

**【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25年12月25日

**【計算期間】** 第20期  
(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

**【発行者名】** グローバル・ワン不動産投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 北島 洋一郎

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区麹町四丁目1番地

**【事務連絡者氏名】** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長 山内 正教  
執行役員投信業務部長 柴田 昌孝

**【連絡場所】** 東京都千代田区麹町四丁目1番地

**【電話番号】** 03-3262-1494

**【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】

## 主要な経営指標等の推移 (注1)(注2)

期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月
営業収益	百万円	4,868	4,814	4,826	4,220	3,962
(うち賃貸事業収益)	百万円	(4,868)	(4,814)	(4,826)	(4,220)	(3,962)
営業費用	百万円	2,508	2,490	2,473	2,495	2,393
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,098)	(2,085)	(2,056)	(2,119)	(2,004)
営業利益	百万円	2,359	2,323	2,352	1,724	1,569
経常利益	百万円	2,027	1,991	2,023	1,371	1,143
当期純利益	(a) 百万円	2,026	1,989	2,022	1,370	1,142
総資産額	(b) 百万円	136,304	136,261	136,879	149,671	152,641
純資産額	(c) 百万円	77,053	77,016	77,049	76,396	76,168
出資総額	百万円	75,026	75,026	75,026	75,026	75,026
発行済投資口総数	(d) 口	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	795,183	794,801	795,140	788,407	786,056
分配金総額	(e) 百万円	2,026	1,989	2,022	1,370	1,142
1口当たり当期純利益	(注3) 円	20,917	20,536	20,874	14,141	11,791
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	20,918	20,536	20,875	14,142	11,791
(うち1口当たり利益分配金)	円	(20,918)	(20,536)	(20,875)	(14,142)	(11,791)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	( )	( )	( )	( )	( )
総資産経常利益率	(注4) %	1.4	1.4	1.4	0.9	0.7
(年換算)	(注4) %	(2.9)	(2.9)	(2.9)	(1.9)	(1.5)
自己資本利益率	(注4) %	2.6	2.5	2.6	1.7	1.4
(年換算)	(注4) %	(5.2)	(5.1)	(5.2)	(3.5)	(3.0)
自己資本比率	(c)/(b) %	56.5	56.5	56.2	51.0	49.9
配当性向	(注5) (e)/(a) %	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
[その他参考情報]						
期末投資物件数	(注6) 件	7	7	7	7	8
期末テナント数	(注6) 件	121	124	123	128	132
期末総賃貸可能面積	(注6) m <sup>2</sup>	95,643.34	95,451.30	95,453.36	95,450.26	105,134.22
期末稼働率	(注6) %	94.0	95.9	96.3	89.2	94.9
減価償却費	百万円	869	850	805	721	740
資本的支出額	百万円	136	58	705	150	205
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	百万円	3,639	3,580	3,575	2,821	2,698
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注4)	円	29,889	29,315	29,183	21,585	19,430
FFO(Funds from Operation)倍率 (注4)	倍	10.5	11.3	11.1	14.1	17.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	10.1	9.9	9.8	7.1	5.7
金利償却前当期純利益	百万円	3,215	3,161	3,147	2,432	2,277
支払利息	百万円	318	319	318	339	394
有利子負債額	百万円	50,700	50,700	50,700	65,700	69,200
期末総資産有利子負債比率	%	37.1	37.2	37.0	43.8	45.3
運用日数	日	182	183	182	183	182

期		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		平成23年 9月	平成24年 3月	平成24年 9月	平成25年 3月	平成25年 9月
営業収益	百万円	4,087	4,331	4,288	4,491	4,393
(うち賃貸事業収益)	百万円	(4,087)	(4,331)	(4,288)	(4,491)	(4,393)
営業費用	百万円	2,480	2,456	2,490	2,546	2,565
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,095)	(2,053)	(2,093)	(2,140)	(2,152)
営業利益	百万円	1,606	1,874	1,798	1,944	1,827
経常利益	百万円	1,084	1,348	1,273	1,404	1,287
当期純利益	(a) 百万円	1,082	1,347	1,273	1,403	1,286
総資産額	(b) 百万円	152,737	152,964	152,895	160,793	160,991
純資産額	(c) 百万円	76,108	76,373	76,299	76,429	76,313
出資総額	百万円	75,026	75,026	75,026	75,026	75,026
発行済投資口総数	(d) 口	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	785,433	788,167	787,403	788,748	787,546
分配金総額	(e) 百万円	1,082	1,347	1,273	1,403	1,286
1口当たり当期純利益	(注3) 円	11,167	13,901	13,137	14,482	13,280
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	11,167	13,902	13,138	14,483	13,281
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,167)	(13,902)	(13,138)	(14,483)	(13,281)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	( )	( )	( )	( )	( )
総資産経常利益率	(注4) %	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8
(年換算)	(注4) %	(1.4)	(1.7)	(1.6)	(1.7)	(1.5)
自己資本利益率	(注4) %	1.4	1.7	1.6	1.8	1.6
(年換算)	(注4) %	(2.8)	(3.5)	(3.3)	(3.6)	(3.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	49.8	49.9	49.9	47.5	47.4
配当性向	(注5) (e)/(a) %	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
期末投資物件数	(注6) 件	8	8	8	9	9
期末テナント数	(注6) 件	133	134	133	137	141
期末総賃貸可能面積	(注6) m <sup>2</sup>	105,152.22	105,152.22	105,149.12	109,054.44	109,057.54
期末稼働率	(注6) %	94.4	95.1	95.2	96.7	88.7
減価償却費	百万円	776	765	742	769	774
資本的支出額	百万円	63	93	122	251	86
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) 百万円	2,768	3,043	2,937	3,120	3,015
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注4) 円	19,185	21,806	20,797	22,425	21,269
FFO(Funds from Operation)倍率	(注4) 倍	15.4	12.6	11.4	15.8	13.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	4.8	5.3	5.1	5.5	5.3
金利償却前当期純利益	百万円	2,341	2,595	2,496	2,652	2,538
支払利息	百万円	480	481	480	478	476
有利子負債額	百万円	69,200	69,200	69,200	77,000	77,000
期末総資産有利子負債比率	%	45.3	45.2	45.2	47.8	47.8
運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 記載した数値は、特に記載しない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第11期:96,900口、第12期:96,900口、第13期:96,900口、第14期:96,900口、第15期:96,900口、第16期:96,900口、第17期:96,900口、第18期:96,900口、第19期:96,900口、第20期:96,900口)で除することにより算出しております。なお、日数加重平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入して表示しております。

(注4) 記載した指標は、以下の方法により算定しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 ( 1 )
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 ( 1 )
賃貸NOI(Net Operating Income)	賃貸事業損益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口総数
FFO(Funds from Operation)倍率	期末投資口価格 ( 2 ) / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息

( 1 ) 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

( 2 ) (第11期)633,000円、(第12期)662,000円、(第13期)654,000円、(第14期)610,000円、(第15期)676,000円、(第16期)590,000円、(第17期)551,000円、(第18期)473,500円、(第19期)711,000円、(第20期)588,000円

(注5) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

(注6) 「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また、「期末テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には1テナントとして算出しており、「期末稼働率」は、決算期間末日(以下、「決算日」といいます。)時点における総賃貸可能面積(期末総賃貸可能面積)に占める総賃貸面積の割合を記載しております。総賃貸可能面積とは、対象不動産の賃貸

可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積(投資対象面積。共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。)をいいます。また、総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。

## 業績の概況

### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。)に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成15年4月16日に出資総額200百万円(400口)で設立され、平成15年5月28日関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第20号)。

平成15年9月25日に公募による投資口の追加発行(48,000口)を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に上場し(銘柄コード:8958)、この度、平成25年9月期(第20期)の決算を終了しました。

### B. 投資環境と運用の実績

#### <投資環境>

当期の日本経済は、政府の各種政策の効果が発現するなかで、緩やかな回復がみられる状況となりました。

オフィスビルの賃貸マーケットは、東京都心部における2012年の大型ビル大量供給から一転して2013年は供給減となることや、景況感の回復に伴う需要の増大により、マーケット環境の改善傾向が見られ、東京都心部の、立地が優れ、築年数が新しく、耐震性が優れ設備の整ったいわゆるAクラスビルと、立地が劣り、築年数が古く、耐震性が劣り設備が陳腐化した、クオリティの低いビルとの差別化が進みました。

オフィスビルの投資マーケットは、良好な資金調達環境を背景にREITの新規上場や公募が相次ぎ、売買取引が活発に行われましたが、S・Aクラスビルの物件情報は依然として限定的な状況が続いています。

#### (イ) 長期的資産価値の維持

本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近(立地の優れた物件)・新(築年数の浅い物件)・大(大型の物件)の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

#### (ロ) 安定賃料収入の確保

本投資法人では、キャッシュ・フロー(賃料収入)について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

## &lt; 運用の実績 &gt;

## (イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、平成16年3月期(第1期)において、上場日の翌日(平成15年9月26日)にスフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの3物件(取得価額の総額39,753百万円)を取得して運用を開始し、平成15年12月25日に大手町ファーストスクエア(区分所有権、専有面積割合約9.14%、取得価額23,495百万円)を取得いたしました。

平成17年3月期(第3期)において、平成16年10月1日に近鉄大森ビルを譲渡し、平成17年3月29日に銀座ファーストビル(区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価額12,282百万円)を取得いたしました。平成18年3月期(第5期)において、平成17年10月21日にTK南青山ビル(取得価額35,000百万円)を取得いたしました。また、平成19年9月期(第8期)において、平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビル(ただし、共有持分50%、取得価額22,700百万円)を取得いたしました。平成20年3月期(第9期)において、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡し、平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワー(取得価額7,834百万円)を取得いたしました。平成23年3月期(第15期)において、平成23年3月1日に平河町森タワー(区分所有権、専有面積割合約26.3%、取得価額18,200百万円)を取得いたしました。平成25年3月期(第19期)におきましては、平成24年11月20日にアークヒルズ 仙石山森タワー(区分所有権、専有面積割合約4.5%、取得価額8,423百万円)を取得いたしました。

当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

## (ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成25年9月30日現在において、オフィスビル9物件、取得価額の総額156,901百万円、総賃貸可能面積109,057.54㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、88.7%です。

平成25年9月末までの直近5年間における賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
平成20年10月末	7	126	95,646.44 (注3)	96.8
11月末	7	125	95,646.44	94.7
12月末	7	124	95,646.44	93.4
平成21年1月末	7	123	95,646.44	93.1
2月末	7	123	95,643.34 (注4)	94.5
3月末	7	121	95,643.34	94.0
4月末	7	122	95,454.40 (注5)	93.8
5月末	7	123	95,451.30 (注6)	94.7
6月末	7	122	95,451.30	94.7
7月末	7	122	95,451.30	95.4
8月末	7	122	95,451.30	95.4
9月末	7	124	95,451.30	95.9
10月末	7	123	95,453.36 (注7)	95.4
11月末	7	122	95,453.36	95.3
12月末	7	123	95,453.36	95.3

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
平成22年1月末	7	124	95,453.36	96.9
2月末	7	123	95,453.36	97.0
3月末	7	123	95,453.36	96.3
4月末	7	123	95,591.14(注8)	88.5
5月末	7	123	95,591.14	88.8
6月末	7	124	95,591.14	88.0
7月末	7	127	95,591.14	88.6
8月末	7	127	95,450.26(注9)	91.0
9月末	7	128	95,450.26	89.2
10月末	7	129	95,206.38(注10)	91.3
11月末	7	131	95,206.38	94.1
12月末	7	130	95,206.38	93.9
平成23年1月末	7	132	95,206.38	94.3
2月末	7	131	95,206.38	94.4
3月末	8	132(注11)	105,134.22	94.9
4月末	8	132	105,152.22(注12)	95.6
5月末	8	133	105,152.22	95.8
6月末	8	134	105,152.22	95.5
7月末	8	135	105,152.22	95.6
8月末	8	133	105,152.22	94.7
9月末	8	133	105,152.22	94.4
10月末	8	133	105,152.22	94.3
11月末	8	133	105,152.22	94.3
12月末	8	133	105,152.22	94.3
平成24年1月末	8	134	105,152.22	94.6
2月末	8	133	105,152.22	94.6
3月末	8	134	105,152.22	95.1
4月末	8	133	105,152.22	95.6
5月末	8	133	105,152.22	94.6
6月末	8	133	105,152.22	94.8
7月末	8	133	105,152.22	95.7
8月末	8	133	105,149.12(注13)	95.2
9月末	8	133	105,149.12	95.2
10月末	8	134	105,149.12	95.0
11月末	9	135(注14)	109,114.04	95.2
12月末	9	136	109,076.66(注15)	95.9
平成25年1月末	9	136	109,076.66	95.9
2月末	9	138	109,054.44(注16)	96.5
3月末	9	137	109,054.44	96.7
4月末	9	137	109,054.44	96.6
5月末	9	137	109,054.44	95.2
6月末	9	137	109,054.44	95.2
7月末	9	139	109,054.44	95.3
8月末	9	140	109,054.44	95.5

9月末	9	141	109,057.54(注17)	88.7
-----	---	-----	-----------------	------

(注1)「テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注2)「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいい、上記表においては小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)近鉄新名古屋ビルの地下1階共用部の一部を貸室にしたことにより、総賃貸可能面積が増加しております。

(注4)スフィアタワー天王洲において、メゾネット(二階層に跨る内階段)部分を撤去したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。

(注5)銀座ファーストビルにおいて、2階の貸室を分割したことに伴って共用廊下が生じたことにより、総賃貸可能面積が減少しております。

(注6)スフィアタワー天王洲において、メゾネット(二階層に跨る内階段)部分を撤去したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。

(注7)大手町ファーストスクエアにおいて、地下1階の共用部分の一部を貸室にしたことにより、総賃貸可能面積が増加しております。

(注8)大手町ファーストスクエアにおいて、テナントの入替えに伴い、契約面積算定方法を登記面積(内法面積)から壁心面積に変更したこと等により、総賃貸可能面積が増加しております。

(注9)大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。

(注10)TK南青山ビルにおいて、給湯室を共用部に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が270.88㎡減少しております。また、銀座ファーストビルにおいて、管理用の倉庫の一部を賃貸用の倉庫にしたことに伴い、総賃貸可能面積が27.00㎡増加しております。

(注11)平河町森タワーにおいては、信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1としております。

(注12)銀座ファーストビルにおいて、管理用の倉庫の一部を賃貸用の倉庫にしたことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。

(注13)スフィアタワー天王洲において、メゾネット(二階層に跨る内階段)部分を対象面積から除外したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。

(注14)アークヒルズ 仙石山森タワーにおいては、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1としております。

(注15)大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。

(注16)大手町ファーストスクエアにおいて、基準階の一部をフロア分割したことに伴い、内廊下を設置したため、総賃貸可能面積が減少しております。

(注17)スフィアタワー天王洲において、メゾネット(二階層に跨る内階段)部分を対象面積に含めたことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。

## C. 資金調達の概要

資金調達につきましては、投資口の追加発行、複数の金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行を行っております。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での借入れを基本としております。

当期におきましては、平成25年9月27日に償還期限が到来する第3回無担保投資法人債(10,000百万円)の償還資金に充当するため、平成25年9月26日に10,000百万円の長期借入れを行いました。平成25年9月30日現在の出資総額は75,026百万円、発行済投資口総数は96,900口、借入金残高は68,000百万円、投資法人債残高は9,000百万円です。

なお、平成25年9月30日現在の格付けの状況は以下のとおりです。

格付会社	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付(注1) : Baa1
	格付けの見通し : 安定的
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注2) : AA-

(注1)第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

(注2)第4回及び第5回無担保投資法人債に対する格付けです。

## D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益4,393百万円、営業利益1,827百万円、経常利益1,287百万円、当期純利益1,286百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、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、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は13,281円となりました。

#### 決算後に生じた重要な事実

平成25年11月14日付で、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託財産たる近鉄新名古屋ビルについて、資産の譲渡を決定いたしました。また、平成25年11月29日付で本投資法人が保有するスフィアタワー天王洲に係る信託受益権について、資産の譲渡を決定し、平成25年12月20日付で譲渡を完了しております。概要は以下のとおりです。

##### < 譲渡の概要(予定) >

物件名称	近鉄新名古屋ビル
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
土地面積(注1)	2,722.76㎡
延床面積(注1)	27,152.49㎡
譲渡価格(注2)	12,328百万円 6,072百万円 合計18,400百万円
損益に及ぼす重要な影響	営業収益として不動産等売却益を平成26年3月期に約23億円、平成27年3月期に約12億円計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権に係る信託不動産 67%共有持分 33%共有持分
契約締結日	平成25年11月14日
譲渡予定日	平成26年3月27日 平成26年10月9日

(注1)土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

(注2)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注3)譲渡資産の詳細につきましては、後記「5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件 B.個別資産の概要」をご参照ください。

##### < 譲渡の概要 >

物件名称	スフィアタワー天王洲
所在地(住居表示)	東京都品川区東品川二丁目2番8号
土地面積(注1)	6,106.11㎡
延床面積(注1)	47,151.72㎡
譲渡価格(注2)	9,500百万円
損益に及ぼす重要な影響	営業費用として不動産等売却損を平成26年3月期に約13億円計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年11月29日
譲渡日	平成25年12月20日

(注1)土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

(注2)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等並びに設備更新工事等の精算金を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注3)本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%が譲渡対象となります。

(注4)譲渡資産の詳細につきましては、後記「5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件 B.個別資産の概要」をご参照ください。

## ポートフォリオ戦略

### A.基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約(以下、「本規約」といいます。)第2条、第21条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」(以下、「本規約運用方針」といいます。)に基づき、中長

期的な観点から、本投資法人の資産(以下、「運用資産」といいます。)の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人及び資産運用会社(投信法第2条第19項に定義されます。)たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社(以下、単に「資産運用会社」といいます。)では、不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

#### B. ポートフォリオの構築

本投資法人の方針のうち特に重要となる「ポートフォリオの構築」については、以下の項目に重点を置き、投資対象不動産を厳選したうえでこれを行います。

##### (イ) 長期的資産価値の維持

本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近(立地の優れた物件)・新(築年数の浅い物件)・大(大型の物件)の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

##### (ロ) 安定賃料収入の確保

本投資法人では、キャッシュ・フロー(賃料収入)について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

#### C. 運用資産のクオリティと成長スピード

以上のとおり本投資法人は優良不動産関連資産を厳選して投資を行います。優良不動産関連資産への投資機会は限定的であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではありません。また、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないことがあります。

そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面とがあるものと想定されます。

本投資法人では、成長スピードにのみ目を奪われ「投資主の利益」を損なうような不動産関連資産への投資を行うことがないように細心の注意を払いつつ、運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として不動産関連資産を取得して参ります。ただし、当該不動産関連資産の取得後において、不動産市況、当該不動産関連資産の特性及びポートフォリオの状況等を検討し、売却好機と判断すれば当該不動産関連資産の売却を行う場合もあります。

#### D. 管理運営について

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、また、テナント満足度向上の為にソフト・ハード面のサービス強化を推進していくことにより、高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指します。

同時にテナントの満足度を確保しつつ管理コストの適正化を進めていく必要がありますので、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。

テナント退去等により、空室又は空室見込の物件については、鋭意テナント誘致活動を行って参ります。

明治安田生命さいたま新都心ビルにおきましては、平成25年10月末時点の稼働率は90.2%ですが、平成26年3月末までに入退去が確定しているものとして、1件の入居と3件の退去があり、平成26年3月末時点の稼働率は約82%となる可能性があります。

また、近鉄新名古屋ビルにおきましては、平成25年10月末時点の稼働率は98.2%ですが、平成26年3月末までに入退去が確定しているものとして、大口テナントである積和不動産中部株式会社の平成25年11月末日の一部解約があり、平成26年3月末時点の稼働率は約87%となる可能性があります。

近鉄新名古屋ビル及びスフィアタワー天王洲に関する売却活動については、下記「E．売却について」をご参照ください。

## E．売却について

### <売却検討の背景>

本投資法人は、「近・新・大」の優良物件に厳選して投資し、質の高いポートフォリオを構築して参りましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災以降、テナントのオフィス仕様に対するニーズは変化してきており、BCP(事業継続計画)対応を含む最新の耐震性能等、「新」に対する要求レベルが高まっている状況にあります。

本投資法人は、平成23年3月に平河町森タワー、平成24年11月にアークヒルズ 仙石山森タワーという最新鋭の物件を取得することでポートフォリオの「新」の維持・向上に努めて参りましたが、一方で、平成15年9月25日に上場して以来約10年が経過し、築年数が20年を超える物件が出てきました。一般に、築20年超の物件は、修繕費やリニューアル工事費等、物件の競争力を維持するためのコストが掛かるだけでなく、BCP対応の面等、コストを掛けても最先端のビルと競争力の面で相対的に劣る部分が存在します。このような点から競争力が低下している又は低下が見込まれる物件を所有していても、賃貸マーケット環境が好転していく流れについていくことが難しいと考え、これらの物件は売却することが投資主の利益に適うと判断し、築20年を超え、競争力の低下懸念がある近鉄新名古屋ビルとスフィアタワー天王洲の売却を検討するに至りました。

### <売却検討の理由>

売却検討対象となった2物件は、共に築20年を超えたことに加え、近鉄新名古屋ビルについては、平成27年(2015年)に名古屋駅前複数的大型ビルが供給される、いわゆる「2015年問題」を控え、今後の需給悪化懸念が存在しています。スフィアタワー天王洲については、平成25年9月末までに大口テナントの解約があり、その後まとまった空室に対するテナントの引き合いはあるものの、フリーレント期間等も含めると後継テナントが決定したとしても収益寄与には相応の時間を要することが予想されます。

こうした状況の中、将来の懸念に先手を打つ形でこれらの物件を売却することにより、本投資法人の投資方針である「近・新・大」の一つである「新」の回復を図るとともに、売却によって得た資金で一旦借入金を返済することにより物件取得余力をつけ、来るべきタイミングに築浅の優良物件を取得することで、ポートフォリオの入替えを実施し、投資方針を再度明確化して、差別化を図ることを企図しております。

### <現在の状況>

近鉄新名古屋ビルにおきましては、平成25年11月14日付で売却を決定し、平成26年3月27日付で67%共有持分を、平成26年10月9日付で33%共有持分を売却する予定であり、平成26年3月期に約23億円の売却益、平成27年3月期に約12億円の売却益を見込んでおります。

スフィアタワー天王洲におきましては、平成25年11月29日付で売却を決定、平成25年12月20日付で売却し、平成26年3月期に約13億円の売却損を見込んでおります。

近鉄新名古屋ビル及びスフィアタワー天王洲の譲渡の概要については上記「決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

### <今後の展望>

本投資法人が企図しているのはポートフォリオの入替えであることから、売却だけではなく、新規物件の取得も行って参ります。平成25年2月より専任の取得担当窓口を設け、情報収集及び取得活動を強化しております。今回の一連の売却活動により300億円以上の物件取得余力を確保し、取得活動においては本投資法人の志向する大規模物件をいつでも取得できる機動性と決済の確実性を武器にすることが可能となります。現在の過熱化しつつある売買マーケット環境の中での性急な物件取得にならないように留意する必要があるものの、平成26年10月の近鉄新名古屋ビルの2回目の売却を最後に、売却益の分配金上積効果がなくなる平成27年9月期以降の収益減少を回避すべく、「近・新・大」の投資方針に沿った物件の取得活動を行って参ります。

本投資法人は、これまで質を重視して物件を取得して参りましたが、そのスタンスは引き続き維持していく方針です。インフレの兆しが出てきている中で、取得対象とする物件は、目先の利回りのみに捉われるのではなく、将来インフレが起こった場合において賃料上昇幅が相対的に大きな競争力のある物件であるべきと考えております。このような「近・新・大」の競争力のある物件は、競争力がない物件に比べてリスクプレミアムが小さい分、当面の利回りは低くなりますが、オフィスビルの二極化がより一層進展していく状況下においては、中長期的には賃料上昇による利回り向上が見込めると考えております。

本投資法人は、今後も「近・新・大」の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### 投資法人の目的及び基本的性格

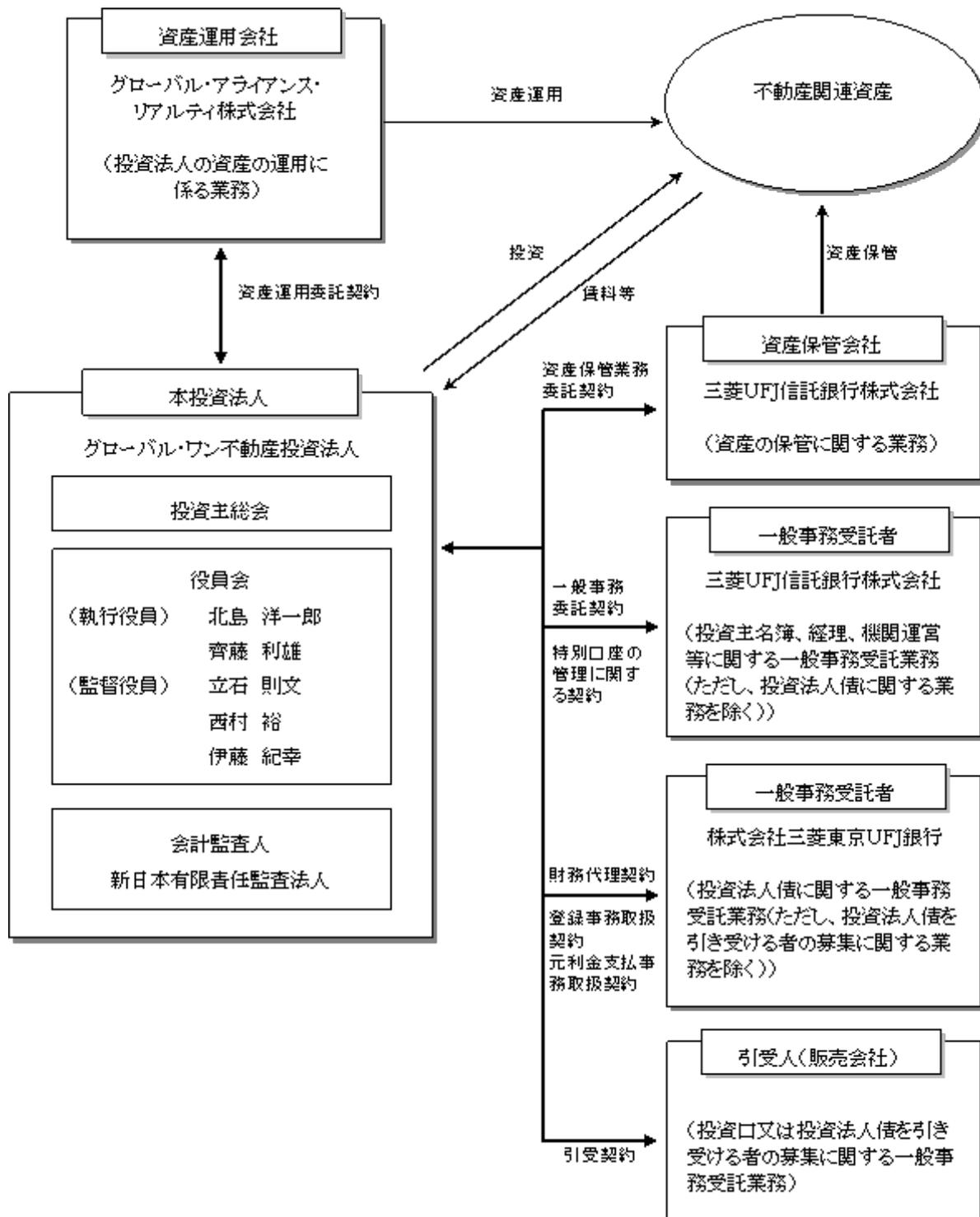
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産関連資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。運用資産の運用に係る業務について、本投資法人は、本書の日付現在、投信法第198条に基づき資産運用会社に全て委託しています。

### 投資法人の特色

本規約運用方針により、本投資法人は、本書の日付現在、資産運用の基本方針を次のように定めています。すなわち、本投資法人は、3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の不動産関連資産に対して主として投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

## (3) 【投資法人の仕組み】

本書の日付現在、本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



本投資法人（グローバル・ワン不動産投資法人）

投資法人として、投資主より募集した資金並びに借入れ及び投資法人債の発行により調達した資金等を、主として不動産関連資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）

本投資法人と資産運用会社との間の平成15年4月24日付資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下、「資産運用委託契約」といいます。）に基づき、資産運用会社として、本規約（本規約運用方針を含みます。以下同じ。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成15年4月24日付一般事務委託（投資口事務代行）契約（その後の変更を含みます。）及び平成20年12月25日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）に基づき、（a）投資主名簿に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「投資主名簿等管理人」といいます。）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、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、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、これら事務の遂行に必要な付随事務（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。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成・管理及び備置きその他特別口座に関する事務等を含みますが、これらに限られません。）及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務を行います。また、本投資法人と一般事務受託者との間の平成15年4月24日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、（b）会計帳簿の作成に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「会計帳簿作成事務等受託者」といいます。）として、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。

資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人と資産保管会社との間の平成15年4月24日付資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本規約に従って、本投資法人が取得する特定資産（投信法第2条第1項に定義されます。以下、「特定資産」といいます。）及びそれ以外の資産の保管に係る業務、本投資法人が收受し保有する金銭の保管に係る業務、本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務、法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務及びその他これらの業務に関連して付随的に発生する事務を行います。

一般事務受託者（株式会社三菱東京UFJ銀行）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成22年9月17日付第4回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）及び平成24年10月11日付第5回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に関する財務代理事務（振替機関である株式会社証券保管振替機構が定める発行代理人及び支払代理人としての事務を含みます。）を行います。

引受人（販売会社）

本投資法人からの委託に基づき、投資口又は投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般事務受託者（引受人）として、投資口又は投資法人債券の買取引受けを行います。

#### （4）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

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、監督役員、すべ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。

## A．投資主総会

投信法又は本規約により定められてい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決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、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（1）投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。）。

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第3項）、本規約の変更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（以下、「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項、第140条）。

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（投信法第93条第1項、本規約第12条第1項）。

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

## B．執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は2名以内、また、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（本規約第13条）。本書の日付現在、執行役員は2名、監督役員は3名です。

### （イ）執行役員

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5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下、「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

### （ロ）監督役員

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）。

### （ハ）役員会

役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成されます（投信法第112条）。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、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、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とされています（投信法第115条、会社法第369条第1項、第2項）。

### （ニ）役員の実任の減免

執行役員及び監督役員は、本投資法人に対して、投信法その他関係法令及び本規約を遵守して本投資法人のために忠実にその職務を遂行する義務（以下、「忠実義務」といいます。）及び善良なる管理者としての注意をもってその職務を遂行する義務（以下、「善管注意義務」といいます。）を負い、その任務を怠ったときは、本投資法人に対して損害賠償責任を負担します。

本規約においては、執行役員又は監督役員の責任の免除に関する規定が設けられていません。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる旨が、本規約に定められております(投信法第115条の6第7項、本規約第16条)。

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任の免除をすることができないものとされています(投信法第115条の6第10項)。

#### C. 会計監査人

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

#### D. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。本投資法人では、その役員会規則において、3ヶ月に1回以上開催することと定めている役員会を、実際には月1回程度の頻度で開催しています。

役員会では、法令で定められた承認事項に加え、資産運用会社、一般事務受託者等も臨席のうえ、本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告が行われます。この報告手続を通じ、資産運用会社から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し執行役員等の職務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

また、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名、不動産鑑定士1名計3名が選任されており、各監督役員は、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

#### E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員、資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営及び財産の状況、資産運用の状況並びに一般事務の遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、監督役員が出席する役員会において計算書類等の承認に先立ち監査報告を行います。また、会計監査人は、執行役員の不正の行為又は法令等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責を担っています。

#### F. 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

本投資法人は、資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、資産運用会社の内部監査及びコンプライアンス遂行状況等について、定期的に役員会で報告を受けています。一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況及び内部監査等の状況について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けることとしています。また、本投資法人の役員が必要に応じて各関係法人にヒアリングを行うことにより、各関係法人の内部管理状況等を把握し、業務執行状況を管理する体制を整えています。

#### 投資法人の運用体制

本投資法人はその資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用会社における運用体制(投資運用の意思決定機構及びリスク管理体制の整備状況)については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制」をご参照ください。

## (5) 【投資法人の出資総額】

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

出資総額	75,026,315千円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	96,900口

本書の日付現在までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
平成16年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
平成19年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 不動産関連資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円(発行価額492,150円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 不動産関連資産を取得するために調達した借入金の返済等に充当することを目的として、1口当たり発行価格810,460円(発行価額782,094円)にて投資口を追加発行しました。

(注4) 不動産関連資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,479,800円(発行価額1,429,487円)にて投資口を追加発行しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

## 主要な投資主の状況

本投資法人の第20期計算期間に係る期末時点(平成25年9月30日)における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	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	17,843	18.41
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	8,741	9.02
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	4,210	4.34
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	3,799	3.92
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	3,226	3.32
株式会社もみじ銀行	広島県広島市中区胡町1番24号	2,910	3.00
ノムラバンクルクセンブルグ エスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	2,122	2.18
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	2,119	2.18
ユービーエスエージーホンコン	AESCHENVORSTADI 1 CH-4051 BASEL SWITZERLAND	2,000	2.06
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエィ カンパニー ジェイピーワイ	東京都墨田区太平四丁目1番3号	1,043	1.07
合 計		48,013	49.54

(注)「比率」は、発行済投資口総数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

## 所有者別状況

(平成25年9月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社含む)	その他の 国内法人	外国法人 ・個人	個人・ その他	計
投資主数(人)	84	155	123	7,157	7,519
比率(%)	1.11	2.06	1.63	95.18	100.00
所有投資口数(口)	50,594	3,885	20,912	21,509	96,900
比率(%)	52.21	4.00	21.58	22.19	100.00

(注)上記比率は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人は、本規約運用方針の中で、投資の基本方針及び態度等を定めており、本規約運用方針1.の中で基本方針として「本投資法人は、本投資法人の資産（以下「運用資産」という。）について、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。」と定めています。

資産運用会社が、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて運用資産の運用を行うにあたっては、本規約を遵守することが義務づけられております。また、資産運用会社は、本投資法人についての運用資産の運用に係る指針として、社内規程として「グローバル・ワン不動産投資法人の資産運用等に関する規程」（以下、「本運用規程」といいます。）を定めています。資産運用会社は、本書の日付現在において、経済情勢及び不動産市況等を勘案し、本規約に最も適合するとの判断に基づき本運用規程を定めておりますが、将来、経済情勢及び不動産市況等の変化により、本運用規程が本規約に適合しないと判断する場合には、本規約に最も適合するように本運用規程を変更することがあります（本運用規程の変更については、本投資法人（ひいては投資主総会等を通じた投資主）の承諾は必要とされおらず、資産運用会社がその裁量により変更することができます。また、変更することについて資産運用会社が義務を負担するものでもありません。）。

#### 投資態度

##### A. 保有期間

本規約運用方針には保有期間についての規定はありませんが、資産運用会社は、原則として中長期保有を前提に投資判断を行います。なお、本運用規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間をいうものとされています。

##### B. 選定基準

本投資法人は本規約運用方針2.（2）A.の中で、「3大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に対して主として投資を行う。」と定めています。

また、本投資法人は本規約運用方針2.（2）B.の中で、「投資する不動産等を選定するにあたっては、一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の「一般的要因」、立地エリアの周辺環境、都市計画の状況及び将来性等の「地域的要因」、建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の「個別的要因」を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産を選定する。」と定めています。

資産運用会社は、中長期的に優位性を持つ不動産関連資産を選定する主たる基準として、本運用規程において、その投資対象不動産の地域、用途、規模、開発型物件について以下のとおり定めています。ただし、資産運用会社は、不動産市場動向、立地エリア、入居テナント等を総合的に勘案し、以下の基準に該当しない投資対象不動産についても投資対象とする場合もあります。

##### (イ) 地域・用途

資産運用会社は、投資対象不動産の選定にあたり、投資対象不動産が一定の地域に偏在するリスク（地震災害リスク、個別市況リスク等）を考慮し、以下の地域に立地する投資対象不動産を主な投資対象とします。ただし、本書の日付現在、地域分散の数値目標の設定は行っておらず、また、当面は行う予定もありません。

3大都市圏の主要都市	東京都内23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市等
3大都市圏以外の政令指定都市	札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等

資産運用会社は、他の用途に比べて収益性及び流動性が相対的に優れているとされるオフィスを主たる用途とする投資対象不動産を主な投資対象とします。

(ロ) 規模

本規約運用方針には投資対象不動産の規模についての規定はありません。資産運用会社は、本運用規程上、以下の規模の投資対象不動産を主な投資対象とするものとしています。

1物件当たりの建物規模	延床面積が約6,600㎡(約2,000坪)以上、かつ基準階床面積が約660㎡(約200坪)以上(共有・区分所有の場合は、1棟当たりの建物規模とします。)
1物件当たりの投資価額	原則として25億円以上(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)

(ハ) 開発型物件

本規約運用方針には開発型物件についての規定はありません。本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは予定していません。ただし、資産運用会社は、本運用規程上、第三者が開発中の物件について、入居予定テナントとの予約契約等により、安定的賃貸事業収入が生じる見込みが極めて高いと判断できる場合においては、当該物件の完工リスクを排除するために竣工後引渡しを条件として投資対象とすることができるものとしています。

C. 選定手順

本投資法人は、本規約運用方針2.(2)C.の中で、「不動産等への投資に際しては、当該不動産に関する経済的調査、物理的調査、法的調査等の詳細調査(デュー・ディリジェンス)を実施し、その投資価値を見極めた上で、その投資を決定する。」と定めています。

資産運用会社は、本運用規程において、投資を行う不動産関連資産の投資価値を見極めるため、その投資対象不動産について、主として下表項目について詳細調査(デュー・ディリジェンス)を実施するものとしています。

	項目	内容
経済的調査	入居テナントの属性	<p>既存テナントの信用情報（業種、業容、業歴、決算内容・財務状況等）</p> <p>既存テナントの賃料支払状況、既存テナントとの紛争の有無・可能性等</p> <p>既存テナントの貸借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無</p> <p>過去の稼働率、賃料推移</p> <p>近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</p> <p>各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合</p>
	市場調査	<p>周辺の市場賃料、稼働率の調査</p> <p>周辺の競合物件の状況</p> <p>周辺の開発計画の動向</p> <p>テナントの需要動向</p>
	収益関係	<p>テナント誘致、物件の処分（売却）性等の競争力調査</p> <p>賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性</p> <p>賃貸費用水準、費用の更新の可能性</p> <p>適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性</p> <p>修繕計画との比較による修繕費用積立の状況</p>
物理的調査	立地特性	<p>鉄道等の公共交通機関の利便性</p> <p>街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況</p> <p>周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴</p> <p>周辺の利便施設・官公署施設等の配置・近接性</p> <p>地域の知名度及び評判、規模等の状況</p>
	建築・設備概要	<p>竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等の業者</p> <p>貸室の形状・分割対応、天井高、フリーアクセス床（OAフロア）等</p> <p>電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況</p>
	建築物診断	<p>設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査</p> <p>建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング</p> <p>外構、屋上、外装、設備等についての現地調査</p>
	地震リスク診断	<p>新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保</p> <p>地震リスク分析を実施し、PML（予想最大損失率）値を算出（後記「E．保険（口）地震保険」をご参照ください。）</p>
	環境リスク診断	<p>アスベスト、PCB等の有害物質の含有調査</p> <p>土壌等の環境調査</p>

	項目	内容
法的調査	違法性調査	建築基準関係規定(建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。)、条例等)の遵守状況
	権利関係への対応	<p>前所有者の権利の現実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等の権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <p>借地権に関する対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無</p> <p>敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</p> <p>共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>区分所有の区分性</p> <p>本投資法人の取得前に設定された担保の設定状況や契約内容とその継承の有無</p> <p>借地権設定者、区分所有者、共有者等と締結された規約・特約等の内容</p> <p>借地権設定者、区分所有者、共有者等に関する法人・個人の別その他の属性</p> <p>不動産信託受益権については信託契約の内容</p> <p>不動産関連資産に係る各種契約等の内容</p>
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

#### D. 運営管理

資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運営管理について、中長期的な優位性の維持・向上を図り、かつ安定した収益の確保(収入の安定化、稼働率の向上、外注費の適正化等)を図るため、本運用規程において、主として以下の事項を実施するものとしています。

##### (イ) テナント営業

収入の安定化を目指し、既稼働部分については入居テナントの満足度を向上させ、中長期的な入居継続を図ります。また、未稼働部分についても、新規テナント入居に際して可能な限り中長期契約等(定期借家契約を含みます。)の締結・導入を検討します。

稼働率の向上を目指し、新規テナント募集については、常時テナント仲介業者と連携しテナント情報の入手に努めると共に、適時テナント誘致計画を立案、実施します。新規テナント選定に際しては、主として以下の項目を調査し、検討します。

信用情報	業種、業容、業績、決算内容及び財務状況等(外部調査機関を活用します。)
賃貸内容	貸借目的、賃料及び賃貸期間等

##### (ロ) 施設管理

外注費の適正化を目指し、設備保守点検・警備・清掃等外注業務について毎年業務内容の見直しを行います。見直しに際しては、テナント満足度を考慮し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上も図ります。

##### (ハ) 修繕更新(リニューアル)

建物の機能性維持を目指し、毎年修繕更新計画を立案、実施及び記録します。計画立案に際しては、省エネ対応及びライフサイクル・コスト(LCC)等を勘案し、中長期的な費用の適正化も図ります。

##### (ニ) 改修(リノベーション)

建物の機能性向上を目指し、適時改修計画を立案、実施及び記録します。計画立案に際しては、将来のテナント要求機能(情報対応、環境対応、イメージ向上等)確保とその経済的効果を比較検討し、中長期的な費用の適正化も図ります。

資産運用会社は、上記(イ)乃至(ニ)の項目を含めて個別の投資対象不動産の運営管理について全部又は一部を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。ただし、マスターリース契

約等賃貸借契約の形態によっては、プロパティ・マネジメント会社に委託しない場合もあります。

プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、原則として複数のプロパティ・マネジメント会社の主として以下の項目を総合的に比較検討したうえで選定することとし、プロパティ・マネジメント会社による業務レベルの維持・向上を図ります。また、委託料の適正化を目指し、適時業務レベルの評価及び委託内容の見直しを行います。

信用情報	業容、業績、決算内容及び財務状況等（外部調査機関を活用します。）
業務内容	業務遂行能力（経験実績、有資格者及び専門技術者の有無等）、業務遂行体制（人員配置、情報管理及び業務管理組織等）、物件熟知度（テナントとの関係等）、市場精通度（情報量等）並びに利益相反回避の対応等

## E．保険

### (イ) 損害保険

資産運用会社は、本運用規程において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の投資対象不動産毎に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を行うこととしています。また、ポートフォリオ上、災害及び事故等による利益損失等を回避する必要がある場合、利益保険等の付保も検討するものとしています。

### (ロ) 地震保険

資産運用会社は、本運用規程において、地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して、専門家による地震リスク診断に依拠しつつ検討・判断するものとしており、また、かかる地震リスク判断において個別の投資対象不動産のPML値が15%を超える場合、若しくは当該投資対象不動産が既存ポートフォリオに加わった場合のポートフォリオ全体のPML値が10%を超える場合には、地震保険の付保を検討するものとしています。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本運用規程においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝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原価に対する比率（%）で示したものを意味するものとしています。

## F．売却

本投資法人は、中長期的観点からの資産運用を基本方針とするものであり、資産運用会社においても、不動産関連資産につき頻繁に売却その他の処分を行うことは意図していません。しかしながら、不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、投資対象不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮の上、総合的に判断し、売却を検討することがあります。売却を行う場合には、より高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用などを実施します。

## G．財務

### (イ) 借入れ及び投資法人債

( ) 本投資法人は、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができ、ただし、借入れを行う場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に定義される適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口に規定する機関投資家に限ります。以下同じです。）からの借入れに限るものとしています。

- ( ) 本投資法人は、本規約第24条の中で、「借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとする。」と定めています。
- ( ) 本投資法人は、本規約第25条の中で、「借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができる。」と定めています。
- ( ) 上記( )乃至( )に基づき、本投資法人が借入れを行う場合は、資本市場及び金利動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的かつ安定的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。
- ( ) 本投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合(以下、「総資産有利子負債比率」といいます。)の上限は、70%を目途としておりますが、新たな不動産関連資産の取得等に伴い、一時的に70%を超えることがあります。
- (ロ) 投資法人の成立後の投資口の発行
  - ( ) 本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金・保証金、借入金又は投資法人債の元利金支払等を含みます。)等のために必要となる資金の調達を目的として、役員会の承認を得た上、投資口の発行を行うことができます(投信法第82条)。
  - ( ) 投資口の発行については、総資産有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、かつ投資口の希薄化(新規投資口の発行による投資口の持分割合の低下・投資口の1口当たりの純資産額又は分配金の減少)に配慮したうえで、機動的な投資口の発行を行います。
- (ハ) 資金運用
  - ( ) 本投資法人は、本規約運用方針4.(2)の中で、「不動産及び信託受益権に係る信託財産である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(以下「敷金等」という。)を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本方針の定めに基づき運用する。」と定めています。
  - ( ) 本投資法人は、本規約運用方針2.(1)B.の中で、「特定資産のうち、デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号。以下「ヘッジ取引」という。)に投資することがある。」と定めており、また、本規約運用方針3.(2)の中で、「ヘッジ取引は、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する。」と定めています(なお、ヘッジ取引とは、上記本規約運用方針2.(1)B.のとおり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。)第3条第2号に定義されるデリバティブ取引に係る権利をいいます。以下同じ。)

#### H. 開示

- (イ) 本投資法人は、上記のA.乃至G.に基づいて行われる資産運用について、投資家に対してできる限り迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- (ロ) 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会(以下、「投資信託協会」といいます。)等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- (ハ) 本投資法人は、開示における不動産関連資産の評価について、本規約第22条第2項第2号において、「不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。」と定めています。

## I. その他

本投資法人は、本規約運用方針2.(2)D.の中で、「特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権もしくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が100分の75以上になるように運用する。」と定めており、また本規約運用方針2.(2)E.の中で、「その有する資産の総額のうち占める不動産等(不動産(投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下E.において同じ。)、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。)の価額の割合が100分の70以上となるように運用する。」と定めています。

### (2)【投資対象】

#### 投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

#### A. 主たる投資対象資産

本投資法人は、主として以下に掲げる各資産(次の(イ)及び(ロ)に掲げる各資産を総称して「不動産関連資産」といいます。)に投資します。

(イ) 不動産等(次の( )から( )までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。)

( ) 不動産

( ) 不動産の賃借権

( ) 地上権

( ) 地役権

( ) 不動産信託受益権

不動産、不動産の賃借権、地上権、又は地役権のみを信託する信託の受益権、又は不動産等に付随する金銭と合わせて信託されている包括信託の受益権をいいます。

( ) 金銭等の信託受益権

不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権又は( )の不動産匿名組合出資持分に投資して運用することを目的とする金銭資産の信託の受益権をいいます。

( ) 不動産匿名組合出資持分

投信法施行令第3条第8号に定義されるもののうち、当事者の一方が上記( )乃至( )の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。

(ロ) 不動産関連有価証券等(次の( )から( )までに掲げる各資産を総称していいます。以下同じ。)

ただし、以下の不動産関連有価証券等の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して運用するものに限るものとします。

( ) 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。)第2条第9項に規定する優先出資証券

( ) 投信法第2条第7項に規定する受益証券

( ) 投信法第2条第15項に規定する投資証券(以下、「投資証券」といいます。)

( ) 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券

#### B. その他の投資

(イ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる各資産に投資することがあります。

( ) 預金(普通預金、通知預金、貯蓄預金、定期預金、自由金利型定期預金、大口定期預金を含みます。)

- ( ) 有価証券(投信法第2条第5項に定義されます。以下、単に「有価証券」といいます。)(ただし、ここでは不動産関連資産に該当するもの及び株券は除きます。)、金銭債権(譲渡性預金証書を含みますが、これに限られません。)等の資産であって、特定資産に該当するもの(不動産関連資産に該当するもの、株券、次の(ロ)及び(ハ)並びに下記C.(イ)( )のいずれかに該当するものは除きます。)
- ( ) 匿名組合出資持分(投信法施行令第3条第8号に定義され、上記A.(イ)( )不動産匿名組合出資持分を除きます。)
- (ロ) 本投資法人は、特定資産のうち、ヘッジ取引に投資することがあります。
- (ハ) 本投資法人は、特定資産のうち、以下に掲げる各資産であって、不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。 )又は不動産信託受益権への投資に付随し、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるものに投資することがあります。
- ( ) 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。 )の管理会社等の株券
- ( ) ( )の株券を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権(当該株券に対する投資を目的とする場合に限ります。 )
- C. 不動産等への投資に付随する資産への投資
- 本投資法人は、不動産等への投資に付随する資産として、以下に掲げる各資産に投資することがあります。
- (イ) 本投資法人において、特定資産たる不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。 )又は不動産信託受益権に付随し、かつ、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが、東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められる以下の各資産
- ( ) 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。 )に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。以下同じ。 )
- ( ) 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
- ( ) 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。 )の管理会社等の出資持分
- ( ) 民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。 )に定める動産
- ( ) 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。以下、「著作権法」といいます。 )に基づく著作権、著作者人格権(著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。 )、及び著作隣接権(著作権法第89条に規定するものをいいます。 )
- ( ) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。 )に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。 )
- ( ) 投信法その他の法令上、本投資法人が取得することが許容される資産
- ( ) ( )乃至( )の資産を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権( ( )乃至( )の資産に対する投資を目的とする場合に限ります。 )
- (ロ) 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であり、東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるもの

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定については、前記「(1) 投資方針 投資態度」をご参照ください。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします(本規約第27条)。

#### 利益の分配

- A. 投資主に分配する金銭に関して、投信法第136条に定める利益の金額は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算するものとします。
- B. 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配するものとします。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、投信法第137条第1項に従って、上記に従って計算される利益を超えて金銭の分配を行うことができます。この場合には、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、投資信託協会の定める規則等に定める限度において、かつ、本投資法人に係る法人税法(昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。)その他の租税法に基づく租税債務に係る影響、その他の事情を勘案し、投信法第137条第1項所定の限度内で役員会が決定する金額をもって、投資主に対して分配するものとします。

#### 金銭の分配方法

金銭の分配は、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の保有口数(投資主の場合)又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数(登録投資口質権者の場合)に応じて行うものとします。

#### 分配金の除斥期間

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

### (4) 【投資制限】

#### 本規約による投資制限

本規約による投資制限は以下のとおりです。

- A. 本投資法人は、投信法その他法令及び東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わないものとします。
- B. 前記「(2) 投資対象 投資対象の種別 B. その他の投資(口)」に掲げるヘッジ取引は、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。

#### 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです(なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。)

- A. 投資法人は資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、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」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

(イ) 運用財産相互間の取引を行うことを内容とした運用(金融商品取引法第42条の2第2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。以下、「金商業等府令」といいます。)第129条)

(ロ) 第三者の利益を図る取引を行うことを内容とした運用(金融商品取引法第42条の2第3号)

(ハ) 投資法人の利益を害する取引を行うことを内容とした運用(金融商品取引法第42条の2第4号)

- (ニ) 運用として行う取引に関する情報を利用して自己の計算において行う取引(金融商品取引法第42条の2第5号)
- (ホ) 損失補填又は利益の提供(金融商品取引法第42条の2第6号)
- (ヘ) その他金商業等府令で定める取引(金融商品取引法第42条の2第7号、金商業等府令第130条)

#### B. 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条、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221条)。なお、平成25年6月12日に、金融商品取引等の一部を改正する法律が成立し、同法による改正後の投信法(以下、「改正投信法」といいます。)の下においては、一定の場合に、専ら国外の特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式について、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することが認められます。改正投信法は、公布の日(平成25年6月19日)から起算して一年六月以内の政令で定める日に施行される予定です。

#### C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条)。なお、改正投信法の下においては、投資法人が投資主との合意により自己の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合に、当該投資法人が自己の投資口を取得することが認められます。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から当該投資法人口を承継する場合。
- (ロ) 投信法の規定により投資口の買取りをする場合。
- (ハ) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- (ニ) 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記(ホ)において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- (ホ) 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
  - ( ) 組織の変更
  - ( ) 合併
  - ( ) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- (ヘ) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合(投信法第80条第1項第1号及び第2号並びに上記(ハ)乃至(ホ)に掲げる場合を除きます。)

#### D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません(投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条)。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口(投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下、本D.において同じ。)を承継する場合。
- (ロ) 親法人投資口を無償で取得する場合。
- (ハ) その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。下記(ニ)において同じ。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含みます。)により親法人投資口の交付を受ける場合。
- (ニ) その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
  - ( ) 組織の変更

- ( ) 合併
- ( ) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。 )に基づく株式交換に相当する行為を含みます。 )
- ( ) 株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。 )に基づく株式移転に相当する行為を含みます。 )
- (ホ) その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び上記(ロ)乃至(ニ)に掲げる場合を除く。 )。

その他

A. 借入れ又は投資法人債

- (イ) 本投資法人は、本規約運用方針に定める本投資法人の資産運用の基本方針に資するため、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。ただし、借入れを行う場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします(本規約第23条)。
- (ロ) 借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(本規約第24条)。
- (ハ) 本投資法人は借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができます(本規約第25条)。

B. 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C. 集中投資

集中投資について制限はありません。

D. 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法第2条第7項に規定する受益証券(当該投資信託の投資信託財産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、)及び投信法第2条第15項に規定する投資証券(当該投資法人の資産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、)に投資することができます。

E. 流動性に欠ける資産への投資

流動性に欠ける資産への投資に制限はありません。ただし、本投資法人の投資対象は前記「(2)投資対象 投資対象の種別」に記載のとおりであり、投資対象となる資産類型には一定の制約があるため、流動性に欠ける資産類型には制限が加えられることとなります。

F. 法令・規則等の遵守

本投資法人は、資産運用会社をして、本規約の定めのほか、投信法その他関係法令、資産運用会社が会員となる投資信託協会の定める規則等の定めるところに従って、その資産運用を行わせるものとします(本規約第21条第2項)。

### 3【投資リスク】

以下には、本投資法人の発行する投資証券(以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱うものを含むものとします。)又は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のではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資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 投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をあわせてご参照ください。なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の分配金の額、投資法人債券の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券又は投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### (1) 一般的ナリスク

- 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- 本投資証券の商品性に関するリスク
- 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- 本投資証券の価格変動に関するリスク
- 投資口の希薄化に関するリスク
- 総資産有利子負債比率に関するリスク
- 金銭の分配に関するリスク

#### (2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- 本投資法人の倒産リスク
- 本投資法人の登録が取消されるリスク
- 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- 役員の職務遂行に関するリスク
- インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### (3) 信託受益権特有のリスク

- 信託受益者として負うリスク
- 信託受益権の流動性リスク
- 信託受託者に関するリスク
- 信託受益権の準共有等に関するリスク

#### (4) 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 物件取得の競争に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク

共有物件に関するリスク

区分所有物件に関するリスク

借地物件に関するリスク

開発型物件に関するリスク

鑑定評価額等に関するリスク

賃料収入の減少に関するリスク

わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

テナントの建物使用態様に関するリスク

不動産の運用費用の増加に関するリスク

偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

不動産の偏在に関するリスク

テナント集中に関するリスク

不動産に関する所有者責任等に関するリスク

法令の変更に関するリスク

有害物質等に関するリスク

売主の倒産等の影響を受けるリスク

(5) 税制に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的ナリスク

税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク

税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び90%超支払配当要件が満たされないリスク

同族会社に該当するリスク

投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

税制変更に関するリスク

(6) その他

不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われないリスク

本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

格付け低下に関するリスク

フォワード・コミットメント等に関するリスク

(7) 投資リスクに対する管理体制について

資産運用会社の体制

本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的ナリスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。また、投資法人の不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主として運用する資産運用会社に適用される金融商品取引法、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）、金商業等府令等の金融商品取引法に係る政省令が平成19年9月30日に施行され、かかる法令の取扱い及び解釈には現段階において資産運用会社が十分理解して慎重に対処すべき点があります。今後その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立

法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 本投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であって、本投資法人に対して解約金や払戻金の請求を行うことができないため、投資主による本投資証券に係る投下資本の回収方法としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります。本投資証券の取引市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、本投資証券は、投資金額の保証が行われる商品ではなく、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証はありません。また、本投資証券の譲渡価格や投資金額について、いかなる第三者の保証も付されておらず、投資金額欠損のおそれがあります。さらに、預金保険等の対象としての保護も受けません。

また、本投資証券の取引価格は、取引市場の需給を反映して決まります。本投資法人の1口当たり純資産価額とは必ずしも一致するものではなく、また純資産価額の総額と必ずしも連動しません。

#### 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、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、今後、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所が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。

本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券市場の将来の市場規模を予測することはできません。さらに、不動産投資信託証券市場の存続も保証されていません。

#### 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産(不動産関連資産)の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産(不動産関連資産)の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産(不動産関連資産)を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性もあります。不動産を裏付資産又は引当資産とする、不動産以外の不動産関連資産の場合にあっても、その価格は当該投資対象不動産の価格に影響されるため、不動産の場合と同様のリスクがあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があります。かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば運用資産の価値、不動産関連資産の取得又は売却の可否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実績の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託証券に係る諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託証券以外をも含めた他のエクイティ証券との対比における本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

#### 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として投資口を随時発行する予定です。投資口が発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、投資口発行の結果、本投資証券の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

#### 総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限について、70%程度を目途としていますが、資産の取得等に伴い、70%を超えることがあります。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能な金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、急激な金利環境の変化が起こると投資主が受け取る分配が低額となり又は(場合により)分配がなされなくなる可能性があります。

#### 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、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。

### (2) 商品設計及び関係者に関するリスク

#### 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産の賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行及び遅延等により、大きく減少する可能性があります。

投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的に適正と認められる賃料水準であるとは限りません。

投資対象不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られない可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下、「借地借家法」といいます。)第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合にはより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産である「平河町森タワー」については、森ビル株式会社との間で、期間5年1ヶ月(平成23年3月1日から平成28年3月31日まで)の定期建物賃貸借契約が締結されており、平成26年3月31日までの期間の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定額ですが、平成26年4月1日以降の期間の賃料は、エンドテナントから支払われた賃料等の金額と同額とするパススルー型となります。したがって、「平河町森タワー」については、平成26年4月1日以降のエンドテナントとの契約状況、経済情勢及び不動産市況等次第では、平成26年3月31日以前の期間に係る固定賃料に基づく賃料収入と比して、稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により賃料収入の減少が生じる可能性があります。また、「アークヒルズ 仙石山森タワー」についても、森ビル株式会社との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の建物賃貸借契約が締結されており、平成27年11月30日までの期間の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定額ですが、平成27年12月1日以降の期間の賃料は、エンドテナントから支払われた賃料等の金額と同

額とするパススルー型となります。したがって、「アークヒルズ 仙石山森タワー」については、平成27年12月1日以降のエンドテナントとの契約状況、経済情勢及び不動産市況等次第では、平成27年11月30日以前の期間に係る固定賃料に基づく賃料収入と比して、稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により賃料収入の減少が生じる可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働（又は低稼働）の投資対象不動産の取得等は、本投資法人の資金効率を悪化させ、結果として投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、当該関連する不動産関連資産の性質、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境等に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課せられる公租公課、投資対象不動産に関して付保される保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって様々である上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

このように、投資対象不動産からの収入を源泉とするキャッシュ・フローが減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する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悪影響を受けることがあります。

#### 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を予定しています。その上限は、本規約において、借入れについては1兆円、投資法人債の発行については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えません。）としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、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ありません。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、債権者より、債権保全措置として、例えば、総資産有利子負債比率に応じて投資主への分配金額を制約する等の財務制限条項が設けられたり、担保設定制限や資産取得制限等が課されることがあります。また、現金その他一定の資産を留保するよう求められたり、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請されたり、本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もたらし、又は投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資法人債の発行・金銭の借入れの際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手續の申立てが行われる可能性があります。

#### 本投資法人の倒産リスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手續として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以

下、「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。本投資法人にはこれらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証があるものではありません。

本投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続が開始され得る状態になります(破産法第15条、第16条)。本投資法人に破産手続開始の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります(民事再生法第21条第1項)。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の遂行に著しい支障を来す事情がある場合又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、清算監督人又は投資主が特別清算開始の申立てを行うことができます(投信法第164条第1項、第2項)。また、清算執行人は、本投資法人(清算投資法人の場合)に債務超過の疑いがある場合には特別清算開始の申立てをしなければなりません(投信法第164条第3項)。

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資証券の持つエクイティ証券としての性質により、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資金額を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資金額のほとんどの又は場合により一切の回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続に基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

本投資法人におけるこれらの倒産手続により、結果的に投資主が損害を受ける可能性があります。

#### 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けておりますが、事由により投信法第214条第1項に基づく業務改善命令を受け、本投資法人が業務改善計画を作成実施することを要請されるだけでなく、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取消される可能性があります(投信法第216条)。登録が取消されると、本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における上場が廃止され、解散し、清算手続に入ることとなります。

#### 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません(投信法第63条)。資産の運用行為については、投資法人は投信法第2条第19項に定義される資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないこと(投信法第198条第1項)になっております。また、投信法において、投資法人は投信法第2条第20項に定義され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らないこと(投信法第208条第1項)、その資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって投信法第117条に定める事務を他の者に委託しなければならないことが法定されています(投信法第117条)。従って、本投資法人は、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。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拠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・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善管注意義務を負い、かつ金融商品取引法、投信法その他関係法令及び本規約を遵守し投資法人のために忠実に業務を行うべき義務を負っていますが(金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条)、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります(投信法第119条、第204条、第210条)。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている(投信法第117条、第198条第1項、第208条第1項)ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続その他の倒産手続等に入った場合、業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらのものに対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに(本投資法人の意思にかかわらず)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及び、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産に係る投資対象不動産の所有者(運用資産が不動産信託受益権である場合における信託受託者等)から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 役員職務遂行に関するリスク

投信法においては、投資法人の執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表することとされ(投信法第109条第1項)、また、投資法人にすべての執行役員及び監督役員により構成される役員会を置くこと(投信法第112条)、執行役員は、投信法に従い一定の事項その他の重要な職務を執行しようとするときは役員会の承認を受けなければならないこと(投信法第109条第2項)及び監督役員は執行役員の職務の執行を監督すること(投信法第111条第1項)が法定されています。このように、執行役員及び監督役員は、投資法人の運営にあたり裁量が広いことから、善管注意義務及び忠実義務を負う(投信法第97条、第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条)ほか、特に監督役員に関しては、当該投資法人の設立企画人又は執行役員と利害関係を有すること等を基準として欠格事由が定められ(投信法第100条)、監督役員と利害関係を有する金融商品取引業者との間において資産運用委託契約を締結することが禁止されるなど(投信法第200条)、監督役員の職務の遂行が妨げられることのないよう、制度的な担保がなされています。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、投資主が損害を受ける可能性があります。

#### インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象とはされておられません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。さらに、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。かかる内部規則は、金融商品取引法における規制と異なり、罰則の適用はありません。そのため、実効性が法令上の規制とは異なりますが、資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる内部規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、特定の投資家により支配権が獲得された後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が、他の投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性

があります。なお、平成19年1月より投資証券について大量保有報告書制度による規制が設けられており、投資家は、投資を行うにあたって、これに留意する必要があります。

なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定める金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、同法はその公布日（平成25年6月19日）より1年以内の政令で定める日に施行される予定です。同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取得は、金融商品取引法に定めるインサイダー取引規制の対象となります。

#### 資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産の運用を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解除することができます。また、本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を（投資主総会の承認なく）解約することができるほか（投信法第206条第2項）、資産運用会社が投信法第199条第2号に定める金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第1項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して運用資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が継承されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては登録が取り消されたり、本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる場合があります。

さらに、資産運用会社は、他の投資法人等の資産運用会社となることを制限されていませんので、資産運用会社が他の投資法人等の資産運用等を受託した場合には、本投資法人に不利益となる意思決定が行われるおそれがあります。

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当すると否とを問わず、資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。このような場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあることとなります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行うことがあるほか、投資運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており、また将来においても行う可能性があります。そのため、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益が害されることとなる可能性が存在します。

さらに、投資対象不動産の管理委託契約や保険の付保契約の相手方として、又は本投資法人に対する融資の貸出人等として、資産運用会社関係者が本投資法人と取引を行う可能性があります。このような場合、資産運用会社は、その裁量において本投資法人を代理して取引を行う場合と単に交渉の代行を行う場合とありますが、かかる代理行為又は交渉の代行を介して、本投資法人の利益を優先せず、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって運用資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、原則として、資産運用会社自身若しくはその取締役等との取引又は資産運用会社が運用する運用財産相互間における取引を行うことを内容とした運用等が禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第203条、第211

条、第212条、金融商品取引法第47条、第47条の2)。さらに、資産運用会社が、投信法第201条に定められている者に特定資産の価格等の調査(投信法第201条)を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

#### 資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、本投資法人に係る投資運用業(以下、「投資法人資産運用業務」といいます。 )の他に後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(1) 名称、資本金の額及び事業の内容」に記載のとおり、投資一任業務等及び投資助言業務等(いずれも後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(1) 名称、資本金の額及び事業の内容」に定義されます。以下同じ。)を兼業しています。投資一任業務等及び投資助言業務等における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、投資法人資産運用業務に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資一任業務等及び投資助言業務等の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資一任業務等及び投資助言業務等における顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存します。特に、投資一任業務等及び投資助言業務等は、収入及び利益の両面で資産運用会社において重要な位置を占めております。

しかし、資産運用会社は、取得した新規の物件情報に係る投資判断については、投資法人資産運用業務を営む部門(「投信運用部」及び「投信業務部」で構成され、以下、「投信部門」といいます。 )が投資一任業務等を営む部門(「ファンド運用マネジメント部」。以下、「ファンド運用マネジメント部門」といいます。 )及び投資助言業務等を営む部門(「不動産運用マネジメント本部」、「不動産運用第1部」及び「不動産運用第2部」で構成され、以下、「不動産運用マネジメント部門」といいます。 )に優先することとし、それ以外の情報については、当該3部門間に情報隔壁を整備して、部門間における情報流用等により本投資法人又はファンド運用マネジメント部門若しくは不動産運用マネジメント部門のいずれかの顧客の利益が優先されることのないよう、次のとおり適切な措置を講じています。

- A. 資産運用会社の各業務の意思決定機関については、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門がそれぞれ別の業務執行委員会を設け、一の部門の業務執行委員会に他の2部門に所属する役職員は参加できない体制をとっております。
- B. リスク管理・コンプライアンス委員会においては、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門に属する者をリスク管理・コンプライアンス担当者に任命する場合には、他の2部門の所管業務に係るリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックを担当できず、かつ一の部門に係る事項を審議及び決定する場合には他の2部門に所属する役職員は出席できない体制をとっております。
- C. 資産運用会社は、倫理規則、コンプライアンス基本規程、コンプライアンス・マニュアル等を制定し、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門の間における情報隔壁を遵守するよう資産運用会社の全ての役職員に対し周知徹底しております。

このように資産運用会社は、投資法人資産運用業務、投資一任業務等及び投資助言業務等の各業務間で利益相反が生じない措置を講じておりますが、資産運用会社がかかる措置を適切に運用しない場合には、本投資法人ひいては投資主に損害が発生するリスクがあります。

#### プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社を選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につき、主としてテナント募集活動その他不動産の管理及び運営に関する業務(プロパティ・マネジメント業務)を行うこととなります。一般に、テナント募集業務を含め、不動産の管理及び運営業務の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が維持される保証はありません。

プロパティ・マネジメント契約に基づく義務違反がある場合その他一定の場合、プロパティ・マネジメント契約が解除されることがありますが、その場合、適切な代替のプロパティ・マネジメント会社が選任されない可能性があります。

プロパティ・マネジメント会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数の不動産の貸主となる可能性があります。また、複数の不動産に関して、他の顧客(他の投資法人を含み得ます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の顧客のためにも、類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合に、プロパティ・マネジメント会社が、本投資法人以外の者の利益を優先した場合には、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくはこれらの役職員の出向企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

投信法及び金融商品取引法上、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負担しています。また、新たに本投資法人に関与することとなる法人についても、可能な限り、本投資法人との契約上、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うものとする予定です。しかし、これら本投資法人の運営に関与する可能性のある法人(資産運用会社又は投資顧問会社、資産保管会社、一般事務受託者、販売会社等をいい、以下、「関係法人」といいます。)がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人(ひいては投資主)の利益が害される可能性があります。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約記載の資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社が定めた本運用規程等については、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、本運用規程等が変更される可能性があります。

### (3) 信託受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託の受益権を取得又は売却することがあります。かかる資産の取得又は売却により、本投資法人は、以下のような信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。)を「信託法」といい、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下、「信託法整備法」といいます。)施行により改正された従前の信託法(大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といいます。契約によってされた信託で、信託法施行日(平成19年9月30日)前に効力を生じたものについては、信託財産に属する財産についての対抗要件に関する事項を除き旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。ただし、信託委託者、信託受託者及び信託受益者の書面合意等により信託法の適用を受けることもできます。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが(旧信託法第7条、信託法第2条第6項及び第7項)、他方で、信託受益者は、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することがあります。旧信託法ではこれらの信託費用、損害及び報酬は最終的に信託受益者が負担するものとされており(旧信託法第36条第2項、第37条)、信託法でも、これらの信託費用、損害及び報酬は、信託財産が負担する旨変更されましたが、信託受託者と信託受益者との合意により、信託受益者から信託費用等の償還、報酬の支払又はこれらの前払を受けることができます(信託法第48条、第53条、第54条)。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、

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取得する場合には、信託財産に関する詳細調査（デュー・ディリジェンス）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は別途信託受益者と合意した場合には信託受益者にその賠償を請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は信託受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

#### 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産である投資対象不動産を処分する場合には、後述する不動産の場合における流動性リスクと同様のリスクが存在します。また、信託受託者は、原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動産の売却は行わない傾向があるため、本投資法人の意思にかかわらず信託不動産の売却が困難である可能性があります。また、信託受益権そのものを譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、指名債権譲渡に準じた譲渡及び対抗要件具備方法によって譲渡することになり（信託法第94条）、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券と異なり信託受益権を日々売買できる流通市場が存在せず、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券と比較すると流動性が低いというリスクが存在します。

#### 信託受託者に関するリスク

##### A．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

旧信託法上、信託受託者が破産手続開始決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かについては明文の規定はないものの、信託法の諸規定が念頭におくと解される信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。

信託法では、信託受託者が破産手続、民事再生手続、会社更生手続の開始の決定を受けた場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産に属しない旨定められています（信託法第25条）。また、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産になりません（信託法第21条、第22条、第23条）。なお、信託法上、信託された不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります（信託法第14条）。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

##### B．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産等を処分した場合、あるいは信託財産である不動産等を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産等を信託する信託の受益権を運用資産に組み込む本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めており（旧信託法第31条）、また、信託法では、信託受託者の権限違反行為又は利益相反行為の取消権を信託受

益者に認めていますが(信託法第27条、第31条第6項、第7項)、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

資産運用会社は、その社内規程たる本運用規程において、信託受益権を本投資法人のために取得する際には、詳細調査(デュー・ディリジェンス)を実施することにより本投資法人が不利益を被る可能性を回避する方針をとっておりますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### 信託受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託受益権が準共有される場合又は分割された信託受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、準共有者間の規約又は信託契約その他の合意により、信託受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

#### (4) 不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においでいますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託受益権及びその他の不動産関連資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

##### 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がないうえ、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産をめぐる権利関係の調査、賃貸借契約に関する調査、修繕履歴の調査、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響を受ける可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

##### 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、運用資産の着実な成長をめざして運用を行う方針であります。今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることがあり、また不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

##### 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す。

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることがないように、資産運用会社は、不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)を取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)で指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を売主に対して追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買にあたり、原則として不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることを想定しています(ただし、資産運用会社における社内規程たる本運用規程においても明確に定めているものではなく、本書の日付現在における主観的な方針に過ぎません。)。しかし、これら

の表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

また、売主が負担する瑕疵担保責任や表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任を売主に対して追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

さらに、不動産の売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

また、不動産に関し、建物建築当時において行政機関により、その敷地の一部を道路や公開空地として負担するよう指導を受け、本投資法人がかかる義務を承継することがあります。

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法上におけるみなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合には、売主として民法上負う瑕疵担保責任を特約をもって排除することは原則としてできません。従って、本投資法人が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人が不動産関連資産として取得することが予想され得る不動産を信託する信託の受益権についても、信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行も上記のみなし宅地建物取引業者に該当するため、同様のリスクがあります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

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

#### 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク

不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。資産運用会社は、本投資法人のための不動産の取得に際し、不動産登記簿を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認することとしていますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

その他にも、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得できないまま、当該不動産を取得する可能性もあります。

#### 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、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があるほか、共有物の分割がなされるリスクその他のリスクがあります。

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

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

また、譲渡に関し、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。しかしながらこのような処分の際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分できると

は限りません。他方で、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、本投資法人が不動産の共有者である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該共有の不動産への投資額を回収しようとする場合にも、当該共有の不動産を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該共有の不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、当該不動産の共有持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書乃至規約等による一定の制限に服する場合があります、かかる場合には、本投資法人が共有者の変更について関与する機会がありますが、翻って、本投資法人が共有持分の譲渡を希望する際に、一定の手續の履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため(民法第256条)、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります(分割の方法は現物分割とは限りません。)。共有者間で不分割の合意(民法第256条)がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押え等の対象となる可能性があります。

賃借人に対する敷金返還債務を他の共有者がその共有持分等に応じて履行できない際に本投資法人が敷金全部の返還債務を負う可能性もあります。

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、その投資対象不動産の一部が共有物件である「大手町ファーストスクエア」、「銀座ファーストビル」、「明治安田生命さいたま新都心ビル」、「平河町森タワー」及び「アークヒルズ 仙石山森タワー」が含まれています。これらのビルに関する共有関係の詳細については後記「5 運用状況(2)投資資産 投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をご参照ください。

#### 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下、「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。

不動産が区分所有物件である場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があり、またその他のリスクがあります。

まず、利用に関して、区分所有者は、その専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができますので、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権(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4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条第1項)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

加えて、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。この点、管理規約において、区分所有権を譲渡する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限が課されている場合があります。かかる場合には、本投資法人が区分所有権の譲渡を希望する際に、当該管理規約に定められた一定の制限に従うこととなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物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。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。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、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効となりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の流動性の低さに係るリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認してくるリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人(当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。)に対して効力を生じる(区分所有法第54条)合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権(又は共有権)に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言いきれません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた流動性の低さに係るリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

「アークヒルズ 仙石山森タワー」については、他の各区分所有者との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっております。共同運用の場合、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、共同運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の共同運用の対象となる賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、区分所有物件である「大手町ファーストスクエア」、「銀座ファーストビル」、「平河町森タワー」及び「アークヒルズ 仙石山森タワー」が含まれています。これらのビルに関する区分所有関係の詳細については後記「5 運用状況(2) 投資資産 投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をご参照ください。

#### 借地物件に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産たる建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護に関する法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。

す。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。さらに、投資対象不動産たる建物の処分に伴う敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が当該建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期その他の条件でかかる建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れる敷金・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。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、借地物件である「近鉄名古屋ビル」が含まれています。このビルに関する借地関係の詳細については後記「5 運用状況(2)投資資産 投資不動産物件 B.個別資産の概要」をご参照ください。

#### 開発型物件に関するリスク

前記「2 投資方針(1)投資方針 投資態度 B.選定基準(八)開発型物件」に記載のとおり、本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは予定していません。ただし、第三者が開発中の物件について、入居予定テナントとの予約契約等により、安定的賃貸事業収入が生じる見込みが極めて高いと判断できる場合においては、当該物件の完工リスクを排除するために竣工後引渡しを条件として投資対象とすることがあります。その場合でも、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- A. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- B. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- C. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- D. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- E. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- F. 開発過程において事故が生じる可能性。
- G. その他予期しない事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発型物件からの収益等が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つたり、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被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### 鑑定評価額等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び価格調査による期末算定価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期のいずれか一部又は全部が異なることによって鑑定評価額又は価格調査による期末算定価額が異なることがあります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は当該期末算定価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は期末算定価額をもって売却されるとは限りません。また、不動産鑑定評価書及び調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

マーケットレポート及びエンジニアリングレポートの報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず、内容の正確性については保証されておりません。また、エンジニアリングレポートが土地、建物、構築物、機械、装置、設備及び機器等における重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

地震リスク分析によるPML値を含む評価内容については、リスク分析専門機関の意見に過ぎず、内容については保証されておりません。PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等が考慮されていないため、将来、地震が発生した場合、予想以上の損失又は費用負担が発生する可能性があります。

#### 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の源泉は、主として本投資法人が保有する投資対象不動産の賃料収入に依存します。投資対象不動産に係る賃料収入は、当該投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

また、前述のとおり、テナントが支払うべき賃料は、減額される可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産である「平河町森タワー」の平成26年4月1日以降の期間に係る賃料収入については、前記「(2)商品設計及び関係者に関するリスク 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク」記載のとおり、エンドテナントから支払われた賃料等の金額と同額とするパススルー型となるため、エンドテナントとの契約状況、経済情勢及び不動産市況等次第では、平成26年3月31日以前の期間に係る固定賃料に基づく賃料収入と比して、減少する可能性があります。また、「アークヒルズ 仙石山森タワー」の平成27年12月1日以降の期間に係る賃料収入についても、前記「(2)商品設計及び関係者に関するリスク 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク」記載のとおり、エンドテナントから支払われた賃料等の金額と同額とするパススルー型となるため、エンドテナントとの契約状況、経済情勢及び不動産市況等次第では、平成27年11月30日以前の期間に係る固定賃料に基づく賃料収入と比して、減少する可能性があります。

さらに、本投資法人が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と当該転貸条件で直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、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。

#### わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビルでは、テナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります(定期賃貸借契約の場合も含まれます。)。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、ひいては本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃借人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中の賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

#### テナントの建物使用態様に関するリスク

建築時においては行政法規及び当該不動産の所在地における条例に適合している不動産であっても、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上への建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下、「消防法」といいます。)及び屋外広告等に関する条例等の規制に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。さらに、テナントによる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等が行われる可能性や、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由によ

り、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。また、不動産につき滅失、損壊又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。これらの可能性が現実化した場合に、不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はなく、本投資法人の利益が減少する可能性があります。

#### 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、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。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、火災保険等の保険(地震保険を除きます。)契約が締結されており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定です。

しかし、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

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

他方、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、資産運用会社は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしております。

さらに、天災が生じた場合には、テナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

#### 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人が、不動産の取得を行っていく過程で、本投資法人の保有に係る不動産が一定の地域に偏在する可能性があります。

本投資法人が保有する不動産が一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

#### テナント集中に関するリスク

不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、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、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

#### 不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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、土地の工作物の占有者が損害発生を防止するために必要な注意を払った場合には、民法上無過失責任を負うこととされています(民法第717条第1項ただし書)。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約を締結しており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われぬ又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### 法令の変更に關するリスク

不動産は、建築時において行政法規及び当該不動産の所在地における条例に適合している場合であっても、建築基準法の改正の際にこれらの規定に適合しなくなる場合があります。例えば、建築基準法及びその関連法令における耐震設計基準に関し、昭和56年に基準が改正されておりますが、改正以前において建築された建物については現行法において必要とされる基準を満たしていないことがあります。このような場合に、建替え等を行うには、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、条例による規制の例として、住宅付置義務や、駐車場・駐輪場付置義務、福祉設備、緑化施設又は雨水流出抑制施設等を設置する義務等が課せられることがあります。このような義務が課せられた場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、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負担が生じたりする可能性があります。

不動産を含む地域が道路整備等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、不動産に関して建替え等を将来行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行又は改正され、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たり、現行の義務が加重されたりする可能性があります。

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。)に基づき、一定規模の建築物の新築・増改築及び大規模修繕等の際に、所管行政庁に対してエネルギーの効率的利用のための措置に関する届出等が義務付けられており、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。)又は地方公共団体が制定する条例等に基づき、地球温暖化対策又は報告を求められる場合があります。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号、その後の改正を含みます。以下、「ビル管理法」といいます。)第2条第1項に定める特定建築物に関し、本投資法人が所有者として当該特定建築物の維持管理の権原を有する場合において、当該特定建築物の維持管理がビル管理法第4条及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令(昭和45年政令第304号、その後の改正を含みます。)第2条に定める建築物環境衛生管理基準に従って行われず、かつ、当該特定建築物内における人の健康を損ない、又は損なうおそれのある事態その他環境衛生上著しく不適当な事態が存すると当該特定建築物所在地の都道府県知事が認めるときは、本投資法人は当該都道府県知事より当該維持管理の方法の改善その他の必要な措置をとるべき命令を受けたり、当該事態がなくなるまでの間、当該特定建築物の一部の使用若しくは関係設備の使用を停止し、若しくは制限されることがあり(ビル管理法第12条)、本投資法人が予想以上の維持管理費用を負担する可能性や、テナントから賃貸収入が得られなくなる可能性があります。また、建築物環境衛生管理基準の厳格化等ビル管理法等の改正により当該法令に抵触する可能性があります。

消防法その他オフィスビルの管理に影響する関連法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。

#### 有害物質等に関するリスク

土地及び建物には、有害物質が含まれる可能性があります。例えば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。かかる場合においては、土地に関する有害物質を除去するために、土壌の入れ替え、洗浄等を行うことが考えられ、予想外の費用や時間が必要となる可

能性があります。土地につき土壤汚染対策法(平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。)に定める土壤の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壤汚染状況調査報告や汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられる場合があり、かかる場合には、調査報告や汚染の除去等の措置に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、建物における有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。さらに、有害物質を含むことにより、不動産の価値が悪影響を受け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、本投資法人は、不動産の所有者として損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

#### 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消されることがあります(いわゆる否認及び詐害行為のリスク)。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります(いわゆる真正譲渡でないといふみなされるリスク)。資産運用会社は、本投資法人が取得する不動産について、売主やその前所有者及び前々所有者等について可能な限度で信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

### (5) 税制に関するリスク

#### 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下、「利益配当等の損金算入要件」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、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、利益配当等の損金算入要件については後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務」をご参照ください。

#### 税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した事業年度に係る利益配当等の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定する配当可能利益の額あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下、「90%超支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる可能性があります。また、本投資法人は、平成17年9月期より固定資産の減損に係る会計基準を適用しており、減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させることとなります。なお、90%超支払配当要件の判定において会計上の税引前当期純利益から減損の額の70%(平成24年4月1日から平成27年3月31日までの間に最初に開始する事業年度開始の日から同日以後3年を経過する日までの期間内の日の属する事業年度については80%)を控除するという手当てがなされています。

税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び90%超支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがありま

す。また、平成21年3月31日以前に終了した事業年度については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の課税所得を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が当該事業年度において損金算入した利益の配当等が全額否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと)とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度終了時において投資法人の投資口が機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口に規定するものをいいます。以下、本(5)において同じです。)のみにより保有されること又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。本投資法人が投資主による投資口の売買をコントロールすることはできないため、本投資法人の投資口の売買に伴う投資主の変動により、かかる導管性要件が本投資法人の意図に反して認められなくなる可能性があり、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、導管性要件の一つに、借入れを行う場合には機関投資家のみから行うという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外から借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部又は一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、かかる導管性要件が認められなくなる可能性があります。

#### 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、本規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があること、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税等の軽減措置の適用が認められています。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、この軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

#### 税制変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈若しくは運用が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し(出資の払戻し)、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。投資法人債券も同様に、利息、譲渡等に関する税制が変更された場合、投資法人債券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

### (6) その他

#### 不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われないうリスク

本投資法人は現在保有している不動産関連資産のみを保有することを目的として組成されたものではありません。今後、新たな不動産関連資産の取得及び保有する不動産関連資産の売却が行われる可能性があります。本投資法人による不動産関連資産の取得及び売却が決定された場合には、適時開示に努めますが、経済環境が著しく変化すること等により、かかる不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

#### 本投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク

本投資法人は、現在保有している不動産関連資産の購入のための資金を、募集に係る本投資証券の払込金による他、借入れ等（投資法人債券の発行を含みます。）により調達いたしました。今後、借入金利が著しく変更されること並びに、資金の追加借入れ等（投資法人債券の発行を含みます。）又は借換え等（投資法人債券の発行を含みます。）に時間を要すること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴う、金銭の分配の減少が生じるリスクがあります。

若しくは、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

#### 格付け低下に関するリスク

本投資法人は、発行済みの投資法人債券に対し格付会社のムーディーズ・ジャパン株式会社及び株式会社日本格付研究所より格付けを取得しておりますが、今後発行する投資法人債券について、格付会社より現在と同等の格付けを取得できるとは限りません。今後発行する投資法人債券に対して、格付会社が格付けを現行水準より引き下げの場合、本投資法人の資金調達及び資金調達コストに悪影響を及ぼす可能性があります。不動産関連資産の取得にも影響を与えます。かかる事態が生じた場合には、本投資法人の収益性に影響を与え、本投資証券の金銭の分配額が減少する可能性があります。

#### フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産等に係る売買契約において、買主がその都合により解約した場合、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

### (7) 投資リスクに対する管理体制について

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっております。しかしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

#### 資産運用会社の体制

A．資産運用会社は、本運用規程において、主に以下の諸点に関する運用基準・方針を定め、これを遵守することにより、リスク管理に努めています。

- (イ) 保有期間
- (ロ) 選定基準
- (ハ) 選定手順
- (ニ) 運営管理
- (ホ) 保険
- (ヘ) 売却
- (ト) 財務

なお、本運用規程の概要については、前記「2 投資方針（1）投資方針 投資態度」をご参照ください。

B．資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引等の防止に努めています。インサイダー類似取引等の防止に係る社内規則について、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 インサイダー類似取引等の防止」をご参照ください。

C．資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関する投資方針・計画、運用資産の運用について、各種社内規程を定め、資産運用会社内の各種委員会で確認の上、業務運営する体制をとっております。

資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制」をご参照ください。

#### 本投資法人の体制

A．本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受ける他、執行役員が必要に応じて資産運用会社より運用状況について意見聴取を行う上、関係書類の閲覧・調査を行います。これにより、資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

B．本投資法人は、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、その執行役員及び監督役員がその立场上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引防止に努めています。

## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額50万円以内の金額で、各々、本投資法人以外の投資法人の執行役員及び監督役員のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役及び監査役その他の法人役員等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします(本規約第20条)。

#### 資産運用会社

資産運用会社が行う委託業務の対価たる報酬及びその支払の時期は以下のとおりであり(本規約第31条)、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします(本規約第39条)。

#### A. 運用報酬1

運用報酬1は、本投資法人の決算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- (イ) 各決算期間毎の運用報酬1の金額は、当該決算期間の直前の決算期間に係る決算日(以下、「基準決算日」といいます。)における総資産額の0.15%に相当する金額(1円未満を切捨てます。)として、当該基準決算日の直後の計算日(各基準決算日に係る貸借対照表等の書類が、投信法第131条第2項の規定に従って役員会の承認を受けた日をいいます。)(以下、当該基準決算日の直後の計算日を「基準計算日」といいます。)において計算するものとします。
- (ロ) 本投資法人は、上記(イ)で計算された金額を2分割し、当該基準計算日の直後に到来する支払日(毎年3月、6月、9月及び12月の各末日をいいます。)まで、及びその翌支払日までに、各々資産運用会社に対して支払うものとします。
- (ハ) 上記(イ)及び(ロ)にもかかわらず、本投資法人設立当初の第1期決算期間に係る運用報酬1については、以下の( )及び( )に従って算出される金額の合計額とし、各々以下の( )及び( )に定める期間内に支払うものとします。
  - ( ) 平成15年12月31日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含みません。)の0.3%に相当する金額に、運用開始日(本投資法人が初めて不動産関連資産を取得した日をいいます。)から平成15年12月31日までの経過日数を乗じ365日で除した金額(1円未満を切捨てます。):平成15年12月31日経過後1ヶ月以内に支払うものとします。
  - ( ) 第1期決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含みません。)の0.3%に相当する金額に91日を乗じ365日で除した金額(1円未満を切捨てます。):第1期決算日経過後1ヶ月以内に支払うものとします。

#### B. 運用報酬2

運用報酬2は、本投資法人の決算期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額とし、当該決算期間に係る決算日を基準とする貸借対照表の承認後1ヶ月以内に支払うものとします。

< 計算式 >

$A \times B$

ただし、

A = 当該決算期間に係る運用報酬 2 基準税引前当期利益（以下の算式で算出される金額とします。）

$$\text{運用報酬 2 基準税引前当期利益} = a - b + c$$

ただし、

a = 当該決算期間における営業収益

b = 当該決算期間における営業費用（ただし、運用報酬 2 を除きます。）

c = 当該決算期間における営業外損益

$$B = 5.0\%$$

#### C . 取得報酬

本投資法人が新規の不動産関連資産を取得した場合、当該不動産関連資産の取得価額の0.5%に相当する金額（1円未満を切捨てます。）とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

#### D . 譲渡報酬

本投資法人が運用資産中の不動産関連資産を譲渡した場合、当該不動産関連資産の譲渡価額の0.5%に相当する金額（1円未満を切捨てます。）とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

一般事務受託者及び資産保管会社

#### A . 一般事務受託者の報酬

##### (イ) 投資主名簿等管理人としての報酬

投資主名簿等管理人への手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第39条）。

( ) 投資主名簿等管理人に支払う手数料（以下、「本件一般事務取扱手数料」といいます。）は、投資主数、投資主名簿等管理人の事務の取扱量に応じて算出される、通常事務手数料（下記表1に掲げる手数料明細表により計算した額を上限として、各月毎に算出されます。）及び特別口座に係る口座管理事務手数料（下記表2に掲げる口座管理事務手数料明細表により計算した額を上限として各月毎に算出されます。）並びに臨時事務手数料（本投資法人と投資主名簿等管理人が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額とします。当該事務において投資主名簿等管理人は、当月取扱分に係る本件一般事務取扱手数料及び本投資法人が負担すべき本件一般事務処理に必要な費用を本投資法人に対して翌月中に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人が指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(表1) 通常事務手数料

## 手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し月額を最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1枚につき 500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理 1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入 発送料	1. 封入発送料 (1)封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 但し、定型サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定型外サイズまたは手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種増す毎に15円加算 (2)はがき 1通につき15円 但し1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物 整理料	返戻郵便物 1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成 集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき50円 但し1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
開示請求証明 調査料	1. 基本料:月額20,000円 2. 開示請求に伴う証明調査依頼対象投資主1名につき1,000円	個人情報の保護に関する法律に基づく開示等の求めの受付及び同法に基づく処理(回答書の作成等を含む)
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理 1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求 1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

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

(表2) 特別口座に係る口座管理事務手数料

## 口座管理事務手数料明細表

項目	手数料	対象事務
特別口座管理料	特別口座管理投資主1名につきつき下記段階により区分計算した合計額(月額) 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円 但し月額を最低額を20,000円とする	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 総投資主通知に係る報告に関する事務 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 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 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動(振替、相続等)に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務(解約に関する事務等)については両当事者協議の上その都度手数料を定める。

## (ロ) 会計帳簿作成事務等受託者としての報酬

会計帳簿作成事務等受託者への報酬額(具体的な金額又はその計算方法)並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり(本規約第29条第2号)、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします(本規約第39条)。

## ( ) 報酬額の計算方法

会計帳簿作成事務等受託者の事務に係る報酬は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下、本「(ロ) 会計帳簿作成事務等受託者としての報酬」において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、下記表3記載の基準報酬額により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

(表3) 基準報酬額

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

## ( ) 報酬の支払の時期及び方法

本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末日までに会計帳簿作成事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

## ( ) 調整

上記( )にもかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円と

みなします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日以降（同日を含みません。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）と、基準日以降（同日を含みません。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記表3記載の基準報酬額により計算した額を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）の合計額とします。

(八) 第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）としての報酬

第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者の事務（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）に関する手数料は以下のとおりであり、当該手数料に消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします。

( ) 財務代理手数料（第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債それぞれの発行総額に対して個別に計算し、それぞれの発行日に一般事務受託者に支払います。）

各投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は150万円を上限とし、100億円超500億円以下の場合、150万円に100万円を加算した金額を上限とします。また、償還期限が5年未満の場合、基準額より100万円を減じた金額、償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に100万円を加算した金額を上限とします。

## B. 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり（本規約第30条）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第39条）。

(イ) 報酬額の計算方法

保管業務に係る報酬は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下、本「B. 資産保管会社の報酬」において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、下記表4記載の基準報酬額により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

(ロ) 報酬の支払の時期及び方法

本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ハ) 調整

上記(イ)にもかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円とみなします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下記表4記載の基準報酬額により計算した額を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）の合計額とします。

(表4) 基準報酬額

総資産額		算定方法（年間）			
	100億円以下	7,000,000円			
100億円超	500億円以下	7,000,000円	+	(資産総額 - 100億円)	× 0.050 %

500億円超	1,000億円以下	27,000,000円	+	(資産総額	-	500億円)	×	0.040	%
1,000億円超	2,000億円以下	47,000,000円	+	(資産総額	-	1,000億円)	×	0.035	%
2,000億円超	3,000億円以下	82,000,000円	+	(資産総額	-	2,000億円)	×	0.030	%
3,000億円超	5,000億円以下	112,000,000円	+	(資産総額	-	3,000億円)	×	0.025	%
5,000億円超		162,000,000円	+	(資産総額	-	5,000億円)	×	0.020	%

#### 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に1,500万円以内の金額で、本投資法人以外の投資法人の会計監査人のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の会計監査人等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当該決算期間の末日から3ヶ月以内に支払うものとします(本規約第20条)。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします(本規約第37条第1項)。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息又は損害金

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担します(本規約第37条第2項)。

- A. 投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用(投資口申込証及び投資法人債申込証の作成、印刷及び交付に係る費用、引受手数料の他、引受証券会社への諸費用実費払戻金を含みません。)
- B. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用。
- C. 目論見書及び(仮)目論見書並びに要約目論見書及び要約(仮)目論見書その他の開示書類又は資料の作成、印刷及び交付に係る費用。
- D. 財務諸表、営業報告書、資産運用報告等の作成(これらの書類に記載すべき事項を記載した電磁的記録の作成も含みます。)、印刷及び交付に係る費用(これらを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)
- E. 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用。
- F. 本投資法人の法律顧問、会計顧問及び税務顧問その他の専門家に助言を求めた場合又は事務を委任した場合の報酬その他の費用。
- G. 投資主総会及び役員会開催にかかわる費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用(書面の送付に代わる電磁的方法による通知又は当該書面に記載すべき事項の提供に係る費用も含みます。)
- H. 執行役員、監督役員及び会計監査人に係る報酬、実費及び立替金等。
- I. 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(取得代金の送金に係る手数料その他の費用、登記関連費用、媒介手数料、調査の実施に係る費用、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- J. 借入金及び投資法人債に係る利息及びこれらの送金に係る手数料その他の費用。
- K. 本投資法人の運営に要する費用及びこれらの送金に係る手数料その他の費用。
- L. その他役員会が認める費用。

#### (5) 【課税上の取扱い】

本投資法人について、日本の居住者又は内国法人である国内投資主に関する課税及び本投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による

解釈、運用が変更された場合、以下の内容は変更されることがあります。また、投資主の固有の事情によっては取扱いが異なることがあります。

#### 個人投資主の税務

##### A．利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われ、原則として分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、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。上場株式等（上場投資法人である本投資法人の投資証券は上場株式等に該当します。）の利益の分配については源泉税率は20%（所得税15%、地方税5%）とされ、さらに平成25年12月31日までに支払われる利益の分配については源泉税率が10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されています。

平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

上場株式等の利益の分配については、20%（所得税15%、地方税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（平成25年12月31日までの期間中は、その年分に申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額について10%（所得税7%、地方税3%）が適用されます。）。

平成25年から平成49年までの各年分の配当所得に課される所得税に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等の利益の分配等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要制度の選択が可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の利益の分配については、金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本A．及び本C．において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した選択口座）内に受け入れることを選択できます。

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本A．及び本C．において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。以下、本A．及び本C．において同じです。）に係るもの（平成26年から平成35年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

上記の上場株式等に係る取扱いは、本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の100分の3以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る利益の分配は、原則どおり利益の分配を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も追加で源泉徴収されます。）された後、総合課税の対象となります。

##### B．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け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記の利益の分配とほぼ同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注2）。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注3）。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。



(二) 本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、地方税3%）、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、地方税5%）となります。

平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉徴収税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整されます。

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(注) 平成28年1月1日以後の本投資証券の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本（注）において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資証券は、上場株式等として取り扱われます。平成28年1月1日以後、本投資証券の譲渡により生じた損失の金額は、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除され、なお控除しきれない金額があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、以下、本（注）において同じです。）から控除することが認められます。その年の前年3年内の各年において生じた本投資証券の譲渡に係る損失の金額で、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除しきれなかった金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。

(注) 非課税口座で譲渡損失が生じても、本C（ロ）の控除及び本C（ハ）の繰越控除は適用できません。

#### 法人投資主の税務

##### A．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取扱われ、原則として20%（所得税）の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

上場投資証券たる本投資証券の利益の分配については、源泉税率は原則15%（所得税）とされていますが、平成25年12月31日までに支払われる利益の分配については7%（所得税）とされており、源泉税率が軽減されています。

平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されますが、この復興特別所得税は法人投資主の復興特別法人税の申告上、税額控除の対象となります。

#### B．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、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

#### C．投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法(評価損益は純資産の部に計上)の適用があります。

#### D．投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

### 投資法人の税務

本投資法人に関する主な課税上の取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による解釈、運用が変更された場合、以下の内容は変更されることがあります。

#### A．利益配当等の損金算入要件

税法上、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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められていますが、そのための主な要件は以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は利益を超える金銭の分配がある場合には金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- (ロ) 他の法人(租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- (ハ) 借入れは、機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロに規定するものをいいます。以下、本A.について同じです。)からのものであること。
- (ニ) 事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと。
- (ホ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- (ヘ) 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が投資法人の事業年度終了時に50人以上の投資主により所有され若しくは機関投資家のみによって所有されていること。

#### B．土地譲渡益重課制度

法人が土地の譲渡等をした場合に、その譲渡等に係る譲渡利益金額に5%(所有期間(取得をした日の翌日から土地等の譲渡をした日の属する年の1月1日までの所有期間)が5年以下の場合の譲渡等については10%)を乗じた金額が法人税として追加課税されるいわゆる土地譲渡益重課制度は、平成25年12月31日まで停止されています。

## C. 不動産流通税の軽減措置

## (イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、平成27年3月31日まで1.5%となります。ただし、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権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。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「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規約に従い取得した不動産に対しては、平成27年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について1.3%に軽減されます。

## (ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については平成27年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。ただし、規約において、資産の運用方針として、「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は規約に従い平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

なお、特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

## 分配金受取りに関する印紙税

平成19年10月1日に日本郵政公社が民営化したことに伴い、これまで投資主が分配金お受け取りの際に利用されていた「郵便振替支払通知書」は「分配金領収証」(分配金お受取金額が3万円以上の法人投資主は「振替払出証書」)に変更されることとなりました。当該「分配金領収証」(振替払出証書)は印紙税法(昭和42年法律第23号、その後の改正を含みます。)別表第1に定める第17号文書に該当することから、分配金お受取金額が1件3万円以上(平成26年4月1日以後に作成されるものについては5万円以上)かつ「営業に関するもの」につきましても、分配金受取人たる投資主にて200円の印紙税納付が必要となります。

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

(平成25年9月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格(百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円)(注2)	資産合計に対する 投資比率(%) (注3)
有価証券	不動産を信託する信託の受益権	オフィスビル	東京都心5区 (注4)	94,790	95,982	59.6
			その他東京都内23区	13,601	10,383	6.4
			東京周辺都市部	22,000	19,754	12.2
			その他3大都市圏	25,120	21,614	13.4
その他の資産	預金等その他の資産	-	13,255	13,255	8.2	
資産合計(注5)			-	168,766 (155,511)	160,991 (147,735)	100.0 (91.7)

	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%) (注6)
負債総額	84,678	52.5
純資産総額	76,313	47.4
資産総額	160,991	100.0

(注1)「価格」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。)を記載しております。

(注2)不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれておりません。

(注3)「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(注4)「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注5)「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(注6)「資産総額に対する比率」は、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

## (2) 【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、平成25年9月30日現在における投資資産について、いずれも金融商品取引法第2条第2項第1号により有価証券とされる不動産を信託する信託の受益権により保有しておりますが、かかる不動産信託受益権については、後記「投資不動産物件 H. 不動産信託受益権の概要」を除き、基本的に投資不動産物件と同様の記載内容となりますので、参照の便宜上、下記「投資不動産物件」において記載しております。なお、本投資法人は、下記「投資不動産物件」記載の不動産を信託する信託受益権以外に投資する有価証券はありません。

## 【投資不動産物件】

本投資法人は、上記記載のとおり、参照の便宜上、不動産信託受益権に係る信託不動産について本項に記載しております。

## A. 投資資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の概要及び価額と投資比率

下記の表は、平成25年9月30日現在における本投資法人の保有に係る投資資産である不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、後記「B. 個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎 の投資比率 (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価 額(百万円) (注3)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	15.0%	62.1%	23,698	25,600
	2	平河町森タワー	18,200	11.6%		18,032	19,200
	3	銀座ファーストビル	12,282	7.8%		11,964	10,100
	4	T K南青山ビル	35,000	22.3%		33,859	31,200
	5	アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	5.4%		8,427	8,690
その他東京都 内23区	6	スフィアタワー天王洲	12,114 (注4)	7.7%	7.7%	10,383	13,601
東京周辺都市 部	7	明治安田生命さいたま新都 心ビル	22,700	14.5%	14.5%	19,754	22,000
その他3大都 市圏	8	淀屋橋フレックスタワー	7,834	5.0%	15.7%	7,167	6,220
	9	近鉄新名古屋ビル	16,852	10.7%		14,447	18,900
計			156,901	100.0%	100.0%	147,735	155,511

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」とは、本投資法人の取得価額の総額に対する当該資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3) 「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般財団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲及び近鉄新名古屋ビル：一般財団法人日本不動産研究所

平河町森タワー、銀座ファーストビル、アークヒルズ 仙石山森タワー及び淀屋橋フレックスタワー：大和不動産鑑定株式会社

T K南青山ビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル：株式会社中央不動産鑑定所

(注4) 準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

(注5) 平成25年9月30日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

## B. 個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、平成25年9月30日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。</li> <li>・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。</li> <li>・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。</li> <li>・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、平成25年9月30日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。</li> </ul>
損益状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、損益状況を表記しております。</li> <li>・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。</li> <li>・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入、駐車場収入及び付帯収入が含まれております。</li> <li>・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）、建物管理費及び賃貸営業費が含まれております。</li> </ul>
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年9月30日現在の情報に基づいて記載しております。</li> <li>・「テナント総数」は、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テナントとして延べテナント数を記載しております。</li> <li>・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しております。</li> <li>・「賃料合計（月額）」は、平成25年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。</li> <li>・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しております。</li> </ul>
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鑑定評価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li> </ul>
期末算定価額
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「期末算定価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書を取得する方針です。</li> <li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li> </ul>
特記事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、原則として次の分類により記載しております。「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」</li> </ul>

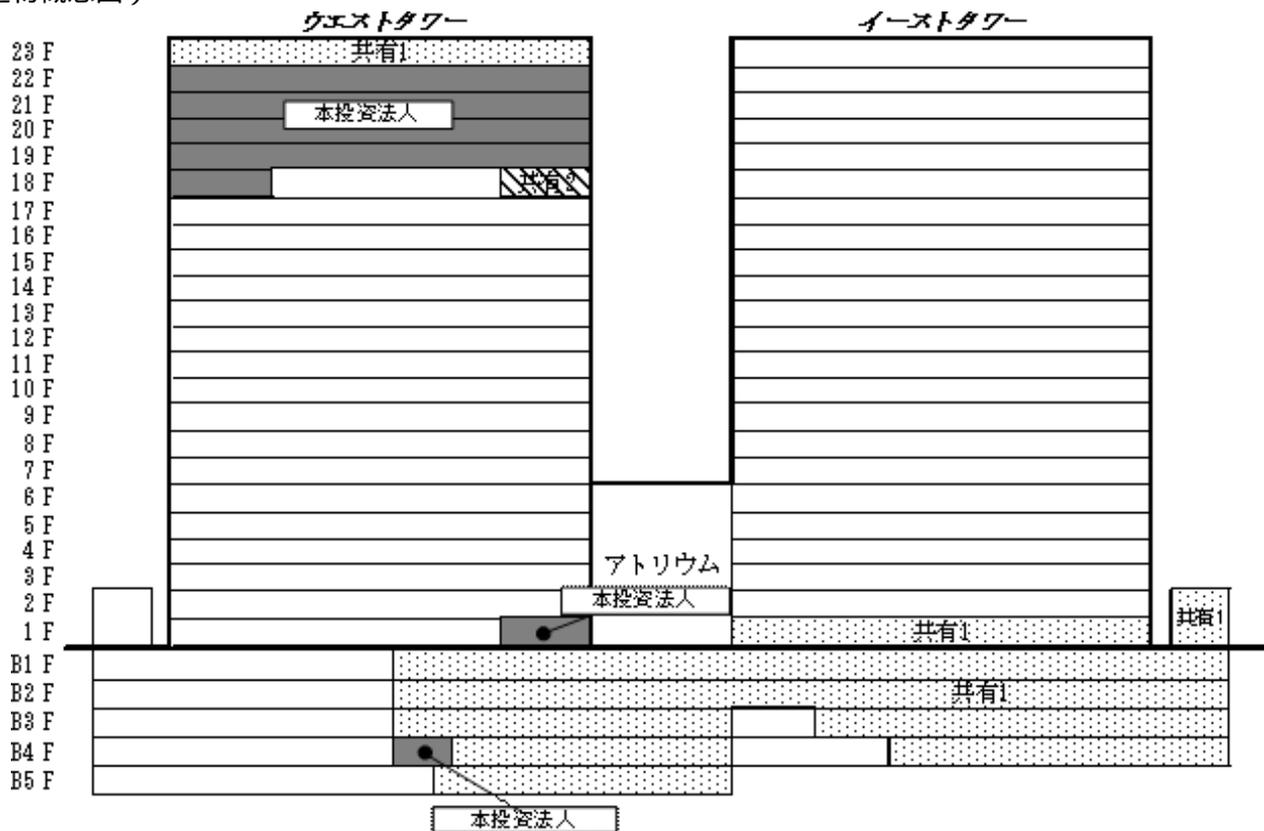
## &lt;物件名称 大手町ファーストスクエア&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97㎡ うち対象敷地面積 1,088.61㎡	容積率/建ぺい率	1300%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06㎡ 対象専有面積 9,235.43㎡	建築時期	第1期:ウエストタワー 平成4年2月 第2期:イーストタワー 平成10年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3) シービーアールイー株式会社(注4)			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日~ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数(注5)	35
			総賃貸可能面積	8,144.16㎡
(A)不動産賃貸事業収益 小計	376百万円		総賃貸面積	7,534.96㎡
賃貸事業収入	(注6)		賃料合計(月額)	(注7)
その他賃貸事業収入	(注6)		稼働率	92.5%
(B)不動産賃貸事業費用 小計	233百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	(注6)		取得年月日	平成15年12月25日
水道光熱費	(注6)		取得価額	23,495百万円
公租公課	(注6)		取得時の鑑定評価額(注8)	
保険料	(注6)		価格時点	平成15年7月1日
修繕費	(注6)		鑑定評価額	23,500百万円
減価償却費	(注6)		期末算定価額(注8)	
その他賃貸事業費用	(注6)		調査の基準となる時点	平成25年9月30日
(C)不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	143百万円		期末算定価額	25,600百万円
<p>(注1)本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア 権利関係概念図」をご参照ください。</p> <p>(注2)長期修繕費用見積の開示について関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。</p> <p>(注3)共用・共有部分についての建物管理業務等を区分所有者より受託しております。</p> <p>(注4)専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。</p> <p>(注5)「テナント総数」は、区分所有の専有部分(テナント数:12)及び共有部分(テナント数:23)についてのテナント数を記載しております。</p> <p>(注6)不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注7)「賃料合計(月額)」は、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注8)取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。</p>				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度(建築基準法第59条の2。以下、「総合設計制度」といいます。)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。				
本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部(所有権)です。				
《共有者・区分所有者との取り決め》				

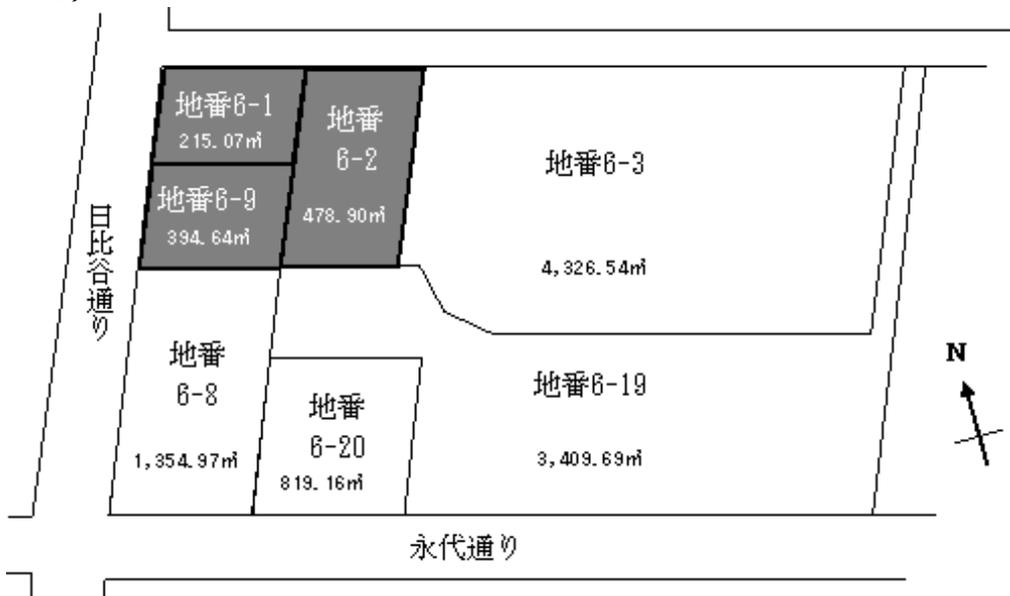
1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。
    - ・敷地は区分所有者(三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び公共建物株式会社)の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められています。
    - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
    - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
  2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。
- 《賃貸借の概況について》
1. 本物件については、建物賃借人であるテナント35社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。
  2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分(共有持分)について記載しております。

## 大手町ファーストスクエア 権利関係概念図

(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の所有形態

■	部分
---	----

●	(共有1) 部分
---	----------

▨	(共有2) 部分
---	----------

所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

所有形態
建物：区分所有権の共有持分 (1,000万分の988,726)

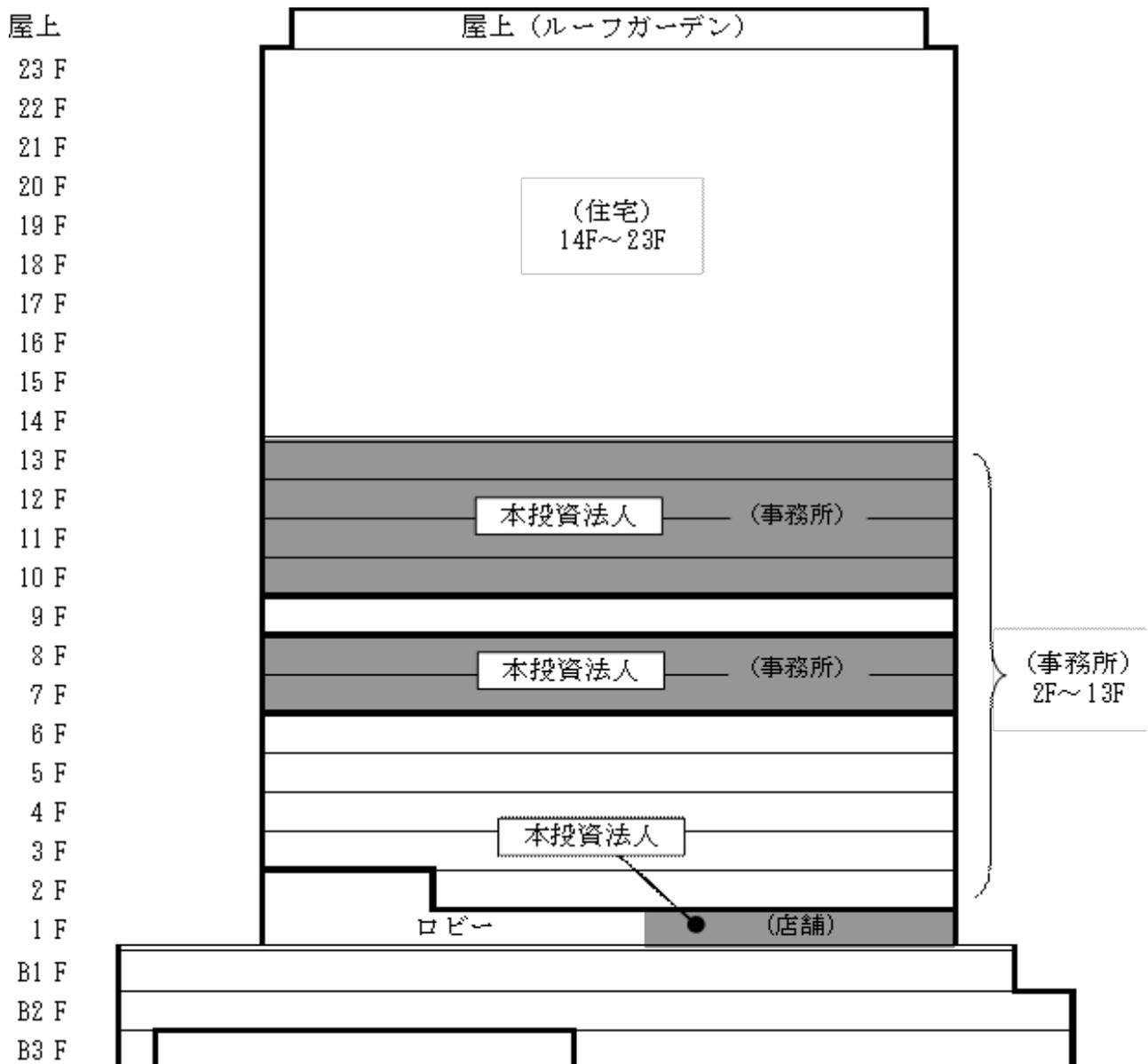
所有形態
建物：区分所有権の共有持分 (3,178,247分の320,431)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

## &lt; 物件名称 平河町森タワー &gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 (地番) 東京都千代田区平河町二丁目14番3外4筆			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	全体敷地面積 5,592.19㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 51,094.82㎡ 対象専有面積(注3) 9,817.52㎡	建築時期	平成21年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	2.6%	長期修繕費用見積	70,909千円/12年 (年平均5,909千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日～ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数(注4)	1
			総賃貸可能面積	9,927.84㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注5)	総賃貸面積	9,927.84㎡	
賃貸事業収入	(注5)	賃料合計(月額)	(注6)	
その他賃貸事業収入	(注5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	(注5)	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注5)	取得年月日	平成23年3月1日	
水道光熱費	(注5)	取得価額	18,200百万円	
公租公課	(注5)	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	(注5)	価格時点	平成23年1月14日	
修繕費	(注5)	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	(注5)	期末算定価額(注7)		
その他賃貸事業費用	(注5)	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	357百万円	期末算定価額	19,200百万円	
<p>(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の41,045,675の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「平河町森タワー 建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共用持分の約26%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約51%に相当します。</p> <p>(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。</p> <p>(注5) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注6) 「賃料合計(月額)」の開示についてテナントからの承諾を得られていないため、記載しておりません。</p> <p>(注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
***特記事項***				
<p>《共有者・区分所有者との取り決め》</p> <p>平河町森タワーの各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー管理組合を構成しており、管理規約が定められております。また、事務所及び店舗に係る各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー事務所部会を併せて構成しており、事務所部会管理規約が定められております。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、森ビル株式会社との間で、期間5年1ヶ月(平成23年3月1日から平成28年3月31日まで)の定期建物賃貸借契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、平成26年3月31日までの当初3年1ヶ月の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成26年4月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。</p>				

## 平河町森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

■	部分
所有形態	
■	土地：所有権
■	建物：区分所有権

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

## &lt;物件名称 銀座ファーストビル&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番) 東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45㎡ 対象専有面積 9,856.20㎡	建築時期	平成10年8月
	構造	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3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築 士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.7%	長期修繕費用見積	537,481千円/12年 (年平均44,790千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス(注3)			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日～ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	7,697.78㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	329百万円	総賃貸面積	7,697.78㎡	
賃貸事業収入	329百万円	賃料合計(月額)	47百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	173百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	23百万円	取得年月日	平成17年3月29日	
水道光熱費	39百万円	取得価額	12,282百万円	
公租公課	45百万円	取得時の鑑定評価額(注4)		
保険料	0百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	2百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	61百万円	期末算定価額(注4)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	156百万円	期末算定価額	10,100百万円	
<p>(注1) 本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20㎡を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3) 株式会社ザイマックスアクシスは、平成25年10月1日付で株式会社ザイマックスキューブと合併し、株式会社ザイマックスプロパティズへ商号変更しました。</p> <p>(注4) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント6社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。</p>				

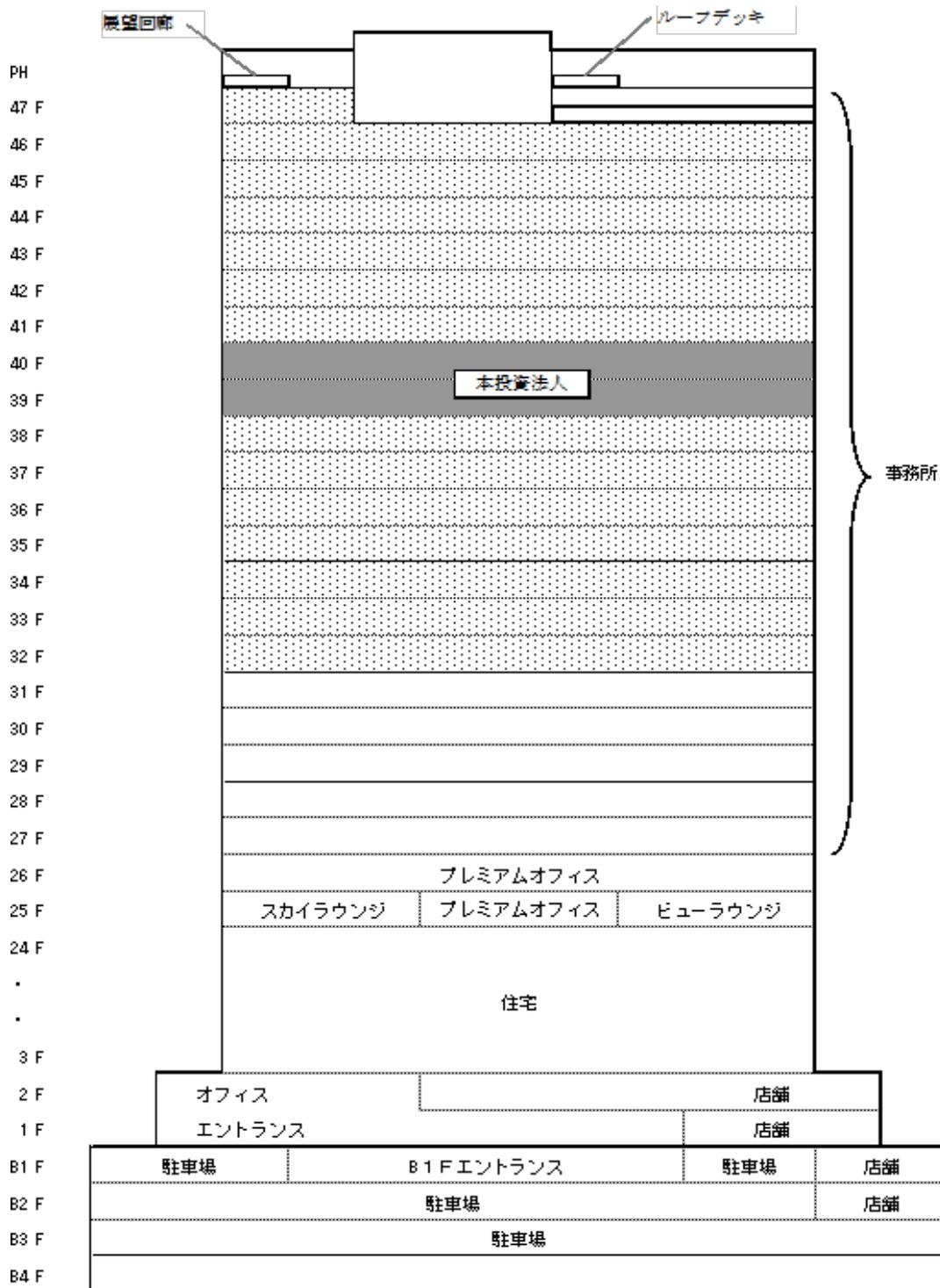
## &lt;物件名称 TK南青山ビル&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山二丁目6番21号外 (地番) 東京都港区南青山二丁目57番25外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	3,039.08㎡	容積率/建ぺい率	700%/100%
建物	所有形態(注1)	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡	建築時期	平成15年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.3%	長期修繕費用見積	382,200千円/12年 (年平均31,850千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス(注2)			
損益状況		賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)		
運用期間	平成25年4月1日～ 平成25年9月30日(183日)	テナント総数	3	
		総賃貸可能面積	13,741.76㎡	
(A)不動産賃貸事業収益 小計	569百万円	総賃貸面積	13,741.76㎡	
賃貸事業収入	569百万円	賃料合計(月額)	100百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B)不動産賃貸事業費用 小計	267百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	51百万円	取得年月日	平成17年10月21日	
水道光熱費	47百万円	取得価額	35,000百万円	
公租公課	74百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	0百万円	価格時点	平成17年7月31日	
修繕費	13百万円	鑑定評価額	35,040百万円	
減価償却費	79百万円	期末算定価額(注3)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C)不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	301百万円	期末算定価額	31,200百万円	
(注1) 建物は地上17階地下2階のオフィス棟(名称:TK南青山ビル)と地上8階地下2階の住宅棟(全12戸)(名称:南青山ガーデンコート)から構成されていますが、登記上は1棟の建物になっています。				
(注2) 株式会社ザイマックスアクシスは、平成25年10月1日付で株式会社ザイマックスキューブと合併し、株式会社ザイマックスプロパティズへ商号変更しました。				
(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、住宅棟と共に一団地扱い(建築基準法第86条)、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されています。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人であるテナント3社と普通借家契約を締結しております。				

## &lt;物件名称 アークヒルズ 仙石山森タワー&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木一丁目9番10号 (地番) 東京都港区六本木一丁目113番40、虎ノ門五丁目18番206			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	第2種住居地域 第2種中高層住居専用 地域
	面積	全体敷地面積 15,367.75㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	一棟全体の延床面積 140,667.09㎡ 対象専有面積(注3) 3,969.16㎡	建築時期	平成24年8月
	構造	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47階建		
	設計会社	森ビル株式会社一級建築 士事務所	施工会社	株式会社大林組
	PML値	1.6%	長期修繕費用見積	28,965千円/12年 (年平均2,413千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)		
運用期間	平成25年4月1日～ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数(注4)	1
			総賃貸可能面積	3,963.61㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注5)	総賃貸面積	3,963.61㎡	
賃貸事業収入	(注5)	賃料合計(月額)	(注6)	
その他賃貸事業収入	(注5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	(注5)	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注5)	取得年月日	平成24年11月20日	
水道光熱費	(注5)	取得価額	8,423百万円	
公租公課	(注5)	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	(注5)	価格時点	平成24年10月5日	
修繕費	(注5)	鑑定評価額	8,610百万円	
減価償却費	(注5)	期末算定価額(注7)		
その他賃貸事業費用	(注5)	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	147百万円	期末算定価額	8,690百万円	
<p>(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の4,964,850の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 取得対象専有面積は、管理組合の管理規約に基づく面積を記載しており、一棟全体の約4.5%に相当します。</p> <p>(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1と記載しております。</p> <p>(注5) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。</p> <p>(注6) 「賃料合計(月額)」の開示についてテナントからの承諾を得られていないため、記載しておりません。</p> <p>(注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
***特記事項***				
<p>《共有者・区分所有者との取り決め》</p> <p>森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっています。なお、平成27年11月30日までの賃料収入は、共同運用の対象外です。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、森ビル株式会社との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の建物賃貸借契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、平成27年11月30日までの当初約3年の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成27年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。</p>				

## アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画

■	部分
□	部分
所有形態	
土地：所有権	
建物：区分所有権	

(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

## &lt;物件名称 スフィアタワー天王洲&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川二丁目2番8号 (地番) 東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 6,106.11㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態(注2)	所有権 共有	用途	事務所・店舗 機械室(地域冷暖房 施設)
	延床面積(注3)	43,477.68㎡ 3,674.04㎡	建築時期	平成5年4月 平成3年6月
	構造	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27階 建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・ エー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積 (注4)	2,186,985千円/12年 (年平均182,248千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクセス(注5)			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日~ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数	22
			総賃貸可能面積(注6)	17,905.32㎡
(A)不動産賃貸事業収益 小計	549百万円	総賃貸面積(注6)	8,341.92㎡	
賃貸事業収入	549百万円	賃料合計(月額)(注4)	35百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	46.6%	
(B)不動産賃貸事業費用 小計	302百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	53百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	106百万円	取得価額(注4)	12,114百万円	
公租公課	59百万円	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	1百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	9百万円	鑑定評価額	12,596百万円	
減価償却費	68百万円	期末算定価額(注7)		
固定資産除却損	0百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
その他賃貸事業費用	2百万円	期末算定価額	13,601百万円	
(C)不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	247百万円			
<p>(注1)本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分67%を保有しております(平成19年10月2日に準共有持分33%を譲渡しました。)</p> <p>(注2)スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設(家屋番号:東京都品川区東品川二丁目2番19)は北側隣接地所有者と信託受託者との共有(信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%)になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。</p> <p>(注3)建物全体の面積を記載しております。</p> <p>(注4)準共有持分67%に相当する金額を記載しております。</p> <p>(注5)株式会社ザイマックスアクセスは、平成25年10月1日付で株式会社ザイマックスキューブと合併し、株式会社ザイマックスプロパティズへ商号変更しました。</p> <p>(注6)準共有持分67%に相当する面積を記載しております。</p> <p>(注7)取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、準共有持分67%に相当する価額です。</p>				
***特記事項***				
<p>《不動産に関する行政法規》</p> <p>本物件は、北側隣接ビルと共に一団地扱い(建築基準法第86条)、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。</p> <p>《権利形態等》</p> <p>1.本物件の敷地のうち一部(82.58㎡)については、駅連絡橋、その附帯施設等のために地上権・区分地上権を設定する旨の契約を締結しており、信託受託者は当初委託者が有していた地位を承継しております。</p> <p>2.北側隣接地所有者との間で、地域冷暖房施設の利用については、相互に賃借権を設定しております(当該借地面積については、上記土地面積(6,106.11㎡)に算入していません。)が賃料は相互に相殺され現実の賃料の支払はありません。</p> <p>《共有者・区分所有者との取り決め》</p> <p>上記地域冷暖房施設に関する覚書によれば、共有者は本覚書に基づく権利・義務の一切を相手方の事前の同意なき限り、譲渡することができませんが、その権利を譲渡する場合、共有者は互いに第三者に優先して他の共有者に対し譲渡するものとされており、従って、当該地域冷暖房施設の共有持分権を譲渡する際には、共有者の事前の同意を得なければなりません。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p>				

本物件については、建物賃借人であるテナント22社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。

《準共有者との取り決め》

1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は阪急リート投資法人です。
2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、準共有者のいずれか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができること、信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担すること等が定められています。

(注) スフィアタワー天王洲については、当法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%を平成25年12月20日付で譲渡しております。詳細については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実」、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表 (重要な後発事象に関する注記)」をご参照ください。

## &lt; 物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル &gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2 (地番) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2外34筆			
土地	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42m <sup>2</sup>	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.6%	長期修繕費用見積 (注1)	985,745千円/12年 (年平均82,145千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス(注2)			
損益状況		賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)		
運用期間	平成25年4月1日~ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数	38
			総賃貸可能面積(注1)	21,704.32m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	838百万円	総賃貸面積(注1)	20,219.97m <sup>2</sup>	
賃貸事業収入	837百万円	賃料合計(月額)(注1)	116百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	93.2%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	496百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	95百万円	取得年月日	平成19年4月25日	
水道光熱費	88百万円	取得価額(注3)	22,700百万円	
公租公課	59百万円	取得時の鑑定評価額(注4)		
保険料	1百万円	価格時点	平成19年2月1日	
修繕費	14百万円	鑑定評価額	22,820百万円	
減価償却費	235百万円	期末算定価額(注4)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	341百万円	期末算定価額	22,000百万円	
(注1) 建物全体の50%相当を記載しております。				
(注2) 株式会社ザイマックスアクシスは、平成25年10月1日付で株式会社ザイマックスキューブと合併し、株式会社ザイマックスプロパティズへ商号変更しました。				
(注3) 取得資産(土地建物全体の50%相当)の金額を記載しております。				
(注4) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産(土地建物全体の50%相当)に対する価額です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
1. 本物件は、平成10年12月28日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第68条の5第1号により、容積率が約196%緩和され建築されております。				
2. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第44条第1項第3号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。				
3. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合(立体道路制度の適用)を事由に都市計画法第65条第1項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。				
4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心4街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。				
《権利形態等》				
本物件の敷地のうち南側の一部(1,902.60m <sup>2</sup> )に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部(149.01m <sup>2</sup> )に立体横断施設(歩行者自由通路)のための地上権が設定されております。				
《共有者との取り決め》				
1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。				
2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。				
3. 他の共有者と信託受託者は連名でPM会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運営業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者がPM会社名義の口座に入金した後、当該口座からPM会社により当該費用の支払がなされることとなっております。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人である全テナント38社と定期建物賃貸借契約を締結しております。				



## &lt;物件名称 淀屋橋フレックスタワー&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50㎡	建築時期	平成18年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	4.9%	長期修繕費用見積	110,215千円/12年 (年平均9,184千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日~ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	7,394.47㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	217百万円	総賃貸面積	7,394.47㎡	
賃貸事業収入	217百万円	賃料合計(月額)	30百万円	
その他賃貸事業収入	-百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	127百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	15百万円	取得年月日	平成20年1月31日	
水道光熱費	20百万円	取得価額	7,834百万円	
公租公課	19百万円	取得時の鑑定評価額(注)		
保険料	0百万円	価格時点	平成19年11月1日	
修繕費	4百万円	鑑定評価額	7,940百万円	
減価償却費	66百万円	期末算定価額(注)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	90百万円	期末算定価額	6,220百万円	
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人であるテナント6社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

## &lt;物件名称 近鉄新名古屋ビル&gt;

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号 (地番) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目501番外9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権 (61.23㎡のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76㎡	容積率/建ぺい率	100%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	27,152.49㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.3%	長期修繕費用見積	2,084,450千円/12年 (年平均173,704千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
運用期間	平成25年4月1日~ 平成25年9月30日(183日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	18,578.28㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	755百万円	総賃貸面積	17,916.58㎡	
賃貸事業収入	755百万円	賃料合計(月額)	112百万円	
その他賃貸事業収入	-百万円	稼働率	96.4%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	299百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	72百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	58百万円	取得価額	16,852百万円	
公租公課	61百万円	取得時の鑑定評価額(注2)		
保険料	1百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	9百万円	鑑定評価額	17,000百万円	
減価償却費	87百万円	期末算定価額(注2)		
その他賃貸事業費用	8百万円	調査の基準となる時点	平成25年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	455百万円	期末算定価額	18,900百万円	
(注1) 本物件の土地のうち9筆(地番:501番、502番、503番、504番、505番1、505番3、506番、507番及び518番、地積合計2,661.53㎡)は所有権、残りの1筆(地番:505番2、地積61.23㎡)は借地権となっております。				
(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約150%緩和され建設されております。				
《権利形態等》 本物件の土地のうち1筆(地番:505番2)は借地権です。当該借地権については賃借権設定登記がなされております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント32社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

(注) 近鉄新名古屋ビルについては、不動産信託受益権に係る信託不動産の67%共有持分を平成26年3月27日付で、33%共有持分を平成26年10月9日付で譲渡する予定です。詳細については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実」、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表 (重要な後発事象に関する注記)」をご参照ください。

## C. 運用資産への資本的支出

## (イ) 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成25年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事 (平成25年度下期)	自 平成25年10月 至 平成26年3月	57,000		
	1階専有部空調設備設置 工事	平成25年10月	19,800		
銀座ファーストビル (東京都中央区)	トイレリニューアル工事	平成26年2月	48,000		
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	ゴンドラ設備更新工事	平成25年11月	41,540		
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	駐車場管制装置更新工事 (第3期)	平成25年10月	5,750		
	機械式駐車設備更新工事	平成25年11月	13,795		
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	O Aフロア一部更新工事	平成25年11月	15,500		
	空調熱源設備一部更新工 事(第2期)	平成25年11月	13,280		
	広告塔新設工事	平成26年2月	11,000		

## (ロ) 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は86,715千円であり、当期費用に区分された修繕費61,504千円と合わせ、合計148,220千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間等	支出金額(千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リ ニューアル工事(平成25年度上期)	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月5日	21,473
銀座ファーストビル (東京都中央区)	監視カメラ更新工事	自 平成25年9月13日 至 平成25年9月17日	3,820
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	監視カメラ更新工事	自 平成25年6月17日 至 平成25年8月30日	9,019
	出入口セキュリティ増設工事	自 平成25年8月1日 至 平成25年8月30日	10,720
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	空調機インバーター更新工事(第2 期)	自 平成25年7月1日 至 平成25年7月6日	4,695
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	受水槽(飲用)更新工事	自 平成25年8月15日 至 平成25年9月5日	12,086

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

	第16期(千円) (自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日)	第17期(千円) (自平成23年 10月1日 至平成24年 3月31日)	第18期(千円) (自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日)	第19期(千円) (自平成24年 10月1日 至平成25年 3月31日)	第20期(千円) (自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日)
当期首積立金残高	1,704,793	1,900,107	2,111,345	2,336,888	2,612,960
当期積立額	195,314	211,238	225,542	276,072	277,629
当期積立金取崩額					
次期繰越額	1,900,107	2,111,345	2,336,888	2,612,960	2,890,590

#### D. エンジニアリングレポートにおける数値

個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けております。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

(イ) エンジニアリングレポートの担当委託調査会社、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(12年)	年平均
大手町ファーストスクエア	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25年9月 (注1)	(注2)	(注2)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	平成22年12月	70,909千円	5,909千円
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	平成22年1月	537,481千円	44,790千円
T K南青山ビル	清水建設株式会社	平成22年8月	382,200千円	31,850千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年10月	28,965千円	2,413千円
スフィアタワー天王洲	株式会社竹中工務店	平成24年8月	2,186,985千円 (注3)	182,248千円 (注3)
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	平成24年3月	985,745千円 (注4)	82,145千円 (注4)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	平成24年10月	110,215千円	9,184千円
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成20年9月	2,084,450千円	173,704千円

(注1) 当期、エンジニアリングレポートを再取得し、時点修正を行っております。

(注2) 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。

(注3) 準共有持分67%に相当する金額を記載しております。

(注4) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

## (ロ)地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率(損失額/建物の再調達価格)と定義されます。ただし、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておられません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率(損失総額/全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

物件名称	PML値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.6%
銀座ファーストビル	4.7%
TK南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.6%
スフィアタワー天王洲	2.7%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
淀屋橋フレックスタワー	4.9%
近鉄新名古屋ビル	4.3%
ポートフォリオ全体	1.9%

## E. テナント等の概要

## (イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成25年9月30日現在)

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,144.16	7,534.96	35	376	8.5
平河町森タワー	9,927.84	9,927.84	1(注2)	(注3)	(注3)
銀座ファーストビル	7,697.78	7,697.78	6	329	7.5
T K南青山ビル	13,741.76	13,741.76	3	569	12.9
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,963.61	3,963.61	1(注4)	(注3)	(注3)
スフィアタワー天王洲	17,905.32	8,341.92	22	549	12.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	20,219.97	38	838	19.0
淀屋橋フレックスタワー	7,394.47	7,394.47	6	217	4.9
近鉄新名古屋ビル	18,578.28	17,916.58	32	755	17.1
合計	109,057.54	96,738.89	141(注5)	4,393	100.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。

(注3) 平河町森タワー及びアークヒルズ 仙石山森タワーの不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、テナント数を1と記載しております。

(注5) 「テナントの総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

## (ロ) 稼働率推移

物件名	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	99.6	99.6	99.6	99.6	99.6
銀座ファーストビル	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	91.9	80.8	73.8	73.8	81.2	81.2
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.5	97.5	97.5	97.0	97.0	94.9
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	98.5	98.5	98.5	97.7	97.7	97.7
合計	96.8	94.7	93.4	93.1	94.5	94.0

物件名	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日
大手町ファーストスクエア	99.6	99.6	99.6	99.5	99.5	99.5
銀座ファーストビル	87.4	87.4	87.4	87.4	87.4	87.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	81.2	86.6	94.4	98.4	98.4	98.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	94.9	94.9	95.1	95.1	95.1	96.1
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	97.7	97.2	89.2	89.2	89.2	90.5
合計	93.8	94.7	94.7	95.4	95.4	95.9

物件名	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日	平成22年 1月末日	平成22年 2月末日	平成22年 3月末日
大手町ファーストスクエア	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5
銀座ファーストビル	87.4	87.4	87.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.4	98.4	98.4	97.8	98.4	98.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	95.5	95.0	95.7	95.0	95.0	91.8
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	88.7	88.7	87.8	93.2	93.2	93.2
合計	95.4	95.3	95.3	96.9	97.0	96.3

物件名	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日	平成22年 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日
大手町ファーストスクエア	13.6	13.6	13.5	17.8	62.6	69.5
銀座ファーストビル	97.4	97.4	87.4	87.4	77.4	47.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	91.6	91.6	90.2	90.4	87.2	87.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	90.5	92.3	94.1	95.0	95.0	95.0
合計	88.5	88.8	88.0	88.6	91.0	89.2

物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
大手町ファーストスクエア	69.5	69.9	69.9	69.9	69.8	69.8
平河町森タワー						100.0
銀座ファーストビル	77.5	77.5	77.5	77.5	77.5	77.5
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	97.3	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	87.2	99.3	99.3	98.7	98.7	98.6
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.0	95.0	95.0	96.7	97.3	97.3
合計	91.3	94.1	93.9	94.3	94.4	94.9

物件名	平成23年 4月末日	平成23年 5月末日	平成23年 6月末日	平成23年 7月末日	平成23年 8月末日	平成23年 9月末日
大手町ファーストスクエア	69.8	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	97.3
淀屋橋フレックスタワー	90.9	90.9	90.9	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	97.3	95.5	92.8	89.4	87.6
合計	95.6	95.8	95.5	95.6	94.7	94.4

物件名	平成23年 10月末日	平成23年 11月末日	平成23年 12月末日	平成24年 1月末日	平成24年 2月末日	平成24年 3月末日
大手町ファーストスクエア	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	86.7	86.7	86.7	88.5	88.5	91.2
合計	94.3	94.3	94.3	94.6	94.6	95.1

物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
大手町ファーストスクエア	70.9	74.9	74.9	74.9	74.9	74.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	92.5	95.1	95.1	95.1	95.1
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	92.6	92.6	92.6	89.5	89.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.0	98.2	98.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	92.9	92.9	92.9	98.2	98.2	98.2
合計	95.6	94.6	94.8	95.7	95.2	95.2

物件名	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
大手町ファーストスクエア	74.9	74.9	82.7	82.7	88.8	88.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	90.2	90.2	91.1	91.1	91.1	91.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.7	99.3	99.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	96.4	96.4	95.6	95.6	95.6
合計	95.0	95.2	95.9	95.9	96.5	96.7

物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日
大手町ファーストスクエア	88.8	88.8	88.8	88.9	88.9	92.5
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	91.1	89.5	89.5	89.5	89.5	46.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.4	92.5	92.5	93.2	93.2	93.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.6	95.6	95.6	95.6	96.4	96.4
合計	96.6	95.2	95.2	95.3	95.5	88.7

(注) 数値の単位は「%」です。また、「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

## F. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

(平成25年9月30日現在)

## &lt;物件名称 平河町森タワー&gt;

テナント総数	1(注1)	
不動産賃貸事業収益	(注2)	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	(注2)	
総賃貸面積	9,927.84㎡	
総賃貸可能面積	9,927.84㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成25年9月30日	100.0%
	平成25年3月31日	100.0%
	平成24年9月30日	100.0%
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	-
	平成22年3月31日	-
	平成21年9月30日	-
平成21年3月31日	-	

(注1) 信託受託者と森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しております。

(注2) 平河町森タワーの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業収益の合計に占める割合につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

## &lt;物件名称 TK南青山ビル&gt;

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	569百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	12.9%	
総賃貸面積	13,741.76㎡	
総賃貸可能面積	13,741.76㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成25年9月30日	100.0%
	平成25年3月31日	100.0%
	平成24年9月30日	100.0%
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
	平成21年9月30日	100.0%
平成21年3月31日	100.0%	

## &lt; 物件名称 スフィアタワー天王洲 &gt;

テナント総数	22	
不動産賃貸事業収益	549百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	12.5%	
総賃貸面積	8,341.92m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	17,905.32m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成25年9月30日	46.6%
	平成25年3月31日	91.1%
	平成24年9月30日	89.5%
	平成24年3月31日	98.0%
	平成23年9月30日	98.0%
	平成23年3月31日	98.0%
	平成22年9月30日	99.7%
	平成22年3月31日	98.4%
	平成21年9月30日	98.4%
平成21年3月31日	81.2%	

## &lt; 物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル &gt;

テナント総数	38	
不動産賃貸事業収益	838百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	19.0%	
総賃貸面積	20,219.97m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	21,704.32m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成25年9月30日	93.2%
	平成25年3月31日	99.0%
	平成24年9月30日	98.2%
	平成24年3月31日	97.3%
	平成23年9月30日	97.3%
	平成23年3月31日	98.6%
	平成22年9月30日	87.2%
	平成22年3月31日	91.8%
	平成21年9月30日	96.1%
平成21年3月31日	94.9%	

## &lt; 物件名称 近鉄新名古屋ビル &gt;

テナント総数	32	
不動産賃貸事業収益	755百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.1%	
総賃貸面積	17,916.58m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	18,578.28m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成25年9月30日	96.4%
	平成25年3月31日	95.6%
	平成24年9月30日	98.2%
	平成24年3月31日	91.2%
	平成23年9月30日	87.6%
	平成23年3月31日	97.3%
	平成22年9月30日	95.0%
	平成22年3月31日	93.2%
	平成21年9月30日	90.5%
平成21年3月31日	97.7%	

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しております。

## G. 主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント(当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。)の概要は、以下のとおりです。

(平成25年9月30日現在)

テナント名	森ビル株式会社	
業種名(注1)	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	(注3)	(注3)
賃貸面積	9,927.84m <sup>2</sup>	3,963.61m <sup>2</sup>
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	10.3%	4.1%
	合計14.4%	
契約満了日	平成28年3月31日	平成34年11月30日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であり、期間の満了により終了し、更新はありません。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに貸與人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	平成26年3月31日までの賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成26年4月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	平成27年11月30日までの賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます。平成27年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。

テナント名	株式会社ワールド	
業種名(注1)	卸売業、小売業	
入居物件名称	TK南青山ビル	
年間賃料	(注3)	
賃貸面積	11,972.69m <sup>2</sup>	
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	12.4%	
契約満了日	平成27年10月31日	
契約更改の方法	賃貸借期間満了の12ヶ月前までに貸與人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	
賃貸借契約に関して特記すべき事項	貸與人及び賃借人は、平成25年10月31日までは本契約を解約できません。	

(注1)「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類(平成19年11月改定)に基づいて分類しております。

(注2)「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)年間賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

## (参考)総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成25年9月30日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める賃 貸面積の割 合(%) (注1)
1	森ビル株式会社	不動産業、 物品賃貸業	平河町森タワー、 アークヒルズ 仙石山森タワー	13,891.45	14.4
2	株式会社ワールド	卸売業、 小売業	T K南青山ビル	11,972.69	12.4
3	日本生命保険相互会社	金融業、 保険業	淀屋橋フレックスタワー	5,371.90	5.6
4	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	4,554.93	4.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、 郵便業	大手町ファーストスクエア	3,652.06	3.8
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	3,159.58	3.3
7	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.4
8	積和不動産中部株式会社 (注2)	不動産業、 物品賃貸業	近鉄新名古屋ビル	2,156.78	2.2
9	クラリオン株式会社	製造業	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,904.71	2.0
10	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビ ル、近鉄新名古屋ビル	1,865.36	1.9

(注1)「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2)積和不動産中部株式会社との賃貸借契約は、平成25年11月30日付で一部(1,991.89㎡)が解約となっております。

## H. 不動産信託受益権の概要

## (イ) 不動産信託受益権の内容

(平成25年9月30日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成32年3月31日
2	平河町森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年3月1日～平成33年3月31日
3	銀座ファーストビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成32年3月31日
4	TK南青山ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成32年3月31日
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月20日～平成34年11月30日
6	スフィアタワー天王洲	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成35年3月31日
7	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月7日～平成28年3月31日
8	淀屋橋フレックスタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月3日～平成27年7月31日（注）
9	近鉄新名古屋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成35年3月31日

(注)平成27年7月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

## (ロ) 不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権に係る信託契約は、当初委託者と信託受託者等との間の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、大要、次の特徴を有しています。なお、以下の特徴は当該信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有権である場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

## ( ) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託法上、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理の状況につき信託受託者に報告又は帳簿等の閲覧等を求める権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

## ( ) 信託期間

上記の信託受益権（本書の日付現在における信託契約締結済分）に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。当該信託受益権の信託期間の満了日は前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

## ( ) 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は、大要以下のとおりです。

- (a) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合にも含まれます。）に賃貸して運用します。

- (b) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険(原則として地震保険を除きます。)を付保します。
- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約(不動産の管理運営契約)を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
- (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。
- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等(所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等)において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。
- ( ) 信託不動産の処分  
信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a) 入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び(c) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。
- ( ) 信託に関する費用  
上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。
- (a) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
- (b) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返済債務及びその他の債務の履行に関する費用
- (c) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
- (d) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
- (e) プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用
- (f) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用
- (g) 信託報酬

- (h) 訴訟関連費用
- (i) 信託契約の変更に関する費用
- (j) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
- (k) その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できません。また、一定の場合(信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等)において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

- ( ) 計算期間及び利益の分配

上記信託受益権に係る信託の計算期間は3ヶ月間です(ただし、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。)。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

- ( ) 信託の終了と信託財産の交付

信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了します。信託受託者は、信託期間の満了により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。また、信託財産に属する金銭(信託不動産の全部を処分した場合における売却代金を含みます。)から信託費用等を控除して受益者に交付します。

- ( ) 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

- ( ) 信託報酬

信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

## 【その他投資資産の主要なもの】

不動産を信託する信託の受益権は、上記「投資不動産物件」に記載しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

## (3) 【運用実績】

## 【純資産等の推移】

第20期(平成25年9月期)の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たり純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たり純資産額(円)
第15期計算期間末 (平成23年3月31日)	152,641,389 (151,498,841)	76,168,888 (75,026,340)	786,056 (774,265)
第16期計算期間末 (平成23年9月30日)	152,737,712 (151,655,630)	76,108,463 (75,026,381)	785,433 (774,266)
第17期計算期間末 (平成24年3月31日)	152,964,990 (151,617,886)	76,373,477 (75,026,373)	788,167 (774,265)
第18期計算期間末 (平成24年9月30日)	152,895,100 (151,622,028)	76,299,423 (75,026,351)	787,403 (774,265)
第19期計算期間末 (平成25年3月31日)	160,793,768 (159,390,365)	76,429,751 (75,026,348)	788,748 (774,265)
第20期計算期間末 (平成25年9月30日)	160,991,736 (159,704,807)	76,313,256 (75,026,327)	787,546 (774,265)

(注) 計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の金額を括弧内に記載しております。

## (本投資証券の取引所価格の推移)

第15期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成22年10月 (円)	平成22年11月 (円)	平成22年12月 (円)	平成23年1月 (円)	平成23年2月 (円)	平成23年3月 (円)
	最高	631,000	710,000	760,000	787,000	763,000	779,000
	最低	582,000	607,000	695,000	735,000	717,000	651,000

第16期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成23年4月 (円)	平成23年5月 (円)	平成23年6月 (円)	平成23年7月 (円)	平成23年8月 (円)	平成23年9月 (円)
	最高	723,000	752,000	738,000	714,000	698,000	663,000
	最低	637,000	691,000	672,000	665,000	651,000	577,000

第17期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成23年10月 (円)	平成23年11月 (円)	平成23年12月 (円)	平成24年1月 (円)	平成24年2月 (円)	平成24年3月 (円)
	最高	585,000	570,000	516,000	526,000	598,000	602,000
	最低	534,000	483,000	482,000	494,500	514,000	551,000

第18期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成24年4月 (円)	平成24年5月 (円)	平成24年6月 (円)	平成24年7月 (円)	平成24年8月 (円)	平成24年9月 (円)
	最高	562,000	554,000	517,000	516,000	496,000	488,500
	最低	526,000	511,000	474,000	489,000	458,500	470,000

第19期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成24年10月 (円)	平成24年11月 (円)	平成24年12月 (円)	平成25年1月 (円)	平成25年2月 (円)	平成25年3月 (円)
	最高	489,000	504,000	515,000	568,000	632,000	759,000
	最低	467,500	457,000	491,000	522,000	568,000	661,000

第20期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成25年4月 (円)	平成25年5月 (円)	平成25年6月 (円)	平成25年7月 (円)	平成25年8月 (円)	平成25年9月 (円)
	最高	712,000	657,000	584,000	579,000	557,000	604,000
	最低	648,000	576,000	546,000	545,000	530,000	534,000

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値によります。なお、第15期が平成23年3月期、第16期が平成23年9月期、第17期が平成24年3月期、第18期が平成24年9月期、第19期が平成25年3月期、第20期が平成25年9月期です。

### 【分配の推移】

	計算期間	分配総額(百万円)	1口当たり分配金(円)
第15期	平成22年10月1日～平成23年3月31日	1,142	11,791
第16期	平成23年4月1日～平成23年9月30日	1,082	11,167
第17期	平成23年10月1日～平成24年3月31日	1,347	13,902
第18期	平成24年4月1日～平成24年9月30日	1,273	13,138
第19期	平成24年10月1日～平成25年3月31日	1,403	14,483
第20期	平成25年4月1日～平成25年9月30日	1,286	13,281

### 【自己資本利益率(収益率)の推移】

	計算期間	自己資本利益率 (%) (注)	(年換算値) (%)
第15期	平成22年10月1日～平成23年3月31日	1.4	(3.0)
第16期	平成23年4月1日～平成23年9月30日	1.4	(2.8)
第17期	平成23年10月1日～平成24年3月31日	1.7	(3.5)
第18期	平成24年4月1日～平成24年9月30日	1.6	(3.3)
第19期	平成24年10月1日～平成25年3月31日	1.8	(3.6)
第20期	平成25年4月1日～平成25年9月30日	1.6	(3.3)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 ( )

( ) 平均純資産額 = ( 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】

平成15年4月4日	設立企画人（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年4月16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15年4月25日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年5月28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20号）
平成15年9月25日	東京証券取引所の不動産投資信託証券市場上場

#### 2【役員状況】

当期中の役員の異動はありません。執行役員2名、監督役員3名は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 （口）
執行役員	北島 洋一郎	昭和42年4月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 平成3年4月 同社 東京第七法人部長 平成7年4月 同社 不動産事業部長 平成9年4月 明生投資顧問株式会社（現明治安田アセットマネジメント株式会社）取締役 平成10年4月 東菱不動産株式会社 取締役 平成13年4月 明生不動産管理株式会社 取締役 平成16年1月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役 平成17年1月 本投資法人執行役員（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	齊藤 利雄	昭和54年4月 森ビル株式会社入社 昭和54年4月 森ビル建設管理株式会社(現森ビル株式会社) 出向 昭和61年5月 株式会社日本インテリジェントビルシステムズ 出向 平成6年1月 株式会社インターナショナルデザインイクスチェンジ 監査役 平成11年7月 株式会社日本インテリジェントビルシステムズ 企画部長 平成11年8月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社(森ビル株式会社から森ビル開発株式会社へ転籍) 平成14年11月 MTファシリティサービス株式会社 出向 平成15年11月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社入社 不動産運用マネジメント部 担当部長 平成16年3月 同社 調査部長 平成17年7月 同社 不動産運用マネジメント本部副本部長兼不動産運用第1部長 平成18年4月 同社退職 平成18年6月 株式会社PMアドバイザーズ設立 取締役社長(現職) 平成20年4月 本投資法人執行役員(現職)	0
監督役員	立石 則文	昭和54年4月 弁護士登録 昭和54年4月 不二法律事務所所属 昭和56年4月 小中・外山・細谷法律事務所所属 昭和60年6月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了 昭和60年6月 デービス・ポーク・ウォードウェル法律事務所所属 昭和61年9月 アンダーソン・毛利法律事務所所属 平成6年9月 東西総合法律事務所設立(現職) 平成13年3月 最高裁判所司法研修所教官 平成15年4月 本投資法人監督役員(現職)	0
監督役員	西村 裕	昭和57年11月 監査法人中央会計事務所勤務 昭和57年11月 会計士補登録 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年9月 Coopers&Lybrand(シンガポール) 出向 平成元年12月 中央新光監査法人監査第一部勤務 平成3年9月 西村公認会計士事務所(現総合会計事務所マネジメント・サポート)開設(現職) 平成5年10月 税理士登録 平成11年8月 有限会社マネージメント・サポート(現有限会社マネージメント・サポート)設立 取締役(現職) 平成15年4月 本投資法人監督役員(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
監督役員	伊藤 紀幸	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入社 平成3年11月 不動産鑑定士補登録 平成7年5月 不動産鑑定士登録 平成11年12月 株式会社日本格付研究所入社 チーフアナリスト 平成13年10月 ムーディーズ・ジャパン株式会社入社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント・アナリスト 平成14年11月 有限会社不動産投資研究所(現株式会社不動産投資研究所)設立 取締役、株式会社へ組織変更後代表取締役(現職) 平成17年1月 本投資法人監督役員(現職) 平成17年6月 Ex・Partners有限会社(現ABC Partners株式会社)設立 取締役	0

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます。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、第96条、本規約第14条)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、補欠のために選任された執行役員又は監督役員の任期は前任者の残存期間とし、また、増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までです(投信法第99条、第101条、会社法第336条第3項、本規約第15条)。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務遂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る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、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り)は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項)。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます(投信法第114条第2項)。

#### (2) 本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

本規約を変更するためには投資主総会の特別決議が必要です(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。

事業譲渡若しくは事業譲受、又は出資の状況その他の重要事項の変更については、投信法及び本規約に定めるところに従い、投資主総会、役員会又は執行役員が決定します。本書の日付現在、該当する事項はありません。

なお、平成17年10月26日付で、発行済みの投資法人債総額350億円について社債等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律(平成16年法律第88号、その後の改正を含みます。以下、「決済合理化法」といいます。))による改正前の改正のみを含みます。以下、「社振法」といいます。)に基づき、投資法人債の発行者として、社振法の適用を受けること、及びこれに伴う発行代理人・支払代理人を株式会社三菱東京UFJ銀行にするとともに株式会社証券保管振替機構を振替機関とする一般債振替制度への参加を決定し、株式会社証券保管振替機構が定める手続きを実施しております。

また、投資証券の電子化が、決済合理化法の施行日（平成21年1月5日。以下、「施行日」といいます。）に実施されることに先立ち、本投資法人は、平成20年9月24日付で、振替法第13条第1項の規定に基づき、株式会社証券保管振替機構により本投資法人の発行する投資口が取り扱われることについて同意しました。施行日において、本投資法人の投資口は、振替法のもとで電子化された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は無効となっております。また、新規の投資口の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。施行日以後は、株式会社証券保管振替機構の振替制度のもと、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決定されます。

なお、本投資法人の営業時間（投信法第92条第4項、第92条の2第5項及び第128条の3第1項の他、投信法において定めるものをいいます。）は、以下のとおりです。

本投資法人の営業時間は、及びに定める日を除き、午前9時から午後5時までとします。

以下の日は休日とし、営業時間を設けません。

A．銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下、「銀行法」といいます。）第15条第1項に定める銀行の休日

B．その他役員会において決議された休日

以下の日においては、営業時間を午前9時から午前12時までとします。

A．東京証券取引所において前場取引のみが行われる日

B．その他役員会において決議された日

乃至にかかわらず、役員会の決議により、営業時間を定めることができます。

### （3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付前6ヶ月以内において、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行いません(本規約第8条)。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されていますので、第一種金融商品取引業者等を通じて東京証券取引所の不動産投資信託証券市場において売買することが可能です。なお、投資口の価格については第一種金融商品取引業者等に問合せることにより確認できます。

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

##### 投資口1口当たりの純資産額

本投資法人は、各決算日を資産評価の基準日として投資口1口当たりの純資産額を計算します。投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の純資産総額（本投資法人の資産総額より負債総額を控除した金額をいいます。）を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除すことにより算出します。投資口1口当たりの純資産額は、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に通知されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載され、また、投資信託協会の規則に従って公表されます。

##### 純資産総額

本投資法人の純資産総額の算出にあたり、資産評価の方法及び基準については、投信法その他の法令（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下、「投資法人の計算に関する規則」といいます。）を含みます。）に従うほか、運用資産の種類に応じて下記の「資産評価の方法及び基準」に従うものとします。

##### 資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます。各資産について共有持分権又は準共有持分権の価額を評価する場合には、以下に従って各々を評価したうえで持分割合により算定します。

##### A．不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却の算定方法は建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとします。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の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。

##### B．不動産信託受益権

信託財産中の不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権については上記A．と同様とし、信託財産中の他の資産については、下記J．に準じて評価を行ったうえで、これらの合計額から信託財産に帰属する負債の額を控除した金額をもって当該信託受益権の価額を評価します。

##### C．不動産匿名組合出資持分及び匿名組合出資持分

当該匿名組合に係る財産（以下、「匿名組合財産」といいます。）中の不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権については上記A．と同様とし、匿名組合財産中の他の資産については、下記J．に準じて評価を行ったうえで、これらの合計額をもって当該匿名組合出資持分の価額を評価します。

##### D．金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場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。

##### E．店頭売買有価証券

認可協会（当該店頭売買有価証券が2以上の認可協会に備える金融商品取引法第67条の11に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている認可協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するもの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。

##### F．上記D．及びE．以外の有価証券

当該有価証券について、上記D．及びE．以外の市場価格がある場合には当該市場価格に基づく価額、また、上記D．及びE．以外の市場価格がない場合にはこれに準ずるものとして合理的

な方法により算出された価額により評価します。ただし、市場価格及び合理的な方法により算出された価額がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

#### G．金銭債権

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得したものである場合において、取得金額と債権金額の差額の性質が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額により評価するものとします。

#### H．ヘッジ取引

(イ) 金融商品取引所に上場されている各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に基づき算出した価額により評価します。

(ロ) 金融商品取引所の相場がない非上場の各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な方法により算出された価額が得られればその価額により評価します。なお、合理的な方法により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することができるものとされます。

(ハ) 上記(イ)及び(ロ)にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとされます。

#### I．金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記A．乃至H．に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

#### J．その他の資産

上記A．乃至I．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基準により付されるべき評価額をもって評価します。

なお、不動産関連資産について、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとしますが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとします。

### (2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

### (3) 【存続期間】

本規約において、本投資法人の存続期間に関する定めはありません。ただし、解散に関しては、本規約において、法令に定める場合のほか、本投資法人に以下の事由が生じ、投資主総会において解散の決議がなされた場合には、本投資法人は解散されることが定められています(本規約第38条第2項)。

本投資法人の純資産額が本投資法人の常時保持すべき最低限度額(以下、「最低純資産額」といいます。)である5,000万円を下回った場合

本投資法人が、借入れ又は投資法人債について、期限の利益を喪失した場合

その他、本規約第2条で定める本投資法人の目的を達することが著しく困難な事態となった場合

### (4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までの各6ヶ月間とします。ただし、設立当初の第1期決算期間に関しては本投資法人の設立日である平成15年4月16日から平成16年3月31日までとしています(本規約第26条)。

### (5) 【その他】

増減資に関する制限

A．本投資法人は、既発行の投資口を含み、200万口を上限として、役員会の承認を得たうえで投信法及びその他関連法令に従って投資口の発行を行うことができます(本規約第5条第1項、第2項)。ただし、後記「本規約の変更」に記載の方法によって、本規約を変更することにより投資口の発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八(投資法人に係る課税の特例)に規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えることを要するものとします(本規約第5条第3項)。

B．本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします(本規約第7条)。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「本規約の変更」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述を行う必要があります(投信法第142条)。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません(投信法第67条第4項)。

解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します(投信法第143条)。

- A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生(前記「(3)存続期間」参照)
- B．投資主総会の決議
- C．合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- D．破産手続開始の決定
- E．解散を命ずる裁判
- F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本規約には、存続期間に関する定めは規定されていません。

本規約の変更

A．本規約変更の手続

本規約を変更するには、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、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに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される場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

B．本規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において本規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる本規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます(金融商品取引法第24条の5第4項)。また、変更後の本規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付資料として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条第1項)。

関係法人との契約の更改等

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

A．資産運用会社(グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社)との間の資産運用委託契約(以下、本A．において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

委託契約は、本投資法人が投信法に基づく投資法人の登録を完了した日より効力を生ずるものとし、その有効期間は、下記(ロ)に従って解約されない限り、効力発生の日から平成17年3月31日までの期間とします。ただし、本投資法人及び資産運用会社のいずれかが期間

満了の3ヶ月前までに文書により期間延長に反対する旨の意思表示をなさない限り、委託契約はさらに2年間期間が延長されるものとし、以後においても同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

(ロ) 解約に関する事項

- ( ) 本投資法人及び資産運用会社は、相手方に対し3ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第205条に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法第206条の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。
- ( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができます。
  - (a) 資産運用会社が委託契約に基づく職務上の義務に違反し、又は怠ったとき
  - (b) 資産運用会社に運用資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ( ) 上記( )及び( )にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは委託契約を解約します。この場合には、本投資法人は資産運用会社に対してその旨を通知するものとし、
  - (a) 資産運用会社が投信法第199条第2号に該当する金融商品取引業者でなくなったとき
  - (b) 資産運用会社が投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - (c) 資産運用会社が解散したとき
- ( ) 委託契約の解約により委託契約が終了した場合においても、投信法上本投資法人が資産運用会社以外の第三者との間において委託契約に代わる本投資法人の資産の運用の委託に係る投信法第198条に基づく契約を締結することが義務づけられている限り、かかる契約が締結されるまでの間においては、資産運用会社は投信法上許容されている限度において委託契約に従って委託業務を遂行するものとし、資産運用会社がこれにより委託業務を遂行する場合にあっては、委託契約に定める委託業務報酬に準じて本投資法人より報酬を支払うものとし、

(ハ) 契約内容の変更

委託契約は、本投資法人の役員会の承認その他の投信法等の適用諸法令上の要件を充足したうえで締結される、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意による場合以外は、改定、改正、修正又は変更できないものとし、

B. 投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託(投資口事務代行)契約(以下、本B.において「委託契約」といいます。)

(イ) 契約期間

委託契約の期間満了日は、平成23年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方からその相手方に対し文書による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後においても同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

(ロ) 解約及び失効に関する事項

- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれも、下記( )乃至( )に定める場合を除き、その相手方の書面による承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとし、
- ( ) 上記( )にかかわらず、本投資法人又は投資主名簿等管理人が、その相手方に対し6ヶ月(以下、本( )において「予告期間」といいます。)前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に

終了するものとします。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとします。

- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができるものとします。
- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
  - (a) 解散又は破産、特別清算、会社更生若しくは民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
  - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権につき、投資主名簿等管理人が第三者から差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が次に掲げるいずれかに該当(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本( )において「役員」といいます。))が該当する場合があります。し、又は委託契約締結時において、自ら並びに自らの役員が次に掲げるものに該当しないことに関する表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に委託契約は失効するものとします。
  - (a) 暴力団
  - (b) 暴力団員
  - (c) 暴力団準構成員
  - (d) 暴力団関係企業
  - (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
  - (f) その他(a)乃至(e)に準ずる者

#### (八) 契約内容の変更

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

#### C. 投資主名簿等管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の特別口座の管理に関する契約(以下、本C.において「委託契約」といいます。)

##### (イ) 契約期間

契約期間に関する定めはありません。

##### (ロ) 解約及び失効に関する事項

- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれも、下記( )乃至( )に定める場合を除き、その相手方の書面による承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。
- ( ) 上記( )にかかわらず、本投資法人又は投資主名簿等管理人が、その相手方に対し6ヶ月(以下、本( )において「予告期間」といいます。)前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に終了するものとします。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとします。
- ( ) 委託契約は、特別口座の加入者が存在しなくなった場合、その効力を失うものとします。この場合、委託契約は投資主名簿等管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効するものとします。
- ( ) 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口(本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。)が振替機関によって取り扱われなく

なった場合、その効力を失うものとします。この場合、委託契約は投資主名簿等管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効するものとします。

- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができるものとします。
- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
  - (a) 解散又は破産、特別清算、会社更生若しくは民事再生その他これらに準じる手続の申立があったとき。
  - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権につき、投資主名簿等管理人が第三者から差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が次に掲げるいずれかに該当(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本( )において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、又は委託契約締結時において、自ら並びに自らの役員が次に掲げるものに該当しないことに関する表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に委託契約は失効するものとします。
  - (a) 暴力団
  - (b) 暴力団員
  - (c) 暴力団準構成員
  - (d) 暴力団関係企業
  - (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
  - (f) その他(a)乃至(e)に準ずる者
- ( ) 本投資法人及び投資主名簿等管理人との間の一般事務委託(投資口事務代行)契約について失効事由若しくは本投資法人又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、本投資法人又は投資主名簿等管理人が相手方に対して行う文書による解約の通知により委託契約は失効するものとします。

#### (八) 契約内容の変更

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

#### D. 会計帳簿作成事務等受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約(以下、本D.において「委託契約」といいます。)

##### (イ) 契約期間

委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

##### (ロ) 解約に関する事項

- ( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者はいずれも、下記( )又は( )に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。
- ( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあって、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。

- ( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- ( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
  - (a) 解散、破産、特別清算、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
  - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

#### (八) 契約内容の変更

本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

E．資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約（以下、本E．において「委託契約」といいます。）

#### (イ) 契約期間

委託契約は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日に効力を発生するものとします。委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

#### (ロ) 解約に関する事項

- ( ) 本投資法人及び資産保管会社のいずれも、下記( )又は( )に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。
- ( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。
- ( ) 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
- ( ) 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
  - (a) 解散、破産、特別清算、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
  - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

#### (ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

F．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱東京UFJ銀行）との間の第4回無担保投資法人債財務代理契約及び第5回無担保投資法人債財務代理契約（以下、本F．において「財務代理契約」といいます。）

#### (イ) 契約期間

契約期間に関する定めはありません。

#### (ロ) 解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

(八) 契約内容の変更

本投資法人及び一般事務受託者は、財務代理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、その都度これに関する協定をするものとします。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行われます(本規約第4条)。

## 2【利害関係人との取引制限】

### （1）利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。なお、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

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（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

上記乃至までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

### （2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人与自然又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（2）において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

### (3) 資産の運用の制限

本投資法人は、A．本投資法人の執行役員又は監督役員、B．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、C．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、D．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、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以下の 乃至 に掲げる行為（投信法第193条第1項第5号に掲げる取引（不動産の管理の委託）その他本投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

### (4) 利害関係人等に対する取引状況等

該当事項はありません。

なお、改正投信法の下においては、投資法人と資産運用会社の利害関係人等との一定の取引について、役員会の承認が要求されることとなります。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

##### 投資口の処分権

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できます（投信法第78条第1項、第3項）。投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第3項）が、投資証券の電子化により、本投資法人の投資口は振替法に定める振替投資口に該当するため、投資口の譲渡は、譲受人がその振替口座簿における保有欄に当該譲渡に係る口数の増加の記載又は記録を受けることにより行われることとなります（振替法第228条、第140条）。ただし、振替投資口の譲渡は、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又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。投資証券の電子化については、前記「第1 投資法人の追加情報 3 その他（2）本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項」をご参照ください。

##### 投資証券交付請求権及び不所持の申出

投信法において、投資主は、投資口が発行された日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第1項）、また、投資証券の不所持を申し出ることできる（投信法第85条第3項、会社法第217条）とされています。ただし、投資証券の電子化により、本投資法人の投資口は振替法に定める振替投資口に該当するため、投資口については、投資証券を発行することができず（振替法第227条第1項）、振替機関が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資主は、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）。

##### 金銭の分配を受ける権利

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号）。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」をご参照ください。

##### 残余財産の分配を受ける権利

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号）。

##### 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第3項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の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以上により決議されなければなりません（投信法第140条等、第93条の2第2項）。

投資法人は一定の日（以下、「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主を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）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、電磁的方法による議決権の行使は、あらかじめその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、本投資法人の承諾を得て、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時まで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。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せん（投信法第92条の2第1項、第3項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条）、投資主が代理

人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主1名に限られます(本規約第11条第5項)。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、本規約第12条第1項)。

#### その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、投資主総会の会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項)。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは本規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が本規約に違反するとき又は決議につき特別の利害関係を有す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は、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます(投信法第94条第2項、会社法第831条)。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます(投信法第94条第2項、会社法第830条)。

#### 訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができる(投信法第116条、会社法第847条第1項)ほか、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本規約に違反する行為を行い、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場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます(投信法第109条第5項、会社法第360条第1項)。

執行役員及び監督役員は投資主総会に発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数により解任することができます。また、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任の訴えを提起することができます(投信法第106条、第104条、会社法第854条第1項)。

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます(投信法第110条)。

投資主は、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、本投資法人に対して投資口発行無効確認の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)。

投資主は、本投資法人の合併がある場合、その手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)。

#### 帳簿閲覧権

投資主は、理由を明らかにすることにより、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の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(投信法第128条の3第1項)。

#### 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の行使に際し、本投資法人に対する対抗要件の有無は、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断されます。そのため、投資主は、少数投資主権の行使にあたり、振替機関が本投資法人に対し自己の氏名又は名称及び住所その他一定の事項に関する通知(個別投資主通知)を行うよう、投資主が口座を開設している口座管理機関に対して申し出る必要があります。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対してなされた後4週間が経過する日までの間、少数投資主権を行使することができます。

#### 投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

## (2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

### 投資法人債の処分権

本投資法人は、無記名式の投資法人債券のみを発行しています。投資法人債券が無記名式である場合、投資法人債権者は、A. 当該投資法人債が登録債でない場合は投資法人債券を交付することにより、B. 当該投資法人債が登録債の場合は譲渡人及び譲受人間の意思表示により、投資法人債を第三者に譲渡することができます。譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、A. 当該投資法人債が登録債でない場合は投資法人債券の引渡し及び継続占有が、B. 当該投資法人債が登録債の場合は移転の登録が、それぞれ必要となります。なお、後記「振替法の適用」記載のとおり振替投資法人債に移行された投資法人債券の権利移転は株式会社証券保管振替機構及び一般振替制度に参加する銀行・第一種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なされることとなります。

### 投資法人債の元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、投資法人債の元利金の支払いを受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債に係る元利金及びそれらの支払日は以下のとおりです。

#### A. 第4回無担保投資法人債

投資法人債の名称	: グローバル・ワン不動産投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
投資法人債の総額	: 50億円
利率	: 年1.59%
払込期日	: 平成22年9月29日
償還日	: 平成29年9月29日(償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。)
利払日	: 毎年3月29日及び9月29日
担保	: 無担保・無保証

#### B. 第5回無担保投資法人債

投資法人債の名称	: グローバル・ワン不動産投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
投資法人債の総額	: 40億円

利率	: 年0.66%
払込期日	: 平成24年10月18日
償還日	: 平成28年10月18日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）
利払日	: 毎年4月18日及び10月18日
担保	: 無担保・無保証

#### 投資法人債管理者

第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債は、いずれも投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、各投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されておりません。

#### 財務代理人

第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に関し、株式会社三菱東京UFJ銀行を財務代理人として、各投資法人債に関する事務を委託しています。

#### 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法等に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条）。

投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前までに本投資法人の投資法人債権者集会を招集する旨、会議の目的たる事項等を公告します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条、第720条第4項）。投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

各投資法人債総額の10分の1以上に当たる投資法人債権者は、当該投資法人債の投資法人債券又は登録内容証明書を提示し、投資法人債債権者集会の会議の目的たる事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して、当該投資法人債の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）。

投資法人債権者集会の招集に伴う事務手続きについては財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が各投資法人債権者からの請求を受けた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続きを行います。

#### 担保提供制限条項

本投資法人は、第4回無担保投資法人債又は第5回無担保投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、第4回無担保投資法人債又は第5回無担保投資法人債をそれぞれ含み、以下に定める担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、当該投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担附切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。各投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

#### 投資法人債権者に対する公告

投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本規約所定の方法により公告を行います。

#### 振替法の適用

本投資法人が発行済みの投資法人債については、振替法の適用を受けるとし、振替機関を株式会社証券保管振替機構、発行代理人・支払代理人を株式会社三菱東京UFJ銀行としておりま

す。これにより、投資法人債権者は、本投資法人の投資法人債を振替投資法人債に移行することができます。

会社法等の社債に関する規定の準用

投資法人債権者には、上記記述の他、会社法の社債に関する複数の規定が準用されます(投信法第139条の10)。

## 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】

名称

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

資本金の額

4億円（本書の日付現在）

事業の内容

- A．金融商品取引法第2条第8項第12号イに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務（以下、「投資法人資産運用業務」といいます。）
- B．金融商品取引法第2条第8項第12号ロに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務（以下、「投資一任業務」といいます。）
- C．宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- D．投資法人の設立企画人としての業務
- E．金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業
- F．金融商品取引法第35条第2項第7号及び金商法等府令第68条第19号に規定する有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として他人のため金銭その他の財産の運用を行う業務
- G．金融商品取引法第35条第2項第7号及び金商法等府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務
- H．金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務
- I．金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業
- J．上記A．乃至I．に付帯又は関連する一切の業務

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての業務（A．投資法人資産運用業務）のほか、上記B．F．及びH．の業務（以下、総称して「投資一任業務等」といいます。）並びにE．G．H．及びI．の業務（以下、総称して「投資助言業務等」といいます。）を兼業として行っております。

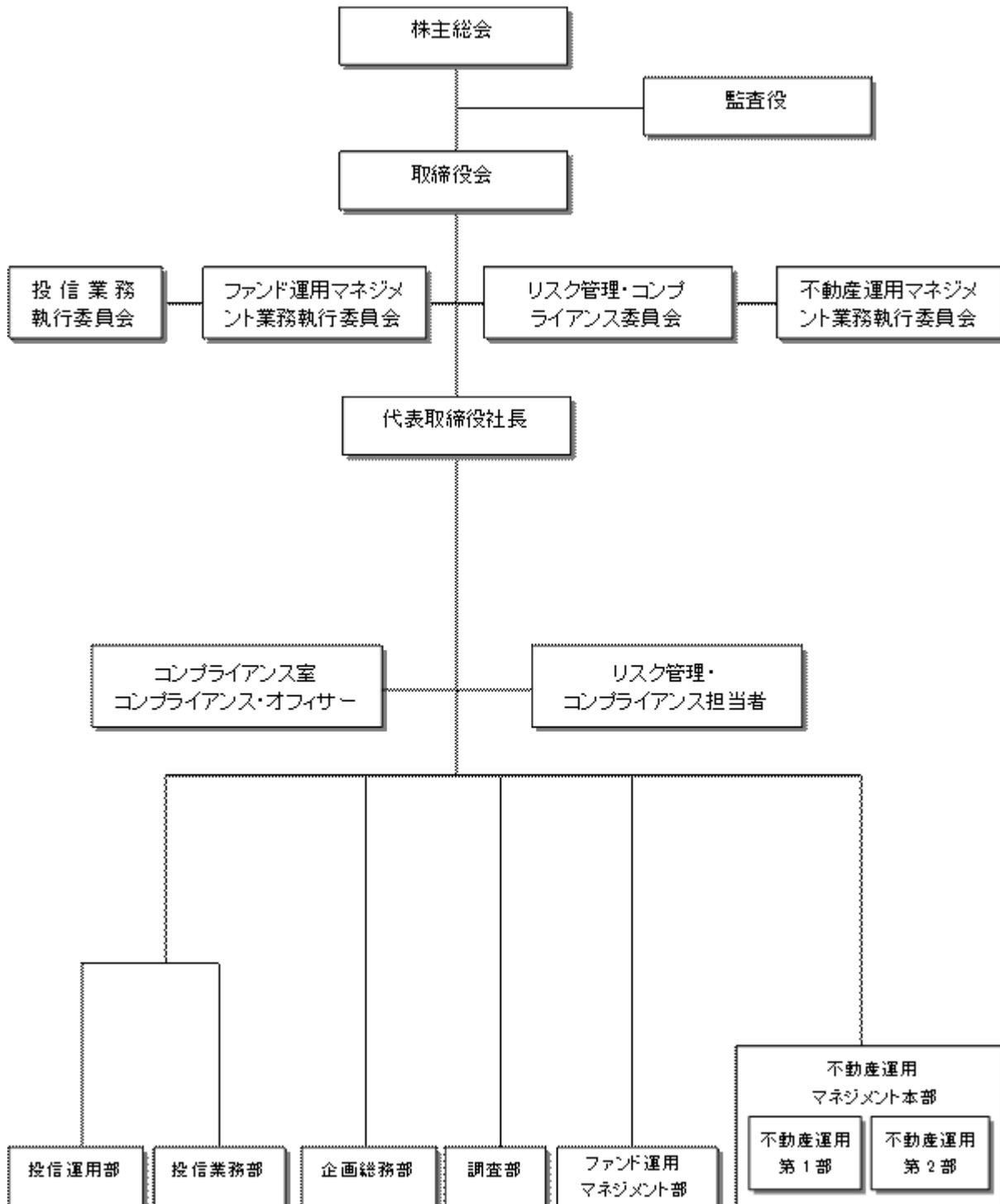
兼業業務に関する社内管理体制としましては、投資一任業務等及び投資助言業務等を営むに当たって、投資法人資産運用業務と同水準の内部検査等の管理体制をとります。また、投資一任業務等及び投資助言業務等が投資法人資産運用業務の兼業業務であることに鑑み、投資法人資産運用業務の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（2）商品設計及び関係者に関するリスク 資産運用会社の兼業業務によるリスク」に記載のとおり、取得した新規の物件情報に係る投資判断については、投信部門がファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門に優先することとし、それ以外の情報については、当該3部門間に適切な情報隔壁を整備して、各部門間の情報流用等により本投資法人又はファンド運用マネジメント部門若しくは不動産マネジメント部門のいずれかの顧客の利益が優先されることのないよう、適切な措置を講じています。

## (2) 【運用体制】

## 組織体制

本書の日付現在における資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。

## &lt; 資産運用会社の社内組織体制 &gt;



## &lt; 担当する業務の概略 &gt;

リスク管理・コンプライアンス委員会	リスク管理及びコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認
企画総務部	資産運用会社の経営方針及び予算の立案 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 資産運用会社の人事・総務・経理及び財務全般に関する事項 資産運用会社の情報開示及び広報に関する事項 資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の遂行管理
コンプライアンス室	コンプライアンスに関する事項
投資法人資産運用業務関連組織	
投信業務執行委員会	投資法人資産運用業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資法人資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
投信運用部	投資法人資産の運用方針・計画策定及び実行 投資法人の資産取得に係るデュー・ディリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督
投信業務部	投資法人の資金調達及び金銭の分配に係る助言 投資法人の情報開示に関する基本方針・計画の策定に係る助言 投資法人資産(不動産及び不動産関連資産並びに不動産等への投資に付随する資産を除きます。)の運用の実行 投資法人資産の計理の統括
投資一任業務等関連組織	
ファンド運用マネジメント業務執行委員会	投資一任業務等に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資一任運用不動産等の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
ファンド運用マネジメント部	顧客資産の運用方針・計画策定及び実行 顧客の資産取得に係るデュー・ディリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督 顧客の資金調達に係る計画立案及び実行 顧客資産の計理の統括
投資助言業務等関連組織	
不動産運用マネジメント業務執行委員会	投資助言業務等に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 顧客に対して行った投資助言業務等の内容及びその成果の評価及び管理
不動産運用マネジメント本部	不動産運用第1部及び第2部の分掌業務の統括
不動産運用第1部及び第2部	顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 顧客による宅地又は建物の売買又は貸借等に係る助言、代理又は媒介業務(投資運用業に直接関連するものを除きます。) 顧客が保有する不動産等の管理業務(投資運用業に直接関連するものを除きます。) 信託受益権の売買若しくはその媒介、取次ぎ又は代理業務

調査部	経済動向・不動産マーケットに関する調査 不動産の運営管理に関する調査
-----	---------------------------------------

## 資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制

## A．投資方針・計画案及び運用の起案

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用の起案は、法令、本規約及び各種社内規程等に則り、投信運用部においてこれを行います。投信運用部の担当者は起案の際、運用内容の明確化に留意すると共に、金融商品取引法第42条の2、第44条及び第44条の3第1項に規定する行為準則にも留意します。投信運用部長は、運用に係る当該企画に誤謬・脱漏がないか、内容が上記に照らし適正であるかを確認のうえ、リスク管理・コンプライアンス委員会及び投信業務執行委員会に付議します。

## B．リスク管理・コンプライアンス体制

## (イ) コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるチェック

資産運用会社では、運用、決済関係業務の誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者が法令等遵守等の観点から日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックを行います。具体的には、( )コンプライアンス・オフィサー、( )投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者(リスク管理・コンプライアンスに係る職務執行については、投信運用部の上位者は指揮命令の権限を有しません。)及び( )企画総務部に所属し投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者が、各々独立した立場で投信運用部により付議された案件のコンプライアンス・チェックを実施しています。コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者は、かかるチェックの結果、当該案件について法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例を発見した場合その他リスク管理又はコンプライアンス上の重要な事項があった場合は、投信運用部に対してその旨の指摘を行ったうえで、速やかにリスク管理・コンプライアンス委員会の開催を要請します。

## (ロ) リスク管理・コンプライアンス委員会

リスク管理・コンプライアンス委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長、コンプライアンス室を担当する執行役員、コンプライアンス室長、コンプライアンス・オフィサー及び複数のリスク管理・コンプライアンス担当者により構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。同委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。さらに投信業務執行委員会が招集されるべき事項が生じた場合にも原則として開催され、又は書面により決議が行われます。

リスク管理・コンプライアンス委員会では、以下の事項の審議・決定を行います。

- ( )コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者が各々行う日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認その他資産運用会社の業務一般に関する事後的なチェック及び考査に関する事項
- ( )法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例が発見された場合その他リスク管理又はコンプライアンスのうえで重要な事項があった場合に、コンプライアンス・オフィサー又はリスク管理・コンプライアンス担当者により行われた報告の事前承認又は否認に関する事項
- ( )取締役会が行うコンプライアンス・プログラムの策定及び変更のために具申する意見に関する事項
- ( )コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項
- ( )発生した不祥事等に係る原因の究明、処分、改善措置及び再発防止策等
- ( )上記( )乃至( )に準じる重要な事項

リスク管理・コンプライアンス委員会は、考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置(改善措置又は将来における防止措置)を講じること等を命じるものとしています。同委員会は、上記( )に定める事後確認の結果、継続して行うべきでな

いと決定がなされた事項につき、当該事項を所管する本部又は部に対して、その再検討（実行の取止めを含みます。）を指示することができます。また、上記（ ）に係る事項で否認したものについても同様です。

リスク管理・コンプライアンス委員会の事務局及び同委員会による決定事項（取締役会に上程され、決議された事項を含みます。）の遂行管理は、企画総務部が行います。

#### (八) リスク管理・コンプライアンスに関する社内規程

資産運用会社は、コンプライアンス基本規程その他の社内規程を策定しております。

かかる規程に基づき、リスク管理・コンプライアンス委員会はコンプライアンス・マニュアルを策定・変更します。取締役会は、同委員会の意見を踏まえて、年度毎にコンプライアンス・プログラムを策定します。代表取締役社長は、内部監査規程に従って、同委員会及び取締役会の承認する内容の内部監査を実施します。

これらに従って、必要に応じ、コンプライアンス確保のための社内規程をさらに策定することもあります。

#### C. 投信業務執行委員会

投信業務執行委員会は、投資法人の資産の運用に係る投資の基本方針の策定に関する事項（以下、「投資方針に係る事項」といいます。）の審議・決定及び運用資産の運用の審議・決定を行います。

投信業務執行委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、投信部門の全部又は一部を担当する執行役員、投信部門の部長及び担当部長、企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長、コンプライアンス室を担当する執行役員、コンプライアンス室長、コンプライアンス・オフィサー、及び投信部門の副部長及び課長のうち、同委員会が任命する者により構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。同委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。

投信業務執行委員会では、投資方針に係る以下を含む基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。

(イ) 投資法人の資産の運用に係る基本方針の策定に関する事項

(ロ) 投資法人の資産の運用方針及び運用計画（取得及び譲渡その他の処分に係る計画を含みます。）の策定に関する事項

(ハ) 投資法人運用不動産等の管理運営計画、賃貸計画（一定の範囲をもって定める標準賃貸料水準の設定を含みます。）、資本的支出計画及び修繕計画の策定に関する事項

(ニ) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（取得、譲渡及び貸借を含みますが、これらに限られません。）に係る計画の策定に関する事項

(ホ) 投資法人の資産の運用として行う10億円以上の投資法人運用不動産等の取得（増改築を含むものとします。）又は譲渡に関する事項

(ヘ) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（同委員会が別途定める基準に該当するものに限られます。）に関する事項

(ト) 投資法人による資金調達及び金銭の分配に関する投資法人への助言に関する事項

投信業務執行委員会の事務局は投信業務部とし、同委員会が審議の対象とする投資方針・計画案の起案及び同委員会の決定事項の遂行管理は、投信運用部が行います。なお、同委員会が決議した投資方針に係る事項のうち、取締役会への付議を要するものについては取締役会において審議・決定されます。

#### D. 資産運用の実行

資産運用会社は本書の日付現在、投資一任業務等及び投資助言業務等を除き、本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務を受託しておりません。しかしながら、将来において本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務に従事することがあり得ます。その場合には、資産運用会社は、投資法人資産毎に運用担当者を定め、運用の実績を明らかにする等、投資法人毎にそれぞれの資産の実質的な分別運用管理の徹底を図り、各担当者間での責任体制を明確化します。な

お、運用を外部に再委託することもあり得ますが、この場合には、外部委託先の担当者と必要に応じ直接連絡をとることにより、常時外部委託先による運用が資産運用会社の決定事項に沿って行われているかをモニターすることができる体制とします。

なお、運用の外部委託とは別に不動産の管理に係る事実行為(不動産のテナント候補に関する情報の整理等の選定作業に係る事実行為を含みますが、これに限られません。)の代行を外部に委託することがあり得ます。かかる外部委託先の選定に関しては、当該業務に関する経験とノウハウ、実績、調査能力、内部検査体制、人材、財務体質、会社規模(資本金の額等)等の総合力を基準として、適切な経験及び知識の有無等に照らして選定する方針です。

#### E. 運用に係る実績又は状況の評価及び管理

投信業務執行委員会は、運用資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理を行い、運用実績、運用手法及び実績管理手法の向上のための方策の検討を投信運用部に対して指示することができます。

投信運用部長は、かかる評価の結果、投信業務執行委員会から指示される場合や運用方法の変更が必要と認める場合には、適宜同委員会において報告し、同委員会は、かかる報告の内容を踏まえ、運用計画等の変更を審議・決定します。かかる同委員会の審議の結果、投資基本方針の変更が必要と認められる場合など取締役会への付議を要する事項がある場合には、投信業務執行委員会は速やかに取締役会に上程するほか、同委員会において決議された事項のうち、重要なものについては、取締役会に報告します。

#### F. その他社内管理体制

(イ) 顧客管理は、投資法人資産運用業務にあつては投信業務部及び投信運用部が担当することとし、顧客又は当該顧客が保有する資産に係る電子媒体の情報について、部単位でアクセス制御を講じることにより分別管理を行うこととする。また、顧客に係る情報の不正流失等を防止するために、当該情報を含む資料の施錠可能なキャビネット等への保管、カードセキュリティによる入退室の制限、パスワード管理による端末使用の制限等の措置を講じることとします。

(ロ) 社内教育・研修は、企画総務部が担当することとし、投資運用業務に関する社内教育・研修に係る計画を立案し、すべての役職員に対する研修を年1回以上行うこととします。

(ハ) 法令等遵守の管理は、企画総務部及びコンプライアンス室が担当することとし、社内稟議を含む業務活動の全般に関する法令等遵守の確認、コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定に関する事項、発生した不祥事等に係る原因の究明・処分・改善措置及び再発防止等に関する事項を行うこととします。

なお、金融商品取引業務及び関連業務に関する知識を有する者のほか、宅地又は建物の取引に関する知識を有する者を配置することとします。

(ニ) 営業の本部機能は、投資法人資産運用業務にあつては投信業務部及び投信運用部が有することとし、当該業務に関する営業企画の立案及び営業に係る指導を行うこととします。

なお、金融商品取引業務及び関連業務に関する知識及び経験を有する者を複数名配置するほか、宅地又は建物の取引に関する知識及び経験を有する者を配置することとします。

(ホ) 内部監査は、代表取締役及び代表取締役が起用した外部監査人が担当することとし、投資運用業務に係る内部監査計画の立案、内部監査の実施、内部監査の結果に関する対応、取締役会等への報告を行うこととします。内部監査は、内部監査計画に基づき、事業年度ごとに1回以上実施することとします。

また、全ての部門に対して十分な牽制機能が働く独立した体制とするため、代表取締役社長及び外部監査人は全ての部門から独立しています。

なお、内部監査を担当する者は、内部監査業務、金融商品取引業務及び関連業務に関する知識を有する者のほか、宅地又は建物の取引に関する知識を有する者とします。

(ヘ) 営業の担当者は、投資法人資産運用業務にあつては投信業務部及び投信運用部に配置し、金融商品取引業務及び関連業務に関する知識及び経験のほか、宅地又は建物の取引に関する知識及び経験を有する者とします。

## インサイダー類似取引等の防止

資産運用会社では、法人関係情報等の管理に関する規程を定め、以下のとおり法人関係情報等を定義したうえ管理し、法人関係情報等を利用したインサイダー類似取引等の不正な取引の防止等を図っています。

### A．法人関係情報等

法人関係情報等とは、資産運用会社の役職員がその業務に関して取得した未公表の重要な情報のうち、上場会社等（金融商品取引法第163条第1項に規定する上場会社等をいいます。）又は上場投資法人の運営、業務、財産、公開買付け等に関する情報であって、当該上場会社等の特定有価証券等（金融商品取引法第163条第1項に規定する特定有価証券等をいいます。）又は当該上場投資法人の投資証券若しくは投資法人債券（特定有価証券等に該当しないものを含みます。以下、当該上場会社等の特定有価証券等と併せて「対象有価証券」と総称していいます。）について投資者の投資判断に影響を及ぼすものを、指すものとされます。

役職員は、その業務に関して法人関係情報等を取得したときは、直ちに所属部署長を通じ、企画総務部に報告するものとし、これを受け企画総務部長は、直ちに当該法人関係情報等に係る対象有価証券について売買等の行為がなされないよう必要な措置を講ずるなど、速やかに役職員に対し法人関係情報等の管理について必要な指示（下記B．乃至D．）を与えるものとします。

### B．法人関係情報等を利用した自己売買及び投資法人の資産の運用の禁止

(イ) 資産運用会社は、法人関係情報等を利用して対象有価証券の自己売買を行わないものとします。

(ロ) 資産運用会社は、法人関係情報等を利用して投資法人資産運用業務若しくは投資一任業務における投資運用又は投資助言・代理業務における投資助言を行わないものとし、その他の資産運用会社の業務における行為を行う場合にも、不公正と認められるおそれがある法人関係情報等の利用を行わないものとします。

### C．法人関係情報等を利用した役職員の自己売買の禁止等

(イ) 資産運用会社の役職員は、職務上の地位を利用して、法人関係情報等、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人若しくは顧客資産若しくはそれらの資産運用の動向に関連する情報若しくは投資助言・代理業務に係る投資助言等の内容その他職務上知り得た特別の情報に基づいて、又はもっぱら投機的利益の追求を目的として有価証券の自己売買（家族、知人その他名義の如何を問わず、自己の計算で行うすべてのものを含みます。下記(ロ)において同じ。）を行ってはならないものとします。役職員でなくなった後1年以内の者が、法人関係情報等のうち金融商品取引法第166条第2項に規定する業務等に関する重要事実に基づいてこれを行うときも、同様とします。

(ロ) 上記(イ)にかかわらず、役職員は、資産運用会社が運用を受託する上場投資法人の投資証券及び投資法人債券の自己売買を行ってはならないものとします。役職員でなくなった後1年以内の者についても、同様とします。

### D．法人関係情報等の伝達の禁止

資産運用会社の役職員は、法人関係情報等を取得し又は報告を受けたときは、一定の例外を除き、当該法人関係情報等を他人に伝達してはならないものとします。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
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	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	大阪府大阪市天王寺区上本町六丁目1番55号	800	10.0
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	400	5.0
明治安田システム・テクノロジー株式会社	東京都江東区東陽七丁目1番2号	392	4.9
近鉄保険サービス株式会社	大阪府大阪市中央区谷町九丁目5番24号	392	4.9
森喜代株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	392	4.9
小計		4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社		3,232	40.4
合計		8,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。資産運用会社は、本投資法人と資本関係はありません。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長	山内 正教	昭和51年4月 株式会社東京ソイルリサーチ 入社 昭和52年2月 株式会社パシフィックコンサルタンツインターナショナル 入社 昭和53年3月 株式会社木村俊彦構造設計事務所 入社 昭和54年9月 国際協力事業団(現独立行政法人国際協力機構) 入職 昭和61年3月 株式会社熊谷組 入社 昭和61年9月 明治生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社) 入社 昭和63年4月 アメリカ明治生命不動産株式会社 出向 平成7年4月 明治生命保険相互会社 不動産部 平成11年4月 明治生命保険相互会社 不動産投資部長 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 代表取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (常勤)	小森 義文	<p>昭和56年4月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行</p> <p>平成2年2月 株式会社三菱銀行 企画部 調査役</p> <p>平成6年11月 財団法人日本不動産研究所 出向</p> <p>平成9年12月 株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 営業情報部 調査役</p> <p>平成11年2月 不動産鑑定士登録</p> <p>平成12年3月 ダイヤモンド不動産調査株式会社（現エム・ユー不動産調査株式会社） 出向 企画部長</p> <p>平成14年6月 株式会社東京三菱銀行 金融商品開発部 主任調査役</p> <p>平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員 企画総務部長</p> <p>平成17年2月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役</p> <p>平成24年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 常務執行役員 企画総務部長（現職）</p>	0
取締役 (常勤)	花田 英男	<p>昭和53年4月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） 入社</p> <p>平成8年4月 明治生命保険相互会社 特別法人部 特別法人業務第一室 特別法人業務推進役</p> <p>平成9年4月 明治生命保険相互会社 福岡法人営業推進部 財務担当</p> <p>平成12年4月 明治生命保険相互会社 東京第一法人部 法人営業第三部 法人営業部長</p> <p>平成15年4月 明治生命保険相互会社 新市場開発部 代理店営業推進グループ 代理店業務推進役</p> <p>平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 新市場業務部 審議役 代理店業務推進</p> <p>平成17年4月 明治安田生命保険相互会社 人事部 審議役 キャリア開発支援・人事事項</p> <p>平成23年10月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員 コンプライアンス室副室長</p> <p>平成24年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー（現職）</p>	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	倉橋 孝壽	<p>昭和55年4月 近畿日本鉄道株式会社 入社</p> <p>平成4年11月 近畿日本鉄道株式会社 企画室 課長</p> <p>平成6年6月 近畿日本鉄道株式会社 秘書室 課長</p> <p>平成13年12月 近畿日本鉄道株式会社 秘書室秘書部 秘書室秘書部長</p> <p>平成15年6月 近畿日本鉄道株式会社 秘書広報部 秘書広報部長</p> <p>平成16年4月 近畿日本鉄道株式会社 経営企画部 経営企画部長</p> <p>平成22年6月 近畿日本鉄道株式会社 総合企画部 総合企画部長</p> <p>平成22年11月 近畿日本鉄道株式会社 鉄道事業本部 企画統括部 営業企画部長</p> <p>平成24年5月 近鉄ビルサービス株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年5月 近鉄造園土木株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年5月 株式会社近鉄ゴルフアンドリゾート 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年5月 近鉄住宅管理株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年5月 南勢地域開発株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年6月 近鉄不動産株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成24年6月 近畿日本鉄道株式会社 執行役員 生活関連事業本部 不動産事業統括部長(現職)</p> <p>平成25年1月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成25年3月 名張近鉄ガス株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成25年5月 湯田温泉株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成25年7月 近鉄ファシリティ・マネジメントホールディングス株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p>	0
取締役 (非常勤)	古田 英之	<p>昭和59年4月 株式会社日本長期信用銀行 入行(調査部、海外留学、総合企画部、長銀総合研究所出向)</p> <p>平成10年11月 明治生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社) 入社</p> <p>平成11年4月 明治生命保険相互会社 財務業務部 リスク管理グループ グループリーダー</p> <p>平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 運用企画部 運用調査グループ グループマネジャー</p> <p>平成18年4月 明治安田生命保険相互会社 運用審査部 審議役</p> <p>平成21年3月 安田投信投資顧問株式会社 出向 管理本部 副本部長</p> <p>平成21年4月 安田投信投資顧問株式会社 取締役 管理本部長</p> <p>平成22年10月 明治安田アセットマネジメント株式会社 出向 執行役員(コンプライアンス・リスク管理担当) コンプライアンス・オフィサー コンプライアンス・リスク管理部長</p> <p>平成23年4月 明治安田生命保険相互会社 不動産部長(現職)</p> <p>平成23年4月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成23年6月 株式会社ケイエスピー 取締役(非常勤)(現職)</p> <p>平成23年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役(現職)</p>	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	木谷 泰夫	<p>昭和61年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行</p> <p>平成13年10月 株式会社三和銀行 ニューヨーク支店 次長</p> <p>平成19年3月 株式会社三菱東京UFJ銀行 営業第二本部 営業第五部 第二グループ 次長</p> <p>平成22年2月 株式会社三菱東京UFJ銀行 香港支店 副支店長</p> <p>平成23年7月 三菱東京UFJ銀行(中国) 出向（副頭取兼上海支店長）</p> <p>平成24年6月 株式会社三菱東京UFJ銀行 執行役員 三菱東京UFJ銀行(中国) 派遣（副頭取兼上海支店長）</p> <p>平成25年7月 株式会社三菱東京UFJ銀行 執行役員 CIB推進部長（現職）</p> <p>平成25年7月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員 CIB企画部長（現職）</p> <p>平成25年10月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）</p>	0
取締役 (非常勤)	小宮 和義	<p>昭和60年4月 東洋信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社） 入社</p> <p>平成11年5月 東洋信託銀行株式会社 札幌支店 営業課長</p> <p>平成13年2月 東洋信託銀行株式会社 戦略事業部 調査役</p> <p>平成14年1月 ユーエフジェイ信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社） 不動産業務部 グループリーダー</p> <p>平成15年10月 ユーエフジェイ信託銀行株式会社 不動産業務部 次長</p> <p>平成17年10月 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産企画部 統括マネージャー</p> <p>平成21年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 岡山支店長</p> <p>平成23年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産カスタディ部長</p> <p>平成24年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 執行役員 不動産カスタディ部長</p> <p>平成25年6月 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 取締役（非常勤）（現職）</p> <p>平成25年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 執行役員 不動産企画部長（現職）</p> <p>平成25年6月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員 信託企画部 部長（現職）</p> <p>平成25年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）</p> <p>平成25年6月 三菱UFJ不動産販売株式会社 取締役（非常勤）（現職）</p>	0
監査役 (非常勤)	山田 徳昭	<p>平成元年10月 公認会計士第二次試験合格</p> <p>平成2年4月 中央監査法人勤務</p> <p>平成5年3月 公認会計士第三次試験合格</p> <p>平成9年7月 公認会計士山田徳昭事務所（現クリフィックス税理士法人）設立</p> <p>平成11年11月 税理士登録</p> <p>平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 監査役（現職）</p> <p>平成15年1月 クリフィックス税理士法人 代表社員（現職）</p>	0

上記役員のうち本投資法人の役職員の兼務はありません。

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

## 事業の内容

資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資法人資産運用業務を行うほか、投資一任業務等及び投資助言業務等を行っております。投資一任業務等及び投資助言業務等については、前記「(1) 名称、資本金の額及び事業の内容 事業の内容」をご参照ください。

## 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。ただし、兼業業務として本投資法人以外の顧客につき投資一任業務等及び投資助言業務等を行っております。

## 関係業務の概況

## 資産運用会社としての業務

## A. 本投資法人を代理して行う運用資産の運用に係る業務

(イ) 資産運用会社は、本投資法人を代理して( )運用資産をもってする資産の購入及び交換その他の取得並びに( )運用資産の売却、交換、譲渡その他の処分による運用資産の運用に係る業務を行います。

(ロ) 資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行うべき資産の管理・運営に係る業務を行います。

## B. 資金調達業務

(イ) 資産運用会社は、法令に反しない限度において、本投資法人を代理して、本投資法人による借入れ又は借換え等に関する判断及びその実行を行います。

(ロ) 資産運用会社は、本投資法人による投資口又は投資法人債の発行その他本投資法人が行う金融取引に関して、本投資法人に助言を提供し、これらの取引のための交渉に参加する業務(本投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債又は本投資法人の行う借入れに係る格付取得に関して助言を提供する業務を含みます。)を行います。

(ハ) 資産運用会社は、本投資法人が投資口若しくは投資法人債を発行し、又は借入れを行うに際して必要となる開示書類(投資口又は投資法人債に関する有価証券届出書及び有価証券報告書その他の開示書類を含みますが、これに限られません。)の作成に係る助言を提供する事務を行います。

## C. 報告業務

(イ) 資産運用会社は、金融商品取引法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。

(ロ) 資産運用会社は、資産運用委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。

( ) 運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び資産運用会社が合意する様式並びに内容により運用計画及び期中運用計画(仮期中運用計画を含みます。)を適時本投資法人に対し提示します。

( ) 本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。

( ) 投信法第203条第1項に基づき、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。

( ) 投信法第203条第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。

## D. 上記A.乃至C.のほか、金融商品取引法及び投信法において投資運用業を営む金融商品取引業者がその資産の運用を行う投資法人のために行うべき事項として定められている事項を遂行する業務

## E. 上記A.乃至D.に掲げる業務のほか、本投資法人及び資産運用会社が協議の上別途合意する上記A.乃至D.に関連し又は付随する業務

## 資本関係

該当事項はありません。

## 役員の兼職関係

該当事項はありません。

## 資産運用会社の概要

## A．会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

平成14年7月1日	会社設立（資本金1億円）
平成14年8月2日	宅地建物取引業法第3条の宅地建物取引業者の免許取得（免許証番号 東京都知事(3)第81031号）
平成14年10月4日	増資（資本金4億円）
平成14年12月24日	宅地建物取引業法第50条の2の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第16号）
平成15年4月2日	旧投信法第6条の投資信託委託業者として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25号）
平成15年4月2日	旧投信法第34条の10第2項に規定する特定資産に係る投資に関し助言を行う業務（金融商品取引法第35条第2項第7号及び金商業等府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務）についての兼業届出
平成16年12月14日	旧投信法第34条の10第3項第2号に規定する宅地建物取引業務（金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務）の認可取得
平成16年12月14日	旧投信法第34条の10第3項第3号に規定する不動産の管理業務（金融商品取引法第35条第2項第7号及び金商業等府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務）の認可取得
平成18年5月12日	旧信託業法第2条第10項に規定する信託受益権販売業の登録（登録番号 関東財務局長（売信）第346号）
平成19年4月24日	旧投信法第34条の10第3項第3号及び旧投信法施行令第39条第3号に規定する信託受益権販売業の兼業認可取得
平成19年9月30日	金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業（投資法人資産運用業務）及び同法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業のみなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第322号）
平成20年3月28日	金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業の追加登録（登録番号 関東財務局長（金商）第322号）
平成25年2月1日	金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業の業務の内容及び方法の変更届出（投資一任業務の追加）
平成25年2月1日	金融商品取引法第35条第2項第3号に規定する業務及び金商業等府令第68条第21号に規定する業務の開始届出
平成25年2月1日	金商業等府令第68条第19号に規定する業務の開始届出

## B．株式の総数

(イ) 発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

40,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

## A．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

	平成25年3月31日現在
--	--------------

総資産	2,729,817千円
総負債	163,709千円
純資産	2,566,107千円

## B. 最近の事業年度における損益の概況

	平成25年3月31日現在
営業損益	296,278千円
経常損益	297,569千円
税引前当期純利益	297,569千円

## その他

## A. 定款の変更

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466条、第309条第2項第11号)。資産運用会社は、以下のとおり定款の変更を行っております。

なお、平成25年1月17日以降本書の日付までの間において、定款の変更はなされていません。

平成14年9月18日、平成17年2月17日 旧証券取引法の改正等に伴う事業目的の変更

平成18年6月27日、平成19年6月26日 会社法の施行等に伴う変更

平成20年6月25日 金融商品取引法の施行等に伴う変更

平成25年1月17日 投資一任業務の開始等に伴う事業目的の変更

## B. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## C. 合併等

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、合併、事業譲渡、事業譲受、出資の状況その他の重要な事項は予定されていません。

## 2【その他の関係法人の概況】

<一般事務受託者兼資産保管会社(ただし、投資法人債に関する業務を除きます。)>

### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円(平成25年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。)に基づき信託業務を営んでいます。

### (2)【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人としての業務

- A. 本投資法人の投資口の投資主名簿に関する事務
- B. 本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部
- C. 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
- D. 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
- E. 上記A.乃至D.に掲げる事務の遂行に必要な付随事務(振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成・管理及び備置その他特別口座に関する事務等を含みますが、これらに限られません。)
- F. 上記A.乃至E.に定める事務以外に臨時に発生する事務。なお、臨時事務の取扱いについては本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを定めるものとします。

会計帳簿作成事務等受託者としての業務

- A. 本投資法人の機関の運営に関する事務(ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。)
- B. 計算に関する事務
- C. 会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務
- D. 納税に関する事務

資産保管会社としての業務

- A. 本規約に従って本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管に係る業務
- B. 本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務
- C. 本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務
- D. 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
- E. 上記A.乃至D.の業務に関連して付随的に発生する事務

### (3)【資本関係】

平成25年9月30日現在、本投資法人の投資口を80口(ただし、信託勘定を除きます。)保有しています。

<投資法人債に関する一般事務受託者(ただし、投資法人債を引き受ける者の募集に関する業務を除きます。)>

### (1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

資本金の額

1,711,958百万円(平成25年3月31日現在)

#### 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

以下の投資法人債に関する財務代理人としての業務

A．グローバル・ワン不動産投資法人第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)

B．グローバル・ワン不動産投資法人第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)

上記A．B．に関し、振替法に基づく振替機関である株式会社証券保管振替機構が定める発行代理人及び支払代理人としての事務

#### (3) 資本関係

平成25年9月30日現在、本投資法人の投資口を38口保有しています。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しております。

### 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20期計算期間(平成25年4月1日から平成25年9月30日)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おります。

### 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おりません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,968,206	2,550,848
信託現金及び信託預金	9,801,638	10,143,653
営業未収入金	97,287	98,496
前払費用	178,935	248,040
繰延税金資産	16	16
未収消費税等	65,889	-
未収収益	142	79
立替金	157	263
<b>流動資産合計</b>	<b>12,112,274</b>	<b>13,041,398</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	57,577,080	57,643,219
減価償却累計額	11,977,008	12,709,646
信託建物（純額）	45,600,072	44,933,572
信託構築物	433,548	433,548
減価償却累計額	150,395	160,246
信託構築物（純額）	283,152	273,302
信託機械及び装置	684,745	688,095
減価償却累計額	403,335	426,425
信託機械及び装置（純額）	281,409	261,670
信託工具、器具及び備品	146,041	161,056
減価償却累計額	100,080	106,279
信託工具、器具及び備品（純額）	45,960	54,777
信託土地	102,089,610	102,089,610
信託建設仮勘定	-	797
<b>有形固定資産合計</b>	<b>148,300,205</b>	<b>147,613,729</b>
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	118,358	118,358
信託その他無形固定資産	4,013	3,676
その他	858	624
<b>無形固定資産合計</b>	<b>123,231</b>	<b>122,659</b>
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	198,279	166,460
差入保証金	10,000	10,000
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>208,279</b>	<b>176,460</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>148,631,716</b>	<b>147,912,850</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	49,777	37,488
<b>繰延資産合計</b>	<b>49,777</b>	<b>37,488</b>
<b>資産合計</b>	<b>160,793,768</b>	<b>160,991,736</b>

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	259,807	212,464
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,500,000
未払金	-	199
未払費用	98,299	89,833
未払法人税等	555	556
未払消費税等	-	131,151
前受金	469,690	508,806
預り金	635	585
未払分配金	6,526	5,938
流動負債合計	25,335,515	15,449,535
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	43,500,000	53,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,528,501	6,728,944
固定負債合計	59,028,501	69,228,944
負債合計	84,364,017	84,678,479
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	75,026,315	75,026,315
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ( )	1,403,435	1,286,941
剰余金合計	1,403,435	1,286,941
投資主資本合計	76,429,751	76,313,256
純資産合計	<sup>1</sup> 76,429,751	<sup>1</sup> 76,313,256
負債純資産合計	160,793,768	160,991,736

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	1 4,448,441	1 4,392,477
その他貸貸事業収入	1 42,938	1 975
営業収益合計	4,491,380	4,393,452
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	1 2,140,816	1 2,152,212
資産運用報酬	303,255	308,972
役員報酬	10,638	10,638
資産保管手数料	19,573	20,539
一般事務委託手数料	41,333	43,360
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	20,963	19,755
営業費用合計	2,546,580	2,565,477
営業利益	1,944,800	1,827,974
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,768	1,872
未払分配金除斥益	1,312	976
消費税等還付加算金	-	960
営業外収益合計	3,080	3,809
<b>営業外費用</b>		
支払利息	365,003	371,722
投資法人債利息	113,481	105,081
投資法人債発行費償却	13,659	12,289
融資手数料	6,905	7,304
その他	44,478	47,537
営業外費用合計	543,529	543,935
経常利益	1,404,351	1,287,848
税引前当期純利益	1,404,351	1,287,848
法人税、住民税及び事業税	952	940
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	951	941
当期純利益	1,403,400	1,286,907
前期繰越利益	35	33
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,403,435	1,286,941

## （ 3 ）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第19期 （自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日）	第20期 （自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
当期首残高	75,026,315	75,026,315
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	<sup>1</sup> 75,026,315	<sup>1</sup> 75,026,315
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
当期首残高	1,273,108	1,403,435
当期変動額		
剰余金の分配	1,273,072	1,403,402
当期純利益	1,403,400	1,286,907
当期変動額合計	130,327	116,494
当期末残高	1,403,435	1,286,941
<b>投資主資本合計</b>		
当期首残高	76,299,423	76,429,751
当期変動額		
当期変動額合計	130,327	116,494
当期末残高	76,429,751	76,313,256
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	76,299,423	76,429,751
当期変動額		
当期変動額合計	130,327	116,494
当期末残高	76,429,751	76,313,256

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
当期末処分利益	1,403,435,898円	1,286,941,046円
分配金の額	1,403,402,700円	1,286,928,900円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,483円)	(13,281円)
次期繰越利益	33,198円	12,146円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第27条第1項の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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数96,900口の整数倍の最大値となる1,403,402,700円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第27条第1項の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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数96,900口の整数倍の最大値となる1,286,928,900円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,404,351	1,287,848
減価償却費	769,604	774,121
投資法人債発行費償却	13,659	12,289
受取利息	1,768	1,872
支払利息	478,485	476,804
営業未収入金の増減額(は増加)	17,269	4,362
預け金の増減額(は増加)	20,350	-
未収消費税等の増減額(は増加)	65,889	65,889
営業未払金の増減額(は減少)	705	3,543
未払費用の増減額(は減少)	5,074	4,075
未払消費税等の増減額(は減少)	44,663	131,151
前受金の増減額(は減少)	67,577	39,115
預り金の増減額(は減少)	58	49
前払費用の増減額(は増加)	5,996	69,104
長期前払費用の増減額(は増加)	116,199	31,819
長期前払消費税等の増減額(は増加)	14	-
その他	119	1,242
小計	2,419,591	2,743,514
利息の受取額	2,005	1,935
利息の支払額	532,249	481,195
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	921	939
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,888,425	2,263,315
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	8,671,608	130,515
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	227,910	282,755
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	164,326	87,885
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	164,326	87,885
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	227,910	282,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,671,608	130,515
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	18,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	4,200,000	-
投資法人債の発行による収入	3,974,770	-
投資法人債の償還による支出	10,000,000	10,000,000
分配金の支払額	1,272,081	1,403,014
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,502,689	1,403,014
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	280,492	729,786
現金及び現金同等物の期首残高	7,166,916	6,886,423
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 6,886,423	<sup>1</sup> 7,616,210

## (6)【注記表】

## (継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～16年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2年～70年	信託構築物	2年～58年	信託機械及び装置	3年～16年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
信託建物	2年～70年								
信託構築物	2年～58年								
信託機械及び装置	3年～16年								
信託工具、器具及び備品	2年～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託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計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おります。</p> <p>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等の取得原価に算入しております。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、第19期は731千円、第20期は0円であります。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針を定めた規程に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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おります。</p> <p>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おります。</p> <p>信託現金及び信託預金 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 信託借地権、信託その他無形固定資産 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
----------------------------	---

## (貸借対照表に関する注記)

## 1. 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

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
	50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第19期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	第20期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
(賃料)	3,370,418	3,327,966
(共益費)	637,893	623,655
(水道光熱費収入)	335,460	336,447
(駐車場収入)	83,273	83,293
(付帯収入)	21,397	21,114
計	4,448,441	4,392,477
その他賃貸事業収入		
(その他雑収入)	42,938	975
計	42,938	975
不動産賃貸事業収益合計	4,491,380	4,393,452
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	471,321	467,341
(水道光熱費)	337,076	375,383
(公租公課)	441,854	451,242
(保険料)	6,772	6,791
(修繕費)	95,365	61,504
(減価償却費)	769,604	774,121
(固定資産除却損)	1,800	439
(その他賃貸事業費用)	17,020	15,389
不動産賃貸事業費用合計	2,140,816	2,152,212
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</b>	2,350,563	2,241,239

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	96,900口	96,900口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
	(平成25年3月31日現在)	(平成25年9月30日現在)
現金及び預金	1,968,206	2,550,848
信託現金及び信託預金	9,801,638	10,143,653
信託預り敷金及び 保証金対応信託預金(注)	4,883,421	5,078,291
現金及び現金同等物	6,886,423	7,616,210

(注)テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託預金に積み立てております。

## (リース取引に関する注記)

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

## 未経過リース料

(単位：千円)

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
1年内	4,128,705	3,749,046
1年超	1,892,752	2,027,586
合計	6,021,457	5,776,633

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブは、投資法人債又は借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(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

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうちの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っております。

信託預り敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、資産運用会社が月次で入退去予定表や賃貸借契約一覧等を作成してスケジュールや残高を管理する体制としています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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、次表には含まれていません（注4）参照。

第19期（平成25年3月31日）

（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	1,968,206	1,968,206	
(2) 信託現金及び信託預金	9,801,638	9,801,638	
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,031,000)	(31,000)
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,500,000)	(14,545,691)	(45,691)
(5) 投資法人債	(9,000,000)	(9,195,100)	(195,100)
(6) 長期借入金	(43,500,000)	(44,065,465)	(565,465)
(7) デリバティブ取引			

第20期（平成25年9月30日）

（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	2,550,848	2,550,848	
(2) 信託現金及び信託預金	10,143,653	10,143,653	
(3) 1年内償還予定の投資法人債			
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,500,000)	(14,533,318)	(33,318)
(5) 投資法人債	(9,000,000)	(9,199,300)	(199,300)
(6) 長期借入金	(53,500,000)	(54,333,660)	(833,660)
(7) デリバティブ取引			

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）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、（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）1年内償還予定の投資法人債、（5）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の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。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（7）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注3）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記（注2）（6）参照）。

（注4）信託預り敷金及び保証金（平成25年3月31日貸借対照表計上額6,528,501千円、平成25年9月30日貸借対照表計上額6,728,944千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があるこ

と、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしておりません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第19期(平成25年3月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,968,206
信託現金及び信託預金	9,801,638

第20期(平成25年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	2,550,848
信託現金及び信託預金	10,143,653

(注6) 投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

第19期(平成25年3月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000					
投資法人債				4,000,000	5,000,000	
長期借入金		11,500,000	5,000,000	6,000,000	9,000,000	12,000,000

第20期(平成25年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債						
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000					
投資法人債				9,000,000		
長期借入金		26,500,000		11,000,000	4,000,000	12,000,000

## (有価証券に関する注記)

第19期(平成25年3月31日)及び第20期(平成25年9月30日)において、本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第19期(平成25年3月31日)及び第20期(平成25年9月30日)において、該当するものはありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

第19期(平成25年3月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)	

第20期(平成25年9月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)	

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6)長期借入金」の時価に含めて記載しております。

## (退職給付に関する注記)

第19期(平成25年3月31日)及び第20期(平成25年9月30日)において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

第19期(平成25年3月31日)及び第20期(平成25年9月30日)において、該当事項はありません。

## (セグメント情報等に関する注記)

## (セグメント情報)

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、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、記載を省略しております。

## (関連情報)

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)

## 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、記載を省略しております。

## 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、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
森ビル株式会社	(注)	不動産賃貸事業
株式会社ワールド	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

## 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、記載を省略しております。

## 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、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
森ビル株式会社	(注)	不動産賃貸事業
株式会社ワールド	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

## (貸貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	第19期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	第20期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	140,461,625	148,422,577
期中増減額	7,960,951	(686,813)
期末残高	148,422,577	147,735,764
期末時価	155,414,000	155,511,000

(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あります。

(注2) 第19期期中増減額のうち、主な増加額はアークヒルズ 仙石山森タワー(8,480,548千円)の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」)によります。)に記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりであります。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳

(単位：千円)

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	16
繰延税金資産合計	16	16
繰延税金資産の純額	16	16

## 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	第19期 (平成25年3月31日)	第20期 (平成25年9月30日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	36.57	36.56
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.07

(持分法損益等に関する注記)

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第19期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)及び第20期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)において、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	第19期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	第20期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
1口当たり純資産額	788,748円	787,546円
1口当たり当期純利益	14,482円	13,280円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第19期 (自平成24年10月1日 至平成25年3月31日)	第20期 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
当期純利益(千円)	1,403,400	1,286,907
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)	1,403,400	1,286,907
期中平均投資口数(口)(注3)	96,900	96,900

(注3) 期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

## (重要な後発事象に関する注記)

1. 平成25年11月14日付で資産の譲渡を決定いたしました。概要は以下のとおりです。

## &lt;譲渡の概要(予定)&gt;

物件名称	近鉄新名古屋ビル
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
土地面積(注1)	2,722.76m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	27,152.49m <sup>2</sup>
譲渡価格(注2)	12,328百万円 6,072百万円 合計18,400百万円
損益に及ぼす重要な影響	営業収益として不動産等売却益を平成26年3月期に約23億円、平成27年3月期に約12億円計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権に係る信託不動産 67%共有持分 33%共有持分
契約締結日	平成25年11月14日
譲渡予定日	平成26年3月27日 平成26年10月9日

(注1)土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

(注2)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注3)譲渡資産の詳細につきましては、前記「第一部 ファンド情報 第1 投資法人の概況 5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件 B.個別資産の概要」をご参照ください。

2. 平成25年11月29日付で資産の譲渡を決定、平成25年12月20日付で譲渡を完了しております。概要は以下のとおりです。

## &lt;譲渡の概要&gt;

物件名称	スフィアタワー天王洲
所在地(住居表示)	東京都品川区東品川二丁目2番8号
土地面積(注1)	6,106.11m <sup>2</sup>
延床面積(注1)	47,151.72m <sup>2</sup>
譲渡価格(注2)	9,500百万円
損益に及ぼす重要な影響	営業費用として不動産等売却損を平成26年3月期に約13億円計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年11月29日
譲渡日	平成25年12月20日

(注1)土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

(注2)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等並びに設備更新工事等の精算金を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注3)本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%が譲渡対象となります。

(注4)譲渡資産の詳細につきましては、前記「第一部 ファンド情報 第1 投資法人の概況 5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件 B.個別資産の概要」をご参照ください。

## (7)【附属明細表】

## 有価証券明細表

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、以下の不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しております。

## 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

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	2,000,000	2,000,000	16,115
合計		2,000,000	2,000,000	16,115

(注1) 金利スワップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

## 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末 残高	摘要	
						当期 償却額			
有形 固定 資産	信託建物	57,577,080	66,139		57,643,219	12,709,646	732,638	44,933,572	(注)
	信託構築物	433,548			433,548	160,246	9,850	273,302	
	信託機械及び 装置	684,745	3,350		688,095	426,425	23,089	261,670	(注)
	信託工具、器 具及び備品	146,041	17,226	2,211	161,056	106,279	7,970	54,777	(注)
	信託土地	102,089,610			102,089,610			102,089,610	
	信託建設仮勘 定		797		797			797	(注)
	合計	160,931,025	87,512	2,211	161,016,327	13,402,597	773,549	147,613,729	
無形 固定 資産	信託借地権	118,358			118,358			118,358	
	信託その他無 形固定資産	10,010			10,010	6,334	337	3,676	
	合計	128,369			128,369	6,334	337	122,034	
総計	161,059,394	87,512	2,211	161,144,696	13,408,931	773,886	147,735,764		

(注) 各資産の増加は、改修工事等に伴う資本的支出等によるものです。また、信託工具、器具及び備品の減少は、スフィアタワー天王洲における修繕工事に伴う除却によるものです。

## その他特定資産の明細表

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しております。

## 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	用途	担保
第3回無担保投資法人債	平成22年 9月29日	10,000,000	10,000,000		1.07	平成25年 9月27日	(注1)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成22年 9月29日	5,000,000		5,000,000	1.59	平成29年 9月29日	(注1)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成24年 10月18日	4,000,000		4,000,000	0.66	平成28年 10月18日	(注2)	無担保 無保証
合計		19,000,000	10,000,000	9,000,000				

(注1) 資金用途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注2) 資金用途は、第2回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総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				9,000,000	

## 借入金明細表

区分	借入先	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000			2,000,000	0.73973 変動金利	平成26年 3月31日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000			2,000,000				
	農林中央金庫	1,000,000			1,000,000				
	株式会社七十七銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社南都銀行	500,000			500,000				
	株式会社足利銀行	500,000			500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000			1,500,000	1.18822 固定金利	平成26年 3月31日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000			1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000			2,000,000				
	株式会社福岡銀行	2,000,000			2,000,000				
	オリックス銀行株式会社	500,000			500,000				
	合計	14,500,000			14,500,000				
長 期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000			3,000,000	1.72047 固定金利	平成27年 3月31日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000,000			3,000,000				
	日本興亜損害保険株式会社	1,000,000			1,000,000				
	株式会社常陽銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社南都銀行	500,000			500,000				
	農林中央金庫	2,000,000			2,000,000	1.57250 固定金利 (注4)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000			1,500,000	1.29618 固定金利	平成27年 9月30日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000			1,500,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社伊予銀行	500,000			500,000				
	オリックス銀行株式会社	500,000			500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000			5,000,000	1.54995 固定金利	平成29年 9月29日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000			4,000,000	1.91808 固定金利	平成30年 2月28日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000			1,500,000	1.18288 固定金利	平成31年 9月30日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000			1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000			1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000			500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000			500,000	1.37322 固定金利	平成32年 9月30日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000			500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000			500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000			750,000	0.77565 固定金利	平成29年 3月31日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	750,000			750,000				
	株式会社福岡銀行	500,000			500,000				
株式会社伊予銀行	500,000			500,000					
株式会社常陽銀行	500,000			500,000					
株式会社南都銀行	500,000			500,000					
株式会社足利銀行	500,000			500,000					
株式会社第四銀行	500,000			500,000					
株式会社東日本銀行	500,000			500,000					

株式会社百五銀行	500,000			500,000				
株式会社横浜銀行	500,000			500,000				
株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000			500,000	1.01933 固定金利	平成31年 3月29日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000			500,000				
株式会社日本政策投資銀行	500,000			500,000				
株式会社三井住友銀行	500,000			500,000				
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000			1,500,000				
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000			1,500,000	1.01563 固定金利	平成31年 3月29日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
明治安田生命保険相互会社	1,000,000			1,000,000	1.41807 固定金利	平成32年 9月30日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行		5,000,000		5,000,000	0.35395 変動金利	平成26年 10月31日	(注2)	無担保 (注3) 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,000,000		5,000,000				
合計	43,500,000	10,000,000		53,500,000				

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しております。

(注2)資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金です。

(注3)一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

(注4)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した平均利率を記載しております。

(注5)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総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	26,500,000		11,000,000	4,000,000

## 2【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(平成25年9月30日現在)

資産総額	160,991,736,514	円
負債総額	84,678,479,968	円
純資産総額( - )	76,313,256,546	円
発行済数量	96,900	口
1単位当たり純資産額( / )(注)	787,546	円

(注)「1単位当たり純資産額」は、小数点以下を切捨てております。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

本投資法人は自らの販売及び買戻しの実績はありません。なお、第20期(平成25年9月期)の直近6計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数(口)	買戻し口数(口)	発行済口数(口)
第15期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		該当なし		96,900 (0)
第16期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		該当なし		96,900 (0)
第17期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		該当なし		96,900 (0)
第18期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日		該当なし		96,900 (0)
第19期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		該当なし		96,900 (0)
第20期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		該当なし		96,900 (0)

(注) 括弧内の数値は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

## 第7【参考情報】

第20期計算期間の開始日から本書の日付までの間に以下の書類を関東財務局長に提出いたしました。

- |            |   |
|------------|---|
| 平成25年6月25日 | 有価証券報告書(第19期:平成24年10月1日~平成25年3月31日)及びその添付書類 |
| 平成25年6月25日 | 訂正発行登録書                                     |
| 平成25年9月24日 | 発行登録書及びその添付書類                               |

## 独立監査人の監査報告書

平成25年12月24日

グローバル・ワン不動産投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌平 印  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 岩部 俊夫 印  
業務執行社員

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」に掲げられているグローバル・ワン不動産投資法人の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの第20期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

## 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、グローバル・ワン不動産投資法人の平成25年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資産の譲渡を決定及び完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。