【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年９月28日
【計算期間】	第19期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目９番９号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役財務部長　小澤　克人
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目９番９号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

期別		第10期 (平成18年 12月期)	第11期 (平成19年 ６月期)	第12期 (平成19年 12月期)	第13期 (平成20年 ６月期)	第14期 (平成20年 12月期)
日数		184日	181日	184日	182日	184日
営業成績						
営業収益	（百万円）	9,088	10,056	10,449	10,830	11,171
うち賃貸事業収入	（百万円）	9,056	9,496	10,415	10,830	11,171
うち不動産等売却益	（百万円）	－	530	－	－	－
うち受取配当金	（百万円）	31	30	34	－	－
営業費用	（百万円）	4,714	4,948	5,443	5,550	5,689
うち賃貸事業費用	（百万円）	4,151	4,315	4,816	4,909	5,022
うち不動産等売却損	（百万円）	－	－	－	－	4
うち投資有価証券売却損	（百万円）	－	－	－	－	－
営業利益	（百万円）	4,373	5,108	5,006	5,280	5,482
経常利益	（百万円）	3,643	4,373	4,170	4,452	4,433
当期純利益	（百万円）	3,642	4,372	4,169	4,451	4,432
財産等の状況						
総資産額	（百万円）	244,691	271,398	278,842	303,459	309,253
有利子負債額	（百万円）	109,466	92,966	99,683	123,475	129,255
純資産額	（百万円）	119,074	161,098	160,895	161,177	161,158
出資総額	（百万円）	115,431	156,725	156,725	156,725	156,725
１口当たり分配金等の状況						
分配総額	（百万円）	3,642	4,372	4,169	4,451	4,432
配当性向	（%）	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
発行済投資口の総口数	（口）	530,000	625,000	625,000	625,000	625,000
１口当たり純資産額	（円）	224,668	257,757	257,432	257,883	257,853
１口当たり当期純利益（注１）	（円）	6,872	7,223	6,671	7,121	7,092
１口当たり分配金	（円）	6,873	6,996	6,671	7,122	7,092
利益分配金	（円）	6,873	6,996	6,671	7,122	7,092
利益超過分配金	（円）	－	－	－	－	－
財務指標						
総資産経常利益率（注２）	（%）	1.5	1.7	1.5	1.5	1.4
年換算	（%）	3.0	3.4	3.0	3.1	2.9
自己資本利益率（注3-1）	（%）	3.1	3.1	2.6	2.8	2.8
年換算	（%）	6.1	6.3	5.1	5.5	5.5
期首純資産額（注3-2）	（百万円）	118,881	119,074	161,098	160,895	161,177
期末自己資本比率（注４）	（%）	48.7	59.4	57.7	53.1	52.1
期末総資産有利子負債比率（注５）	（%）	44.7	34.3	35.7	40.7	41.8
ＤＳＣＲ（注６）	（倍）	8.8	8.8	8.4	8.0	7.0
金利償却前当期純利益	（百万円）	5,891	6,230	6,789	7,168	7,285
支払利息	（百万円）	668	705	809	897	1,048
賃貸ＮＯＩ（注７）	（百万円）	6,485	6,863	7,407	7,739	7,948
年換算ＮＯＩ利回り（注10）	（%）	5.8	5.5	5.8	5.6	5.5
賃貸ＮＣＦ（注８）	（百万円）	6,053	6,476	6,826	6,917	7,346
年換算ＮＣＦ利回り（注10）	（%）	5.4	5.2	5.4	5.0	5.1
１口当たりＦＦＯ（注９）	（円）	9,853	8,839	9,566	10,031	9,977
参考情報						
投資物件数（注11）		46	48	49	50	52
テナント数		479	491	517	537	499
総賃貸可能面積（注12）	（㎡）	337,382.05	361,574.77	373,609.99	383,491.03	383,215.57
稼働率	（%）	98.6	99.0	98.4	97.5	96.4

期別		第15期 (平成21年 ６月期)	第16期 (平成21年 12月期)	第17期 (平成22年 ６月期)	第18期 (平成22年 12月期)	第19期 (平成23年 ６月期)
日数		181日	184日	181日	184日	181日
営業成績						
営業収益	（百万円）	14,330	11,493	12,314	11,870	11,529
うち賃貸事業収入	（百万円）	11,030	11,493	11,855	11,870	11,529
うち不動産等売却益	（百万円）	3,300	－	459	－	－
うち受取配当金	（百万円）	－	－	－	－	－
営業費用	（百万円）	7,762	5,665	5,830	5,983	5,926
うち賃貸事業費用	（百万円）	4,961	5,010	5,144	5,361	5,296
うち不動産等売却損	（百万円）	2,154	－	－	－	－
うち投資有価証券売却損	（百万円）	38	－	－	－	－
営業利益	（百万円）	6,568	5,827	6,484	5,886	5,603
経常利益	（百万円）	5,572	4,333	4,964	4,039	4,075
当期純利益	（百万円）	2,331	4,332	4,963	4,039	4,010
財産等の状況						
総資産額	（百万円）	329,163	332,380	358,339	360,904	360,004
有利子負債額	（百万円）	150,230	150,872	161,262	163,904	162,763
純資産額	（百万円）	159,057	161,058	176,303	175,502	175,452
出資総額	（百万円）	156,725	156,725	171,339	171,339	171,339
１口当たり分配金等の状況						
分配総額	（百万円）	2,331	4,333	4,840	4,061	4,011
配当性向	（%）	99.9	100.0	97.5	100.5	100.0
発行済投資口の総口数	（口）	625,000	625,000	715,000	715,000	715,000
１口当たり純資産額	（円）	254,492	257,693	246,578	245,458	245,387
１口当たり当期純利益（注１）	（円）	3,731	6,932	7,145	5,649	5,609
１口当たり分配金	（円）	3,731	6,933	6,770	5,680	5,611
利益分配金	（円）	3,731	6,933	6,770	5,680	5,611
利益超過分配金	（円）	－	－	－	－	－
財務指標						
総資産経常利益率（注２）	（%）	1.7	1.3	1.4	1.1	1.1
年換算	（%）	3.5	2.6	2.9	2.2	2.3
自己資本利益率（注3-1）	（%）	1.5	2.7	2.9	2.3	2.3
年換算	（%）	2.9	5.4	5.9	4.6	4.6
期首純資産額（注3-2）	（百万円）	161,158	159,057	161,058	176,303	175,502
期末自己資本比率（注４）	（%）	48.3	48.5	49.2	48.6	48.7
期末総資産有利子負債比率（注５）	（%）	45.6	45.4	45.0	45.4	45.2
ＤＳＣＲ（注６）	（倍）	7.1	5.4	5.4	4.9	5.1
金利償却前当期純利益	（百万円）	7,284	7,604	7,841	7,511	7,438
支払利息	（百万円）	1,024	1,420	1,439	1,542	1,451
賃貸ＮＯＩ（注７）	（百万円）	7,864	8,332	8,607	8,438	8,144
年換算ＮＯＩ利回り（注10）	（%）	5.1	5.3	5.2	4.9	4.8
賃貸ＮＣＦ（注８）	（百万円）	7,109	7,657	8,383	7,980	7,597
年換算ＮＣＦ利回り（注10）	（%）	4.6	4.9	5.0	4.6	4.5
１口当たりＦＦＯ（注９）	（円）	10,015	9,892	8,952	8,353	8,372
参考情報						
投資物件数（注11）		51	53	55	56	56
テナント数		476	476	460	479	493
総賃貸可能面積（注12）	（㎡）	393,532.31	400,751.87	410,326.04	420,544.51	421,371.51
稼働率	（%）	96.8	96.4	95.5	93.5	94.7

（注１）　１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注２）　経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２

（注3-1,2）当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２

（注４）　（期末純資産額／期末総資産額）×100

（注５）　（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

（注６）　金利償却前当期純利益（不動産等売却損益、投資有価証券売却損及び特別損失は含みません。）／支払利息（投資法人債利息を含みます。）

（注７）　（賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

（注８）　賃貸ＮＯＩ－資本的支出

（注９）　（当期純利益－不動産等売却損益＋投資有価証券売却損＋特別損失＋減価償却費＋その他不動産関連償却費）／期末発行済投資口の総口数

（注10）　年換算賃貸ＮＯＩ／物件取得価格、年換算賃貸ＮＣＦ／物件取得価格
なお、各期の物件取得価格は以下のとおりです。（小数第２位以下を切捨て）
第10期：2,224.8億円
第11期：2,505.6億円（第11期中に売却したツルミフーガ１及びＪＰＲ高松ビルを含みます。）
第12期：2,519.0億円
第13期：2,751.0億円
第14期：2,843.1億円（第14期中に売却したＮＯＲＴＨ３３ビルを含みます。）
第15期：3,119.1億円（第15期中に売却した明治安田生命大阪梅田ビル及びシュトラッセ一番町を含みます。）
第16期：3,106.1億円
第17期：3,359.8億円（第17期中に売却したＪＰＲ名古屋栄ビルを含みますが、ＪＰＲ神宮前４３２の土地の一部譲渡部分は含みません。）
第18期：3,415.8億円
第19期：3,415.8億円

（注11）　新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びＪＰＲ梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ１棟として物件数を計算しています。

（注12）　契約面積と賃料算定面積が異なる場合、第10期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、第11期からは契約面積を賃貸面積としています。

（注13）　財務指標上の比率の記載については、小数第２位以下を四捨五入（ただし、配当性向のみ小数第２位以下を切捨て）して記載しています。

ｂ．事業の状況

（イ）当期の概況

① 投資法人の主な経緯

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年９月14日に設立され、平成14年６月14日に発行済投資口の総口数289,600口で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。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後、平成22年２月に行った４度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は715,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

② 運用環境

当期における国内景気は、当初、堅調な世界経済を背景とした外需により、「踊り場」を脱却するかと思われましたが、平成23年３月に発生した東日本大震災の影響によるサプライチェーンの寸断、電力不足、消費マインドの悪化等により、再び悪化することとなりました。

足下の状況としては、サプライチェーンの回復、年後半に向けての復興需要等、先行きに明るさを期待できる部分がある反面、原発事故の影響、電力不足の長期化・広域化など、不透明な部分が大きく、見通しの立て辛い状況にあります。

一方、Ｊ－ＲＥＩＴを取り巻く環境については、震災直後に日本銀行がＪ－ＲＥＩＴ投資口の買入枠の拡大を決定したことが功を奏し、投資口価格は比較的堅調に推移していましたが、国内景気及び不動産市況の先行きが不透明なことから、足下では、伸び悩みの状況となっています。

＜オフィス賃貸市場＞

オフィス市況については、１～３月期において、東京23区の新規需要量が、新規供給量見合いでプラスに回復するなど、賃貸市況の底打ち・反転を感じさせる状況にありましたが、震災の影響により、市況改善に停滞感が感じられます。シービー・リチャードエリス株式会社の調査によれば、東京23区の平成23年６月末時点の空室率は7.6%とほぼ横ばい（平成23年３月末時点：7.7%）の状況です。景気の先行きに対する不透明感等から、短期的にオフィス需給が急激に好転するとは期待できません。その結果、オフィス賃貸市

況の回復は、震災前の見通しに比べ、若干遅れるものと思われます。
なお、震災後、テナントのオフィス選好において、オフィスビルの耐震性能・省エネ性能の重要度が高まっており、今後、軟調な市況下においてこれらの評価軸を踏まえた二極化は進展するものと思われます。

＜商業施設賃貸市場＞
当初、平成22年の小売販売額が金融危機前の水準まで回復してきたことから、消費は、持ち直しの状況にあると期待していましたが、震災の影響による消費マインドの悪化により再び厳しい状況になっています。足下の消費は正常化に向かいつつありますが、持ち直しには時間がかかるものと思われます。商業施設賃貸市場では、全般的には厳しい状況にありますが、銀座、新宿等の一部好立地都市型商業施設では、金融危機以降既に大幅な賃料調整が進んだ結果、ほぼ底打ちの状況にあるものと思われます。

＜不動産売買市場＞
当期においては、年初よりＪ－ＲＥＩＴの増資に伴う物件取得や、Ａクラスオフィスビルの売買等、売買市場の回復がはっきりしてきていましたが、震災後、新規取得については、一旦「様子見」の状況となっています。
資金調達環境が、震災の影響にもかかわらず、比較的安定しているため、売主側は価格目線を下げておらず、他方、国内景気・不動産市況の見通しが、震災の影響で不透明となったため、買主側は価格目線を上げ辛いという状況になっている模様です。
ただし、買主側の投資意欲は、震災後も衰えているわけではなく、足下では大型商業施設の取引が見られるなど、今後、収益回復の期待できる優良物件から、価格の回復を伴いつつ取引が成立するものと思われます。

③ 運用状況
＜新規物件の取得＞
本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、当期においては、都心オフィスビル、商業施設を中心に投資検討を進めたものの、取得を完了したものはありませんでした。この結果、平成23年６月末時点における保有資産残高は56物件、3,415億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は421,371㎡、テナント数は493となりました。

＜保有資産の運用管理＞
一部東京都心のＳクラスビルでは空室率、賃料水準とも底打ち感が出てきましたが、依然として全体的には厳しい賃貸市場が継続している中、稼働率の維持・向上を最優先の運営管理方針としてきました。
大口テナントの解約により低稼働となった東京建物本町ビル及びＪＰＲ名古屋伏見ビルについては、引き続きリーシング特別チームを中心として新規リーシングに注力しました。グレードアップ工事、内覧会をはじめ、様々なリーシング強化策を実施し、第19期末ではそれぞれ約80%、約70%と稼働率を早期かつ大幅に向上させることができました。
また、ＪＰＲのブランドコンセプト「Ａ／３Ｓ（Amenity／Service, Safety, Save Energy）」に基づく「働く人が満足する空間の創造」を目指したリニューアル工事を継続的に実施しています。当期においては、新規リーシング対応として東京建物本町ビル共用部リニューアル、ＪＰＲ名古屋伏見ビル専有部グレードアップ工事等を実施しました。省エネルギー対策への取り組みとしては、省エネ効果の期待できるＪＰＲ上野イーストビル照明器具改修工事、ＪＰＲ日本橋堀留ビルガラスフィルム貼り等を実施しました。なお、東日本大震災の影響に伴い64百万円を特別損失に計上しましたが、この震災による大きな被害はなく、迅速に現地確認及び必要な補修等を実施しました。

＜資金調達の状況＞
本投資法人は、当期においても、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期固定金利の借換えを行うなど、引き続き安定的な財務体質を維持しています。
この結果、当期末の借入金残高は1,152.6億円、無担保投資法人債の残高は475.0億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注１）は1.8%、有利子負債比率（注２）は48.7%、期末総資産有利子負債比率（注３）は、45.2%となっています。
このうち、金利変動リスクに対応した返済・償還期限が１年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の77.8%であり、平均残存年数（注４）は3.7年となっています。なお、返済・償還期限が１年以内の長期有利子負債残高は261.1億円です。
当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 （アウトルック）
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	ＡＡ－（安定的）
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	Ａ２（ネガティブ）
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（Ｓ＆Ｐ）	長期：Ａ（安定的） 短期：Ａ－１

（注１）当期末平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
（注２）有利子負債比率（％）：有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
（出資総額：1,713.3億円）
（注３）期末総資産有利子負債比率（％）：有利子負債額÷期末総資産額×100
（当期末総資産額：3,600.0億円）
（注４）長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が１年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益11,529百万円、経常利益4,075百万円、当期純利益4,010百万円となりました。当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例規定」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口１口当たりの分配金は5,611円となりました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

今回の東日本大震災においては、津波被害等その直接的な被害も甚大なものでしたが、震災に伴う原発事故、電力不足等、間接的な影響が大きいことが特徴になっています。

これらの間接的な悪影響は、今後長期化することが懸念され、景気回復の大きな重石となっています。

阪神・淡路大震災のケースでは、復興需要により短期で景気回復の軌道を辿りましたが、今回のケースにおいて、同様のプロセスを辿るかは不透明です。

ただし、震災によって大きなダメージを受けたサプライチェーンの修復は、当初の予想を上回るペースで進み、企業の設備投資計画も上方修正されるなど、当面の最大の懸念材料であった供給制約は解消に向かいつつあります。また、需要動向については、震災によって毀損した資本ストックの復元など、復興需要も徐々に顕在化するものとみられており、緩やかではありますが、本年後半以降は回復過程に入るのではないかと期待されます。

一方、不動産市場においては、震災の影響により、「底ばい」の状況が当面続き、市況反転の時期が遅れるのではないかと思われますが、売買市場では買主側の投資意欲が震災後も衰えているわけではなく、また、賃貸市場においても、オフィスビルの耐震性能・省エネ性能に対するテナントの関心の高まりから、この評価軸による二極化が進展しつつ、来年以降徐々に回復に向かうものと予想しています。

以上を踏まえ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

① 新規物件の取得

投資対象としては、東京・オフィス物件を中心に幅広く検討を進めることとします。売買市況としては、ほぼ底の状態にあり、物件取得の好機であると判断しています。立地・規模・スペック（耐震性能・省エネ性能含む）を厳格に評価し、市況低迷期における耐性の高さ、あるいは市況反転期における収益の伸びしろの大きさに着目し、厳選投資を行います。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件での取得を行ってまいります。

今後も本資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行っていきます。

② 保有資産の運用管理

厳しい賃貸環境が継続している中、新規テナント誘致、既存テナント満足度向上を企図した戦略的なグレードアップ工事や、テナント仲介会社各社との一層の連携を中心としたリーシング強化策を実施し、稼働率の向上を目指します。また、特に稼働率が低迷している物件については、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社各社との連携の密度を高め、重点的にリーシング活動へのてこ入れを行います。

また、ＪＰＲブランド戦略“Save Energy ”の下、「環境性能の高いビルを目指した空調システムのリニューアル工事」等を計画的に実施し、改正された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「改正省エネ法」といいます。）や東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年条例第215号。その後の改正を含みます。）などの法規制に基づくエネルギー削減義務（年平均1%以上低減の努力）への対応を推進します。改正省エネ法対象ビルにおいては、照明器具のＬＥＤ化など削減効果の得られる施策を検討しており、既存の中長期修繕計画を大きく変更することなく今後５年間でのエネルギー削減義務の達成が可能と試算しています。

なお、東日本大震災の影響による政府からの節電の要請に関しては、社会的な重要性に鑑み、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）の使用制限を受ける大型ビルはもちろんその他のビルに関しても、テナントの顧客満足にも配慮しつつ使用最大電力の15%削減のため必要な対応を行います。

（ハ）資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の借入れや投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

（ニ）情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断に当たって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（http://www.jpr-reit.co.jp/）の活用に力を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

（ホ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

＜参考情報＞

資産の取得について

第19期終了後、本書の日付の前日までに次の物件を取得しました。

＜銀座三和ビル＞

物件概要（本書の日付現在）

所在地　　：東京都中央区銀座四丁目６番１号（住居表示）
所有形態　　：土地：敷地の一部の所有権（共有：持分割合64.72%）
　　建物：区分所有権（共有：持分割合35.40%）
敷地面積　　：1,119.27㎡（持分対応：236.13㎡）
建物延床面積　　：8,851.00㎡（持分対応面積2,042.81㎡）
構造　　：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付９階建
竣工年月　　：昭和57年10月
テナント数　　：８
総賃貸可能面積　　：1,889.27㎡相当（注１）
総賃貸面積　　：1,868.32㎡相当（注１）
稼働率　　：98.4%

（注１）取得対象の区分所有権の本投資法人持分割合に基づき算出しています。また、賃貸借契約に基づいており、登記簿上の専有面積とは異なります。

（注２）テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、平成23年８月22日現在の数値を記載しています。

売買条件

取得価格　　：3,400百万円

資産の種類　　：不動産

取得日　　：平成23年８月29日

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設。以下、本書において「事務所」ということがあります。）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等（後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類（イ）」に規定される特定資産をいいます。以下同じです。）並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下「資産対応証券等」ということがあります。以下同じです。）（後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類（ロ）」に規定される特定資産をいいます。）を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 １．資産運用の基本方針」）。

ｂ．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。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントに全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、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ほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

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

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

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したがって、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照下さい。

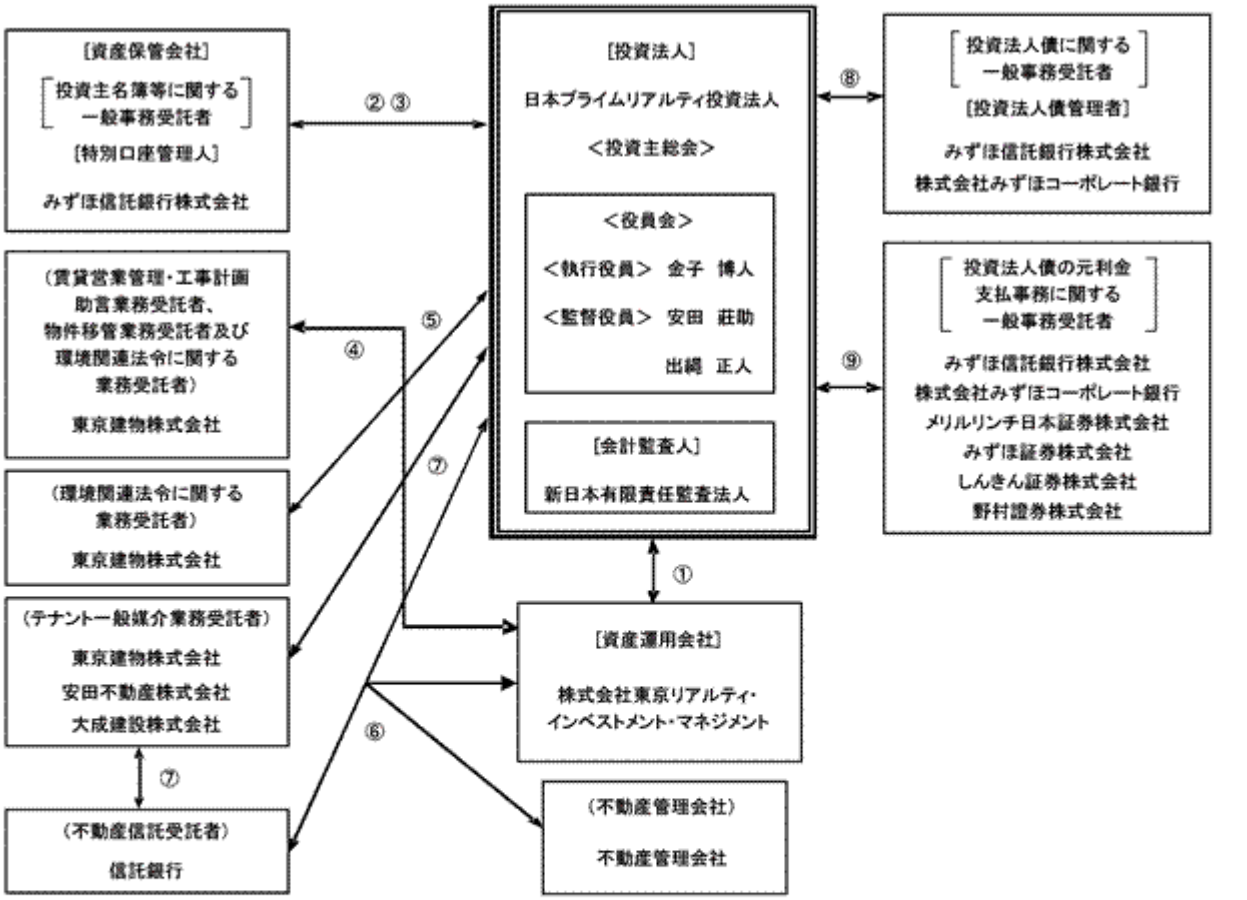
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第４ 関係法人の状況」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の発行する投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



［契約の種類］
① 資産運用委託契約
② 事務委託・資産保管業務委託契約
③ 特別口座の管理に関する契約
④ 賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約、物件移管業務委託契約及び環境関連法令に関する業務委託契約
⑤ 環境関連法令に関する業務委託契約
⑥ 不動産管理委託契約（注１）
⑦ テナント一般媒介業務委託契約（注２）
⑧ 投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
⑨ 投資法人債元利金支払事務取扱契約

（注１）本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約になります（上記仕組図とは異なります。）。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

（注２）本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約になります。

（注３）上記仕組図記載の投資法人債とは、第３回、第５回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債のことをいいます。

b．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	平成13年９月６日付規約（同年12月19日付、平成14年４月10日付、平成14年５月30日付、平成15年９月４日付、平成17年９月８日付、平成19年９月５日付、平成21年９月８日付及び平成23年９月６日付で改正済）に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	資産運用会社	平成13年９月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を、平成17年11月22日付で規約の変更及び本資産運用会社の業務方法書の変更に伴う覚書を、平成19年９月５日付で変更契約を、平成20年３月26日付で規約、本資産運用会社の業務方法書及び法令等の変更に伴う覚書を、平成21年10月28日付で規約及び法令等の変更に伴う覚書を、平成23年９月27日付で規約及び法令等の変更に伴う覚書を締結しました。投信法上の資産運用会社として、同契約（付随する覚書を含みます。）に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、② 本投資法人が行う資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務、及び ④ その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM業務」といいます。また、かかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。）です。
みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等に関する一般事務受託者、特別口座管理人、資産保管会社	平成13年９月14日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を、平成19年９月28日及び平成20年12月29日付で事務委託・資産保管業務委託契約に係る変更合意書を、平成23年３月29日付で事務委託・資産保管業務委託契約変更契約書を、平成20年12月29日付で特別口座の管理に関する契約書を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号から第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の①投資主の名簿に関する事務、②投資口の発行に関する事務、③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務、及び⑧納税に関する事務を行います。また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、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。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
みずほ信託銀行株式会社	第３回無担保投資法人債に関する一般事務受託者、投資法人債管理者	平成16年１月29日付で本投資法人との間で、投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約及び登録事務取扱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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①発行する投資法人債の名義書換に関する事務、②投資法人債の発行に関する事務、及び③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。また、投信法上の投資法人債管理者として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理者としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社 みずほ証券株式会社 しんきん証券株式会社	第３回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者	平成16年１月29日付で本投資法人との間で、元利金支払事務取扱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６号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	第５回及び第６回無担保投資法人債に関する一般事務委託者、投資法人債管理者	平成16年10月21日付で本投資法人との間で、投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約及び登録事務取扱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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①発行する投資法人債の名義書換に関する事務、②投資法人債の発行に関する事務、及び③投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。また、投信法上の投資法人債管理者として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理者としての業務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ証券株式会社 野村證券株式会社	第５回及び第６回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者	平成16年10月21日付で本投資法人との間で、元利金支払事務取扱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６号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社	振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第３回無担保投資法人債）	平成18年10月２日付で本投資法人との間で、発行代理人及び支払代理人業務に関する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６号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第５回及び第６回無担保投資法人債）	平成18年10月２日付で本投資法人との間で、発行代理人及び支払代理人業務に関する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６号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社みずほコーポレート銀行	第７回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	平成18年12月４日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	第８回及び第９回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	平成19年７月11日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	平成22年３月５日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほコーポレート銀行	第12回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	平成22年５月14日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

（イ） 東京建物株式会社（「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者、環境関連法令に関する業務受託者」）

平成14年１月18日付でみずほ信託銀行株式会社（旧みずほアセット信託銀行株式会社）、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（旧三菱信託銀行株式会社）それぞれとの間でテナント一般媒介業務委託契約、平成14年６月18日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（旧ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成15年４月30日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成14年１月18日付で本資産運用会社との間で物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約、平成22年７月30日付で本投資法人、本資産運用会社それぞれとの間で環境関連法令に関する業務委託契約を締結しました。なお、テナント一般媒介業務委託契約についてはその内容を見直し、平成18年５月８日付で本投資法人、みずほ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社それぞれとの間で改めて締結し、同日付で住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社それぞれとの間で新規に締結しました。

下記（ハ）記載のプロパティ・マネジメント業務の一つであるテナント営業・管理業務と密接に関連するテナント誘致営業業務を本投資法人のために統一的に遂行するため、運用対象とする不動産等の保有者から委託された、不動産賃貸借契約締結の媒介業務（以下「テナント一般媒介業務」といいます。）を行います。

運用対象とする不動産等を保有する信託受託者（本投資法人が直接不動産を保有する場合には本投資法人）に、また、売却した場合には当該不動産の購入者に、運用対象としての不動産等を安全かつ確実に移転するために、①物件移管準備業務、②賃貸状況確認業務、③建物管理、施設維持管理状況確認業務、④権利関係確認業務、⑤物件引渡作業確認業務、及び⑥上記に関連し又は付随する業務（以下、総称して「物件移管業務」といいます。）を、本資産運用会社から受託し、本資産運用会社のために物件移管業務を行います。

本投資法人は、本資産運用会社に対して投資運用業を委託していますが、本資産運用会社は、本投資法人が運用する不動産等につき統一的に資産価値の維持向上を図るために、資産運用業務とは異なる個別不動産の賃貸営業管理及び工事計画業務（以下「リーシングマネジメント／コンストラクションマネジメント業務」又は「ＬＭ／ＣＭ業務」といいます。）に関する助言を東京建物株式会社に依頼し、東京建物株式会社は、本資産運用会社に対してＬＭ／ＣＭ業務に関する助言業務を行います。

本投資法人が不動産又は不動産信託受益権として所有する物件において必要な環境関連法令対応業務を中心とするノウハウの提供及び助言を受けることを目的として、本投資法人のために①エネルギー使用実績の把握及び報告、②テナント・本投資法人のエネルギー使用量の算出及び報告を行い、また、本資産運用会社のために①環境関連法令に関する対応業務、②諸官庁への報告取りまとめ・届出、③中長期エネルギー削減計画案等の資料作成を行います。

（ロ） 安田不動産株式会社、大成建設株式会社（「テナント一般媒介業務受託者」）

平成14年１月18日付でみずほ信託銀行株式会社（旧みずほアセット信託銀行株式会社）、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（旧三菱信託銀行株式会社）それぞれとの間でテナント一般媒介業務委託契約、平成14年６月18日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（旧ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成15年４月30日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約をそれぞれ締結しました。なお、テナント一般媒介業務委託契約についてはその内容を見直し、平成18年５月８日付で本投資法人、みずほ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社それぞれとの間で改めて締結し、同日付で住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社それぞれとの間で新規に締結しました。

信託受託者及び本投資法人から委託された、運用対象とする不動産等のテナント一般媒介業務を行います。

（ハ） 明治安田ビルマネジメント株式会社、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社、ジョーンズラングラサール株式会社、株式会社新日鉄都市開発、有楽土地株式会社及び株式会社三菱地所プロパティマネジメント（「不動産管理会社」）

本投資法人は、不動産を直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、①施設維持管理業務、②テナント営業・管理業務、③資産保全管理業務、④運営計画・報告書作成業務、及び⑤その他上記に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「ＰＭ業務」といい、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「ＰＭ」といいます。）を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社（以下「不動産管理会社」といいます。）に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、物件ごとに行われます。

各物件の本書の日付現在の不動産管理会社は、下記「物件ごとの不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

（物件ごとの不動産管理会社一覧）

明治安田ビルマネジメント株式会社(４棟)	ＪＰＲ人形町ビル、新横浜第二センタービル、田無アスタ、新潟駅南センタービル
東京建物株式会社(46棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、ＭＳ芝浦ビル、 五反田ファーストビル、福岡ビル、ＪＰＲ市ヶ谷ビル、 オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、 ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、 新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、 六番町ビル、ＪＰＲ原宿ビル、東京建物京橋ビル、 ＪＰＲ日本橋堀留ビル、ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル、 ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、 有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、 アルカイースト、ＪＰＲ千葉ビル、 ＪＰＲ横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、 ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、 東京建物横浜ビル、キュポ・ラ本館棟、 ＪＰＲ武蔵小杉ビル、 武蔵浦和ショッピングスクエア（注３）、 川崎ダイスビル、東京建物本町ビル、ＪＰＲ博多ビル、 ＪＰＲ那覇ビル、損保ジャパン仙台ビル、 損保ジャパン和歌山ビル、天神１２１ビル、 ＪＰＲ堂島ビル、ＪＰＲ博多中央ビル、 ＪＰＲ名古屋伏見ビル、ＪＰＲ梅田ロフトビル、 ベネトン心斎橋ビル、 ハウジング・デザイン・センター神戸、ＪＰＲ茶屋町ビル
安田不動産株式会社(２棟)	ＪＰＲクレスト竹橋ビル、ＪＰＲ上野イーストビル
野村ビルマネジメント株式会社(１棟)	川口センタービル
ジョーンズラングラサール株式会社(２棟)	ＪＰＲ代官山（注１）、ＪＰＲ神宮前４３２（注２）
株式会社新日鉄都市開発(１棟)	武蔵浦和ショッピングスクエア（注３）
有楽土地株式会社(１棟)	ライズアリーナビル
株式会社三菱地所プロパティマネジメント(１棟)	銀座三和ビル

（注１）ＪＰＲ代官山の不動産管理会社を平成23年６月１日付で東京建物株式会社からジョーンズラングラサール株式会社に変更しました。

（注２）ＪＰＲ神宮前４３２の不動産管理会社を平成23年４月１日付で株式会社サンケイビルマネジメントからジョーンズラングラサール株式会社に変更しました。

（注３）武蔵浦和ショッピングスクエアについては、東京建物株式会社と株式会社新日鉄都市開発が共同してＰＭ業務を行います。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

本投資法人の執行役員は、２名以内、監督役員は４名以内（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１名、監督役員２名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

① 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。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 Ａ．投資主の権利（イ）投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（規約第13条第１項）。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回招集されます（規約第10条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（規約第38条）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、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業務執行については、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、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。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行います（規約第22条）。

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

③ 会計監査人

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

（ロ） 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を３か月に１回以上開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、１か月に１回程度の頻度で役員会を開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を受託している一般事務受託者が出席するほか、本資産運用会社が臨席します。当該役員会においては、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助的な業務を担うとともに、監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合には応じることにより、役員会を通じた管理を行うという内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、公認会計士１名、弁護士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につきさまざまな見地から監督を行っています。

（ハ） 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

① 監督役員による監督

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等につき報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

② 監督役員と会計監査人との連携

会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監督役員に対する報告会を開催し、監査内容につき報告を行うとともに、監査実施報告書を各監督役員宛提出しています。

また、会計監査報告書を作成することに加え、その職務を行うに際し執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合にはその事実を監督役員に報告する職務を担っています。

（ニ） 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

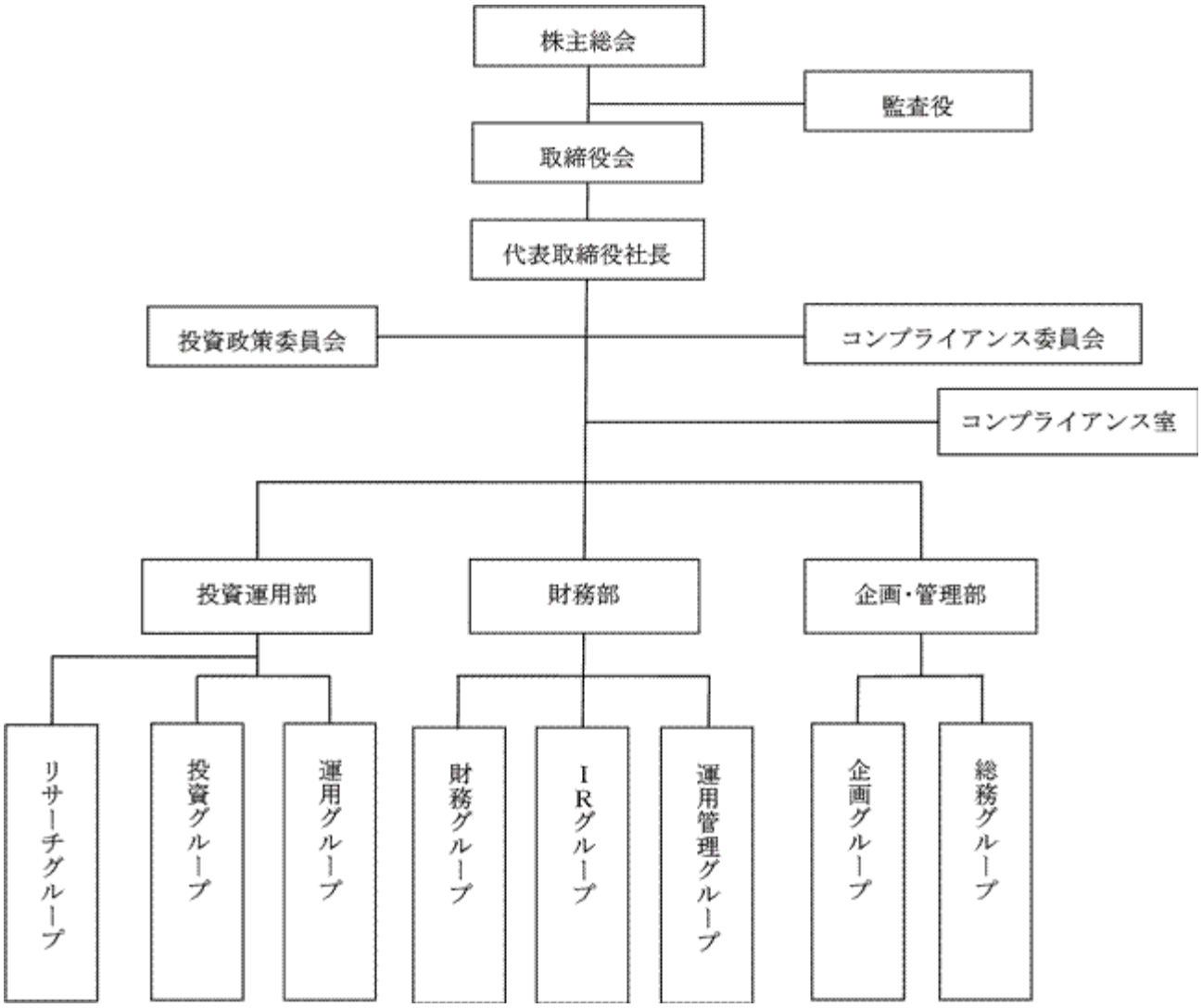
本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託、不動産の売買の媒介又は代理、工事の発注（1,000万円を超える場合）、一定の条件で物件の賃貸を行う際には当該取引につき本投資法人役員会の承認を必要としています。また、運用ガイドライン、取得方針、管理方針の重要な規定、政策の見直し等を行った場合には、本投資法人の役員会に報告されるほか、執行役員が本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等を報告する際には、本資産運用会社は補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じる体制となっています。

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

b．投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行われます。

本資産運用会社の組織体系は、以下のとおりです。



各部室の業務の概略は以下のとおりです。

担当部署	業務の概略
投資運用部	（リサーチグループ） ・ リサーチ計画の策定 ・ 不動産マーケットの調査・分析 （投資グループ） ・ 取得方針の策定・検証 ・ 不動産等の取得の立案及び実行に関する業務 （運用グループ） ・ 管理方針の策定・検証 ・ 不動産等の運用業務全般 （売却の立案及び実行、建物の修繕・リニューアルに関する業務を含みます。）
財務部	（財務グループ） ・ 財務方針の策定・検証 ・ 財務業務 ・ 余資の運用業務 （ＩＲグループ） ・ ＩＲ方針の策定・検証 ・ ＩＲ及びディスクロージャーに関する業務 （運用管理グループ） ・ 投資法人の運用管理に関する業務 ・ 投資法人の経理に関する業務 ・ ディスクロージャーに関する業務
企画・管理部	（企画グループ） ・ 会社事業計画の策定・検証 ・ 株主総会・取締役会に関する事項 ・ 投資政策委員会事務局業務 ・ 社内諸規則、規程及び制度の制定・改廃 ・ 投資法人に対する統括窓口 ・ 苦情対応業務統括 ・ システム開発・保守業務 （総務グループ） ・ 会社経理業務 ・ 会社決算、配当業務及び納税業務 ・ 人事・労務管理・能力開発に関する業務 ・ 総務全般に関する業務
コンプライアンス室	・ コンプライアンス方針の策定の検証 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・変更 ・ コンプライアンス委員会事務局業務 ・ 業務全般の法令諸規則等遵守確認等 ・ 法令・社内規程等諸規則に抵触するおそれがある場合の代表取締役等適切な役員への意見具申 ・ 法令・社内規程等諸規則に抵触する行為の執行の差止め ・ 自主点検・内部監査に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 法務に関する事項 ・ 監査役の職務補助の実施及び監査役との諸業務の連携

ｃ．投資運用の意思決定機構

（イ）投資運用の意思決定機関

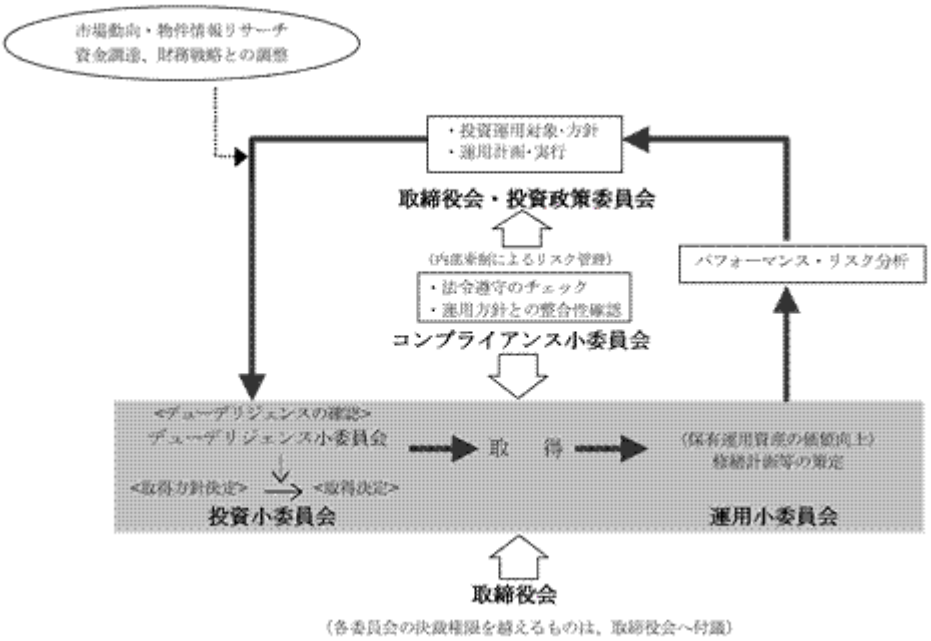
本資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含みます。）」及び「運用小委員会」を設置しています。これらの委員会は、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長をもって構成します。また、これらの委員会については、コンプライアンス室長が加わり、議案の内容について遵法性の観点からの確認を強化しています。

投資運用の対象及び方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定し、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する個別事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定します。

投資小委員会の決定手続は、取得又は売却について、１回以上の方針決定、最終的な取得又は売却の決定という２回以上の手続を必要としており、確実な手順を踏んだ意思決定を行っています。更に、個別資産の取得又は売却に関しては、取得又は売却方針決定後、「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に違背していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス小委員会を開催して審査し、法令違反や規程への違背の有無についてコンプライアンス室長が各委員会における審議に入る前に報告を行い、更に規程等に則り本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会への付議又は報告を各部長に指示します。

［系統図］

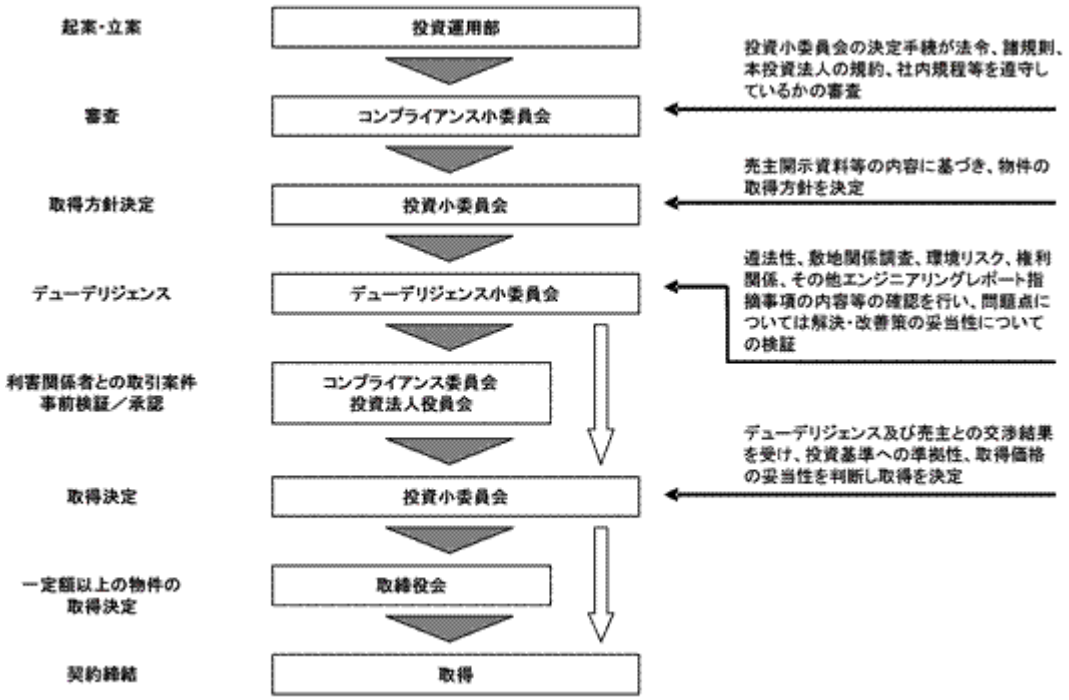


利害関係者との一定の取引（後記「３ 投資リスク ｂ．投資リスクに対する管理体制 リスク管理体制」をご参照下さい。）については、上記に加え、コンプライアンス委員会において、事前にその妥当性や合理性の検証を行っています。

本資産運用会社における物件取得の際の意思決定機構は以下のとおりです（一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、又は一部の会議等が開催されない場合があります。）。

本資産運用会社は、厳正なデューデリジェンス（＝適正評価手続）に基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。

＜物件取得における意思決定機構＞



（ロ）利害関係者との取引案件等

本投資法人と利害関係者との間の下記の①から⑥記載の取引案件については、原則として毎月１回開催されるコンプライアンス委員会（代表取締役社長、企画・管理部長、投資運用部長、財務部長、コンプライアンス室長及び特別委員にて構成）にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、社外弁護士を特別委員として招聘しています。

コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、本資産運用会社の株主から独立した役員により構成される本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で取引は行われることになっています。

① 利害関係者からの物件・資産の取得
② 利害関係者への物件・資産の売却
③ 利害関係者への不動産管理委託
④ 利害関係者による売買の媒介又は代理
⑤ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）
⑥ 利害関係者への物件の賃貸（注）

このような審査、検証及び事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

（注）利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付随する駐車場において同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、月５台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）、及び②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定又は据置きの場合をいいます。
なお、以下、利害関係者との取引のうち物件の賃貸に関しては同様の取扱いです。

d．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、投資運用に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

① 本投資法人の体制

本投資法人は投信法に基づき設立され、執行役員及び監督役員により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３か月に１回以上の頻度で役員会を開催することと定められており、実際の運用においては、原則として１か月に１回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、法令で定められた事項に加え、利害関係者との間における一定の取引を承認事項に加え（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（ニ)」をご参照下さい。）、更に本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。これらの手続等を通じ、本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者又は法令上の利害関係人等から独立した地位にある監督役員が、執行役員の業務遂行状況を的確に監視できる体制を維持しています。また、当該手続を通じ、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者及び利害関係人等との取引において、利益相反の恐れがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

また、本投資法人は内部者取引規程を定め、役員のインサイダー取引等の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

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

A．本資産運用会社は、運用ガイドラインを通じ、ポートフォリオ運用基準、投資基準等を定めています。かかるガイドラインを遵守することにより不動産や不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めています。

B．本資産運用会社は、投資政策委員会規則を定め、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれにおいて事務手順書を作成する等、客観的な業務手順を確立してリスクの管理に努めます。

C．本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めてコンプライアンス室長及びコンプライアンス小委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会における利害関係者との取引及び利害関係者がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との競合取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。

D．本資産運用会社は、内部者取引規程を定めて、本資産運用会社役職員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	171,339,818,600円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	715,000口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年２月６日	公募増資	90,000	620,000	39,120,570,000	154,552,073,600	（注１）
平成19年３月７日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173,365,000	156,725,438,600	（注２）
平成22年２月８日	公募増資	82,000	707,000	13,315,324,000	170,040,762,600	（注３）
平成22年３月12日	第三者割当増資	8,000	715,000	1,299,056,000	171,339,818,600	（注４）

（注１）１口当たり449,820円（引受価額434,673円）にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

（注２）１口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり168,101円（引受価額162,382円）にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり162,382円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（平成23年６月30日現在）

名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	110,555	15.46
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	58,104	8.12
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	41,587	5.81
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目９番９号	29,300	4.09
ノーザントラスト カンパニー（エイブイエフシー）アカウント シンガポール クライアンツ（常任代理人 香港上海銀行東京支店）	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK （東京都中央区日本橋三丁目11番１号）	27,258	3.81
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577番地	25,000	3.49
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号	24,000	3.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	23,341	3.26
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー（常任代理人 株式会社三井住友銀行）	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH,L-5826, LUXEMBOURG （東京都千代田区大手町一丁目２番３号）	20,162	2.81
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番１号 山王パークタワー	14,753	2.06
合計		374,060	52.31

（注）比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第３位以下を切り捨てています。

（投資主、投資口の状況）　（平成23年６月30日現在）

区分		投資口の状況						
		政府及び公共団体	金融機関	特例証券会社	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）		―	105	23	223	264 (5)	13,961	14,576
	比率（%）（注１）	―	0.72	0.15	1.52	1.81 (0.03)	95.78	100.00
所有投資口数（口）		―	376,506	23,380	81,973	180,711 (19)	52,430	715,000
	比率（%）（注２）	―	52.65	3.26	11.46	25.27 (0.00)	7.33	100.00

（注１）投資主総数に対する投資主数の比率をいい、小数第３位以下を切り捨てています。
（注２）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第３位以下を切り捨てています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

a．基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(注)を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします（規約 別紙１ 「資産運用の対象及び方針 １．資産運用の基本方針」）。

更に、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「ｂ．投資態度（イ）ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとします。

（注）不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の定義については、後記「（２）投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

b．投資態度

（イ）ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の大要は、下表のとおりです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。
	個別のテナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします。	
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

① 保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします（ここでいう短期とは１年未満の期間、中期とは１年以上５年以下の期間、長期とは５年超の期間をいうものとします。）。

② 用途

ｉ）本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設（当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の受益権その他の資産を含みます。）を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（1)」）。

ⅱ）オフィスと商業施設の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。

③ 地域

ｉ）本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、また、キャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（2)」）。

ⅱ）「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。）と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表のとおりとします。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

④ テナント

個別のテナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします （「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料等は含みません。）。ただし、テナント入替の可能性及びテナントの信用力等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

⑤ 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

ｉ）当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。

ii）投資判断に当たっては、投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できることを前提とします。

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙１ 「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（8)」）。

ｉ）開発投資

開発投資（投資法人自ら土地を造成し又は建物を建築することをいいます。）は、行わないものとしますが、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者になることはできるものとします。ただし、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることがふさわしくない場合（以下の場合を含みますがこれらに限られません。）は、本投資法人はこれを行わないものとします。

・ 大規模修繕・改修工事等を行う際に、一定期間テナントの退去が必要になり、これによるキャッシュフローの変動が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。
・ 本投資法人が更地を購入し、新たな建物を建築する投資が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。なお、本投資法人のポートフォリオ全体への影響の程度については、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）及びキュッシュフローを生じるまでに要する時間等を考慮の上判断します。

ii）建替

既に取得している物件の建替については、建替後のテナント確保が十分可能と判断されること及び開発投資にあたらないものであることを確認の上、実施します。

iii）開発中物件

第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても売買契約を締結することができます。

⑦ 設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件ごとに作成の上、設備投資を行います。設備投資の実施に際しては、原則として、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で行うものとします。また、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要なビルについては、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに実施します。

⑧ 付保方針

ｉ）引受保険会社選定基準

・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
・ 引受保険会社の保険財務に係る長期格付は、原則としてＡ３（ムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「Moody's」といいます。））又はA－（スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社）以上とします。

ii）地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオＰＭＬを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、ＰＭＬが高い物件については、個々に地震保険を付保します。

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

⑨ 売却方針

ⅰ） 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します（規約 別紙１ 「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（3)」）。

ⅱ） 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、投資政策委員会において継続保有するか売却するかの検討を行います。また、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うものとします。売却については、主に以下の観点から検討を行うものとします。

- 今後の市況見通し
- 周辺の開発予測
- 将来にわたる収益見通し
- 今後の投資額予測（修繕費・資本的支出）
- 今後の資産価値の増減見通し
- ポートフォリオ全体での検討（地域・テナント・用途等の分散の観点及び分配金に与える影響等の観点からの検討）

⑩ バリューアップ不動産

バリューアップ不動産とは、収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- 修繕等の投資効果が十分に見込める物件

なお、バリューアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし（投資金額基準）、バリューアップ不動産の追加取得に当たっては、物件組入れ後のポートフォリオ全体の稼働率が、90%を下回らないように留意します。

バリューアップ不動産の運用においては、以下の戦略を重点的に実施します。

- リーシングの強化による稼働率の向上
- 効果的なリニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- 管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリューアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

また、不動産価値向上の実現益を享受する手段として、バリューアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

⑪ コア不動産

コア不動産とは、バリューアップ不動産以外の物件（ただし、オフィスのみとします。）をいいます。コア不動産は、ポートフォリオ全体の収益の安定化に寄与する物件として位置付けられています。

(ロ) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資を行う際、当該不動産（不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。）の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙１ 「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下のとおりです。

① 地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

ⅰ） ３大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区

ⅱ） ３大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区

ⅲ） その他：原則として人口30万人以上の県庁所在地等の中核都市

なお、商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

② 規模

ⅰ）オフィス

原則として、延床面積約3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ、２階以上の標準的なフロア面積が約330㎡（約100坪）以上の建物とします。

ⅱ）商業施設

物件ごとに個別の立地特性による地域性・商圏の規模及び業態ごとの標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

③ 設備施設

ⅰ）オフィス

貸付床の形状・分割対応、天井高、床仕様、電気容量、空調方式等のスペックを十分に確認し、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

ⅱ）商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性及び商業施設としての汎用性、転用可能性等あるいは来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

④ 耐震性（築年数）

新耐震基準適合、耐震補強工事実施済（ただし、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合でも、取得後に耐震補強工事実施が可能な場合を含みます。）の建物であることとします。

⑤ テナント

ⅰ）オフィス

１物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。）の占有率は、50%以下を原則とします。なお、50%を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案した上で取得をすることができます。

ⅱ）商業施設

１物件における同一テナントの占有率の制限は設けませんが、テナント選定に当たっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断し、対象となる商圏及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます。

⑥ 権利形態

ⅰ）共有の場合

- 「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、持分割合は、原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力、当該物件の特性等を総合的に考慮した上で個別に判断し、持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができます。
- 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等により、共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います（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。）。

ⅱ）区分所有の場合

- 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権（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。）第38条）を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等により、区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部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。）を講じます。

iii）借地の場合

・ 原則として、旧借地法（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。）に基づく借地権を対象とします。

・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv）担保権・用益権について

・ 売主の抵当権等の担保権設定の有無・購入時の設定解除を確認します。

・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

⑦ 投資金額

ｉ）１物件当たりの最低投資額

１物件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則10億円以上としますが、次の場合には10億円未満であっても取得することができます。

・ １棟全体の評価額が10億円以上の物件の一部を取得する場合。

・ 鑑定評価額は10億円以上であって、交渉によって10億円未満で取得する場合。

・ 複数の物件を一括で取得する場合に、当該物件が従たる資産である場合。

ii）１物件当たりの最高投資額

１物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として１／３とします。ただし、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この割合を超える物件を取得することができます。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額（取得費用等は含みません。）並びに当該投資に係る投資金額（取得費用等は含みません。）の総額をいいます。

iii）取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額の105%を上限とします。ただし、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるＮＯＩ利回りを下回らないことを前提として、上記取得価格の上限である鑑定評価額の105%を上回ることができるものとします。

・ 長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。

・ 物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。

⑧ 不動産の所有形態の選択基準

投資対象不動産等について、本投資法人が直接所有する不動産として取得するのか、信託設定を行った上でその受益権として取得する（信託不動産）のかについては、現所有者の意向及び権利の移転コスト等を総合的に勘案して判断します。

⑨ フォワード・コミットメントに対する方針

フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメントを履行できない場合に要する解約違約金額が財務上過大でないかを含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。また、契約締結から決済までの間は、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込みの動向等について、定期的にモニタリングを行うこととします。

(ハ) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、ＰＭ業務、テナント一般媒介業務（募集業務）、ＬＭ／ＣＭ業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として本投資法人の内部成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき効果的に運用されます。

① ＡＭ／ＰＭの重要性

ファンドの成長を実現するためには、ＡＭ（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件ごとの施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するＰＭ（不動産管理会社）による専門的運用が重要です。

ＡＭは同社の助言を参考にしつつ、統一的マネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、ＡＭは、運営ノウハウの高いＰＭを選定し、同一地域におけるＰＭの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底させ、投資主の利益を最大化する運用を行うものとします。

ＰＭ選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者である東京建物株式会社及び他のＰＭ（テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に本投資法人の他物件の管理受託をしている者等）を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるＰＭの集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

② テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、ＰＭを通じて仲介業務を取り扱う会社に対して情報を提供します。また、テナント一般媒介業務委託契約を東京建物株式会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社（テナント一般媒介業務受託者）と締結し、テナント一般媒介業務を委託します。

③ 物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務委託契約を東京建物株式会社と締結し、必要に応じて物件移管業務を委託します。

(ニ) 財務方針

① 資金運用方針

ｉ）敷金・保証金

・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額信託勘定内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額を減額することもできます。

・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額銀行普通預金口座内又は定期預金口座内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできます。

ⅱ）信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

Moody'sの短期格付Ｐ－２以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

ⅲ）投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についてⅱ)と同様とします。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

・ 再投資（物件購入又は資本的支出をいいます。）

・ 投資主への分配（ただし、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度税務上における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これを行いませんが、本投資法人の役員会においてかかる分配を行うことが必要と判断される場合にはこの限りではありません。後記「（３）分配方針（ニ）利益を超えた金銭の分配」をご参照下さい。）

・ 借入金の一部返済（ただし、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。）

ⅳ）デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度(9)」）。

② 投資口の追加発行

本投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下、本投資口の１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度(4)」）。

③ 借入れ及び投資法人債発行

ⅰ）基本方針

本投資法人は、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指します（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（5)」）。

ⅱ）ＬＴＶ（Loan to Value）

ＬＴＶとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

（借入金＋投資法人債）÷資産総額（注）

（注）投資法人債には短期投資法人債を含みます。

資産総額とは、ＬＴＶ計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいいますが、そのうち本投資法人が保有する特定資産（投信法第２条第１項で定義されるものをいいます。）について鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該特定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

ＬＴＶは55%までの運用を原則としますが、資産の取得及び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あります。

（ホ）その他

① 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（6)」）。

② 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が70%以上となるように運用します（規約 別紙１ 「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（7)」）。

③ 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ３．投資態度（10)」）。

④ 組入資産の貸付け（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ５．組入資産の貸付け」）

ⅰ）資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「（２）投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含みます。）を行うことができるものとします。

ⅱ）上記ⅰ)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(ニ) 財務方針 ① 資金運用方針 ⅰ）敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。

ⅲ）資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

（２）【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します(規約別紙１「資産運用の対象及び方針　２．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

① 不動産

② 不動産の賃借権

③ 地上権

④ 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

イ 不動産

ロ 不動産の賃借権又は地上権

⑤ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記①から③までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）

⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

⑦ 金銭の信託の受益権（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場合に限ります。）

（ロ）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

① 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券

② 投信法に規定する投資信託の受益証券

③ 投信法に規定する投資証券

④ 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（上記(イ)④、⑤及び⑦に掲げる信託の受益権を除きます。）

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

① 有価証券（ただし、株券については、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限ります。）

② 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）において定義されるものをいい、預金、大口定期預金及び譲渡性預金（ただし、有価証券に該当するものを除きます。）及びコール・ローンを含みます。）

③ デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令において定義されるものをいいます。）

④ 上記①から③号まで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

（ニ）本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において、以下に掲げる資産に投資することができます。

① 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

② 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

③ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割合量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

④ その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と認められるもの

（ホ）本投資法人は、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものとして適当と認められるものに投資することができます。

（ヘ）金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）から（ホ）までを適用するものとします。

ｂ．投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合についての詳細は、前記「（１）投資方針　ｂ．投資態度（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して得た額をいいます（規約第30条第１号）。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に定める本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90（ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率）に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（ただし、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第30条第２号）。

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第30条第３号）。

(ニ) 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利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第30条第４号）。

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度税務上における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る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「利益配当等の損金算入要件」（後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い　ｃ．投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」の①に記載する要件）を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える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る金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第30条第５号）。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます（規約第31条第１項）。未払分配金には利息を付しません（規約第31条第２項）。

（４）【投資制限】

ａ．規約に基づく投資制限

（イ）基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ４．資産運用の対象とする資産についての制限（1)」）。

（ロ）国内投資限定

投資対象は国内の不動産に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ４．資産運用の対象とする資産についての制限（2)」）。

（ハ）短期売買制限

資産の総額に占める、１年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ４．資産運用の対象とする資産についての制限（3)」）。

（ニ）借入制限（規約第36条）

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。ただし、かかる借入れは、金商法に定める適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限ります。）からのものに限るものとします。

① 借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

② 借入金の限度額

１兆円とします。ただし、下記「(ホ）投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が１兆円を超えないものとします。

③ 借入金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

④ 担保の提供

上記①から③までの規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

（ホ）投資法人債発行制限（規約第37条）

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができるものとします。

① 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

② 投資法人債発行の限度額

１兆円とします。ただし、上記「(ニ）借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が１兆円を超えないものとします。

③ 投資法人債の発行により調達した資金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

④ 担保の提供

上記①から③までの規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

（へ）他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針 ２．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲（2）ｂ.及びｃ.」）。

ｂ．その他の投資制限

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。

３【投資リスク】

ａ．リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債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、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び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 ②投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
- ① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- ② 金銭の分配に関するリスク
- ③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
- ④ 募集投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
- ⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク

（ロ）本投資法人の運用方針に関するリスク
- ① 地域的な偏在に関するリスク
- ② 不動産を取得又は処分できないリスク
- ③ テナント集中に関するリスク
- ④ 新投資口の発行、金銭の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

（ハ）本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- ① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- ② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
- ③ インサイダー取引規制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
- ④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

（ニ）不動産及び信託の受益権に関するリスク
- ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- ② 賃貸借契約に関するリスク
- ③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ④ 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
- ⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- ⑥ 法令の制定・変更に関するリスク
- ⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- ⑧ 転貸に関するリスク
- ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- ⑩ 共有物件に関するリスク
- ⑪ 区分所有建物に関するリスク
- ⑫ 借地物件に関するリスク
- ⑬ 借家物件に関するリスク
- ⑭ 開発物件に関するリスク
- ⑮ 有害物質に関するリスク
- ⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑰ 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- ⑱ フォワード・コミットメント等に係るリスク

（ホ）税制に関するリスク
- ① 導管性要件に関するリスク
- ② 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
- ③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- ④ 一般的な税制の変更に関するリスク

（ヘ）その他
- ① 専門家報告書等に関するリスク
- ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
- ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による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、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されます。

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

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

② 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、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。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「ａ．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することがあります。

③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク ② 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、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。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、本投資法人が保有する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券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。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大す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又は費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

④ 募集投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、かかる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発行された募集投資口に対して、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場合には、既存の投資主は、募集投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産価格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。

⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、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有価証券上場規程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ほか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、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資法人の運用方針に関するリスク

① 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

② 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を予定どおり取得又は処分することができない可能性があります。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、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

③ テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

④ 新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行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新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には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、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、金銭の借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。金銭の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。

（ハ）本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

① 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、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び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・財政的基盤等を維持できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人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、投資主や投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

例えば、本投資法人の執行役員及び監督役員が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」

といいます。）その他の義務に違反した場合や、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善管注意義務、忠実義務、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主や投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社、明治安田生命保険相互会社及び株式会社損害保険ジャパンの５社（以下「スポンサー」と総称します。）により保有されており、また、スポンサーは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。本投資法人は、今後もスポンサー各社と連携を図る予定であり、スポンサー各社の強みを活用する方針です。また、本投資法人は、運用資産の相当部分につきスポンサーにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー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スポンサーの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ インサイダー取引規制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、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が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。

④ 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又は本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

⑤ 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、全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からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、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。

(ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券です。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、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

① 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、かかる場合に備えて、原則として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、かつ、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしていますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、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、本投資法人又は信託受託者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。

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。

② 賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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、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、「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、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場合があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

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。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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ます。

③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

④ 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

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記③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。

⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、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、様々な行政法規や各地の条例による規制が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（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。）、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、不動産が含まれる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る可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、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。

⑥ 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。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用、改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。

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

⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認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。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、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、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人

により否認される可能性が生じます。

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

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

⑧ 転貸に関するリスク

賃借人（以下、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悪化することにより、賃借人からの賃料の支払が滞る可能性があります。

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

⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

賃借人等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、賃借人や賃借権の譲受人の属性によっては、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収入が低下する可能性があります。

⑩ 共有物件に関するリスク

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存在します。

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、第三者との間で共有されている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、第三者との間で共有されている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、かかる特約は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。

⑪ 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法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じです。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

⑫ 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り解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第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るほか、借地上の建物の新築、改築又は増築等に借地権設定者の承諾が必要となる場合があります。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。

⑬ 借家物件に関するリスク

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

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

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

⑭ 開発物件に関するリスク

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

⑮ 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、その場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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

⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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、最終的には全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、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の保有に伴い、前記①から⑮に記載されたリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にほぼ同様に負担することになります。

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不

動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、当該不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産としての不動産の欠陥、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る可能性があります。

⑰ 信託の受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

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

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第264条、第251条）、変更にあたらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第264条、第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

⑱ フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）税制に関するリスク

① 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、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、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することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。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 ｃ．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。

② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において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及ぼす可能性があります。

③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　３．投資態度（6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

④ 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資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。

（へ）その他

① 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、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にとどまり、客観的に適正な不動産の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。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

ｂ．投資リスクに対する管理体制

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

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があがることを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可能性があります。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員１名及び監督役員２名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらないほか、監督役員はもとより執行役員を含めた全ての役員が、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（ニ）」をご参照下さい。）との取引のうち、資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注、物件の賃貸に関しては、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、本資産運用会社は、リスク管理規程により本投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理のほかに取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完して日常的にリスクに対応する手法・手段を検討するためにリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得や資産の運用に係る一定の重要事項については、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長にて構成される投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含みます。）あるいは運用小委員会にて意思決定が行われ、更に特に重要性が高い事項に関しては本資産運用会社の取締役会において意思決定する旨定めています。

また、本資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘して、上記に記載の本投資法人と利害関係者間の取引に当たっては、事前にその妥当性や合理性の検証を行った上で本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、各委員会の内容については、前記「１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構 ｃ．投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記のとおり、本投資法人及び本資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託証券市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても業務執行や意思決定において、レベルの異なる、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、かかるリスクを可能な限り極小化するよう努め、投資・運用リスクと同様のリスク管理体制を整えています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「ａ．リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

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７条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

（イ）役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、それぞれの上限を一人当たり月額50万円及び40万円とします。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます（規約第26条）。

（ロ）本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社の行う委託業務の報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬１、インセンティブ報酬２及びインセンティブ報酬３から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は、下表のとおりとし、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます（規約第39条）。

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法）／支払時期
固定報酬	（報酬額）1,250万円/月 （支払時期）３、６、９、12月末 （１～３月分、４～６月分、７～９月分及び10～12月分の各３か月分をそれぞれ３月末、６月末、９月末及び12月末に後払いします。なお、１か月に満たない場合は、実日数による日割計算によります。）
インセンティブ報酬１	（報酬額の計算方法） 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額（注）の２％（ただし、１営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%）に相当する金額（１円未満切捨て） （注）総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいいます。 （支払時期）各決算期後３か月以内
インセンティブ報酬２	（報酬額の計算方法） 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬２控除前の分配可能金額（規約第30条第１号に規定されるもの。）から分配金に充当せず留保する金額を控除した額の３％に相当する金額（１円未満切捨て） （支払時期）各決算期後３か月以内
インセンティブ報酬３	（報酬額の計算方法） 規約 別紙１　２．に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を取得した場合において、その取得価格（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。）の0.25%に相当する金額（１円未満切捨て） （支払時期）取得した日が属する月の翌月末まで

（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

Ａ．投資主名簿等の管理に関する事務

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

（一般事務受託者の業務）

ｉ）本投資法人の投資主の名簿に関する事務
ii）本投資法人の投資口の発行に関する事務
iii）本投資法人の機関の運営に関する事務
iv）本投資法人の計算に関する事務
ｖ）本投資法人の投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
vi）本投資法人の投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務
vii）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
viii）本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務（現物不動産に係る固定資産税（償却資産を課税客体とするもの）の算定及び納税に係る事務並びに現物不動産に係る不動産取得税の納税に係る事務を含みます。）
ix）本投資法人の借入れに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払並びに諸費用の計算及び支払に関する事務
ｘ）本投資法人の営業報告書の作成及び監督官庁への提出並びに社団法人投資信託協会の規則に基づく定期報告資料及び金商法の規定に基づく財務諸表の作成に関する事務
ｘｉ）本資産運用会社、不動産管理会社又は資産保管会社から本投資法人が受領すべき報告書その他書類・資料の受領に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務
ｘii）本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済の履行につき、当該契約又は文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
ｘiii）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
ｘiv）法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
ｘｖ）振替機関により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
ｘvi）受託者が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
ｘvii）本投資法人の情報提供請求権行使に係る取次ぎに関する事務
ｘviii）振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務
ｘix）上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般

（資産保管会社の業務）

ｉ）本投資法人の資産に属する有価証券等の保管に係る業務
ii）本投資法人の資産に属する現預金（預金通帳の保管を含みます。）の保管及び出納並びにその他の資産に係る権利を行使する際において必要とする当該資産に係る権利を証する書類等の保管に係る業務
iii）本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務
iv）資産保管業務に関する帳簿書類の作成事務
ｖ）上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般

① 下記②以外の事務受託手数料

手数料計算期間は、本投資法人の営業期間と同じとします。手数料額は、各計算期間における本投資法人の前期末資産額に、下表に定める料率を乗じた額の１／２相当額とします。ただし、平成23年９月14日以降の手数料額は、上記の方法により算出した金額に、各計算期間における本投資法人の前期末の現物不動産の物件数に100万円を上限として本投資法人と一般事務受託者及び資産保管会社で別途合意した金額を乗じた額の１／２相当額を加算した金額とします（下表に定める料率及び現物不動産に係る料率は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。）。なお、手数料額の計算においては、１円未満の端数は切捨て、６か月に満たない場合は、年365日の日割とします。手数料支払期限は、各計算期間終了後30日以内（ただし、平成23年９月14日以降については、各計算期間終了日の属する月の翌月末日。）とします。有価証券等の保管を、資産保管会社による保護預り、資産保管会社による常任代理のいずれかの方法による場合の手数料は、別途本投資法人・資産保管会社間で合意した場合を除き、本①及び②に規定する手数料に包含し、資産保管会社は、追加の手数料を徴求しないものとします。

従前の適用料率		平成23年９月14日以降の適用料率	
前期末資産額	適用料率	前期末資産額	適用料率
800億円以下の部分	0.06%	2,000億円以下の部分	0.040%
800億円超1,000億円以下の部分	0.05%	2,000億円超4,000億円以下の部分	0.020%
1,000億円超1,200億円以下の部分	0.04%	4,000億円超6,000億円以下の部分	0.018%
1,200億円超の部分	0.02%	6,000億円超の部分	0.016%

② 投資主名簿等事務受託手数料

手数料計算期間は毎月１日から月末までとします。手数料額は、下表により計算した金額とします。手数料支払期限は各計算期間終了日の翌月末とします。また、下表に定める金額は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法
基本料	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 ２．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について----------480円 5,000名超 10,000名以下の部分について----------420円 10,000名超 30,000名以下の部分について----------360円 30,000名超 50,000名以下の部分について----------300円 50,000名超 100,000名以下の部分について----------260円 100,000名を超える部分について----------225円 ※資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	１．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について----------120円 5,000名超 10,000名以下の部分について----------110円 10,000名超 30,000名以下の部分について----------100円 30,000名超 50,000名以下の部分について----------80円 50,000名超 100,000名以下の部分について----------60円 100,000名を超える部分について----------50円 ２．指定口座振込分については１件につき 130円 を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき----------450円
諸届管理料	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （投資主情報等変更通知の受付を含みます。） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	１．照会、受付１件につき----------600円 ２．調査、証明１件につき----------600円
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	１．議決権行使書用紙の作成１通につき----------15円 議決権行使書用紙の集計１通につき----------100円 ただし、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 ２．派遣者１名につき----------20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ２．返戻郵便物データの管理	１．封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき---35円 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき---23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき----------200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき----------150円

B．特別口座の管理に関する事務

特別口座管理会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおり指定口座への振込の方法により支払われます。

（特別口座管理人の業務）

ｉ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
ii）総投資主報告に関する事務
iii）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
iv）振替機関から本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供に関する事務
ｖ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
vi）特別口座の開設及び廃止に関する事務
vii）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
viii）特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
ix）取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
ｘ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
ｘｉ）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
ｘii）前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事務
ｘiii）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
ｘiv）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
ｘｖ）投資口の併合又は分割に関する事務
ｘvi）合併に関する事務
ｘvii）前各号に掲げる事務に付随する事務
ｘviii）前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理会社が協議の上定める事務

口座管理事務手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議の上定めます。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前文により難い事情が生じた場合は、随時各当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

項目	主な事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、月額最低基本料を35,000円とします。 （投資主数）　（口座１件あたりの基本料） 口座数のうち最初の5,000口座について----------150円 5,000口座超 10,000口座以下の部分について--------140円 10,000口座超 30,000口座以下の部分について--------130円 30,000口座超 50,000口座以下の部分について--------120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について--------110円 100,000口座を超える部分について----------100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替１件につき----------500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ （個別投資主通知の申出、情報提供請求等）	取次ぎ１件につき----------300円

C．投資法人債に関する業務及び手数料

第３回、第５回及び第６回無担保投資法人債

（一般事務受託者及び投資法人債管理者の業務）

ｉ）投資法人債の元利金支払事務

本投資法人債の元利金支払事務

ii）投資法人債の管理

本投資法人債の投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理

（手数料）

ａ．元利金支払事務取扱手数料

イ．元金支払事務取扱手数料

額面総額の1,000分の１

ただし、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が１件につき10万円を超える場合は10万円とし、振替投資法人債においては、支払元金の10,000分の0.075とします。

ロ．利金支払事務取扱手数料

利息総額の1,000分の２

ただし、振替投資法人債においては、元金の10,000分の0.075とします。

ｂ．本投資法人が、本投資法人債の買入消却をする場合の手数料については、上記ａ．イ．本文を準用します。

ｃ．投資法人債管理手数料

イ．第３回無担保投資法人債については未償還額面残高100円につき３銭

ロ．第５回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき２銭

第７回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債

（一般事務受託者の業務）

元利金支払事務その他の財務及び発行・支払代理契約に定める業務

（手数料）

元利金支払手数料

イ．元金支払の場合 元金の10,000分の0.075

ロ．利金支払の場合 元金の10,000分の0.075

（ニ）会計監査人報酬

会計監査人の報酬は１営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、監査報告書受領後10日以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします（規約第35条）。

（ホ）不動産管理会社報酬

不動産管理会社に対する報酬は、以下のとおり不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、また、信託不動産については管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。

① 標準報酬として下記ｉ)の標準報酬１と下記ii)の標準報酬２により算出した金額の合計額と下記iii)の標準報酬最低額のいずれか大きい金額。

ｉ）標準報酬１

各物件の当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料（契約分）・広告料（以下、総称して「賃料等」といいます。賃料等の計算には消費税は含みません。）の合計額に対して各物件ごとに下表記載の料率

ii）標準報酬２

本投資法人営業期間中の各物件ごとの純収益に対してそれぞれ下表記載の料率

（ここで純収益とは、賃料等のほかにアンテナ設置料、解約時違約金その他附帯収入を加えた各物件に帰属する全ての収入から、公租公課、水道光熱費、保険料、修繕積立金、修繕費、管理会社報酬（標準報酬２を除きます。）、消耗雑品費など各物件に帰属する全ての費用を控除したものをいいます。なお、純収入の計算には消費税は含まれず、減価償却費は上記の計算上、費用には含まれていません。）

iii）標準報酬最低額

各期に本資産運用会社が各物件ごとに設定する基準賃料の単価に倉庫及び貸会議室を除く総賃貸可能面積と本投資法人の営業期間中の月数（１か月に満たない場合は日割計算にします。）を乗じた金額（以下「期中想定賃料収入」といいます。）に対して各物件ごとに下表記載の料率

上記の計算において収入・費用は原則として発生主義に基づく会計処理によるものとし、１か月に満たない日数の計算が必要になる場合には日割計算とします。

上記の標準報酬の支払時期は、ⅰ)については算定対象期間の翌月20日又は25日までに支払われ、ⅱ)については各営業期間ごとに投資法人の計算書類（投信法第129条第２項に掲げる書類をいいます。）が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払われるものとします。ⅰ)とⅱ)の合計額がⅲ)の金額に満たないときは、ⅲ)の金額とⅰ)とⅱ)の合計額との差額を各営業期間ごとに投資法人の計算書類が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払うものとします。

② 下記物件については、上記の基準と異なり下表記載の固定報酬を翌月に支払います。

・ 福岡ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、六番町ビル、ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、田無アスタ、キュポ・ラ本館棟、ＪＰＲ武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、ＪＰＲ梅田ロフトビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸

物件名	標準報酬（注１）			固定報酬（月額）
	標準報酬１	標準報酬２	標準報酬最低額	
兼松ビル 兼松ビル別館	1.6%	1.5%	1.4%	－
ＪＰＲ人形町ビル 新麹町ビル ＪＰＲクレスト竹橋ビル	2.0%	1.5%	1.6%	－
ＭＳ芝浦ビル	1.3%	1.0%	－	－
五反田ファーストビル	2.0%	1.5%	1.6%	－
福岡ビル	－	－	－	20万円
福岡ビル（第７期追加取得分）	－	－	－	10万円
ＪＰＲ市ヶ谷ビル	1.6%	1.2%	－	－
オーバルコート大崎マークウエスト	－	－	－	20万円
新宿スクエアタワー	－	（注２）	－	20万円
新宿スクエアタワー（第14期追加取得分）	－	－	－	5万円
ビッグス新宿ビル	1.3%	1.0%	－	－
アクロス新川ビル・アネックス	1.8%	1.5%	－	－
新宿センタービル	2.0%-(21万円)	1.5%	－	－
南麻布ビル 品川キャナルビル	2.0%	1.5%	－	－
六番町ビル	－	－	－	25万円
ＪＰＲ原宿ビル	1.1%	1.0%	－	－
東京建物京橋ビル	1.3%	1.0%	－	－
ＪＰＲ日本橋堀留ビル	1.2%	1.0%	－	－
ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	1.1%	1.0%	－	－
銀座三和ビル	（注８）			
ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	－	－	－	30万円
ＪＰＲ代官山	（注６）			
ＪＰＲ神宮前４３２	（注７）			
新宿三丁目イーストビル	－	－	－	45万円
有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	－	－	－	20万円
アルカイースト ＪＰＲ千葉ビル	2.0%	1.5%	1.6%	－
ＪＰＲ横浜日本大通ビル	1.8%	1.2%	－	－
新横浜第二センタービル	2.0%	1.5%	1.6%	－

物件名	標準報酬（注１）			固定報酬（月額）
	標準報酬１	標準報酬２	標準報酬最低額	
川口センタービル（注３）	1.3%	1.0%	－	－
ＪＰＲ上野イーストビル	1.8%	1.0%	－	－
立川ビジネスセンタービル	1.8%	1.5%	－	－
立川ビジネスセンタービル（第11期追加取得分）	2.0%	1.5%	－	－
ライズアリーナビル	（注４）			
ゆめおおおかオフィスタワー	1.8%	1.5%	－	－
オリナスタワー	1.5%	1.2%	－	－
東京建物横浜ビル	1.2%	1.0%	－	－
田無アスタ	－	－	－	20万円
キュポ・ラ本館棟	－	－	－	20万円
ＪＰＲ武蔵小杉ビル	－	－	－	33万円
武蔵浦和ショッピングスクエア	－	－	－	22.5万円（本投資法人負担分）
川崎ダイスビル	（注５）			
新潟駅南センタービル	2.0%	1.5%	1.6%	－
東京建物本町ビル				
ＪＰＲ博多ビル	1.6%	1.2%	－	－
ＪＰＲ那覇ビル	1.8%	1.2%	－	－
損保ジャパン仙台ビル	2.0%	1.5%	－	－
損保ジャパン和歌山ビル				
天神１２１ビル	2.0%	1.5%	1.6%	－
ＪＰＲ堂島ビル	1.6%	1.2%	－	－
ＪＰＲ博多中央ビル				
ＪＰＲ名古屋伏見ビル				
ＪＰＲ梅田ロフトビル	－	－	－	30万円
ベネトン心斎橋ビル	－	－	－	20万円
ハウジング・デザイン・センター神戸	－	－	－	20万円
ＪＰＲ茶屋町ビル	1.8%	1.2%	－	－

（注１）各標準報酬について上表の料率を乗ずる対象は次のとおりです。
標準報酬１：家賃・共益費・駐車料・広告料
標準報酬２：純収益（賃貸収入－賃貸費用、賃貸費用には減価償却費を含みません。）
標準報酬最低額：期中想定賃料収入
ただし、標準報酬最低額は標準報酬１と標準報酬２の合計額が当該報酬を下回る場合に適用されます。

（注２）新宿スクエアタワーについては、外注委託費・備品費・消耗雑品費の合計額が前期営業期間の外注委託費・備品費・消耗雑品費の合計額に対し減少した場合、その減少額の50%相当額を標準報酬２として支払うこととなっています。

（注３）川口センタービルについては、不動産管理会社が自ら本件不動産に関してテナント誘致業務を実施することにより、当該テナントとの賃貸借契約が成約した場合、賃貸借契約記載の当初賃料の１か月分を上限とする金額をテナント誘致報酬として支払うこととなっています。

（注４）ライズアリーナビルについては、賃借人である不動産管理会社が転借人より現実に受領した本物件の賃料及び共益費の1.5%相当額をプロパティ・マネジメントフィーとして支払うほか以下の報酬及び手数料を支払うこととなっています。
なお、プロパティ・マネジメントフィーには工事管理報酬が含まれています。
・不動産管理会社が空室について新規賃貸借契約（増床契約を含みます。）を成約させた場合は、賃料の１か月相当額を成約報酬として支払うこととなっています。

・不動産管理会社が新規賃貸借契約（増床契約を含みます。）を締結した場合、賃料の１か月相当額又は100,000円のうち少ない方の金額を契約事務手数料として支払うこととなっています。
ただし、仲介業者に対する仲介手数料の支払を要さない場合及び本投資法人が自ら新規賃借人を誘致して成約に至った場合は、契約事務手数料は発生しないものとなっています。
・本物件を第三者に売却する場合は、1,000,000円を売却支援業務手数料として支払うこととなっています。

（注５）川崎ダイスビルについては、賃借人である不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
・新たな転借人と賃貸借契約等が開始した場合、原則として賃料の１か月相当額をテナント募集報酬（転借人の入替え時を含みます。）として支払うこととなっています。
・転借人との転貸借契約が更新した場合には、転借人から受領した更新料及び月額賃料値上げ額の合計額の50%相当額を転貸借契約更新報酬として支払うこととなっています。
・本物件の陳腐化防止、売上向上のためのテナント入替え及び３年に１回を目途とした大規模改修を含むリニューアル計画（通常の建物運営上の維持保全・価値保全を目的とした大規模改修は含みません。）を作成した場合、１回の計画作成につき上限金額を金6,000,000円とする金額をリニューアル計画作成に係る報酬として支払うこととなっています。

（注６）ＪＰＲ代官山については、平成23年６月１日付で不動産管理会社が東京建物株式会社からジョーンズラングラサール株式会社に変更されました。不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
・以下ｉ）及びii）により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
ｉ）　当該月の入居テナントの家賃・共益費・広告料の合計額の2.7%
ii）　月額18万円（固定）
・新規テナントとの間において賃貸借契約が締結された場合、成約賃料の１か月分相当額を、既存テナントとの間において管内増床または賃貸借室借替に伴い賃貸借契約または覚書が締結された場合、成約賃料の0.5か月分相当額をテナント誘致報酬として支払うこととなっています。

（注７）ＪＰＲ神宮前４３２については、平成23年４月１日付で不動産管理会社が株式会社サンケイビルマネジメントからジョーンズラングラサール株式会社に変更されました。不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
・以下ｉ）及びii）により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
ｉ）　当該月の入居テナントの家賃・共益費・広告料の合計額の2.7%
ii）　月額30万円（固定）
・新規テナントとの間において賃貸借契約が締結された場合、成約賃料の１か月分相当額を、既存テナントとの間において管内増床または賃貸借室借替に伴い賃貸借契約または覚書が締結された場合、成約賃料の0.5か月分相当額をテナント誘致報酬として支払うこととなっています。

（注８）銀座三和ビルについては、不動産管理会社に対し以下の報酬及び費用を支払うこととなっています。
・業務委託料
ｉ）　業務人件費（月額88,998円）
ii）　管理業務費
iii）　消耗品費・管理雑費
iv）　業務報酬
本件不動産の運営管理に関する収入から運営管理に関する支出を差し引いた額に1.5%を乗じた金額とし、収入及び支出を構成する各費目は、以下のとおりとします。
① 収入：賃料、共益費、場所使用料、定期駐車料、時間貸駐車料、施設使用料、専有部水道光熱費
② 支出：業務人件費、管理業務費、消耗品費、管理雑費、全館水道光熱費、媒介手数料
・委託者の指図により行う財務調査・信用調査サービス・市場調査に関する費用及び営繕工事の施工管理費用（不動産管理会社が元請けの場合を除きます。）は別途負担します。
・不動産管理会社の媒介で賃貸借契約が成約した場合（館内テナント増床時を除きます。）には、媒介手数料として賃料の１か月相当分を支払います。館内増床時の場合には、0.2か月相当分を支払います。

本投資法人は、上記業務委託料とは別に、銀座三和ビルについて不動産管理委託追加契約に基づき、報告書等作成業務の対価として月額金100,000円を支払います。

③ テナントから収受する賃料が増額改定された場合、売却予定物件等を除き、原則として改定状況に応じた報酬を不動産管理会社に支払うこととなっています。

④ 不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産から、下表のとおりの報酬を工事管理報酬として支払うこととなっています。

工事管理報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除きます。工事費の計算に当たっては消費税は含みません。

工事管理報酬は、工事完了報告書を添付のうえ、工事完了日又は管理会社が工事請負業者等から請求書を受領した日の翌月10日（休日の場合は前営業日）までに、不動産については本投資法人に、信託不動産については信託受託者に工事管理報酬額を請求するものとし、本投資法人若しくは信託受託者は管理会社からの請求に従い、請求のあった月の25日までに支払うこととなっています。

	１件50万円以下の工事	１件50万円を超え、1,000万円以下の工事	１件1,000万円を超え、１億円以下の工事	１件１億円を超える工事
兼松ビル 兼松ビル別館 ＪＰＲ人形町ビル 新麹町ビル ＪＰＲクレスト竹橋ビル	－	工事金額の５％	50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％	別途協議のうえ定める
ＭＳ芝浦ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％
五反田ファーストビル 福岡ビル ＪＰＲ市ヶ谷ビル オーバルコート大崎マークウエスト 新宿スクエアタワー ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・アネックス 新宿センタービル 南麻布ビル 品川キャナルビル 六番町ビル ＪＰＲ原宿ビル 東京建物京橋ビル ＪＰＲ日本橋堀留ビル ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
銀座三和ビル	（注１）			
ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル ＪＰＲ代官山 ＪＰＲ神宮前４３２ 新宿三丁目イーストビル 有楽町駅前ビルディング （有楽町イトシア）	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
アルカイースト ＪＰＲ千葉ビル	－	工事金額の５％	50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％	別途協議のうえ定める
ＪＰＲ横浜日本大通ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める

	１件50万円以下の工事	１件50万円を超え、1,000万円以下の工事	１件1,000万円を超え、１億円以下の工事	１件１億円を超える工事
新横浜第二センタービル	－	工事金額の５％	50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％	別途協議のうえ定める
川口センタービル ＪＰＲ上野イーストビル 立川ビジネスセンタービル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
ライズアリーナビル	（注２）			
ゆめおおおかオフィスタワー オリナスタワー 東京建物横浜ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
田無アスタ	－	－	－	－
キュポ・ラ本館棟 ＪＰＲ武蔵小杉ビル 武蔵浦和ショッピングスクエア 川崎ダイスビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
新潟駅南センタービル 東京建物本町ビル	－	工事金額の５％	50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％	別途協議のうえ定める
ＪＰＲ博多ビル ＪＰＲ那覇ビル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める
天神１２１ビル	－	工事金額の５％	50万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の３％	別途協議のうえ定める
ＪＰＲ堂島ビル ＪＰＲ博多中央ビル ＪＰＲ名古屋伏見ビル ＪＰＲ梅田ロフトビル ベネトン心斎橋ビル ハウジング・デザイン・センター神戸 ＪＰＲ茶屋町ビル	－	工事金額の３％	30万円＋工事金額のうち1,000万円を超える部分の２％	210万円＋工事金額のうち１億円を超える部分の１％を上限に協議して定める

（注１）銀座三和ビルの工事管理報酬等は、以下のとおりです。

・1,000万円未満の工事については、原則不動産管理会社にて元請し、本投資法人は工事費本体価格の10%を支払います。

・1,000万円以上の工事については、本投資法人より施工会社に直接発注とし、不動産管理会社は施工管理を行います。

施工管理費： 工事費5,000万円以下　１％
工事費5,000万円超の部分　0.75%

（注２）ライズアリーナビルについては、工事管理報酬はプロパティ・マネジメントフィーに含まれています。

（へ）テナント一般媒介業務報酬

各物件ごとに新規テナントとの賃貸借契約が成約した場合、当該賃貸借契約に係る賃料の１か月分を上限とする金額（消費税別途）を、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については本業務の委託者である信託受託者を通じて信託財産から賃貸借契約締結後にテナント一般媒介業務に対する報酬として支払われます。

（注）上記のほか、本投資法人の関係者が受領する報酬は、以下のとおりです。

① 賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額3,150,000円（消費税別途、以下同じです。）ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途１物件当たり月額50,000円を追加して支払うものとします。本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合、１物件当たり月額50,000円を控除した金額を支払うものとしますが、別段の取決めがない限り、月額1,200,000円を下回ることはありません。本報酬は本資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

② 物件移管業務報酬

物件移管業務に対する報酬は、標準的な物件については、１物件当たり金2,000,000円（消費税別途）、標準的な物件以外については、想定される難易度・業務量などを考慮したうえで本資産運用会社と物件移管業務受託者との間で別途合意する金額が支払われます。

なお、この場合における標準的な物件とは、延べ床面積3,000坪（約10,000㎡）程度、築年10年程度、単独所有権、首都圏に所在する物件を指します。

本業務報酬は、業務終了報告書提出後１か月以内に本資産運用会社から物件移管業務受託者に支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

（ト）環境関連法令対応業務報酬

① 報酬金額

環境関連法令対応業務報酬は、本書の日付現在、月額210,000円（消費税別途）ですが、新たに環境関連法令に関する業務委託契約（以下、本（ト）において「本契約」といいます。）の対象となるべき不動産又は不動産信託受益権を取得した場合、あるいは本契約締結後に本契約の対象であった不動産又は不動産信託受益権を譲渡した場合には、特段の合意がない限り、それらの取得若しくは譲渡の時点で本契約の対象となる不動産及び不動産信託受益権の変更が自動的になされ、これにより環境関連法令対応業務の対象となる不動産又は不動産信託受益権が追加された場合は、別途１物件当たり月額5,000円（消費税別途）が追加して支払われます。なお、報酬月額（消費税別途）は、本契約開始時における55物件、月額200,000円を基準とし、55物件を越えて追加となる場合のみ上記の金額が追加されます。

また、環境関連法令対応業務の対象となる不動産又は不動産信託受益権が減少するときは、１物件当たり月額5,000円（消費税別途）を除いた金額が支払われます。なお、本投資法人及び環境関連法令に関する業務受託者との間で特段の取決めがない限り上記報酬月額は200,000円（消費税別途）を下回らないものとします。月の途中で環境関連法令対応業務の対象となる不動産又は不動産信託受益権の追加若しくは減少があった場合は、翌月分から報酬金額を変更します。

法律及び法令の改正のため、業務委託の範囲が変更となった場合は、上記報酬金額の定めに関わらず、再度協議の上、報酬金額を決定することができます。

（注）上記報酬金額には環境関連法令に関する業務受託者作成の「エネルギー使用量管理ツール」の使用料も含まれます。

② 支払方法

環境関連法令に関する業務受託者は環境関連法令対応業務の報酬について、これに係る消費税相当額とともに当月分を当月末までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は環境関連法令に関する業務受託者の請求に従い、当月分を翌月末までに環境関連法令に関する業務受託者が指定する銀行口座へ振込の方法により支払います。

（チ）手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 財務部

東京都中央区八重洲一丁目９番９号

電話番号 03－3231－1051

（４）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

① 特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

ｉ）本資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用（本資産運用会社の判断により取得若しくは売却しなかった物件に係る調査費用は、本資産運用会社の負担となります。）

ii）特定資産の取得に係る媒介手数料

iii）不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬

iv）本資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等

ｖ）投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用

② 投資法人の運営に関する費用

ｉ）本投資法人の公告に係る費用

ii）広告宣伝に係る費用

iii）執行役員及び監督役員に係る実費、保険料

iv）投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

③ 投資口の発行に係る費用

今後行われることのある投資口の発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書及び目論見書の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資口募集の広告宣伝費等

④ その他

ｉ）一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

ii）一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合の立替金

（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以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行なわれることがあります。

ａ．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が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、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の５％以上（平成23年10月１日以後は３％以上）を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

① 平成25年12月31日までは、10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

② 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制度の選択ができます。

③ 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以降は20%（所得税15%、住民税５%）です。

④ 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

⑤ 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年間内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

① みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

② みなし譲渡収入

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

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の適用となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

① 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）となります。
② 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
③ 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
④ 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税５%）となります。
⑤ 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
⑥ 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

ｂ．法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、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。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは７%、平成26年１月１日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は、法人税の前払として所得税額控除の対象となります。

（ロ）利益を超える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る金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとしてみなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

① みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

② みなし譲渡収入

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

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

ｃ．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の要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

① 配当等の額が配当可能利益の額の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
② 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
③ 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
④ 事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
⑤ 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
⑥ 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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

① 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、登録免許税が課税標準額に対して原則２%の税率により課されますが、土地に対して平成23年３月31日までは１%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該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（下記②において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則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24年３月31日までは３%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成23年６月30日までは３分の１に、平成23年７月１日から平成25年３月31日までは５分の２に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成23年６月30日現在）

資産の種類	内容等による区分	地域区分等	用途	保有総額（千円）（注１）	投資比率（%）（注２）
不動産		東京都心	事務所	68,353,733	19.0
			商業施設	8,366,485	2.3
			小計	76,720,219	21.3
		東京周辺部	事務所	55,679,768	15.5
			商業施設	9,244,747	2.6
			小計	64,924,515	18.0
		地方	事務所	4,273,861	1.2
			商業施設	6,755,967	1.9
			小計	11,029,829	3.1
	不動産合計			152,674,563	42.4
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権（注３）	東京都心	事務所	72,306,347	20.1
			商業施設	16,047,864	4.5
			小計	88,354,212	24.5
		東京周辺部	事務所	17,978,465	5.0
			商業施設	26,846,761	7.5
			小計	44,825,226	12.5
		地方	事務所	20,687,923	5.7
			商業施設	23,994,079	6.7
			小計	44,682,002	12.4
		合計		177,861,441	49.4
	預金・その他資産（注３）			29,468,864	8.2
	その他の資産合計			207,330,306	57.6
資産総額（注４）				360,004,870	100.0
負債総額（注４、５）				184,552,817	－
純資産総額（注４）				175,452,052	－

・資産総額に対する負債総額の比率　：51.3%
・資産総額に対する純資産総額の比率　：48.7%

（注１）保有総額は、平成23年６月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）を使用しています。
なお、当期末の不動産及びその他の資産のうち不動産信託受益権に係る信託不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計は、以下のとおりです。

資産の種類	地域区分等	用途	価格合計（千円）
不動産	東京都心	事務所	51,831,000
		商業施設	6,250,000
		小計	58,081,000
	東京周辺部	事務所	57,550,000
		商業施設	8,420,000
		小計	65,970,000
	地方	事務所	2,630,000
		商業施設	6,450,000
		小計	9,080,000
	合計		133,131,000
その他の資産	東京都心	事務所	70,629,000
		商業施設	16,350,000
		小計	86,979,000
	東京周辺部	事務所	18,770,000
		商業施設	30,784,000
		小計	49,554,000
	地方	事務所	20,820,000
		商業施設	22,790,000
		小計	43,610,000
	合計		180,143,000
合計			313,274,000

（注２）投資比率とは、資産総額に対する各資産の価格の比率をいい、小数第２位以下を四捨五入しています。
（注３）各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、便宜上、信託受益権ではなく預金・その他資産の項目に計上されています。
（注４）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。
（注５）負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

（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】

本投資法人は、不動産のほか、該当する不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権も保有しています。以下、参照の便宜上、本投資法人が当期末現在に保有する不動産のほか不動産信託受益権に係る不動産についても本項に記載しています。

a．組入資産一覧

（1）投資資産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 「敷地面積」及び「延床面積」は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
  - ＭＳ芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
  - 新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
  - ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
  - オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積
  - キュポ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積
- 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
  - Ｓ：鉄骨造、ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成５年２月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成５年２月
		ＪＰＲ人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月
		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年９月
		ＭＳ芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年２月
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年７月
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成２年５月
		ＪＰＲ市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年３月
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年６月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成６年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年４月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成６年６月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成４年６月
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年７月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	平成３年10月
		ＪＰＲ原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年３月
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	昭和56年１月
		ＪＰＲ日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	SRC B1/9F	平成14年６月
		ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	平成21年５月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月
東京都心	商業施設	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成４年２月
		ＪＰＲ代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年７月
		ＪＰＲ神宮前４３２	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年２月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年１月
		有楽町駅前ビルディング （有楽町イトシア）	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10月
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成９年３月
		ＪＰＲ千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成３年１月
		ＪＰＲ横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成３年８月
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成６年２月
		ＪＰＲ上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成４年10月
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成６年12月
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	平成19年１月
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	平成９年３月
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年２月
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	昭和56年５月
	商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成７年２月
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年１月
		ＪＰＲ武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年３月
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15年８月
地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成８年３月
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年２月
		ＪＰＲ博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S 1F	(事務所) 昭和60年６月 (駐車場) 平成15年11月 増築
		ＪＰＲ那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成３年10月
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成９年12月
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成８年７月
		天神１２１ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年７月
		ＪＰＲ堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成５年10月
		ＪＰＲ博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成５年２月
		ＪＰＲ名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成３年３月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数	竣工年月
地方	商業施設	ＪＰＲ梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成２年４月
		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年２月 平成17年１月増築
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成６年６月
		ＪＰＲ茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成６年６月

（注）当該一覧表のうち、ＪＰＲ市ヶ谷ビル、田無アスタ、新潟駅南センタービルの不動産信託受益権に対し、本投資法人の以下に記載の借入金を担保する目的で質権が設定されていましたが、借入日を平成14年６月21日とする借入金については返済期限の到来に伴い既に返済しました。借入日を平成15年３月28日とする借入金については、平成23年７月８日付で期限前弁済を行っています。これに伴い、上記担保はすべて解除されています。また、これとは別に、新宿三丁目イーストビルにおいて、テナントの敷金返還請求権を担保する目的で抵当権が設定されています。

借入先	借入日	借入残高（百万円）	返済期限
明治安田生命保険相互会社	平成14年６月21日	4,783	平成23年６月21日
明治安田生命保険相互会社	平成15年３月28日	4,400	平成25年３月28日

（２）価格及び投資比率

・「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。

・「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満を切捨てで記載しています。

財団法人日本不動産研究所	ＪＰＲ人形町ビル、新麹町ビル、ＭＳ芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイースト、ＪＰＲ上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神１２１ビル、ＪＰＲ堂島ビル、ＪＰＲ博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、ＪＰＲ博多ビル、ＪＰＲ那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、ＪＰＲ代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル
シービー・リチャードエリス株式会社	ライズアリーナビル、ＪＰＲ名古屋伏見ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、ＪＰＲ茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	ＪＰＲクレスト竹橋ビル、福岡ビル、ＪＰＲ市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、ＪＰＲ千葉ビル、ＪＰＲ横浜日本大通ビル、田無アスタ
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、ＪＰＲ梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	ＪＰＲ神宮前４３２、川崎ダイスビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	ＪＰＲ原宿ビル、ＪＰＲ日本橋堀留ビル、ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル、ＪＰＲ武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア

・「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価 格（百万円）	投資比率（%）	評価額（百万円）	投資比率（%）
東京都心	事務所	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276	4.8	10,200	3.3
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.8	2,260	0.7
		ＪＰＲ人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.6	2,370	0.8
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.5	1,871	0.6
		新麹町ビル（第２期追加取得分）	平成14年11月21日	550	0.2	801	0.3
		新麹町ビル（第６期追加取得分）	平成16年11月12日	200	0.1	278	0.1
		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	平成14年６月21日	4,000	1.2	3,450	1.1
		ＭＳ芝浦ビル	平成15年３月28日	11,200	3.3	14,200	4.5
		五反田ファーストビル	平成15年７月23日	2,920	0.9	2,780	0.9
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.5	2,119	0.7
		福岡ビル（第７期追加取得分）	平成17年４月15日	1,120	0.3	1,111	0.4
		ＪＰＲ市ヶ谷ビル	平成16年５月28日	5,100	1.5	4,780	1.5
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年６月１日	3,500	1.0	4,330	1.4
		新宿スクエアタワー	平成16年７月２日	10,000	2.9	8,060	2.6
		新宿スクエアタワー（第14期追加取得分）	平成20年９月26日	180	0.1	111	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月９日	2,900	4.4	13,500	4.3
			平成17年４月12日	8,921			
			平成22年７月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	829	0.3
		新宿センタービル	平成20年３月27日	21,000	6.1	13,200	4.2
		南麻布ビル	平成20年７月14日	3,760	1.1	2,890	0.9
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,740	0.6
		六番町ビル	平成21年12月２日	2,800	0.8	3,040	1.0
		ＪＰＲ原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.5	7,400	2.4
		東京建物京橋ビル	平成22年２月12日	5,250	1.5	5,110	1.6
		ＪＰＲ日本橋堀留ビル	平成22年３月31日	5,100	1.5	5,730	1.8
		ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	平成22年５月31日	15,050	4.4	10,300	3.3
	商業施設	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	平成15年６月30日	12,000	3.5	12,600	4.0
		ＪＰＲ代官山	平成16年10月５日	2,160	0.6	1,300	0.4
		ＪＰＲ神宮前４３２	平成18年３月24日	4,275	1.3	3,750	1.2
		新宿三丁目イーストビル	平成19年３月14日	540	0.8	2,330	0.7
			平成20年４月24日	2,200			
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	平成20年８月27日	3,400	1.0	2,620	0.8
	東京都心合計			167,126	48.9	145,060	46.3

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価 格（百万円）	投資比率（%）	評価額（百万円）	投資比率（%）
東京周辺部	事務所	アルカイースト	平成13年11月16日	5,880	1.7	5,640	1.8
		ＪＰＲ千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.7	1,550	0.5
		ＪＰＲ横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.9	2,450	0.8
		新横浜第二センタービル	平成14年９月25日	920	0.3	790	0.3
		川口センタービル	平成16年２月13日	8,100	2.4	8,080	2.6
		ＪＰＲ上野イーストビル	平成16年３月１日	3,250	1.0	4,660	1.5
		立川ビジネスセンタービル	平成17年９月30日	888	0.3	1,050	0.3
		立川ビジネスセンタービル（第11期追加取得分）	平成19年２月28日	2,300	0.7	1,830	0.6
		ライズアリーナビル	平成19年３月22日	5,831	1.7	5,710	1.8
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年７月10日	6,510	1.9	5,550	1.8
		オリナスタワー	平成21年６月29日	31,300	9.2	32,000	10.2
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	2.0	7,010	2.2
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.0	12,200	3.9
		キュポ・ラ本館棟	平成18年３月31日	2,100	0.6	2,480	0.8
		ＪＰＲ武蔵小杉ビル	平成18年９月28日	7,260	2.1	5,940	1.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年３月19日	4,335	1.3	3,920	1.3
		川崎ダイスビル	平成19年４月12日	15,080	4.4	14,664	4.7
	東京周辺部合計			116,231	34.0	115,524	36.9
地方	事務所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.6	2,090	0.7
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.2	3,170	1.0
		ＪＰＲ博多ビル	平成13年11月16日	2,900	0.8	2,900	0.9
		ＪＰＲ那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.5	1,520	0.5
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年６月26日	3,150	0.9	3,310	1.1
		損保ジャパン和歌山ビル	平成14年６月26日	1,670	0.5	1,710	0.5
		天神１２１ビル	平成14年６月21日	2,810	0.8	2,260	0.7
		ＪＰＲ堂島ビル	平成16年１月23日	2,140	0.6	2,180	0.7
		ＪＰＲ博多中央ビル	平成16年６月11日	1,920	0.6	1,680	0.5
		ＪＰＲ名古屋伏見ビル	平成17年３月22日	4,137	1.2	2,630	0.8
	商業施設	ＪＰＲ梅田ロフトビル	平成15年５月15日	8,000	3.8	13,900	4.4
			平成15年７月16日	5,000			
		ベネトン心斎橋ビル	平成17年５月30日	5,430	1.6	4,260	1.4
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年９月28日	7,220	2.1	6,450	2.1
		ＪＰＲ茶屋町ビル	平成18年８月30日	6,000	1.8	4,630	1.5
	地方合計			58,227	17.0	52,690	16.8
合 計				341,584	100.0	313,274	100.0

（３）地震リスク分析の概要

・「ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。ＰＭＬには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。ＰＭＬについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。なお、合計欄に記載されたＰＭＬはポートフォリオ全体のＰＭＬを示しています。

・ＰＭＬは、ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震ＰＭＬ評価報告書に記載された数値を小数第２位以下切捨てで記載しています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。

・ＰＭＬについては平成23年６月30日現在における状態を示しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	ＰＭＬ（％）	地震保険
東京都心	事務所	兼松ビル	2.9	－
		兼松ビル別館	7.4	－
		ＪＰＲ人形町ビル	5.8	－
		新麹町ビル	8.6	－
		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	6.8	－
		ＭＳ芝浦ビル	4.0	－
		五反田ファーストビル	4.4	－
		福岡ビル	7.1	－
		ＪＰＲ市ヶ谷ビル	8.0	－
		オーバルコート大崎マークウエスト	1.6	－
		新宿スクエアタワー	2.0	－
		ビッグス新宿ビル	3.7	－
		アクロス新川ビル・アネックス	5.0	－
		新宿センタービル	2.4	－
		南麻布ビル	4.3	－
		品川キャナルビル	6.8	－
		六番町ビル	4.4	－
		ＪＰＲ原宿ビル	7.1	－
		東京建物京橋ビル	7.7	－
		ＪＰＲ日本橋堀留ビル	4.7	－
		ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	4.7	－
	商業施設	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	5.0	－
		ＪＰＲ代官山	11.1	－
		ＪＰＲ神宮前４３２	3.0	－
		新宿三丁目イーストビル	2.0	－
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	2.3	－

地域区分	用途	不動産等の名称	PML（%）	地震保険
東京周辺部	事務所	アルカイースト	3.2	―
		ＪＰＲ千葉ビル	2.6	―
		ＪＰＲ横浜日本大通ビル	10.2	―
		新横浜第二センタービル	6.4	―
		川口センタービル	4.7	―
		ＪＰＲ上野イーストビル	3.1	―
		立川ビジネスセンタービル	5.2	―
		ライズアリーナビル	2.5	―
		ゆめおおおかオフィスタワー	1.2	―
		オリナスタワー	3.3	―
		東京建物横浜ビル	9.5	―
	商業施設	田無アスタ	6.6	―
		キュポ・ラ本館棟	6.3	―
		ＪＰＲ武蔵小杉ビル	10.9	―
		武蔵浦和ショッピングスクエア	8.0	―
		川崎ダイスビル	4.0	―
地方	事務所	新潟駅南センタービル	1.9	―
		東京建物本町ビル	10.5	―
		ＪＰＲ博多ビル	1.1	―
		ＪＰＲ那覇ビル	4.5	―
		損保ジャパン仙台ビル	0.5	―
		損保ジャパン和歌山ビル	11.2	―
		天神１２１ビル	1.3	―
		ＪＰＲ堂島ビル	11.1	―
		ＪＰＲ博多中央ビル	1.6	―
		ＪＰＲ名古屋伏見ビル	10.0	―
	商業施設	ＪＰＲ梅田ロフトビル	11.6	―
		ベネトン心斎橋ビル	12.7	―
		ハウジング・デザイン・センター神戸	4.8	―
		ＪＰＲ茶屋町ビル	14.8	―
合計			3.5	

（４）建物状況評価報告書の概要

・「長期修繕費用見積」は、取得資産の各不動産及び信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付及び一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。

・区分所有ビル、共有ビルの長期修繕費用見積額については持分に対応した金額を記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額（千円）	年平均額（千円）	作成者	作成年月
東京都心	事務所	兼松ビル	426,699	28,447	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		兼松ビル別館	186,523	12,435		
		ＪＰＲ人形町ビル	214,872	14,325	清水建設株式会社	平成19年６月
		新麹町ビル	126,594	8,440	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年５月
		新麹町ビル（第２期追加取得分）	54,195	3,613		
		新麹町ビル（第６期追加取得分）	18,791	1,253		
		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	246,750	16,450		平成19年11月
		ＭＳ芝浦ビル	1,229,310	81,954		平成20年５月
		五反田ファーストビル	675,372	45,025	清水建設株式会社	平成20年９月
		福岡ビル	101,615	6,774	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年10月
		福岡ビル（第７期追加取得分）	53,295	3,553		
		ＪＰＲ市ヶ谷ビル	320,201	21,347	日本ＥＲＩ株式会社	平成21年６月
		オーバルコート大崎マークウエスト	275,884	18,392	清水建設株式会社	平成21年３月
		新宿スクエアタワー	771,661	51,444		平成16年６月
		新宿スクエアタワー（第14期追加取得分）	19,226	1,282		平成20年９月
		ビッグス新宿ビル	1,692,222	112,815	株式会社久米エンジニアリングシステム	平成22年６月
		アクロス新川ビル・アネックス	157,330	10,489	日本ＥＲＩ株式会社	平成21年10月
		新宿センタービル	2,988,020	199,201	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年３月
		南麻布ビル	323,700	21,580		平成20年６月
		品川キャナルビル	27,201	1,813	株式会社イー・アール・エス	平成20年10月
		六番町ビル	346,772	23,118	清水建設株式会社	平成21年11月
		ＪＰＲ原宿ビル	448,142	29,876		平成21年12月
		東京建物京橋ビル	299,335	19,956		
		ＪＰＲ日本橋堀留ビル	283,983	18,932		平成22年３月
		ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	116,200	7,747	株式会社イー・アール・エス	平成21年７月
	商業施設	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	643,830	42,922	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年５月
		ＪＰＲ代官山	34,150	2,277		平成21年10月
		ＪＰＲ神宮前４３２	28,500	1,900	株式会社東京カンテイ	平成23年５月
		新宿三丁目イーストビル	56,513	3,768	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年３月
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	16,570	1,105		平成20年６月

地域区分	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額（千円）	年平均額（千円）	作成者	作成年月
東京周辺部	事務所	アルカイースト	402,730	26,849	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年５月
		ＪＰＲ千葉ビル	726,412	48,427	清水建設株式会社	平成19年６月
		ＪＰＲ横浜日本大通ビル	569,160	37,944	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年５月
		新横浜第二センタービル	217,487	14,499	清水建設株式会社	平成19年９月
		川口センタービル	788,750	52,583	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成21年５月
		ＪＰＲ上野イーストビル	517,600	34,507		
		立川ビジネスセンタービル	53,315	3,554	株式会社東京カンテイ	平成22年11月
		立川ビジネスセンタービル（第11期追加取得分）	93,700	6,247		
		ライズアリーナビル	74,017	4,934	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年２月
		ゆめおおおかオフィスタワー	330,446	22,030		平成19年６月
		オリナスタワー	428,475	28,565	清水建設株式会社	平成21年６月
		東京建物横浜ビル	605,646	40,376		平成22年６月
	商業施設	田無アスタ	833,480	55,565	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年５月
		キュポ・ラ本館棟	74,088	4,939		平成23年５月
		ＪＰＲ武蔵小杉ビル	218,350	14,557		平成18年８月
		武蔵浦和ショッピングスクエア	123,440	8,229		平成18年12月
		川崎ダイスビル	116,537	7,769		平成19年３月
地方	事務所	新潟駅南センタービル	426,780	28,452		平成19年５月
		東京建物本町ビル	464,180	30,945		平成23年５月
		ＪＰＲ博多ビル	565,290	37,686		平成19年５月
		ＪＰＲ那覇ビル	573,300	38,220		
		損保ジャパン仙台ビル	490,650	32,710		平成19年11月
		損保ジャパン和歌山ビル	397,940	26,529		
		天神１２１ビル	180,554	12,037	清水建設株式会社	平成19年８月
		ＪＰＲ堂島ビル	295,860	19,724	株式会社久米エンジニアリングシステム	平成21年５月
		ＪＰＲ博多中央ビル	407,050	27,137	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成21年５月
		ＪＰＲ名古屋伏見ビル	396,290	26,419		平成22年５月
	商業施設	ＪＰＲ梅田ロフトビル	668,567	44,571	清水建設株式会社	平成20年３月
		ベネトン心斎橋ビル	170,519	11,368		平成22年５月
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1,108,787	73,919		平成22年11月
		ＪＰＲ茶屋町ビル	148,208	9,881		平成18年７月
合 計			24,651,064	1,643,404		

b．個別不動産及び信託不動産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- 下表については当期末保有物件を記載しています。
- 表中のうち、「所有形態」、「地積」、「延床面積」及び「不動産管理会社」は、当期末の状態を記載し、それ以外の定性的な情報や「特記事項」は、本書の日付現在の状態を記載しています。
- 「立地条件」は、原則として鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいて記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- 「特定資産の種類」は、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- 「取得先」は、取得時の名称を記載しています。
- 「信託受託者」は、株式会社を省略した名称を記載しています。
- 土地の「所在」は、原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を記載しています。
- 土地のうち、地積の「持分対応」は、該当物件の敷地に係る本投資法人又は不動産信託の受託者の所有面積を記載しています。なお、共有されている敷地の地積の「持分対応」は、当該敷地の登記簿上の地積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、小数第３位以下を四捨五入しています。
- 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその持分割合を記載しています。
  「持分割合」は、百分率表示で小数第２位以下を四捨五入して記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「構造と階数」は、建物一棟全体のものを記載しています。
- 建物のうち、延床面積の「持分対応」は、登記簿上の一棟全体の延床面積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、「専有面積」は、登記簿上の専有部分の面積を記載しています。また、「専有部分の持分面積」は、登記簿上の専有部分の面積に権利の持分割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積は、小数第３位以下を四捨五入しています。
- 建物の「用途」は、本投資法人の投資方針上の用途区分にあわせ「事務所」又は「商業施設」のいずれかを記載しています。

また、下表において「吹付けアスベスト材等」とは、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号。その後の改正を含みます。）第55条の規定により使用等が禁止されるその重量の0.1%を超えて石綿を含有する吹付け材をいいます。なお、労働安全衛生法施行令（昭和47年政令第318号。その後の改正を含みます。）（以下「労働安全衛生法施行令」といいます。）及び石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号。その後の改正を含みます。）の一部が改正され、平成18年９月１日から、これら法令に基づく規制の対象となる物の石綿の含有率（重量比）が１%から0.1%に改められています。また、建築基準法においても、吹付け石綿等の使用を規制する改正が行われ（平成18年10月１日施行）、吹付け石綿及び石綿をその重量の0.1%を超えて含有する吹付けロックウールの使用が禁止されています。

次へ

＜第19期末保有物件＞

兼松ビル（物件番号：事務所Ａ－１）

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		16,276百万円
信託期間		平成13年12月27日～平成23年12月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		兼松株式会社ほか	取得年月日		平成13年12月27日
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目14番１号	地積	全体敷地（注１）	1,751.13㎡
				持分対応	1,390.40㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合79.4%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付13階建	延床面積	一棟全体（注２）	14,995.09㎡
				持分対応	11,906.10㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合79.4%）	竣工年月		平成５年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注３）他の共有者：第一生命保険株式会社

［特記事項］１．本信託不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。

２．本信託不動産の当初委託者と他の共有者との間で本信託不動産に関する平成６年３月31日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディングに関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本信託不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお、当該協定においては①共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）等についての規定があります。

３．本建物の地下部分には平成３年８月に取り壊された従前の建物の一部（以下「従前建物」といいます。）が残存しており、従前建物の地下１階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下２階部分の一部はポンプ室（容積算入）として利用されています。また、従前建物の地下２階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。

兼松ビル別館（物件番号：事務所Ａ－２）

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,874百万円
信託期間		平成13年12月27日～平成23年12月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		兼松株式会社ほか	取得年月日		平成13年12月27日
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目17番５号	地積	全体敷地（注１）	679.06㎡
				持分対応	539.17㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合79.4%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建	延床面積	一棟全体（注２）	4,351.46㎡
				持分対応	3,455.06㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合79.4%）	竣工年月		平成５年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の共有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の共有者の持分を含みます。）
（注３）他の共有者：第一生命保険株式会社
［特記事項］１．本信託不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。
２．本信託不動産の当初委託者と他の共有者との間で本信託不動産に関する平成６年３月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディング別館に関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本信託不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお、当該協定においては①共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）等についての規定があります。
３．北側隣接地との境界線上に隣地所有者と共有する防犯壁、ブロック土留及び本建物に付随する枡が存在します。これらについては隣地所有者と覚書を締結しており、①境界線上の存在の確認、②建替又は改修などを行う場合の取扱いについての協議及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

ＪＰＲ人形町ビル（物件番号：事務所Ａ－３）

立地条件		東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,100百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		安田生命保険相互会社	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番４号	地積	全体敷地	550.06㎡
				持分対応	550.06㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建	延床面積	一棟全体	4,117.70㎡
				持分対応	4,117.70㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成元年12月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書が未締結です。
２．本土地の一部（17番21：144.82㎡）に関して、東京地下鉄株式会社との間で、昭和62年７月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次のとおりです。
① 地上権設定の目的：地下鉄道敷設
② 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下
③ 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続期間中
④ 地代：無料

新麹町ビル（物件番号：事務所Ａ－４）

立地条件		東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		(1) 1,670百万円 (2) 550百万円 (3) 200百万円
信託期間		(1) 平成13年11月16日～平成23年11月30日 (2) 平成14年11月21日～平成24年11月30日 (3) 平成16年11月12日～平成26年11月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		(1) 東京建物株式会社 (2) 株式会社風俗文化研究所 (3) 個人	取得年月日 （注１）		(1) 平成13年11月16日 (2) 平成14年11月21日 (3) 平成16年11月12日
土地	所在	東京都千代田区麹町四丁目３番３（地番）	地積	全体敷地 （注２）	657.80㎡
				持分対応	(1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡ (3) 47.80㎡
	所有形態（注４）	所有権（共有：持分割合(1)49.0% (2)21.0% (3)7.3%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体 （注３）	5,152.98㎡
				専有面積	(1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡ (3) 306.58㎡
	所有形態（注４）	区分所有権	竣工年月		昭和59年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）(1)の取引時において土地の所有権（共有持分割合49.0%）と建物の区分所有権（３～７階、ただし、４階は一部）を信託する不動産信託受益権を、(2)の取引時において土地の所有権（共有持分割合21.0%）と建物の区分所有権（１階、２階）を信託する不動産信託受益権を、(3)の取引時において土地の所有権（共有持分割合7.3%）と建物の区分所有権（４階の一部）を信託する不動産信託受益権をそれぞれ取得しています。

（注２）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注３）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注４）他の区分所有者：株式会社風俗文化研究所、財団法人岩国育英財団。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

［特記事項］１．東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

２．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに管理組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

３．(2)の取引において本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

ＪＰＲクレスト竹橋ビル（物件番号：事務所Ａ－５）

立地条件		東京メトロ東西線「竹橋」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,000百万円
信託期間		平成14年３月20日～平成24年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成14年６月21日
土地	所在	東京都千代田区神田錦町三丁目21番４ほか （地番）	地積	全体敷地	636.90㎡
				持分対応	636.90㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	4,790.68㎡
				持分対応	4,790.68㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成11年９月
	不動産管理会社	安田不動産株式会社	用途		事務所

ＭＳ芝浦ビル（物件番号：事務所Ａ－６）

立地条件		ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩９分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		11,200百万円
信託期間		平成15年３月28日～平成25年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		株式会社ベニレイ	取得年月日		平成15年３月28日
土地	所在	東京都港区芝浦四丁目13番23号	地積	全体敷地（注１）	8,992.18㎡
				持分対応	3,239.88㎡
	所有形態（注３）	敷地の一部の所有権・賃借権（準共有：持分割合36.0%）	用途地域		準工業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下２階付13階建	延床面積	一棟全体（注２）	31,020.21㎡
				専有部分の持分面積	15,439.97㎡
	所有形態（注４）	区分所有権・区分所有権（共有：持分割合58.0%）	竣工年月		昭和63年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（本信託不動産の他の所有者の所有する敷地及び本信託不動産と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。）

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注３）全体敷地は３筆からなり、そのうち２番11を信託受託者が所有し、２番２は独立行政法人都市再生機構と東京都港区が共有し、２番54はあおぞら信託銀行株式会社（平成22年８月25日付で、ニューヨークメロン信託銀行株式会社から譲渡されました。）が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、独立行政法人都市再生機構及びあおぞら信託銀行株式会社が所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています（昭和63年４月２日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約、賃貸借契約期間71年、権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行われていません。）。なお、独立行政法人都市再生機構の賃借権に対し、独立行政法人都市再生機構と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。

（注４）建物の所有形態は、①貸室部分 区分所有権（専有部分：１階の一部及び地上２階から８階の合計14,305.05㎡）及び②駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下１階1,957.27㎡）（共有：持分割合25,021,953分の14,508,953（58.0%））となっています。（①他の区分所有者：あおぞら信託銀行株式会社 ②他の共有者：あおぞら信託銀行株式会社）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。

［特記事項］１．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

２．本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

３．本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部（公園）を東京都港区に使用貸借しています（契約期間平成元年８月１日から平成31年７月31日）。なお、当該部分につき別途当事者間で平成元年８月１日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。

４．吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況

重量比で含有率１%を超える吹付けアスベスト材等が屋上機械室内で使用されていますが、既に封じ込め処理がされているため飛散の恐れがないこと、並びに平成18年３月に実施した吹付けアスベスト材等の分析調査の結果、共有部分の柱の一部から、重量比で含有率１%未満のアスベスト材等の使用が確認されているとの開示をしていました。平成18年８月の労働安全衛生法施行令及び石綿障害予防規則の一部改正に基づきJIS Ａ 1481「建材中のアスベスト含有率測定方法」でサンプリング分析したところ、前記調査で使用が確認された共用部分の柱の一部からはアスベストは検出されませんでした。一方で、各階専有部内の柱のうち、今回サンプリングを行った建物外周部の柱から重量比で含有率１%を超えるアスベスト材等の使用が確認されました。ただし、状態は湿式で安定状態にあり、ボードで囲まれているため飛散の恐れはありません。

五反田ファーストビル（物件番号：事務所Ａ－７）

立地条件		ＪＲ山手線・東急池上線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,920百万円
信託期間		平成13年３月27日～平成23年３月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		有限会社東京ネクストステージ	取得年月日		平成15年７月23日
土地	所在	東京都品川区西五反田二丁目８番１号	地積	全体敷地（注１）	1,551.19㎡
				持分対応	890.65㎡
	所有形態（注３）	敷地の一部の所有権（共有：持分割合61.8%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付11階建	延床面積	一棟全体（注２）	10,553.34㎡
				専有面積	4,035.15㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成元年７月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：第一生命保険株式会社ほか個人１名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の一部の共有持分です。全体敷地は２筆からなり、そのうち８番２は第一生命保険株式会社と個人１名との共有（持分割合：61.8%）です。８番１は第一生命保険株式会社の単独所有です。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約には、原則として敷地を相互に無償で使用できる旨の規定があります。

［特記事項］１．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、他の区分所有者の承諾がなければ、敷地の所有権又は共有持分を処分できないこと、共用部分の共有持分は区分所有権と分離して処分できないこと、敷地所有権は専有部分と分離して処分してはならないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。

２．本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

福岡ビル（物件番号：事務所Ａ－８）

立地条件		ＪＲ線「東京」駅徒歩６分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩２分			
特定資産の種類		(1) 不動産信託受益権 (2) 不動産	取得価格		(1) 1,800百万円 (2) 1,120百万円
信託期間		(1) 平成15年10月15日～平成25年10月31日	信託受託者		(1) みずほ信託銀行
取得先		(1) 株式会社ランドビジネス 株式会社インタープラネット (2) 旭工業株式会社	取得年月日		(1) 平成15年10月15日 (2) 平成17年４月15日
土地	所在	東京都中央区八重洲二丁目８番７号	地積	全体敷地（注１）	1,302.17㎡
				持分対応	(1) 136.93㎡ (2) 71.82㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権 （共有：持分割合(1)14.3% (2)7.5%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付10階建	延床面積	一棟全体（注２）	11,627.74㎡
				専有部分の持分面積	(1) 1,303.62㎡ (2) 716.79㎡
	所有形態（注３）	(1) 区分所有権・ 区分所有権（共有：持分割合81.9%） (2) 区分所有権	竣工年月		平成２年５月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）全体敷地は２筆からなり、そのうち８番17は他の区分所有者４者との共有（持分割合21.8%）です。８番18は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行ほか法人３社です。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた建物管理規約にはそれぞれの専有部分及び共用部分の持分を所有する範囲において相互に相手方の所有する土地を無償で使用できる旨の規定があります。

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注３）(1)の建物の所有形態は①６階部分：区分所有権、②10階部分：区分所有権の共有（共有持分割合：81.869%、他の共有者アール・ケー・ビー毎日放送株式会社）となっています。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。
(2)の建物の所有形態は７階部分の区分所有権となっています。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

［特記事項］１．東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が、また、南東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が本土地に越境している可能性があります。

２．本建物は区分所有建物であり、信託受託者及び本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、専有部分と共用部分及び規約共用部分の共有持分及び本建物敷地利用権を分離して処分することができないこと、区分所有権の譲渡に対する他の区分所有権者の優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。

３．(2)の取引において本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

４．吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況
サンプリング調査の結果、各階専有部及び各階空調機械室内の梁、柱等に吹付けアスベスト材等が使用されていることが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。使用されている吹付け材は、湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした（「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく定量下限である0.5ファイバー／リットル未満）。今後も適宜、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。

ＪＰＲ市ヶ谷ビル（物件番号：事務所Ａ－９）

立地条件		ＪＲ総武線・都営地下鉄新宿線・東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,100百万円
信託期間		平成13年８月27日～平成26年５月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		株式会社成信	取得年月日		平成16年５月28日
土地	所在	東京都千代田区九段南四丁目７番15号	地積	全体敷地	1,058.04㎡
				持分対応	1,058.04㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	5,888.82㎡
				持分対応	5,888.82㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成元年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本信託不動産東側隣接私道である地番：13番９・所有者：共栄株式会社ほかには、昭和13年11月29日付 地役権設定契約に基づき、本土地のうちの地番：13番15を要役地とした地役権が登記されています。当該地役権については、①地役権の目的は通行であること ②期間は永久であること ③対価は無償であること ④通路上に自己の関係車輌を駐車しないこととされています。

２．東側隣接地より塀の一部が本土地に越境しており、本建物に付属する防犯用扉の一部が東側隣接地内に越境しています。また、東側隣接地のテレビ電波障害対策のために取付けているケーブル線の一部が、東側隣接地上空を越境しています。

オーバルコート大崎マークウエスト（物件番号：事務所Ａ－10）

立地条件		ＪＲ線・りんかい線「大崎」駅徒歩５分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,500百万円
信託期間		平成14年３月29日～平成26年６月30日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	取得年月日		平成16年６月１日
土地	所在	東京都品川区東五反田二丁目17番１号	地積	全体敷地（注１）	4,006.00㎡
				持分対応	958.12㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権（共有：持分割合27.1%）	用途地域		準工業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付17階建	延床面積	一棟全体（注２）	28,575.80㎡
				専有面積	4,024.84㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成13年６月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
全体敷地は２筆からなり、そのうち550番１のみが敷地権の対象となっています（敷地権（共有持分）割合：27.1184%）。550番２は他の区分所有者である日本コムシス株式会社が随應寺から賃借しています。

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注３）他の区分所有者：日本コムシス株式会社ほか３者。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

［特記事項］１．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約において区分所有者が区分所有持分を譲渡する際には、他の区分所有者に対して第三者に優先して譲渡の申出をしなければならないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。

２．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

３．吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況
管理組合によるアスベスト６種サンプリング調査の結果、一部の空調機械室柱・梁の湿式吹付け材に重量比で含有率0.1%を超えるアスベスト材の使用が確認されました。ただし、当該個所は施錠された機械室内で、管理者以外の第三者が立ち入ることはできず、また、湿式吹付けで安定しており、飛散の可能性は低い状態です。

新宿スクエアタワー（物件番号：事務所Ａ－11）

立地条件		都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩６分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩６分			
特定資産の種類		(1)不動産信託受益権 (2)不動産	取得価格		(1)10,000百万円 (2)　180百万円
信託期間		(1)平成13年２月28日～平成31年６月12日	信託受託者		(1)三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		(1)新宿スクエアータワー特定目的会社 (2)個人	取得年月日		(1) 平成16年７月２日 (2) 平成20年９月26日
土地	所在	東京都新宿区西新宿六丁目22番１号	地積	全体敷地（注１）	8,409.52㎡
				持分対応	(1)2,463.57㎡ (2)　37.85㎡
	所有形態（注３）	(1)所有権（共有：持分割合29.3%） (2)所有権（共有：持分割合0.5%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下４階付30階建	延床面積	一棟全体（注２）	78,796.00㎡
				専有面積（注４）	(1)10,765.74㎡ (2)　165.28㎡
	所有形態（注３）	(1)区分所有権 (2)区分所有権（共有：持分割合1.1%）	竣工年月		平成６年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）再開発全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注２）再開発全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注３）(1) 他の区分所有者：新宿スクエアタワー共有者会（個人55人、法人４社（本投資法人を除きます。）及び東京都による共有）、法人２社及び東京都。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。(2) 他の共有者：個人51人、法人４社及び東京都。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。
（注４）(1)の本投資法人が権利を有する本信託不動産の専有部分は、19階から29階です。(2)の本投資法人が権利を有する本不動産の専有部分は２階から17階です。

［特記事項］１．信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人にこれを転貸（サブリース）しています。

２．建物賃貸借契約の概要

1) 本建物については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。

2) 本投資法人が権利を有する19階から29階及び２階から17階についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率はそれぞれ39.70457%、0.61008%です。

3) 当該協定に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約における契約期間は、平成６年11月１日から平成26年10月31日までの20年間です。

4) 新宿スクエアタワー管理株式会社が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。

5) 新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人から敷金の預託を受けていますが、各区分所有者は、新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。

３．(2)について、本投資法人は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で「新宿スクエアタワー共有者会に関する協定」を締結しています。同協定においては、共有床に係る共有持分につき分割を請求できないこと、共有者がその持分を売却しようとするときには、共有者間でお互いに他の共有者に優先買取権を付与すること等が定められています。

ビッグス新宿ビル（物件番号：事務所Ａ－12）

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結			
特定資産の種類		不動産	取得価格		(1) 2,900百万円 (2) 8,921百万円 (3) 3,300百万円
取得先		(1) 五洋建設株式会社 (2) みずほ信託銀行株式会社 (3)セントラル総合開発株式会社	取得年月日		(1) 平成16年11月９日 (2) 平成17年４月12日 (3) 平成22年７月13日
土地	所在	東京都新宿区新宿二丁目19番１号	地積	全体敷地	3,522.46㎡
				持分対応	(1) 880.62㎡ (2) 1,761.23㎡ (3) 880.62㎡
	所有形態	所有権 （共有：持分割合(1)25.0% (2)50.0% (3)25.0%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付14階建	延床面積	一棟全体	25,733.10㎡
				持分対応	(1) 6,433.28㎡ (2) 12,866.55㎡ (3) 6,433.28㎡
	所有形態	所有権 （共有：持分割合(1)25.0% (2)50.0% (3)25.0%）	竣工年月		昭和60年４月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本土地については、地下高速電車事業施設所有を目的として、同施設の存続期間中、東京都が地上権を設定しています。
２．(2)の取引において本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
３．(3)の取引において本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

アクロス新川ビル・アネックス（物件番号：事務所Ａ－13）

立地条件		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		710百万円
取得先		株式会社ゼクス	取得年月日		平成16年11月26日
土地	所在	東京都中央区新川一丁目16番14号	地積	全体敷地（注１）	858.48㎡
				持分対応	304.33㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付10階建	延床面積	一棟全体（注２）	5,535.90㎡
				専有面積（注４）	1,233.50㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成６年６月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
全体敷地は５筆からなり、そのうち３筆が本投資法人の所有部分です。他の２筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しています。
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：株式会社牧原本店ほか１名。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の所有権です。
（注４）本投資法人が保有する専有部分は、地下１階の一部、２階の一部、８階から10階です。
［特記事項］１．本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者の所有する土地及び建物につき分離処分の禁止が定められています。
２．吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況
サンプリング調査の結果、吹付けアスベスト材等は屋上のエレベーター機械室内にのみ使用されていますが、当該個所はビル管理者以外の第三者が立ち入ることはできず、また、吹付けアスベスト材等も安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。

新宿センタービル（物件番号：事務所Ａ－14）

立地条件		ＪＲ各線「新宿」駅徒歩６分、東京メトロ丸ノ内線ほか地下鉄・私鉄各線「新宿」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		21,000百万円
取得先		朝日生命保険相互会社	取得年月日		平成20年３月27日
土地	所在	東京都新宿区西新宿一丁目25番１号	地積	全体敷地（注１）	14,917.11㎡
				持分対応	1,193.37㎡
	所有形態（注３）	敷地の一部の所有権（共有：持分割合40.0%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下５階付54階建	延床面積	一棟全体（注２）	176,607.89㎡
				専有部分の持分面積	8,172.88㎡
	所有形態（注４）	区分所有権（共有：持分割合40.0%）	竣工年月		昭和54年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注３）全体敷地は７筆からなり、そのうち６筆（合計2,983.42㎡）が本投資法人の共有部分であり、持分割合は40.0%となります。他の１筆については本建物の他の区分所有者である東京建物株式会社と明治安田生命保険相互会社が共有しています。
（注４）他の共有者：新宿センタービル特定目的会社。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］１．上記記載の土地、建物のほか、公共地下道（５号街路）157.02㎡の100分の４を共有しています。
２．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
３．本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、区分所有者は、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分することができないこと、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときには、他の区分所有者の承諾を得ること及び区分所有者間でお互いに他の区分所有者に優先して譲受の申込みができること等が定められています。
４．本投資法人は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で共有者間協定書を締結しています。同協定書においては、本不動産につき分割請求できないこと、共有者がその持分を売却しようとするときには、共有者間でお互いに他の共有者に優先的買受権を付与すること等が定められています。
５．本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である本投資法人は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。
６．吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
本建物には飛散性アスベスト含有製品及び非飛散性アスベスト含有製品を使用している箇所があり、一部については除去工事又は被覆対策がなされていない箇所があります。
専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を定期的に実施しており、平成22年２月の調査においては、飛散のおそれが小さいことが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく定量下限である0.5ファイバー／リットル未満でした。今後も、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。
７．新耐震基準に基づき建築された建物ではありませんが、現在の耐震設計と概ね同様の手法を用いて耐震安全の検討を行い、当時の建設大臣に建築基準法第38条の規定に基づく認定を受けた建物です。
８．上記７記載のとおり、耐震基準を十分満たしたビルですが、長周期地震動をも視野に入れた事業継続性の観点から、建物の中間階層に軸力制御オイルダンパーとV字ブレース（補強用斜材）を設置することで耐震性能を高める耐震バリューアップ工事を平成21年７月に実施しました。この工事により、想定される南関東地震の長周期地震動においても、安全の目安となる変形角100分の１以下を確保することができました。

南麻布ビル（物件番号：事務所Ａ－15）

立地条件		東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅徒歩５分、 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩10分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		3,760百万円
取得先		Ｅａｓｔ３特定目的会社	取得年月日		平成20年７月14日
土地	所在	東京都港区南麻布二丁目12番３号	地積	全体敷地	778.09㎡
				持分対応	778.09㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 ９階建	延床面積	一棟全体	4,570.63㎡
				持分対応	4,570.63㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成４年６月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］　１．東側及び南側隣接地より換気扇、室外機及びガスメーターの一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、①越境の事実の確認、②将来の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

品川キャナルビル（物件番号：事務所Ａ－16）

立地条件		ＪＲ山手線・東海道本線・京浜東北線・横須賀線・東海道新幹線・京浜急行線「品川」駅徒歩10分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		1,870百万円
取得先		東京建物株式会社	取得年月日		平成20年12月19日
土地	所在	東京都港区港南二丁目12番33号	地積	全体敷地（注１）	828.82㎡
				持分対応	377.94㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合45.6%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下１階付８階建	延床面積	一棟全体（注２）	5,216.21㎡
				専有部分の持分面積	1,677.42㎡
	所有形態（注３）（注４）	区分所有権	竣工年月		平成20年７月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：ＪＡ全農ミートフーズ株式会社。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
（注４）建物の所有形態は５階、６階及び７階の区分所有権となっています。
［特記事項］　１．北側隣接地よりコンクリート塀、フェンス等の一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、①越境の事実の確認、②将来の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
２．本建物は区分所有建物であり、本投資法人は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又 は共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を分離して処分できないこと、区分所有権につき分割譲渡できないこと及び区分所有権の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。

六番町ビル（物件番号：事務所Ａ－17）

立地条件		ＪＲ中央線・総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩４分、 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		2,800百万円
取得先		非開示（国内の特別目的会社）	取得年月日		平成21年12月２日
土地	所在	東京都千代田区六番町２番地９	地積	全体敷地	716.95㎡
				持分対応	716.95㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域・ 第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ステンレス葺 地下３階付７階建	延床面積	一棟全体	4,205.09㎡
				持分対応	4,205.09㎡
	所有形態（注）	区分所有権	竣工年月		平成３年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注）本不動産の区分所有権を全て取得しており、他の区分所有者はいません。

［特記事項］ １．本建物の装飾塔は完了検査を受けておらず、検査済証の取得が未了となっています。平成20年６月５日付で建築基準法第12条第５項に基づく報告書を提出しています。

２．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

ＪＰＲ原宿ビル（物件番号：事務所Ａ－18）

立地条件		東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		8,400百万円
信託期間		平成17年３月28日～平成31年12月25日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		東急リアル・エステート投資法人	取得年月日		平成21年12月25日
土地	所在	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	地積	全体敷地	1,205.07㎡
				持分対応	1,205.07㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域・ 第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	6,466.94㎡
				持分対応	6,466.94㎡
	所有形態（注）	区分所有権	竣工年月		平成元年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注） 本建物は一棟全体が区分所有建物として登記されており、その区分所有権の全部が本不動産信託受益権の対象になっています。

［特記事項］ １．本土地の排水管及び排水枡が南側隣接地に、突出看板及び袖看板が西側隣接地に、電線が東側隣接地に、並びにフェンスに存する蔦が南側隣接地にそれぞれ越境しています。また、本土地と南側隣接地の間でネットフェンス及びコンクリート塀が相互に越境しています。

２．西側隣接地よりポールの基礎の一部が、並びに東側隣接地より排水枡の一部及びコンクリート塀の一部がそれぞれ本土地に越境しています。

３．本建物は、昭和63年２月３日付「確認通知書（建築物）」に基づき建築され、平成元年３月23日付「検査済証」を取得しており、建築当時は適法な建物でした。しかし、現在本建物の容積率が容積率限度を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。

４．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

東京建物京橋ビル（物件番号：事務所Ａ－19）

立地条件		東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩１分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		5,250百万円
取得先		東京建物株式会社	取得年月日		平成22年２月12日
土地	所在	東京都中央区京橋三丁目６番18号	地積	全体敷地（注１）	547.10㎡
				持分対応	547.10㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権・賃借権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下１階付10階建	延床面積	一棟全体	4,419.79㎡
				持分対応	4,419.79㎡
	所有形態（注２）	区分所有権	竣工年月		昭和56年１月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（借地部分（416.72㎡）を含みます。）
全体敷地は２筆からなり、そのうち６番７は個人から賃借しています。
（注２）本不動産の区分所有権を全て取得しており、他の区分所有者はいません。
［特記事項］１．本建物に設置されているテナント所有の屋外広告物について、検査済証の取得が未了となっていますが、建築基準法に基づき国土交通省関東地方整備局長より指定を受けた指定確認検査機関により、当該屋外広告塔に関する建築基準法関係規定が遵守されていることが確認されています。
２．財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターより「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号:11東防材評第325号/認定年月日:平成11年９月29日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

ＪＰＲ日本橋堀留ビル（物件番号：事務所Ａ－20）

立地条件		東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,100百万円
信託期間		平成15年９月29日～平成32年３月31日	信託受託者		中央三井信託銀行
取得先		非開示（国内の特別目的会社）	取得年月日		平成22年３月31日
土地	所在	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	地積	全体敷地	937.59㎡
				持分対応	937.59㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	7,190.82㎡
				持分対応	7,190.82㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成14年６月
	不動産管理会社（注）	東京建物株式会社	用途		事務所

（注） 平成23年３月１日付で、不動産管理会社をシービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社から東京建物株式会社に変更しました。
［特記事項］１．北西側隣接地より室外機及びダクトが本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、①越境の事実の確認、②将来の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル（物件番号：事務所Ａ－21）

立地条件		ＪＲ線「千駄ヶ谷」駅徒歩６分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		15,050百万円
取得先		千駄ヶ谷開発特定目的会社	取得年月日		平成22年５月31日
土地	所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番５号	地積	全体敷地	2,217.49㎡
				持分対応	2,217.49㎡
	所有形態	所有権	用途地域		第二種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根８階建	延床面積	一棟全体	7,683.19㎡
				持分対応	7,683.19㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成21年５月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．東側隣接地より水道メーター、バルブ、コンクリート壁、金物及び排水枡が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、①越境の事実の確認、②将来の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル（物件番号：商業施設Ａ－１）

立地条件		ＪＲ山手線・東急線・東京メトロ・京王線「渋谷」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		12,000百万円
信託期間		平成15年６月30日～平成30年６月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		みずほ信託銀行株式会社	取得年月日		平成15年６月30日
土地	所在	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	地積	全体敷地	1,010.47㎡
				持分対応	1,010.47㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下３階付８階建	延床面積	一棟全体	8,449.56㎡
				持分対応	8,449.56㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成４年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

［特記事項］１．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
２．本信託不動産の地下の外壁廻り、階段附室等に漏水箇所が見受けられます。

ＪＰＲ代官山（物件番号：商業施設Ａ－２）

立地条件		東急東横線「代官山」駅徒歩１分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		2,160百万円
取得先		株式会社尚光商会	取得年月日		平成16年10月５日
土地	所在	東京都渋谷区代官山町20番５号	地積	全体敷地	277.12㎡
				持分対応	277.12㎡
	所有形態	所有権	用途地域		第二種中高層 住居専用地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付２階建	延床面積	一棟全体	668.09㎡
				持分対応	668.09㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成14年７月
	不動産管理会社 （注）	ジョーンズラングラサール株式会社	用途		商業施設

（注）　平成23年６月１日付で、不動産管理会社を東京建物株式会社からジョーンズラングラサール株式会社に変更しました。
［特記事項］１．本土地のうち東側道路部分（竣工図上36.07㎡）は、建築基準法第42条第２項に基づく道路に指定されており、また、当該道路には、これを使用している土地又は建物の所有者のガス・水道・電気等の共用管が埋設されています。
２．南側隣接地よりブロック塀が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と確認書を締結しており、①越境の事実の確認、②ブロック塀の建替え工事を行う場合の越境状態の解消及び③第三者に土地譲渡した場合の本確認書の承継について確認しています。

ＪＰＲ神宮前４３２（物件番号：商業施設Ａ－３）

立地条件		東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩３分、ＪＲ山手線「原宿」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,275百万円
信託期間		平成17年３月４日～平成27年３月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		有限会社オー・エム・シー・ビー開発	取得年月日		平成18年３月24日
土地	所在	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	地積	全体敷地	198.10㎡
				持分対応	198.10㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建	延床面積	一棟全体	1,066.81㎡
				持分対応	1,066.81㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成18年２月
	不動産管理会社 （注）	ジョーンズラングラサール株式会社	用途		商業施設

（注）　平成23年４月１日付で、不動産管理会社を株式会社サンケイビルマネジメントからジョーンズラングラサール株式会社に変更しました。
［特記事項］１．都市計画道路（明治通り）の事業対象地の東京都への譲渡（平成21年12月21日契約、平成22年６月１日引渡し）に伴い、本建物は容積率超過、いわゆる既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。

新宿三丁目イーストビル（物件番号：商業施設Ａ－４）

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩１分、東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		(1)　540百万円 (2)2,200百万円
取得先		(1)大成建設株式会社 (2)株式会社ディーアンドエムホールディングス	取得年月日		(1)平成19年３月14日 (2)平成20年４月24日
土地	所在	東京都新宿区新宿三丁目１番26号	地積	全体敷地（注１）	2,578.69㎡
				持分対応	(1)70.33㎡ (2)11.56㎡
	所有形態	(1)敷地の一部の所有権 (2)敷地の一部の所有権・賃借権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付14階建	延床面積	一棟全体（注２）	24,617.65㎡
				専有部分の持分面積	(1)　474.50㎡ (2)1,853.64㎡
	所有形態（注３）	(1)区分所有権（共有：持分割合4.3%） (2)区分所有権（共有：持分割合16.7%）	竣工年月		平成19年１月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
本建物の敷地は登記簿上10筆ですが、実際には11筆からなり、そのうち２筆が本投資法人の所有部分です。他の９筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しており、本投資法人は、そのうち１筆を賃借しています。全体敷地には11筆の面積の合計を記載しています。

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注３）他の共有者：株式会社伊勢丹、東映株式会社、東京商工会議所。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の所有権並びに賃借権です。

（注４）本投資法人が本不動産につき平成19年３月14日に取得した部分については、テナントの敷金返還請求権を担保する目的で抵当権が設定されていますが、平成20年４月24日に取得した部分については、抵当権は設定されていません。

［特記事項］　１．本建物は区分所有建物であり、かつ、本投資法人は区分所有権を共有することから、本投資法人は「新宿三丁目イーストビル管理規約」及び「新宿三丁目イーストビル店舗床の共有に関する協定書」等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと等が、同協定書においては区分所有権又は共有持分を譲渡しようとする場合には、共有者又は区分所有者間でお互いに他の共有者又は他の区分所有者に優先的買受権を付与すること等が、それぞれ定められています。

２．本土地の一部に関して、東京都を権利者とする区分地上権が２ヶ所設定されており、その主な内容は次のとおりです。

①　面積：ａ.20.25㎡、ｂ.18.02㎡

②　区分地上権設定の目的：ａ.地下高速電車事業施設所有、ｂ.鉄道敷設

③　区分地上権設定の範囲：ａ.ｂ.東京湾平均海面の上26.71m以下

④　存続期間：ａ.設定の日から地下高速電車事業施設存続期間中、ｂ.設定の日から鉄道施設存続期間中

⑤　地代：ａ.ｂ.無料

有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）（物件番号：商業施設Ａ－５）

立地条件		ＪＲ山手線・京浜東北線・東京メトロ有楽町線「有楽町」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格		3,400百万円
取得先		大成建設株式会社	取得年月日		平成20年８月27日
土地	所在	東京都千代田区有楽町二丁目７番１号	地積	全体敷地（注１）	6,808.12㎡
				持分対応	130.79㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合1.9%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下４階付20階建	延床面積	一棟全体（注２）	71,957.65㎡
				専有部分の持分面積	1,087.63㎡
	所有形態（注３）	区分所有権（共有：持分割合4.3%）	竣工年月		平成19年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注３）他の共有者：株式会社丸井ほか４名。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］ １．本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、区分所有者は専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分することができないこと等が定められています。
２．本投資法人は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で「協定書」を締結しています。同協定書においては、本不動産につき平成19年８月６日以降５年間原則として分割請求しないこと、同期間後は協議により更新できること等が定められています。

アルカイースト（物件番号：事務所Ｂ－１）

立地条件		ＪＲ総武線「錦糸町」駅至近、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅直結			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,880百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		東京建物株式会社	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	東京都墨田区錦糸三丁目２番１号	地積	全体敷地（注１）	3,755.01㎡
				持分対応	1,542.58㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合41.1%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付19階建	延床面積	一棟全体（注２）	34,281.86㎡
				専有面積	6,911.25㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成９年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：東日本旅客鉄道株式会社ほか29名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］ １．本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイーストの区分所有者との間だけではなく、アルカイーストと一体で開発された隣接建物（第２街区及び第３街区）の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有建物を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

ＪＰＲ千葉ビル（物件番号：事務所Ｂ－２）

立地条件		ＪＲ総武線「千葉」駅徒歩５分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩７分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,350百万円
信託期間		平成13年12月13日～平成23年12月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社フォレスト・グリーン	取得年月日		平成13年12月13日
土地	所在	千葉県千葉市中央区新町１番７ほか（地番）	地積	全体敷地	1,382.35㎡
				持分対応	1,382.35㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付13階建	延床面積	一棟全体	9,072.57㎡
				持分対応	9,072.57㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成３年１月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．南西側隣地所有者が所有する建物の換気フードが本土地に越境しています。これについては隣地所有者と確認書を締結しており、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。

２．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

ＪＰＲ横浜日本大通ビル（物件番号：事務所Ｂ－３）

立地条件		ＪＲ根岸線・横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,927百万円
信託期間		平成13年３月16日～平成23年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	地積	全体敷地	1,100.59㎡
				持分対応	1,100.59㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付11階建	延床面積	一棟全体	9,146.52㎡
				持分対応	9,146.52㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成元年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

新横浜第二センタービル（物件番号：事務所Ｂ－５）

立地条件		ＪＲ横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩５分、横浜市営地下鉄「新横浜」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		920百万円
取得先		光正商事株式会社	取得年月日		平成14年９月25日
土地	所在	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番５号	地積	全体敷地（注１）	841.71㎡
				持分対応	420.86㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合50.0%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付12階建	延床面積	一棟全体（注２）	7,781.93㎡
				持分対応	3,890.97㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合50.0%）	竣工年月		平成３年８月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の共有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の共有者の持分を含みます。）
（注３）他の共有者：みずほ信託銀行株式会社

［特記事項］１．他の共有者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「新横浜第二センタービル共同運営に関する基本協定書」を締結しています。同協定書において、共有者間でお互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）についての規定等があります。

２．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

３．本不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域（都心業務商業ゾーン）」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。

４．本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である本投資法人は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

川口センタービル（物件番号：事務所Ｂ－６）

立地条件		ＪＲ京浜東北線「川口」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		8,100百万円
信託期間		平成12年７月14日～平成26年２月28日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		九段川特定目的会社	取得年月日		平成16年２月13日
土地	所在	埼玉県川口市本町四丁目１番８号	地積	全体敷地（注１）	4,524.61㎡
				持分対応	3,924.68㎡
	所有形態（注１）	所有権・所有権（共有：持分割合86.5%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付15階建	延床面積	一棟全体（注２）	28,420.85㎡
				専有面積	15,401.91㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成６年２月
	不動産管理会社	野村ビルマネジメント株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）。なお、全体敷地は３筆からなり、そのうち２筆は区分所有者との共有（持分割合：86.5%、持分対応面積3,845.35㎡）であり、１筆（25番11：79.33㎡）は単独所有です。
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：独立行政法人科学技術振興機構。本信託不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］１．一部隣地所有者が所有する建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者等と確認書を締結しています。
２．本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地（アトリウムを含みます。）を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。
３．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地の分割請求ができないこと、専有部分・共用部分持分・敷地の共有持分を分離して処分できないこと等が定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないため、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
４．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
５．吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況
サンプリング調査の結果、専有部天井内の梁、空調機械室内に吹付けアスベスト材等が使用されていることが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。使用されている吹付け材は湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした（「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく定量下限である0.5ファイバー／リットル未満）。今後、適宜、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。

ＪＰＲ上野イーストビル（物件番号：事務所Ｂ－７）

立地条件		東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		3,250百万円
取得先		電友ビルディング株式会社ほか	取得年月日		平成16年３月１日
土地	所在	東京都台東区松が谷一丁目３番５号	地積	全体敷地	1,242.97㎡
				持分対応	1,242.97㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建	延床面積	一棟全体	8,490.44㎡
				持分対応	8,490.44㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成４年10月
	不動産管理会社	安田不動産株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．東側隣地所有者等が所有する工作物の一部が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者等と確認書を締結しており、①越境の事実の確認、②将来当該越境物を改築等する際の修正及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

立川ビジネスセンタービル（物件番号：事務所Ｂ－８）

立地条件		ＪＲ線「立川」駅徒歩５分			
特定資産の種類		(1) 不動産信託受益権 (2) 不動産	取得価格		(1) 888百万円 (2) 2,300百万円
信託期間		(1) 平成16年８月30日～平成26年８月31日	信託受託者		(1)中央三井信託銀行
取得先		(1) 野村不動産株式会社 (2) 東京建物株式会社	取得年月日		(1) 平成17年９月30日 (2) 平成19年２月28日
土地	所在	東京都立川市曙町二丁目38番５号	地積	全体敷地（注１）	2,047.22㎡
				持分対応	(1) 346.53㎡ (2) 608.90㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合(1)16.9% (2)29.7%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建	延床面積	一棟全体（注２）	14,706.36㎡
				専有面積	(1) 1,746.58㎡ (2) 3,065.63㎡
	所有形態（注３）（注４）	区分所有権	竣工年月		平成６年12月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：多摩信用金庫ほか２名。本信託不動産及び本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
（注４）(1)の建物は４階及び５階部分、(2)の建物は８～10階及び11階の一部となっています。
［特記事項］１．本建物は、区分所有建物であり、信託受託者及び本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。また、同規約においては、敷地及び共用部分につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。

ライズアリーナビル（物件番号：事務所Ｂ－９）

立地条件		東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結、ＪＲ線「池袋」駅徒歩10分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		5,831百万円
取得先		大成建設株式会社	取得年月日		平成19年３月22日
土地	所在	東京都豊島区東池袋四丁目５番２号	地積	全体敷地（注１）	9,377.28㎡
				持分対応	1,492.41㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合15.9%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数（注３）	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下３階付42階建	延床面積	一棟全体（注２）	91,280.94㎡
				専有部分の持分面積	5,972.42㎡
	所有形態（注４）	区分所有権・ 区分所有権（共有:持分割合95.5%）	竣工年月		平成19年１月
	不動産管理会社	有楽土地株式会社	用途		事務所

（注１）住宅棟を含む再開発全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注２）住宅棟を含む延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注３）住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下２階付15階建です。
（注４）他の共有者：みずほ信託銀行株式会社ほか３名。本不動産は区分所有建物の専有部分及び専有部分の共有持分並びにその敷地の共有持分です。

ゆめおおおかオフィスタワー（物件番号：事務所Ｂ－10）

立地条件		京浜急行「上大岡」駅、横浜市営地下鉄「上大岡」駅直結			
特定資産の種類		不動産	取得価格		6,510百万円
取得先		横浜市	取得年月日		平成19年７月10日
土地	所在	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目６番１号	地積	全体敷地（注１）	12,011.00㎡
				持分対応	2,368.94㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合19.7%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付27階建	延床面積	一棟全体（注２）	185,974.87㎡
				専有部分の持分面積	14,196.02㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成９年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：横浜市、京浜急行電鉄株式会社ほか９者。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］１．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

オリナスタワー（物件番号：事務所Ｂ－11）

立地条件		ＪＲ総武線「錦糸町」駅徒歩５分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		31,300百万円
取得先		土地：東京建物株式会社 建物：錦糸町プロジェクト特定目的会社	取得年月日		平成21年６月29日
土地	所在	東京都墨田区太平四丁目１番３号	地積	全体敷地（注１）	27,335.29㎡
				持分対応	6,518.66㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数（注３）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下２階付45階建	延床面積	一棟全体（注２）	257,842.41㎡
				専有部分の持分面積	23,692.60㎡
	所有形態（注４）（注５）	区分所有権	竣工年月		平成18年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
全体敷地は７筆からなり、そのうち１筆が本投資法人の所有部分です。他の６筆については、他の区分所有者が所有しています。
（注２）商業棟、住宅棟を含む全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）建物の構造と階数は商業棟、住宅棟を含めた登記上の表示であり、業務棟は地下２階付地上31階建となります。
（注４）建物の所有形態は、業務棟の１階、５階～18階の区分所有権となっています。
他の区分所有者：住友信託銀行株式会社（業務棟のみ）
（注５）上記階数は登記上の表示であり、館内表示上は１階、４階～17階となります。
［特記事項］１．本不動産は、東京都都市計画特定街区「太平四丁目特定街区」及び墨田区の「錦糸町公園周辺地区地区計画」に基づき整備された施設建築物・敷地であり、業務棟・商業棟・住宅棟から構成されています。本投資法人は、業務棟の区分所有者として「オリナス業務商業管理規約」等の適用を受けるほか、全体敷地のうち、住宅棟による個別の管理対象部分を除いた部分の管理運営等を定めた「ｏｌｉｎａｓ管理規約」等の適用を受けます。なお、「ｏｌｉｎａｓ管理規約」において専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

東京建物横浜ビル（物件番号：事務所Ｂ－12）

立地条件		ＪＲ線・京浜急行本線・東急東横線・横浜市営地下鉄・相模鉄道本線「横浜」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,000百万円
取得先		東京建物株式会社	取得年月日		平成22年12月27日
土地	所在	神奈川県横浜市西区北幸一丁目５番10号	地積	全体敷地	1,110.28㎡
				持分対応	1,110.28㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	8,772.51㎡
				持分対応	8,772.51㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		昭和56年５月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部について、境界確認書を締結しているものの、境界標２箇所が消失しています。
２．西側隣接地よりコンクリート造縁石が本土地に越境しており、また、本土地のレンガ造塀が西側隣接地に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、①越境の事実の確認、②将来の越境状態の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
３．横浜市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号:建建指第111号/認定年月日:平成15年９月16日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

次へ

田無アスタ（物件番号：商業施設Ｂ－１）

立地条件		西武新宿線「田無」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		10,200百万円
信託期間		平成13年３月16日～平成23年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	東京都西東京市田無町二丁目１番１号	地積	全体敷地（注１）	12,326.30㎡
				持分対応	5,183.52㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合42.1%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付17階建	延床面積	一棟全体（注２）	80,675.27㎡
				専有部分の持分面積	20,727.97㎡
	所有形態（注３）	区分所有権（共有：持分割合52.9%）	竣工年月		平成７年２月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		商業施設

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分（以下「本件専有部分」といいます。）の他の共有者の持分を含みます。）

（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。）

（注３）本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託不動産に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、１億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合（敷地権割合）は１億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合（敷地権割合）は、１億分の42,052,535となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか46名がいます。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか108名の区分所有者がいます。駐車場部分は西東京市ほか３名の共有になっています。

［特記事項］１．本信託不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認書は取得されておらず、また、本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。

２．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の使用、管理、運営等について、共有者間での意思決定を行うための機関としてASTA（アスタ）共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています（ただし、当該不分割特約の登記はなされていません。）。更に、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。

３．本件専有部分の東側は合同会社西友が使用していますが、この専有使用部分は平成７年１月18日付の田無市（現西東京市）と株式会社西友（現合同会社西友）との建物賃借契約に基づく部分（以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。）と、それ以外の部分（以下、「他共有者専用使用部分」といいます。）から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃貸借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専用使用部分の共有持分を購入すると同時に平成７年２月10日付で田無市から当初委託者に承継されました。当初委託者は平成７年２月10日に、本件専用部分の他の共有者である個人地権者全員から当該個人地権者が有する共有持分を一括して借受けている株式会社アスタ西東京との間で、本件専用使用部分と他共有者専用使用部分について、それぞれ相手方の専用使用権を認める契約を締結しています。本信託不動産に係る信託受託者は、上記建物賃貸借契約上の賃貸人としての地位及び専用使用契約上の地位を承継しています。信託受託者は本件専用使用部分を上記建物賃貸借契約に基づき合同会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を合同会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分を合同会社西友以外の専門店へも賃貸しており、本件専有部分は合同会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっています。上記の共有物に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。
したがって、信託受託者と合同会社西友との現状の建物賃貸借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市から約半数（400分の196）の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。

４．当初委託者は上記建物賃貸借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転貸することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継しています。

キュポ・ラ本館棟（物件番号：商業施設Ｂ－３）

立地条件		ＪＲ京浜東北線「川口」駅徒歩１分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		2,100百万円
取得先		大成建設株式会社	取得年月日		平成18年３月31日
土地	所在	埼玉県川口市川口一丁目１番１号	地積	全体敷地（注１）	15,008.28㎡
				持分対応	1,100.74㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合7.3%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 地下２階付10階建	延床面積	一棟全体（注２）	48,321.96㎡
				専有面積	5,870.33㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成18年１月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

（注１）住宅棟を含む再開発地域全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟（キュポ・ラ本館棟のみ）全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：川口市ほか18名（キュポ・ラ本館棟のみ）。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］１．本不動産は、川口１丁目１番第一種市街地再開発事業により公共施設と一体的に整備されており、当該事業の中で本不動産の敷地と公共施設敷地との区分について確定されています。したがって、公共施設との間の境界確認書はあらためて取得されていません。
２．本不動産は、再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、本館棟・分譲住宅棟・賃貸住宅棟から構成されています。本投資法人は、キュポ・ラ本館棟の区分所有者として「キュポ・ラ本館棟管理規約」等の適用を受けるほか、再開発敷地のうち各棟による個別の管理対象部分を除いた部分の管理運営等を定めた「キュポ・ラ団地管理規約」等の適用を受けます。なお、「キュポ・ラ本館棟管理規約」において、専有部分の譲渡・貸与に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことが定められています。

ＪＰＲ武蔵小杉ビル（物件番号：商業施設Ｂ－４）

立地条件		ＪＲ南武線・東急東横線「武蔵小杉」駅徒歩２分、ＪＲ横須賀線「武蔵小杉」駅徒歩７分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,260百万円
取得先		株式会社東京機械製作所	取得年月日		平成18年９月28日
土地	所在	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目 420番１ほか（地番）	地積	全体敷地	4,761.62㎡
				持分対応	4,761.62㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下１階付６階建	延床面積	一棟全体	18,394.32㎡
				持分対応	18,394.32㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		昭和58年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

武蔵浦和ショッピングスクエア（物件番号：商業施設Ｂ－５）

立地条件		ＪＲ埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,335百万円
信託期間		平成17年11月１日～平成29年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ	取得年月日		平成19年３月19日
土地	所在	埼玉県さいたま市南区別所七丁目３番１号	地積	全体敷地	8,317.99㎡
				持分対応	4,159.00㎡
	所有形態（注１）	所有権（不動産信託受益権（準共有：持分割合50.0%））	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下１階付４階建	延床面積	一棟全体	28,930.36㎡
				持分対応	14,465.18㎡
	所有形態（注１）（注２）	区分所有権（不動産信託受益権（準共有：持分割合50.0%））	竣工年月		平成17年10月
	不動産管理会社（注３）	株式会社新日鉄都市開発、東京建物株式会社	用途		商業施設

（注１）他の準共有者：トップリート投資法人
（注２）本建物は一棟全体が区分所有建物として登記されており、その区分所有権の全部が本不動産信託受益権の対象になっています。
（注３）本信託不動産は株式会社新日鉄都市開発と東京建物株式会社が共同してプロパティ・マネジメント業務を行います。
［特記事項］１．他の準共有者との間で「受益者間協定書」等を締結しています。同協定書において、準共有者間でお互いに他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与する規定、準共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）についての規定等があります。
２．本建物は、東側隣接地に存する建物（以下「隣接建物」といいます。）とともに一棟の建物として建築確認申請及び完了検査を受けています。本建物又は隣接建物の修繕、建替え等を行う場合は、隣接建物の管理組合との「建物間協定」等に基づき、相互に協力し、建築確認申請に同意するものとされています。

川崎ダイスビル（物件番号：商業施設Ｂ－６）

立地条件		京浜急行本線「京急川崎」駅徒歩１分、ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩５分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格（注１）		15,080百万円
信託期間		(1) 平成19年４月12日～平成29年４月30日 (2) 平成15年８月28日～平成35年８月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		川崎ダイス特定目的会社	取得年月日		平成19年４月12日
土地	所在	神奈川県川崎市川崎区駅前本町８番地	地積	全体敷地（注２）	4,475.45㎡
				持分対応	(1) 2,025.62㎡
	所有形態（注４）	(1) 敷地の一部の所有権 地上権（準共有：持分割合83.8%） （不動産信託受益権（準共有：持分割合52.0%）） (2) 地上権（準共有：持分割合13.1%） （不動産信託受益権（準共有：持分割合12.6%））	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付11階建	延床面積	一棟全体（注３）	36,902.01㎡
				専有部分の持分面積	(1) 13,529.76㎡ (2) 395.76㎡
	所有形態（注４）（注５）	(1) 区分所有権 （不動産信託受益権（準共有：持分割合52.0%）） (2) 区分所有権 （不動産信託受益権（準共有：持分割合12.6%））	竣工年月		平成15年８月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

（注１）不動産信託受益権(1)及び(2)は取得価格においてはそれぞれ区分せず一体として取得しています。
（注２）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び他の準共有者の持分を含みます。）
（注３）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び他の準共有者の持分を含みます。）
（注４）他の準共有者：(1)有限会社ＪＰＴコーポレイト、(2)有限会社ＪＰＴコーポレイト、ほか７法人。本建物の敷地は13筆からなり、そのうち４筆が信託受託者の所有部分です。本信託不動産は区分所有建物の準共有持分及びその敷地の所有権並びに地上権の準共有持分です。
（注５）(1)の建物の所有形態は地下１階から10階（ただし、１階及び２階の一部を除きます。）の区分所有権、(2)の建物の所有形態は地下２階の区分所有権となっています。

［特記事項］１．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

２．不動産信託受益権(1)について他の準共有者との間で「受益者間協定書」を締結しています。同協定書において、分割請求できないこと、準共有持分を譲渡しようとする場合には、準共有者間でお互いに他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与すること等が定められています。

３．不動産信託受益権(2)について、他の準共有者との間で「川崎ダイスビル地下２階共有者会協定書」を締結しています。同協定書において、準共有者は、準共有持分と敷地の所有権とを分離して処分することができないこと、準共有持分を譲渡しようとする場合には、準共有者間でお互いに他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与すること等が定められています。

４．本信託土地について、他の地上権者との間で「地上権設定契約書」を取り交わしています。同契約書において、(i)本建物の区分所有権、地上権の準共有持分及び本信託土地の所有権（以下「地上権等」といいます。）又は(ii)信託受益権及び本信託土地の所有権（以下「所有権等」といいます。）を譲渡しようとする場合には、地上権者は、(i)地上権等又は(ii)所有権等を分離して処分することができないこと、地上権者間でお互いに(i)地上権等又は(ii)所有権等に関し優先買取権を付与すること等が定められています。

５．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分することができないこと等が定められています。

６．本土地の一部（８番３）に関して、川崎市との間で、平成15年８月28日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者は当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次のとおりです。

①地上権設定の目的：地下鉄道敷設
②地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下9.05㎡から東京湾平均海面の下34.00㎡まで
③存続期間：設定の日から鉄道構造物存続期間中
④地代：無料

新潟駅南センタービル（物件番号：事務所Ｃ－１）

立地条件		ＪＲ上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩５分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,140百万円
信託期間		平成13年３月16日～平成23年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	地積	全体敷地（注１）	2,706.99㎡
				持分対応	1,425.54㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合52.7%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付10階建	延床面積	一棟全体（注２）	19,950.42㎡
				専有面積	5,444.58㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成８年３月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：株式会社第四銀行ほか個人３名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

［特記事項］１．本信託不動産は、新潟駅南口第四地区Ｄ３街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認は取得されておらず、また、本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。

２．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の賃貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

３．信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。

東京建物本町ビル（物件番号：事務所Ｃ－４）

立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		4,150百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		東京建物株式会社	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	大阪府大阪市中央区本町三丁目４番８号	地積	全体敷地（注１）	1,432.64㎡
				持分対応	920.79㎡
	所有形態（注３）	所有権（共有：持分割合64.3%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付９階建	延床面積	一棟全体（注２）	14,619.52㎡
				専有部分の持分面積	7,709.76㎡
	所有形態（注４）	区分所有権・ 区分所有権（共有：持分割合82.9%）	竣工年月		昭和45年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）
（注３）４筆の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。
（注４）建物の所有形態は、①貸室部分 区分所有権（専有部分：地下１階及び地上４階から９階の合計6,921.52㎡）及び②駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下２階、地下３階及び地上１階の合計950.53㎡）（共有：持分割合41分の34（82.9%））となっています。（①他の区分所有者：株式会社みずほ銀行②他の共有者：株式会社みずほ銀行）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。

［特記事項］１．本土地上の付属施設の一部（スプリンクラー専用送水口）及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、①越境の事実の確認、②後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

２．本建物は、昭和44年４月10日付「確認通知書（建築物）」に基づき建築され、昭和45年４月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時の建築基準関係規定には適合する建築物でした。しかし、現在、容積対象延床面積が指定容積率800%を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。

３．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地所有権及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の承諾権、優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。

４．大阪市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第１号／認定年月日 平成９年４月25日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

５．本信託不動産の変圧器更新工事において、撤去した変圧器２台に「微量のＰＣＢが含有されている」ことが分かりました。法定に基づき、漏洩を防ぐための容器に入れて建物内に保管するとともに大阪市に「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書（保管事業者用）」を提出しています。

ＪＰＲ博多ビル（物件番号：事務所Ｃ－７）

立地条件		福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、ＪＲ鹿児島本線ほか「博多」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,900百万円
信託期間		平成13年３月16日～平成23年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目４番４号	地積	全体敷地	1,214.63㎡
				持分対応	1,214.63㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建（駐車場）	延床面積	一棟全体	9,828.73㎡
				持分対応	9,828.73㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		昭和60年６月 平成15年11月（駐車場） 増築
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者は財産の帰属・維持管理等に関して昭和59年10月１日付にて福岡市と協定書を締結しています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継しています。

２．本土地内にテナント誘致時の駐車場を確保するために平成15年11月17日に立体駐車場（20台分）を設置済です。なお、取得価格には駐車場部分の取得価格は含まれていませんが、延床面積には駐車場部分の面積36.82㎡が含まれています。

ＪＰＲ那覇ビル（物件番号：事務所Ｃ－９）

立地条件		ゆいレール「県庁前」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,560百万円
信託期間		平成13年３月16日～平成23年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成13年11月16日
土地	所在	沖縄県那覇市松山一丁目１番19号	地積	全体敷地	959.87㎡
				持分対応	959.87㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 12階建	延床面積	一棟全体	5,780.71㎡
				持分対応	5,780.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成３年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

損保ジャパン仙台ビル（物件番号：事務所Ｃ－12）

立地条件		ＪＲ東北新幹線・東北本線「仙台」駅徒歩７分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		3,150百万円
信託期間		平成14年６月26日～平成24年６月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		安田火災海上保険株式会社	取得年月日		平成14年６月26日
土地	所在	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目７番35号	地積	全体敷地	1,895.67㎡
				持分対応	1,895.67㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建及び附属建物	延床面積	一棟全体	10,783.52㎡
				持分対応	10,783.52㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成９年12月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．本信託不動産は、「宮城野通周辺地区計画」の区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さが定められており、建替えの際には行政機関との個別協議が必要となります。

損保ジャパン和歌山ビル（物件番号：事務所Ｃ－13）

立地条件		ＪＲ阪和線・紀勢本線・和歌山線「和歌山」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,670百万円
信託期間		平成14年６月26日～平成24年６月30日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		安田火災海上保険株式会社	取得年月日		平成14年６月26日
土地	所在	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番１ほか（地番）	地積	全体敷地	1,128.45㎡
				持分対応	1,128.45㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺９階建	延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
				持分対応	6,715.07㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成８年７月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

天神１２１ビル（物件番号：事務所Ｃ－14）

立地条件		西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩３分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩７分、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩１分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,810百万円
信託期間		平成14年３月19日～平成24年３月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日		平成14年６月21日
土地	所在	福岡県福岡市中央区天神一丁目３番38号	地積	全体敷地（注１）	1,164.39㎡
				持分対応	607.86㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合52.2%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	延床面積	一棟全体（注２）	8,690.95㎡
				専有面積	3,117.09㎡
	所有形態（注３）	区分所有権	竣工年月		平成12年７月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

（注１）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注２）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
（注３）他の区分所有者：遠山偕成株式会社ほか10名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
［特記事項］１．本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三書に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。
２．本信託不動産は「天神一丁目第２地区地区計画」の区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また、隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。更に総合設計制度の適用を受け、容積率の緩和を受けています。これらの緩和を受けるために公共空地及び公開空地（本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。）が設置されており、公共空地及び公開空地の所有者である信託受託者は、かかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

ＪＰＲ堂島ビル（物件番号：事務所Ｃ－17）

立地条件		大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		2,140百万円
信託期間		平成16年１月23日～平成26年１月31日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		日本橋興業株式会社	取得年月日		平成16年１月23日
土地	所在	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目１番23号	地積	全体敷地	668.11㎡
				持分対応	668.11㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付９階建	延床面積	一棟全体	5,696.01㎡
				持分対応	5,696.01㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成５年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．東側及び北側隣接地より建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者等と確認書を締結しており、①越境の事実の確認、②将来当該越境物を改築等する際の修正及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

ＪＰＲ博多中央ビル（物件番号：事務所Ｃ－18）

立地条件		ＪＲ鹿児島本線ほか・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩６分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		1,920百万円
信託期間		平成14年11月29日～平成26年６月10日	信託受託者		みずほ信託銀行
取得先		有限会社ビーケーティーリアルティーワン	取得年月日		平成16年６月11日
土地	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目６番12号	地積	全体敷地	680.63㎡
				持分対応	680.63㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ８階建	延床面積	一棟全体	3,874.81㎡
				持分対応	3,874.81㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成５年２月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．西側隣接地より建物の一部が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者と合意書を締結しており、①当該事実の確認及び②将来撤去する旨について確認しています。
２．本建物の西側壁面部分に株式会社ＵＳＥＮ所有・管理のケーブルが設置されていますが、同ケーブルの設置変更並びに撤去が必要になった場合には株式会社ＵＳＥＮの責任と負担において対応する旨約した「ケーブル設置に関する確認書」が締結されています。

ＪＰＲ名古屋伏見ビル（物件番号：事務所Ｃ－19）

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩７分			
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,137百万円
取得先		ユーエフジェイセントラルリース株式会社	取得年月日		平成17年３月22日
土地	所在	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	地積	全体敷地	1,610.38㎡
				持分対応	1,610.38㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建	延床面積	一棟全体	10,201.44㎡
				持分対応	10,201.44㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成３年３月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		事務所

［特記事項］１．北側隣接地より境界フェンスの一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、①越境の事実の確認、②修繕・改修あるいは新築等を行う場合の越境状態の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
２．本土地の緑石及びフェンスが南側隣接地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、①越境の事実の確認、②修繕・改修あるいは新築等を行う場合の越境状態の解消及び③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

ＪＰＲ梅田ロフトビル（物件番号：商業施設Ｃ－１）

立地条件		ＪＲ「大阪」駅徒歩５分、大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		(1) 8,000百万円 (2) 5,000百万円
信託期間		平成15年５月15日～平成25年３月31日	信託受託者		住友信託銀行
取得先		(1) クラレ不動産株式会社、株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ (2) 日本生命保険相互会社	取得年月日（注）		(1) 平成15年５月15日 (2) 平成15年７月16日
土地	所在	大阪府大阪市北区茶屋町16番７号	地積	全体敷地	3,518.68㎡
				持分対応	3,518.68㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建	延床面積	一棟全体	17,897.56㎡
				持分対応	17,897.56㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成２年４月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

（注） 本投資法人は、平成15年５月15日にクラレ不動産株式会社の共有持分及び株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、平成15年７月16日に日本生命保険相互会社の共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、一棟全体の土地建物を保有しています。

ベネトン心斎橋ビル（物件番号：商業施設Ｃ－３）

立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩２分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		5,430百万円
信託期間		平成17年５月30日～平成31年６月12日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		個人	取得年月日		平成17年５月30日
土地	所在	大阪府大阪市中央区南船場四丁目２番11号	地積	全体敷地	609.31㎡
				持分対応	609.31㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下２階付10階建	延床面積	一棟全体	5,303.98㎡
				持分対応	5,303.98㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成15年２月 平成17年１月増築
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

［特記事項］ １．北側隣接地よりコンクリート塀の一部が本土地に越境しています。また、本土地より西側隣接地に対し鉄柵の一部が越境しています。
２．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

ハウジング・デザイン・センター神戸（物件番号：商業施設Ｃ－４）

立地条件		ＪＲ神戸線「神戸」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,220百万円
取得先		三菱信託銀行株式会社	取得年月日		平成17年９月28日
土地	所在	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目２番２号	地積	全体敷地	3,994.47㎡
				持分対応	3,994.47㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ガラス板葺 地下２階付11階建	延床面積	一棟全体	33,877.71㎡
				持分対応	33,877.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成６年６月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

［特記事項］ １．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

ＪＰＲ茶屋町ビル（物件番号：商業施設Ｃ－５）

立地条件		大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅至近、ＪＲ「大阪」駅徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		6,000百万円
信託期間		平成16年３月29日～平成28年８月31日	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行
取得先		サターンアセット特定目的会社	取得年月日		平成18年８月30日
土地	所在	大阪府大阪市北区茶屋町２番19号	地積	全体敷地	592.45㎡
				持分対応	592.45㎡
	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ９階建	延床面積	一棟全体	3,219.36㎡
				持分対応	3,219.36㎡
	所有形態	所有権	竣工年月		平成６年６月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途		商業施設

［特記事項］１．本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書が未締結です。
２．本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

次へ

ｃ．個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

＜全体情報について＞

・ 本表は当期保有物件の損益情報を掲載しています。
・ ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル及びＪＰＲ梅田ロフトビルについては、複数回にわたって取得していますが、賃貸借情報、損益情報等について区分して管理を行っていないため、本表においては区分せずに必要に応じ適宜合算して記載しています。
なお、これらの物件の営業日数については取得価格加重平均稼働日数を採用しています。

＜地域区分について＞

・ 地域区分の定義は、次のとおりです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

＜価格情報について＞

・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
・ 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額が、各期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第２位以下を四捨五入して記載しています。
・ 「期末評価額」は、不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。
なお、物件ごとの鑑定評価機関は前記「ａ．組入資産一覧」に記載のとおりです。
・ 「期末帳簿価額」は、「取得価格」に取得原価に算入される付随費用と「資本的支出」を加算し、これより減価償却累計額を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

＜賃貸借情報について＞

・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第３位以下を四捨五入して記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を小数第３位以下を四捨五入して記載しています。
・ 福岡ビル（第７期追加取得分）のテナント数について、福岡ビルと同一のテナントに賃貸しているため、便宜上「0」と表記しています。
・ 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。そのため、「期末総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率を乗じた面積、「期末総賃貸面積」は転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第３位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を記載しています。なお、賃料配分率は、当初取得分（19～29階の区分所有権の共有持分）が39.70457%、第14期追加取得分（２～17階の区分所有権の共有持分）が0.61008%です。
・ 新宿スクエアタワー（第14期追加取得分）のテナント数について、新宿スクエアタワーと同一のテナントに賃貸しているため、便宜上「0」と表記しています。
・ 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「稼働率」は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数を「期末テナント数」に記載しています。

- 「稼働率」は、各物件における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を百分率表示で小数第２位以下を四捨五入して記載しています。
- 「月末稼働率の期中平均」は、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。

＜損益情報について＞

- 損益項目は後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しています。
- 「賃料等収入」は、賃料、共益費及び月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を記載しています。また、「その他賃貸事業収入」は、附加使用料及び時間貸駐車場等の変動収入を記載しています。
- 「賃貸事業費用」は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- 「ＮＯＩ」は、ネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る「賃貸事業収入合計」から「賃貸事業費用合計」（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。
- 「ＮＣＦ」は、ネットキャッシュフローをいい、「ＮＯＩ」から「資本的支出」を控除した金額をいいます。
- 南麻布ビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、キュポ・ラ本館棟、ＪＰＲ武蔵小杉ビル、ベネトン心斎橋ビル及びハウジング・デザイン・センター神戸については本投資法人が所有している部分の全て又は大部分を１テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。
- 「年換算ＮＯＩ利回り」は、「ＮＯＩ」を各物件の「取得価格」で除した割合を稼働日数（取得価格加重平均稼働日数）に応じて年換算した利回りを記載しています。

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	ＪＰＲ人形町ビル	新麹町ビル	新麹町ビル（第２期追加取得分）
価格情報					
取得価格（百万円）	16,276	2,874	2,100	1,670	550
投資比率（%）	4.8	0.8	0.6	0.5	0.2
期末評価額（百万円）	10,200	2,260	2,370	1,871	801
投資比率（%）	3.3	0.7	0.8	0.6	0.3
期末帳簿価額（百万円）	14,980	2,497	1,958	1,631	564
賃貸借情報					
期末テナント数	7	1	3	7	2
期末総賃貸可能面積（㎡）	7,994.02	2,291.13	2,796.16	2,107.58	901.36
期末総賃貸面積（㎡）	7,190.65	2,291.13	1,666.87	2,107.58	607.11
稼働率					
期末稼働率（%）	90.0	100.0	59.6	100.0	67.4
月末稼働率の期中平均（%）	90.0	100.0	66.3	95.1	67.4
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	313,381	86,544	70,366	73,455	20,495
賃料等収入（千円）	290,231	82,138	64,869	71,971	19,686
その他賃貸事業収入（千円）	23,149	4,405	5,496	1,483	808
②賃貸事業費用合計	119,502	23,970	23,854	22,071	8,799
外注委託費（千円）	28,125	6,862	6,100	-	-
水道光熱費（千円）	33,393	5,791	6,855	1,855	892
公租公課（千円）	44,862	7,474	7,578	4,625	1,977
保険料（千円）	574	140	174	87	37
修繕工事費（千円）	3,959	1,377	71	85	-
管理委託料（千円）	7,689	2,260	1,999	2,205	568
管理組合費（千円）	-	-	-	12,135	5,195
その他賃貸事業費用（千円）	897	63	1,075	1,078	128
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	193,878	62,573	46,512	51,383	11,695
④減価償却費（千円）	50,162	14,368	10,241	4,409	1,706
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	143,716	48,204	36,270	46,974	9,988
⑥資本的支出（千円）	2,792	499	-	-	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	191,086	62,074	46,512	51,383	11,695
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	2.4	4.4	4.5	6.2	4.3

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	新麹町ビル（第６期追加取得分）	ＪＰＲクレスト竹橋ビル	ＭＳ芝浦ビル	五反田ファーストビル	福岡ビル
価格情報					
取得価格（百万円）	200	4,000	11,200	2,920	1,800
投資比率（%）	0.1	1.2	3.3	0.9	0.5
期末評価額（百万円）	278	3,450	14,200	2,780	2,119
投資比率（%）	0.1	1.1	4.5	0.9	0.7
期末帳簿価額（百万円）	201	3,529	10,988	2,712	1,782
賃貸借情報					
期末テナント数	1	8	8	2	1
期末総賃貸可能面積（㎡）	312.53	3,265.34	14,470.72	4,243.58	1,250.06
期末総賃貸面積（㎡）	312.53	3,100.29	14,470.72	4,243.58	1,250.06
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	12,312	130,972	513,295	131,459	87,356
賃料等収入（千円）	11,912	125,920	473,402	128,049	87,356
その他賃貸事業収入（千円）	400	5,052	39,892	3,410	-
②賃貸事業費用合計	3,356	32,499	132,397	40,805	19,039
外注委託費（千円）	-	8,493	-	12,863	-
水道光熱費（千円）	391	6,720	15,509	8,071	-
公租公課（千円）	685	12,629	27,736	12,116	7,882
保険料（千円）	12	194	716	257	230
修繕工事費（千円）	-	415	2,954	3,382	-
管理委託料（千円）	370	3,874	10,163	4,058	1,200
管理組合費（千円）	1,801	-	75,239	-	9,726
その他賃貸事業費用（千円）	95	173	78	55	-
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	8,955	98,473	380,897	90,654	68,316
④減価償却費（千円）	504	28,843	39,662	11,220	2,216
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	8,451	69,629	341,235	79,434	66,100
⑥資本的支出（千円）	-	4,011	289	-	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	8,955	94,462	380,608	90,654	68,316
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	9.0	5.0	6.9	6.3	7.7

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	福岡ビル（第７期追加取得分）	ＪＰＲ市ヶ谷ビル	オーバルコート大崎マークウエスト	新宿スクエアタワー	新宿スクエアタワー（第14期追加取得分）
価格情報					
取得価格（百万円）	1,120	5,100	3,500	10,000	180
投資比率（%）	0.3	1.5	1.0	2.9	0.1
期末評価額（百万円）	1,111	4,780	4,330	8,060	111
投資比率（%）	0.4	1.5	1.4	2.6	0.0
期末帳簿価額（百万円）	1,146	5,332	3,205	9,039	179
賃貸借情報					
期末テナント数	0	9	3	21	0
期末総賃貸可能面積（㎡）	687.34	4,224.96	4,088.44	10,982.03	168.75
期末総賃貸面積（㎡）	687.34	4,224.96	4,088.44	9,189.70	141.20
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	100.0	100.0	83.7	83.7
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	96.6	100.0	83.0	83.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	38,973	153,058	187,748	218,130	3,351
賃料等収入（千円）	38,973	141,995	181,127	218,130	3,351
その他賃貸事業収入（千円）	-	11,063	6,621	-	-
②賃貸事業費用合計	10,255	45,406	60,623	68,339	1,340
外注委託費（千円）	-	10,431	-	-	-
水道光熱費（千円）	-	8,017	5,036	-	-
公租公課（千円）	4,180	18,826	14,484	54,990	854
保険料（千円）	126	255	326	2,294	35
修繕工事費（千円）	-	2,659	-	-	-
管理委託料（千円）	600	3,611	1,200	1,200	300
管理組合費（千円）	5,347	-	39,576	9,852	151
その他賃貸事業費用（千円）	-	1,604	-	2	-
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	28,718	107,652	127,125	149,791	2,011
④減価償却費（千円）	1,160	16,241	29,911	92,501	864
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	27,557	91,411	97,214	57,289	1,146
⑥資本的支出（千円）	-	5,930	-	-	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	28,718	101,722	127,125	149,791	2,011
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	5.2	4.3	7.3	3.0	2.3

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	ビッグス新宿ビル	アクロス新川ビル・アネックス	新宿センタービル	南麻布ビル	品川キャナルビル
価格情報					
取得価格（百万円）	15,121	710	21,000	3,760	1,870
投資比率（%）	4.4	0.2	6.1	1.1	0.5
期末評価額（百万円）	13,500	829	13,200	2,890	1,740
投資比率（%）	4.3	0.3	4.2	0.9	0.6
期末帳簿価額（百万円）	15,591	633	21,536	3,883	1,845
賃貸借情報					
期末テナント数	21	3	24	1	4
期末総賃貸可能面積（㎡）	15,202.86	1,253.39	8,861.34	3,405.73	1,700.57
期末総賃貸面積（㎡）	12,934.27	1,003.80	7,977.18	3,405.73	1,700.57
稼働率					
期末稼働率（%）	85.1	80.1	90.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	87.0	93.4	86.8	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	538,412	43,105	457,860		67,363
賃料等収入（千円）	474,413	34,854	428,745		64,028
その他賃貸事業収入（千円）	63,999	8,251	29,114		3,335
②賃貸事業費用合計	243,938	12,560	157,061		18,676
外注委託費（千円）	68,075	65	55,287		503
水道光熱費（千円）	42,249	2,823	24,384		3,924
公租公課（千円）	67,714	3,283	54,601		6,387
保険料（千円）	1,138	68	658		143
修繕工事費（千円）	52,585	405	8,780		22
管理委託料（千円）	9,981	1,093	11,995		1,997
管理組合費（千円）	-	4,820	-		5,470
その他賃貸事業費用（千円）	2,194	-	1,352		228
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	294,473	30,545	300,798	74,870	48,687
④減価償却費（千円）	40,260	7,439	29,359	13,700	9,302
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	254,213	23,106	271,439	61,169	39,384
⑥資本的支出（千円）	194,069	8,217	55,583	18,906	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	100,404	22,327	245,215	55,963	48,687
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	3.9	8.7	2.9	4.0	5.3

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	六番町ビル	ＪＰＲ原宿ビル	東京建物京橋ビル	ＪＰＲ 日本橋堀留ビル	ＪＰＲ 千駄ヶ谷ビル
価格情報					
取得価格（百万円）	2,800	8,400	5,250	5,100	15,050
投資比率（%）	0.8	2.5	1.5	1.5	4.4
期末評価額（百万円）	3,040	7,400	5,110	5,730	10,300
投資比率（%）	1.0	2.4	1.6	1.8	3.3
期末帳簿価額（百万円）	2,904	8,675	5,279	5,206	15,354
賃貸借情報					
期末テナント数	1	7	2	7	5
期末総賃貸可能面積（㎡）	2,488.36	4,760.13	3,499.31	5,299.86	6,177.74
期末総賃貸面積（㎡）	2,488.36	4,212.16	3,499.31	5,299.86	5,813.42
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	88.5	100.0	100.0	94.1
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	96.2	100.0	100.0	94.1
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計		243,048		178,874	127,304
賃料等収入（千円）		233,046		169,525	116,574
その他賃貸事業収入（千円）		10,001		9,349	10,729
②賃貸事業費用合計		49,727		33,468	44,832
外注委託費（千円）		7,990		7,861	11,043
水道光熱費（千円）		10,165		8,306	12,194
公租公課（千円）		24,865		12,485	18,987
保険料（千円）		299		250	291
修繕工事費（千円）		1,182		294	146
管理委託料（千円）		4,514		3,649	2,029
管理組合費（千円）		-		-	-
その他賃貸事業費用（千円）		709		621	141
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	104,121	193,320	148,167	145,406	82,471
④減価償却費（千円）	10,295	11,544	11,933	36,097	36,504
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	93,826	181,775	136,233	109,308	45,966
⑥資本的支出（千円）	6,661	9,638	7,679	8,284	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	97,460	183,682	140,488	137,121	82,471
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り (対取得価格)（%）	7.5	4.6	5.7	5.7	1.1

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京都心				
用途	商業施設				
不動産の名称	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	ＪＰＲ代官山	ＪＰＲ神宮前４３２	新宿三丁目イーストビル	有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）
価格情報					
取得価格（百万円）	12,000	2,160	4,275	2,740	3,400
投資比率（%）	3.5	0.6	1.3	0.8	1.0
期末評価額（百万円）	12,600	1,300	3,750	2,330	2,620
投資比率（%）	4.0	0.4	1.2	0.7	0.8
期末帳簿価額（百万円）	11,691	2,208	4,356	2,761	3,396
賃貸借情報					
期末テナント数	1	4	5	1	1
期末総賃貸可能面積（㎡）	8,076.85	651.29	1,027.33	2,347.81	1,101.92
期末総賃貸面積（㎡）	8,076.85	651.29	922.21	2,347.81	1,101.92
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	100.0	89.8	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	100.0	89.8	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	345,576	41,297	62,498	74,499	
賃料等収入（千円）	345,576	39,891	58,386	74,499	
その他賃貸事業収入（千円）	-	1,406	4,112	-	
②賃貸事業費用合計	64,421	5,977	13,181	27,291	
外注委託費（千円）	-	1,078	2,396	-	
水道光熱費（千円）	-	1,426	4,213	-	
公租公課（千円）	41,339	1,946	4,885	4,992	
保険料（千円）	344	30	51	336	
修繕工事費（千円）	20,488	415	162	-	
管理委託料（千円）	2,249	1,080	1,443	2,700	
管理組合費（千円）	-	-	-	3,354	
その他賃貸事業費用（千円）	-	-	29	15,908	
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	281,154	35,319	49,317	47,208	56,138
④減価償却費（千円）	19,515	3,112	6,441	11,034	6,213
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	261,638	32,207	42,875	36,174	49,924
⑥資本的支出（千円）	44,862	-	-	-	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	236,292	35,319	49,317	47,208	56,138
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	4.7	3.3	2.3	3.5	3.3

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京周辺部				
用途	事務所				
不動産の名称	アルカイースト	ＪＰＲ千葉ビル	ＪＰＲ横浜日本大通ビル	新横浜第二センタービル	川口センタービル
価格情報					
取得価格（百万円）	5,880	2,350	2,927	920	8,100
投資比率（%）	1.7	0.7	0.9	0.3	2.4
期末評価額（百万円）	5,640	1,550	2,450	790	8,080
投資比率（%）	1.8	0.5	0.8	0.3	2.6
期末帳簿価額（百万円）	4,777	2,446	2,714	865	7,242
賃貸借情報					
期末テナント数	6	30	13	12	37
期末総賃貸可能面積（㎡）	7,022.76	5,545.03	6,066.53	2,642.38	15,461.98
期末総賃貸面積（㎡）	7,022.76	4,688.46	5,897.88	2,258.68	12,700.64
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	84.6	97.2	85.5	82.1
月末稼働率の期中平均（%）	97.6	83.1	97.2	85.5	86.5
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	258,569	114,724	126,344	50,639	404,174
賃料等収入（千円）	238,197	108,334	117,645	47,931	377,618
その他賃貸事業収入（千円）	20,372	6,390	8,699	2,707	26,555
②賃貸事業費用合計	153,143	51,479	41,009	18,619	146,854
外注委託費（千円）	-	23,094	12,026	4,720	55,121
水道光熱費（千円）	9,090	10,106	10,583	4,200	33,180
公租公課（千円）	31,673	12,127	11,486	5,805	36,021
保険料（千円）	2,201	336	318	149	1,025
修繕工事費（千円）	11,088	1,885	2,341	2,220	13,063
管理委託料（千円）	7,167	3,008	3,291	1,434	7,965
管理組合費（千円）	87,684	-	-	-	-
その他賃貸事業費用（千円）	4,238	921	963	89	474
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	105,426	63,245	85,335	32,019	257,319
④減価償却費（千円）	57,294	24,780	23,860	7,670	95,855
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	48,132	38,465	61,474	24,348	161,463
⑥資本的支出（千円）	-	2,515	697	2,520	10,022
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	105,426	60,729	84,638	29,499	247,297
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	3.6	5.4	5.9	7.0	6.4

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京周辺部				
用途	事務所				
不動産の名称	ＪＰＲ上野イーストビル	立川ビジネスセンタービル	立川ビジネスセンタービル（第11期追加取得分）	ライズアリーナビル	ゆめおおおかオフィスタワー
価格情報					
取得価格（百万円）	3,250	888	2,300	5,831	6,510
投資比率（%）	1.0	0.3	0.7	1.7	1.9
期末評価額（百万円）	4,660	1,050	1,830	5,710	5,550
投資比率（%）	1.5	0.3	0.6	1.8	1.8
期末帳簿価額（百万円）	3,163	798	2,228	5,640	6,176
賃貸借情報					
期末テナント数	5	4	13	1	34
期末総賃貸可能面積（㎡）	6,490.05	1,747.13	2,983.91	6,023.39	12,010.37
期末総賃貸面積（㎡）	4,660.99	1,747.13	2,868.55	6,023.39	10,620.52
稼働率					
期末稼働率（%）	71.8	100.0	96.1	100.0	88.4
月末稼働率の期中平均（%）	77.7	100.0	96.1	100.0	88.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	168,553	60,543	88,599	239,567	315,801
賃料等収入（千円）	143,901	56,311	83,982	227,948	302,247
その他賃貸事業収入（千円）	24,652	4,232	4,617	11,618	13,554
②賃貸事業費用合計	56,522	17,571	32,215	61,217	173,805
外注委託費（千円）	14,058	5,021	8,823	-	14,660
水道光熱費（千円）	11,271	5,645	11,285	7,420	36,325
公租公課（千円）	14,873	4,201	7,376	13,914	32,416
保険料（千円）	386	96	169	640	726
修繕工事費（千円）	11,557	510	685	16	5,543
管理委託料（千円）	3,917	1,661	2,532	3,361	7,862
管理組合費（千円）	-	-	-	35,861	74,079
その他賃貸事業費用（千円）	458	434	1,342	1	2,191
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	112,031	42,972	56,384	178,350	141,996
④減価償却費（千円）	24,353	10,148	19,054	27,277	97,737
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	87,677	32,824	37,330	151,072	44,258
⑥資本的支出（千円）	36,405	-	265	-	1,648
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	75,625	42,972	56,118	178,350	140,348
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	7.0	9.8	4.9	6.2	4.4

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京周辺部				
用途	事務所		商業施設		
不動産の名称	オリナスタワー	東京建物横浜ビル	田無アスタ	キュポ・ラ本館棟	ＪＰＲ武蔵小杉ビル
価格情報					
取得価格（百万円）	31,300	7,000	10,200	2,100	7,260
投資比率（%）	9.2	2.0	3.0	0.6	2.1
期末評価額（百万円）	32,000	7,010	12,200	2,480	5,940
投資比率（%）	10.2	2.2	3.9	0.8	1.9
期末帳簿価額（百万円）	30,561	7,044	7,934	1,941	7,303
賃貸借情報					
期末テナント数	12	13	1	1	1
期末総賃貸可能面積（㎡）	23,987.40	6,494.09	31,121.71	5,963.00	19,740.95
期末総賃貸面積（㎡）	23,652.51	6,494.09	31,121.71	5,963.00	19,740.95
稼働率					
期末稼働率（%）	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	99.3	100.0	100.0	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	1,153,362	304,889	596,400		
賃料等収入（千円）	1,047,725	285,303	596,400		
その他賃貸事業収入（千円）	105,636	19,586	-		
②賃貸事業費用合計	240,980	60,835	87,225		
外注委託費（千円）	-	18,863	-		
水道光熱費（千円）	62,887	15,628	-		
公租公課（千円）	52,933	18,750	42,823		
保険料（千円）	1,714	387	2,549		
修繕工事費（千円）	3,995	202	-		
管理委託料（千円）	26,823	5,842	1,200		
管理組合費（千円）	92,498	-	40,652		
その他賃貸事業費用（千円）	128	1,160	-		
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	912,382	244,054	509,174	75,014	160,880
④減価償却費（千円）	248,789	26,854	84,418	17,588	23,645
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	663,592	217,200	424,756	57,426	137,234
⑥資本的支出（千円）	1,194	1,400	-	-	3,540
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	911,188	242,654	509,174	75,014	157,340
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	5.9	7.0	10.1	7.2	4.5

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	東京周辺部		地方		
用途	商業施設		事務所		
不動産の名称	武蔵浦和ショッピングスクエア	川崎ダイスビル	新潟駅南センタービル	東京建物本町ビル	ＪＰＲ博多ビル
価格情報					
取得価格（百万円）	4,335	15,080	2,140	4,150	2,900
投資比率（%）	1.3	4.4	0.6	1.2	0.8
期末評価額（百万円）	3,920	14,664	2,090	3,170	2,900
投資比率（%）	1.3	4.7	0.7	1.0	0.9
期末帳簿価額（百万円）	4,175	14,736	1,696	4,188	3,273
賃貸借情報					
期末テナント数	3	19	8	10	28
期末総賃貸可能面積（㎡）	14,960.69	13,066.69	5,326.88	7,162.60	6,581.15
期末総賃貸面積（㎡）	14,960.69	12,825.79	5,288.20	5,587.31	6,508.85
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	98.2	99.3	78.0	98.9
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	98.8	99.3	39.6	97.4
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	129,061	472,271	132,562	52,737	150,528
賃料等収入（千円）	129,061	389,819	122,817	45,510	142,309
その他賃貸事業収入（千円）	-	82,452	9,744	7,226	8,218
②賃貸事業費用合計	17,168	126,215	46,714	120,150	45,141
外注委託費（千円）	-	4,753	621	13,183	13,076
水道光熱費（千円）	-	67,298	9,963	10,979	11,088
公租公課（千円）	15,313	26,552	8,618	14,596	14,980
保険料（千円）	349	1,840	929	385	315
修繕工事費（千円）	156	6,084	4,562	59,516	1,323
管理委託料（千円）	1,350	229	3,983	4,372	3,534
管理組合費（千円）	-	-	17,348	-	-
その他賃貸事業費用（千円）	-	19,456	685	17,116	823
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	111,892	346,055	85,848	△67,413	105,387
④減価償却費（千円）	36,887	110,516	24,613	21,418	31,899
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	75,005	235,539	61,234	△88,832	73,487
⑥資本的支出（千円）	-	-	1,102	73,342	1,399
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	111,892	346,055	84,746	△140,755	103,988
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	5.2	4.6	8.1	△3.3	7.3

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	地方				
用途	事務所				
不動産の名称	ＪＰＲ那覇ビル	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	天神１２１ビル	ＪＰＲ堂島ビル
価格情報					
取得価格（百万円）	1,560	3,150	1,670	2,810	2,140
投資比率（%）	0.5	0.9	0.5	0.8	0.6
期末評価額（百万円）	1,520	3,310	1,710	2,260	2,180
投資比率（%）	0.5	1.1	0.5	0.7	0.7
期末帳簿価額（百万円）	1,462	2,452	1,353	2,375	2,075
賃貸借情報					
期末テナント数	16	12	16	12	8
期末総賃貸可能面積（㎡）	3,946.41	7,128.81	4,874.91	3,257.73	3,930.21
期末総賃貸面積（㎡）	3,434.54	7,128.81	4,717.33	2,586.61	3,499.05
稼働率					
期末稼働率（%）	87.0	100.0	96.8	79.4	89.0
月末稼働率の期中平均（%）	87.0	91.8	97.9	80.4	87.4
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	91,347	183,486	120,168	91,660	107,630
賃料等収入（千円）	85,361	176,482	112,077	82,220	99,750
その他賃貸事業収入（千円）	5,985	7,004	8,091	9,440	7,880
②賃貸事業費用合計	29,154	58,148	40,279	35,280	44,233
外注委託費（千円）	11,685	18,843	11,503	-	15,031
水道光熱費（千円）	8,241	14,004	9,819	5,090	7,969
公租公課（千円）	6,118	16,190	7,376	9,142	15,337
保険料（千円）	225	476	284	162	259
修繕工事費（千円）	186	2,427	7,143	159	1,511
管理委託料（千円）	2,285	5,304	3,636	2,648	2,359
管理組合費（千円）	-	-	-	17,925	-
その他賃貸事業費用（千円）	412	902	515	152	1,766
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	62,192	125,338	79,888	56,380	63,396
④減価償却費（千円）	16,795	46,967	26,838	25,705	11,745
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	45,397	78,371	53,049	30,674	51,651
⑥資本的支出（千円）	1,881	-	5,768	1,352	4,100
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	60,311	125,338	74,120	55,027	59,296
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	8.0	8.0	9.6	4.0	6.0

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	地方				
用途	事務所		商業施設		
不動産の名称	ＪＰＲ博多中央ビル	ＪＰＲ名古屋伏見ビル	ＪＰＲ梅田ロフトビル	ベネトン心斎橋ビル	ハウジング・デザイン・センター神戸
価格情報					
取得価格（百万円）	1,920	4,137	13,000	5,430	7,220
投資比率（%）	0.6	1.2	3.8	1.6	2.1
期末評価額（百万円）	1,680	2,630	13,900	4,260	6,450
投資比率（%）	0.5	0.8	4.4	1.4	2.1
期末帳簿価額（百万円）	1,809	4,273	12,618	5,328	6,755
賃貸借情報					
期末テナント数	5	3	1	1	1
期末総賃貸可能面積（㎡）	3,290.42	7,086.37	18,586.97	5,303.98	35,444.13
期末総賃貸面積（㎡）	3,290.42	4,721.30	18,586.97	5,303.98	35,444.13
稼働率					
期末稼働率（%）	100.0	66.6	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	92.6	57.0	100.0	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	181	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	78,615	65,472	402,411		
賃料等収入（千円）	73,849	57,973	402,411		
その他賃貸事業収入（千円）	4,766	7,498	-		
②賃貸事業費用合計	20,999	50,055	31,138		
外注委託費（千円）	6,572	12,779	-		
水道光熱費（千円）	4,015	10,512	-		
公租公課（千円）	7,647	16,306	28,079		
保険料（千円）	165	350	574		
修繕工事費（千円）	621	5,380	684		
管理委託料（千円）	1,874	1,224	1,800		
管理組合費（千円）	-	-	-		
その他賃貸事業費用（千円）	103	3,502	-		
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	57,616	15,417	371,272	104,017	212,878
④減価償却費（千円）	10,373	34,259	30,601	26,646	89,274
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	47,243	△18,842	340,671	77,370	123,603
⑥資本的支出（千円）	4,635	18,263	-	268	7,941
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	52,981	△2,845	371,272	103,749	204,937
（参考情報）					
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	6.1	0.8	5.8	3.9	5.9

個別物件の収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	地方
用途	商業施設
不動産の名称	ＪＰＲ茶屋町ビル
価格情報	
取得価格（百万円）	6,000
投資比率（%）	1.8
期末評価額（百万円）	4,630
投資比率（%）	1.5
期末帳簿価額（百万円）	6,046
賃貸借情報	
期末テナント数	7
期末総賃貸可能面積（㎡）	2,484.39
期末総賃貸面積（㎡）	2,484.39
稼働率	
期末稼働率（%）	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	100.0
損益情報	
当期中の営業日数	181
①賃貸事業収入合計	145,268
賃料等収入（千円）	128,549
その他賃貸事業収入（千円）	16,719
②賃貸事業費用合計	27,711
外注委託費（千円）	5,597
水道光熱費（千円）	8,783
公租公課（千円）	9,202
保険料（千円）	152
修繕工事費（千円）	92
管理委託料（千円）	3,737
管理組合費（千円）	-
その他賃貸事業費用（千円）	145
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	117,557
④減価償却費（千円）	20,828
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	96,729
⑥資本的支出（千円）	-
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	117,557
（参考情報）	
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	4.0

次へ

ｄ．ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

＜全体情報について＞

- 本表は当期保有物件は、「地域区分」と「用途」に分けてそれぞれのポートフォリオごとに合計し、記載しています。
  なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

＜地域区分について＞

- 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。

＜価格情報について＞

- 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。

＜賃貸借情報について＞

- 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「月末稼働率の期中平均」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。
- 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数第３位以下を四捨五入して記載しています。
- 「稼働率」は、百分率表示で小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

＜損益情報について＞

- 「営業日数」は、各ポートフォリオにて期中取得又は売却があった場合には、取得価格加重平均稼働日数を採用しています。
- 損益項目は、後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を記載しています。
- 「賃料等収入」は、賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を記載しています。また、「その他賃貸事業収入」は、附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を記載しています。
- 「賃貸事業費用」は、「減価償却費」を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- 「ＮＯＩ」及び「ＮＣＦ」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。
- 「年換算ＮＯＩ利回り」は、ポートフォリオの「ＮＯＩ」をそのポートフォリオに属する物件の取得価格加重平均日数に応じて年換算した利回りを記載しています。
- 売却を行った物件については、価格情報、賃貸借情報には含まれませんが、損益情報には含まれます。

ポートフォリオの収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	全物件合計	東京都心	東京周辺部	地方
用途		－		
不動産の名称		－		
価格情報				
取得価格（百万円）	341,584	167,126	116,231	58,227
投資比率（%）	100.0	48.9	34.0	17.0
期末評価額（百万円）	313,274	145,060	115,524	52,690
投資比率（%）	100.0	46.3	36.9	16.8
期末帳簿価額（百万円）	330,536	165,074	109,749	55,711
賃貸借情報				
期末テナント数	493	160	205	128
期末総賃貸可能面積（㎡）	421,371.51	125,638.49	181,328.06	114,404.96
期末総賃貸面積（㎡）	398,836.53	117,006.90	173,247.74	108,581.89
稼働率				
期末稼働率（%）	94.7	93.1	95.5	94.9
月末稼働率の期中平均（%）	94.0	93.6	96.1	91.1
損益情報				
当期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	11,529,624	4,726,516	4,800,546	2,002,561
賃料等収入（千円）	10,825,436	4,463,952	4,451,498	1,909,985
その他賃貸事業収入（千円）	704,187	262,563	349,047	92,576
②賃貸事業費用合計	3,384,669	1,405,874	1,366,011	612,783
外注委託費（千円）	520,250	250,209	161,145	108,895
水道光熱費（千円）	625,439	222,061	302,909	100,467
公租公課（千円）	1,068,605	496,000	360,948	211,656
保険料（千円）	28,743	9,789	13,722	5,231
修繕工事費（千円）	257,907	104,970	67,070	85,867
管理委託料（千円）	214,171	93,927	81,049	39,193
管理組合費（千円）	555,064	172,671	347,118	35,274
その他賃貸事業費用（千円）	114,487	56,244	32,046	26,197
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	8,144,954	3,320,641	3,434,535	1,389,778
④減価償却費（千円）	1,911,469	556,770	936,732	417,967
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	6,233,485	2,763,870	2,497,802	971,811
⑥資本的支出（千円）	547,686	367,425	60,208	120,052
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	7,597,268	2,953,215	3,374,326	1,269,726
（参考情報）				
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	4.8	4.0	6.0	4.8

ポートフォリオの収益状況［参考情報］第19期（平成23年１月１日～平成23年６月30日）

地域区分	―	
用途	事務所	商業施設
不動産の名称	―	
価格情報		
取得価格（百万円）	246,384	95,200
投資比率（%）	72.1	27.9
期末評価額（百万円）	222,230	91,044
投資比率（%）	70.9	29.1
期末帳簿価額（百万円）	239,280	91,255
賃貸借情報		
期末テナント数	446	47
期末総賃貸可能面積（㎡）	261,493.80	159,877.71
期末総賃貸面積（㎡）	239,304.84	159,531.69
稼働率		
期末稼働率（%）	91.5	99.8
月末稼働率の期中平均（%）	90.4	99.9
損益情報		
当期中の営業日数	181	181
①賃貸事業収入合計	8,497,625	3,031,998
賃料等収入（千円）	7,916,100	2,909,336
その他賃貸事業収入（千円）	581,525	122,662
②賃貸事業費用合計	2,830,553	554,115
外注委託費（千円）	506,424	13,825
水道光熱費（千円）	525,731	99,707
公租公課（千円）	793,207	275,397
保険料（千円）	20,596	8,147
修繕工事費（千円）	219,844	38,062
管理委託料（千円）	191,341	22,830
管理組合費（千円）	494,715	60,348
その他賃貸事業費用（千円）	78,691	35,796
③ＮＯＩ(＝①－②)（千円）	5,667,071	2,477,882
④減価償却費（千円）	1,424,744	486,725
⑤賃貸事業損益(＝③－④)（千円）	4,242,327	1,991,157
⑥資本的支出（千円）	491,075	56,611
⑦ＮＣＦ(＝③－⑥)（千円）	5,175,996	2,421,271
（参考情報）		
年換算ＮＯＩ利回り(対取得価格)（%）	4.6	5.2

ｅ．資本的支出の状況

① 資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	４階、７～10階、12階空調改修工事（Ⅱ期）	自平成23年７月 至平成23年12月	183	－	－
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	中央監視盤更新工事	自平成23年８月 至平成23年12月	81	－	－
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事（Ⅱ期）	自平成22年10月 至平成23年11月	74	－	14
ＪＰＲ原宿ビル	東京都渋谷区	４階、６～９階空調改修工事	自平成23年５月 至平成23年12月	74	－	－
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	７～12階空調改修工事（Ⅰ期）	自平成23年10月 至平成23年12月	64	－	－
南麻布ビル	東京都港区	５～９階空調改修工事（Ⅰ期）	自平成23年10月 至平成23年12月	54	－	－
ＪＰＲ人形町ビル	東京都中央区	６～８階空調改修工事	自平成23年７月 至平成23年８月	50	－	－
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	９階リニューアル工事	自平成23年７月 至平成23年８月	36	－	－
ＪＰＲ梅田ロフトビル	大阪府大阪市	地下１階映画館便所改修工事	自平成23年７月 至平成23年12月	33	－	－

② 期中に行った資本的支出について

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのＯＡフロアーの設置等の工事を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した264百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	空調改修工事（Ⅰ期）	自平成23年２月 至平成23年６月	191
新宿センタービル	東京都新宿区	51階事務所仕様化工事	自平成23年４月 至平成23年６月	47
ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	外壁シール更新工事	自平成23年１月 至平成23年６月	42
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	７～８階専有部及び７～９階共用部改修工事	自平成23年４月 至平成23年６月	30
ＪＰＲ名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	２～４階専有部ＯＡフロアー設置工事	自平成23年１月 至平成23年１月	17
南麻布ビル	東京都港区	２～８階共用部内装改修工事	自平成23年５月 至平成23年６月	16
その他の不動産等		共用部改修、ＯＡフロアー設置、空調設備の改修等		202
合計				547

※ 修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬（６百万円）が含まれています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

（単位：百万円）

計算期間	前期末積立金残高	当期積立額	当期積立金取崩額	次期繰越額
第15期 自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	768	555	540	783
第16期 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	783	391	443	731
第17期 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	731	238	112	857
第18期 自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	857	121	241	737
第19期 自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	737	404	374	767

ｆ．主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第19期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

＜物件名称 オリナスタワー＞

テナント総数	12	
賃貸事業収入（注１）	1,153,362千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注２）	10.0%	
総賃貸面積（注３）	23,652.51㎡	
総賃貸可能面積（注３）	23,987.40㎡	
最近５年間の稼働率の推移（注２）（注４）	平成23年６月30日	98.6%
	平成22年12月31日	100.0%
	平成22年６月30日	100.0%
	平成21年12月31日	100.0%
	平成21年６月30日	100.0%

（注１）賃貸事業収入は各物件の第19期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。
（注２）小数点以下第２位を四捨五入しています。
（注３）総賃貸面積及び総賃貸可能面積は第19期末（平成23年６月30日）現在の面積を記載しています。
（注４）最近５年間の稼働率の推移は、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しています。

ｇ．テナント情報

（イ）投資法人全体の最近５年の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成18年７月末	44	463	315,156.85㎡	98.0%
平成18年８月末	45	472	317,641.24㎡	98.0%
平成18年９月末	46	472	337,382.19㎡	98.3%
平成18年10月末	46	474	337,382.18㎡	98.3%
平成18年11月末	46	475	337,382.05㎡	98.4%
平成18年12月末	46	479	337,382.05㎡	98.6%
平成19年１月末	46	478	338,657.09㎡	98.7%
平成19年２月末	46	494	341,637.63㎡	98.9%
平成19年３月末	49	504	363,100.22㎡	99.1%
平成19年４月末	48	492	361,574.77㎡	99.3%
平成19年５月末	48	490	361,574.77㎡	98.9%
平成19年６月末	48	491	361,574.77㎡	99.0%
平成19年７月末	49	526	373,620.93㎡	99.0%
平成19年８月末	49	528	373,610.03㎡	99.0%
平成19年９月末	49	528	373,610.03㎡	99.0%
平成19年10月末	49	522	373,610.03㎡	98.4%
平成19年11月末	49	519	373,609.99㎡	98.4%
平成19年12月末	49	517	373,609.99㎡	98.4%
平成20年１月末	49	519	373,609.99㎡	98.5%
平成20年２月末	49	523	373,565.79㎡	98.8%
平成20年３月末	50	547	381,589.80㎡	97.6%
平成20年４月末	50	544	383,462.00㎡	97.8%
平成20年５月末	50	540	383,473.41㎡	97.6%
平成20年６月末	50	537	383,491.03㎡	97.5%
平成20年７月末	51	536	386,833.76㎡	97.5%
平成20年８月末	52	536	387,935.68㎡	97.4%
平成20年９月末	52	534	388,104.42㎡	97.0%
平成20年10月末	51	509	381,515.82㎡	97.2%
平成20年11月末	51	501	381,513.12㎡	96.8%
平成20年12月末	52	499	383,215.57㎡	96.4%
平成21年１月末	52	499	383,276.05㎡	96.2%
平成21年２月末	52	499	383,277.74㎡	96.1%
平成21年３月末	52	501	383,234.49㎡	96.2%
平成21年４月末	52	499	383,276.13㎡	96.2%

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成21年５月末	52	493	383,277.07㎡	95.8%
平成21年６月末	51	476	393,532.31㎡	96.8%
平成21年７月末	51	474	393,531.94㎡	96.4%
平成21年８月末	51	470	393,531.94㎡	96.1%
平成21年９月末	51	471	393,520.75㎡	96.6%
平成21年10月末	51	471	393,503.38㎡	96.4%
平成21年11月末	51	467	393,503.38㎡	96.3%
平成21年12月末	53	476	400,751.87㎡	96.4%
平成22年１月末	53	471	400,733.85㎡	96.3%
平成22年２月末	54	474	404,330.06㎡	96.3%
平成22年３月末	54	463	404,160.73㎡	96.4%
平成22年４月末	54	462	404,161.20㎡	96.4%
平成22年５月末	55	463	410,326.04㎡	95.9%
平成22年６月末	55	460	410,326.04㎡	95.5%
平成22年７月末	55	461	414,068.22㎡	95.0%
平成22年８月末	55	461	414,068.22㎡	95.2%
平成22年９月末	55	459	414,030.61㎡	91.7%
平成22年10月末	55	461	414,057.73㎡	92.7%
平成22年11月末	55	463	414,050.29㎡	93.2%
平成22年12月末	56	479	420,544.51㎡	93.5%
平成23年１月末	56	486	420,536.24㎡	94.1%
平成23年２月末	56	487	420,482.85㎡	93.7%
平成23年３月末	56	488	420,470.49㎡	93.9%
平成23年４月末	56	490	420,494.31㎡	94.0%
平成23年５月末	56	488	420,516.84㎡	93.7%
平成23年６月末	56	493	421,371.51㎡	94.7%

（注１）契約面積と賃料算定面積が異なる場合、第10期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、第11期からは契約面積を賃貸面積としています。
（注２）稼働率は小数第２位以下を四捨五入しています。

なお、第19期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第19期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	493
総賃貸面積の合計	398,836.53㎡
総賃貸可能面積の合計	421,371.51㎡
総賃料収入の合計	11,529,624千円

（ロ）上位20テナント

平成23年６月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積（㎡）	期末総賃貸面積に占める割合（注１）
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	8.8%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.7%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,978.11	5.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	ＪＰＲ武蔵小杉ビル	19,740.95	4.9%
5	株式会社ロフト	ＪＰＲ梅田ロフトビル	18,586.97	4.6%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,267.72	2.8%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.4%
8	タワーレコード株式会社	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.0%
9	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,883.30	2.0%
10	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%
11	株式会社マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.5%
12	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	1.3%
13	株式会社ニトリホールディングス	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.3%
14	日本エイ・ティー・エム株式会社	オリナスタワー	4,255.56	1.1%
15	シミック株式会社	五反田ファーストビル	4,236.65	1.1%
16	キヤノンイメージングシステムズ株式会社	新潟駅南センタービル	4,040.29	1.0%
17	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	ＭＳ芝浦ビル	3,922.74	1.0%
17	有限責任監査法人トーマツ	ＭＳ芝浦ビル	3,922.74	1.0%
19	財団法人保安電子通信技術協会	オリナスタワー	3,544.12	0.9%
20	ＳＢＳホールディングス株式会社	オリナスタワー	3,515.54	0.9%

（注１）小数第２位以下を四捨五入しています。
（注２）共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

（ハ）主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件

本投資法人が平成23年６月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナントごとの期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表のとおりです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

Ａ．当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。

Ｂ．当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末総賃貸面積の10%以上であること。

Ｃ．当該テナントが利害関係者（本資産運用会社に対する出資又は本資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいい、投信法上の「利害関係人等」とは異なります。）であること。

①利害関係者以外の主なテナント

該当はありません。

②利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名		期末年間契約賃料（円）（注１）	比率（%）	期末賃貸面積（㎡）	比率（%）
東京建物株式会社	不動産業	C	新宿センタービル（注２）（注３）	貸室	964,882,788	4.3	8,861.34	2.2
			川崎ダイスビル（注２）（注４）	貸室	739,889,568	3.3	13,084.26	3.3
			アルカイースト	貸室	71,218,404	0.3	1,032.51	0.3
			オリナスタワー	駐車場	1,440,000	0.0	－	－
			小計		1,777,430,760	8.0	22,978.11	5.7
新宿スクエアタワー管理株式会社	不動産管理業	C	新宿スクエアタワー（注５）	貸室	415,706,988	1.9	11,267.72	2.8
有楽土地株式会社	不動産業	C	ライズアリーナビル（注６）	貸室	448,229,220	2.0	6,023.39	1.5
株式会社損害保険ジャパン	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	229,536,384	1.0	5,043.27	1.3
				駐車場等	44,274,000	0.2	－	－
				計	273,810,384	1.2	5,043.27	1.3
			損保ジャパン和歌山ビル	貸室	71,650,596	0.3	1,778.13	0.4
				駐車場等	18,420,000	0.1	－	－
				計	90,070,596	0.4	1,778.13	0.4
			川口センタービル	貸室	30,281,424	0.1	534.52	0.1
				駐車場	4,200,000	0.0	－	－
				計	34,481,424	0.2	534.52	0.1
			ゆめおおおかオフィスタワー	貸室	29,481,144	0.1	527.38	0.1
			小計		427,843,548	1.9	7,883.30	2.0
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	C	ＪＰＲ那覇ビル	貸室	16,583,280	0.1	339.13	0.1
				駐車場	1,008,000	0.0	－	－
				計	17,591,280	0.1	339.13	0.1
			川口センタービル	貸室	20,352,084	0.1	467.22	0.1
				駐車場	1,260,000	0.0	－	－
				計	21,612,084	0.1	467.22	0.1
			ゆめおおおかオフィスタワー	貸室	14,237,868	0.1	230.70	0.1
			小計		53,441,232	0.2	1,037.05	0.3

名称	業種	該当条件	物件名		期末年間契約賃料（円）（注１）	比率（%）	期末賃貸面積（㎡）	比率（%）
損保ジャパンひまわり生命保険株式会社	生命保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	15,572,784	0.1	300.23	0.1
				駐車場等	3,312,000	0.0	－	－
				計	18,884,784	0.1	300.23	0.1
			損保ジャパン和歌山ビル	貸室	10,379,520	0.0	238.29	0.1
				駐車場	1,200,000	0.0	－	－
				計	11,579,520	0.1	238.29	0.1
			小計		30,464,304	0.1	538.52	0.1
東京不動産管理株式会社	不動産管理業	C	東京建物本町ビル	貸室	2,246,088	0.0	154.69	0.0
				駐車場	6,858,000	0.0	－	－
				計	9,104,088	0.0	154.69	0.0
			オリナスタワー	貸室	67,145,688	0.3	711.44	0.2
				駐車場	840,000	0.0	－	－
				計	67,985,688	0.3	711.44	0.2
			小計		77,089,776	0.3	866.13	0.2
株式会社東京建物アメニティサポート	不動産管理業	C	オリナスタワー	貸室	133,391,016	0.6	1,413.34	0.4
				駐車場	840,000	0.0	－	－
				計	134,231,016	0.6	1,413.34	0.4
			東京建物本町ビル	貸室	2,408,424	0.0	165.87	0.0
			小計		136,639,440	0.6	1,579.21	0.4
東京ビルサービス株式会社	不動産管理業	C	オリナスタワー	貸室	32,507,292	0.1	344.43	0.1
東京建物不動産販売株式会社	不動産業	C	ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	貸室	166,050,756	0.7	1,829.64	0.5
				駐車場	624,000	0.0	－	－
				計	166,674,756	0.7	1,829.64	0.5
			東京建物横浜ビル	貸室	14,007,408	0.1	169.96	0.0
				駐車場等	1,308,000	0.0	－	－
				計	15,315,408	0.1	169.96	0.0
			小計		181,990,164	0.8	1,999.60	0.5
株式会社イー・ステート・オンライン	情報提供サービス業	C	ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	貸室	68,264,652	0.3	817.58	0.2
全テナント合計					22,246,747,056	100.0	401,915.98	100.0

（注１）期末年間契約賃料は、契約上の月額の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の12か月分の合計を記載しています。
本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

（注２）東京建物株式会社の新宿センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値（（注３）においても同様です。）を記載しており、川崎ダイスビルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値（（注４）においても同様です。）を記載しています。

（注３）新宿センタービルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。
同社は新宿センタービルにおいて、利害関係者に該当する大成建設株式会社に一部を転貸（サブリース）しており、転借人の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は以下のとおりです。

期末年間契約賃料（円）	期末賃貸面積（㎡）
386,512,968	2,982.42

（注４）川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。
同社は川崎ダイスビルにおいて、利害関係者に該当する東京建物リゾート株式会社に一部を転貸（サブリース）しており、転借人の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は以下のとおりです。

期末年間契約賃料（円）	期末賃貸面積（㎡）
8,686,740	83.96

（注５）新宿スクエアタワーは、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しており、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料配分率である40.31465%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

（注６）ライズアリーナビルは、有楽土地株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

［主な利害関係者との賃貸条件］

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	２年間	２年間	２年間
当初契約始期	平成14年６月26日	平成14年６月26日	平成６年４月16日
直近更新日	平成23年４月１日	平成22年６月26日	平成23年４月１日
契約更新の方法	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新	期間満了の３か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新
敷金（注１）	金163,984,030円	金49,055,048円	金30,745,396円

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	東京建物株式会社	
物件名	ゆめおおおか オフィスタワー	新宿センタービル	川崎ダイスビル（注３）
契約期間	３年間	５年間	20年間
当初契約始期	平成９年６月16日	平成20年３月27日	平成15年８月28日
直近更新日	平成21年４月１日	なし	なし
契約更新の方法	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、３年間更新	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、３年間更新	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、３年間更新
敷金（注１）（注２）	金21,057,960円	－	金474,135,021円

テナント名	東京建物株式会社	明治安田生命保険相互会社	
物件名	アルカイースト	ＪＰＲ那覇ビル	川口センタービル
契約期間	２年間	２年間	２年間
当初契約始期	平成17年９月12日	平成13年３月16日	平成22年11月１日
直近更新日	平成21年９月12日	平成23年３月16日	なし
契約更新の方法	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新（注４）	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新
敷金（注１）	金46,844,970円	金12,310,410円	金13,568,064円

テナント名	明治安田生命保険相互会社
物件名	ゆめおおおか オフィスタワー
契約期間	２年間
当初契約始期	平成21年３月８日
直近更新日	平成23年４月１日
契約更新の方法	期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない限り、２年間更新
敷金（注１）	金10,553,140円

（注１）上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他契約に基づく敷金を含みません。
（注２）川崎ダイスビルにおける敷金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する金額（（注３）においても同様です。）を記載しています。
（注３）川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が預託する敷金が変動する賃貸借契約が締結されています。
同社は川崎ダイスビルにおいて、利害関係者に該当する東京建物リゾート株式会社に一部を転貸（サブリース）しており、転借人との主な賃貸条件は以下のとおりです。

契約期間	６年間 （定期建物賃貸借契約）
当初契約始期	平成21年８月28日
敷金	金11,683,755円

（注４）平成23年４月28日付で、東京建物株式会社より解約通知を受領しており、平成23年10月31日付で解約予定となっています。

ｈ．第19期終了後の物件の取得・売却の概要

取得済物件

第19期終了後、本書の日付の前日までに取得した物件の概要は以下の通りです。

＜銀座三和ビル＞

物件概要（本書の日付現在）

所在地　　：東京都中央区銀座四丁目６番１号（住居表示）

所有形態　　：土地：敷地の一部の所有権（共有：持分割合64.72%）

建物：区分所有権（共有：持分割合35.40%）

敷地面積　　：1,119.27㎡（持分対応：236.13㎡）

建物延床面積　　：8,851.00㎡（持分対応面積2,042.81㎡）

構造　　：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付９階建

竣工年月　　：昭和57年10月

テナント数　　：８

総賃貸可能面積　　：1,889.27㎡相当（注１）

総賃貸面積　　：1,868.32㎡相当（注１）

稼働率　　：98.4%

（注１）取得対象の区分所有権の本投資法人持分割合に基づき算出しています。また、賃貸借契約に基づいており、登記簿上の専有面積とは異なります。

（注２）テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は、平成23年８月22日現在の数値を記載しています。

売買条件

取得価格　　：3,400百万円

資産の種類　　：不動産

取得日　　：平成23年８月29日

③【その他投資資産の主要なもの】

上記「② 投資不動産物件」をご参照下さい。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成23年６月期の直近６計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額及び純資産総額を期中では正確に把握することが困難であるため、期中の各月末については記載していません。

年月日	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たりの純資産額 （円）
第14期計算期間末 （平成20年12月末日）	309,253,338 (304,820,838)	161,158,271 (156,725,771)	257,853 (250,761)
第15期計算期間末 （平成21年６月末日）	329,163,520 (326,831,645)	159,057,682 (156,725,807)	254,492 (250,761)
第16期計算期間末 （平成21年12月末日）	332,380,032 (328,046,907)	161,058,667 (156,725,542)	257,693 (250,760)
第17期計算期間末 （平成22年６月末日）	358,339,677 (353,499,127)	176,303,789 (171,463,239)	246,578 (239,808)
第18期計算期間末 （平成22年12月末日）	360,904,581 (356,843,381)	175,502,523 (171,441,323)	245,458 (239,778)
第19期計算期間末 （平成23年６月末日）	360,004,870 (355,993,005)	175,452,052 (171,440,187)	245,387 (239,776)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注２）括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

本投資証券は東京証券取引所に上場されており、取引所価格の推移は以下のとおりです。

（最近３年間の事業年度別最高・最低投資口価格）

回次 決算年月	第14期 平成20年12月	第15期 平成21年６月	第16期 平成21年12月	第17期 平成22年６月	第18期 平成22年12月	第19期 平成23年６月
最高	319,000	258,000	229,800	229,900	256,700	260,000
最低	130,300	143,000	168,200	170,300	172,800	160,000

（最近１年間の月別最高・最低投資口価格）

月別	平成22年 ７月	平成22年 ８月	平成22年 ９月	平成22年 10月	平成22年 11月	平成22年 12月
最高	208,800	203,600	196,200	205,200	219,000	256,700
最低	185,000	176,400	172,800	184,500	193,700	212,200
月別	平成23年 １月	平成23年 ２月	平成23年 ３月	平成23年 ４月	平成23年 ５月	平成23年 ６月
最高	260,000	228,800	230,100	234,000	239,400	235,700
最低	215,200	212,400	160,000	210,000	225,300	208,300

②【分配の推移】

平成23年６月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額、投資口１口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 （百万円）	１口当たり分配金 （円）
第14期（自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日）	4,432	7,092
第15期（自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日）	2,331	3,731
第16期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）	4,333	6,933
第17期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）	4,840	6,770
第18期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	4,061	5,680
第19期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）	4,011	5,611

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成23年６月期の直近６計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第14期（自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日）	2.8%	5.5%
第15期（自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日）	1.5%	2.9%
第16期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）	2.7%	5.4%
第17期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）	2.9%	5.9%
第18期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	2.3%	4.6%
第19期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）	2.3%	4.6%

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

年月日	沿革
平成13年９月６日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
平成13年９月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年９月27日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成13年10月18日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第10号）
平成13年11月16日	資産運用開始
平成13年12月19日	規約の変更
平成14年１月22日	投資口分割（投資口１口を2.5口に分割）
平成14年４月10日	規約の変更
平成14年５月30日	規約の変更
平成14年６月14日	東京証券取引所に上場
平成15年９月４日	規約の変更
平成17年９月８日	規約の変更
平成19年９月５日	規約の変更
平成21年９月８日	規約の変更
平成23年９月６日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
金子 博人	執行役員	昭和52年４月 弁護士登録（東京弁護士会）山田茂法律事務所入所 昭和54年４月 金子博人法律事務所 代表弁護士（現職） 平成13年12月 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員（現職）	－
安田 荘助	監督役員	昭和43年４月 株式会社扇屋本店 入社 昭和50年12月 芹沢政光公認会計士事務所 入所 昭和55年６月 安田荘助税理士事務所 設立 昭和58年２月 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 平成５年７月 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月 東京北斗監査法人（東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合併） 理事長代表社員 平成13年９月 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員（現職） 平成17年６月 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役 平成18年６月 株式会社野村総合研究所 社外監査役（現職） 平成18年10月 仰星監査法人（東京北斗監査法人と監査法人芹沢会計事務所が合併） 理事長 平成20年１月 同監査法人 グループ統括代表 平成20年４月 三井住友海上グループホールディングス株式会社（現ＭＳ＆ＡＤインシュアランスグループホールディングス株式会社）社外監査役（非常勤）（現職） 平成21年１月 仰星監査法人 特別顧問（現職） 仰星税理士法人 代表社員（現職）	－
出縄 正人	監督役員	平成２年４月 弁護士登録（第一東京弁護士会）沖信・石原法律事務所 入所 平成３年４月 沖信・石原・清法律事務所と改称 平成11年１月 同事務所 パートナー弁護士（現職） 平成12年６月 株式会社金冠堂 非常勤監査役（現職） 平成14年４月 慶應義塾大学法学部 非常勤講師（民法演習） 平成15年７月 沖信・石原・清法律事務所をスプリング法律事務所と改称 平成17年２月 株式会社アルベックス 非常勤監査役（現職） 平成19年７月 株式会社アドバイスリンク 取締役（現職） 平成19年９月 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員（現職） 平成21年４月 慶應義塾大学　大学院法務研究科（法科大学院）非常勤講師 平成23年４月 最高裁判所 司法研修所 民事弁護教官（現職）	－

（注１）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成23年９月６日開催の第８回投資主総会において、補欠執行役員として大久保聡を選任しました。大久保聡の略歴は次のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
大久保 聡	補欠執行役員	昭和52年４月 東京建物株式会社 入社 平成４年４月 同社 広報室 課長 兼 企画部 課長 平成６年４月 同社 企画部 課長 兼 企画部 国際企画室 課長 平成７年４月 同社 企画部 経営企画室 課長 平成８年１月 同社 ビル営業第２部 営業第２グループ グループリーダー 平成10年10月 同社 ＲＭ事業部長 平成17年３月 同社 取締役大阪支店長 平成17年10月 同社 取締役関西支店長 平成22年３月 東京建物不動産販売株式会社 監査役（非常勤） 平成22年３月 東京建物株式会社 顧問 平成22年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長（現職）	１口

（注２）監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成23年９月６日開催の第８回投資主総会において、補欠監督役員として杉山昌明を選任しました。杉山昌明の略歴は次のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
杉山　昌明	補欠監督役員	昭和47年11月 ピート・マーウィック・ミッチェル会計士事務所 入所 昭和49年５月 芹沢政光公認会計士事務所 入所 昭和52年１月 杉山昌明税理士事務所 開設（現職） 昭和62年８月 監査法人朝日新和会計社（現　有限責任あずさ監査法人） 社員 平成９年８月 朝日監査法人（現　有限責任あずさ監査法人） 代表社員 平成18年６月 あずさ監査法人（現　有限責任あずさ監査法人） 監事会議長 平成21年７月 公認会計士杉山昌明事務所 開設（現職）	－

（注３）執行役員（１名）及び監督役員全員（２名）は、平成23年９月６日開催の第８回投資主総会において選任されました。任期は、平成23年９月15日から２年間です。

３【その他】

ａ．役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第20条第１項）。ただし、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです（規約第20条第２項）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了するときまでです。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することは妨げられません（規約第20条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（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て不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

ｂ．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

（イ）規約等の重要事項の変更

本投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更は本投資法人の執行役員により遅滞なく関東財務局長に届出されます。

規約の変更を除く本投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

なお、平成23年９月６日開催の投資主総会における規約の変更は次のとおりです。

（下線は変更部分）

<table>
<tr><th>変更前</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>
第６条（国内における募集）
本投資法人は、その発行する投資口のうち、発行価額の総額の100分の50を超える割合を国内において募集するものとする。

第20条（役員の任期）
１．　（省略）
２．　（省略）
（新設）

第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）
（省略）
<table>
<tr><th>報酬の種類</th><th>報酬額（報酬額の計算方法）/支払時期</th></tr>
<tr><td>固定報酬</td><td>（省略）</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬１</td><td>（省略）</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬２</td><td>（報酬額の計算方法）
決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬２控除前の分配可能金額（第30条第１号に規定されるもの。）の３％に相当する金額（１円未満切捨て）

（支払時期）
各決算期後３か月以内</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬３</td><td>（省略）</td></tr>
</table>
</td><td>
第６条（国内における募集）
本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。

第20条（役員の任期）
１．　（現行どおり）
２．　（現行どおり）
３．補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）
（現行どおり）
<table>
<tr><th>報酬の種類</th><th>報酬額（報酬額の計算方法）/支払時期</th></tr>
<tr><td>固定報酬</td><td>（現行どおり）</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬１</td><td>（現行どおり）</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬２</td><td>（報酬額の計算方法）
決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬２控除前の分配可能金額（第30条第１号に規定されるもの。）から分配金に充当せず留保する金額を控除した額の３％に相当する金額（１円未満切捨て）

（支払時期）
各決算期後３か月以内</td></tr>
<tr><td>インセンティブ報酬３</td><td>（現行どおり）</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

変更前	変更後
別紙１ **資産運用の対象及び方針** １．資産運用の基本方針 （省略） ２．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲 （省略） ３．投資態度 （１）～（５）　（省略） （６）本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう）の価額の合計額の割合を75%以上とする。 （７）～（10）　（省略） ４．資産運用の対象とする資産についての制限 （省略） ５．組入資産の貸付け （省略）	別紙１ **資産運用の対象及び方針** １．資産運用の基本方針 （現行どおり） ２．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲 （現行どおり） ３．投資態度 （１）～（５）　（現行どおり） （６）本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産<u>の所有権</u>、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う）の価額の合計額の割合を75%以上とする。 （７）～（10）　（現行どおり） ４．資産運用の対象とする資産についての制限 （現行どおり） ５．組入資産の貸付け （現行どおり）

（ロ）事業譲渡又は事業譲受
該当事項はありません。
（ハ）出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。

ｃ．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
該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

本投資証券は、東京証券取引所に上場されています。取得申込者は、取扱金融商品取引業者に申込みをして下さい。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第７条）。

なお、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、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

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

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

（ロ）本投資法人の資産評価の方法及び基準は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定めます（規約第29条第１項）。

ⅰ．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、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。ただし、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

ⅱ．不動産、不動産の賃借権又は地上権、並びに金銭の信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は上記ⅰ．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

ⅲ．不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

金融商品取引所に上場されている資産対応証券等は、金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。これ以外の資産対応証券等は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。ただし、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価します。

ⅳ．金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所に上場されている有価証券は、金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。これ以外の有価証券は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。

ⅴ．金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

ⅵ．デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

ⅶ．その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って算出された価額により評価します。

（ハ）資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記（ロ）と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第29条第２項）。

ｉ．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基づいた評価額

ii．信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は上記ｉ.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

（ニ）資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年６月末日と12月末日）とします。ただし、上記（ロ）iii．及びiv．に定める資産（不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券）であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第３項）。

ただし、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

（ホ）当該営業期間末日における１口当たりの純資産額については、１口当たり情報に関する注記に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第58条第９号及び第68条第１号）が、貸借対照表を含む計算書類等は営業期間ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

投資主は、本投資法人のホームページにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年１月１日から６月末日まで、及び７月１日から12月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第28条）。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

ｉ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口と引き換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第５条）。

ii．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条）。

（ロ）解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

ｉ．投資主総会の決議

ii．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

iii．破産手続開始の決定

iv．解散を命ずる裁判

ｖ．投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 Ａ．投資主の権利（イ）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成23年10月18日までです。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申入れがない限り、契約は自動的に更新され、更に１年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、本資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	(ⅰ) 本投資法人又は本資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、３か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、本資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 (ⅱ) (ⅰ)にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。 ・ 本資産運用会社が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、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始の決定、再生手続開始、更生手続開始、又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・ 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 (ⅲ) 本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 ・ 金商法で定める金融商品取引業者（投信法で定める要件を充足する者に限ります。）でなくなったとき ・ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・ 解散したとき
変更等	契約は、本投資法人及び本資産運用会社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。

② 投資主名簿等に関する一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

事務委託・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成25年９月13日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の３か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、更に２年間期間が延長され、以後においても同様とします。
解約	相手方に以下のいずれかの事由が発生したときは、相手方に対し通知をなすことにより、契約を解約することができます。 ・ 契約に基づく義務の履行を怠り、相手方からのその旨の通知の到達後10日以内にその履行がなされないとき ・ 支払の停止、破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立てがなされたとき、手形交換所により取引停止処分がなされたとき、又はその重要な資産につき滞納処分による差押え、仮差押え、保全処分、差押え、競売手続の開始その他の強制執行手続若しくは担保権実行手続が開始されたとき ・ 上記に定めるほか、相手方に契約を継続することに堪えない重大な事由があるとき ・ 事務受託手数料又は投資主名義書換事務受託手数料に係る両当事者間の協議が整わないとき ・ 本投資法人より一般事務受託者兼資産保管会社が追加的委託を受けた場合で、両当事者間で協議が整わないとき
変更等	本投資法人は、一般事務受託者兼資産保管会社に、本投資法人が営業を行う上で必要な業務及び事務のうち、契約に規定する以外の業務及び事務を、将来、新たに追加して委託することができます。一般事務受託者兼資産保管会社は、本投資法人のかかる将来における追加的委託を承知しており、本投資法人よりかかる追加的委託を受けた場合には、本投資法人と協議の上、特段の事由のない限り、かかる業務又は事務を受託します。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じ、契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	本契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定めるときに終了するものとします。 （ｉ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は、特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。ただし、この場合であっても、各当事者の合意により、本契約を継続することができるものとします。 （ii）振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。この場合、本契約は、特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。 (iii) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ、引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、本契約は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。 (iv) 本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託に関わる契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは当事者のいずれか一方が解約権を行使しうる事由が発生したときに、当事者のいずれか一方が本契約の解約をその相手方に文書で通知した場合。この場合、(iii)後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人又は特別口座管理人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに本契約を解約することができます。 （ｖ）本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託に関わる契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、(iv)後段の事由に該当した場合、本契約は直ちに解約することができます。
変更等	・ 本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、各当事者が協議の上速やかに変更します。 ・ 本契約に定めのない事項、その他疑義が生じた事項については、本投資法人と特別口座管理人が協議の上、これを定めます。

③ 第３回無担保投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理者：みずほ信託銀行株式会社

投資法人債事務委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約を変更しようとするときは、本投資法人と投資法人債事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）が協議の上、これを行うものとします。

投資法人債管理委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	・本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債管理者（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関する協定をします。 ・本契約に定められた事項の変更のうち、本投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更（法令の改正又は制定に伴う変更を除きます。）は、裁判所の許可を得たうえ、本投資法人債の投資法人債権者集会の決議によるものとし、当該決議については更に裁判所の許可を得るものとします。

登録事務取扱契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び登録機関（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関する協定をします。

④ 第３回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び元利金支払事務取扱者は相互にこれに関する協定をします。

⑤ 第５回及び第６回無担保投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理者：株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人債事務委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約を変更しようとするときは、本投資法人と投資法人債事務受託者（株式会社みずほコーポレート銀行）が協議の上、これを行うものとします。

投資法人債管理委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	・本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債管理者（株式会社みずほコーポレート銀行）は相互にこれに関する協定をします。 ・本契約に定められた事項の変更のうち、本投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更（法令の改正又は制定に伴う変更を除きます。）は、裁判所の許可を得たうえ、本投資法人債の投資法人債権者集会の決議によるものとし、当該決議については更に裁判所の許可を得るものとします。

登録事務取扱契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び登録機関（株式会社みずほコーポレート銀行）は相互にこれに関する協定をします。

⑥ 第５回及び第６回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び元利金支払事務取扱者は相互にこれに関する協定をします。

⑦ 振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第３回無担保投資法人債）：みずほ信託銀行株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑧ 振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第５回及び第６回無担保投資法人債）：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑨ 第７回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑩ 第８回及び第９回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑪ 第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑫ 第12回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

⑬ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第32条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第33条）。

（ホ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商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。

（へ）公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（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、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

① 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

② 当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

③ 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

④ ①から③までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法203条第２項及び第４項、第５条第２項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

（ハ）資産の運用の制限（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはならないことになっています。

ⅰ．有価証券の取得又は譲渡
ⅱ．有価証券の貸借
ⅲ．不動産の取得又は譲渡
ⅳ．不動産の貸借
ⅴ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
ⅵ．商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製練、精製その他これらに類する行為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。）

(ニ) 利害関係者（資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。（投信法上の「利害関係人等」（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政令で定める者（投信法施行令第123条））とは異なります。）以下同じです。）との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。

① 利害関係者からの物件・資産の取得

ⅰ．不動産及び不動産信託受益権の場合

本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ⅱ．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ⅰ.によるものとします。

② 利害関係者への物件・資産の売却

ⅰ．不動産及び不動産信託受益権の場合

１物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ⅱ．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ⅰ.によるものとします。

③ 利害関係者への物件の賃貸（注）

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

（注）利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付随する駐車場において(a)同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、(b)月５台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）、及び②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定又は据置きの場合、をいいます。

④ 利害関係者への不動産管理委託

前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （１）投資方針 ｂ．投資態度（ハ）物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

⑤ 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

ⅰ．売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の３％＋６万円（ただし、消費税等を除きます。）を上限とし、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ⅱ．賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の１か月分相当を上限とします。

⑥ 利害関係者に対する工事の発注

1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

⑦ 利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（３か月ごとの資金の運用・調達計画等を示したもの）又は当該借入れについて、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

A．投資主の権利

（イ）投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ⅰ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ⅱ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（ただし、規約に記載されている成立時に締結される資産運用会社との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ⅲ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除きます。））

ⅳ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ⅴ．規約の変更（投信法第140条）

ⅵ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ⅰ．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行います（規約第12条第１項）。

ⅱ．投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その議決権を行使することができます。ただし、この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに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14条）。

ⅲ．投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）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90条の２第２項、規約第15条第１項）。

ⅳ．書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定めるときまでに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第１項、規約第15条第２項）。

ⅴ．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15条第３項）。

ⅵ．本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第90条の２第１項第３号、規約第16条第１項）。

ⅶ．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定めるときまでに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第16条第２項）。

ⅷ．上記ⅶ．の定めに基づき、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第16条第３項）。

ⅸ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第13条第１項）。

ⅹ．上記ⅸ.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第13条第２項）。

ⅺ．本投資法人は、役員会の決議により、予め公告して一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その権利を行使することができる投資主とします（規約第12条第２項）。

ⅻ．上記ⅺ．のほか、投資法人は、一定の日を定めて、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の３第２項、第４項）。

（ロ）その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、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することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

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続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

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

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に瑕疵があった場合には、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 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（ハ）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。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２．投資方針 （３）分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

（ニ）残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）

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

（ホ）払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第７条）。

（ヘ）投資口の処分権（投信法第78条第１項、第２項、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。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

（ト）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、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。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、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。）が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（チ）帳簿閲覧請求権（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しなければなりません。

（リ）少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

B．投資法人債権者の権利

本投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

（イ）元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については５年です（投信法第139条の７、会社法第701条）。

（ロ）投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の譲渡は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録しなければ、投資法人その他の第三者に対抗することができません（投信法第139条の７、会社法第688条）。

無記名式の投資法人債の移転は、投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

本投資法人は、本投資法人債について、振替法に基づく一般債振替制度の適用を受けることとしています。したがって、上記にかかわらず、本投資法人債の保有者が保有する本投資法人債の権利移転は保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

なお、本投資法人債は、いずれも適格機関投資家に対してのみ譲渡することができるものとされています。

(ハ) 投資法人債権者集会における議決権

① 投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

② 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ⅰ．投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ⅱ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

③ 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

④ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

(ニ) 投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合等は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

本投資法人債の投資法人債管理者は、第３回無担保投資法人債についてみずほ信託銀行株式会社、第５回及び第６回無担保投資法人債について株式会社みずほコーポレート銀行です。第７回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債については、投資法人債管理者は設置されていません。

(ホ) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第３回、第５回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該各投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した又は国内で今後発行する他の投資法人債のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

(ヘ) 財務制限条項

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

ｂ．資本金の額

本書の日付現在　３億5,000万円

ｃ．事業の内容

金商法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

① 基本姿勢

・ プロの視点で個別不動産を適正に評価し、取得・売却を通じて成長性の高いポートフォリオを組成します。
・ テナントの満足度・資産価値を高める良質な不動産管理を行い、保有不動産の競争力を高め、長期的な収益力向上を図ります。
・ 資産運用受託者として、より多くの情報をわかりやすく開示することで説明責任を果たします。
・ 利益相反に対する十分なチェックシステムを構築することにより透明性を高めます。
・ 法令規則等の遵守にとどまらず、企業の倫理観・誠実さを高めながら事業を展開します。

② 会社の沿革

年月日	事項
平成12年４月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事(2) 第79025号（現在））
平成13年３月２日	定款の事業目的の変更（投資信託委託業及び投資法人資産運用業、主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業等への変更）
平成13年３月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第３号）
平成13年６月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第７号）
平成13年11月17日	定款の事業目的の変更（主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業の削除）
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）（注）
平成19年11月28日	金融商品取引業（投資運用業）登録申請 申請書類提出

（注）証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65条）附則第159条第１項に基づき、金融商品取引業（投資運用業）に係る登録を受けたものとみなされていました。

③ 発行可能株式総数及び資本の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

28,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

7,000株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

④ 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（イ）最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成23年３月31日現在
総資産	855,763
総負債	114,212
自己資本	741,550

（ロ）最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第10期 自 平成21年４月１日 至 平成22年３月31日	第11期 自 平成22年４月１日 至 平成23年３月31日
営業収益	898,854	930,562
経常利益	358,377	304,097
当期純利益	208,964	176,272

⑤ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することのできる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議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、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。また、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。本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、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

（ロ）定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第309条第２項第11号）。本資産運用会社は、平成13年３月２日、平成13年11月17日及び平成20年６月10日に定款の事業目的の変更を行っています。

（ハ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑥ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）

（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

（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

（２）【運用体制】

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（注）（%）
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目９番９号	2,800	40
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番１号	1,400	20
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	1,400	20
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号	700	10
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番１号	700	10
合計	――――――	7,000	100

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	大久保 聡	昭和52年４月 東京建物株式会社 入社 平成４年４月 同社 広報室 課長 兼 企画部 課長 平成６年４月 同社 企画部 課長 兼 企画部 国際企画室 課長 平成７年４月 同社 企画部 経営企画室 課長 平成８年１月 同社 ビル営業第２部 営業第２グループ グループリーダー 平成10年10月 同社 ＲＭ事業部長 平成17年３月 同社 取締役大阪支店長 平成17年10月 同社 取締役関西支店長 平成22年３月 東京建物不動産販売株式会社 監査役（非常勤） 平成22年３月 東京建物株式会社 顧問 平成22年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長（現職）	－
取締役 企画・管理部長	北見 和夫	昭和50年４月 安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 教育部 教修所 勤務 平成元年９月 同社 不動産部 不動産開発課 課長 平成７年４月 同社 不動産部 不動産開発課長 平成９年４月 同社 運用審査部 審査第二課長 平成12年８月 同社 運用管理部 融資総務課長 平成15年４月 同社 運用管理部 融資管理課長 平成16年１月 明治安田生命保険相互会社 関連事業部 審議役（関連事業経営調査） 平成16年10月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 平成16年10月 同社 取締役企画・管理部長（現職）	－
取締役 投資運用部長	杉瀬 一樹	昭和63年４月 東京建物株式会社 入社 平成14年４月 同社 都市開発事業部 担当課長 兼 商業プロジェクト開発室 担当課長 平成16年６月 同社 都市開発事業部 チームリーダー 平成17年４月 同社 都市開発事業部 グループリーダー 平成19年７月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 平成19年７月 同社 投資運用部部長 （投資グループ・リサーチグループ担当） 平成23年３月 同社 取締役投資運用部長（現職）	－
取締役 財務部長	小澤 克人	昭和62年４月 東京建物株式会社入社 横浜支店　勤務 平成13年４月　同社　投資事業開発部　担当課長 平成14年４月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 平成16年10月 同社 財務部 部長（財務グループ・ＩＲグループ担当） 平成19年３月 東京建物株式会社 ＲＭ事業部長 平成19年11月 かちどきＧＲＯＷＴＨ　ＴＯＷＮ株式会社　代表取締役社長 平成21年７月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 平成21年７月 同社 取締役財務部長（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 コンプライアンス室長	菅原 茂行	昭和60年４月 朝日生命保険相互会社 入社 平成10年４月 同社 不動産部 不動産業務室 課長代理 平成11年４月 朝日実業株式会社 出向 平成13年１月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 平成14年10月 同社 入社 平成16年10月 同社 企画・管理部 部長（コンプライアンスグループ担当） 平成17年７月 同社 企画・管理部 部長（企画グループ・コンプライアンスグループ担当） 平成20年４月 同社 コンプライアンス室長 平成22年６月 同社 取締役コンプライアンス室長（現職）	―
取締役 （非常勤）	熊倉 清秀	平成元年４月 東京建物株式会社 入社 開発第２部 開発第６課 勤務 平成７年４月 同社 総務部 法務文書課 平成12年４月 同社 ビル営業部 平成16年１月 株式会社東京建物アメニティサポート 出向 平成22年４月 東京建物株式会社 企画部 企画運営グループ グループリーダー（現職） 平成23年３月 東京建物不動産投資顧問株式会社 取締役（現職） 平成23年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役（現職）	―
取締役 （非常勤）	安部 励	昭和54年４月 大成建設株式会社 入社 大阪支店 勤務 平成６年４月 同社 神戸支店 管理部 課長 平成７年８月 同社 開発管理部 事業管理室 課長 平成９年11月 同社 企画管理部 事業管理室 課長 平成10年４月 同社 管財部 管理室 課長 平成12年４月 同社 管財部 管理室 次長 平成13年７月 同社 管理本部 管財部 管理室 室長 平成18年４月 同社 営業推進本部 不動産部 管理室 室長 平成18年10月 同社 都市開発本部 開発事業部 不動産管理室 室長 平成19年７月 同社 都市開発本部 開発企画部 資産管理室 室長 平成21年４月 同社 都市開発本部 開発企画部 企画室 室長 平成23年４月 同社 本社 都市開発本部 開発企画部長（現職） 平成23年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役（現職）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 （非常勤）	手島 俊裕	昭和58年４月 山一證券株式会社 入社 昭和62年４月 スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）入社 平成４年９月 安田火災海上保険株式会社（現 株式会社損害保険ジャパン）入社 平成11年10月 同社 株式投資室 株式投資グループ 課長 平成14年７月 株式会社損害保険ジャパン 株式投資部 株式投資グループリーダー 平成15年１月 同社 財務企画部 株式投資グループリーダー 平成19年４月 同社 財務企画部 担当部長 兼 株式投資グループリーダー 平成19年７月 安田企業投資株式会社 出向 平成20年６月 同社 代表取締役専務 平成22年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役（現職） 平成22年６月 株式会社損害保険ジャパン 財務サービス部長（現職） 平成22年６月 株式会社損保ジャパン・クレジット 取締役（現職） 平成23年４月 安田企業投資株式会社 取締役（現職）	―
監査役 （非常勤）	紅林 優光	平成元年10月 太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人）勤務 平成７年７月 太田昭和アーンストアンドヤング株式会社（現 新日本アーンストアンドヤング税理士法人） 平成11年10月 紅林公認会計士事務所 代表（現職） 平成13年２月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役（現職）	―
監査役 （非常勤）	櫻井 高則	昭和55年４月 安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）入社 平成５年４月 同社 虎ノ門支店 不動産課 課長 平成９年５月 同社 本店 不動産部 不動産営業第二課長 平成11年４月 同社 不動産営業部 主任業務推進役 平成11年５月 同社 不動産営業部 グループ長 平成12年10月 同社 不動産営業部 担当部長 平成13年５月 同社 不動産営業第一部長 平成14年４月 みずほアセット信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）不動産営業第一部長 平成15年４月 みずほ信託銀行株式会社 不動産営業第一部長 平成20年４月 同社 執行役員 不動産営業第四部長 兼 不動産営業第四部 次長 平成21年５月 同社 理事 平成21年10月 安田不動産株式会社 営業企画部長 平成22年６月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役（現職） 平成23年６月 安田不動産株式会社 取締役 営業企画部長 平成23年７月 同社 取締役 営業部長 兼 営業企画部部長（現職）	―

（注）本資産運用会社の従業員は、30名です。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金商法上の投資運用業のみを行っています。本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

A．投資主名簿等に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号から第６号関係。ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）、特別口座管理人（投信法第117条第２号関係。ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額（百万円） （平成23年３月31日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,303	信託業及び銀行業

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託業務及び資産保管業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 （ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（３）【資本関係】

みずほ信託銀行株式会社	該当事項はありません。

B．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号関係。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （平成23年３月31日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注１）	247,303	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注２）	1,404,065	銀行業

（注１）第３回無担保投資法人債

（注２）第５回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債

（２） 関係業務の概要

一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 （ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（３）資本関係

みずほ信託銀行株式会社	該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。

C．投資法人債管理者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （平成23年３月31日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注１）	247,303	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注２）	1,404,065	銀行業

（注１）第３回無担保投資法人債

（注２）第５回及び第６回無担保投資法人債

（２）関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、本投資法人債に関する事務。）及び本投資法人債の投資法人債管理者としての業務を行います。

（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 （ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（３）資本関係

みずほ信託銀行株式会社	該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。

D．投資法人債の元利金の支払事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第６号関係。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （平成23年３月31日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注１）	247,303	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注２）（注３）	1,404,065	銀行業
メリルリンチ日本証券株式会社（注１）	119,440	金融商品取引業
みずほ証券株式会社（注１）（注２）	125,167	金融商品取引業
しんきん証券株式会社（注１）	20,000	金融商品取引業
野村證券株式会社（注２）	10,000	金融商品取引業

（注１）第３回無担保投資法人債
（注２）第５回及び第６回無担保投資法人債
（注３）第７回乃至第９回、第11回及び第12回無担保投資法人債

（２）関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、本投資法人債の元利金支払事務。）としての業務を行います。

（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 （ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

（３）資本関係

みずほ信託銀行株式会社	該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。
メリルリンチ日本証券株式会社	該当事項はありません。
みずほ証券株式会社	平成23年６月30日現在、本投資法人の投資口を783口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
しんきん証券株式会社	該当事項はありません。
野村證券株式会社	平成23年６月30日現在、本投資法人の投資口を1,130口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき第18期計算期間（平成22年７月１日から平成22年12月31日まで）及び第19期計算期間（平成23年１月１日から平成23年６月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,090,256	14,619,039
信託現金及び信託預金	※1 13,934,140	※1 13,832,244
営業未収入金	176,154	209,621
前払費用	189,512	151,521
繰延税金資産	23	11
その他	6,095	5,354
流動資産合計	28,396,182	28,817,793
固定資産		
有形固定資産		
建物	49,822,056	50,219,520
減価償却累計額	△5,197,068	△5,973,016
建物（純額）	※1 44,624,987	※1 44,246,504
信託建物	74,986,011	75,159,186
減価償却累計額	△17,357,507	△18,417,887
信託建物（純額）	※1 57,628,504	※1 56,741,299
構築物	33,292	33,292
減価償却累計額	△4,631	△5,650
構築物（純額）	28,661	27,642
信託構築物	105,894	108,762
減価償却累計額	△33,789	△37,564
信託構築物（純額）	※1 72,105	※1 71,198
機械及び装置	560,066	561,538
減価償却累計額	△208,192	△226,351
機械及び装置（純額）	※1 351,873	※1 335,187
信託機械及び装置	1,388,373	1,394,406
減価償却累計額	△838,152	△881,173
信託機械及び装置（純額）	※1 550,221	※1 513,232
工具、器具及び備品	36,917	37,236
減価償却累計額	△14,704	△17,246
工具、器具及び備品（純額）	22,213	19,989
信託工具、器具及び備品	103,099	104,414
減価償却累計額	△58,562	△65,123
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 44,536	※1 39,290
土地	※1 103,175,872	※1 103,206,385
信託土地	※1 120,491,113	※1 120,491,113
建設仮勘定	16,495	44,138
信託建設仮勘定	1,699	3,605
有形固定資産合計	327,008,283	325,739,586
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	※1 4,497	※1 8,405
無形固定資産合計	4,798,607	4,802,514

（単位：千円）

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年６月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	501,426	465,803
投資その他の資産合計	550,946	515,323
固定資産合計	332,357,836	331,057,425
繰延資産		
投資法人債発行費	150,562	129,651
繰延資産合計	150,562	129,651
資産合計	360,904,581	360,004,870
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,149,687	1,509,373
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 24,899,000	21,116,000
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	5,000,000
未払金	550,017	499,538
未払費用	332,028	327,241
未払法人税等	605	605
未払消費税等	157,515	189,967
前受金	1,498,924	1,599,028
災害損失引当金	―	3,093
その他	35,000	35,000
流動負債合計	46,622,779	40,279,847
固定負債		
投資法人債	42,500,000	42,500,000
長期借入金	※1 78,505,000	※1 84,147,000
預り敷金及び保証金	※1 7,428,462	※1 7,342,133
信託預り敷金及び保証金	10,345,814	10,283,837
固定負債合計	138,779,277	144,272,970
負債合計	185,402,057	184,552,817
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,088,758	4,038,287
剰余金合計	4,162,705	4,112,234
投資主資本合計	175,502,523	175,452,052
純資産合計	※3 175,502,523	※3 175,452,052
負債純資産合計	360,904,581	360,004,870

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,870,005	※1 11,529,624
営業収益合計	11,870,005	11,529,624
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,361,037	※1 5,296,139
資産運用報酬	421,951	415,874
一般事務委託及び資産保管手数料	71,064	71,074
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	49,552	49,300
その他営業費用	73,413	87,138
営業費用合計	5,983,620	5,926,127
営業利益	5,886,384	5,603,496
営業外収益		
受取利息	6,576	3,998
管理組合費精算金収入	―	42,132
その他	6,313	5,847
営業外収益合計	12,889	51,979
営業外費用		
支払利息	1,064,789	981,853
融資手数料	287,872	105,648
投資法人債利息	478,092	469,446
投資法人債発行費償却	21,908	20,911
その他	6,698	2,148
営業外費用合計	1,859,361	1,580,007
経常利益	4,039,912	4,075,468
特別損失		
災害による損失	―	※2 64,122
特別損失合計	―	64,122
税引前当期純利益	4,039,912	4,011,345
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	22	11
法人税等合計	627	616
当期純利益	4,039,284	4,010,728
前期繰越利益	49,473	27,558
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,088,758	4,038,287

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	171,339,818	171,339,818
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
前期末残高	―	73,946
当期変動額		
圧縮積立金の積立	73,946	―
当期変動額合計	73,946	―
当期末残高	73,946	73,946
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	4,963,970	4,088,758
当期変動額		
剰余金の分配	△4,840,550	△4,061,200
圧縮積立金の積立	△73,946	―
当期純利益	4,039,284	4,010,728
当期変動額合計	△875,211	△50,471
当期末残高	4,088,758	4,038,287
剰余金合計		
前期末残高	4,963,970	4,162,705
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	4,162,705	4,112,234
投資主資本合計		
前期末残高	176,303,789	175,502,523
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	175,502,523	175,452,052
純資産合計		
前期末残高	176,303,789	175,502,523
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	175,502,523	175,452,052

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
Ⅰ．当期未処分利益	4,088,758,450円	4,038,287,297円
Ⅱ．分配金の額	4,061,200,000円	4,011,865,000円
(投資口１口当たり分配金の額)	（5,680円）	（5,611円）
Ⅲ．次期繰越利益	27,558,450円	26,422,297円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,061,200,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。	本投資法人の規約第30条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,011,865,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,039,912	4,011,345
減価償却費	1,929,729	1,912,497
投資法人債発行費償却	21,908	20,911
災害損失引当金の増減額（△は減少）	―	3,093
受取利息	△6,576	△3,998
支払利息	1,542,882	1,451,299
営業未収入金の増減額（△は増加）	24,002	△33,467
前払費用の増減額（△は増加）	3,481	37,990
営業未払金の増減額（△は減少）	76,076	102,120
未払金の増減額（△は減少）	△23,119	△27,962
未払消費税等の増減額（△は減少）	126,498	32,452
前受金の増減額（△は減少）	32,997	100,103
その他	66,659	△29,080
小計	7,834,452	7,577,304
利息の受取額	6,576	3,998
利息の支払額	△1,594,218	△1,456,087
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△388	515
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,246,421	6,125,730
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,696,752	△224,162
信託有形固定資産の取得による支出	△156,846	△160,979
無形固定資産の取得による支出	―	△5,000
差入敷金及び保証金の差入による支出	△520	―
預り敷金及び保証金の返還による支出	△279,071	△208,068
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,305,202	128,448
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△852,566	△225,754
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	326,225	197,310
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,354,330	△498,206
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	10,000,000	―
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	―
長期借入れによる収入	9,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,358,000	△15,141,000
投資法人債の償還による支出	―	△3,000,000
分配金の支払額	△4,839,107	△4,059,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,197,107	△5,200,636
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,305,017	426,887
現金及び現金同等物の期首残高	34,329,413	28,024,396
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,024,396	※1 28,451,284

（６）【注記表】
（重要な会計方針）

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
１．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～65年 構築物　10～35年 機械及び装置　3～17年 工具、器具及び備品　3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、３年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
２．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左
３．引当金の計上基準	―――――――	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,403千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ａ 信託現金及び信託預金 ｂ 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ｃ 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更）

前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年３月31日）を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。	―――――――

（貸借対照表関係）

	前期 （平成22年12月31日）	当期 （平成23年６月30日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 2,193,011 建物（純額） 131,982 信託建物（純額） 6,526,983 信託構築物（純額） 3,791 機械及び装置（純額） 4,451 信託機械及び装置（純額） 13,107 信託工具、器具及び備品（純額） 1,767 土地 399,183 信託土地 8,536,013 その他（無形固定資産） 143 合計 17,810,437 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金 4,783,000 長期借入金 4,400,000 預り敷金及び保証金 15,536 合計 9,198,536	担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 595,995 建物（純額） 130,114 信託建物（純額） 2,097,116 信託構築物（純額） 3,532 機械及び装置（純額） 4,280 信託機械及び装置（純額） 6,544 信託工具、器具及び備品（純額） 1,498 土地 399,183 信託土地 4,920,350 その他（無形固定資産） 140 合計 8,158,754 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 長期借入金 4,400,000 預り敷金及び保証金 15,536 合計 4,415,536
２．コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額 16,000,000千円 当期末借入残高 ― 当期末未使用残高 16,000,000千円	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額 16,000,000千円 当期末借入残高 ― 当期末未使用残高 16,000,000千円
※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

（損益計算書関係）

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
※１．賃貸事業損益の内訳	（単位：千円） A．賃貸事業収入 賃料等収入 賃料 8,747,251 共益費 1,720,736 駐車場収入 204,512 広告物掲出料 19,305 アンテナ使用料 10,221 その他賃貸収入 29,948 計 10,731,976 その他賃貸事業収入 附加使用料 745,605 時間貸駐車料 10,089 解約違約金等 119,318 原状回復費相当額収入 229,571 その他雑収入 33,444 計 1,138,029 賃貸事業収入合計 11,870,005 B．賃貸事業費用 外注委託費 512,149 水道光熱費 754,056 公租公課 975,068 保険料 30,912 修繕工事費 247,869 管理委託料 213,042 管理組合費 553,550 減価償却費 1,929,036 その他賃貸事業費用 145,351 賃貸事業費用合計 5,361,037 C．賃貸事業損益（A－B） 6,508,967	（単位：千円） A．賃貸事業収入 賃料等収入 賃料 8,780,799 共益費 1,773,110 駐車場収入 209,532 広告物掲出料 22,128 アンテナ使用料 10,547 その他賃貸収入 29,318 計 10,825,436 その他賃貸事業収入 附加使用料 604,478 時間貸駐車料 10,053 解約違約金等 27,483 原状回復費相当額収入 39,330 その他雑収入 22,841 計 704,187 賃貸事業収入合計 11,529,624 B．賃貸事業費用 外注委託費 520,250 水道光熱費 625,439 公租公課 1,068,605 保険料 28,743 修繕工事費 257,907 管理委託料 214,171 管理組合費 555,064 減価償却費 1,911,469 その他賃貸事業費用 114,487 賃貸事業費用合計 5,296,139 C．賃貸事業損益（A－B） 6,233,485
※２．災害による損失	―――――――	東日本大震災に伴う復旧費用等です。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額3,093千円が含まれています。

（投資主資本等変動計算書関係）

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
発行済投資口の総口数	715,000口	715,000口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成22年12月31日現在） 現金及び預金 14,090,256千円 信託現金及び信託預金 13,934,140千円 現金及び現金同等物 28,024,396千円	（平成23年６月30日現在） 現金及び預金 14,619,039千円 信託現金及び信託預金 13,832,244千円 現金及び現金同等物 28,451,284千円

（リース取引関係）

	前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
オペレーティング・リース取引	（貸主側） 未経過リース料 一年内 7,112,906千円 一年超 31,119,056千円 合計 38,231,962千円	（貸主側） 未経過リース料 一年内 7,247,329千円 一年超 29,269,267千円 合計 36,516,597千円

（金融商品関係）

前期 （自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）
１．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、ＪＰＲ運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。	１．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左

前期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注３参照）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（注１）	時価（注１）	差額
(1) 現金及び預金	14,090,256	14,090,256	－
(2) 信託現金及び信託預金	13,934,140	13,934,140	－
(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(24,899,000)	(25,011,795)	112,795
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(8,000,000)	(8,050,718)	50,718
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,238,249)	738,249
(7) 長期借入金	(78,505,000)	(80,659,976)	2,154,976

（注１）負債に計上されているものについては、( )で示しています。

（注２）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)に準じて算定しています。

（注３）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	7,428,462
信託預り敷金及び保証金	10,345,814

当期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同左

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年６月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注３参照）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（注１）	時価（注１）	差額
(1) 現金及び預金	14,619,039	14,619,039	－
(2) 信託現金及び信託預金	13,832,244	13,832,244	－
(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775
(7) 長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097

（注１）負債に計上されているものについては、( )で示しています。

（注２）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

同左

(3)短期借入金

同左

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金

同左

(5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債

同左

（注３）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	7,342,133
信託預り敷金及び保証金	10,283,837

前期
（自　平成22年７月１日
至　平成22年12月31日）

（注４）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	14,090,256
信託現金及び信託預金	13,934,140

（注５）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
短期借入金	10,000,000	－	－
投資法人債	8,000,000	9,000,000	－
長期借入金	24,899,000	17,616,000	34,886,000

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－
投資法人債	16,000,000	13,000,000	4,500,000
長期借入金	12,103,000	6,200,000	7,700,000

当期
（自　平成23年１月１日
至　平成23年６月30日）

（注４）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	14,619,039
信託現金及び信託預金	13,832,244

（注５）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
短期借入金	10,000,000	－	－
投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000
長期借入金	21,116,000	22,811,000	30,336,000

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－
投資法人債	24,000,000	－	4,500,000
長期借入金	5,200,000	14,200,000	11,600,000

（有価証券関係）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引関係）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（退職給付関係）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計関係）

	前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	（繰延税金資産） 一括償却資産損金不算入額　23千円 繰延税金資産計　23千円 繰延税金資産の純額　23千円	（繰延税金資産） 一括償却資産損金不算入額　11千円 繰延税金資産計　11千円 繰延税金資産の純額　11千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.33% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02%	法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.33% その他　0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.02%

（持分法損益等）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同左
関連会社等 該当事項はありません。	関連会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同左

（資産除去債務関係）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
該当事項はありません。	同左

（セグメント情報等）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
[セグメント情報] 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。 [関連情報] １．製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 ２．地域ごとの情報 （１）売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 （２）有形固定資産 本邦の所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。 ３．主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。 （追加情報） 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号　平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号　平成20年３月21日）を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については記載を省略しています。	[セグメント情報] 同左 [関連情報] １．製品及びサービスごとの情報 同左 ２．地域ごとの情報 （１）売上高 同左 （２）有形固定資産 同左 ３．主要な顧客ごとの情報 同左

（賃貸等不動産関係）

前期
（自　平成22年７月１日
至　平成22年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
322,804,866	8,999,900	331,804,767	315,806,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はビッグス新宿ビル（3,403,288千円）の追加取得及び東京建物横浜ビル（7,047,981千円）の取得によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

当期
（自　平成23年１月１日
至　平成23年６月30日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
331,804,767	△1,268,761	330,536,005	313,274,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（1,911,469千円）の計上によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（１口当たり情報）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
１口当たり純資産額　245,458円 １口当たり当期純利益　5,649円	１口当たり純資産額　245,387円 １口当たり当期純利益　5,609円
１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	同左

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
当期純利益（千円）	4,039,284	4,010,728
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,039,284	4,010,728
期中平均投資口数（口）	715,000	715,000

（重要な後発事象）

前期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	当期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）
該当事項はありません。	同左

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
流動資産	―	―	―	―	―	―	―	
有形固定資産								
（不動産）								
建物	49,822,056	397,463	-	50,219,520	5,973,016	775,947	44,246,504	
構築物	33,292	-	-	33,292	5,650	1,019	27,642	
機械及び装置	560,066	1,472	-	561,538	226,351	18,158	335,187	
工具、器具及び備品	36,917	318	-	37,236	17,246	2,542	19,989	
土地	103,175,872	30,513	-	103,206,385	-	-	103,206,385	
建設仮勘定	16,495	28,766	1,124	44,138	-	-	44,138	
小計	153,644,701	458,534	1,124	154,102,111	6,222,264	797,667	147,879,847	
（信託受益権）								
信託建物	74,986,011	173,175	-	75,159,186	18,417,887	1,060,379	56,741,299	
信託構築物	105,894	2,868	-	108,762	37,564	3,775	71,198	
信託機械及び装置	1,388,373	6,033	-	1,394,406	881,173	43,021	513,232	
信託工具、器具及び備品	103,099	1,314	-	104,414	65,123	6,561	39,290	
信託土地	120,491,113	-	-	120,491,113	-	-	120,491,113	
信託建設仮勘定	1,699	3,605	1,699	3,605	-	-	3,605	
小計	197,076,190	186,996	1,699	197,261,488	19,401,748	1,113,737	177,859,739	
合計	350,720,891	645,531	2,823	351,363,599	25,624,013	1,911,404	325,739,586	
無形固定資産								
借地権	4,794,109	-	-	4,794,109	-	-	4,794,109	
その他	9,541	5,000	-	14,541	6,136	1,092	8,405	
合計	4,803,651	5,000	-	4,808,651	6,136	1,092	4,802,514	

（注１）「当期増加額」は、工事等によるものです。

（注２）「当期減少額」のうち建設仮勘定及び信託建設仮勘定は、工事の完成による本勘定への振替によるものです。

④ その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第３回無担保投資法人債（注１）	平成16年２月12日	5,000,000	－	5,000,000	2.32%	平成26年２月12日	物件取得及び借入金の返済	無担保
第５回無担保投資法人債（注２）	平成16年11月４日	5,000,000	－	5,000,000	1.44%	平成23年11月４日		
第６回無担保投資法人債（注２）	平成16年11月４日	5,000,000	－	5,000,000	2.00%	平成26年11月４日		
第７回無担保投資法人債（注３）	平成18年12月14日	4,500,000	－	4,500,000	2.90%	平成38年12月14日	借入金の返済	
第８回無担保投資法人債（注３）	平成19年７月23日	9,000,000	－	9,000,000	1.85%	平成24年７月23日		
第９回無担保投資法人債（注３）	平成19年７月23日	6,000,000	－	6,000,000	2.10%	平成26年７月23日		
第10回無担保投資法人債（注３）	平成20年５月30日	3,000,000	3,000,000	－	1.71%	平成23年５月30日		
第11回無担保投資法人債（注３）	平成22年３月12日	6,000,000	－	6,000,000	1.68%	平成27年３月12日		
第12回無担保投資法人債（注３）	平成22年５月21日	7,000,000	－	7,000,000	1.27%	平成27年５月21日	物件取得	
合計		50,500,000	3,000,000	47,500,000				

（注１）投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付です。
（注２）投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
（注３）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注４）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における償還予定額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000	24,000,000	－

⑥ 借入金明細表

借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(注２)(注３)	返済期限	使途	摘要
短期借入金								
株式会社りそな銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.860%	平成23年７月４日	(注９)	無担保・無保証・非劣後
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.860%	平成23年７月４日		
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.858%	平成23年７月４日		
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.858%	平成23年７月４日		
みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.858%	平成23年７月４日		
合計	10,000,000	-	-	10,000,000				

借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(注２)(注３)	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金								
株式会社日本政策投資銀行	50,000	25,000	25,000	50,000	1.740%	（注４）	(注９)	無担保・無保証・非劣後
株式会社日本政策投資銀行	200,000	100,000	100,000	200,000	3.190%	（注５）		
株式会社みずほコーポレート銀行	200,000	100,000	100,000	200,000	2.449%	（注６）		
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	166,000	83,000	83,000	166,000	2.390%	（注７）		
株式会社三井住友銀行	100,000	50,000	50,000	100,000	2.440%	（注８）		
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	6,000,000	-	-	6,000,000	1.734%	平成23年８月29日		
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	2.156%	平成24年６月27日		
株式会社八十二銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.642%	平成24年４月11日		
株式会社損害保険ジャパン	-	2,000,000	-	2,000,000	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社損害保険ジャパン	-	2,000,000	-	2,000,000	2.156%	平成24年６月27日		
株式会社中国銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社福岡銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社伊予銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社みずほコーポレート銀行	5,000,000	-	5,000,000	-	1.181%	平成23年２月４日		
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	5,000,000	-	1.380%	平成23年３月26日		
株式会社あおぞら銀行	3,400,000	-	-	3,400,000	1.593%	平成23年８月26日		
明治安田生命保険相互会社	4,783,000	-	4,783,000	-	2.050%	平成23年６月21日		担保付・無保証・非劣後
合計	24,899,000	11,358,000	15,141,000	21,116,000				

借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(注２)(注３)	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注１）								
全国共済農業協同組合連合会	5,000,000	－	－	5,000,000	1.453%	平成24年11月27日		
全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	－	－	2,000,000	1.725%	平成27年３月26日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.858%	平成25年12月27日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	2.035%	平成25年６月４日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.275%	平成27年９月24日		
大同生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.858%	平成25年12月27日		
大同生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.666%	平成27年２月５日		
株式会社八十二銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	1.642%	平成24年４月11日		
株式会社八十二銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.070%	平成25年９月24日		
住友生命保険相互会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.858%	平成25年12月27日		
住友生命保険相互会社	2,000,000	－	－	2,000,000	2.257%	平成27年６月４日		
株式会社損害保険ジャパン	2,000,000	－	2,000,000	－	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社損害保険ジャパン	2,000,000	－	2,000,000	－	2.156%	平成24年６月27日		
株式会社中国銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社中国銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.070%	平成25年９月24日		
株式会社福岡銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.070%	平成25年９月24日		
株式会社伊予銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	1.676%	平成24年４月11日		
株式会社日本政策投資銀行	870,000	－	25,000	845,000	1.740%	（注４）		無担保・無保証・非劣後
株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	－	100,000	3,400,000	3.190%	（注５）		
株式会社みずほコーポレート銀行	5,500,000	－	100,000	5,400,000	2.449%	（注６）		
株式会社みずほコーポレート銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.279%	平成25年11月27日	（注９）	
株式会社みずほコーポレート銀行	－	5,000,000	－	5,000,000	1.414%	平成28年２月４日		
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,585,000	－	83,000	4,502,000	2.390%	（注７）		
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.279%	平成25年11月27日		
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	5,000,000	－	5,000,000	1.198%	平成28年３月25日		
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－	2.156%	平成24年６月27日		
株式会社三井住友銀行	2,750,000	－	50,000	2,700,000	2.440%	（注８）		
株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.190%	平成25年６月27日		
株式会社あおぞら銀行	900,000	－	－	900,000	2.076%	平成24年７月３日		
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.322%	平成25年９月30日		
アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	5,000,000	－	－	5,000,000	3.440%	平成31年９月６日		
オリックス信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.376%	平成25年２月４日		
オリックス信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	1.281%	平成25年11月27日		
全国信用協同組合連合会	3,000,000	－	－	3,000,000	1.376%	平成25年２月４日		
みずほ信託銀行株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000	1.376%	平成25年２月４日		
株式会社新生銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.070%	平成25年９月24日		
株式会社西日本シティ銀行	－	3,000,000	－	3,000,000	1.149%	平成28年５月27日		
明治安田生命保険相互会社	－	4,000,000	－	4,000,000	1.800%	平成30年６月21日		
明治安田生命保険相互会社（注10）	4,400,000	－	－	4,400,000	1.750%	平成25年３月28日		担保付・無保証・非劣後
合計	78,505,000	17,000,000	11,358,000	84,147,000				

（注１）長期借入金(１年内返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日後５年以内における返済予定額は以下のとおりです。

	１年超２年以内 （千円）	２年超３年以内 （千円）	３年超４年以内 （千円）	４年超５年以内 （千円）
長期借入金	22,811,000	30,336,000	5,200,000	14,200,000

（注２）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第４位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

（注３）短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

（注４）平成21年６月27日を初回として、以降６ヵ月ごと27日に各回25百万円を返済し、平成25年６月27日に820百万円を返済します。

（注５）平成21年12月27日を初回として、以降６ヵ月ごと27日に各回100百万円を返済し、平成31年６月27日に2,100百万円を返済します。

（注６）平成21年12月25日を初回として、以降６ヵ月ごと27日に各回100百万円を返済し、平成26年６月27日に5,100百万円を返済します。

（注７）平成21年12月27日を初回として、以降６ヵ月ごと27日に各回83百万円を返済し、平成26年６月27日に4,253百万円を返済します。

（注８）平成21年12月25日を初回として、以降６ヵ月ごと27日に各回50百万円を返済し、平成26年６月27日に2,550百万円を返済します。

（注９）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

（注10）平成15年３月28日に明治安田生命保険相互会社から借り入れた長期借入金44億円は、平成23年７月８日に期限前弁済しています。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年６月30日現在）

Ⅰ 資産総額（千円）	360,004,870
Ⅱ 負債総額（千円）	184,552,817
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）（千円）	175,452,052
Ⅳ 発行済数量（口）	715,000
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（円）	245,387

（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。

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14期計算期間 自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	該当なし		625,000
第15期計算期間 自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	該当なし		625,000
第16期計算期間 自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	該当なし		625,000
第17期計算期間 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	平成22年２月８日	82,000	707,000
	平成22年３月12日	8,000	715,000
第18期計算期間 自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	該当なし		715,000
第19期計算期間 自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	該当なし		715,000

（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買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

第19期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成23年３月23日　有価証券報告書（第17期：自平成22年１月１日 至平成22年６月30日）の訂正報告書
平成23年３月23日　訂正発行登録書
平成23年３月28日　有価証券報告書（第18期：自平成22年７月１日 至平成22年12月31日）
平成23年３月28日　訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成２３年3月２２日

日本プライムリアルティ投資法人
役　員　会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　岩 部　俊 夫　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹 之 内 和 徳　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成２２年７月１日から平成２２年１２月３１日までの第１８期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本プライムリアルティ投資法人の平成２２年１２月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１８期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２３年９月２１日

日本プライムリアルティ投資法人
役　員　会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　岩 部　俊 夫　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹 之 内 和 徳　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成２３年１月１日から平成２３年６月３０日までの第１９期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本プライムリアルティ投資法人の平成２３年６月３０日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１９期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。