> <li>・周辺には、「東京ドーム」、「ラクア」等の娯楽施設もあり、活気に溢れる地域でもあります。</li> <li>・周辺においては、「富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業」や「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、更にオフィス地域としての成熟度を高めていくと予測されます。</li> </ul>		鑑定評価額	29,280,000	
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
			価格時点	平成18年7月31日	
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階の賃貸可能面積が約1,157㎡と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。</li> <li>・1階には「スターボックス」があるほか、2階に診療施設やレストランを備えています。</li> <li>・3階部分には屋上庭園があり、北側敷地内の歩行者貫通通路と併せて自然の潤いを感じることができます。</li> <li>・構造体には制振壁を採用しており、財団法人日本建築センターより高層建築物構造評定を取得しています。</li> </ul>		項目		数値
			直接還元法による価格		29,520,000
			総収益		1,861,939
			潜在総収益		1,956,057
			空室損失相当額		94,118
			総費用		551,452
			維持管理費等		342,173
			公租公課		204,512
			その他費用		4,766
			賃貸純収益（NOI）		1,310,486
			資本的支出		16,068
			一時金の運用益		32,903
			正味純収益（NCF）		1,327,320
還元利回り		4.5%			
DCF法による価格		29,040,000			
期間収益割引率		4.1%			
最終還元利回り		4.8%			
原価法による積算価格		21,040,000			
土地利用権割合		67.3%			
建物割合		32.7%			
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・森ビル株式会社及び東京都との間の平成9年8月25日付土地賃貸借契約及び平成11年1月28日付区分建物売買契約に基づき、本物件建物の譲渡をする場合、また、東京都、森ビル株式会社及び住友信託銀行株式会社との間の平成14年12月6日付建物及び土地賃貸借の信託譲渡に関する協定書に基づき、信託受益権の譲渡をする場合、それぞれ東京都の書面による承諾が必要です。</li> <li>・東京都及び森ビル株式会社との間の平成9年8月25日付土地賃貸借契約において、東京都は、対象土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができるものとされています。</li> </ul>					

（注1）本投資法人は、本物件建物の約72%に係る区分所有権及び本物件土地借地権を信託財産とする信託受益権の80%を保有しています。なお、信託受益権の残る20%については、森ビル株式会社が保有しています。

（注2）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積（ただし、付属建物は含んでいません。）に本投資法人の当該信託受益権の共有持分割合（80%）を乗じて得た面積は25,707.00㎡です。

（注3）鑑定評価額及び鑑定評価書の概要については、鑑定評価書に記載された数値に本投資法人が保有する信託受益権の共有持分割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年 5月 1日 至 平成17年 4月 30日	自 平成17年 5月 1日 至 平成18年 4月 12日
日数	365	347
賃貸収入	1,546,591	1,438,887
その他収入	211,906	203,138
賃貸事業収入合計	1,758,497	1,642,026
管理委託費	186,696	166,057
公租公課等	212,603	205,558
水道光熱費	166,553	158,614
修繕費	17,892	23,661
保険料	4,241	3,971
その他	682	764
賃貸事業費用合計	588,670	558,627
賃貸事業損益 (NOI)	1,169,827	1,083,398

(注) 東京都下水道局宛の土地賃借料は、「公租公課等」欄に計上しています。

本投資法人取得後の収支状況

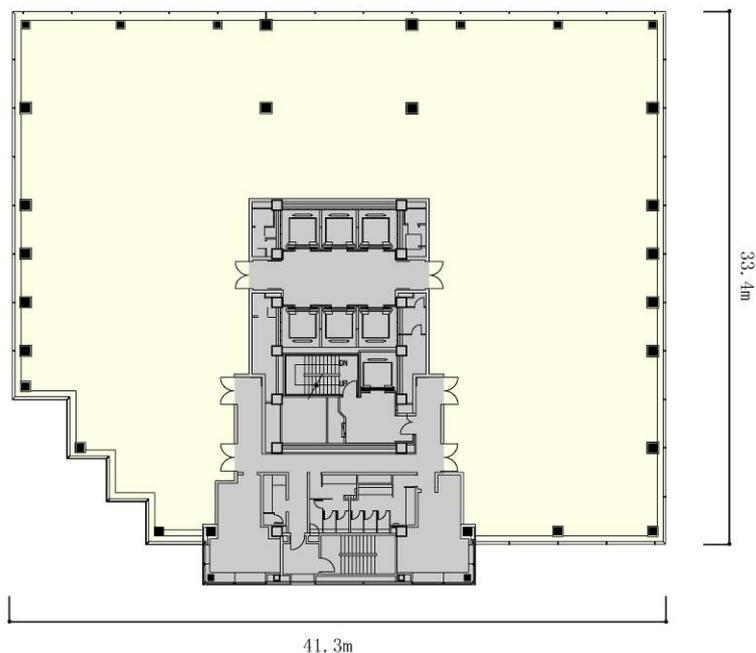
対象期間	自 平成18年 4月 13日 至 平成18年 6月 30日
日数	79
賃貸収入	297,748
その他収入	17,889
賃貸事業収入合計	315,637
管理委託費	52,982
公租公課等	28,882
水道光熱費	45,731
修繕費	915
保険料	1,070
その他	151
賃貸事業費用合計	129,733
賃貸事業損益 (NOI)	185,903

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年 4月 30日	平成18年 3月 31日
稼働率	100.0%	91.0%

対象現在日	平成18年 6月 30日
稼働率	100.0%

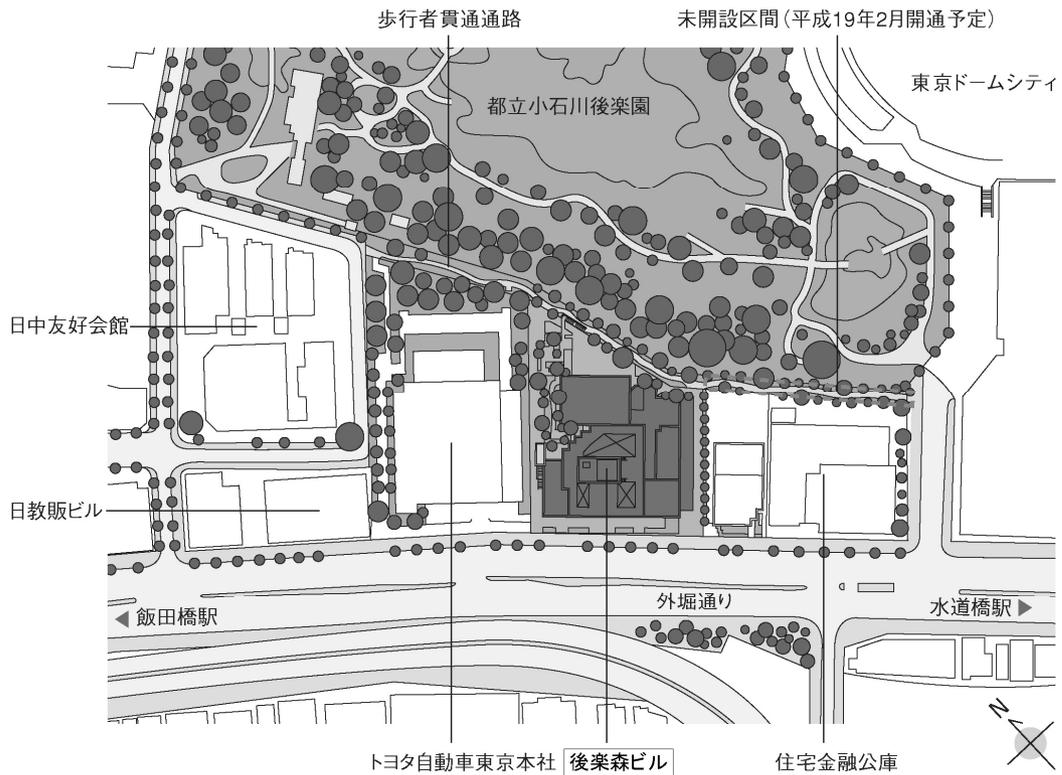
<基準階平面図>



<設備仕様>

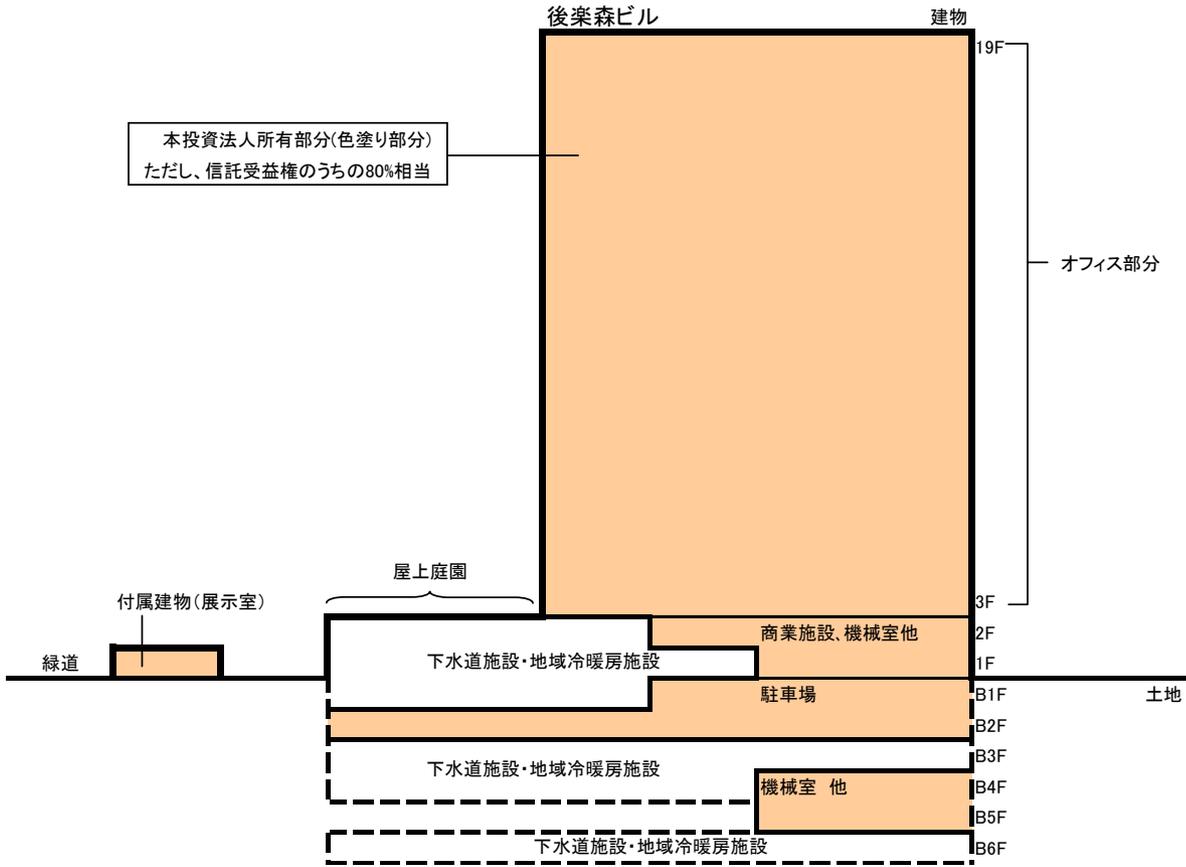
設備	内容
基準階賃貸可能面積	約1,157㎡
基準階天井高	(高層) 2,690mm (中層) 2,680mm
OA床	100mm
空調方式	各階個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡ (最大90VA/㎡)
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、クリニック
耐震性	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災備蓄、防災井戸

<建物配置図>



(注) 本物件土地北側の小石川後楽園との境界沿いに歩行者貫通通路 (一部区間未開設) があります。未開設区間 (本物件土地から東京ドームシティ方面) については、平成19年2月頃に開設される予定です。

<断面図>



## 0-5 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

資産の概要					
取得日	平成18年8月1日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	12,720百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	12,800百万円 （平成18年5月31日）		信託設定日	平成18年6月29日	
直近鑑定評価額（価格時点）	12,800百万円 （平成18年5月31日）		信託期間満了日	平成28年3月31日	
所在地	住居表示	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	昭和56年8月
	容積率	700%・600%		構造/階数	SRC 地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,433.14㎡		延床面積	10,299.72㎡（注）
	所有形態	所有権（分有）		所有形態	区分所有（注）
前所有者	森ビル株式会社	住宅所有戸数/総戸数		—	
前々所有者	オムロン株式会社	PM会社		森ビル株式会社	
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約4分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>本物件の属する「虎ノ門エリア」は、日本の行政の中核、官公庁が集積する「霞が関」に隣接しており、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられ、厚みのあるオフィスマーケットが形成されています。</li> <li>緑溢れる新しい都市空間「愛宕グリーンヒルズ」から徒歩圏であり、また周辺地域では「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中です。将来的にはより収益性の高い高層オフィスエリアとして発展すると予測されます。</li> </ul>		鑑定評価額	12,800,000	
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。</li> <li>基準階の賃貸可能面積は約861㎡であり、築後約25年を経過していますが、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。</li> <li>本物件は、本書の日付現在、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。</li> <li>平成13年に床や天井の資材張り替え、内壁の再塗装、エレベーター工事、空調の個別化やトイレ・湯沸室等の改修等の大規模リニューアル工事が行われています。</li> </ul>		価格時点	平成18年5月31日	
			項目		数値
			直接還元法による価格	13,000,000	
			総収益	774,379	
			潜在総収益	809,405	
			空室損失相当額	35,026	
			総費用	167,732	
			維持管理費等	113,452	
			公租公課	44,588	
			その他費用	9,692	
			賃貸純収益（NOI）	606,647	
			資本的支出	9,100	
			一時金の運用益	11,988	
			正味純収益（NCF）	609,535	
			還元利回り	4.7%	
			DCF法による価格	12,600,000	
			期間収益割引率	4.4%	
			最終還元利回り	4.9%	
			原価法による積算価格	10,900,000	
			土地割合	87.5%	
			建物割合	12.5%	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件土地の東側道路は、昭和21年4月25日に都市計画道路（計画幅員30m）に関する都市計画決定がなされています。</li> </ul>					

（注）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は7,554.61㎡です。

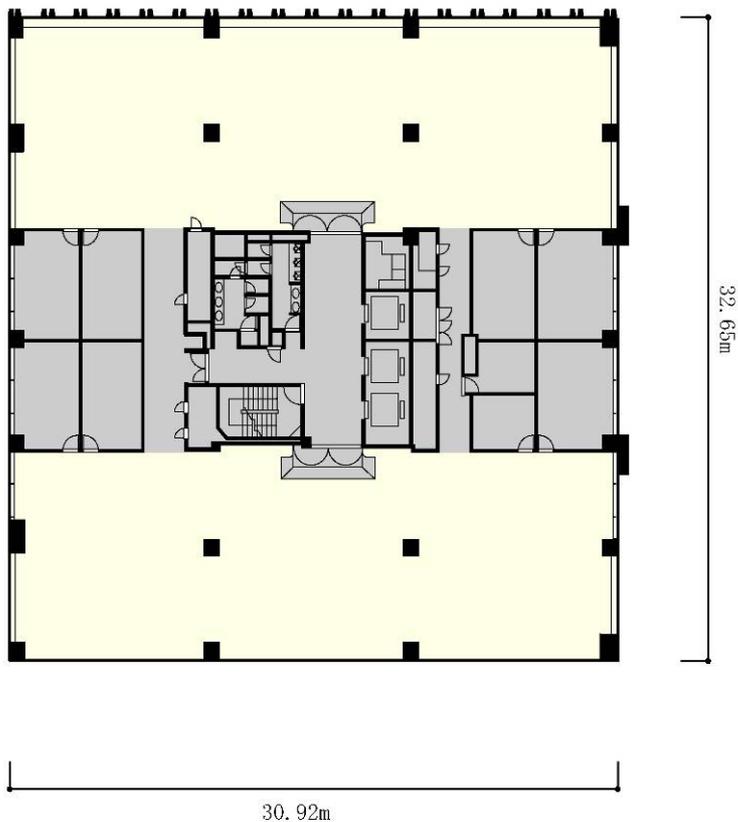
<収支等の状況> (単位：千円)

平成18年6月28日以前においては、オムロン株式会社が自己使用していたため、収支は存在しません。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成18年8月1日
稼働率	100.0%

<基準階平面図>



<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約861㎡
基準階天井高	2,450mm
OA床	50mm
空調方式	個別式ガスヒートポンプエアコン
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	—
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機

## R-1 元麻布ヒルズ

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成18年3月22日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	27,300百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	27,300百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成18年3月22日	
直近鑑定評価額（価格時点）	27,300百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成38年3月31日	
所在地	住居表示	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成14年5月、平成14年9月 （注2）
	容積率	300%（注1）		構造/階数	S・SRC・RC 地下4階付29階建（注2）
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		用途	居宅・倉庫他
	敷地面積	12,199.65㎡		延床面積	54,006.76㎡（注3）
	所有形態	所有権（敷地権持分約56%）		所有形態	区分所有（注3）
前所有者	森ビル株式会社	住宅所有戸数/総戸数		110戸/222戸	
前々所有者	—	PM会社		森ビル株式会社	
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>港区のスリーA（青山・麻布・赤坂）エリアの高台に位置した特に住環境が優れた閑静で落ち着いた高級住宅地であることから、外国人や日本人の富裕層に人気が高く、他の高級住宅地と比較して高い競争力を有しています。</li> <li>周辺には各国大使館やインターナショナルスクールなどが存在し、その文化・国際性といった特色からも高いステータスを有するとともに、広大な緑を誇る「有栖川宮記念公園」を徒歩圏に有し、四季を通じて自然を満喫できます。また、「六本木ヒルズ」からも徒歩圏という高い利便性を有しています。</li> </ul>		鑑定評価額	27,300,000	
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
			価格時点	平成18年7月31日	
			項目		数値
直接還元法による価格		27,500,000			
総収益		1,762,566			
潜在総収益		1,900,834			
空室損失相当額		138,268			
総費用		587,400			
維持管理費等		496,542			
公租公課		82,234			
その他費用		8,624			
賃貸純収益（NOI）		1,175,166			
資本的支出		33,259			
一時金の運用益		15,131			
正味純収益（NCF）		1,157,038			
還元利回り		4.2%			
DCF法による価格		27,100,000			
期間収益割引率		3.8%			
最終還元利回り		4.4%			
原価法による積算価格		27,200,000			
土地割合		67.7%			
建物割合		32.3%			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：332.03%）。

（注2）登記簿上は1棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は24,962.63㎡です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	自 平成17年4月1日 至 平成18年3月21日
日数	365	355
賃貸収入	1,500,693	1,473,797
その他収入	161,844	162,267
賃貸事業収入合計	1,662,537	1,636,065
管理委託費(注)	290,816	283,788
公租公課等	60,131	57,633
水道光熱費	11,659	11,354
修繕費	13,953	36,149
保険料	5,061	5,928
その他(注)	82,128	79,920
賃貸事業費用合計	463,748	474,772
賃貸事業損益(NOI)	1,198,789	1,161,292

(注) 管理委託費のうち前所有者の内部管理に係る費用及びその他については、平成18年6月30日現在において本投資法人が負担している数値に基づき計上しています。

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成18年3月22日 至 平成18年6月30日
日数	101
賃貸収入	424,677
その他収入	35,507
賃貸事業収入合計	460,185
管理委託費	99,634
公租公課等	959
水道光熱費	2,719
修繕費	18,831
保険料	2,357
その他	27,107
賃貸事業費用合計	151,608
賃貸事業損益(NOI)	308,576

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年3月31日	平成18年3月31日
稼働率	94.2%	92.5%

対象現在日	平成18年6月30日
稼働率	89.4%

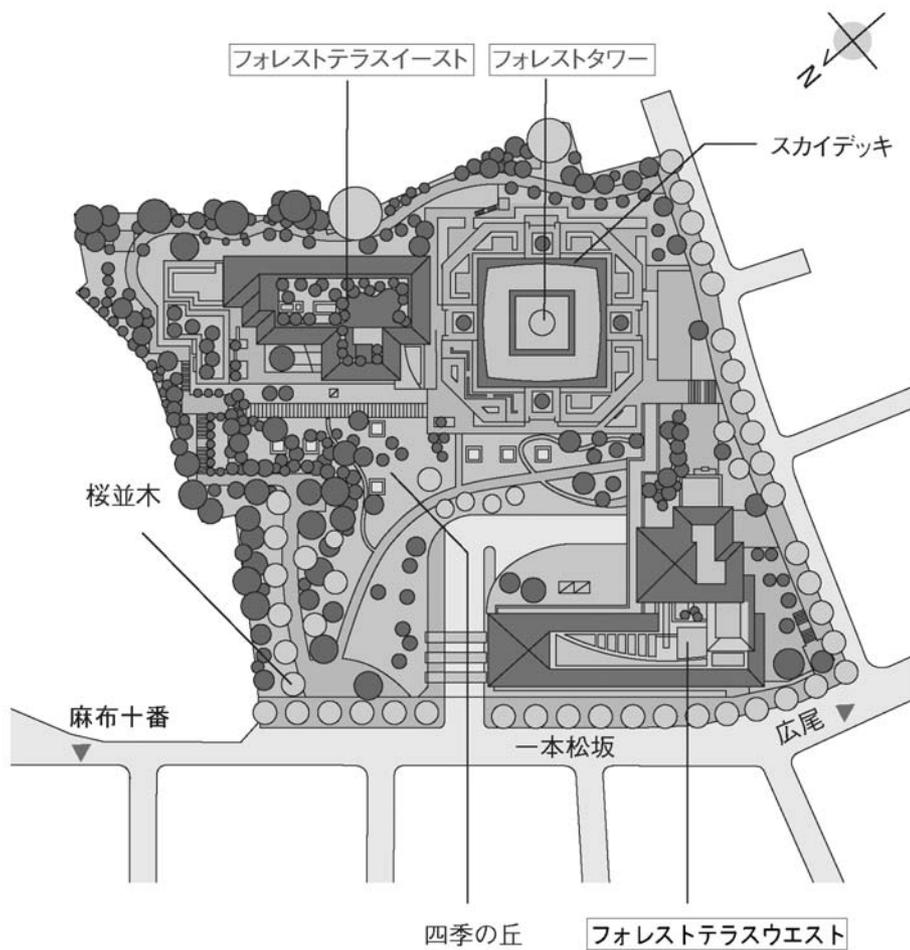
<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの取次ぎ、不在時の宅配便預り、宅配便・郵便物の発送受付、新聞購読の取次ぎ、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、切手・葉書・管球・粗大ゴミステッカーなどの販売、両替(外貨を除く)、DPE取次ぎ、グリーンサービス受付(観葉植物の手配)、ドアマンサービス、ペット関連サービス(動物病院・ホテル・ペットシッター・保険等紹介)、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： 窓ガラス清掃、空調機フィルター洗浄、レンジフードクリーニング、網戸クリーニング、殺虫消毒、設備・機器トラブル対処・小営繕サービス(部品代・外注費別途)、ハウスキーピング、カーペットシャンプークリーニング、ホームヘルピング
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応(24時間電話相談)
デザイナーズ・コラボレーション	コンラン&パートナーズ、内井建築設計事務所
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー(注1)
耐震性	免震、CFT柱(注2)
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

(注1) スカイデッキとは、最上階に設けられた展望回廊をいいます。スカイラウンジは、フォレストタワー28階にある居住者とゲスト専用のラウンジスペースです。またワインセラーは、居住者専用のワイン貯蔵用冷蔵庫です。

(注2) 免震構造を採用しているのは、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストになります。また、CFT柱を採用しているのは、フォレストタワーになります。

<建物配置図>



## R-2 アークフォレストテラス

プレミアム

資産の概要					
取得日	平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	5,300百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	5,300百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成15年3月4日	
直近鑑定評価額（価格時点）	5,320百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成35年3月3日	
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番1号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成13年1月
	容積率	400%（注1）		構造／階数	S・RC 地下2階付11階建
	用途地域	第2種住居地域		用途	居宅
	敷地面積	1,370.30㎡		延床面積	9,125.29㎡
	所有形態	所有権（敷地権持分100%）		所有形態	区分所有（注2）
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 有限公司	住宅所有戸数／総戸数		39戸／39戸	
前々所有者	森ビル株式会社	PM会社	森ビル株式会社		
周辺環境／物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>・六本木ファーストビルの緑地に面し、周辺にはホテルオークラや各国の大使館が立ち並び、その文化・国際性といった特色からも静かな住環境を形成しています。</li> <li>・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>			鑑定評価額	5,320,000
				鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
				価格時点	平成18年7月31日
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・80㎡台の1ベッドルームタイプを中心として、2から5ベッドルームタイプまで、多様なタイプを備えた大型住戸中心の、良好な環境に立地する高級賃貸住宅です。</li> <li>・居住者は、バイリンガルのフロントサービス、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。</li> <li>・緑溢れるルーフガーデンには、居住者が利用できるバーベキュースペースも備えられています。</li> <li>・積層ゴムを配置した免震構造を採用しており、財団法人日本建築センターより免震構造評定を取得しています。</li> </ul>		項目		数値
			直接還元法による価格		5,380,000
			総収益		382,906
			潜在総収益		407,488
			空室損失相当額		24,582
			総費用		138,430
			維持管理費等		100,037
			公租公課		18,565
			その他費用		19,828
			賃貸純収益（NOI）		244,476
			資本的支出		10,962
			一時金の運用益		3,081
			正味純収益（NCF）		236,595
還元利回り		4.4%			
DCF法による価格		5,250,000			
期間収益割引率		4.2%			
最終還元利回り		4.6%			
原価法による積算価格		5,210,000			
土地割合		57.2%			
建物割合		42.8%			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：444.94%）。

（注2）本物件建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、全ての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年5月1日 至 平成17年4月30日	自 平成17年5月1日 至 平成18年4月12日
日数	365	347
賃貸収入	347,091	346,352
その他収入	16,504	17,662
賃貸事業収入合計	363,595	364,015
管理委託費	84,696	70,855
公租公課等	9,577	18,131
水道光熱費	20,996	19,558
修繕費	5,025	7,267
保険料	2,307	2,207
その他	4,765	5,231
賃貸事業費用合計	127,368	123,251
賃貸事業損益 (NOI)	236,226	240,763

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成18年4月13日 至 平成18年6月30日
日数	79
賃貸収入	72,684
その他収入	2,495
賃貸事業収入合計	75,180
管理委託費	16,341
公租公課等	—
水道光熱費	5,545
修繕費	3,578
保険料	441
その他	4,334
賃貸事業費用合計	30,240
賃貸事業損益 (NOI)	44,939

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年4月30日	平成18年3月31日
稼働率	92.2%	96.1%

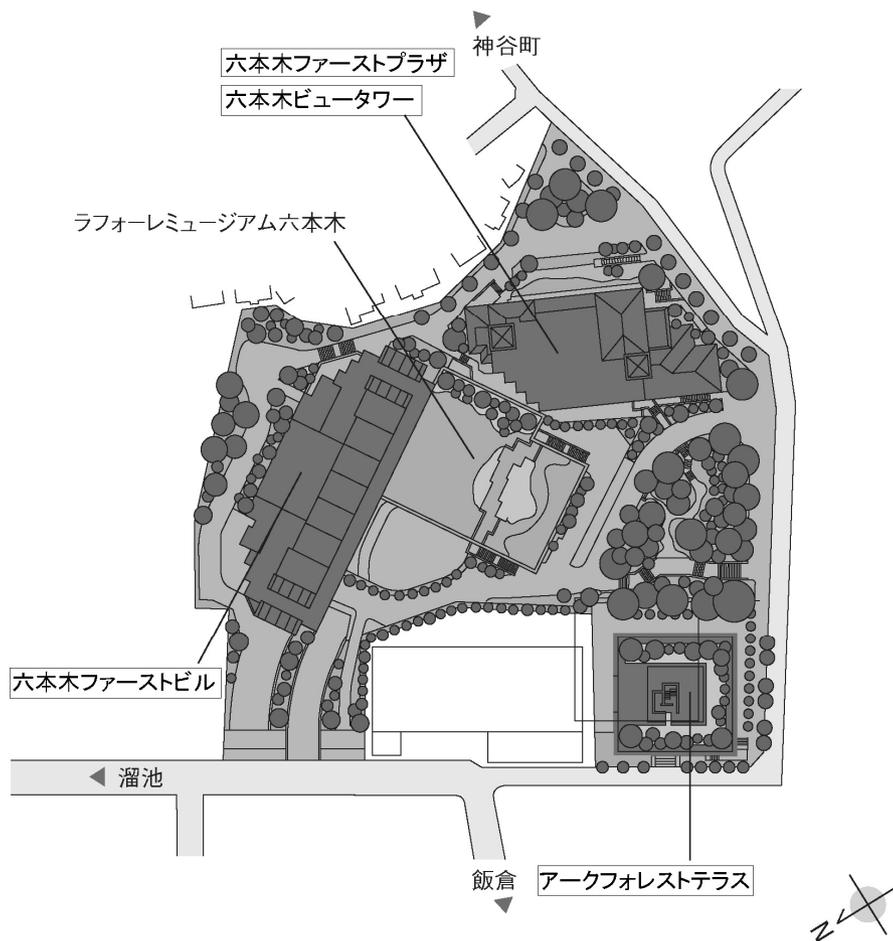
対象現在日	平成18年6月30日
稼働率	96.9%

<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	基本サービス： メッセージの受付・伝達、不在時の宅配便預かり、宅配便の発送受付、タクシー・ハイヤーの手配、ランドリーの取次ぎ、新聞購読の取次ぎ、周辺施設のご案内、レストラン等の予約、観光案内・手配、CATV森ビルパッケージチャンネル、MIIインターネット オプションサービス： ハウスキーピングサービス、ケータリングサービス、グリーンサービス、AV機器の接続
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応 (24時間電話相談)
デザイナーズ・コラボレーション	—
セキュリティ・システム	24時間有人管理、ダブルオートロックシステム、フロント
付帯施設	ルーフガーデン (バーベキュースペース有り) (注)
耐震性	免震
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸

(注) ルーフガーデンとは、居住者が利用可能な屋上に設けられた緑化庭園です。

< 建物配置図 >



## R-3 六本木ファーストプラザ

プレミアム

資産の概要						
取得日	平成18年4月13日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	2,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社		
取得時鑑定評価額（価格時点）	2,100百万円 （平成18年2月28日）		信託設定日	平成15年3月4日		
直近鑑定評価額（価格時点）	2,240百万円 （平成18年7月31日）		信託期間満了日	平成35年3月3日		
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番39号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月	
	容積率	400%（注1）		構造/階数	RC 地下1階付20階建	
	用途地域	第2種住居地域		用途	居宅	
	敷地面積	4,357.88㎡（注2）		延床面積	22,906.74㎡（注2）（注3）	
	所有形態	所有権（共有）（注2）		所有形態	区分所有（注2）（注3）	
前所有者	フォレスト・アーバンファンド 株式会社	住宅所有戸数/総戸数		42戸/90戸		
前々所有者	森ビル株式会社	PM会社	森ビル株式会社			
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）			
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>・ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・東京全日空ホテル等からなる「アークヒルズ」・「泉ガーデン」・「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。</li> <li>・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>			鑑定評価額	2,240,000	
				鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
				価格時点	平成18年7月31日	
				項目		数値
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・75～85㎡の2ベッドルームタイプを中心とした計42戸の高級賃貸住宅です。</li> <li>・ヒルズスバの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。</li> <li>・外構部には庭園が広がっており、非常に閑静な住環境を形成しています。</li> <li>・全住戸から東京タワーを望める抜群の眺望となっています。</li> <li>・六本木ファーストビル、六本木ビュータワーとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。</li> <li>・財団法人日本建築センターのコンクリート構造評定を取得しています。</li> </ul>			直接還元法による価格		2,270,000
				総収益		164,461
				潜在総収益		174,958
				空室損失相当額		10,497
				総費用		52,025
				維持管理費等		31,232
				公租公課		11,811
				その他費用		8,982
				賃貸純収益（NOI）		112,436
				資本的支出		9,318
				一時金の運用益		1,508
				正味純収益（NCF）		104,626
				還元利回り		4.6%
DCF法による価格		2,210,000				
期間収益割引率		4.3%				
最終還元利回り		4.9%				
原価法による積算価格		2,156,000				
土地割合		71.7%				
建物割合		28.3%				
特記事項						
該当事項はありません。						

（注1）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注2）本物件土地は、R-4 六本木ビュータワーに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、登記簿上、R-4 六本木ビュータワーと一棟の建物とされています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、本物件建物に係る敷地面積は1,717.20㎡となっており、当該土地について、本物件建物のために敷地権が設定されています（本投資法人に係る敷地権持分は約47%です。）。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は2,692.55㎡です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年5月1日 至 平成17年4月30日	自 平成17年5月1日 至 平成18年4月12日
日数	365	347
賃貸収入	141,622	147,780
その他収入	850	590
賃貸事業収入合計	142,472	148,371
管理委託費	29,099	26,721
公租公課等	12,986	12,727
水道光熱費	367	186
修繕費	13,162	7,426
保険料	1,001	938
その他	938	1,124
賃貸事業費用合計	57,554	49,125
賃貸事業損益 (NOI)	84,917	99,245

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成18年4月13日 至 平成18年6月30日
日数	79
賃貸収入	34,104
その他収入	130
賃貸事業収入合計	34,234
管理委託費	6,299
公租公課等	—
水道光熱費	30
修繕費	1,114
保険料	200
その他	2,029
賃貸事業費用合計	9,675
賃貸事業損益 (NOI)	24,559

<稼働率の推移>

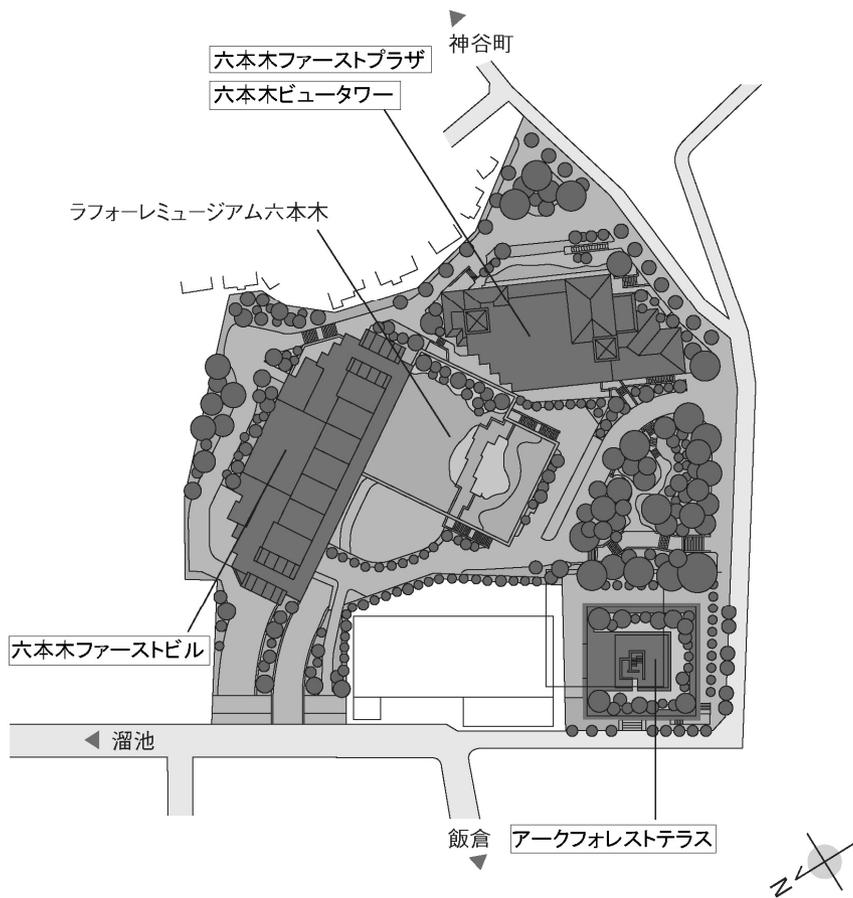
対象現在日	平成17年4月30日	平成18年3月31日
稼働率	85.5%	93.2%

対象現在日	平成18年6月30日
稼働率	94.9%

<設備仕様>

設備・サービス	内容
コンシェルジュ・サービス	—
ヒルズスパ	利用可能
ヘルスプロモーションサービス	外国人用診療対応 (24時間電話相談)
デザイナーズ・コラボレーション	—
セキュリティ・システム	24時間有人管理、オートロックシステム
付帯施設	—
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機

< 建物配置図 >



## R-4 六本木ビュータワー

資産の概要						
取得日（注1）	①平成18年3月22日 ②平成18年4月13日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	4,000百万円		信託受益権の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時鑑定評価額（価格時点）	4,000百万円 （平成18年2月28日）			信託設定日	①平成18年3月22日 ②平成15年3月4日（注1）	
直近鑑定評価額（価格時点）	4,000百万円 （平成18年7月31日）			信託期間満了日	①平成35年3月3日 ②平成35年3月3日（注1）	
所在地	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番35号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	平成5年10月	
	容積率	400%（注2）		構造/階数	RC 地下1階付20階建	
	用途地域	第2種住居地域		用途	共同住宅	
	敷地面積	4,357.88㎡（注3）		延床面積	22,906.74㎡	
	所有形態	所有権（共有）（注3）		所有形態	区分所有権の共有（46%） （注4）	
前所有者	①森ビル株式会社 ②フォレスト・アーバンファンド 有限公司		住宅所有戸数/総戸数	202戸/202戸		
前々所有者	①ー ②森ビル株式会社		PM会社	森ビル株式会社		
周辺環境/物件の特性			鑑定評価書の概要（単位：千円）			
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。</li> <li>・ホテルオークラや各国大使館が立ち並ぶ閑静で緑豊かな高台の上に立地し、オフィスビル・住宅・商業施設・サントリーホール・東京全日空ホテル等からなる「アークヒルズ」・「泉ガーデン」・「オランダヒルズ」等の大規模複合施設にも近接しており、その文化・国際性といった特色からもグレードの高いオフィス・住宅エリアとして評価されています。</li> <li>・周辺においては、「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画（準備組合）」「東京ミッドタウン」等の大規模開発プロジェクトが進捗しており、オフィスビル・住宅・商業施設としての機能の集積がさらに進むことが予測されます。</li> </ul>		鑑定評価額	4,000,000		
			鑑定機関	財団法人日本不動産研究所		
			価格時点	平成18年7月31日		
			項目		数値	
			直接還元法による価格		4,050,000	
			総収益		218,854	
			潜在総収益		218,854	
			空室損失相当額		0	
			総費用		30,837	
			維持管理費等		10,341	
公租公課		19,120				
その他費用		1,376				
賃貸純収益（NOI）		188,017				
資本金の支出		1,715				
一時金の運用益		0				
正味純収益（NCF）		186,302				
還元利回り		4.6%				
DCF法による価格		3,930,000				
期間収益割引率		4.3%				
最終還元利回り		4.9%				
原価法による積算価格		3,224,200				
土地割合		71.7%				
建物割合		28.3%				
物件の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸であり、専有面積約33～59㎡の計202戸の独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅として設計されています。</li> <li>・外構部には庭園が広がっており、非常に閑静な住環境を形成しています。</li> <li>・窓やベランダからの眺望も良好で、特に東側住戸からは東京タワーが望めます。</li> <li>・六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザとともに職住近接型の大規模複合施設として開発されています。</li> <li>・財団法人日本建築センターのコンクリート構造評定を取得しています。</li> </ul>					
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の共有者は、他の共有者が保有する本物件共有持分の譲渡及び信託受益権の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。</li> </ul>						

（注1）本投資法人は、①平成18年3月22日に森ビル株式会社から本物件の共有持分6%に係る信託受益権を取得し、その後②平成18年4月13日にフォレスト・アーバンファンド有限公司から本物件の共有持分40%に係る信託受益権を取得しており、上記の表は、当該2つの信託受益権を合わせて記載しています。

（注2）本物件は、建築基準法第59条及び第86条に基づき、市街地住宅総合設計制度及び一団地建築物の適用を受けており、公開空地を設けること等により、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注3）本物件土地は、六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、六本木ファーストプラザとの一棟の建物として建築されています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡となっています。なお、当該土地に係る信託受託者の共有持分は46%です。

（注4）本物件建物は、2個の専有部分からなる区分所有建物（9,490.20㎡）であり、信託受託者は、当該2個の専有部分に係る区分所有権を共有（共有持分は46%です。）としています。なお、本物件の共有者は、森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者です。

<収支等の状況> (単位：千円)

本投資法人取得以前の収支状況

対象期間	自 平成16年 5月 1日 至 平成17年 4月 30日	自 平成17年 5月 1日 至 平成18年 4月 30日
日数	365	365
賃貸収入	218,853	218,838
その他収入	—	—
賃貸事業収入合計	218,853	218,838
管理委託費	11,847	11,363
公租公課等	19,976	19,903
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
保険料	1,421	1,425
その他	—	112
賃貸事業費用合計	33,244	32,805
賃貸事業損益 (NOI)	185,608	186,032

本投資法人取得後の収支状況

対象期間	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年 6月 30日
日数	61
賃貸収入	36,475
その他収入	—
賃貸事業収入合計	36,475
管理委託費	2,370
公租公課等	—
水道光熱費	—
修繕費	—
保険料	229
その他	6
賃貸事業費用合計	2,606
賃貸事業損益 (NOI)	33,869

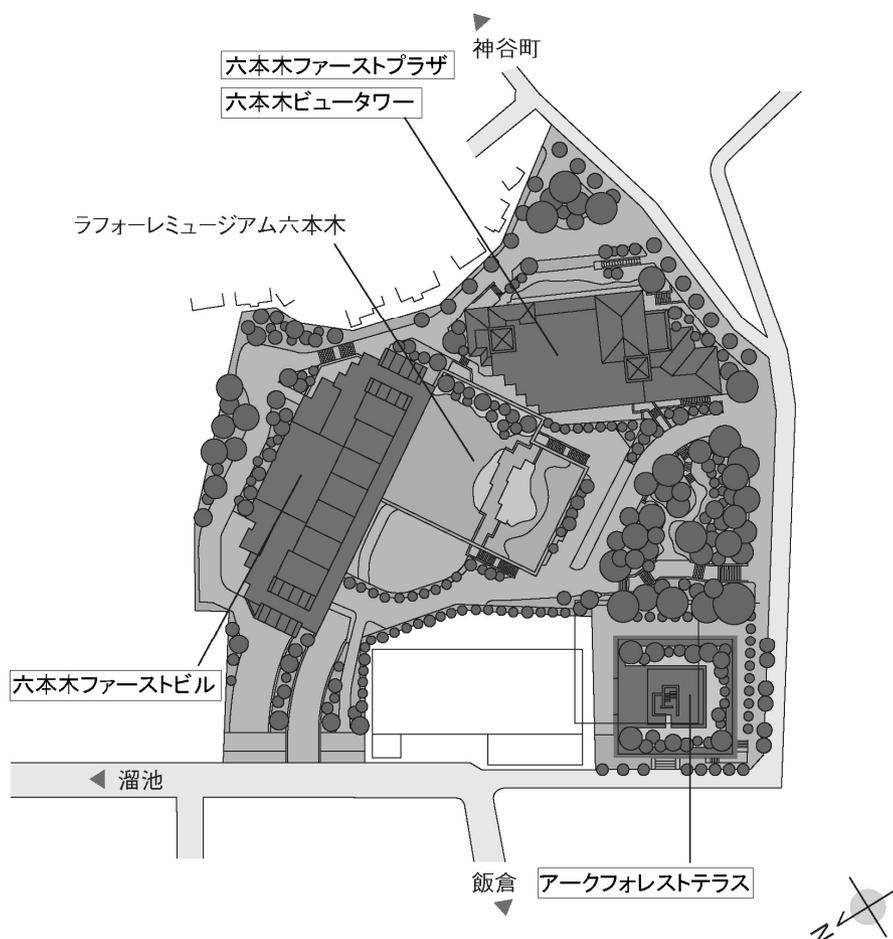
(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を2度にわたり取得したため、これに起因する会計処理に伴い、収支状況の算定に際しては、便宜上、実際の信託受益権取得日とは異なる時点で上記表を区分しています。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成17年 4月 30日	平成18年 3月 31日
稼働率	100.0%	100.0%

対象現在日	平成18年 6月 30日
稼働率	100.0%

<建物配置図>



(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口当たりの 純資産額 (円)
平成18年2月2日 (設立時)	100	100	500,000
平成18年5月31日	141,425	43,849	504,864
平成18年8月31日	154,545	49,082	515,298

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの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。

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19年1月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

### (2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 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

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(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）毎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) 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。

(ニ) 投資主への通知

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

#### ② 保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（以下、かかる保管の委託に基づき、証券会社等が保管させることを「保護預り」といいます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

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

#### ③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### ④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成18年2月2日）から平成19年1月末日までとします（規約第36条）。

#### 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限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会が承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）

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、出席した投資主の議決権の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140条、第93条の2第2項）。

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

(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、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

a. 資産運用会社：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投信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、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委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産運用会社に対し、6か月以上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、委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、委託契約の解除を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して委託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。委託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、当該解約に同意するものとし、委託契約は、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。</p> <p>iv. 上記 i. 乃至 iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 資産運用会社が委託契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 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、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の各申立て又は重要な財産に対する差押え命令の送達等の運用会社の信用力の著しい悪化を示す事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記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</p> <p>v. 本投資法人は、資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、委託契約を解約します。</p> <p>(i) 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>vi. 委託契約の解約が行われる場合においても、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。</p>
変更等	委託契約は、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ます。

b. 資産保管会社兼機関運営事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日から向う3年間とします。
更新	上記の有効期間満了の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文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって本契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、本契約は直ちに失効します。</p> <p>(i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。</p> <p>iv. 当事者のいずれか一方について、本契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 上記ii.乃至iv.にて定める失効について、当該失効が資産保管会社からの解除によるものである場合、資産保管会社の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、資産保管会社が業務を継続するものとし、</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、</p>

機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日から向う3年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって本契約は失効します。ただし、機関運営事務受託者からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、本契約は直ちに失効します。</p> <p>(i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。</p> <p>iv. 当事者のいずれか一方について、本契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 上記ii.乃至iv.にて定める失効について、当該失効が機関運営事務受託者からの解除によるものである場合、機関運営事務受託者の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、機関運営事務受託者が業務を継続するものとし、</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、</p>

c. 会計事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、平成18年2月2日から平成19年2月1日までとします。
更新	期間満了3か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに書面により通知するものとします。ただし、会計事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、委託契約は引続き効力を有するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び会計事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき</p> <p>iii. 会計事務受託者は、委託契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど委託契約終了後の本業務の移行に関して協力する義務を負うものとします。</p>
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、協議の上、書面をもって委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとします。

d. 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約は、平成18年2月2日からその効力を生ずるものとします。 委託契約の有効期間は、委託契約の効力発生日から2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 ii. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は委託契約の解除を文書で通知することができます。委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。 (i) 会社更生、民事再生、破産、その他いわゆる倒産手続開始の申立て (ii) 委託契約につき、重大な違反をした場合 iii. 上記 i. 及び ii. にて定める失効について、当該失効が投資主名簿等管理人からの解除によるものである場合、投資主名簿等管理人の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、投資主名簿等管理人が業務を継続するものとします。ただし、本投資法人が後任受託者との名義書換業務の委託に関する契約締結に向けて真摯な努力をしていないと投資主名簿等管理人が判断する事由がある場合には、投資主名簿等管理人は解約の効力発生日を本投資法人と誠実に協議するものとします。
変更等	名義書換事務に係る委託契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当事者間で協議の上、契約内容を変更することができます。

e. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、この限りではありません。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なされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## (2) 利害関係人との取引制限

### ① 法令に基づく制限

#### (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、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第53条）。

#### (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、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

#### (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) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c) その執行役員又は監督役員の親族、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、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せん。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為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条乃至第118条）。

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。）

### ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係取引規程」を以下の通り定めています。

#### (イ) 利害関係者の範囲

本投資法人に関する利益相反取引ルールの対象となる利益相反取引の相手方となる者は以下の者を指すものとします。なお、本「② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」において、以下の者を「利害関係者」といいます。

a. 投信法、投信法施行令及び投信法施行規則に定める利害関係人等

b. 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員、並びに、当該株主が直接又は間接に10%以上の議決権を保有し、かつ、当該株主の役員又は従業員が常勤の役員を兼務している法人

c. 資産運用会社又は前記 a. 及び b. に該当する者が、合計で過半の匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

d. 上記 a. 及び b. に該当する者に運用業務を委託している法人

(ロ) 法令の遵守

- a. 利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。
- b. 利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令その他の適用法令（ガイドラインを含みます。）及び本規程の定めを遵守します。

(ハ) 対象となる取引の範囲

a. 不動産等の取得

- i. 利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）による鑑定評価額を超えないものとします。ただし、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。また、売主が本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、取得に要した諸費用相当額を、鑑定評価額に加算した金額を上限とする価格で取得することができるものとします。
- ii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者から上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

b. 不動産等の売却

- i. 利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとします。
- ii. 利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の売却を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

c. 不動産等の賃貸

- i. 利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- ii. 利害関係者に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

d. 不動産管理業務の委託

- i. 利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
- ii. 取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については前項に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

e. 売買・賃貸の媒介業務の委託

- i. 利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- ii. 利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- iii. 利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- iv. 利害関係者に対する上記 i.乃至iii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

③ 利害関係者との取引状況等

本投資法人は、本書の日付までに、資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社から、以下の各信託不動産を信託財産とする信託受益権を取得しています。

信託不動産 (物件名称)	取得価格 (百万円)
アーク森ビル	6,600
六本木ファーストビル	2,740
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,720
元麻布ヒルズ	27,300
六本木ビュータワー	520

本投資法人は、本書の日付現在、資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の信託不動産について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結するとともに、信託不動産のすべてにつき、PM業務を委託しています。

信託不動産 (物件名称)	マスター リース会社	賃貸方式	賃貸借契約の内容
アーク森ビル	森ビル株式会社	固定型 マスターリース	普通借家契約
六本木ヒルズゲートタワー	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
後楽森ビル	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
元麻布ヒルズ	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約

アークフォレストテラス	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ファーストプラザ	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約

本投資法人は、本書の日付現在、信託不動産の一部につき、以下の通り、資産運用会社の100%株主であり、利害関係者に該当する森ビル株式会社に自己使用の目的で賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	使用目的
六本木ヒルズゲートタワー	建物1階部分の一部	六本木ヒルズのインフォメーションセンター
後楽森ビル	建物2階の区画の一部	テナント向けサービス施設 (飲食店)
元麻布ヒルズ	建物地下2階の区画の一部	スパの従業員控室

本投資法人は、本書の日付現在、信託不動産の一部につき、以下の通り利害関係者をエンドテナントとして賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	エンドテナント	使用目的
六本木ファーストビル	建物地下1階部分の区画 (ホール)	森ビル流通システム株式会社	貸ホール「ラフォーレミュージアム六本木」の運営
元麻布ヒルズ	住戸1室	森ビル株式会社の取締役1名	居住

### (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、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- 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、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、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。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- 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。

- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。
- f. 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、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなします。
- g. 上記 f. の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h. 本投資法人は、役員会の決議により、予め公告することにより一定の日（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載され又は記録されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使することができる者と定めることができます。

## 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

投資主は、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

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年2月2日（成立日）から平成19年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本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、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

#### 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
    - A 資産保管会社及び機関運営事務受託者
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B 会計事務受託者
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - C 投資主名簿等管理人
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - D 引受人
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表

- 2 投資法人の現況
  - (1) 純資産額計算書
  - (2) 借入れの現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

平成18年1月27日	設立企画人（森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成18年2月2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、規約の変更
平成18年2月10日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成18年3月6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51号）
平成18年3月10日	規約の変更

##### 2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	堀内 勉	昭和59年4月 平成元年7月 平成3年7月 平成5年7月 平成9年7月 平成10年4月 平成11年10月  平成14年1月  平成15年8月 平成16年3月  平成17年3月  平成17年10月 平成18年2月 平成18年6月	株式会社日本興業銀行 経理部 株式会社日本興業銀行 証券部 同社 資本市場部 興銀証券株式会社 資本市場グループ 株式会社日本興業銀行 総合企画部 ゴールドマン・サックス証券会社 森ビル株式会社 ストラクチャード・ファイナンス・チーム 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社） 取締役企画本部長 森ビル株式会社 財務企画部部長 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社） 常務取締役 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長 同社 代表取締役社長兼投資顧問部長（現任） 本投資法人執行役員（現任） グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社 社外取締役（現任）	0
執行役員	鈴木 統一郎	昭和53年4月 昭和57年4月 昭和62年4月 平成12年4月	森ビル株式会社 設計部建築設計グループ 同社 企画部開発グループ 森ビル商事株式会社 営業部営業グループ 森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長	0

		平成14年1月 平成17年3月 平成17年6月 平成18年2月	森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社） 代表取締役社長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役会長 同社 取締役会長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	箭内 昇	昭和45年4月 昭和63年4月 平成9年6月 平成9年10月 平成10年4月 平成10年9月 平成15年6月 平成15年6月 平成18年2月	株式会社日本長期信用銀行 事務部法規担当 同社 ニューヨーク支店副支店長 同社 取締役営業第二部長 同社 取締役新宿支店長 同社 執行役員新宿支店長 アローコンサルティング事務所代表（現任） 株式会社りそな銀行 取締役 監査委員会委員長 株式会社りそなホールディングス 取締役監査委員会委員長（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小杉 丈夫	昭和43年4月 昭和47年9月 昭和49年6月 平成8年10月 平成11年4月 平成13年9月 平成16年11月 平成17年1月 平成18年2月	大阪地方裁判所判事補 釧路地方・家庭裁判所判事補 松尾法律事務所入所 金融法学会監事（現任） 船員中央労働委員会公益委員 日米法学会理事（現任） 弁護士法人松尾総合法律事務所社員弁護士（現任） 船員中央労働委員会 会長代理（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	田村 誠邦	昭和52年4月 昭和61年10月 平成2年9月 平成9年4月 平成18年2月	三井建設株式会社 株式会社シグマ開発計画研究所 同社 取締役 株式会社アークブレイン代表取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

(注) 堀内勉及び鈴木統一郎は、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、それぞれ、投信法第13条に基づき、平成17年9月26日付又は平成18年2月3日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠又は増員のため、選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、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、出資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

ならず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第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**

規約の変更の手続等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

**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、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については証券会社に問い合わせること等により確認できます。

### 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、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約第34条）。

##### (イ) 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、定額法を採用することが、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、他の評価方法に変更することができるものとします。

##### (ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

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

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

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

##### (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ホ) 信託財産を主として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、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

##### (ト) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

- a. 取引所に上場している金融先物取引等及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき

算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場金融先物取引等及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。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。

(チ) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得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。

(リ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって評価します。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

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

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。ただし、前記「第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① (ロ) 及び(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤ 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きます（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2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1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書面にて通知し、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交付します（投信法第131条第2項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の会計事務受託者の本支店で入手することができます。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

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

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

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成18年2月2日）から平成19年1月末日までとします（規約第36条）。

## (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限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

#### (ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会が承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### (ハ) 国内における募集

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

### ② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

#### (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。）
- (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、出席した投資主の議決権の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140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

### 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、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投信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、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委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産運用会社に対し、6か月以上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、委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、委託契約の解除を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して委託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、委託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、当該解約に同意するものとし、委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 上記 i. 乃至 iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 資産運用会社が委託契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人から</p>

	<p>の是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>(ii) 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、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の各申立て又は重要な財産に対する差押え命令の送達等の運用会社の信用力の著しい悪化を示す事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記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</p> <p>v. 本投資法人は、資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、委託契約を解約します。</p> <p>(i) 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>vi. 委託契約の解約が行われる場合においても、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。</p>
変更等	委託契約は、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ます。

(ロ) 資産保管会社兼機関運営事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日から向う3年間とします。
更新	上記の有効期間満了の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文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって本契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、本契約は直ちに失効します。</p> <p>(i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。</p>

	<p>iv. 当事者のいずれか一方について、本契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 上記 ii.乃至 iv.にて定める失効について、当該失効が資産保管会社からの解除によるものである場合、資産保管会社の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、資産保管会社が業務を継続するものとします。</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i. の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

#### 機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日から向う3年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって本契約は失効します。ただし、機関運営事務受託者からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、本契約は直ちに失効します。</p> <p>(i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。</p> <p>iv. 当事者のいずれか一方について、本契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 上記 ii.乃至 iv.にて定める失効について、当該失効が機関運営事務受託者からの解除によるものである場合、機関運営事務受託者の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、機関運営事務受託者が業務</p>

	を継続するものとします。
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i. の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

(ハ) 会計事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、平成18年2月2日から平成19年2月1日までとします。
更新	期間満了3か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに書面により通知するものとします。ただし、会計事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、委託契約は引続き効力を有するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び会計事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき</p> <p>iii. 会計事務受託者は、委託契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど委託契約終了後の本業務の移行に関して協力する義務を負うものとします。</p>
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、協議の上、書面をもって委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとします。

(ニ) 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約は、平成18年2月2日からその効力を生ずるものとします。委託契約の有効期間は、委託契約の効力発生日から2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意に</p>

	<p>よって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は委託契約の解除を文書で通知することができます。委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。</p> <p>(i) 会社更生、民事再生、破産、その他いわゆる倒産手続開始の申立て</p> <p>(ii) 委託契約につき、重大な違反をした場合</p> <p>iii. 上記 i. 及び ii. にて定める失効について、当該失効が投資主名簿等管理人からの解除によるものである場合、投資主名簿等管理人の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、投資主名簿等管理人が業務を継続するものとします。ただし、本投資法人が後任受託者との名義書換業務の委託に関する契約締結に向けて真摯な努力をしていないと投資主名簿等管理人が判断する事由がある場合には、投資主名簿等管理人は解約の効力発生時を本投資法人と誠実に協議するものとします。</p>
変更等	<p>名義書換事務に係る委託契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当事者間で協議の上、契約内容を変更することができます。</p>

(ホ) 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、この限りではありません。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 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、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条及び投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の a. から g. までに掲げる者の当該 a. から g.

までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記 a. から f. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に定める登録金融機関をいいます。以下同様とします。）
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記 a. から c. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作動的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産

特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業者と係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

## 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。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）、その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族、(ニ) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- 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

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、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外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

#### (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係取引規程」を以下の通り定めています。

##### (イ) 利害関係者の範囲

本投資法人に関する利益相反取引ルールの対象となる利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

- a. 投信法、投信法施行令及び投信法施行規則に定める利害関係人等
- b. 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員、並びに、当該株主が直接又は間接に10%以上の議決権を保有し、かつ、当該株主の役員又は従業員が常勤の役員を兼務している法人
- c. 資産運用会社又は上記a. 及びb. に該当する者が、合計で過半の匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- d. 上記a. 及びb. に該当する者に運用業務を委託している法人

##### (ロ) 法令の遵守

- a. 利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。
- b. 利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令その他の適用法令（ガイドラインを含みます。）及び本規程の定めを遵守します。

##### (ハ) 対象となる取引の範囲

- a. 不動産等の取得
  - i. 利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）による鑑定評価額を超えないもの

とします。ただし、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。また、売主が本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、取得に要した諸費用相当額を、鑑定評価額に加算した金額を上限とする価格で取得することができるものとします。

- ii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者から上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

b. 不動産等の売却

- i. 利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとします。
- ii. 利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の売却を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

c. 不動産等の賃貸

- i. 利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- ii. 利害関係者に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

d. 不動産管理業務の委託

- i. 利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
- ii. 取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については前項に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

e. 売買・賃貸の媒介業務の委託

- i. 利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- ii. 利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- iii. 利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

- iv. 利害関係者に対する上記 i. 乃至 iii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

### (3) 利害関係者との取引状況等

本投資法人は、本書の日付までに、資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社から、以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を取得しています。

信託不動産 (物件名称)	取得価格 (百万円)
アーク森ビル	6,600
六本木ファーストビル	2,740
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	12,720
元麻布ヒルズ	27,300
六本木ビュータワー	520

本投資法人は、本書の日付現在、資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の信託不動産について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結するとともに、信託不動産のすべてにつき、PM業務を委託しています。

信託不動産 (物件名称)	マスター リース会社	賃貸方式	賃貸借契約の内容
アーク森ビル	森ビル株式会社	固定型 マスターリース	普通借家契約
六本木ヒルズゲートタワー	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
後楽森ビル	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
元麻布ヒルズ	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
アークフォレストテラス	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ファーストプラザ	森ビル株式会社	パススルー型 マスターリース	定期建物賃貸借契約

本投資法人は、本書の日付現在、信託不動産の一部につき、以下の通り、資産運用会社の100%株主であり、利害関係者に該当する森ビル株式会社にて自己使用の目的で賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	使用目的
六本木ヒルズゲートタワー	建物1階部分の一部	六本木ヒルズのインフォメーションセンター
後楽森ビル	建物2階の区画の一部	テナント向けサービス施設 (飲食店)
元麻布ヒルズ	建物地下2階の区画の一部	スパの従業員控室

本投資法人は、本書の日付現在、信託不動産の一部につき、以下の通り利害関係者をエンドテナントとして賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	エンドテナント	使用目的
六本木ファーストビル	建物地下1階部分の区画 (ホール)	森ビル流通システム株式会社	貸ホール「ラフォーレミュージアム六本木」の運営
元麻布ヒルズ	住戸1室	森ビル株式会社の取締役1名	居住

### 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、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、以下の通りです。

- (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) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- (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）
- (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、以下の通りです。

- (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のほか、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11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 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13条第2項）。
- (ホ) 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第14条）。
- (ヘ) 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）。
- (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されます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- (リ) 本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録質権者をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします（投信法第77条の3第2項、規約第16条）。

#### (2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

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、書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求ことができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟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訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有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、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを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）

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、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續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）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の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号及び第8号）

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の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）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して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）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求ことができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を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12項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合又は請求の日から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、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續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以上にあたる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をすることができます。

⑩ 執行役員等解任請求権（第104条第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以上にあたる投資口を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る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で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を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以上にあたる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、本投資法人において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場合において、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、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(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8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

(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、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社  
(Mori Building Investment Management Co., Ltd.)

##### ② 資本金の額

本書の日付現在 2億円

##### ③ 事業の内容

資産運用会社は次の事業を営むことを目的としています。

- ・ 一般不動産投資顧問業
- ・ 宅地建物取引業
- ・ 証券投資顧問業
- ・ 宅建業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務
- ・ 投資法人の設立企画人としての業務
- ・ 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- ・ 投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務
- ・ 投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業
- ・ 投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務（ただし、運用を受託する投資法人の取得予定資産を当該投資法人による取得に先立って一定期間保有するための特別目的会社に限定）
- ・ 投信法第34条の11第1項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務（注）

（注）森ビル・アーバンファンドの運用業務は、平成18年4月13日付で終了しています。なお、清算に関する業務は、当該ファンドの清算手続が完了次第終了します。

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
昭和59年3月30日	会社設立（平成14年1月31日に森ビル・アーバンファンド株式会社に商号変更後、平成17年3月1日に現商号に変更）
平成15年1月20日	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣580号）
平成15年1月25日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事(1)第81587号）
平成17年1月4日	証券投資顧問業登録（関東財務局長第1305号）
平成17年7月22日	宅建業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務の認可取得（国土交通大臣認可第41号）
平成17年8月3日	投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務の兼業届出
平成17年8月3日	投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業の兼業届出
平成17年9月26日	投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第51号）

平成17年 9 月26日	投信法第34条の11第 1 項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務の兼業承認
平成17年 9 月26日	投信法第34条の11第 1 項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務（注）の兼業承認

（注）前記「③ 事業の内容」をご参照下さい。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

c. 最近 5 年間における資本金の額の増減

平成17年 4 月 6 日付で増資が行われ、これにより資本金の額は 1 億円から 2 億円に増額されています。

（ハ）その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の 3 分の 1 以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後 2 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後 4 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の 3 第 2 項第 1 号、第 8 条第 1 項第 3 号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、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。

（二）関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は、以下の通りです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る業務

b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

c. 本投資法人への報告業務

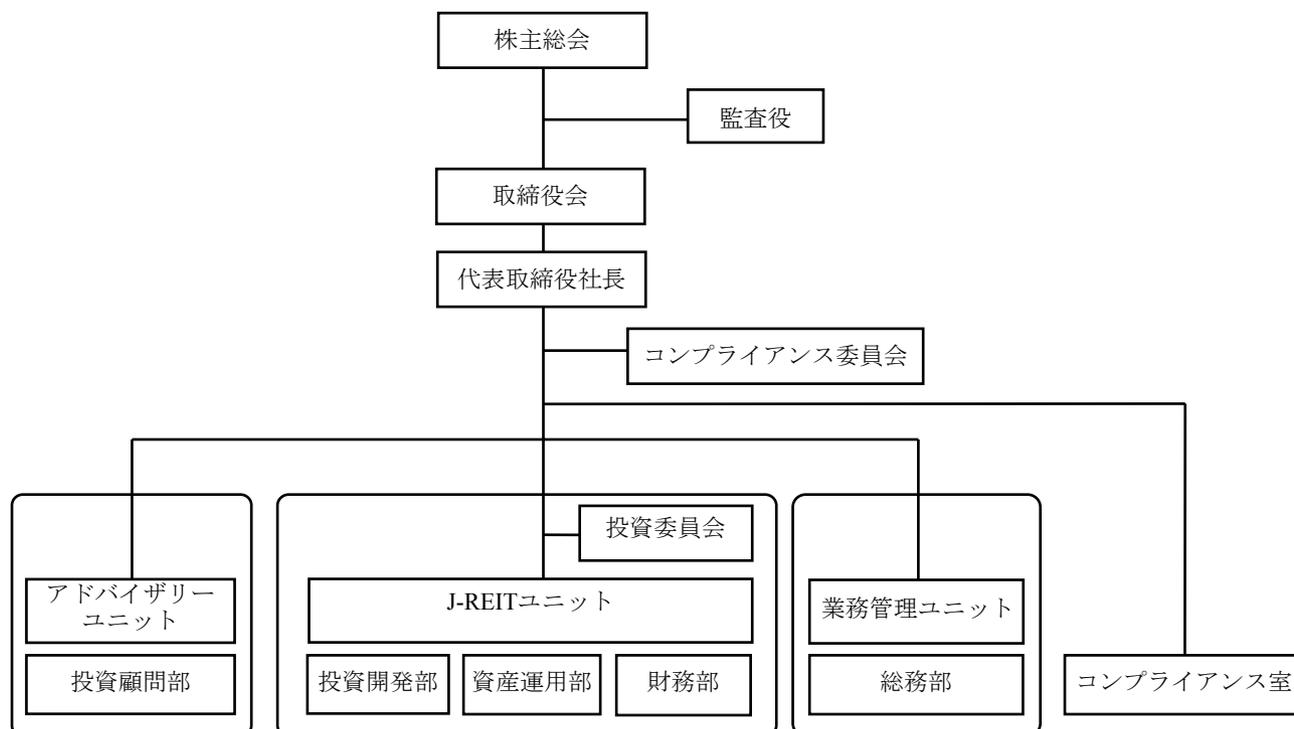
d. その他本投資法人が随時委託する前記 a. 乃至 c. に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

### ① 運用体制

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

#### <資産運用会社組織図>



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の本投資法人に係る各種業務は、投資開発部、資産運用部及び財務部（以下、かかる三つの部署を併せて「J-REITユニット」ということがあります。）、総務部（以下「業務管理ユニット」ということがあります。）の各部署及びコンプライアンス室に分掌され、それぞれ、担当の部長が統括します。資産運用会社が兼業している証券投資顧問業及び投資助言業務は、投資顧問部（以下「アドバイザーユニット」ということがあります。）が行い、同部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、更に、コンプライアンスの問題を担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。投資委員会は、資産運用会社の投資法人資産運用業務の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、後記「(ロ) 委員会 a. 投資委員会」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。また、コンプライアンス委員会は、資産運用会社の業務執行（投資法人資産運用業及び投資顧問業の一定の兼業業務を含みます。）に関して、法令等及び各種手続の遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、後記「(ロ) 委員会 b. コンプライアンス委員会」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。なお、アドバイザーユニットにおける投資顧問部が、本投資法人と投資基準が重なる物件の取得に関する助言業務を行う場合においては、各審議において、コンプライアンス確保の観点から、主にJ-REITユニットとアドバイザーユニット間における不正な情報流用の有無についてコンプライアンス委員会が確認を行います。

組織体制において、各ユニット毎に運用業務を明確に分化するとともに、ユニット別情報管

理体制を徹底することにより、J-REITユニットとアドバイザーユニット間に情報隔壁を設置し、かつ、業務執行の過程においてコンプライアンス委員会を設置することで、利益相反行為を回避するための体制を整備しています。なお、資産運用会社は、同一物件について、J-REITユニットとアドバイザーユニットの業務が重複する場合には、J-REITユニットの業務執行を優先させることとしています。更に、現在、資産運用会社の代表取締役社長である堀内勉がアドバイザーユニットの投資顧問部長も兼務していますが、同ユニットにて実務を再開する際には、投資顧問部長の職を解くものとし、新たに同部長を選任する際には、アドバイザーユニット専任で業務を行うものとしします。

また、情報管理体制については、内部監査にて事後的なチェックを行うことで、情報管理の徹底を図っています。

なお、資産運用会社において、今後新たな組織体制が必要となった場合には、その都度、取締役会の決議によりこれを設置又は改廃します。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
J-REITユニット	
投資開発部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社の組成並びにこれによる資産の取得及び売却に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務</li> <li>・本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社による、その保有資産の運用及び管理に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用評価に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人に関する資金計画案の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務</li> <li>・本投資法人の金銭の分配に関する業務</li> <li>・本投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務</li> <li>・本投資法人の資金調達の実施に関する業務</li> <li>・本投資法人の格付取得に関する業務</li> <li>・本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する事項</li> <li>・本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務</li> <li>・本投資法人のIR活動及びディスクロージャーに関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
業務管理ユニット	
総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務、計理、人事及び調査に関する業務</li> <li>・内部監査に関する業務</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の策定及び変更に関する事務</li> <li>・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更、その他コンプライアンスに関する統括</li> <li>・各部署の業務運営における法令等の遵守状況の確認</li> <li>・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施</li> <li>・コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況の報告業務</li> <li>・法令等の遵守のための各種アドバイス</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・各種取引に関する法令その他規制の遵守状況の検証</li> <li>・各種取引のコンプライアンス委員会への付議の要否の判断</li> <li>・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する事項</li> <li>・苦情・クレームの処理の総括に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
アドバイザーユニット	
投資顧問部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者に対する不動産の運用及び管理、取得・売却に関する助言業務</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社が当事者とならない不動産取引の仲介業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社が当事者とならない信託受益権販売業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者が保有する不動産に関するPM業務（注）</li> <li>・本投資法人又は本投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社以外の者に対する情報提供業務及びコンサルティング業務（注）</li> <li>・有価証券投資顧問業務（主として、不動産をその価値の裏付けとする信託受益権を投資対象とする匿名組合出資持分、投資証券、特定目的会社が発行する優先出資証券を助言対象有価証券とします。）</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>

(注) 本書の日付現在、当該業務について、投信法上の兼業の承認又は認可を取得していないため、資産運用会社は当該業務を行っていません。なお、本書の日付現在、兼業の承認又は認可を取得する予定はありません。

#### (ロ) 委員会

資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は、以下の通りです。

##### a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長、及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名（注）
審議・決議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更</li> <li>・運用資産管理規程等、投資法人資産運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の全員の出席を要します。</li> <li>・決議は、出席委員の過半数の賛成によります。</li> </ul>

(注) 本書の日付現在、社外専門家には、不動産専門家1名が就任しています。

#### b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社外専門家1名（注）及び非常勤監査役
審議・決議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更</li> <li>・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変更</li> <li>・重要と判断される苦情処理の対応策</li> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更</li> <li>・運用資産管理規程等、投資法人資産運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更</li> <li>・本投資法人与利害関係者との間における、以下に掲げる取引 <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産等の取得</li> <li>・不動産等の売却</li> <li>・不動産等の賃貸借</li> <li>・不動産管理委託契約の締結・変更</li> <li>・不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更</li> <li>・その他本投資法人の利益を害することとなる取引</li> </ul> </li> <li>・アドバイザーユニットによる、本投資法人の投資対象となり得る物件における、取得に関する助言</li> <li>・アドバイザーユニットによる、本投資法人の投資対象となり得る物件の仲介</li> <li>・その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の過半数の出席を要します。ただし、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家は必ず出席を要します。</li> <li>・決議は、委員全員の賛成によります。欠席した委員については、欠席委員全員について事後承認を得るものとします。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。</li> </ul>

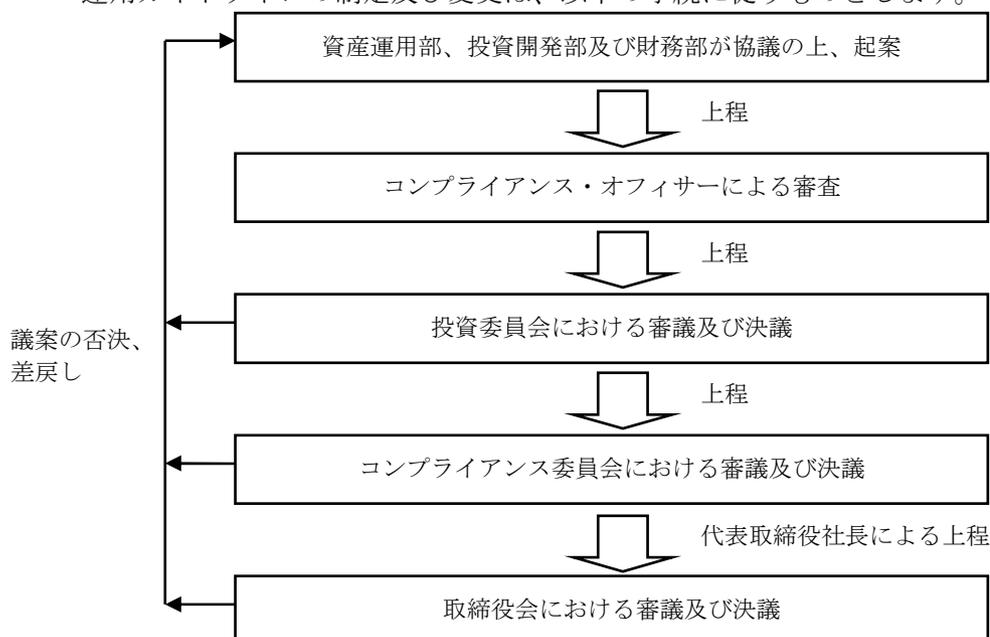
(注) 本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。

## ② 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定

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作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール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。

運用ガイドラインの制定及び変更は、以下の手続に従うものとします。



- i. 運用ガイドライン案及びその変更案は、資産運用部、投資開発部及び財務部の協議により起案され、コンプライアンス・オフィサーへ上程されます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、運用ガイドラインは、制定又は変更されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は、資産運用部、投資開発部及び財務部に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

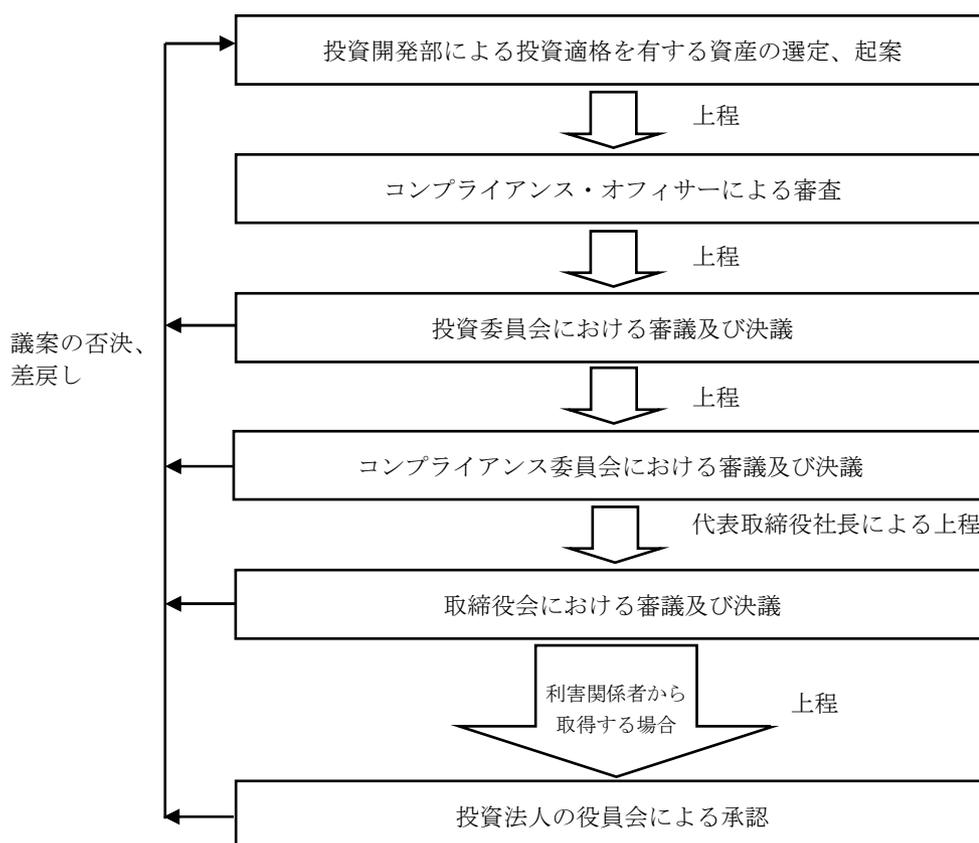
(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産運用計画に関する事項

資産運用計画の制定及び変更は、運用ガイドラインの制定及び変更手続を準用するものとします。

b. 資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得に関する決定は、以下の手続に従うものとします。



<利害関係者以外の者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合には、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、取得が決定されます。  
なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

<利害関係者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者以外の者に対する資産の処分及び利害関係者に対する資産の処分については、上記の利害関係者以外の者からの資産の取得及び利害関係者からの資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	4,000	100

(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
代表取締役 社長	堀内 勉	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
取締役会長	鈴木 統一郎	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
社外取締役	高野 利雄	昭和43年4月 札幌地方検察庁検事 昭和62年3月 東京地方検察庁特別捜査部副部長 平成元年4月 東京地方検察庁刑事部副部長 平成4年4月 東京地方検察庁総務部長 平成5年4月 東京地方検察庁刑事部長 平成8年12月 最高検察庁検事 平成10年2月 東京高等検察庁次席検事 平成11年12月 最高検察庁刑事部長 平成12年11月 東京地方検察庁検事正 平成13年11月 仙台高等検察庁検事長 平成16年1月 名古屋高等検察庁検事長 平成17年4月 ブレークモア法律事務所 弁護士 平成17年4月 財団法人国際研修協力機構 理事長 (現任) 平成18年2月 高野法律事務所 弁護士 (現任) 平成18年9月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役 (現任)	0
監査役	柴山 高一	昭和35年4月 山一証券株式会社 昭和41年10月 プライスウォーターハウス 平成14年7月 税理士法人中央青山 (現: 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース) 顧問 (現任) 平成15年1月 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 非常勤監査役 (現任)	0
監査役	大橋 宗夫	昭和55年6月 大蔵省 国際金融局 総務課長 昭和56年6月 中国財務局長 昭和57年11月 近畿財務局長 昭和59年6月 大臣官房審議官 (銀行局担当) 昭和60年6月 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 昭和61年6月 大蔵省 関税局長 昭和62年8月 日本輸出入銀行 理事 平成元年6月 日本電信電話株式会社 常務取締役 平成8年6月 株式会社安田総合研究所理事長 平成14年7月 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 平成17年4月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役 (現任)	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の役職員は、29名です。このうち7名が森ビル株式会社からの出向者です。

(注2) 堀内勉及び鈴木統一郎は、それぞれ、資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年9月26日付及び平成18年2月3日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

また、重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
資産運用部長	富山 隆	昭和62年4月 昭和63年7月 平成8年5月 平成15年8月 平成16年7月	(森ビル株式会社入社) 森ビルセンター株式会社 情報システムセンター 森ビル企画株式会社 調査企画グループ 森ビル株式会社 企画・開発部開発グループ 同社 財務企画部 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 資産運用部長 (現任)	0
投資開発部長	磯部 英之	平成5年4月 平成14年5月 平成14年6月 平成15年11月 平成16年4月 平成17年4月 平成17年9月 平成17年10月	三井不動産株式会社 ビルディング営業本部 ペンシルバニア大学 ウォートンスクール経営学修士 (MBA) コロニーキャピタル・アジアパシフィック 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 企画部 同社 事業開発部 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 事業開発部長 同社 投資顧問部長 同社 投資開発部長 (現任)	0
財務部長	中村 修次	平成2年4月 平成8年7月 平成13年8月 平成14年9月 平成16年6月 平成17年10月	住友信託銀行株式会社 銀座支店 同社 総合資金部 UBS証券会社 プライベートクライアント本部 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 株式会社東京スター銀行 インベストメントバンキング部 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 (現任)	0
総務部長	菊池 俊夫	昭和52年4月 平成7年6月 平成11年1月 平成11年12月 平成13年2月 平成15年12月 平成17年7月	株式会社日本興業銀行 経理部 同社 香港支店 副参事役 同社 審査研修室 副室長 株式会社十合 (出向) 株式会社日本興業銀行 考査部 考査役 株式会社みずほコーポレート銀行 業務監査部 IT・システム監査室 室長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 総務部長 (現任)	0
コンプライアンス室長兼コンプライアンス・オフィサー	小澤 嘉一	昭和55年4月 平成5年4月 平成11年10月 平成13年1月 平成14年2月 平成15年5月	株式会社第一勧業銀行 京橋支店 同社 麴町支店 課長 同社 新宿支店 副支店長 株式会社第一勧業銀行 ビジネスサービス 企画部長 みずほビジネスサービス株式会社 経営企画部長 株式会社みずほ銀行 業務監査部 参事役	0

		平成18年4月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 コンプライアンス室長兼コンプライアンス・オフィサー（現任）	
--	--	---------	---	--

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。その他に、投信法第34条の10第1項第4号及び投信法施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務（以下「投資助言業務」といいます。）、投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業（以下「証券投資顧問業」といいます。）、投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務（ただし、運用を受託する投資法人の取得予定資産を当該投資法人による取得に先立って一定期間保有するための特別目的会社に限られます。）（以下「つなぎSPC関連業務」といいます。）並びに投信法第34条の11第2項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務の各業務を兼業として行っています。

(イ) 投資助言業務

助言の対象となる特定資産については、不動産等（「業務の方法及び細則を記載した書面」における助言対象資産を指します。）に限定します。本業務において、資産運用会社は、投資助言を行う不動産ファンドについての最終的な投資判断を行うものではありません。

- a. 助言対象資産に関する資産入替計画及び収支計画の策定に係る助言
- b. 顧客がオーナー又は指図権者として実施する助言対象資産の取得又は譲渡その他の処分に係る助言であって、宅地建物取引業に該当しないもの
- c. 助言対象資産の取得に伴うローン契約の締結及び同契約に基づく借入れの実行等の資金調達に係る助言
- d. 助言対象資産に係る不動産（以下、本(イ)において「対象不動産」といいます。）の管理及び運営に係る助言
- e. 対象不動産の賃貸借に係る助言であって、宅地建物取引業に該当しないもの
- f. 対象不動産の増改築、改修及び営繕等の工事に係る助言
- g. 対象不動産の付保に係る助言
- h. 上記 a. 乃至 g. までのほか、助言対象資産の資産価値の保全又は向上に係る助言
- i. 助言対象資産に関する状況等の顧客宛て報告
- j. 上記 a. 乃至 h. に付随する事項（調査、情報収集、情報管理、分析、立案、検証、報告等）

(ロ) 証券投資顧問業

助言の対象となる有価証券については、不動産関連有価証券（「業務の方法及び細則を記載した書面」における助言対象有価証券を指します。）に限定します。

(ハ) つなぎSPC関連業務

運用を受託する投資法人の取得予定資産を当該投資法人による取得に先立って一定期間保有するための特別目的会社に限定します。

- a. 特別目的会社の組成に伴う、関係当事者との交渉及び実行並びにこれに付随する業務

- b. 特別目的会社の資金調達（負債、エクイティとも）に係る関係当事者との交渉及び実行に係る指図並びにこれに付随する業務
- c. 特別目的会社による物件取得に係る指図及びこれに付随する業務
- d. 特別目的会社が保有する物件の管理業者の選任、当該管理業務に係る運営管理計画・重要事項の承認及び管理業者の業務執行の監督並びにこれに付随する業務
- e. 特別目的会社が保有する物件の投資法人への売却に伴う関係当事者との交渉及び実行の指図並びにこれに付随する業務
- f. 上記業務の遂行状況に関する、特別目的会社、匿名組合員及び貸付人に対する報告並びにこれに付随する業務（ただし、報告内容については、それぞれ事前に合意した内容とします。）

なお、当該特別目的会社は、事業目的を取得予定資産の一時的保有に限ることに加え、以下の各事項を満たす場合のみ設立できるものとします。

- a. 物件の保有期間は、原則として最長6か月間であり、すべての保有物件を本投資法人に売却した後に速やかに清算され、継続的に物件を取得するような役割を担わないものとします。
- b. 取得する資産は、不動産を信託財産とする信託受益権のみとします。
- c. 設立形態は、特例有限会社又は費用等について有利な点が多いと認められるその他の法人形態によるものとします。

#### （業務運営に関する主なルール）

本業務は、以下に定めるルールに従って運営するものとします。

- i. 特別目的会社が取得した物件は、当初定めた期間内（最長6か月間を原則とする）に、本投資法人に売却するものとします。
- ii. 特別目的会社が取得する物件は、取得時点で本投資法人の取得基準を満たしているものとします。
- iii. 特別目的会社による物件取得に当たっては、独立した第三者に対し当該物件に係る鑑定評価書の作成を依頼し、資産運用会社の判断に利用するものとします。
- iv. 特別目的会社から本投資法人への物件売却に当たっては、上記iii. と同一の鑑定業者に対し、再度、鑑定評価書の作成を依頼するものとします。
- v. 特別目的会社が取得した物件が、資産運用会社が定めた運用ガイドラインにて規定される本投資法人の取得基準の範囲から外れたと判断される場合は、速やかに本投資法人以外の第三者への売却の指図を行うものとします。
- vi. なお、上記v. における「資産運用会社の判断」においては、投資開発部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる審査、そして取締役会による審議及び承認の決議を必要とします。

#### （物件の取得・売却価格に関する主なルール）

特別目的会社による物件取得時の取得価格に関するルールは、以下の通りです。

- i. 利害関係者（利害関係取引規程における定義に従います。以下同じです。）からの物件取得の場合、その取得価格は鑑定評価額を上回らないものとします。
- ii. 特別目的会社が利害関係者からの出資（匿名組合出資及び優先出資を含みます。以下同じです。）の合計が過半を占める者に該当する場合は、利害関係者以外からの物件取得であっても、その取得価格は鑑定評価額を上回らないものとします。
- iii. 上記i. 又はii. に該当しない物件取得の場合は、その取得価格は鑑定評価額を考慮

のうえ決定されるものとします。

特別目的会社による物件売却時の売却価格に関するルールは、以下の通りです。

- i. 特別目的会社が利害関係者からの出資の合計が過半を占める者に該当する場合は、利害関係取引規程に従い、本投資法人への物件売却における売却価格は、鑑定評価額に特別目的会社が物件取得に要した諸費用を上乗せした金額を上回らないものとします。
- ii. 特別目的会社が利害関係者からの出資の合計が過半を占める者に該当しない場合であっても、当該特別目的会社が利害関係者から物件を取得していた場合は、本投資法人への物件売却における売却価格は、鑑定評価額に特別目的会社が物件取得に要した諸費用を上乗せした金額を上回らないものとします。
- iii. 上記 i. 又は ii. に該当しない本投資法人への物件売却の場合は、その売却価格は鑑定評価額を考慮のうえ決定されるものとします。
- iv. 上記（業務運営に関する主なルールiv.）において、新たに取得した鑑定評価額が当初の鑑定評価額と同一の場合は、特別目的会社が取得した価格に、物件取得に要した諸費用を上乗せした価格を、当該売却価格とします。
- v. 上記（業務運営に関する主なルールiv.）において、新たに取得した鑑定評価額が当初の鑑定評価額と異なる場合は、まず、本投資法人にて取得価格の検討を行うものとし、検討結果を踏まえ、本投資法人は特別目的会社に対して取得希望価格の呈示を行うものとします。
- vi. 上記 v. に該当する場合は、本投資法人から呈示された取得希望価格を特別目的会社のエクイティ投資家に通知し、当該価格での本投資法人への物件売却について承認を諮ります。
- vii. 上記 vi. において、エクイティ投資家から承認が得られた場合には、本投資法人による呈示価格をもって保有する物件を本投資法人に売却するものとします。
- viii. 上記 vi. において、エクイティ投資家から承認が得られなかった場合には、速やかに本投資法人以外の第三者への売却の指図を行うものとします。

（意思決定プロセス）

特別目的会社による物件取得に係る意思決定プロセスは、以下の通りです。

- i. 投資開発部による起案
- ii. コンプライアンス・オフィサーによる審査
- iii. 投資委員会による審議及び決議
- iv. 代表取締役社長による決定

利害関係者に該当しない特別目的会社による物件売却、すなわち本投資法人による利害関係者に該当しない特別目的会社からの物件取得に係る意思決定プロセスは、以下の通りです。

- i. 投資開発部による起案
- ii. コンプライアンス・オフィサーによる審査
- iii. 投資委員会による審議及び決議
- iv. コンプライアンス委員会による審議及び決議
- v. 取締役会による審議及び承認の決議

なお、現規程では定められていないものの、当該意思決定はその他役員会が必要と認める事項に準じるものとして、本投資法人の役員会による承認を得るものとします。

利害関係者に該当する特別目的会社による物件売却、すなわち本投資法人による利害関係者に該当する特別目的会社からの物件取得に係る意思決定プロセスは、以下の通りです。

- i. 投資開発部による起案
- ii. コンプライアンス・オフィサーによる審査
- iii. 投資委員会による審議及び決議
- iv. コンプライアンス委員会による審議及び決議
- v. 取締役会による審議及び決議
- vi. 本投資法人の役員会による承認

(社内管理体制)

本業務に関する社内管理体制は、以下の通りです。

- i. 本業務は、投資法人資産運用業に資するためのものであることに鑑み、投資法人資産運用業と同水準の内部検査等の社内管理体制を整備するものとします。
- ii. 本業務を行うことにより、投資法人資産運用業の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう適切な措置を講じるものとします。

(二) 森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務

森ビル・アーバンファンドの運用業務は、平成18年4月13日付でフォレスト・アーバンファンドが保有していた信託受益権をすべて本投資法人に譲渡した時点で終了しています。なお、現在は本ファンドの清算に関する業務のみを行っており、清算手続が完了次第、当該業務は終了します。

## ② 営業の概況

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

## ③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

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

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、資産運用会社は、本投資法人が発行する投資証券が上場された場合、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づ

き委託業務に関する報告を行います。

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

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 資産保管会社及び機関運営事務受託者（投信法第208条及び第117条第4号関係）

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成18年3月31日現在 287,283百万円

③ 事業の内容

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

#### (2)【関係業務の概要】

① 資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

② 機関運営事務受託者としての業務

機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）

#### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

### B. 会計事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係）

#### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

税理士法人平成会計社

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

計算に関する事務を行う一般事務等受託者としての業務

① 本投資法人の計算に関する事務

② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

③ 本投資法人の納税に関する事務の補助

④ その他これらの事務に関連し、又は付随する業務

#### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## C. 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号乃至第4号及び第6号関係）

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

#### ① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

#### ② 資本金の額

平成18年3月31日現在 324,279百万円

#### ③ 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

投資主名簿等管理人としての業務

- ① 投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
- ③ 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- ④ 投資証券の発行に関する事務
- ⑤ 投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- ⑥ 投資主、実質投資主並びに登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- ⑦ 上記①乃至⑥に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- ⑧ 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
- ⑨ 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務
- ⑩ 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- ⑪ 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- ⑫ 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- ⑬ 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- ⑭ 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する事務（上記①乃至⑬の事務に関連するものに限りません。）
- ⑮ 上記①乃至⑭に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- ⑯ 上記①乃至⑮に掲げる事項に付随する事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## D. 引受人

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称	資本金の額 (平成18年3月31日現在) (注1)	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
UBS証券会社	60,000百万円	外国証券業者に関する法律 (昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)(以下「外国証券業者に関する法律」といいます。)に基づき証券業を営んでいます。
ゴールドマン・サックス証券株式会社	83,616百万円 (注2)	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	255,700百万円 (注3)	
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	58,038百万円	外国証券業者に関する法律に基づき証券業を営んでいます。

(注1) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ゴールドマン・サックス証券株式会社の資本金の額は、平成18年10月1日現在の数値を記載しています。

(注3) 大和証券エスエムビーシー株式会社の資本金の額は、平成18年5月31日現在の数値を記載しています。

### (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、その成立の日である平成18年2月2日から平成19年1月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、投信法、「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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

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18年8月31日現在)

I 資産総額	154,545,354,683円
II 負債総額	105,463,215,061円
III 純資産総額 (I - II)	49,082,139,622円
IV 発行済口数	95,250口
V 1口当たり純資産額 (III/IV)	515,298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。

1口当たり純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

#### (2)【借入れの現況】

##### ① 借入れの現況

本投資法人の本書の日付現在の借入状況は、以下の通りです。

借入先	借入残高 (百万円)	返済期限 (注1)	返済方法	用途	摘要 (注2)
株式会社三井住友銀行	19,783	平成19年 3月22日	期限一括返済	運用資産の購 入資金	有担保
株式会社みずほコーポレート銀行	19,783				
株式会社三菱東京UFJ銀行	19,783				
住友信託銀行株式会社	16,739				
三菱UFJ信託銀行株式会社	16,739				
株式会社あおぞら銀行	5,073				
合計	97,900				

(注1) 上記借入れについては、本投資法人の上場その他一定の条件が成就した場合、借入れの全部又は一部を期限前弁済することができるとされており、上場後に期限前弁済を行う予定です。

(注2) 各借入金に関して、以下の運用資産に係る信託受益権に対する根質権が設定されています。

アーク森ビル  
 六本木ヒルズゲートタワー  
 六本木ファーストビル  
 後楽森ビル  
 虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)  
 元麻布ヒルズ  
 アークフォレストテラス  
 六本木ファーストプラザ  
 六本木ビュートワー

## ② 借入れの予定

本投資法人は、既存借入れの借換えに充当するために、以下の借入れを上場後に行う予定です。

借入先	借入予定総額 (注2)	利率	返済期限 (注6)	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、農林中央金庫からなる協調融資団	75,000百万円	基準金利に年率0.20%を加えた利率 (注3)	借入実行日より1年後の応当日	期限一括返済	既存借入れの借換え及びそれに関連する費用	無担保 無保証
		基準金利に年率0.25%を加えた利率 (注4) (注5)	借入実行日より2年後の応当日			
		基準金利に年率0.30%を加えた利率 (注4) (注5)	借入実行日より3年後の応当日			

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 上記の借入予定総額は、本書に基づく本投資証券の募集による手取金額を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する6か月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3か月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注5) 返済期限を借入実行日より2年後の応当日とする借入れ及び借入実行日より3年後の応当日とする借入れの全部又は一部について、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6) 返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

## ③ 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成18年2月2日 至 平成19年1月末日)	平成18年2月2日	200	200
	平成18年3月20日	24,770	24,970
	平成18年4月13日	61,882	86,852
	平成18年7月31日	8,398	95,250

(注1) 本邦外における販売又は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払戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

1. 本書による本投資証券の引受人の買取引受けによる一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社及び森ビル株式会社のロゴマークや写真、図案、森ビル株式会社代表取締役社長森稔氏による都市づくりのコンセプトスケッチ「VERTICAL GARDEN CITY」を使用することがあります。また、キャッチコピーとして「都市の価値をつくる 都市の価値を高める 森ビルグループの総合力を成長の原動力に。」を使用することがあります。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に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。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、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旨を記載することがあります。
5. 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあります。
6. 本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」に記載される運用資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあるとともに、かかる運用資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次頁以降に掲載することがあります。



## 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森ヒルズリート投資法人投資口25,912,500,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)、投資口43,164,000,000円(見込額)の売出し(引受人の買取引受けによる売出し)及び投資口3,375,000,000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、証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成18年10月30日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

本書は、証券取引法の規定に基づき、投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三節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、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が含まれています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目的とした商品です。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。



森ヒルズリート投資法人

HILLS REIT



都市の価値をつくる  
都市の価値を高める  
森ビルグループの総合力を  
成長の原動力に。

—— 森ヒルズリート

大都市への経済活動と人口の集中が加速しています。ビジネス、文化、情報等の集積がさらなる集積を呼び、新たな価値を生み出しています。特に東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模再開発が集中的に進んでおり、今後も経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想されます。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な概念体です。

本投資法人は、森ビルグループと連携し、多彩な都市機能が高度に複合したエリアのプレミアム物件を中心に投資します。なぜならば、こうしたエリアに21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかがかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生まれ出されると考えているからです。

本投資法人は、東京都心部においてアークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木ヒルズ、表参道ヒルズなどの大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して主としてプレミアムエリアの希少な物件を取得するとともに同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。



カラヤン広場よりアーク森ビルを撮影 03

森ヒルズリート投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような  
21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考える  
エリア及び物件を中心に投資します。

本投資法人の「ヒルズ」という名称は、「アークヒルズ」、「愛宕グリーンヒルズ」、「元麻布ヒルズ」、「六本木ヒルズ」、「オランダヒルズ」、「表参道ヒルズ」に代表されるように、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。

これらの特徴は、数多くの関係権利者との共同事業による再開発であることです。森ビルグループは再開発によって既存市街地を職・住・遊・憩・学などの多彩な都市機能と、緑の環境を有し、地震などの災害に強い街へ再生してきました。さらに、アークヒルズで証明されているように、これらの街は時を経てもなお高い価値を維持し続けています。そして、新しいビジネスやライフスタイルを生み出す都市の「核」となっています。

本投資法人は、こうした特徴を備えたエリアと空間こそ将来的にも高い価値を維持できるものと考えます。

森ビルグループの総合力を活用し、「ヒルズ」に象徴されるようなエリアと物件への選別的な投資、

すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、

ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

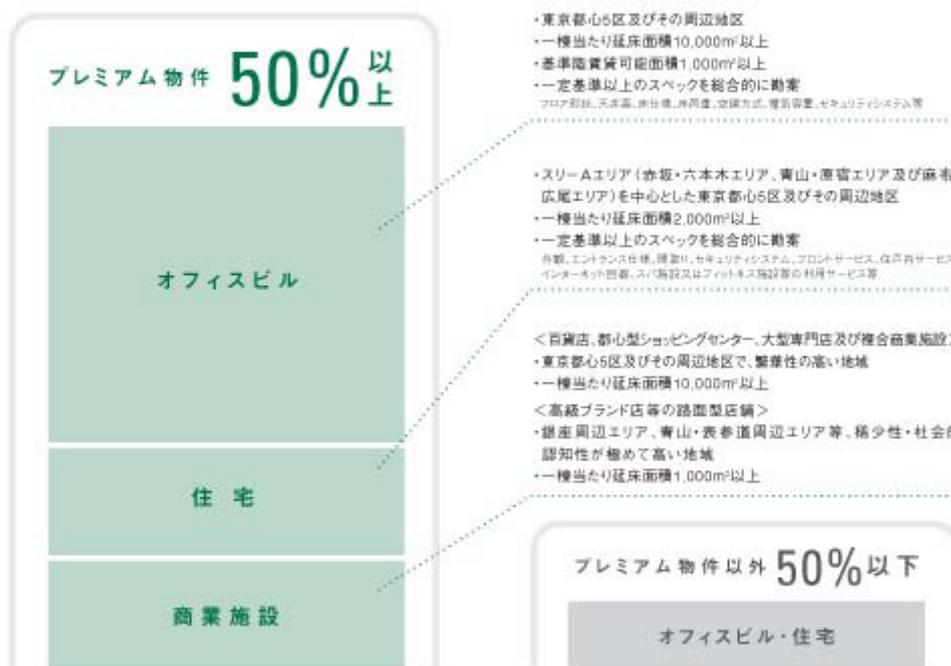




## プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 I

### プレミアム物件を重視した投資

森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在する物件。その中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。



#### ・オフィスビルに重点を置いた投資

投資対象タイプ	組入比率 <sup>※</sup>
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

#### ・東京都心5区に重点を置いた投資

投資対象エリア	組入比率 <sup>※</sup>
東京圏 東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	50%以上
東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部 東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

<sup>※</sup>組入比率は取得価格ベースです。

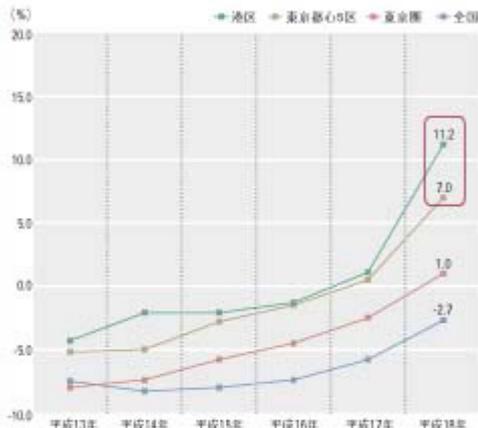
#### ・耐震性を重視した投資

本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。

重点投資対象エリア ～東京都心5区の概況

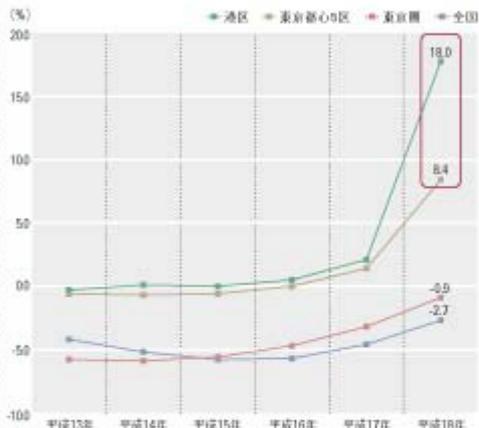
■ 地価動向比較：公示地価の急速な回復

・商業地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成18年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

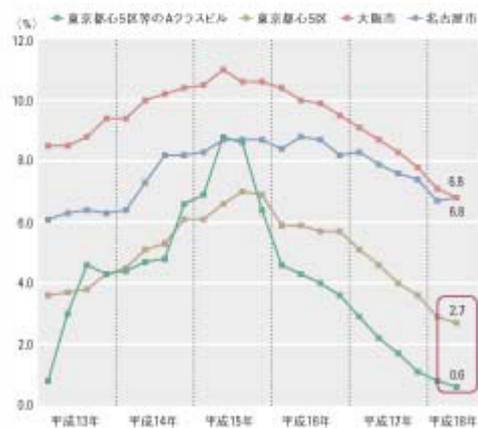
・住宅地の公示地価変動率（前年比）の推移



出所：国土交通省土地鑑定委員会「地価公示」平成12年～平成18年に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

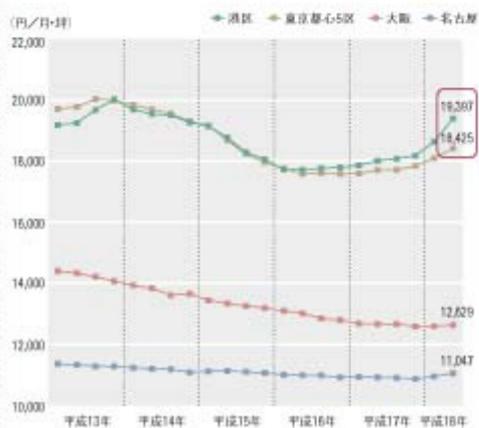
■ オフィス需要比較：強いオフィス需要と高い安定性

・大都市における賃貸オフィスビルの平均空室率の推移



出所：シービー・リサーチ・アンド・エス株式会社「OFFICE MARKET REPORT」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

・大都市における賃貸オフィスビルの平均賃料の推移



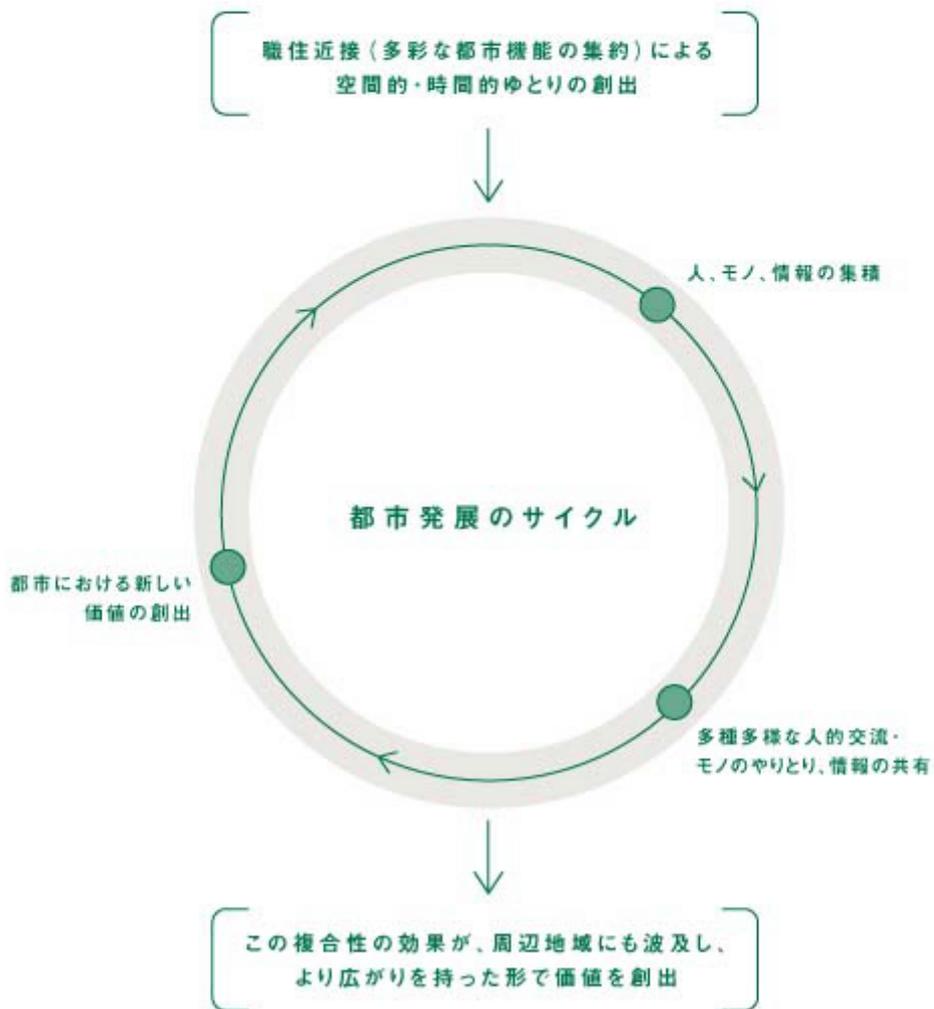
出所：三東商事株式会社「最善オフィスビル市場」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

上記グラフの詳細については、本書「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「運用戦略」をご参照下さい。

## プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築Ⅱ

### 複合性を重視した投資

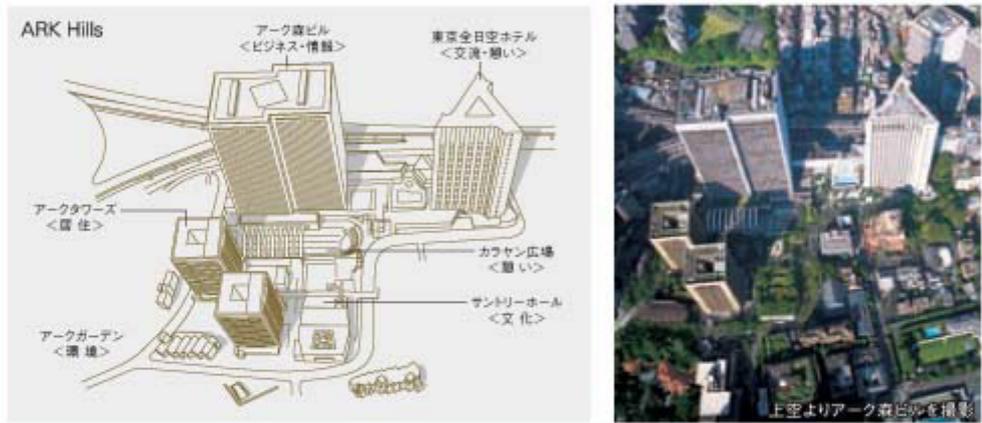
職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化。知識情報社会ではこうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっています。本投資法人は、この複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素と考えています。



複合性の効果に関する具体的事例 ～アークヒルズと周辺エリアの発展

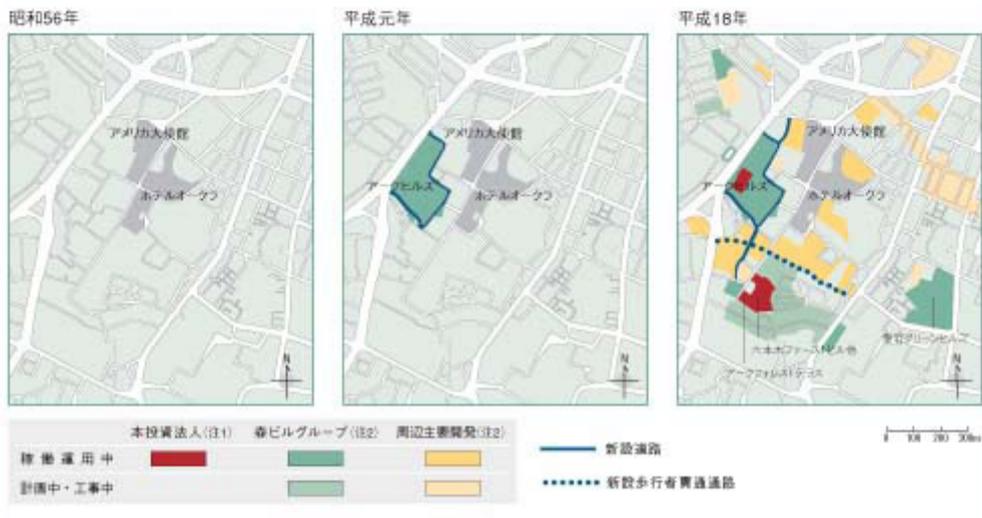
■ アークヒルズの全貌

アークヒルズは、森ビルグループの都市づくりの原点であり、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、コンサートホール等からなる民間による日本初の居住近接型の大規模複合開発プロジェクトです。



■ 周辺エリアの発展

アークヒルズの誕生を皮切りに、周辺エリアでは、次々と大規模な再開発が実現。車道拡幅・新設、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、居心地の良い豊かな都市空間の醸成とともに、エリア全体の付加価値創出に貢献しています。



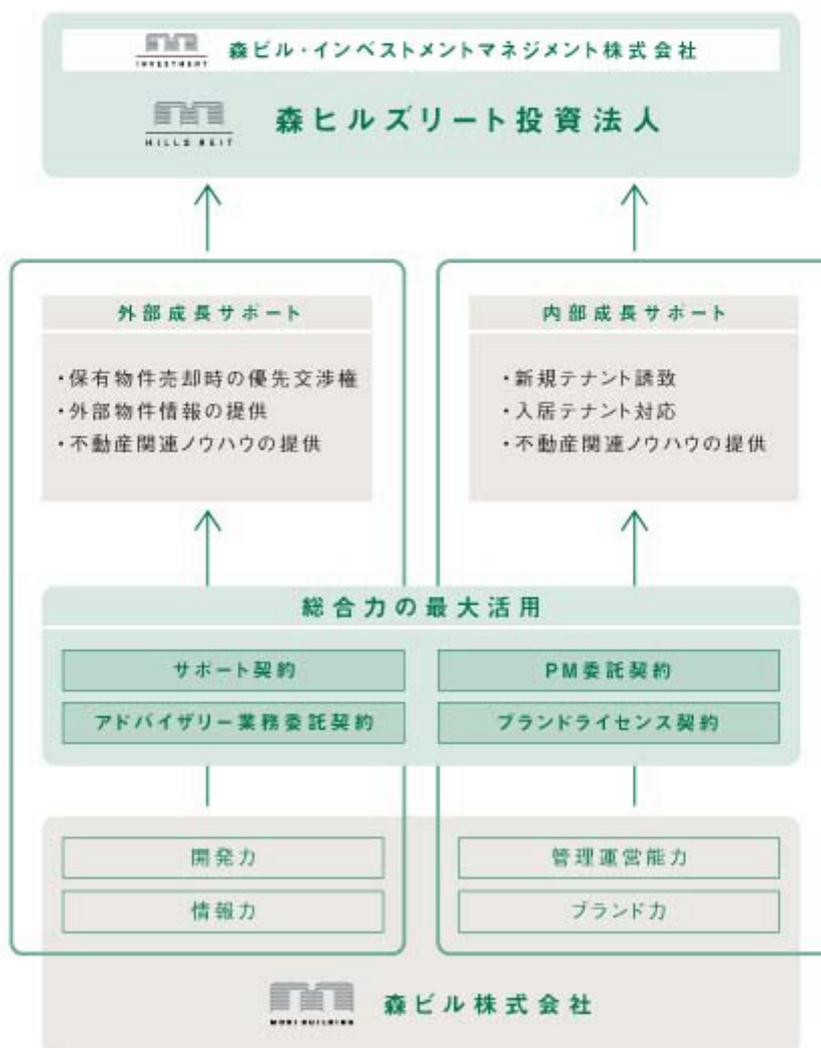
(注1)当該物件については、本投資法人の保有割合が一部のものもあります。詳細については、本書「第二節 ファンド情報」第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なものをご参照下さい。以下同じです。  
 (注2)本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。以下同じです。

## 森ビルグループの総合力の最大活用

### 森ビル株式会社によるサポート

「都市」への投資と価値向上を実現させるために。

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。



## 森ビルグループの総合力の最大活用

### ■ サポート契約

本投資法人及び資産運用会社は森ビル株式会社との間で、サポート契約を締結しています。

- ・保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- ・外部物件情報の提供
- ・人材の派遣その他の必要なサポート

### ■ アドバイザリー業務委託契約

資産運用会社は森ビル株式会社との間で、アドバイザリー業務委託契約を締結しています。

- ・リサーチ関連業務の提供
- ・不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

### ■ PM委託契約

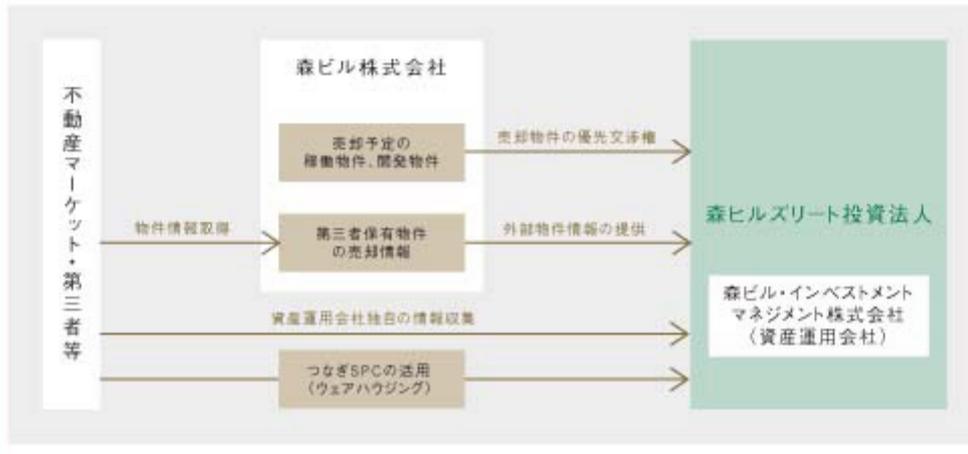
本投資法人は、個々の運用資産の管理運営にあたり、森ビル株式会社とPM契約を締結し、同社の持つPMノウハウを積極的に活用します。

### ■ ブランドライセンス契約

本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間で商標使用許諾契約（ブランドライセンス契約）を締結しています。



## 本投資法人の外部成長戦略



## 森ビルグループの概要： Overview of Mori Building Group

### 理念及び開発実績

本投資法人は、森ビルグループが持つ開発力、PM力等、不動産関連ノウハウに着目し、外部成長・内部成長に積極的に活用します。

#### 森ビル株式会社の都市づくりの理念

森ビル株式会社は、都市づくりのための基本理念として「安全・安心」、「環境と緑」、「文化・芸術」の3つのミッションを掲げ、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいても定評があります。

#### 森ビル株式会社の都市づくり ～3つのミッション



##### 「安全・安心」：地震に強い都市であること

災害に強い街をつくり、耐震性能及び震災対策に取り組み、「逃げ出す街」から「逃げ込める街」を目指します。

六本木ヒルズアリーナ



##### 「環境と緑」：都市と自然の共生

季節を感じる自然のある風景を都心に取り戻し、都市生活に潤いをもたらします。

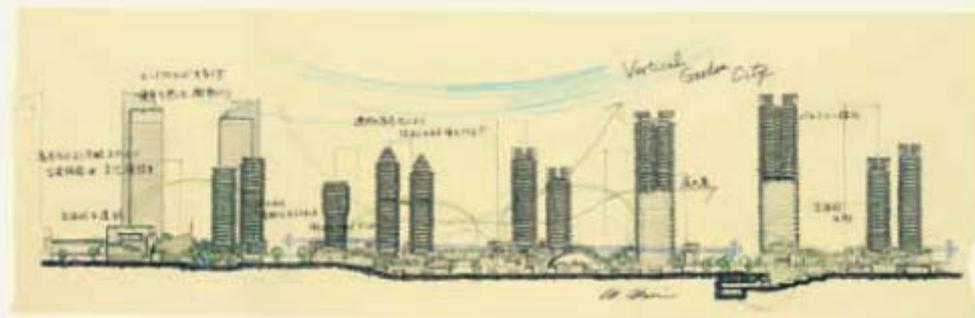
アークガーデン(アークヒルズ)



##### 「文化・芸術」：新しい創造力と可能性の誕生

空間的・時間的ゆとりのある街をつくり、文化を楽しみ、育み、発信する魅力に満ちた都市を目指します。

サントリーホール(アークヒルズ)

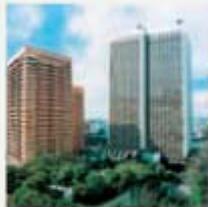


森ビル株式会社 代表取締役社長 森 敏による都市づくりのコンセプトスケッチ「VERTICAL GARDEN CITY」

## 森ビル株式会社の大規模再開発事業の実績

森ビル株式会社による理念を具現化した大規模再開発事業の主な実績は、以下の通りです。

本投資法人は、これらのうちの一部を取得しているものの、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。



アークヒルズ  
(昭和61年3月竣工)



ダイヤグリーンヒルズ  
(平成13年7月竣工)



元麻布ヒルズ  
(平成14年5月竣工)



六本木ヒルズ  
(平成15年4月竣工)



オランダヒルズ  
(平成16年10月竣工)



表参道ヒルズ  
(平成18年1月竣工)

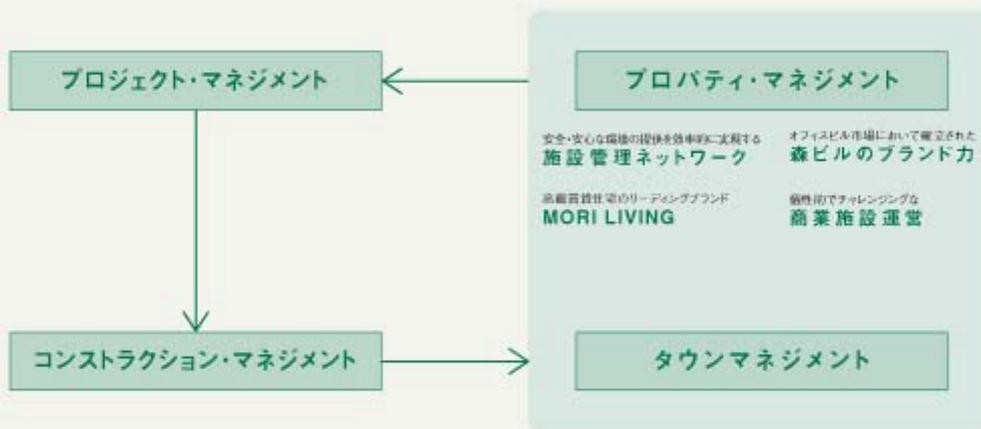
	アークヒルズ	ダイヤグリーンヒルズ	元麻布ヒルズ	六本木ヒルズ	オランダヒルズ	表参道ヒルズ
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区
主な用途	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 コンサートホール	事務所 共同住宅 店舗 寺院	共同住宅 店舗 保育所	事務所 共同住宅 ホテル 店舗 美術館 映画館 テレビスタジオ 学校 寺院	事務所 共同住宅 店舗	店舗 共同住宅
敷地面積(万㎡)	約4.1(注)	約3.8	約1.2	約8.9	約0.3	約0.6
延床面積(万㎡)	約36.0	約16.7	約5.6	約76.0	約3.5	約3.4
うちオフィス部分	約18.1	約8.6	—	約37.9	約2.2	—
住戸総戸数	約480	約350	約220	約840	約70	約40

(注) 既築を含む計画全体の敷地面積であり、アークヒルの存する街区の敷地面積(39,602.42㎡)とは異なります。

## 総合的なマネジメント力

### 一貫した企画開発能力及び管理運営能力

森ビル株式会社は、土地取得から企画開発、設計・工事監理、テナント営業、施設運営管理に至るすべての分野にわたり、一括して自社で手がけることにより、専門能力を有する社員を育成し、長年にわたりノウハウを蓄積してきました。また、権利関係の調整、行政交渉、複合的な大規模開発及びその運営管理、ハイエンドテナントへのハイレベルなサービス提供と柔軟な対応などを一貫して行う体制を構築しています。また、実績に裏打ちされたPM力によって、大規模複合開発において求められる柔軟な運営管理や多岐にわたるテナントニーズへの迅速な対応が可能となっています。



#### ・プロジェクト・マネジメント

大規模再開発における企画立案、行政当局との折衝、関係当事者間の合意形成等、プロジェクトを具体的に進捗させるための、総合的なコーディネートを行っています。

#### ・コンストラクション・マネジメント

計画・設計段階から施工に至るまで一貫して自社による管理のもと、建築・電気・設備等の各々について分離発注を行い、品質の確保とコストの合理化に努めています。

#### ・プロパティ・マネジメント

きめ細かかつ充実したサービスと信頼できる物件の維持・管理により、快適なオフィス環境とより豊かな都市生活を提案し、テナント満足度の向上に努めています。

#### ・タウンマネジメント

オフィスビル、住宅、商業施設といった従来型の複合機能だけでなく、最先端の情報発信機能を備えた「街」である「六本木ヒルズ」において、通常の施設運営管理に加え、街全体としてのブランディングやプロモーション活動をコーディネートしています。ここで蓄積されたノウハウが、「アークヒルズ」、「英彦道ヒルズ」等の運営においても積極的に活用されています。

## オフィスビル市場において確立された「森ビルのブランド力」

### ■ オフィスサービスの特徴

オーダーメイドオフィスのコーディネートやテナントに対する日頃からの対応を社員自らが行き、それを会社全体でバックアップすることにより、テナントに安心と満足を提供し、長期的な信頼関係を構築しています。

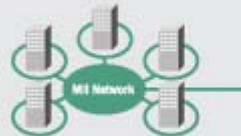
#### 幅広いオフィスサポート

ビジネス面でのさまざまなサポート施設だけでなく、オフィスワーカーのライフサポートやテクニストレスを癒す環境設備も含む広範なサポートサービスを行っています。

レストラン	コンビニエンスストア	カフェ
ドラッグストア	クリニック	DPEショップ
スパ	ATMコーナー	ビジネスコンビニ
郵便局	カンファレンスルーム	旅行代理店

#### 多彩な情報サービス

MII\*を通じたインターネット接続環境の整備、会員制ポータルサイト「eHills Club」を通じた港区周辺の各種施設、店舗、イベント等のタウン情報等の提供も行っていきます。



\*MIIとは、森ビルグループの運営する主要なオフィスビル、住宅、商業施設を独自のネットワークで結ぶ、大規模なインターネット回線網(Mori Building Information Infrastructure)のことです。

## 高級賃貸住宅のリーディングブランド「MORI LIVING」

### ■ 多彩かつ高品質な住宅サービスの特徴

港区での賃貸住宅事業を中心に、「MORI LIVING」ブランドのもと、様々なステージで都心生活を楽しむための高品質できめ細かいホスピタリティ・サービスを提供しています。

ホスピタリティのある暮らし

暮らしに寄り添う



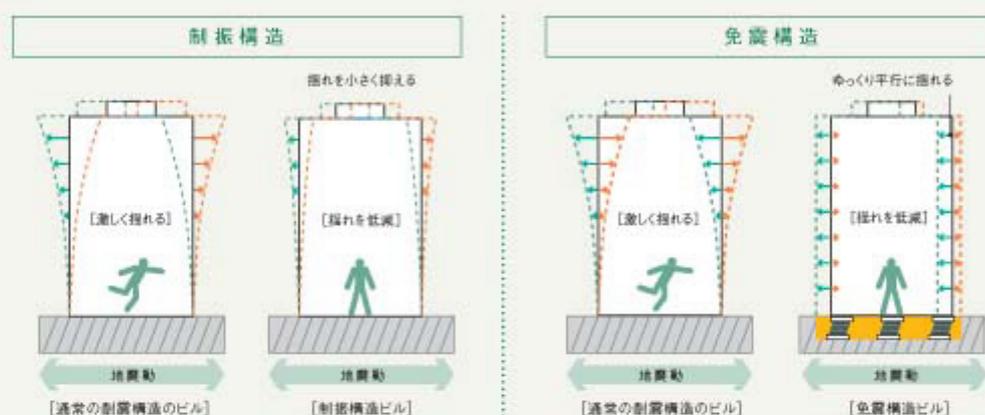
元森ビルビルズの一部を撮影

## 安全面への取組み

森ビル株式会社は、自社が開発・管理運営する物件において、特に安全面への配慮という点で、「逃げ出す街から、逃げ込める街へ」というコンセプトの下、大地震にも堪える高い耐震性能と万全な震災対策を追求しています。

### 建物の耐震性能

森ビル株式会社は、制振構造、免震構造等物件毎に最適な最新の地震対策技術を積極的に導入し、地震に強い建物の建設を推進しています。



建物に振動エネルギーを吸収する装置を取り付け、地震や強風による揺れを小さく抑える「制振構造」は、地震時の揺れの勢いを20%程度低減します。

#### 本投資法人における採用物件

六本木ヒルズゲートタワー、後楽園ビル

粘性体制振壁



建物と基礎の間の免震装置を介して、地震力を減衰させる「免震構造」は、特に大地震には、揺れの勢いを1/2～1/3程度に低減します。

#### 本投資法人における採用物件

元麻布ビルズ（フォレストタワー、フォレストテラスイースト）、アークフォレストテラス

免震装置



### その他震災対策

森ビル株式会社は、ハード面での対応とともに、防災井戸・防災備蓄倉庫など震災対策設備や非常用発電システムを整備し、万一の場合に備えての震災総合訓練の実施等の防災対策を講じています。



防災井戸



防災備蓄倉庫



非常用発電システム

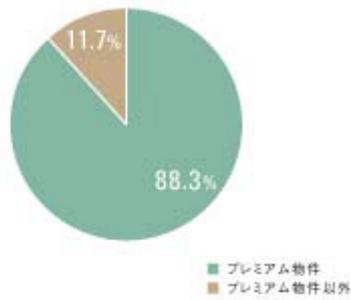


震災訓練

## ポートフォリオの概要：Portfolio overview

## ポートフォリオサマリー

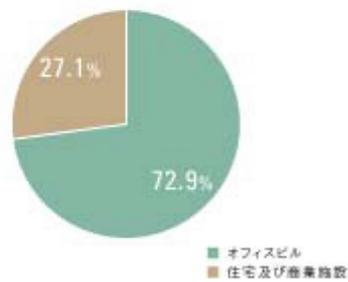
物件クオリティ別



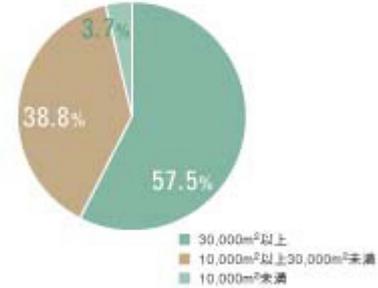
地域別



用途別



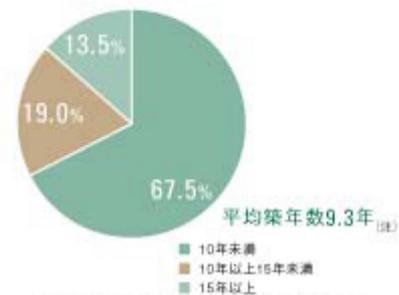
建物規模別



ポートフォリオPML値



築年数別



(注)本書の日付現在、取得価格で加重平均した平均築年数です。

中上型は、ポートフォリオPML値を除き、取得価格をベースとする投資比率です。PMLは、適度による予想最大損失率を意味します。

## ポートフォリオ一覧

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件番号	プレミアム O-1	プレミアム O-2	プレミアム O-3	プレミアム O-4
物件名	アーク森ビル	六本木ヒルズゲートタワー	六本木ファーストビル	後楽森ビル
写真				
住所	東京都港区赤坂	東京都港区六本木	東京都港区六本木	東京都文京区後楽
竣工年月	昭和61年3月(平成17年大規模リニューアル)	平成13年10月	平成5年10月	平成12年3月
階数	地上37階、地下4階	地上15階、地下2階	地上20階、地下4階	地上19階、地下6階
全体延床面積	約177,486㎡	約29,111㎡	約45,753㎡	約46,154㎡
総賃貸可能面積	約2,726㎡	約16,619㎡	約11,525㎡	約16,199㎡
住宅所有戸数/総戸数	—	44戸/44戸	—	—
所有形態 土地	所有権(敷地権持分約1.3%)	所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有46%)	借地
建物	区分所有	区分所有(持分100%)	所有権(共有46%)	区分所有
PML値	0.36%	1.90%	3.40%	0.33%
免震・制振	—	制振	—	制振
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	非常用発電機、防災備蓄	非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄
オフィスビル				
基準階賃貸可能面積	約3,072㎡	約1,496㎡	約1,129㎡	約1,157㎡
基準階天井高/OA床	2,590mm/50mm	2,800mm/100mm	2,630mm/70mm	高層:2,690mm(中層:2,680mm)/100mm
空調方式	各層個別空調方式	各層個別空調方式	各層個別空調方式	各層個別空調方式
OA電源容量	40VA/㎡(最大90VA/㎡)	40VA/㎡(最大90VA/㎡)	60VA/㎡	40VA/㎡(最大90VA/㎡)
セキュリティシステム	セキュリティーゲート、24時間有人管理 非接触型カードキー	24時間有人管理、非接触型カードキー	24時間有人管理	24時間有人管理
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、郵便局、 書籍・文具店、ATM、クリニック、 薬局、写真店等	スーパー(24時間営業)、 カフェ、レストラン、書籍店	コンビニエンスストア、レストラン	カフェ、レストラン、クリニック
住宅(MORI LIVING)				
コンシェルジュ・サービス		○		
ヒルズスパの利用		○		
ヘルスプロモーション サービス		健康相談室(24時間対応)、 外国人用診療対応 (24時間電話相談)		
デザイナーズ・ コラボレーション		コンラン&パートナーズ		
セキュリティシステム		ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント		
付帯施設		—		
稼働率(平成18年6月30日現在)	100.0%	98.5%	99.8%	100.0%
取得価格	6,600百万円	38,500百万円	21,000百万円	27,200百万円
ポートフォリオ	ポートフォリオPML値		2.29%	
	稼働率		97.0%	
	取得価格の合計		142,720百万円	

※上記ポートフォリオ一覧に記載されている内容の詳細は、本書「第二章 ファンド情報 第1  
ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ① その他投資資産の主要なもの」6に  
参照下さい。

※□の空欄部分は、該当がないことを表します。

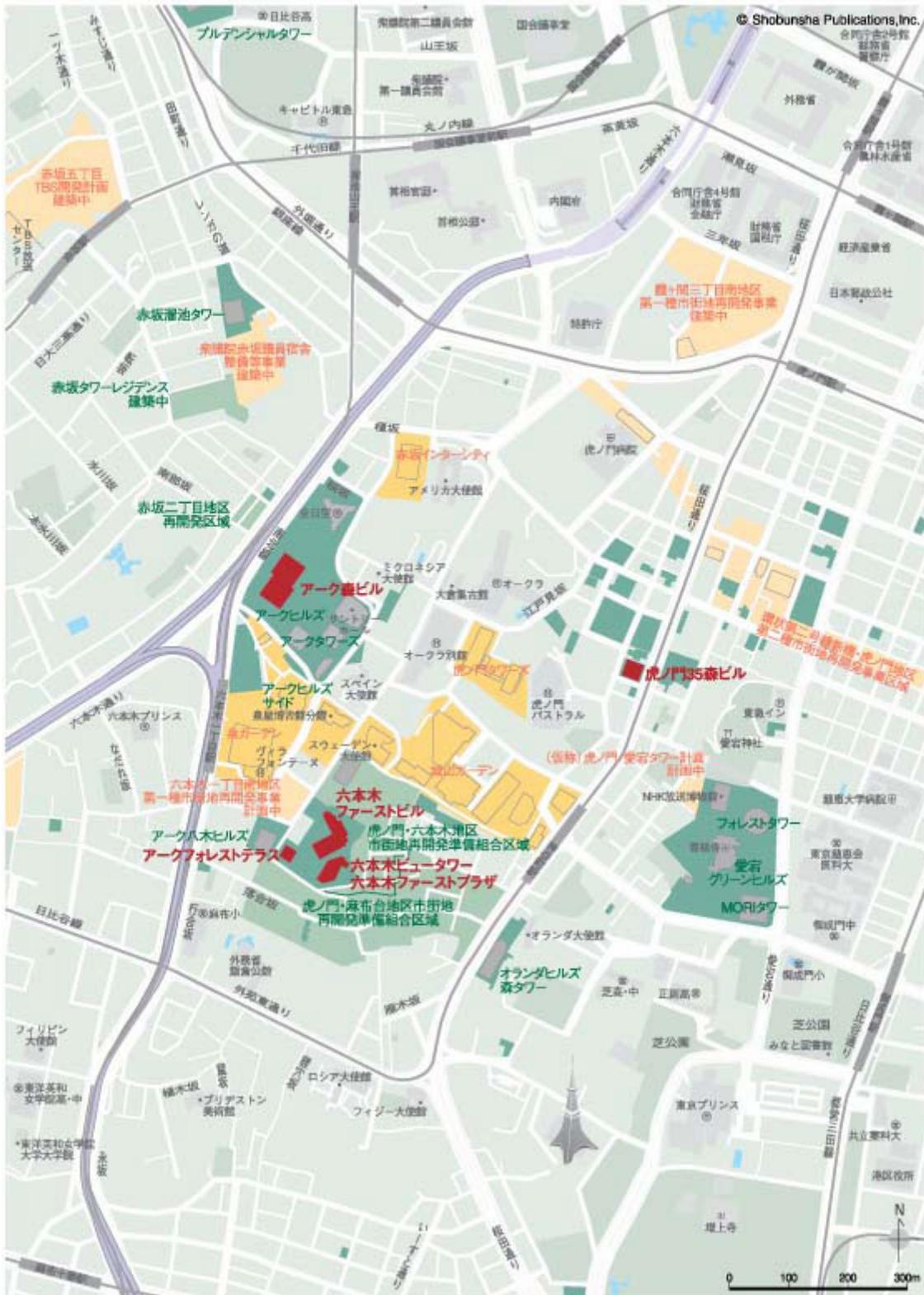
※「全体延床面積」は建物1棟の面積であり、本投資法人の保有部分に限りません。

オフィスビル	住 宅			住 宅	住 宅	住 宅
○-5	プレミアム R-1			プレミアム R-2	プレミアム R-3	R-4
虎ノ門35章ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ			アークフォレストテラス	六本木 ファーストプラザ	六本木 ビュータワー
	高層棟	低層棟(イースト)	低層棟(ウエスト)			
						
東京都港区虎ノ門	東京都港区元麻布			東京都港区六本木	東京都港区六本木	
昭和56年8月(平成18年9月竣工)	平成14年5月			平成13年1月	平成5年10月	
地上9階、地下1階	地上29階、地下3階	地上6階、地下1階	地上5階、地下1階	地上11階、地下2階	地上20階、地下1階	
約10,299m <sup>2</sup>	約54,006m <sup>2</sup>			約9,125m <sup>2</sup>	約22,906m <sup>2</sup>	
約6,720m <sup>2</sup>	約19,261m <sup>2</sup>			約5,246m <sup>2</sup>	約2,956m <sup>2</sup>	約6,344m <sup>2</sup>
—	110戸/222戸			39戸/39戸	42戸/90戸	202戸/202戸
所有権(分有)	所有権(敷地権持分約56%)			所有権(敷地権持分100%)	所有権(共有)	所有権(共有)
区分所有	区分所有			区分所有(持分100%)	区分所有	区分所有(共有46%)
9.00%	3.33%	3.60%	7.78%	3.15%	7.65%	
—	免 費	免 費	—	免 費	—	
非常用発電機	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄			非常用発電機、防災井戸	非常用発電機	
約861m <sup>2</sup>						
2,450mm/50mm						
個別式ガスヒートポンプエアコン						
—						
24時間有人管理						
—						
	○			○	—	
	○(館内に設置)			○	○	
	外国人用診療対応 (24時間電話相談)			外国人用診療対応 (24時間電話相談)	外国人用診療対応 (24時間電話相談)	
	内井建築設計事務所 コンラン&パートナーズ			—	—	
	ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント			ダブルオートロックシステム、 24時間有人管理、フロント	オートロックシステム、 24時間有人管理	
	スカイデッキ、スカイラウンジ、ワインセラー			ルーフガーデン	—	
100.0%	88.4%			96.9%	84.9%	100.0%
12,720百万円	27,300百万円			5,300百万円	2,100百万円	4,000百万円

※虎ノ門35章ビル(オムロン東京本社ビル)の稼働率については、平成18年8月1日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づいて記載しています。

※上記ポートフォリオ一覧に掲載されている物件写真は、本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産を撮影したものです。なお、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託財産は、不動産の一部に係る区分所有権である場合や共有持分である場合もあり、必ずしも上記の物件写真における不動産全体が本投資法人が保有する信託受益権の信託財産を構成するわけではございません。本書における他の物件写真についても同様です。詳細については、本書「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」5「運用状況」(2)「投資資産」をご参照下さい。

虎ノ門・六本木エリア



Area focus

■エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、雲南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

■交通アクセス

幹線道路や高速道路等に加え、地下鉄の新駅（東京メトロ南北線六本木一丁目駅、同線及び東京メトロ銀座線溜池山王駅）も設置され、より利便性が高まっています。

■立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

■進捗中の再開発計画

「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進捗中であり、東京の湾岸部と都心部を結ぶ新たな動脈となる幹線道路とともに、オフィスビル、住宅、商業施設としての機能が集積した新たな街並みが創出される予定です。また、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発計画」「虎ノ門・六本木地区市街地再開発計画」等の複数の再開発計画も進められています。



六本木一丁目駅



桜並木（アークヒルズ）



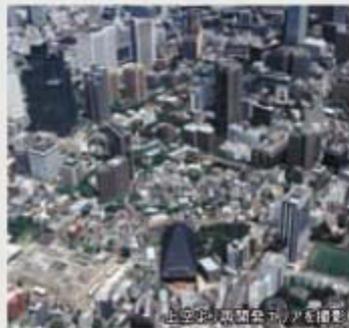
アークヒルズ外周道路



六本木一丁目駅（アークヒルズ）

虎ノ門・六本木地区／虎ノ門・麻布台地区再開発計画エリア

虎ノ門・六本木地区及び虎ノ門・麻布台地区では、安全で住みやすい街への再生を目指し、再開発準備組合（事務局：森ビル株式会社）が組成され、再開発事業の実現に向けた活動が進められています。



上空から再開発エリアを撮影





01 ARK MORI BUILDING  
プレミアム アーク森ビル



### 赤坂エリアのランドマーク

本物件は、オフィスビル、住宅、商業施設、サントリーホール、東京全日空ホテル等からなる「アークヒルズ」のランドマークとなっており、建物全体の品格は高く、周辺地域のシンボリック存在です。

#### ■ 高い市場競争力

- ・取得対象の賃貸可能面積は約2,728㎡という広いスペースを有しています。
- ・平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップと併せて、高い競争力を維持しています。

#### ■ 緑溢れる周辺環境

- ・アークガーデンをはじめ都市緑化への取組みを積極的に行い、「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム2005」において最高ランクを取得しています。

(注) 「SEGES 社会・環境貢献緑地評価システム」とは、財団法人都市緑化基金が主催する緑化活動の評価システムです。民間が所有する土地で緑地の保全・創出活動に取り組んでいる団体を評価の対象とし、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業等の緑地を対象として認証するものです。



**03** ROPPONGI FIRST BUILDING  
プレミアム 六本木ファーストビル

**R3** ROPPONGI FIRST PLAZA  
プレミアム 六本木ファーストプラザ

**R4** ROPPONGI VIEW TOWER  
六本木ビュータワー





### 職住近接型の大規模複合施設

六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは職住近接型の大規模複合施設として開発され、外構部には庭園が広がる良好な環境を形成しています。

#### ■ 六本木ファーストビル

- ・商業施設及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム六本木）を持つオフィスビルで、オフィス部分には、外資系企業が多く入居しています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積が約1,129m<sup>2</sup>あり、各種設備もテナントニーズを十分満たすビルとして設計されています。

#### ■ 六本木ファーストプラザ

- ・計42戸の高級賃貸住宅で、ヒルズズバの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。

#### ■ 六本木ビュータワー

- ・独立行政法人都市再生機構への一括賃貸であり、専有面積約33～59m<sup>2</sup>の計202戸の賃貸住宅として設計されています。



# R2 ARK FOREST TERRACE

プレミアム

アークフォレストテラス



## 良好な環境に立地する高級賃貸住宅

本物件は、六本木ファーストビルの緑地に面し、周辺にはホテルオークラや各国の大使館が立ち並ぶ静かな住環境の中に位置する多様なタイプを備えた大型住戸中心の高級賃貸住宅です。

### ■「MORI LIVING」の多彩なサービスを享受可能

・居住者は、緑溢れるルーフガーデン、バイリンガルのフロントサービス、ヒルズスパの利用やヘルスプロモーションサービス等MORI LIVINGのサービスを享受できます。

### ■優れた耐震性能

・積層ゴムを配置した免震構造を採用しています。

## 05 TORANOMON 35 MORI BUILDING

虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)



### 主要なビジネスエリア、虎ノ門エリアに立地

本物件は、官公庁が集積する「霞が関」に隣接し、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられる「虎ノ門エリア」に立地します。

また、「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。

#### ■ 現在のテナントニーズを満たす設備水準を確保

・基準階の賃貸可能面積は約861㎡であり、平成13年に建築・設備の大規模リニューアル工事が行われており、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。

・本書の日付現在、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。

六本木・麻布エリア



Area focus

■エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

■周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地が

あり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

■交通アクセス

幹線道路、高速道路等の交通網に加え、地下鉄新線（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）の開通、六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等、交通利便性が向上しています。

■進捗中の再開発計画

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが進行中であり、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。



有栖川宮記念公園



けやき坂通り(六本木ヒルズ)



Mori Building (六本木ヒルズ)

再開発計画(六本木ヒルズ)

六本木ヒルズエリア

開発前

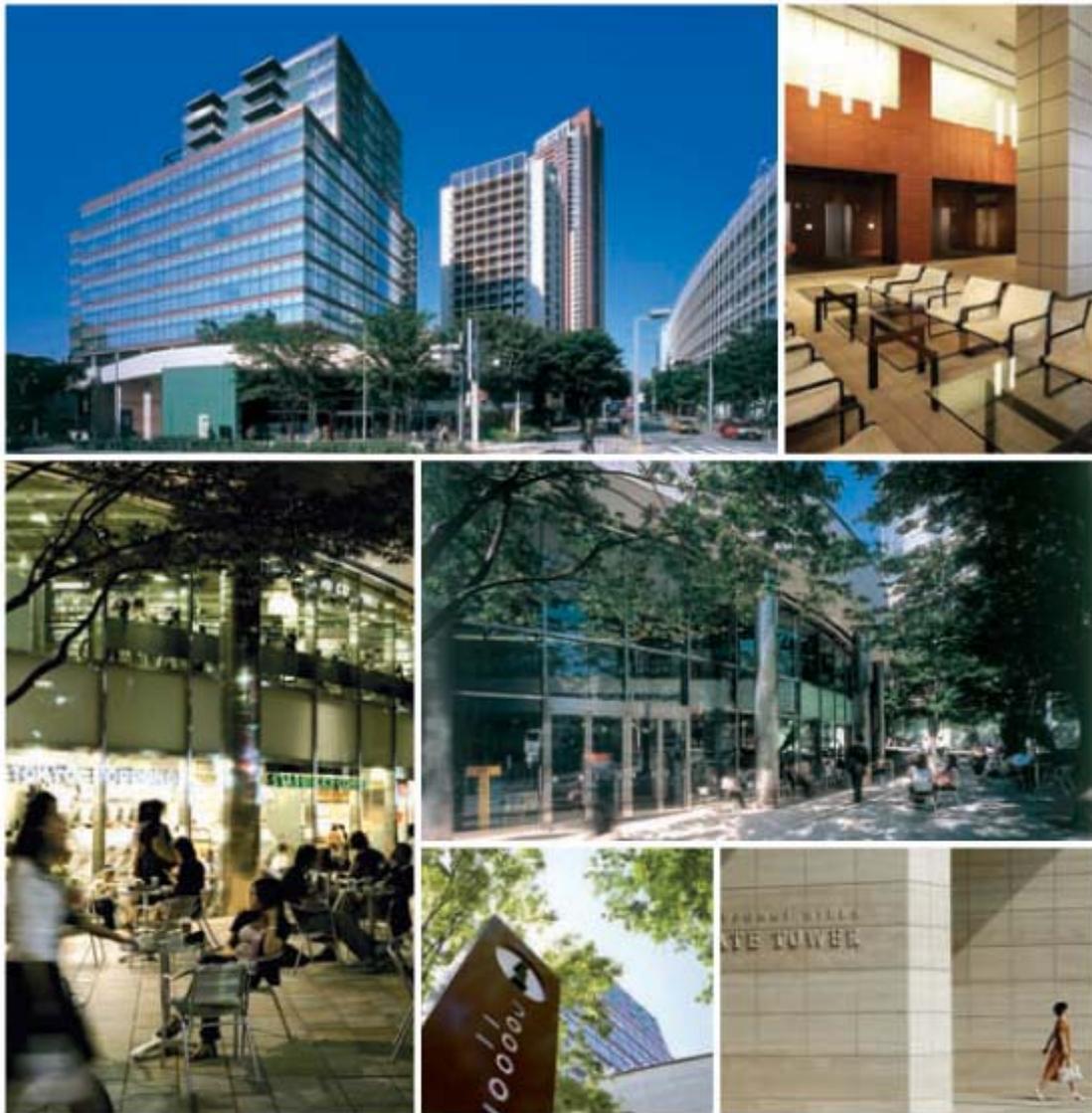
開発前のエリア内の状況

開発後

開発後の六本木ヒルズ通り

02 ROPPONGI HILLS GATE TOWER  
プレミアム 六本木ヒルズゲートタワー





### 六本木ヒルズの玄関口（麻布十番方面）に立地

本物件は、オフィスビル、住宅、商業施設、グランドハイアット東京、TOHOシネマズ六本木ヒルズ、森美術館等で構成される国内最大規模の複合型再開発施設「六本木ヒルズ」の麻布十番方面からの玄関口に位置し、都心部の中でも特に優れた立地条件を有しています。

#### ■ オフィスビル、商業施設、住宅で構成される複合用途建物

- ・1階～3階が商業施設、3階～8階がオフィス、10階～15階が住宅の複合用途建物です。
- ・商業施設部分には、24時間営業の高級スーパーマーケット、レストラン、「スターバックス」が併設された「TSUTAYA」が入居し、利便性が高い商業施設となっています。
- ・オフィス部分は、基準階賃貸可能面積約1,496㎡と広い貸室スペースを有し、快適なオフィス空間を実現しています。
- ・住宅部分は、バイリンガルのフロントサービスやヒルズスパの利用等MORI LIVINGのサービスを受けます。

#### ■ 優れた耐震性能

- ・耐震面では、制振壁とCFT柱を採用しています。





**R1** MOTOAZABU HILLS  
プレミアム 元麻布ヒルズ



### スリーAエリアにおける優れた立地

本物件は、高層棟（フォレストタワー）と2つの低層棟（フォレストテラスイースト、フォレストテラスウエスト）で構成されています。港区のスリーA（青山、麻布、赤坂）エリアの高台に位置した、特に住環境が優れた閑静で落ち着いた高級住宅地に立地しています。

#### ■ 緑豊かな環境の創造

・広大な敷地の半分、建物の屋上及びバルコニーを積極的に緑化し、都市と自然が共生する「森の都市」という開発コンセプトに沿った緑豊かな環境を創造しています。

#### ■ 高い市場競争力

・スリーAエリア周辺の高級賃貸マンションの中でも、知名度、シンボリックな建物デザイン、優れた眺望等から、最上位に位置付けられる建物であり、高い競争力を有しています。

#### ■ 「MORI LIVING」の多彩なサービスを楽しむ可能

・ヘルズバ、スカイラウンジ、ワインセラー等の充実した設備環境だけでなく、24時間のバイリングのフロントサービス等、MORI LIVINGの代表的な物件となっています。

#### ■ 優れた耐震性能

・「フォレストタワー」及び「フォレストテラスイースト」は、免震装置を採用しています。



04 KORAKU MORI BUILDING  
プレミアム 後楽森ビル





## 後楽エリア

## Area focus

### ■ 周辺環境

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、できるだけ多くの緑を植えたり、歩行者貴通通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクア」等の娯楽施設もあり、活気を集めています。

### ■ 進捗中の再開発計画

本物件の西側約500mの区域で「後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業」が進められており、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。



### 優れた環境と視認性に優れた立地

本物件は、「外堀通り」からの視認性が高く、基準階賃貸可能面積が約1,157m<sup>2</sup>と大型フロアを求めるニーズに十分対応できる後楽地域を代表するオフィスビルといえます。

#### ■ 充実したオフィス環境

- ・1階には「スターボックス」があるほか、2階には診療施設やレストランを備えています。
- ・3階部分には屋上庭園があり、北側敷地内の歩行者貴通通路と併せて自然の潤いを感じることができます。

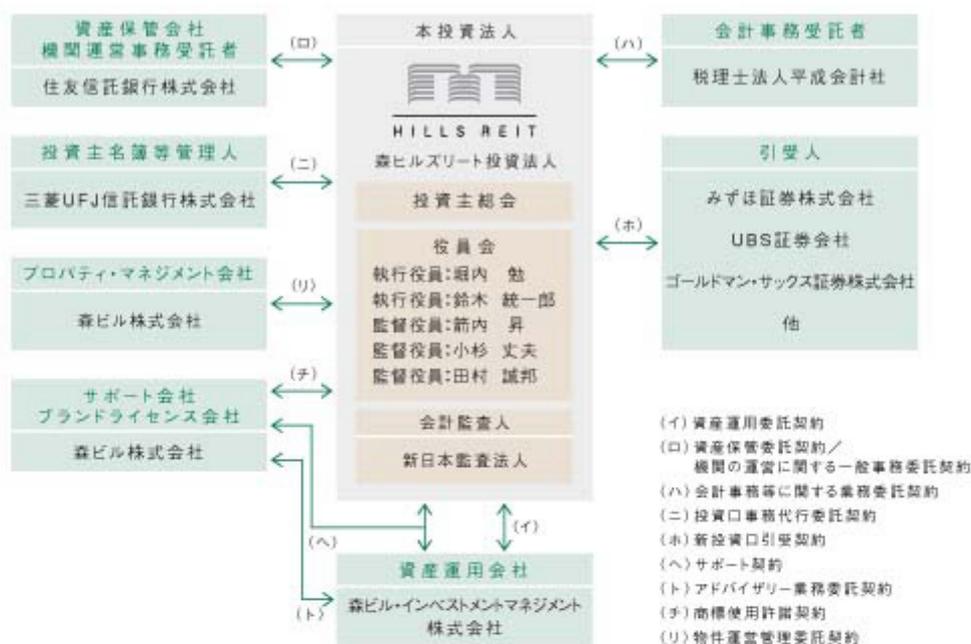
#### ■ 優れた耐震性能

- ・構造体には、制振壁を採用しています。



組織及び運用体制：Management structure

本投資法人の概要

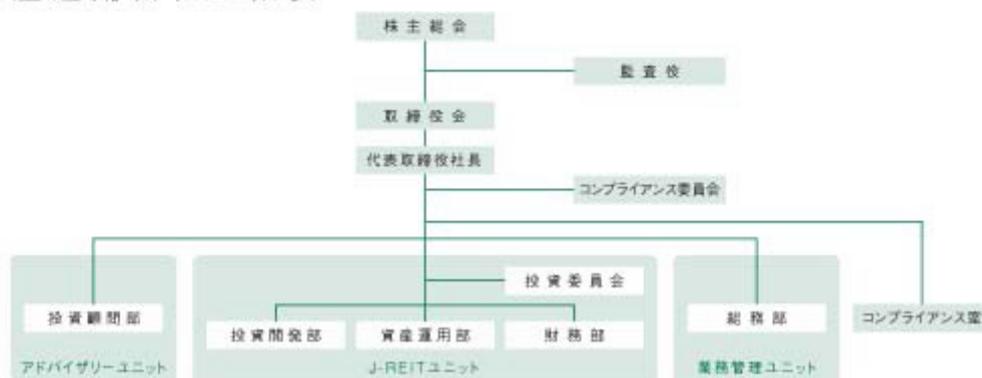


発行体格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、発行体格付を取得しています。

ムーティーズ・インベスターズ・サービス・リンク  
発行体格付 **A3**

資産運用会社の概要



商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.	資本金	2億円
設立	昭和59年3月30日	株主	森ビル株式会社 100%