【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】	2019年６月25日
【計算期間】	第35期 （自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）
【発行者名】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　柳澤　裕
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目１番１号
【事務連絡者氏名】	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 執行役員企画部長　　元岡　將
【連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目１番１号
【電話番号】	03-3211-7921
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月		2014年９月	2015年３月	2015年９月	2016年３月	2016年９月	2017年３月	2017年９月	2018年３月	2018年９月	2019年３月
営業収益（注）１．	(百万円)	27,760	28,314	29,980	30,589	30,773	30,818	31,718	31,955	33,066	33,022
経常利益	(百万円)	9,582	9,625	10,487	10,816	10,958	11,197	11,921	12,362	13,348	13,441
当期純利益	(百万円)	9,572	9,619	10,476	10,753	10,947	11,186	11,909	12,291	13,273	13,431
出資総額	(百万円)	426,783	426,783	458,016	458,016	458,016	458,016	458,016	458,016	497,241	497,241
発行済投資口の総口数	(口)	1,251,530	1,251,530	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,309,310	1,385,210	1,385,210
純資産額	(百万円)	436,622	436,671	468,767	469,044	469,359	469,598	470,321	470,703	510,978	511,256
総資産額（注）５．	(百万円)	813,931	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306	906,507	935,560	956,645	963,676
１口当たり純資産額	(円)	348,871	348,909	358,026	358,238	358,478	358,661	359,213	359,505	368,881	369,082
１口当たり当期純利益（注）２．	(円)	7,683	7,686	8,015	8,212	8,361	8,543	9,096	9,387	9,631	9,696
分配総額	(百万円)	9,571	9,613	10,475	10,632	10,947	11,186	11,909	12,223	13,152	13,432
１口当たり分配金額	(円)	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361	8,544	9,096	9,336	9,495	9,697
うち１口当たり利益分配金額	(円)	7,648	7,681	8,001	8,121	8,361	8,544	9,096	9,336	9,495	9,697
うち１口当たり利益超過分配金額	(円)	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
自己資本比率（注）３．（注）５．	(%)	53.6	51.2	52.1	52.7	53.1	52.3	51.9	50.3	53.4	53.1
自己資本利益率（注）４．	(%)	2.2 (年換算値4.4)	2.2 (年換算値4.4)	2.2 (年換算値4.5)	2.3 (年換算値4.6)	2.3 (年換算値4.7)	2.4 (年換算値4.8)	2.5 (年換算値5.1)	2.6 (年換算値5.2)	2.6 (年換算値5.2)	2.6 (年換算値5.3)

（注）１．営業収益については、消費税等は含まれておりません。
（注）２．１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。
（注）３．自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
（注）４．自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷２}×100
第26期、第28期及び第34期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。なお、年換算値につきましては、第27期、第31期、第33期及び第35期は運用日数182日、その他の期は運用日数183日により算出しております。
（注）５．「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　平成30年２月16日）を第34期の期首から適用しており、第33期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。

② 運用状況

（ｉ）当期（第35期：2018年10月１日～2019年３月31日）の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年５月11日に設立され、同年９月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（2001年９月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、2019年３月末には73物件、１兆256億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第35期となります当営業期間（2018年10月１日～2019年３月31日）の日本経済は、前期に引き続いて企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の増加基調が続いており、緩やかな回復基調を維持しました。

賃貸オフィス市場におきましては、企業の執務スペースの増床やオフィス環境改善等の需要を背景に、依然空室率の低下傾向が継続しており、当投資法人においては、好調な賃貸マーケットを背景に、より積極的な賃料改定と、テナント入替に際しより高単価の貸付を実現する等、順調に増収実績を積み上げました。

不動産売買市場におきましては、良好な資金調達環境が続いたため、国内外の投資家の積極的な投資意欲が見られ、取引利回りは引き続き低水準を維持し厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという上場以来変わらない運用方針の下で積極的な運用を行い、前期を202円上回る9,697円とすることができました。

（注）取得価格の総額には、神宮前メディアスクエアビルの2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

（ii）当期の運用実績

（a）運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記のような環境にあり、当投資法人でもきめ細かいリーシングを通じて稼働率の向上に取り組んだ結果、当期末の稼働率は99.5%となり、期末稼働率として過去最高水準であった前期末（2018年９月30日）を更に上回る実績となりました。

一方外部成長では、2019年１月23日にフロントプレイス南新宿（東京都渋谷区）を9,250百万円で取得しました。また、2019年３月１日に大同生命新潟ビル（新潟県新潟市）を1,770百万円で取得しました。

上記の結果、当期末（2019年３月31日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル73物件、取得価格の総額1,025,687百万円、総賃貸可能面積855,902㎡（約258,910坪）、テナント総数1,506となりました。

（注）2013年８月23日付けにて建物を譲渡した（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）及び2018年1月18日付けにて建物を譲渡した渋谷クロスタワー（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

（b）資金の調達

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスにあたっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、第12回無担保投資法人債（別称：ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド）を発行し、グリーン適格資産である芝二丁目大門ビルディングの改修工事資金を調達したほか、赤坂パークビル及び四条烏丸センタービルの取得に係る借入金の返済資金に充当しました。また、フロントプレイス南新宿の取得に伴う9,000百万円の借入れを実施しました。

このような取り組みの結果、2019年３月31日現在の有利子負債残高は前期末比5,500百万円増の389,993百万円となり、内、長期借入金は348,500百万円（１年内返済予定の長期借入金49,000百万円を含みます。）、短期借入金は8,500百万円、投資法人債は32,993百万円となりました。総資産に占める有利子負債の比率は40.5%となっております。

なお、2019年３月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
Ｓ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：Ａ＋、短期発行体格付け：Ａ－１、アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け　：Ａ１、格付け見通し　：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け　：ＡＡ、格付けの方向性：安定的

（c）投資主総会の開催

当投資法人は、2019年３月20日に第11回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約一部変更、執行役員１名選任、補欠執行役員２名選任、監督役員２名選任、補欠監督役員１名選任についてそれぞれ審議が行われ、全議案が原案通り承認可決されました。

この結果、執行役員には柳澤裕（就任）、監督役員には岡野谷知広（重任）及び鷹野宏明（重任）がそれぞれ選任され、2019年５月11日付けにて就任しております。また、補欠執行役員には梅田直樹、根津佳津男が、補欠監督役員には木屋善範が選任されております。

（d）業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益33,022百万円（前期比0.1%減）、営業利益14,548百万円（前期比0.2%減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は13,441百万円（前期比0.7%増）、当期純利益は13,431百万円（前期比1.2%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第１項第２号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,432,381,370円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口１口当たりの分配金は9,697円となりました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

当投資法人は、投信法に基づき、当投資法人の資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。本書において以下同じ意味で用います。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とし、特に、「不動産等」及び「不動産対応証券」の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。また、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　①　投資の基本方針」をご参照ください。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

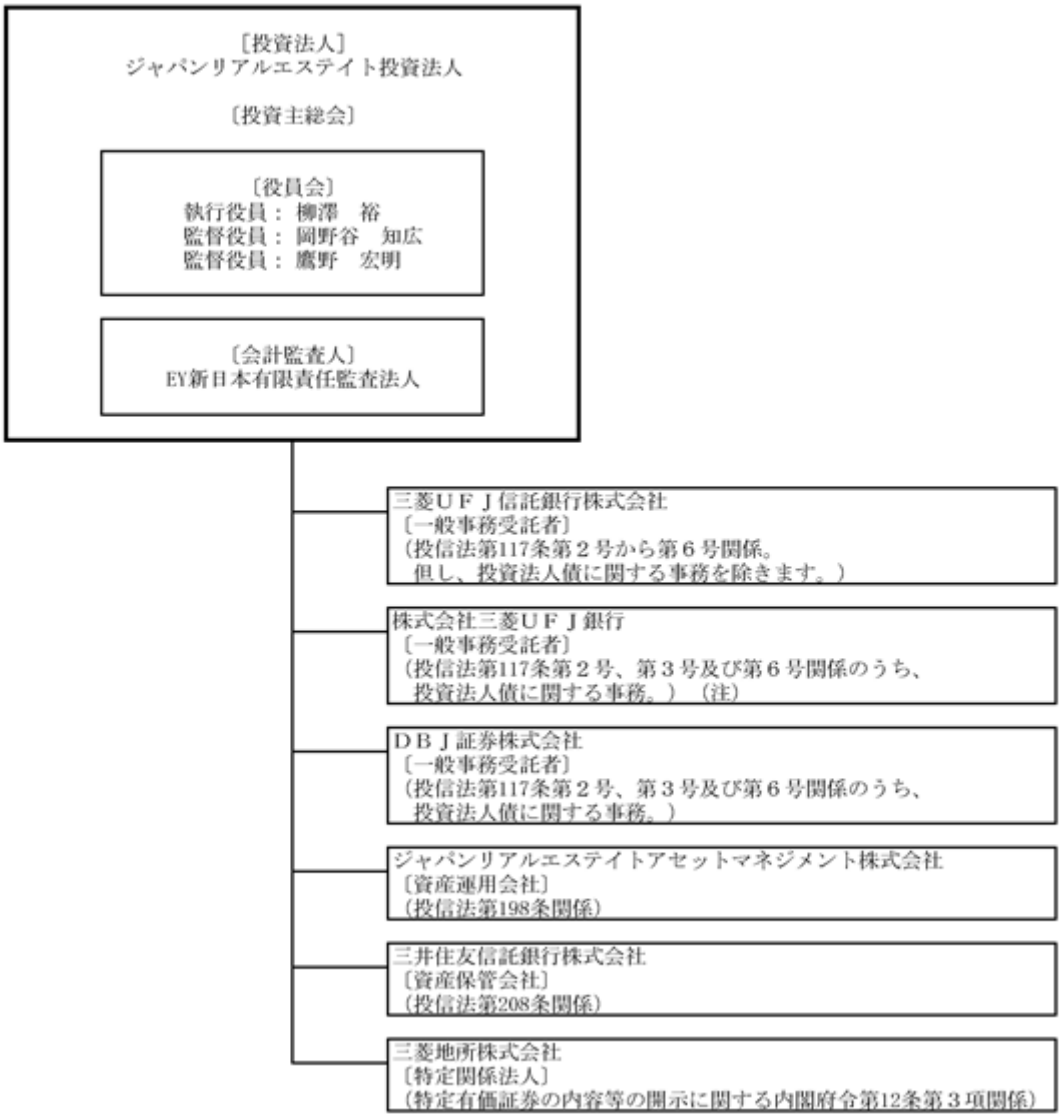
当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。また、運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等及び不動産対応証券への投資を行います。

②　投資法人の特色

投信法第198条第１項及び「ジャパンリアルエステイト投資法人規約」（以下「当投資法人規約」又は単に「規約」といいます。）第36条の規定により、当投資法人の資産の運用に係る業務は、資産運用会社（なお、本書の日付現在、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が資産運用会社となっており、以下「本資産運用会社」ということがあります。）に全て委託してこれを行うこととされております。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、本資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している投資対象不動産等に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します（後記「２　投資方針　(1) 投資方針　②　基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。）。

（３）【投資法人の仕組み】



（注）当投資法人が発行した第４回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）（以下「第４回投資法人債」といいます。）に関わる一般事務に係る業務として元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を株式会社三菱ＵＦＪ銀行及びみずほ証券株式会社に委託しておりますが、当該投資法人債の全てが、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（以下「決済合理化法」といいます。）施行前の旧社債等の振替に関する法律附則第28条第１項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在しておりません。したがいまして、以降、本書では当該業務を原則として一般事務から割愛し、元利金支払事務手数料及び元利金支払事務取扱契約の概要についても記載を省略している箇所があります。なお、株式会社三菱ＵＦＪ銀行については、引き続き、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含みます。）を委託しております。

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ジャパンリアルエステイト投資法人	当投資法人は、資産を主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみに信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とし、特に、不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定運用を目標とします。
一般事務受託者 （投信法第117条第２号から第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．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 ｂ．投資証券の発行に関する事務 ｃ．機関の運営に関する事務 ｄ．計算に関する事務 ｅ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ｆ．特別口座の管理に関する事務 ｇ．投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 ｈ．番号法に係る個人番号等の取扱事務等 ｉ．会計帳簿の作成に関する事務 ｊ．納税に関する事務
一般事務受託者 （投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、投資法人債に関する事務。）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	当投資法人が発行した第４回投資法人債、第11回無担保投資法人債（米ドル建・適格機関投資家限定）（以下「第11回投資法人債」といいます。）及び第12回無担保投資法人債（別称：ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド）（以下「第12回投資法人債」といいます。）に関わる一般事務に係る業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．発行代理人事務 ｂ．支払代理人事務 ｃ．投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務　等
一般事務受託者 （投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、投資法人債に関する事務。）	ＤＢＪ証券株式会社	当投資法人が発行した第10回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下「第10回投資法人債」といいます。）に関わる一般事務に係る業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．発行代理人事務 ｂ．支払代理人事務 ｃ．投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務　等
資産運用会社 （投信法第198条関係）	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。

役割	名称	関係業務の内容
資産保管会社 （投信法第208条関係）	三井住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
会計監査人 （投信法第96条関係）	EY新日本有限責任監査法人	当投資法人の会計監査に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第１号及び第２号の取引を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引を行い、又は行った法人）	三菱地所株式会社	a．本資産運用会社の普通株式の90%を保有する法人（親会社）であり、特定関係法人に該当します。 b．当投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者です（第35期末日（2019年３月31日）から過去３年間において、当投資法人と三菱地所株式会社との間で不動産及び不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の取引が行われ、かかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において当投資法人が不動産の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します。）。 c．当投資法人の運用資産の賃借人です（第35期末日（2019年３月31日）から過去３年間において、当投資法人及び信託受託者と三菱地所株式会社との間で不動産の貸借の取引を行っており、かかる取引の対価として当投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の一計算期間当たりの平均額は、前計算期間における当投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当します。）。 d．その他、当投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結しています。

（４）【投資法人の機構】

当投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ｉ）投信法又は規約により定められる当投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　３　投資主・投資法人債権者の権利　①　投資主の権利　（ｉ）投資主総会における議決権」をご参照ください。

（ii）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します。投資主総会は、本店の所在地若しくはこれに隣接する地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集します。

（iii）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします。当投資法人は、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。

（iv）投資主総会の議長は、執行役員が１名の場合はその執行役員が、執行役員が２名の場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により執行役員の１名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により、監督役員の１名がこれに当たります。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、当投資法人の業務を執行するとともに、当投資法人を代表して当投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務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）。

（ii）執行役員は２名以内、監督役員は３名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。

（iii）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します（投信法第96条第１項）。

（iv）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。

（ｖ）補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします。

（vi）役員会の決議は、法令又は当投資法人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の上、出席者の過半数をもって行うものとします。

（vii）役員会は、執行役員が１名の場合はその執行役員が、執行役員が２名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。

（viii）役員会招集権者は、あらかじめ役員会において定めることとします。

（ix）役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます。

（ｘ）役員会を招集する者は、役員会の日の３日前までに各執行役員及び監督役員に対してその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。

③ 会計監査人

（ｉ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項）。

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

（iii）会計監査人は、当投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し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第１項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ｉ）当投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。当投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（ii）当投資法人の資産運用を行うジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の、本書の日付現在における運用体制については、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　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

⑥　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、当投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に当投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告しており、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を投資法人へ交付するものとされております。また、本資産運用会社の定めるジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書（以下「資産管理計画書」といいます。）及び利害関係者取引規程等資産運用に係る重要な規程類の改廃を行った場合には当投資法人の執行役員に報告され、執行役員が役員会への報告を行うほか、執行役員が当投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等を報告する際には、本資産運用会社は補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じる体制となっております。

一般事務受託者及び資産保管会社においては、定期的に受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員はこれを役員会で監督役員に報告し、監督役員は、いつでも、一般事務受託者及び資産保管会社に対して業務状況等に関する報告を求め、必要な調査を行うこととなっております。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っております。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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　②　投資運用の意思決定機構」及び同「③　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況」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、当投資法人の出資総額は497,241,216千円、当投資法人が発行することができる投資口の総口数（以下「発行可能投資口総口数」といいます。）は4,000,000口、発行済投資口の総口数は1,385,210口です（注）１.。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の異動は以下のとおりです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）	
	増加額	残高	増加口数	残高
2001年５月11日	200,000	200,000	400	400
2001年９月８日	81,060,000	81,260,000	160,000	160,400
2002年５月８日	30,892,420	112,152,420	65,000	225,400
2003年10月25日	21,295,960	133,448,380	35,000	260,400
2005年４月26日	68,024,480	201,472,860	85,000	345,400
2006年10月24日	63,211,100	264,683,960	64,600	410,000
2008年３月12日	32,917,500	297,601,460	33,000	443,000
2009年12月８日	24,319,680	321,921,140	42,000	485,000
2009年12月22日	2,431,968	324,353,108	4,200	489,200
2012年２月28日	35,471,520	359,824,628	54,400	543,600
2012年３月27日	3,547,152	363,371,780	5,440	549,040
2012年10月29日	29,678,670	393,050,450	41,000	590,040
2012年11月28日	2,967,867	396,018,317	4,100	594,140
2014年１月１日	-	396,018,317	594,140	1,188,280
2014年４月15日	27,968,000	423,986,317	57,500	1,245,780
2014年５月14日	2,796,800	426,783,117	5,750	1,251,530
2015年４月６日	29,189,700	455,972,817	54,000	1,305,530
2015年５月11日	2,043,279	458,016,096	3,780	1,309,310
2018年４月16日	35,659,200	493,675,296	69,000	1,378,310
2018年５月９日	3,565,920	497,241,216	6,900	1,385,210

（注）１．当投資法人は、2013年12月31日を基準日として、同日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、2014年１月１日を効力発生日として、１口につき２口の割合をもって分割いたしました。
この投資口分割に際して、同日付で規約に定める発行可能投資口総口数を分割の割合に応じて200万口から400万口に増加させましたが、この規約変更は、投信法第81条の３第２項により準用される会社法第184条第２項の規定に基づき、投資主総会の決議によらず、役員会の決議により規約を一部変更しました。

（注）２．当投資法人は、第35期末時点（2019年３月31日）において、自己投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第２項の規定により議決権を有しない投資口）は、保有しておらず、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も該当ありません。

（６）【主要な投資主の状況】

当投資法人の第35期計算期間に係る期末時点（2019年３月31日）における主要な投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有 投資口数	発行済投資口数（自己投資口数を除く。）に対する所有投資口数の比率
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	266,528口	19.24%
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	211,989口	15.30%
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	55,660口	4.02%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE,NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	48,413口	3.49%
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 晴海トリトンスクエア オフィスタワーＺ棟	47,307口	3.42%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET,CANARY WHARF,LONDON, E14 5JP,UNITED KINGDOM	18,230口	1.32%
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目１番１号	17,120口	1.24%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	16,359口	1.18%
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	16,021口	1.16%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD,BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	15,978口	1.15%
合計		713,605口	51.52%

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　投資の基本方針

当投資法人は、規約において投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を定めております。

（ⅰ）基本方針（当投資法人規約第23条及び第25条）

当投資法人は、資産を主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とし、特に、「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」の特定資産（以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

ここで、「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」とは以下に定めるとおりです（本書において以下同じ意味で用います。）。また、不動産、不動産の賃借権又は地上権（不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。）を併せて「不動産等関連資産」と総称します。

●「不動産等」

一　不動産

二　不動産の賃借権

三　地上権

四　不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（ここでいう信託には不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

五　不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

六　当事者の一方が相手方の行う上記一から五までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

●「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）（以下「不動産対応証券」といいます。）

一　優先出資証券　（「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社で資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的会社が発行する資産流動化法に定めるものをいいます。）

二　受益証券　（投信法上の投資信託で資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする投信法に定めるものをいいます。）

三　投資証券　（投信法上の投資法人で資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする投資法人の発行する投信法に定めるものをいいます。）

四　特定目的信託の受益証券　（資産流動化法に定める特定目的信託で資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的信託に係るもの（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権に投資するものを除きます。）をいいます。）

（ⅱ）投資態度（当投資法人規約第24条）

当投資法人の投資態度の基本方針、特に、投資対象不動産等の取得、保有等に係る規約上の基本方針は以下のとおりです。

(a) 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。

(b) 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。

(c) 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。

(d) 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

（iii）組入資産の貸付け（当投資法人規約第27条）

当投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこととし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うこととします。また、当投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

（iv）借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）

（a）資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、債務の返済資金（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（注）の債務の返済資金を含みます。）及び運転資金等を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

（注）以下、本書における「投資法人債」との表記には、文脈上、「短期投資法人債」を含むことがあります。

（b）当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円を上限とします。

（c）借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

（d）上記（a）の場合、当投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

本資産運用会社は、上記「① 投資の基本方針 （ｉ）基本方針（当投資法人規約第23条及び第25条）乃至（iv）借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）」記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と本資産運用会社との間で2001年５月18日付けで締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、資産管理計画書を本資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの本資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、本資産運用会社は資産管理計画書がその時点での外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産管理計画書を変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産管理計画書は、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、本資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不動産等関連資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します。また、キャッシュ・フローの安定性と期待利回りとを総合的な見地で勘案し、地域分散、用途、規模・築年数等によるポートフォリオ構成、キャップレート（資本的支出を含めないキャッシュ・フロー（修繕費控除後）を取得価格で除した利回り）等、様々な要素を考慮して運用を行っております。当投資法人は随時、かかる外部成長の達成のため、新たな投資対象不動産等の取得に向けた調査活動を行っており、かかる取得が決定され次第、適時に公表措置をとってまいります。

（ｉ）投資対象不動産等に係る取得の指針

外部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る取得の指針は、以下のとおりとなっております。

（a）地域に関するポートフォリオ構成

１．当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、不動産等関連資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下として運用することを基本的な目処とします。

２．当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記１．記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

なお、2019年３月31日現在における当投資法人の保有している不動産等（以下「保有不動産」といいます。）の所在地域別分散状況については後記「５ 運用状況 （2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの（i）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表）」をご参照ください。

（b）用途に関するポートフォリオ構成

本資産運用会社は、用途に関するポートフォリオ構成としては、主としてオフィスビルに係る投資対象不動産等に集中して投資を行うことを原則とします。なお、主としてオフィスに利用されている投資対象不動産等でも、その一部が商業施設として利用されている場合があり、また、地域によっては条例等によりオフィスビルの建設の際に住宅付置義務が課されている場合があります。従って、当投資法人によるオフィスビルの取得に当たり、一部が商業施設又は住宅である物件を含むことがあります。

（c）規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

１．本資産運用会社は、規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成につき、原則として延床面積が3,000㎡以上の建物及びその敷地に投資します。
２．本資産運用会社は、原則として、新耐震基準（昭和56年施行の建築基準法（以下「建築基準法」といいます。）による耐震基準をいいます。本書において以下同じ意味を有します。）又はそれと同等の耐震性能を備えた建物を取得対象とします。
３．本資産運用会社は、上記１．及び２．に加え、立地条件、躯体条件（新耐震基準等）、設備条件（天井高、床配線、１フロア当たりの面積及び電気容量等）及び権利関係の内容等を総合的に考慮して投資判断を行います。

(d) 取得時のデュー・ディリジェンス

１．物件の取得に当たり、本資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。
２．上記１．に基づく具体的な分析事項は、以下の表のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	● 所在地域におけるオフィス需給（将来見通しを含む）、市場賃料の調査 ● 街路条件、交通・接近条件の調査 ● 割引率及びキャップレートの水準 ● 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ● 物理的調査、法的調査、運営状況調査の経済的調査への反映 ● 処分性の評価	不動産鑑定評価書 マーケットレポート 現地調査
物理的調査	● 隣地との境界・越境の現況 ● 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） ● 修繕・更新費の中長期予測 ● 建物・設備のスペック（貸室形状、天井高、空調方式、電気容量等） ● 建物耐震調査 ● 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 ● 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等）	売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査
法的調査	● 所有権・抵当権等の権利関係調査 ● 賃貸借契約関係調査 ● 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 ● 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 ● 土地・建物が単独所有でない場合、管理規約・共有者間協定書・借地契約等の確認 ● その他、電波障害対策等近隣関係者との契約内容の確認	売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 現地調査
運営状況調査	● 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 ● テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 ● テナント構成 ● 土地・建物が単独所有でない場合、物件運営管理に係る運用ルールの確認	売主からの開示資料 現地調査

(e) キャップレートのガイドライン

１．本資産運用会社は一定のキャップレートのガイドラインを設定し、ポートフォリオ全体の収支を勘案し、投資対象不動産等を取得します。
２．上記１．に定めるキャップレートのガイドラインは、資本政策や金利動向、投資口要求利回り等に応じて適宜見直すものとします。

（f）不動産対応証券への投資

１．本資産運用会社は、資産の運用に当たり、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、不動産対応証券への投資を行う場合、主に以下の点を基準とします。

ａ．投資期間満了時に、当該不動産対応証券の投資対象とされる不動産等に係る取得機会が確保されるものを投資対象として想定します。

ｂ．不動産対応証券の保有価額合計は、総資産の10％以内とします。

ｃ．当該不動産対応証券の投資スキームに関するデュー・ディリジェンスを行うとともに、投資対象とされる不動産等について上記（a）～（e）に則り採算性・投資適格性を判断します。

ｄ．開発型案件に係る不動産対応証券への投資においては、開発型プロジェクトとして、信頼性が十分に高いものを投資対象とすることとし、完工・引渡しのリスク、竣工後のテナント確保のリスク等の観点から、開発計画等に関するデュー・ディリジェンスを行います。

（ⅱ）投資対象不動産等に係る維持管理の指針

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりです。

(a) 維持管理方針

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、入居率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。

これを実現するため、物件毎にその特性を踏まえ、最適な不動産管理会社に管理業務を委託します。また、当投資法人として複数の不動産管理会社を利用しているメリットを生かし、競争原理を適切に機能させることにより、これらの目標達成を促進するよう努めます。

１．不動産管理会社の選定

管理業務の委託に当たり、本資産運用会社・一般事務受託者・資産保管会社との密接な連携、物件の取得検討段階からの検討・関与が必要となることから、不動産管理会社としての一般的な能力・実績及び物件特性との適合等の観点に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟の観点から、総合的に検討のうえ、委託先とする不動産管理会社を選定します。

２．不動産管理会社の評価

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の安定的な運営管理、及び、不動産管理会社の適切な監督の観点から、委託先の各不動産管理会社の能力・特性を把握し、そのレベルアップを図ることを目的とし、原則として、毎３月期決算終了後、直近２期分の決算期の評価データに基づき、委託先不動産管理会社の評価を行います。

かかる評価に当たり、外部の第三者機関（専門的知識を有する評価コンサルタント）を起用の上、本資産運用会社と共同で実施し評価項目は以下のとおりとします。

・収益向上能力
・リーシング能力
・ビル管理能力
・営繕工事能力
・事務処理能力
・外部評価（ＣＳ評価等）

なお、評価結果に基づく本資産運用会社の指導によっても改善が見られず、現行の委託先の中に、当該物件の管理業務を継続して委託するのに適当でないと判断される不動産管理会社がある場合は、委託先の変更について検討します。

(b) 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険（注）１．及び賠償責任補償保険（注）２．を当投資法人の保有に係る不動産等関連資産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産全体の地震ＰＭＬ（予想最大損害額）（注）３．を踏まえ決定することとしております。

（注）１．企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

（注）２．賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

（注）３．地震ＰＭＬ（予想最大損害額）については、後記「５　運用状況　(2) 投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　(viii) 地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

（iii）投資対象不動産等に係る売却の指針

当投資法人は中長期での運用を基本原則としており、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の短期間での売却を特に意図した運用は行いません。これら個々の不動産等関連資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産等関連資産の所在地域の将来性・安定性、不動産等関連資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ、総合的に判断します。

③　財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

（ｉ）資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、保有する不動産等関連資産に係る工事代金、債務の返済資金（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済資金を含みます。）及び運転資金等を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

（ii）当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円を上限とします。

（iii）借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

（iv）総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）を原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30～40%を目安に保守的な運用を目指します。

（ｖ）借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉のうえ比較し、優位の条件を採用します。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

（vi）将来の特定資産の追加取得に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（vii）借入れの条件によっては、当投資法人の運用資産に、担保設定を行うことがあります。

また、当面の資金の借入れ及び返済の計画については、以下に基づき行うものとします。

（ｉ）特定資産の追加取得に際しては、長期借入れ若しくは投資法人債を中心に資金の調達を図ります。機動的な対応が必要な場合や金融情勢によっては短期借入金等により必要な資金の調達を行うこともあります。

（ii）特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金等については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金あるいは投資法人債への借換えを進め、低廉かつ安定的な資金調達コストの実現を図ります。また、当該借入れ等を、新投資口の発行により、返済する場合もあります。

（２）【投資対象】

①　当投資法人の投資対象（以下併せて「運用資産」と総称します。）は以下のとおりです。

（ｉ）不動産等及び不動産対応証券

（ii）当投資法人は、上記（ｉ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

一　有価証券（投信法において定義される有価証券をいいます。但し、上記（ｉ）及び（ii）で明記されるものを除きます。）

二　金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。以下同様です。）

三　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同様です。）

四　株券（権利を表示する有価証券が発行されていない場合を含みます。但し、前記「（1）投資方針　①　投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）

五　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（iii）当投資法人は、上記（ｉ）及び（ii）に定める特定資産のほか、商標法に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権、温泉法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、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似する排出量、排出権及び排出枠等（温室効果ガスに関するものを含みます。）並びにその他前記「（1）投資方針　①　投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる資産に投資できるものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定
前記「（1）投資方針 ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。

（３）【分配方針】
当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います（当投資法人規約第32条）。
① 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額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・慣行に準拠して計算されるものとします。
② 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該計算方法等が変更された場合には、変更後の計算方法等によるものとします。）を超えるものとします。
③ 役員会において適切と判断した場合又は当投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に規定される承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
④ 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月16日制定、その後の改正も含みます。）において定める金額を加算した金額を上限とします。
⑤ 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の口数に応じて行います。
⑥ 上記①から⑤に基づく分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、当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。
⑦ 上記の他、当投資法人は、金銭の分配にあたっては、「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします。

（４）【投資制限】
① 規約に基づく投資制限
当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。
（ⅰ）前述の「（2）投資対象」において記載した有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（当投資法人規約第26条）。

（ⅱ）前述の「（2）投資対象」において記載したデリバティブ取引に係る権利は、当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（当投資法人規約第26条）。

（ⅲ）当投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、債務の返済資金（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済資金を含みます。）及び運転資金等を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円を上限とします（当投資法人規約第30条）。

（ⅳ）借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（当投資法人規約第30条）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

当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。主なものは次のとおりです。

（ｉ）本資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、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、当投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

(a) 自己取引等

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

(b) 運用財産相互間の取引

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

(c) 第三者の利益を図る取引

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

(d) 投資法人の利益を害する取引

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

(e) 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

１．金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
２．金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）
３．金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

(f) その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

１．資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。
２．資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。
３．第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。
４．他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。
５．有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。
６．第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
７．その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ⅱ）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つき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、原則として、当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、不動産等関連資産を投資対象とする登録投資法人が国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、一定の取引を行うことができない場合には、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超える株式を取得することができます（投信法第194条第２項）。

（ⅲ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該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）。

（a）投資主との合意により、有償で取得する場合
（b）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
（c）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
（d）その他投信法施行規則で定める場合

（ⅳ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

（a）合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
（b）その他投信法施行規則で定める場合

③　その他の投資制限

（ⅰ）有価証券の引受け及び信用取引

当投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ⅱ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針」をご参照ください。

（ⅲ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての当投資法人の発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（以下「本投資法人債」といい、これには短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関する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おります。但し、以下は当投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口又は本投資法人債の投資家（以下単に「投資家」ということがあります。）につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

本投資口及び本投資法人債に関する投資判断は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
- A．換金性リスク
- B．市場価格変動に係るリスク
- C．金銭の分配に係るリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
- A．投資法人の組織運営に係るリスク
- B．投資法人の制度に係るリスク
- C．投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク
- D．減損会計の適用に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- A．瑕疵担保責任に係るリスク
- B．不動産から得られる賃料収入に係るリスク
- C．不動産管理会社に係るリスク
- D．不動産の運用費用に係るリスク
- E．鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）
- F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G．売却時の不動産流動性に係るリスク
- H．建築基準法等の既存不適格に係るリスク
- I．共有物件に係るリスク
- J．区分所有建物に係るリスク
- K．借地等に係るリスク
- L．底地物件に関するリスク
- M．有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
- N．不動産の所有者責任に係るリスク
- O．不動産等関連資産の偏在に係るリスク
- P．テナント集中に係るリスク
- Q．将来における法令等の改正に係るリスク
- R．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- S．売主の倒産等の影響に係るリスク
- T．竣工前の不動産等関連資産の取得その他開発物件に係るリスク
- U．取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- V．フォワード・コミットメント等に関するリスク
- W．マスターリースに関するリスク
- X．開発不動産に係る買戻しに関するリスク

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- A．信託受益者として負うリスク
- B．信託の受益権の流動性に係るリスク
- C．信託受託者に係るリスク

⑤ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

⑥ 税制に係るリスク
- A．導管性要件に係るリスク
- B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- D．一般的な税制の変更に係るリスク

⑦　リスクに対する管理体制

A．リスクに対する管理体制

B．コンプライアンス上の問題への対応

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

A．換金性リスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資口を換金するには原則として、金融商品取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります（注）。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、投資主が保有する本投資口について買主が存在するとの保証はなく、一定の譲渡価格を保証する第三者も特に存在いたしません。また、本投資口の上場が廃止された場合や、不動産投資信託証券市場が存続しなくなった場合、投資主は保有する本投資口を市場外にて相対で譲渡する他に換金の手段がなくなります。これらにより、本投資口を廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が不可能となる場合があります。また、本投資法人債について確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証もないほか、譲渡価格も保証されておりません。

（注）当投資法人は、投資主との合意により自己投資口を取得することが可能です（投信法第80条第１項第１号）。

B．市場価格変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることのあるほか、内外の投資家による本投資口に係る売買高、他の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあります。また、地震等の天災、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、当投資法人は、不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権を主な投資対象としており、かかる資産の評価額の変動によって、本投資口の市場価格は変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給関係、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況及び法制、税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

加えて、当投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達いたしますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、投資口１口当たり純資産額は影響を受けることがあり、また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。なお、今後、当投資法人が新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）をした場合も同様です。

また、当投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格変動のおそれがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

C．金銭の分配に係るリスク

当投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、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。特に、賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

②　投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

当投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

A．投資法人の組織運営に係るリスク

当投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ｉ．役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負いますが、職務遂行上、当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い、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

ii．投資法人の資金調達に係るリスク

当投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されております。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に係る制限、当投資法人の業務その他に係る約束や既存の制限等への追加が要請されることがあります。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出るおそれがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行はその時々の金利実勢、当投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、当投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができるとの保証はありません。当投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる新たな借入れ等が予想に反してできない場合には、既存の借入れ等について債務不履行となる可能性があります。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向による影響を受け、金利が上昇した場合、当投資法人の利払い額が増加し当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、変動金利による借入れ等を行った場合には、その実行後に金利が上昇することにより、同様に利払い額が増加することがあります。

さらに、金利変動リスク・為替変動リスクのヘッジ等を目的として当投資法人が金利・通貨スワップ等デリバティブ取引を行った場合、取引後に取引相手が倒産手続きを開始する等により契約が中途解約となる可能性があります。そのような中途解約の際に、取引後の金利上昇等により取引相手が清算金を当投資法人に支払う義務が生じている場合がありますが、取引相手がその義務を履行することができないことにより、当投資法人が損害を被るリスクがあります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑥　税制に係るリスク　Ａ．導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、当投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されております。また、当投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、当投資法人はその償還を行うか借入先の承諾を得られない限り担保対象となる保有不動産を処分し若しくは建替等を行うに当たり制限を受けることとなります。その結果、当投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産を処分できないおそれがあります。また、当投資法人の保有不動産の売却等により、借入金の期限前返済又はデリバティブ取引の中途解約を行う場合には、期限前返済又は中途解約に係るコスト（違約金・清算金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。当投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、当投資法人の場合、既に償還した投資法人債の中には、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項、投資法人ＤＳＣＲ維持条項及び投資法人有担保負債比率維持条項等の財務制限条項が規定されたものがありました。現存する当投資法人の投資法人債にこのような財務制限条項はありませんが、将来発行する投資法人債に財務制限条項が規定される可能性があり、かかる財務制限条項に抵触する場合、当該投資法人債について期限の利益を失うこととなります。そのほか、現存する当投資法人の投資法人債においても一定の制約条項や期限の利益の喪失条項が規定されています。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けにより又は市場環境に左右されることがあり、従って、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

iii．投資法人の倒産リスク

当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を否定することはできません。当投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続きに服します。

本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。当投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算、特に倒産手続きに基づく清算の場合には、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられない可能性があります。また、本投資法人債の債権者は清算手続きに従ってのみ投資額を回収することになり、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

B．投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

ⅰ．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。また、当投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、当投資法人の業務執行全般の成否は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われておりますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産又は会社更生手続きその他の倒産手続き等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して当投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、当投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、速やかに当投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、当投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

ⅱ．資産の運用に係るリスク

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

(a) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法及び投信法はその運用能力まで保証するものではありません。

(b) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されていますが、資産運用会社が、かかる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、投資家に損害が発生するリスクがあります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、当投資法人の投資対象である不動産等関連資産の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行い、又は当投資法人以外の投資法人や顧客への助言業務等を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、当投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

(c) 資産運用会社における社内体制・投資方針等の変更に係るリスク

本資産運用会社は、当投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規則である資産管理計画書において、投資対象不動産等に係る取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めておりますが、その内容は規約に反しない限度で適宜見直し、変更されることがあります。また、本資産運用会社は、資産管理計画書に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いておりますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後変更を行わないとは限りません。

このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、当投資法人の資産運用の内容がこれまでと異なるものとされ、それによって予定されていた収益を上げられない可能性があります。

ⅲ．投資法人の合併に係るリスク

2010年２月以降、投資法人間の合併が複数例行われておりますが、当投資法人が他の投資法人と合併する場合、資産管理計画書に定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成になることや、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主から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される可能性があり（投信法第149条の３第１項、149条の８第１項、149条の13第１項）、かかる請求がなされた場合、当投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります（新投資口予約権が発行されている場合も同様です。）。他方、当投資法人が投信法第149条の７第２項に定める簡易合併の手続により同条第１項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、当投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の７第２項、149条の８第１項）。さらに、当投資法人が合併した後においても、当投資法人が合併に当たって期待したメリッ

トが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、当投資法人の投資主に損害を及ぼす可能性があります。

C．投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク

当投資法人の投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けます。また、本資産運用会社及び当投資法人は、自発的に内部規則を設け、内部者が本投資口に係る取引を行うことを制限しております。しかしながら、当投資法人、本資産運用会社その他の内部者が当投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ投資口等に係るインサイダー取引規制に違反する取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、当投資法人への投資家が不利益を受けるおそれがあります。

なお、投資口については、大量保有報告制度が適用されます。

D．減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）（以下「減損会計」といいます。）が、当投資法人においても適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の固定資産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、当投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

当投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等関連資産については、以下のリスクがあります。

A．瑕疵担保責任に係るリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため取得しようとする不動産等関連資産に一定の瑕疵があった場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。

当投資法人は、取得しようとする不動産等関連資産に係る売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等関連資産を取得することとしておりますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はありませんし、売買契約の交渉において、売主が行う表明・保証の対象、期間又は責任額が限定され若しくはかかる表明・保証が全く行われない場合もありえます。そこで、当投資法人が不動産等関連資産を取得しようとする場合、かかる不動産等関連資産について自ら調査を行うほか、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等関連資産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。

更に、売主の資力が十分でない場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任や売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる当投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、当投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。なお、当投資法人は宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

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

B．不動産から得られる賃料収入に係るリスク

当投資法人の主な収入は、当投資法人が直接保有する不動産に係る賃料収入（不動産を信託を通じて保有する場合は当該不動産に係る賃料収入を主たる原資とする信託契約上の収益配当）です。不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは以下のとおりです。

ⅰ．不動産の稼働状況に係るリスク

当投資法人がオフィスビル等を購入する場合、前所有者とテナントの賃貸借契約をそのまま承継することが多く、契約上、期中の解約権が制限されていない場合、テナントは一定期間前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが通常可能であるため、テナントからの賃料は将来にわたって確定されているものではありません。解約ペナルティ条項等を置いている場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額される可能性があります。当投資法人が保有する不動産等関連資産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化するような場合には、不動産等関連資産から得られる賃料収入が従前の賃料収入より減少します。また、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされ、当投資法人のキャッシュ・フローを減ずる効果をもたらすことがあります。

ⅱ．不動産の賃借人の信用力及び賃料未払いに係るリスク

賃借人（テナント）の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、当投資法人のキャッシュ・フローに影響を及ぼすほか、この延滞賃料等の債務（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払いを以てこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の一定の落ち度を理由に意図的な賃料不払いを以て抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産等関連資産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになります。

ⅲ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

賃貸人は、不動産等関連資産の賃借人（テナント）が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に合意することを余儀なくされることがあります。更に、建物の賃借人（テナント）は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、賃借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況ではテナントがこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

C．不動産管理会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等関連資産の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。当投資法人は、直接保有する不動産に関して当投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産等関連資産の管理状況が悪化するおそれがあります。

D．不動産の運用費用に係るリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に係る費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。また、法律の改正、不動産市場の変化等により、不動産の保有に係る固定資産税、都市計画税等の負担が増加する可能性もあります。一方、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ありません。

E．鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づくものであり、かつ分析の時点における評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。従って、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではありません。

F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。当投資法人は、火災・水害等による損害を補償する企業財産総合補償保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任補償保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故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こった場合、当投資法人の保有に係る不動産等関連資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。本書の日付現在、当投資法人は、これらいずれの不動産等関連資産にも地震保険を付保しておりません。従って、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害については、保険によるリスクカバーの対象外となっています。従って、大地震の場合、当投資法人は莫大な損害を被るおそれがあります。

G．売却時の不動産流動性に係るリスク

当投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有に係る不動産等関連資産の売却を頻繁に行うことは意図しておりません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等関連資産の売却を行うことがあります。

不動産等関連資産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等関連資産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

更に、不動産等関連資産の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、当投資法人が売却を希望する不動産等関連資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。これらの結果、当投資法人の投資方針に従った運用ができず、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等関連資産を取得する場合には、後日、このような不動産等関連資産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等関連資産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産等関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が当投資法人に発生する可能性もあります。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の一部については、境界確認が未了であるものがあり、これらにつき将来売却するまでに境界が確定しない場合には、譲渡価格が減額される等の可能性があります。

Ｈ．建築基準法等の既存不適格に係るリスク

不動産等関連資産は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限のもとでは不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制のもとにあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等関連資産を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の一部については、いわゆる既存不適格となっているものがあり、これらの資産につき建替えする場合、現況と同様な建物を再建築することができない可能性があります。

Ｉ．共有物件に係るリスク

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

まず、共有物の管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、当投資法人がある共有の不動産等関連資産に係る持分の過半数を有していない場合には、一方で他の共有者による使用の可能性によりその便益の享受を制限されつつ、他方で、当該共有の不動産等関連資産の管理について当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。

各共有者は、自己の共有持分を自由に処分することはできますが、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、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、当投資法人が不動産等関連資産の共有者である場合、当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、当投資法人が当該共有の不動産等関連資産への投資額を回収しようとするにも、当該共有の不動産等関連資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、当該共有の不動産等関連資産の管理や価値に悪影響が出ることもあります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができ、また、現物分割自体になじまない場合又は分割により価値が著しく減殺される場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられることがあります。このように、共有不動産については、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は、共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大５年であり、また、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続きになった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続きになった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押の対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされておりますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押えを受け、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の一部については、原資産たる不動産が共有物件となっているものがあります。

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物について建替決議等をする場合には、集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、当投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）を与える旨の管理規約等があれば、当投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払を履行しない場合には、不動産等関連資産の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

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、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います。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、敷地権の登記がな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になりますので、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不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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するリスクです。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切れません。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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の一部については、原資産が区分所有建物となっているものがあります。

K．借地等に係るリスク

当投資法人は、土地に係る所有権を取得することなく、その敷地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の権利移転に付随する借地権の譲渡に関して、敷地の所有権者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、当投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料を支払うことがあります。その他、借地権が期間満了又は建物の滅失等により消滅した場合、当投資法人は、建物を収去し敷地を明渡すことを求められます。また、定期借地権の場合は期限の到来により借地権は更新されることなく消滅します。更に、敷地が売却又は競売等により処分され、当投資法人が借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、当投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなります。

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

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の一部については原資産である土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

L．底地物件に係るリスク

当投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得し、又は自ら所有していた土地建物のうち建物のみを売却して底地を保有することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に当投資法人が更新を拒絶しかつ当投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、当投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを当投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が当投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は借地権者が破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

M．有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、当投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生し、当投資法人が損害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、直接又は信託受託者を通じて間接的に、当投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、当投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、当投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、ＰＣＢその他の有害物質を含む建材又は設備が使用されているか、又は使用されていた可能性があります。かかる場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、当投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

さらに、原子力発電所の事故等により、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等関連資産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。

N．不動産の所有者責任に係るリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされております。従って、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に当投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本書の日付現在、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産に関し、一定の賠償責任補償保険等の保険契約が締結されており、今後当投資法人が取得する不動産等関連資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、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O．不動産等関連資産の偏在に係るリスク

当投資法人は、中長期の安定運用を目標として運用を行うとの投資方針に従い、不動産等関連資産の取得に当たりその所在地域につき分散投資する所存です。しかし、今後更に不動産等関連資産の取得を行っていく過程で、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産が一定の地域に偏在するおそれがあります。また、当投資法人の投資対象はオフィスビルを主体としているため、その用途は相対的に限定されております。従って、不動産等関連資産が偏在する地域における地震その他の災害、賃料水準の下落や入居率の低下等が、当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、オフィスビルにおける収益環境等の変化が当投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、賃借人獲得に際し賃貸市場において当投資法人の保有する不動産等関連資産が地域的又は用途的に相互間で競合し、その結果、当投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

また、一般に、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産のうち資産総額に占める個別の不動産等関連資産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産等関連資産に関して、地震その他の災害、入居率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、当投資法人の収益又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産は、オフィスビルが主体であり、その多くが東京23区にありますが、今後、東京23区での新規オフィスビルの供給等の影響により、オフィスビルの賃料相場は影響を受けるおそれがあります。

Ｐ．テナント集中に係るリスク

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等関連資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等関連資産の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、当投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

Ｑ．将来における法令等の改正に係るリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果当投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法、各地の条例等といった不動産に係る法規制のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等関連資産の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等関連資産に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、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、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

Ｒ．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

当投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、当投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等関連資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当投資法人は直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産等関連資産の価値が減損し、当投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

Ｓ．売主の倒産等の影響に係るリスク

当投資法人が不動産等関連資産を取得した後に売主が倒産した場合、かかる不動産等関連資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続きに入らない場合であっても、当該不動産等関連資産の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等関連資産を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、当投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等関連資産はなおも売主（倒産手続きであればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、当投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

Ｔ．竣工前の不動産等関連資産の取得その他開発物件に係るリスク

当投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があり、竣工を条件としてあらかじめ開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

ｉ．開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。

ii．工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。

iii．竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク。

iv．上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク。

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が当投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれのほか、予定外の費用や損失を当投資法人が被る可能性があり、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

また、当投資法人はその規約に基づき、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。このような特定目的会社は、既に完成した建物を含む不動産へ投資を行う場合のほか、当該特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合、当該特定目的会社が上記に記載の竣工前の不動産等関連資産の取得に係るリスクを負担する結果、これらのリスクが顕在化した場合には、当該特定目的会社の財務内容が悪化し、ひいては当投資法人の投資した優先出資証券の価値が減損する恐れがあります。

その他、当投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあり得ます。当投資法人は、当該リスクを精査した上でかかる開発行為を行うか否か、また、行うとした場合の開発手法や当投資法人の業績に与える影響等も勘案する所存ですが、かかるリスクが顕在化した場合、予定外の費用や損失を当投資法人が被る可能性があり、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

U．取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

当投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行いつつあります。従って当投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。かかる決定がなされた場合には、引続き適時開示に努めます。従って、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もありえます。

また、実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

なお、当投資法人は、物件取得を行うにあたり、当該物件の取得資金に充てることを目的として、借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあり、そのような場合にも、適時開示に努めます。なお、かかる資金調達につき、前記「②　投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク　A．投資法人の組織運営に係るリスク　ii．投資法人の資金調達に係るリスク」をご参照ください。

V．フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

W．マスターリースに関するリスク

当投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。当投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金することがあり、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料を、当投資法人（賃貸人）へ支払うことが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、当投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、当投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、当投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

X．開発不動産に係る買戻しに関するリスク

当投資法人は、開発不動産の取得を行うことがあり、その場合、取得対象物件の売主（前売主等を含みます。以下本項において同じとします。）との合意において、かかる取得対象物件についての転売制限や一定の利用制限（反社会的勢力への利用制限を含みますが、これらに限られません。）を負担した上、かかる制限に違反した場合、売主に当該物件の買戻の権利が特約として付与されることがあります。このような合意を回避するよう、当投資法人及びその資産運用会社も対応しますが、このような制限を受けるほかない場合もあり、その際、当該取得対象物件の取得後に、当投資法人自体が、又はその資産運用会社を通じ、かかる制限に違反しないとの保証は無く、その場合には、取得対象物件を買い戻され、ひいては、当投資法人の財務状況等や収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

当投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、同日施行の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）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（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、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

A．信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、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、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、最終的に受益者が負担することになっております（旧信託法第36条第２項）。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受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、当投資法人が不動産、不動産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、信託財産に関する十分なデュー・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、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、当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、不動産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受益者たる当投資法人が負担することになり、その結果、当投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に当投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

B．信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、当投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

C．信託受託者に係るリスク

ⅰ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が倒産手続き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受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ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、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他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。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、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ので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り当投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ⅱ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする当投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、当投資法人は、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。

⑤　特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

当投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、当投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑥　税制に係るリスク　Ａ．導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した当投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク　Ｔ．竣工前の不動産等関連資産の取得その他開発物件に係るリスク」に記載のリスクがあります。

⑥　税制に係るリスク

A．導管性要件に係るリスク

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

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

（注）「配当可能利益の額」は税引前当期純利益金額から下記の（A）を控除し（B）を加算したものです。

（A）税引前当期純利益金額から控除するもの

①前期繰越損失の額

②一時差異等調整積立金

③買換特例圧縮積立金の繰入額

④繰越利益等超過純資産控除項目額（貸借対照表の繰延ヘッジ損益等の純資産控除項目の額が前期繰越利益や圧縮積立金等の額を超える場合のその超過額）

（B）税引前当期純利益金額に加算するもの

①一時差異等調整積立金の取崩額

②買換特例圧縮積立金の取崩額

③繰越利益等超過純資産控除項目控除額（前期までに（A）④により控除された額）がある場合の純資産控除項目減少額

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

ｉ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、当投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

ⅱ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

現金及び預金が配当原資として不十分であり、かつ、借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせない可能性があります。

ⅲ．借入先要件に係るリスク

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

ⅳ．投資主の異動について当投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

当投資法人は、規約に資産の運用方針として、特定不動産（特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権）の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用する旨を記載しています（規約第24条第１項）。当投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する際に課せられる登録免許税及び不動産取得税に関して、下記の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、当投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

ⅰ．登録免許税の軽減措置

軽減要件を満たす投資法人が2021年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率（通常は土地1.5%、建物2.0%）が1.3%に軽減されます。

ⅱ．不動産取得税の軽減措置

軽減要件を満たす投資法人が2021年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

D．一般的な税制の変更に係るリスク

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

⑦　リスクに対する管理体制

A．リスクに対する管理体制

当投資法人は、上記①乃至⑥に記載のリスクに対し、当投資法人自らが投信法上の規制を遵守することはもとより、本資産運用会社において様々な社内規則を設けてこれに対処することとし、また、最適と思われる組織体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育体制を敷いております。

具体的には、本資産運用会社は、不動産に関するリスクの回避・最小化を図るため、不動産等関連資産の取得・維持・売却に当たり、遵守すべき規則として資産管理計画書等を定めていることに加え、計算期間毎に少なくとも１回、運用会議にて、運用計画の決定・見直しに関し慎重な検討を行います。また、個別の不動産等関連資産の取得等に当たっては、随時運用会議を開催し、個別に検討を行います。さらに、利害関係者（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）利益相反取引への対応

等　①　利益相反取引への対応方針及び運用体制　（iii）利害関係者取引規程の内容　（a）利害関係者の定義」に記載される者をいいます。本書において以下同じ意味で用います。）を相手方とする不動産等関連資産の取得等については、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長に加えて外部専門家を委員とするコンプライアンス委員会による事前承認を得る等の必要があります。手続の詳細につきましては、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）利益相反取引への対応等　①　利益相反取引への対応方針及び運用体制　（iii）利害関係者取引規程の内容」をご参照ください。これらの検討を経ることにより、異なる観点からリスクへの対策を図ります。なお、各会議の詳細につきましては、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　②　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

また、本資産運用会社は、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置し、当該リスク管理室に対し、各種リスク管理の基本方針の立案及び推進のほか、各種リスク管理業務の運営体制に関する問題点の検討等を委ねると共に、リスク管理の状況について、代表取締役社長、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとしています。

また、当投資法人においても、投信法に従い、少なくとも３ヶ月に１度役員会を開催して当投資法人の業務執行の適正を図るほか、一定の重要な事項は役員会の決議又は役員会への報告を要することとし、本資産運用会社を監督・管理します。

B．コンプライアンス上の問題への対応

本資産運用会社は、コンプライアンス統括部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する取り組みを委ねると共に、かかるコンプライアンスの進捗状況について取締役会に定期的に報告することとしています。また、コンプライアンス委員会を設置し、重要な利害関係者取引についての検証、コンプライアンス態勢の整備、コンプライアンスに関する問題事案の協議その他コンプライアンスに関する重要事項の協議について委ねることにより、当投資法人の利益が不当に害されることを未然に防ぐ体制を構築しております。なお、本資産運用会社のコンプライアンス規程において、下記のとおり対策をとることが定められています。

ｉ．コンプライアンス上の問題への対応の基本

各部室における個別の業務に関し、コンプライアンス上問題となるおそれのある事項が発生した場合には、直ちにコンプライアンス部に照会・相談する業務運営の仕組みを構築しております。また、コンプライアンス上問題となるおそれのある重要な事件・事故が発生した場合には、速やかに報告、解決、原因究明、再発防止策の策定を行うよう徹底してまいります。

ii．問題発生時の対応と報告

コンプライアンス上の問題が発生した場合、本資産運用会社では、迅速に事実関係を調査し、原因を究明した上で再発防止策を講ずるほか、必要に応じて監督官庁への報告等を行います。法令・規則違反あるいはそのおそれのある行為等の問題を認識した者は、以下のとおり報告しなければならないこととされています。

(a) 各職員は、自ら所属する各部室コンプライアンス責任者に報告することとします。

(b) 報告を受けた各部室コンプライアンス責任者はコンプライアンス部長に報告することとします。

上記の報告経路とは別に、本資産運用会社の全ての役職員につき、法令違反等のおそれがあると認識した場合、コンプライアンス部長、又は、本資産運用会社の社外通報窓口として本資産運用会社の代表取締役社長が指定した法人・団体等に直接、報告・相談できる体制（以下「コンプライアンス相談ライン」といいます。）を整備しております。なお、コンプライアンス相談ラインの利用者は公益通報者保護法による保護又はそれに準ずる保護が与えられるものとされております。

以上のように、本資産運用会社及び当投資法人における重層的な検証を通じ、実効性あるリスク管理体制を整備し、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しておりますが、かかる社内体制が常に最適に稼働し上記のいかなる問題も顕在化しないとの保証はありません。また、かかる社内体制が最適に機能しない場合、投資家に損害が及ぶおそれがあることは否定できません。

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】

当投資法人は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人です（規約第６条第１項）。

但し、当投資法人は、投資主との合意により当投資法人の投資口を有償で取得できる旨規約に規定しています（規約第６条第２項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ｉ）執行役員報酬

執行役員報酬は、１ヶ月につき１人当たり80万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

（ii）監督役員報酬

監督役員報酬は、１ヶ月につき１人当たり30万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

（注）当投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第22条の２）。

② 一般事務受託者への支払手数料

Ａ．一般事務（投信法第117条第２号、第３号、第４号及び第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）

当投資法人は、一般事務（投信法第117条第２号、第３号、第４号及び第６号関係。投資法人債に関する事務を除きます。）に関し、一般事務受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して以下の手数料を支払います。

（ｉ）支払手数料の計算方法

(a) 投資口事務代行

１．当投資法人は、一般事務受託者が委託事務を行うことの対価として、一般事務受託者に対し、下記＜投資口事務代行委託事務手数料表＞に掲げる手数料を上限として、別途当投資法人及び一般事務受託者が合意した手数料額を支払うものとします。但し、下記＜投資口事務代行委託事務手数料表＞に定めのない事務に対する手数料は、当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ決定するものとします。

２．経済事情の変動又は当投資法人及び一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変動により、上記１．の手数料が不適正になったときは、当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえこれを変更することができます。

(b) 特別口座の管理

１．当投資法人は、口座管理事務手数料として、下記＜口座管理事務手数料明細表＞により計算した金額を一般事務受託者に支払うものとします。但し、下記＜口座管理事務手数料明細表＞に定めのない事務に係る手数料は、そのつど当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ決定するものとします。

２．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記１．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記１．の定めにより難い事情には、当投資法人及び一般事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

＜投資口事務代行委託事務手数料表＞

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 ただし、月額の最低額を220,000円とします 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、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 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、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 ただし、1回の最低額を350,000円とします 2. 振込指定分　1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき　1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします 2. 書留適用分　1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定　1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料　1通につき 5円 6. 共通用紙作成料（本料率を適用する場合、投資口事務代行委託契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1枚につき2円加算 （議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします） (2) 分配金計算書、宛名台紙等 （用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務

項目	手数料	対象事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき 最低額を100,000円とします 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知にかか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うえ、そのつど手数料を定めます。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	1. 月末現在特別口座管理投資主1名に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、月額の最低額を20,000円とします 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 但し、一般事務受託者が当投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	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
個人番号関係手数料	1.個人番号の登録1件につき250円 2.個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 但し、一般事務受託者が当投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1. 及び2. の手数料を適用しません	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
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）についてはそのつど料率を定めます。

（ⅱ）支払方法及び支払時期

(a) 投資口事務代行

一般事務受託者は、前（ⅰ）の手数料につき、３月から８月までに発生した事務分を９月に、９月から翌年２月までに発生した事務分を３月に請求し、当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）までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は当投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

(b) 特別口座の管理

一般事務受託者は、口座管理事務手数料につき、３月から８月までに発生した事務分を９月に、９月から翌年２月までに発生した事務分を３月に請求し、当投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

（業務内容）

ⅰ．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
ⅱ．投資証券の発行に関する事務
ⅲ．機関の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務に限ります。）
ⅳ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
ⅴ．特別口座の管理に関する事務
ⅵ．投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務
ⅶ．番号法に係る個人番号等の取扱事務等

B．一般事務（投信法第117条第４号から第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）

当投資法人は、一般事務（投信法第117条第４号から第６号関係。投資法人債に関する事務を除きます。）に関し、一般事務受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して以下の手数料を支払います。

（ⅰ）支払手数料の計算方法

１．後記（ⅱ）ⅰからⅳに定める一般事務（以下「本件一般事務」といいます。）に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、下記＜基準報酬額表＞により計算した金額を上限として、別途当投資法人及び一般事務受託者の間で合意し算出した金額に、消費税及び地方消費税（以下併せて「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。

２．当投資法人及び一般事務受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、当投資法人が役員会による承認手続を要する場合には、当該変更の効力発生時は、当投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き当該承認手続の完了時とします。この場合、当投資法人は、速やかに役員会を開催の上、当該承認手続を行うものとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額		算定方法（年間）					
	100億円以下	11,000,000円					
100億円超	500億円以下	11,000,000円	＋	（資産総額－	100億円）	×	0.080%
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円	＋	（資産総額－	500億円）	×	0.060%
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円	＋	（資産総額－	1,000億円）	×	0.055%
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円	＋	（資産総額－	2,000億円）	×	0.040%
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円	＋	（資産総額－	3,000億円）	×	0.035%
5,000億円超	9,000億円以下	238,000,000円	＋	（資産総額－	5,000億円）	×	0.030%
9,000億円超		358,000,000円	＋	（資産総額－	9,000億円）	×	0.020%

資産総額とは、当投資法人の直前決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表の資産の部の合計額）をいいます。

（ⅱ）支払方法及び支払時期

当投資法人は、３月及び９月の末日を最終日とする６か月ごとの各計算期間にかかわる一事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。なお、６か月に満ない場合の一般事務報酬は各計算期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額を上限として、別途当投資法人及び一般事務受託者の間で合意し算出した金額に、消費税等を加算した金額とします（１年間は365日とし、日割計算した金額の１円未満の端数は切捨てとします。）。

（業務内容）

ⅰ．機関の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務を除きます。）

ⅱ．計算に関する事務

ⅲ．会計帳簿の作成に関する事務

ⅳ．納税に関する事務

C．投資法人債原簿等に関する事務（第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関する事務）

当投資法人は、一般事務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関する事務）に関し、一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の手数料を支払います。

（ⅰ）支払手数料の計算方法

本投資法人債に関して委託する下記業務内容に対する手数料は、第４回投資法人債については金1,200万円を上限、第11回投資法人債については金2,250万円を上限、第12回投資法人債については金1,200万円を上限とします。

なお、下記業務に関わる一般事務受託者は、第４回投資法人債に関し社債等登録法に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行う応募者登録に対する手数料は以下のとおりです。

額面金額のうち、100億円以内の部分については100円当たり10銭、100億円超200億円以内の部分については100円当たり９銭、200億円超300億円以内の部分については100円当たり８銭、300億円超の部分については、100円当たり７銭をそれぞれ上限とする手数料

（第４回投資法人債に係る業務内容）

・投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び当投資法人への通知
・公告の手配
・投資法人債権者集会に関する事務
・開示書類の一般事務受託者の本店での備え置きによる開示
・投資法人債券の調製及び当投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付

・応募者登録請求書への必要事項の付記及び登録機関への送付
・投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成及び管理
・投資法人債券の毀損又は喪失等に関する当投資法人への通知及びその指示にもとづく事務手続
・抹消登録請求による投資法人債券の調製及び当該投資法人債権者への交付
・投資法人債券を交付する場合の投資法人債権者からの費用の徴求
・利子所得税の納付
・元利金支払取りまとめ事務
・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

（第11回投資法人債に係る業務内容）
・発行代理人事務
・支払代理人事務(注)１．
・投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
・投信法第139条の４第１項に定める通知及び同条の４第２項に定める申込みのための書面（通知書及び申込書）の作成及び取りまとめ
・投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び当投資法人への通知
・公告（電子公告を除く。）の手配
・投資法人債権者集会に関する事務
・投資法人債券台帳の作成及び管理
・利子所得税の納付
・買入消却に係る事務
・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）

（第12回投資法人債に係る業務内容）
・発行代理人事務
・支払代理人事務(注)２．
・投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
・投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び当投資法人への通知
・公告（電子公告を除く。）の手配
・投資法人債権者集会に関する事務
・投資法人債券台帳の調製
・利子所得税の納付
・買入消却に係る事務
・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）

（ⅱ）支払方法及び支払時期

上記(ⅰ)記載の業務内容に対する手数料は、第４回投資法人債に関しては2005年９月29日に、第11回投資法人債に関しては2017年10月26日に、第12回投資法人債に関しては2018年11月１日に支払済みです。

(注)１．当投資法人は、支払代理人事務として元利金支払手数料の直接口座管理機関への分配事務を委託しています。第11回投資法人債に関する元金支払手数料は償還対象の米ドル建元金金額を発行時米ドル建元金金額で除した値に30億円を乗じた金額の10,000分の0.075、利金支払手数料は支払利金の対象となる米ドル建元金金額を発行時米ドル建元金金額で除した値に30億円を乗じた金額の10,000分の0.075と定めています。

(注)２．当投資法人は、支払代理人事務として元利金支払手数料の直接口座管理機関への分配事務を委託しています。第12回投資法人債に関する元金支払手数料は支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料は支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075と定めています。

D．投資法人債原簿等に関する事務（第10回投資法人債に関する事務）

当投資法人は、一般事務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第10回投資法人債に関する事務）に関し、一般事務受託者であるＤＢＪ証券株式会社に対して以下の手数料を支払います。

（ｉ）支払手数料の計算方法

当投資法人は、一般事務受託者に対して、下記業務内容の遂行の対価として、総額10,800,000円（第10回投資法人債の募集に関する業務遂行の対価並びに消費税及び地方消費税を含みます。）を支払います。

（第10回投資法人債に係る業務内容）

・投資法人債原簿及び謄本の作成並びに投資法人債原簿の備置き及び管理その他投資法人債原簿に関する事務
・投資法人債券の発行に関する事務
・投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
・投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
・上記に掲げる事務のほか、当投資法人と一般事務受託者が協議の上定める事務

（ii）支払方法及び支払時期

上記(ｉ)記載の業務内容に対する手数料は、2017年３月30日に支払済みです。

E．投資法人債の元利金支払事務

当投資法人は、一般事務（投信法第117条第６号関係のうち、第４回投資法人債に関する元利金支払事務）に関し、一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行及びみずほ証券株式会社に対して以下の手数料を支払います。

（ｉ）支払手数料の計算方法

第４回投資法人債について委託する元利金支払事務に対する手数料は、次のとおりとします。

・元金償還に対しては額面金額の1,000分の１。
但し、登録債であって上記手数料により計算される手数料額が１件につき金10万円を超える場合は、金10万円とする。
・利息支払に対しては利息金額の1,000分の２。

（ii）支払方法及び支払時期（注）

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税は、それぞれ投資法人債の元利金支払事務取扱者の代表者を経由して投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者に支払うものとし、当該元利金支払事務取扱者の代表者が支払済み投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行った後、当該一般事務受託者にその取扱金額に応じて交付します。

（注）本投資法人債は本特例投資法人債ですので、上記の事務はありません。したがって、上記事務に対する手数料はありません。

③　資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に支払う報酬は、NOI連動報酬、分配金連動報酬、取得報酬、譲渡報酬、合併報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は以下のとおりです。

報酬	計算方法と支払時期
NOI連動報酬	当該営業期間におけるNOI（Net Operating Income）に4.0%を乗じて得た金額。 ここでNOIとは、当投資法人の当該営業期間に係る損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額とします。 支払時期は、当該営業期間に係る決算日後３ヶ月以内とします。
分配金連動報酬	当該営業期間における分配可能金額及び１口当たり分配金に基づき、下記の計算式により求められた金額。 ［計算式］ 当該営業期間に係る分配可能金額×2.5%×（当該営業期間に係る１口当たり分配金÷当該営業期間を含む直近の６営業期間に係る１口当たり分配金の単純平均） ここで、分配可能金額とは、当投資法人の当該営業期間に係る損益計算書上の税引前当期純利益（NOI連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額とします。）とし、前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額とします。（負値となる場合は０円とします。） また、１口当たり分配金とは、分配可能金額を各営業期間末時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出します。 なお、当投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数とみなします。 また、当該営業期間を含む直近の６営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が１口当たり分配金に与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の６営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとします。 (ⅰ)投資口の併合又は分割 その効力発生日の属する営業期間を含む直近の６営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の６営業期間内の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。 (ⅱ)投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行 かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた口数（以下「みなし時価発行口数」といいます。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。 支払時期は、当該営業期間に係る決算日後３ヶ月以内とします。 なお、上記分配金連動報酬の計算において、2017年３月期までの営業期間に係る「損益計算書上の税引前当期純利益」をその計算の基礎とする場合には、「損益計算書上の税引前当期純利益（NOI連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額とします。）」を、「損益計算書上の税引前当期純利益（期間報酬及びインセンティブ報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額とします。）」と読み替えて計算するものとします。 かかる「期間報酬」及び「インセンティブ報酬」とは、第10回投資主総会における改正前の規約第37条に規定する意味を有するものとします。

報酬	計算方法と支払時期
取得報酬	前記「２　投資方針　(1) 投資方針　①　投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から３ヶ月以内とします。
譲渡報酬	前記「２　投資方針　(1) 投資方針　①　投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から３ヶ月以内とします。
合併報酬	この投資法人が合併を行った場合には、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等の合併時における評価額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。 支払時期は、合併の効力発生日の月末から３ヶ月以内とします。

なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

④　資産保管会社への支払手数料

（ｉ）支払手数料の計算方法

各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.02%を乗じて得た金額の合計額を上限として算出された金額を基本手数料とし、保有資産に不動産、不動産の賃借権又は地上権が含まれる場合は、当該資産毎に６ヶ月当たり125万円を上限とする等の加算手数料を算出の上、基本手数料と加算手数料を合計した金額とします。

（ii）支払方法及び支払時期

営業期間毎に上記(ｉ)により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

⑤　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、１営業期間につき2,000万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後３ヶ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込により支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

①　投資口の発行に係る費用

当投資法人が新投資口を発行する場合には、当該発行に係る費用として、有価証券届出書（届出目論見書）の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資口募集の宣伝広告費等は、当投資法人の負担となります。

②　特定資産の取得・譲渡時の費用

当投資法人が特定資産の取得・譲渡を行うときの費用は、全て当投資法人に帰属します。具体的には、不動産等関連資産の取得に際しては、ⅰ．登録免許税、ⅱ．不動産取得税、ⅲ．売買契約締結に伴う印紙税、ⅳ．仲介手数料、ⅴ．登記に際して支払う司法書士報酬、ⅵ．デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等、不動産等関連資産の譲渡に際しては、ⅰ．売買契約締結に伴う印紙税、ⅱ．仲介手数料、ⅲ．登記に際して支払う司法書士報酬、ⅳ．デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等は、当投資法人の負担となります。

③　その他資産運用上の費用

前記②に記載する特定資産の取得・譲渡時の費用の他、特定資産が不動産である場合には公租公課・管理業務費・水道光熱費・損害保険料等の不動産の保有に係る費用、特定資産が信託の受益権である場合には信託報酬、当投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用等の当投資法人の資産運用に係る費用は、全て当投資法人に帰属します。

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である当投資法人の投資主に対する課税は、以下のような取扱いとなります。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

① 個人投資主の税務

（ｉ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である当投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(a) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315% 住民税５%）
2038年１月１日～	20%　　（所得税15% 住民税５%）

※１ 2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
※２ 配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(b) 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記（a）の税率より低くなる場合
・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記(ⅳ)(b)をご参照ください。）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注）１．
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記（a）と同じ	
配当控除	なし（注）２．	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注）３．	合計所得金額に含まれない

（注）１．大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。
（注）２．投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注）３．上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

(c) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受け取り方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(d) 少額投資非課税制度（NISA）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	―
2016年～2023年	120万円	80万円

（ii）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記(ｉ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

（iii）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(a) みなし配当

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

(b) みなし譲渡収入

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

（注）１．投資口の譲渡原価の額は以下のように算定されます。

譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、当投資法人から通知します。

（注）２．投資口の譲渡損益の額は以下のように算定されます。

譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注）３．投資口の取得価額の調整（減額）は以下のように算定されます。

調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（iv）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である当投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(a) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315% 住民税５%）
2038年１月１日～	20%　　（所得税15% 住民税５%）

※ 2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(b) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(c) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡による所得は、上記（a）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記(ｉ)(c)により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

(d) 少額投資非課税制度（NISA）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(b)及び(c)の損益通算や繰越控除は適用できません。

※NISAの年間投資上限額については上記(ｉ)(d)をご参照ください。

② 法人投資主の税務

（ｉ）利益の分配に係る税務

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

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

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%　（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年１月１日～	15%

（ⅱ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記(ⅰ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ⅲ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(a) みなし配当

この金額は当投資法人から通知します。みなし配当には上記(ⅰ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

(b) みなし譲渡収入

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

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

（ⅳ）投資口の譲渡に係る税務

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

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（2019年３月31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（注）１．（千円）	資産総額に対する投資比率（%）
不動産	―	オフィスビル	首都圏	東京23区	502,915,458	52.2
				東京23区以外	42,230,969	4.4
			地方都市		82,691,524	8.6
			計		627,837,952	65.2
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権（注）２．	オフィスビル	首都圏	東京23区	214,117,552	22.2
				東京23区以外	19,211,429	2.0
			地方都市		73,890,786	7.7
			計		307,219,768	31.9
	預金・その他資産		―		28,618,797	3.0
	計		―		335,838,565	34.8
計			―		963,676,518	100.0

	金額（千円）	資産総額に対する比率（%）
資産総額（注）３．	963,676,518	100.0
負債総額（注）３．	452,419,608	46.9
純資産総額（注）３．	511,256,909	53.1

（注）１．価格は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権について資産の種類・区分に応じた貸借対照表計上額を記載しております。
貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
なお、不動産を信託する信託の受益権には信託財産内の預金は含まれていません。
（注）２．不動産を信託する信託の受益権には、不動産及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権も含まれます。
（注）３．資産総額、負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における資産合計、負債合計及び純資産合計を記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本書の日付現在における当投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

（ｉ）株式

銘柄	株式数	取得価額		評価額（注）３．		投資比率（注）４．
		１株当たりの金額	取得価額総額	単価	金額	
東京オペラシティビル株式会社 普通株式（注）１．	124株	83千円	10,336千円	83千円	10,336千円	0.0%
東京オペラシティ熱供給株式会社 普通株式（注）２．	4,931株	114千円	566,831千円	114千円	566,831千円	0.1%
合　計			577,168千円		577,168千円	

（注）１．東京オペラシティビル株式会社は、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社であり、上記株式は、東京オペラシティビルの取得に当たり、これに付随して取得したものです。
（注）２．東京オペラシティ熱供給株式会社は、東京オペラシティ及びその隣接区域において熱供給事業を行う会社であり、上記株式は、東京オペラシティビルの取得に当たり、これに付随して取得したものです。
（注）３．当該非上場株式の評価額につきましては、当投資法人の規約に基づき、取得原価を記載しています。
（注）４．投資比率につきましては、2019年３月31日現在の当該非上場株式の取得価額が資産総額に占める割合を、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（ii）株式以外の投資有価証券

資産の種類・銘柄	数量	帳簿価額		評価額		投資比率（注）
		単価	金額	単価	金額	
金銭信託受益権	1件	229,086千円	229,086千円	229,086千円	229,086千円	0.0%
合　計			229,086千円		229,086千円	

（注）投資比率につきましては、2019年３月31日現在の当該金銭信託受益権の帳簿価額が資産総額に占める割合を、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

投資不動産物件は、後記「③その他投資資産の主要なもの」に一括表記しております。

③【その他投資資産の主要なもの】

（i）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表）

下記の表は、2019年３月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等関連資産については、下記「（ii）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（個別物件表）」をご参照ください。

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１．	賃貸事業収益(百万円)(注)２．	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)３．	期末算定価格(百万円)(注)４．	期末簿価(百万円)	取得価格(注)５．		地域別比率(注)３．
										(千円)	比率(注)３．	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	不動産	5(注)６．	1,734	25,678(注)６．	100.0%(注)６．	85,200	71,270	81,555,500	8.0%	76.7%
		ＭＤ神田ビル	不動産	9	230	6,269	100.0%	8,420	8,656	9,520,000	0.9%	
		神田橋パークビルヂング	不動産	10	120	3,687	100.0%	4,710	4,445	4,810,000	0.5%	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	不動産	2	352	5,121	100.0%	20,100	14,850	15,462,900	1.5%	
		二番町ガーデン	不動産	1(注)６．	481	9,316(注)６．	100.0%(注)６．	19,100	12,238	14,700,000	1.4%	
		三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	不動産	10	992	11,904	100.0%	55,600	28,720	44,700,000	4.4%	
		ビュレックス麹町	不動産	1	157	4,495	100.0%	7,520	5,457	7,000,000	0.7%	
		山王グランドビル	不動産	46	972	20,535	97.3%	33,200	21,249	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	2.0%	
		有楽町電気ビルヂング	不動産	11	264	4,697	100.0%	8,680	7,677	7,200,000	0.7%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	118	3,897	100.0%	2,960	2,734	3,173,000	0.3%	
		フロントプレイス日本橋	不動産	2	391	8,468	100.0%	19,300(注)７．	17,702	17,560,000	1.7%	
		共同ビル(茅場町２丁目)	不動産信託受益権	9	133	4,464	93.2%	5,060	4,152	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	不動産	1	157	4,279	100.0%	7,740	4,387	5,250,000	0.5%	
		銀座一丁目イーストビル	不動産信託受益権	8	184	4,513	100.0%	7,790	6,242	6,459,000	0.6%	
		銀座三和ビル	不動産	11	401	4,326	100.0%	18,700	17,161	16,830,000	1.6%	
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	11	160	4,255	100.0%	6,550	7,359	5,353,500 2,645,922 (注)８． 合計 7,999,422	0.8%	
		晴海フロント	不動産	8	1,222	33,369	100.0%	40,700(注)９．	27,377	31,300,000	3.1%	
		晴海センタービル	不動産	13	586	20,812	100.0%	20,400	21,818	26,800,000	2.6%	
		赤坂パークビル	不動産	29(注)６．	2,377	44,999(注)６．	100.0%(注)６．	76,700	59,154	60,800,000	5.9%	
		青山クリスタルビル	不動産	8	204	4,898	100.0%	9,240	7,036	7,680,000	0.7%	
		クローバー芝公園	不動産信託受益権	9	114	2,550	100.0%	4,850(注)７．	4,491	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	37	2,385	44,213	100.0%	122,000	101,678	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計 106,930,000	10.4%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	23	280	9,606	100.0%	7,300	5,311	4,859,000	0.5%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	117	4,062	100.0%	3,430	2,518	2,808,000	0.3%	

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１．	賃貸事業収益(百万円)(注)２．	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)３．	期末算定価格(百万円)(注)４．	期末簿価(百万円)	取得価格(注)５．		地域別比率(注)３．
										(千円)	比率(注)３．	
首都圏	東京23区	田町フロントビル	不動産	8	157	3,792	100.0%	6,920 (注)７．	6,178	6,210,000	0.6%	
		新宿イーストサイドスクエア	不動産信託受益権	40	1,360	36,262	94.4%	62,500 (注)７．	52,281	23,100,000 6,660,000 25,460,000 合計55,220,000	5.4%	
		新宿フロントタワー	不動産信託受益権	45	632	15,705	100.0%	26,500 (注)７．	24,991	25,025,000	2.4%	
		新和ビルディング	不動産	13	227	5,997	100.0%	8,370	7,799	7,830,000	0.8%	
		東京オペラシティビル(注)10．	不動産	99	1,605	34,951	99.6%	36,200	27,984	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	3.1%	
		フロントプレイス南新宿	不動産	2	73	4,095	100.0%	9,420 (注)７．	9,342	9,250,000	0.9%	
		（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）	不動産	(注)11．	111	(注)11．	(注)11．	5,500	5,572	6,670,000 △1,170,000 (注)12． 合計 5,500,000	0.5%	
		代々木１丁目ビル	不動産	8	309	7,745	100.0%	12,600	6,821	8,700,000	0.8%	
		神宮前テラス	不動産	6	185	3,147	100.0%	7,300	4,868	4,885,000	0.5%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5	295	5,558	100.0%	10,700	10,642	12,200,000 (注)13．	1.2%	
		渋谷クロスタワー（底地）	不動産	(注)14．	540	(注)14．	(注)14．	39,200	27,186	34,600,000 △8,076,000 (注)15． 合計26,524,000	2.6%	
		恵比寿ネオナート	不動産	5	482	8,659	100.0%	18,800	13,973	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.4%	
		TIXTOWER UENO	不動産	17	675	15,016	100.0%	25,900	19,143	22,000,000	2.1%	
		東五反田１丁目ビル	不動産	5	191	5,205	100.0%	6,730	4,342	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー(注)16．	不動産	1	709	16,856	100.0%	17,200 (注)９．	8,613	12,300,000	1.2%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	26	231	7,706	100.0%	6,010	4,773	5,123,000	0.5%	
		ハーモニータワー	不動産	22	485	14,340	100.0%	14,600	9,839	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.1%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	5	197	7,253	100.0%	4,710	3,388	3,541,000	0.3%	
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	69	2,186	100.0%	1,830	1,554	1,728,000	0.2%	
		池袋ＹＳビル	不動産	9	194	5,932	100.0%	5,500	4,043	4,500,000	0.4%	
	東京23区以外	八王子ファーストスクエア	不動産	48	241	10,068	100.0%	5,060	4,854	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.6%	6.8%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	19	114	4,510	100.0%	2,640	2,460	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.3%	
		MMパークビル	不動産	36	1,232	38,426	100.0%	40,400	31,152	37,400,000	3.6%	
		クイーンズタワーＡ	不動産信託受益権	50	1,019	26,669	99.7%	22,100 (注)７．	16,341	17,200,000	1.7%	
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	14	156	6,831	100.0%	3,200	2,870	3,375,000	0.3%	
		武蔵小杉ＳＴＭビル	不動産	27	165	5,378	100.0%	4,580	3,764	4,000,000	0.4%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１．	賃貸事業収益(百万円)(注)２．	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)３．	期末算定価格(百万円)(注)４．	期末簿価(百万円)	取得価格(注)５．		地域別比率(注)３．
									(千円)	比率(注)３．	
地方都市	８・３スクエア北ビル	不動産	8	327	12,265	100.0%	9,530	5,756	7,100,000	0.7%	16.4%
	定禅寺パークビル	不動産	17	65	2,518	100.0%	1,030	982	1,000,000	0.1%	
	東二番丁スクエア	不動産	21	560	20,526	97.4%	14,100 (注)９．	8,762	9,950,000	1.0%	
	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	28	132	6,234	100.0%	2,640	2,839	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	ＡＥＲ	不動産	65	662	23,612	100.0%	20,200	18,197	18,640,000	1.8%	
	大同生命新潟ビル	不動産	9	12	3,928	94.7%	1,860	1,849	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	85	499	20,942	99.6%	6,040	4,437	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	金沢上堤町ビル	不動産	27	130	7,206	96.9%	3,140	2,584	2,780,000	0.3%	
	錦パークビル (注)17.	不動産	64 (注)６．	286	10,338 (注)６．	100.0% (注)６．	5,190	5,071	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.6%	
	名古屋広小路プレイス	不動産信託受益権	34	387	13,200	100.0%	12,500 (注)７．	7,890	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路ビルヂング	不動産	38	566	21,401	99.8%	13,100	15,406	14,533,000	1.4%	
	名古屋御園ビル	不動産	17	71	3,448	100.0%	1,470	1,455	1,865,000	0.2%	
	四条烏丸センタービル	不動産	13	209	6,634	100.0%	5,980 (注)７．	3,839	4,400,000	0.4%	
	梅田スクエアビルディング （注）18.	不動産信託受益権	42	424	10,374	100.0%	17,000	15,782	15,523,520	1.5%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	50	716	28,403	100.0%	19,700	21,679	24,000,000	2.3%	
	堺筋本町ビル	不動産	23	233	11,520	98.2%	3,580	3,621	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	40	545	20,450	99.1%	14,900	13,789	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.4%	
	尼崎フロントビル	不動産信託受益権	29	455	15,500	100.0%	10,100	8,527	9,300,000	0.9%	
	リットシティビル	不動産	27	230	8,906	100.0%	4,160	2,591	4,650,000 △555,131 (注)19. 合計 4,094,868	0.4%	
	ＮＨＫ広島放送センタービル	不動産	12	262	9,860	100.0%	3,370	2,938	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.3%	
	東晴天神ビルディング	不動産	23	85	3,995	100.0%	1,560	1,353	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	31	158	5,964	100.0%	3,070	3,842	5,000,000	0.5%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	2	184	5,944	100.0%	4,480	3,380	3,657,000	0.4%	
		合計	1,506	33,022	855,902	99.5%	1,178,420	935,057	1,025,687,154	100.0%	

（注）１．テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。

（注）２．賃貸事業収益とは、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産からの収益（各賃料収入又は総賃料収入）であり、営業収益（又はその合計）を意味します。

（注）３．入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

（注）４．期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」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して、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による）を記載しております。

（注）５．取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

（注）６．北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率98.8%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃

貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積10,780㎡、入居率98.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率95.1%となっております。

（注）７．一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

（注）８．2008年７月４日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び2010年５月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）を記載しております。

（注）９．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。

（注）10．当投資法人は、2005年９月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年３月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式にかかる2019年３月31日付け評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株については566,831千円となっております。

（注）11．（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）は、建物を保有していないため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、保有する土地1,497㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

（注）12．2013年８月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年３月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。

（注）13．2003年10月９日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。

（注）14．渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

（注）15．2018年１月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。

（注）16．当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の2019年３月31日付けの評価額も同額であります。

（注）17．当投資法人は、2006年10月２日付け錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。

（注）18．当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。

（注）19．2018年９月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年２月１日付けにて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。

（注）20．上記一覧表は、不動産等関連資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

（注）21．上記一覧表の各物件（共有又は区分所有の場合は当投資法人の保有に係る部分）につきまして担保設定はなされておりません。

（ⅱ）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（個別物件表）

後記の表は、2019年３月31日現在において当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、2019年３月31日現在の状況を記載しています。

A．特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

・「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
・「所在地」欄の「土地地番」、「面積」、「構造」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上表示されているものを記載しています。但し、神宮前テラスの「建築時期」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しております。また「建築時期」については新築年月日を記載しております。
・「所在地」欄の「住居表示」欄は、住居表示が未実施の場合においては登記簿上表示されている地番を記載しております。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しております。
・「建物用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。
・「面積」は、不動産等関連資産について、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、「土地」に関しては建物敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物１棟全体の延床面積を記載しております。また、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
・「所有形態」は、不動産等関連資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等関連資産である建物に関する権利の種類及び建物所有割合を記載しています。なお、建物所有割合には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含みます。）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を記載しております（2018年９月28日以降に取得又は譲渡を行った特定資産に係る建物所有割合は小数点第３位を四捨五入して表示しています。）。「土地」に関しては、ＮＨＫ広島放送センタービルは賃借権の準共有持分を、小伝馬町新日本橋ビルディングは一部賃借権を信託する信託の受益権を、錦パークビルは一部賃借権（定期借地権）の準共有持分を、大崎フロントタワーは定期借地権を取得しております。なお、土地の賃借権について、土地の賃貸借契約期間を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要性又は可能性があります（定期借地権を除きます。）。また、当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合には、地主の承諾が必要となります。
・「不動産管理会社」は、事務所部分の賃貸管理を行っている会社を記載しております。
・フロンの使用状況に関しては、規制の状況や一般的な使用状況を勘案し、特記事項としての記載はしておりません。

B．取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等関連資産については、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書が作成されております。本資産運用会社は、不動産等関連資産の取得時に不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取得し、決算期末毎に、その価格の推移を知るために不動産鑑定評価書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書の概要について記載します。

(a) 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

ⅰ．価格の種類

特定価格

鑑定評価における価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、証券化対象不動産に係る評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格でありますが、2014年11月１日施行の「不動産鑑定評価基準」及び「価格等調査ガイドライン」の改正を受けて2014年11月１日以降に契約を締結する鑑定評価から適用されることとなった「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」においては、利用者にとってもわかりやすい鑑定評価とするため、結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示するよう取扱いが変更されております。

ⅱ．利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所との間に、利害関係はありません。2019年３月31日現在、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所は当投資法人の投資口を保有しておりません。

(b) 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

鑑定評価にあたっては、収益還元法（ＤＣＦ法及び直接還元法）及び原価法を用いて試算価格を求めておりますが、評価対象不動産は収益物件であり、市場においては収益性や投資採算性が重視され価格が形成される傾向が強いため、収益還元法による収益価格を重視することにより鑑定評価額が決定されています。なお、原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しております。

また、収益還元法はＤＣＦ法及び直接還元法を採用していますが、割引率及び最終還元利回りの査定に当たっては、将来のキャッシュ・フローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされております。

(c) その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該不動産等関連資産の取得価格を全不動産等関連資産の取得価格の合計(東京都に譲渡した神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部に係る取得価格が含まれております。）で除した比率を記載しております。なお、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

C．賃貸借の概況に関する説明

・テナント総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）。なお、マスターリース方式を採用するビルにおいて当投資法人が、不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、賃借人が転借人（エンドテナント）から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない契約）を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント（エンドテナント）を「テナント」として取り扱っております。

・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。

・入居率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。

・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、入居率に関しては、当投資法人の保有する持分に係る数字を記載しております（住宅部分及び土地の賃貸は含んでおりません。）。

D．損益状況に関する説明

・後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

・「（参考）資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載しております（建設仮勘定として資産計上された金額は含まれておりません。）。

物件名称：北の丸スクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		81,555,500千円
取得年月日		2006年２月24日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		8.0%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	85,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		71,270百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区九段北一丁目12番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）（注）２．		
	住居表示	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	テナント総数		5
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		25,678㎡
建物用途		事務所、店舗、共同住宅	総賃貸面積		25,678㎡
面積	土地	5,821.03㎡	入居率		100.0%
	建物	57,279.20㎡（注）１．	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付26階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2006年１月	(A) 賃貸事業収入		1,734,882
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		759,549
	建物	所有権	管理業務費		137,319
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		73,615
〔特記事項〕 都営新宿線九段下駅の出入口の一部が敷地内に設置されており、同出入口施設の所有者である東京都との間で、敷地の一部無償使用に関する協定書を締結しております。			公租公課		96,455
			損害保険料		1,886
			修繕費		35,616
			減価償却費		414,655
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		975,333
			（参考）資本的支出		57,595

（注）１．別棟として登記されている駐輪場（250.04㎡）を含みます。
（注）２．住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分のテナントはマスターリース契約締結先のアール・エー・アセット・マネジメント株式会社（賃借人）１社であり、総賃貸可能面積11,694㎡、総賃貸面積11,694㎡、入居率100.0%、総賃貸可能戸数122戸、総賃貸戸数122戸、戸数ベースの入居率100.0%となります。当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント（エンドテナント）の賃料等に連動します（総転貸面積は11,558㎡、入居率は98.8%、総転貸戸数121戸、戸数ベースの入居率は99.2%となります）。

物件名称：ＭＤ神田ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		9,520,000千円
取得年月日		2002年５月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.9%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	8,420百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		8,656百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町９番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町９番地１	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		6,269㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		6,269㎡
面積	土地	1,085.83㎡	入居率		100.0%
	建物	8,185.11㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1998年２月	(A) 賃貸事業収入		230,586
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		87,141
	建物	所有権	管理業務費		15,847
不動産管理会社		三井物産フォーサイト株式会社	水道光熱費		17,681
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		22,044
			損害保険料		304
			修繕費		2,601
			減価償却費		28,662
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		143,444
			（参考）資本的支出		3,114

物件名称：神田橋パークビルヂング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,810,000千円
取得年月日		2002年８月15日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	4,710百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,445百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番１　他８筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地１	テナント総数		10
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,687㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		3,687㎡
面積	土地	1,218.56㎡	入居率		100.0%
	建物	9,370.25㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1993年７月	(A) 賃貸事業収入		120,097
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		40,119
	建物	所有権（注）３．	管理業務費		1,292
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		－
〔特記事項〕 本物件の共有者との基本協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。			公租公課		17,853
			損害保険料		189
			修繕費		2,637
（注）１．９筆の内１筆は建物の他の共有者が所有しております。 （注）２．１筆261.71㎡並びに７筆計567.24㎡の共有持分10,000分の8,817 （注）３．共有持分10,000分の5,676			減価償却費		18,146
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		79,978
			（参考）資本的支出		9,281

物件名称：大手町フィナンシャルシティノースタワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		15,462,900千円
取得年月日		2014年３月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	20,100百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		14,850百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町一丁目５番１　他14筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区大手町一丁目９番５号	テナント総数		２
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,121㎡
建物用途		店舗、事務所	総賃貸面積		5,121㎡
面積	土地	14,108.16㎡（注）２．	入居率		100.0%
	建物	239,769.07㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付35階建（注）３．	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2012年10月	(A) 賃貸事業収入		352,652
所有形態	土地	所有権（注）４．	(B) 賃貸事業費用		183,671
	建物	区分所有権（注）５． *管理規約あり	管理業務費		32,286
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		17,515
〔特記事項〕 （１）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での権利譲渡に関する合意書において、権利譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされております。 （２）土地の一部に地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されております。			公租公課		47,649
			損害保険料		208
			修繕費		68
			減価償却費		85,943
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		168,981
			（参考）資本的支出		－

（注）１．当該敷地は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業（以下「本区画整理事業」といいます。）施行区域内に存しており、当該地番及び筆数は従前地の地番及び筆数を記載したものです。
（注）２．本区画整理事業における以下の仮換地指定面積の合計を記載しております。
２Ａ街区２-１号(仮換地) 13,763.00㎡　　２Ａ街区２-２号(仮換地) 345.16㎡
（注）３．階数は、大手町フィナンシャルシティノースタワーと大手町フィナンシャルシティサウスタワーを合わせた登記簿上の記載をしており、大手町フィナンシャルシティノースタワーは、31階建（館内表示は30階建）です。
（注）４．以下の所有権（敷地権）の共有持分100分の60
敷地権の目的：土地15筆の所有権
敷地権割合　：東京都千代田区大手町一丁目５番１他13筆（仮換地　２Ａ街区２-１号）　1億分の6,110,638
東京都千代田区大手町一丁目５番２（仮換地２Ａ街区２-２号）　1億分の6,120,155
（注）５．以下の区分所有権の共有持分100分の60
大手町フィナンシャルシティノースタワー19階から22階（登記簿上は20階から23階）8,304.58㎡、及び、管理規約に基づく全体共用部の共有持分5.642032%。
※建物所有割合：3.3852192%

物件名称：二番町ガーデン

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		14,700,000千円
取得年月日		2005年４月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	19,100百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		12,238百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区二番町８番４他22筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）（注）４．		
	住居表示	東京都千代田区二番町８番地８	テナント総数		1
用途地域		商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		9,316㎡
建物用途		事務所、店舗、居宅	総賃貸面積		9,316㎡
面積	土地	10,992.13㎡	入居率		100.0%
	建物	57,031.06㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2004年４月	(A) 賃貸事業収入		481,782
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		235,404
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		59,472
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		24,894
〔特記事項〕 （１）当該建物は区分所有されており、一部の区分所有者間での協定書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （２）当該土地の南側区道（番町中央通り）に「東京都市計画道路幹線街路放射第27号線」の都市計画が計画決定されております。 （３）境界確認は未了です。 （４）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場・倉庫等）の共有持分100,000分の31,345が含まれます。			公租公課		55,860
			損害保険料		618
			修繕費		10,606
			減価償却費		83,952
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		246,378
			（参考）資本的支出		8,465

（注）１．23筆のうち16筆は建物の他の区分所有者が所有しております。
（注）２．７筆3,542.59㎡（なお、当投資法人が保有する地番10番10の土地から分筆された10番49の土地について、2016年８月３日付けで、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記がなされたことにより、登記面積が3,554.33㎡から3,542.59㎡へ変更されました。）
（注）３．１階～８階27,269.74㎡の共有持分100,000分の33,364及び10階～14階4,902.06㎡の共有持分100,000分の33,115。建物所有割合：31.345%
（注）４．住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分の賃貸借の概況は、テナント数１、総賃貸可能面積1,686㎡、総賃貸面積1,686㎡、入居率100.0%となります。

物件名称：三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		44,700,000千円
取得年月日		2007年３月28日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		4.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	55,600百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価（注）４．		28,720百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区丸の内一丁目２番６　他３筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号	テナント総数		10
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		11,904㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		11,904㎡
面積	土地	8,100.39㎡	入居率		100.0%
	建物	108,171.67㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付29階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2003年２月	(A) 賃貸事業収入		992,971
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		399,764
	建物	区分所有権 （注）３．（注）５． ＊管理規約あり	管理業務費		55,035
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		54,964
〔特記事項〕 （１）当該建物は日本工業倶楽部会館と一体の区分所有建物であり、当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、防災センター、倉庫等）の共有持分が含まれます。 （２）区分所有者間での覚書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （３）2009年９月17日付けで、当該敷地の未利用容積（容積率65%相当）の利用権（以下「本権利」といいます。）を隣接地の新築予定建物に移転しました。なお、本権利の存続期間は、2009年９月17日以降、丸の内一丁目特定街区（2008年12月19日付け東京都告示第千五百七十一号による都市計画）の存続期間と同一の期間となっています。また、将来当該特定街区が解除された場合には本権利は消滅します。			公租公課		146,622
			損害保険料		960
			修繕費		53,826
			減価償却費		87,750
			その他費用		604
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		593,207
			（参考）資本的支出		36,907

（注）１．４筆のうち１筆は建物の他の区分所有者が所有しております。
（注）２．２筆700.81㎡の共有持分1,000分の226及び１筆5,085.53㎡の共有持分10,000分の2,795
（注）３．地下４階～地上１階の一部4,873.33㎡の共有持分1,000分の226、地上13～29階33,648.00㎡の共有持分1,000分の347、
その他、建物１棟全体の規約共用部分の共有持分10,000,000分の1,938,402、本ビルの規約共用部分の共有持分1,000分の226。
建物所有割合：19.38402%
（注）４．本物件は三菱総合研究所ビルヂングとの交換により取得したものであり、土地部分について法人税法第50条の規定に基づく圧縮記帳を行っております。
（注）５．当該建物は2011年４月28日付けで専有部分の一部を共有物分割しております。

物件名称：ビュレックス麹町

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,000,000千円
取得年月日		2005年７月29日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.7%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	7,520百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		5,457百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区麹町三丁目５番２　他２筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区麹町三丁目５番地２	テナント総数		1
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,495㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,495㎡
面積	土地	967.67㎡	入居率		100.0%
	建物	6,526.64㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2005年１月	(A) 賃貸事業収入		157,836
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		82,185
	建物	所有権	管理業務費		－
不動産管理会社		株式会社スペースデザイン	水道光熱費		－
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		14,377
			損害保険料		232
			修繕費		4,785
			減価償却費		62,790
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		75,651
			（参考）資本的支出		－

物件名称：山王グランドビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		① 10,200,000千円 ② 10,700,000千円
取得年月日（注）１．		① 2005年１月31日 ② 2006年４月３日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で2.0%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	33,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		21,249百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区永田町二丁目20番７	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区永田町二丁目14番２号	テナント総数		46
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		20,535㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		19,982㎡
面積	土地	3,663.93㎡	入居率		97.3%
	建物	33,875.95㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下３階付10階建	運用期間		自 2018年10月１日 至 2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1966年９月	(A) 賃貸事業収入		972,833
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		442,523
	建物	所有権（注）２．	管理業務費		102,241
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		55,169
〔特記事項〕 （１）当該建物は、建物竣工後に行われた建築基準法の改正により、容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現況と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。 （２）本物件の共有者との契約書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が規定されております。			公租公課		114,648
			損害保険料		1,071
			修繕費		87,709
			減価償却費		81,683
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		530,309
			（参考）資本的支出		79,824

（注）１．①の取引時において、土地・建物の所有権（共有持分100分の50）を取得しており、②の取引時に、土地・建物の所有権（共有持分100分の49）を取得しております。
（注）２．土地・建物共に共有持分100分の99

物件名称：有楽町電気ビルヂング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,200,000千円
取得年月日		2003年８月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.7%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	8,680百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		7,677百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区有楽町一丁目３番10　他26筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区有楽町一丁目７番１号	テナント総数		11
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,697㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,697㎡
面積	土地	5,749.91㎡	入居率		100.0%
	建物	70,287.65㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		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20階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1975年９月	(A) 賃貸事業収入		264,680
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		133,249
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		35,099
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社（注）４．	水道光熱費		20,168
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		44,865
			損害保険料		362
			修繕費		7,400
			減価償却費		25,351
			その他費用		－
（注）１．27筆の内24筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 （注）２．３筆619.35㎡。一部に地下鉄道敷設を目的とした地上権が設定されております。 （注）３．８階～10階、12階事務所4,439.04㎡、地下１階及び１階店舗200.95㎡、地下１階～地下３階駐車場7,960.13㎡の共有持分10,000分の1,078。建物所有割合：10.78% （注）４．2019年４月１日付けにて、不動産管理会社を有電ビル管理株式会社から三菱地所プロパティマネジメント株式会社に変更しております。			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		131,431
			（参考）資本的支出		36,093

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権	取得価格		3,173,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年３月１日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	2,960百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		2,734百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町１番２　他５筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町４番９号	テナント総数		10
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,897㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		3,897㎡
面積	土地	773.28㎡（注）	入居率		100.0%
	建物	5,822.88㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年11月	(A) 賃貸事業収入		118,047
所有形態	土地	所有権（一部賃借権）	(B) 賃貸事業費用		56,072
	建物	所有権	管理業務費		16,809
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		8,969
〔特記事項〕 当該土地に含まれる土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は2021年に期間満了となります。			公租公課		12,137
			損害保険料		198
			修繕費		1,100
（注）当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積（228.18㎡）は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。			減価償却費		13,454
			その他費用		3,401
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		61,975
			（参考）資本的支出		7,896

物件名称：フロントプレイス日本橋

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		17,560,000千円
取得年月日		2018年１月19日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.7%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	19,300百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		17,702百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋二丁目14番１　他10筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区日本橋二丁目14番１号	テナント総数		2
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		8,468㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		8,468㎡
面積	土地	1,381.52㎡	入居率		100.0%
	建物	11,672.55㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2014年２月	(A) 賃貸事業収入		391,142
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		116,094
	建物	所有権	管理業務費		29,754
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		20,660
〔特記事項〕 ありません。			公租公課（注）		－
			損害保険料		410
			修繕費		1,009
（注）（参考）2019年度固定資産税・都市計画税・償却資産税 81,761千円			減価償却費		64,259
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		275,048
			（参考）資本的支出		－

物件名称：共同ビル（茅場町２丁目）

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		4,410,000千円
取得年月日		2011年３月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	2005年12月22日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	5,060百万円
	信託期間満了日	2021年２月28日	当期末簿価		4,152百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,464㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		4,162㎡
面積	土地	754.26㎡	入居率		93.2%
	建物	5,505.80㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年４月	(A) 賃貸事業収入		133,240
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		62,590
	建物	所有権	管理業務費		13,076
不動産管理会社		三井物産フォーサイト株式会社	水道光熱費		10,341
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		12,440
			損害保険料		192
			修繕費		4,507
			減価償却費		22,033
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		70,649
			（参考）資本的支出		5,815

物件名称：ビュレックス京橋

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		5,250,000千円
取得年月日		2002年７月22日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	7,740百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,387百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目７番11	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目７番14号	テナント総数		1
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,279㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,279㎡
面積	土地	756.03㎡	入居率		100.0%
	建物	5,470.54㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2002年２月	(A) 賃貸事業収入		157,992
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		38,747
	建物	所有権	管理業務費		－
不動産管理会社		株式会社スペースデザイン	水道光熱費		－
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		12,153
			損害保険料		195
			修繕費		2,551
			減価償却費		23,847
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		119,244
			（参考）資本的支出		1,688

物件名称：銀座一丁目イーストビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		6,459,000千円
取得年月日		2015年３月２日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.6%
信託受益権の概要	信託設定日	2008年12月３日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	7,790百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		6,242百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座一丁目205番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区銀座一丁目19番７号	テナント総数		8
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,513㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,513㎡
面積	土地	702.41㎡	入居率		100.0%
	建物	4,976.85㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2008年５月	(A) 賃貸事業収入		184,755
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		96,460
	建物	所有権	管理業務費		15,524
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		8,791
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		11,002
			損害保険料		211
			修繕費		4,172
			減価償却費		56,758
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		88,295
			（参考）資本的支出		－

物件名称：銀座三和ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		16,830,000千円
取得年月日		2005年３月10日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	18,700百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		17,161百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座四丁目１番１他３筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区銀座四丁目６番１号	テナント総数		11
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,326㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,326㎡
面積	土地	1,119.27㎡	入居率		100.0%
	建物	8,851.00㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1982年10月	(A) 賃貸事業収入		401,653
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		140,844
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		26,158
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		17,299
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		71,137
			損害保険料		268
			修繕費		1,660
			減価償却費		23,914
			その他費用		405
（注）１．４筆の内１筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 （注）２．１筆247.41㎡並びに２筆507.01㎡の共有持分10,000分の9,854 （注）３．１階、３階～５階1,905.35㎡の共有持分10,000分の9,854及び上記を除く地下２階～９階5,770.65㎡の共有持分10,000分の4,531。建物所有割合：70.95%			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		260,808
			（参考）資本的支出		2,547

物件名称：菱進銀座イーストミラービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格（注）２．		①　5,353,500千円 ②　2,645,922千円
取得年月日（注）１．		①　2005年３月15日 ②　2010年５月24日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.8%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	6,550百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		7,359百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座三丁目219番２　他６筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区銀座三丁目15番10号	テナント総数		11
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,255㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,255㎡
面積	土地	864.91㎡	入居率		100.0%
	建物	5,751.68㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1998年10月	(A) 賃貸事業収入		160,994
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		85,790
	建物	所有権	管理業務費		15,612
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		12,407
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		15,840
			損害保険料		183
（注）１．①の取引時において菱進銀座イーストミラービルを取得し、②の取引時において増築工事部分に係る建物の引渡しを受けております。 （注）２．②の取得価格については、2008年７月４日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除きます。）を記載しております。			修繕費		1,956
			減価償却費		39,790
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		75,203
			（参考）資本的支出		13,128

物件名称：晴海フロント

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		31,300,000千円
取得年月日		2013年１月７日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		3.1%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	40,700百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		27,377百万円
所在地	土地地番	東京都中央区晴海二丁目107番	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区晴海二丁目1番40号	テナント総数		8
用途地域		準工業地域	総賃貸可能面積		33,369㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		33,369㎡
面積	土地	7,250.15㎡	入居率		100.0%
	建物	45,458.90㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根地下１階付17階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2012年２月	(A) 賃貸事業収入		1,222,959
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		672,895
	建物	所有権	管理業務費		125,440
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		98,950
〔特記事項〕 当該土地の用途地域は準工業地域となっておりますが、同敷地は東京都市計画「晴海地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）」により、商業地域への見直し相当用途地域として扱われております。			公租公課		77,776
			損害保険料		1,699
			修繕費		11,079
			減価償却費		357,948
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		550,064
			（参考）資本的支出		10,248

物件名称：晴海センタービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		26,800,000千円
取得年月日		2007年12月18日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		2.6%
信託受益権の概要	信託設定日	―	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	―		期末算定価格	20,400百万円
	信託期間満了日	―	当期末簿価		21,818百万円
所在地	土地地番	東京都中央区晴海二丁目25番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区晴海二丁目５番24号	テナント総数		13
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		20,812㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		20,812㎡
面積	土地	4,664.63㎡	入居率		100.0%
	建物	26,447.27㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2006年11月	(A) 賃貸事業収入		586,440
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		375,216
	建物	所有権	管理業務費		69,403
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		41,826
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		48,718
			損害保険料		850
			修繕費		3,649
			減価償却費		210,767
			その他費用		―
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		211,223
			（参考）資本的支出		9,044

物件名称：赤坂パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		60,800,000千円
取得年月日		2011年11月15日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		5.9%
信託受益権の概要	信託設定日	―	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	―		期末算定価格	76,700百万円
	信託期間満了日	―	当期末簿価		59,154百万円
所在地	土地地番	東京都港区赤坂五丁目214番１他６筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）（注）		
	住居表示	東京都港区赤坂五丁目２番20号	テナント総数		29
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		44,999㎡
建物用途		事務所、店舗、共同住宅	総賃貸面積		44,999㎡
面積	土地	14,198.20㎡	入居率		100.0%
	建物	97,489.16㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付30階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1993年７月	(A) 賃貸事業収入		2,377,483
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		1,220,590
	建物	所有権	管理業務費		223,710
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		249,599
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		275,470
			損害保険料		3,754
（注）住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分のテナントはマスターリース契約締結先の三菱地所リアルエステートサービス株式会社（賃借人）１社であり、総賃貸可能面積10,780㎡、総賃貸面積10,780㎡、入居率100.0%、総賃貸可能戸数90戸、総賃貸戸数90戸、戸数ベースの入居率100.0%となります。当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント（エンドテナント）の賃料等に連動します（総転貸面積は10,613㎡、入居率は98.5%、総転貸戸数88戸、戸数ベースの入居率97.8%となります）。			修繕費		58,707
			減価償却費		409,348
			その他費用		―
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		1,156,893
			（参考）資本的支出		70,497

物件名称：青山クリスタルビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,680,000千円
取得年月日		2003年３月14日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.7%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	9,240百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		7,036百万円
所在地	土地地番	東京都港区北青山三丁目64番他３筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区北青山三丁目５番12号	テナント総数		8
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,898㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,898㎡
面積	土地	989.30㎡	入居率		100.0%
	建物	8,094.36㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下４階付10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1982年12月	(A) 賃貸事業収入		204,092
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		91,754
	建物	所有権	管理業務費		19,860
不動産管理会社		株式会社ザイマックスアルファ	水道光熱費		11,753
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		31,240
			損害保険料		290
			修繕費		7,380
			減価償却費		20,733
			その他費用		495
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		112,338
			（参考）資本的支出		979

物件名称：クローバー芝公園

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		4,500,000千円
取得年月日		2015年１月20日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	2005年３月30日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	4,850百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		4,491百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝公園一丁目10番11、10番12	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝公園一丁目３番12号	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		2,550㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		2,550㎡
面積	土地	528.58㎡	入居率		100.0%
	建物	3,496.01㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2006年２月	(A) 賃貸事業収入		114,800
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		56,993
	建物	所有権	管理業務費		9,268
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		7,246
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		6,950
			損害保険料		130
			修繕費		11,088
			減価償却費		22,308
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		57,807
			（参考）資本的支出		－

物件名称：汐留ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		①　21,250,000千円 ②　54,600,000千円 ③　10,100,000千円 ④　10,450,000千円 ⑤　10,530,000千円
取得年月日（注）		①　2008年12月19日 ②　2010年１月15日 ③　2015年５月１日 ④　2017年３月30日 ⑤　2017年９月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②、③、④、⑤ 合計で10.4%
信託受益権の概要	信託設定日	2004年３月22日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		期末算定価格	122,000百万円
	信託期間満了日	2022年３月31日	当期末簿価		101,678百万円
所在地	土地地番	東京都港区海岸一丁目71番19 他14筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区海岸一丁目２番20号	テナント総数		37
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		44,213㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		44,213㎡
面積	土地	12,054.22㎡	入居率		100.0%
	建物	115,930.83㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付24階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2007年12月	(A) 賃貸事業収入		2,385,682
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		965,928
	建物	所有権	管理業務費		180,720
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		132,435
〔特記事項〕 （１）土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されております。 （２）当該受益権は準共有されており、準共有者間の協定書において当該受益権の準共有持分の譲渡に係る他の準共有者の優先交渉権に関する事項が定められております。			公租公課		181,689
			損害保険料		1,432
			修繕費		58,808
（注）①の取引時に、当該受益権の準共有持分の10%を取得しており、 ②の取引時に、当該受益権の準共有持分の30%を取得しており、 ③の取引時に、当該受益権の準共有持分の５%を取得しており、 ④の取引時に、当該受益権の準共有持分の５%を取得しており、 ⑤の取引時に、当該受益権の準共有持分の５%を取得しております。			減価償却費		406,743
			その他費用		4,097
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		1,419,753
			（参考）資本的支出		47,918

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		4,859,000千円
取得年月日		2001年９月10日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年９月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	7,300百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		5,311百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目１番１　他１筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝二丁目３番３号	テナント総数		23
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		9,606㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		9,606㎡
面積	土地	2,820.90㎡	入居率		100.0%
	建物	16,235.10㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1984年３月	(A) 賃貸事業収入		280,528
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		174,140
	建物	所有権	管理業務費		37,460
不動産管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	水道光熱費		25,110
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		40,847
			損害保険料		502
			修繕費		30,265
			減価償却費		39,768
			その他費用		185
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		106,387
			（参考）資本的支出		188,310

物件名称：コスモ金杉橋ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		2,808,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年３月１日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,430百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		2,518百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番７　他５筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	テナント総数		8
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,062㎡
建物用途		事務所、給油所	総賃貸面積		4,062㎡
面積	土地	758.54㎡	入居率		100.0%
	建物	5,420.93㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1992年３月	(A) 賃貸事業収入		117,194
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		49,773
	建物	所有権	管理業務費		10,798
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		8,277
〔特記事項〕 （１）建物１階給油所部分には、コスモ石油プロパティサービス株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消火水槽、計量機、給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 （２）当該物件の所有者である信託の受託者は、給油所をコスモ石油プロパティサービス株式会社に賃貸（但し、賃借人たるコスモ石油プロパティサービス株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除きます。）しておりますが、特約条項により、当該賃借人は、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を負担しており、契約終了に基づく明渡後２年間は土壌汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。			公租公課		13,881
			損害保険料		182
			修繕費		2,222
			減価償却費		14,412
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		67,420
			（参考）資本的支出		－

物件名称：田町フロントビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		6,210,000千円
取得年月日		2017年３月30日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	6,920百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		6,178百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝四丁目321番３、322番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝四丁目13番２号	テナント総数		8
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,792㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		3,792㎡
面積	土地	747.31㎡	入居率		100.0%
	建物	5,747.80㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2014年７月	(A) 賃貸事業収入		157,456
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		66,616
	建物	所有権	管理業務費		11,400
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		8,641
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		14,295
			損害保険料		212
			修繕費		173
			減価償却費		31,892
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		90,840
			（参考）資本的支出		－

物件名称：新宿イーストサイドスクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		①　23,100,000千円 ②　6,660,000千円 ③　25,460,000千円
取得年月日（注）１．		①　2014年10月１日 ②　2017年１月25日 ③　2018年３月30日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②、③合計で5.4%
信託受益権の概要	信託設定日	①　2017年１月25日 ②　2017年１月25日 ③　2018年３月30日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		期末算定価格	62,500百万円
	信託期間満了日	2025年３月31日	当期末簿価（注）３．		52,281百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区新宿六丁目315番10	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	テナント総数		40
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		36,262㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		34,247㎡
面積	土地	25,320.28㎡	入居率		94.4%
	建物	167,245.46㎡（注）２．	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付20階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2012年３月	(A) 賃貸事業収入		1,360,129
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		553,214
	建物	所有権	管理業務費		101,164
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		99,782
〔特記事項〕 （１）本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けており、隣地（新宿区新宿六丁目315番33）と合わせて容積率600%の認定を受けております。 本物件の使用容積率は608.09%、隣地の使用容積率は219.56%、一団地全体の容積率は599.99%で、一団地の容積率をほぼ全て消化している状況であり、本物件及び隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継しております。 （２）本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。			公租公課（注）４．		62,220
			損害保険料		2,041
			修繕費		2,994
			減価償却費		284,676
			その他費用		332
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		806,915
			（参考）資本的支出		21,364

（注）１．①の取引において本物件の共有持分14%を取得しており、②の取引において、本物件の共有持分3.6%を信託財産とする信託の受益権を取得し、同日付けで共有持分14%についても追加信託を行っており、③の取引において、本物件の共有持分13.4%を信託財産とする信託の受益権を取得しております。この結果、本物件の共有持分31.0%を信託財産とする信託の受益権を保有しております。

（注）２．付属建物の店舗（214.27㎡）を含む建物全体の面積

（注）３．②の取引において取得した共有持分3.6%は、こころとからだの元氣プラザとの交換により取得したものであり、土地部分について法人税法第50条の規定に基づく圧縮記帳を行っております。

（注）４．（参考）2019年度固定資産税・都市計画税・償却資産税91,677千円（2018年３月30日付けで取得した追加持分に対応する金額）

物件名称：新宿フロントタワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		25,025,000千円
取得年月日		2018年４月17日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		2.4%
信託受益権の概要	信託設定日	2018年４月17日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		期末算定価格	26,500百万円
	信託期間満了日	2025年３月31日	当期末簿価		24,991百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区北新宿二丁目195番11	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都新宿区北新宿二丁目21番１号	テナント総数		45
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		15,705㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		15,705㎡
面積	土地	9,628.17㎡	入居率		100.0%
	建物	92,092.30㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付35階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2011年８月	(A) 賃貸事業収入		632,876
所有形態	土地	所有権（注）１．	(B) 賃貸事業費用		252,552
	建物	区分所有権（注）２． ＊管理規約あり	管理業務費		59,938
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		38,863
〔特記事項〕 （１）本物件は北新宿地区地区計画の区域内に存しており、建築物などを建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、隣地（新宿区北新宿二丁目195番10）の所有者と合わせて建築基準法第86条第１項に基づく一団地認定を受けています。隣地所有者とは互いに容積対象床面積と建築面積の上限を制限する地役権を設定し、本物件敷地にはその旨の登記を行っております。 （２）本物件の区分所有権の共有者間協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされております。 （３）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約設定共用部分（駐車場、倉庫等）の共有持分が含まれます。			公租公課（注）３．		―
			損害保険料		699
			修繕費		8,675
			減価償却費		144,375
			その他費用		―
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		380,324
			（参考）資本的支出		3,184

（注）１．以下の所有権（敷地権）の共有持分100分の27.5
敷地権の目的：土地１筆の所有権
敷地権割合：東京都新宿区北新宿二丁目195番11　　1,000億分の98,917,614,500
（注）２．以下の区分所有権の共有持分100分の27.5
４階～34階の事務所部分53,248.09㎡のうち他の区分所有者の所有分を除いた52,713.71㎡及びその規約共用部分
１階～３階の店舗部分4,298.89㎡及びその規約共用部分
※建物所有割合：27.24798%
（注）３．（参考）2019年度固定資産税・都市計画税・償却資産税120,530千円

物件名称：新和ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,830,000千円
取得年月日		2004年９月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.8%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	8,370百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		7,799百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目141番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目２番４号	テナント総数		13
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,997㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		5,997㎡
面積	土地	822.00㎡	入居率		100.0%
	建物	8,291.69㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1989年11月	(A) 賃貸事業収入		227,489
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		93,323
	建物	所有権	管理業務費		18,451
不動産管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	水道光熱費		15,888
〔特記事項〕 境界確認は未了です。			公租公課		20,408
			損害保険料		361
			修繕費		2,243
			減価償却費		35,969
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		134,165
			（参考）資本的支出		63,217

物件名称：東京オペラシティビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　9,350,000千円 ②　22,426,831千円
取得年月日（注）１．		①　2005年９月13日 ②　2010年３月24日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で3.1%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	36,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		27,984百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目20番２　他20筆（注）２．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目20番２号	テナント総数		99
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		34,951㎡
建物用途		事務所、店舗、音楽堂、美術館	総賃貸面積		34,819㎡
面積	土地	18,236.94㎡	入居率		99.6%
	建物	232,996.81㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下４階付54階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1996年７月	(A) 賃貸事業収入		1,605,641
所有形態	土地	所有権（注）３．	(B) 賃貸事業費用		1,117,035
	建物	区分所有権（注）４． ＊管理規約あり	管理業務費		非開示（注）５．
不動産管理会社		東京オペラシティビル株式会社	水道光熱費		
〔特記事項〕 （１）当該建物は隣接する新国立劇場と一体で特定街区として開発されており、新国立劇場の未使用容積の使用許諾を受けております。使用許諾期間（2052年満了）を更新する場合には、延長条件その他必要な事項を地主と協議して決定することになります。また、街区の所有者間での基本協定書、管理協定書等において、街区全体の整備・運営に係る決定機関としての連絡調整会議の設置、土地の所有権移転・担保設定についての連絡調整会議の事前承認に関する事項、相互の敷地境界線を越える施設の確認に関する事項等が定められています。 （２）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での協定書・管理規約において、建物所有持分及び敷地の譲渡に係る他の所有者の優先交渉権に関する事項や所有形態が共有となる専有部分の分割請求不可期間の５年毎更新等が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （３）当該建物が朽廃、滅失等により建替の必要が生じたときは、管理規約に基づく区分所有者集会の特別決議に加えて、連絡調整会議における協議による決定が必要です。 （４）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場・倉庫・機械室等）の共有持分100,000分の31,325が含まれます。			公租公課		
			損害保険料		
			修繕費		
			減価償却費		
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		488,605
			（参考）資本的支出		222,205

（注）１．①の取引時において、土地の所有権（１筆5,565.18㎡の共有持分10,000,000分の2,671,270）並びに建物の区分所有権の共有持分（Ｔ棟７階から52階の事務所等の100,000分の8,796、Ａ棟・Ｃ棟及びＴ棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の8,368、並びに共同利用施設（ガレリア）の1,000,000分の64,099）及び管理規約に基づく規約共用部（駐車場・倉庫・機械室等）の共有持分（100,000分の8,368）を取得しており、②の取引時に、土地の所有権（１筆5,565.18㎡の共有持分10,000,000分の7,328,730）並びに建物の区分所有権の共有持分（Ｔ棟７階から52階の事務所等の100,000分の23,687、Ａ棟・Ｃ棟及びＴ棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の22,957、並びに共同利用施設（ガレリア）の1,000,000分の175,851）、管理規約に基づく規約共用部（駐車場・倉庫・機械室等）の共有持分100,000分の22,957及び地下３階の単独持分を取得しております。
（注）２．21筆のうち20筆は建物の他の区分所有者が所有しております。
（注）３．１筆5,565.18㎡
（注）４．７階～52階の事務所等の共有持分100,000分の32,483、商業施設・音楽堂・美術館等の共有持分100,000分の31,325、駐車場・ガレリア等の共有持分1,000,000分の239,950。Ｂ３の倉庫・事務所の100%、建物所有割合：31.325%
（注）５．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要望により、開示を差し控えております。

物件名称：フロントプレイス南新宿

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		9,250,000千円
取得年月日		2019年１月23日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.9%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	9,420百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		9,342百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番１　他２筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番６号	テナント総数		2
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,095㎡
建物用途		事務所・店舗	総賃貸面積		4,095㎡
面積	土地	1,040.80㎡	入居率		100.0%
	建物	5,982.36㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2019年１月23日 至　2019年３月31日 （日数68日）
建築時期		2015年９月	(A) 賃貸事業収入		73,963
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		22,814
	建物	所有権	管理業務費		4,949
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		2,580
〔特記事項〕 ありません。			公租公課（注）		2
			損害保険料		84
			修繕費		－
（注）（参考）2019年度固定資産税・都市計画税・償却資産税 49,543千円			減価償却費		15,198
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		51,149
			（参考）資本的支出		－

物件名称：（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　6,670,000千円 ②△1,170,000千円 （注）３．
取得等年月日（注）１．		①2004年３月24日 ②2013年８月23日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	5,500百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		5,572百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番６	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）（注）２．		
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番７号	テナント総数		－
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		－㎡
建物用途		－　（注）２．	総賃貸面積		－㎡
面積	土地	1,497.52㎡	入居率		－%
	建物	－　（注）２．	損益状況（単位：千円）		
構造		－　（注）２．	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		－　（注）２．	(A) 賃貸事業収入		111,000
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		21,397
	建物	－　（注）２．	管理業務費		－
不動産管理会社		－　（注）２．	水道光熱費		－
			公租公課		21,397
			損害保険料		－
			修繕費		－
			減価償却費		－
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		89,602
			（参考）資本的支出		－

〔特記事項〕
本土地を含む街区で三菱地所株式会社及び日本製粉株式会社により千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業が着工されることとなったため、2017年５月15日付けにて、物件名称を日本ブランズウィックビル（底地）から（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）に変更しております。当投資法人は2013年８月23日付け日本ブランズウィックビル建物（以下「BW」といいます。）の三菱地所株式会社への譲渡に合わせて本土地について同社を借地権者とする定期借地権設定契約を締結し、本土地を賃貸しています。当該定期借地権設定契約の概要は以下のとおりです。

借地権の種類　借地借家法第22条に定める一般定期借地権
借地権の目的　（１）BWの所有
（２）BWを解体し本土地及び隣接する土地に新たに建物を建設した場合の建物（以下「新築建物」といいます。）の所有

存続期間　2013年８月23日より2083年８月22日（70年間）（契約更新及び存続期間延長は行いません。）
権利金、敷金・保証金　なし
契約終了時の建物の取扱い
・借地借家法第13条の建物等の買取請求権はありません。
・建物所有者は契約終了時までに建物を解体し、更地の状態で土地を返還する義務を負います。
新築建物を建設した場合の取り決め事項の概要
・新築建物を建設した場合、竣工から１年３か月間、三菱地所株式会社は第三者に新築建物を譲渡することができず、当投資法人は新築建物の買い受けに係る優先交渉権を有しております。
・上記期間経過後、竣工から５年を経過するまでの間、三菱地所株式会社が第三者に新築建物を譲渡しようする場合は、それに先立ち当投資法人に売却の打診を行うこととされています。
本土地に関する取り決め事項の概要
・建物売却後一定期間を経た後、三菱地所株式会社が新築建物の建設に着手しない場合、当投資法人又は三菱地所株式会社は、相互に本土地を5,572百万円にて売買するよう請求することができます。
・当投資法人は、原則として、新築建物竣工後１年３か月を経過するまで本土地を第三者に売却できません。
・新築建物竣工後１年３か月経過時点から竣工後５年を経過するまでの間、当投資法人又は三菱地所株式会社は、相互に本土地を5,572百万円にて売買するよう請求することができます。

(注)１．①の取引時において土地・建物の所有権を取得し、②の取引時に建物を譲渡しております。
(注)２．当投資法人は、本土地上の建物を所有していないため、建物の概要及び賃貸借の概況は表示しておりません。なお、土地の賃貸状況は特記事項に記載の通りです。
(注)３．（注）１.の②に記載した取引において譲渡した建物部分について、当投資法人が2004年３月24日付けで土地・建物を取得した際の建物取得価格を記載しております。

物件名称：代々木１丁目ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		8,700,000千円
取得年月日		2004年４月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.8%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	12,600百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		6,821百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区代々木一丁目22番１　他４筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目22番１号	テナント総数		8
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		7,745㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		7,745㎡
面積	土地	1,755.75㎡	入居率		100.0%
	建物	10,778.10㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付14階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2003年10月	(A) 賃貸事業収入		309,245
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		124,023
	建物	所有権	管理業務費		26,057
不動産管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	水道光熱費		20,841
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		24,568
			損害保険料		427
			修繕費		7,035
			減価償却費		45,092
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		185,222
			（参考）資本的支出		10,330

物件名称：神宮前テラス

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,885,000千円
取得年月日		2002年11月22日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	7,300百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,868百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前三丁目25番５	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	テナント総数		6
用途地域		商業地域、近隣商業地域	総賃貸可能面積		3,147㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		3,147㎡
面積	土地	839.66㎡	入居率		100.0%
	建物	4,359.20㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付７階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1987年12月	(A) 賃貸事業収入		185,420
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		57,200
	建物	所有権	管理業務費		10,633
不動産管理会社		株式会社ザイマックスアルファ	水道光熱費		9,687
〔特記事項〕 当該土地の西側都道（明治通り）に「都市計画事業環状第５の１号線」の都市計画が事業認可されております。			公租公課		17,801
			損害保険料		182
			修繕費		2,023
			減価償却費		16,872
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		128,219
			（参考）資本的支出		2,575

物件名称：神宮前メディアスクエアビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		12,200,000千円 （注）２．
取得年月日		2003年10月９日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.2%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	10,700百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		10,642百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前六丁目25番７　他10筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	テナント総数		５
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸可能面積		5,558㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		5,558㎡
面積	土地	2,124.59㎡（注）１．	入居率		100.0%
	建物	9,420.42㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1998年３月	(A) 賃貸事業収入		295,473
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		147,027
	建物	所有権	管理業務費		21,753
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		23,645
〔特記事項〕 当該土地の南東側都道（明治通り）に「都市計画事業環状第５の１号線」の都市計画が事業認可されており、2009年10月30日付けで土地の一部（137.01㎡）を東京都に譲渡したことに伴い、本物件は、容積率の点で建築基準法上の要件を満たさない、いわゆる既存不適格物件となったことから、現況と同様の建物を再建築することができない可能性があります。			公租公課		50,908
			損害保険料		482
			修繕費		9,370
			減価償却費		40,866
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		148,445
			（参考）資本的支出		4,103

（注）１．当該建物敷地として、地役権に基づく承役地３筆（269.01㎡）を含みます。なお、当該地役権は、要役地に建築した当該建物について、建築基準法で定める、容積率、建ぺい率等の要件を満たすために必要となる建物敷地を確保することを目的としております。
（注）２．2003年10月９日付けでの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けで譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。

物件名称：渋谷クロスタワー（底地）

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		① 34,600,000千円 ②△8,076,000千円 （注）３．
取得等年月日（注）１．		①2001年11月30日 ②2018年１月18日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で2.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	39,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		27,186百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番１他１筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）(注)２．		
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番１号	テナント総数		－
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		－㎡
建物用途		－（注）２．	総賃貸面積		－㎡
面積	土地	5,153.45㎡	入居率		－%
	建物	－（注）２．	損益状況（単位：千円）		
構造		－（注）２．	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		－（注）２．	(A) 賃貸事業収入		540,049
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		81,144
	建物	－（注）２．	管理業務費		－
不動産管理会社		－（注）２．	水道光熱費		－
〔特記事項〕 当投資法人は2018年１月18日付け渋谷クロスタワー建物の三菱地所株式会社への譲渡に合わせて本土地について同社を借地権者とする定期借地権設定契約を締結し、本土地を賃貸しています。当該定期借地権設定契約の概要は以下のとおりです。 借地権の種類　借地借家法第22条に定める一般定期借地権 借地権の目的　（１）渋谷クロスタワーの所有 （２）渋谷クロスタワーを解体し本土地に新たに建物を建設した場合の建物（以下「新築建物」といいます。）の所有 存続期間　2018年１月18日より2088年１月17日（70年間）（契約更新及び存続期間延長は行いません。） 権利金、敷金・保証金　なし 契約終了時の建物の取扱い ・借地借家法第13条の建物等の買取請求権はありません。 ・建物所有者は契約終了時までに建物を解体し、更地の状態で土地を返還する義務を負います。ただし、当投資法人が更地化の免除をした場合、当投資法人は無償で借地上建物の所有権移転を請求できます。 譲渡資産及び新築建物に係る取り決め事項の概要 ・三菱地所株式会社が第三者に本件譲渡資産又は新築建物を譲渡しようとする場合は、それに先立ち当投資法人に売却の打診を行うこととされています。当投資法人に取得の意思がない場合、又は、当投資法人が取得の意思があっても３カ月間の協議を経て協議が整わなかった場合は、第三者への売却を打診することができます。			公租公課		81,144
			損害保険料		－
			修繕費		－
			減価償却費		－
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		458,904
			（参考）資本的支出		－

(注)１．①の取引時において土地・建物の所有権を取得し、②の取引時に建物を譲渡しております。
(注)２．当投資法人は、本土地上の建物を所有していないため、建物の概要及び賃貸借の概況は表示しておりません。なお、土地の賃貸状況は特記事項に記載の通りです。
(注)３．（注）１.の②に記載した取引において譲渡した建物部分について、当投資法人が2001年11月30日付けで土地・建物を取得した際の建物取得価格を記載しております。

物件名称：恵比寿ネオナート

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		① 3,740,000千円 ② 360,000千円 ③ 10,512,000千円
取得年月日（注）１．		① 2003年11月14日 ② 2004年４月１日 ③ 2014年２月18日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②、③合計で1.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	18,800百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		13,973百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番６	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿四丁目１番18号	テナント総数		５
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		8,659㎡
建物用途		事務所、店舗、共同住宅	総賃貸面積		8,659㎡
面積	土地	5,005.70㎡	入居率		100.0%
	建物	36,598.38㎡（注）２．	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付18階建	運用期間		自 2018年10月１日 至 2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1994年10月	(A) 賃貸事業収入		482,317
所有形態	土地	所有権（注）３．	(B) 賃貸事業費用		217,497
	建物	区分所有権（注）４． ＊管理規約あり	管理業務費		49,412
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		25,884
〔特記事項〕 （１）当該建物は、総合設計制度により許容容積率について650.25%に割増を受けて建築されましたが、2001年に敷地の一部（13㎡）を道路用地として渋谷区に譲渡したことに伴い、当該許容容積率を超過した状態となっております。もっとも、当該許容容積率超過を理由として行政処分や指導等はなされない旨行政当局の確認を得ております。 （２）当該建物は、オフィス棟、住宅棟で構成され、当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等）の共有持分90,000,000分の40,246,554が含まれます。 （３）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a) 第三者への譲渡に関しての事前の届出に関する事項、(b) 駐車場、店舗、住宅部分等の規約共用部分の管理組合による運用に関する事項が定められております。 なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		37,850
			損害保険料		1,643
			修繕費		10,777
			減価償却費		91,929
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		264,819
			（参考）資本的支出		21,455

（注）１．①の取引時に、土地の所有権（共有持分 敷地全体の90,000,000分の10,000,000）並びに建物の区分所有権（オフィス棟３階）及び区分所有権の共有持分（オフィス棟４階部分の5,534,725分の4,465,275）を取得しております。
②の取引時に、土地の所有権（共有持分 敷地全体の90,000,000分の1,069,450）並びに建物の区分所有権の共有持分（オフィス棟４階部分の5,534,725分の1,069,450）を取得しております。
③の取引時に、土地の所有権（共有持分 敷地全体の90,000,000分の29,177,104）と建物の区分所有権（オフィス棟14階～18階部分）を取得しております。
（注）２．別棟として登記されている住宅棟（面積：1,553.73㎡）を含みます。
（注）３．共有持分90,000,000分の40,246,554
（注）４．オフィス棟３階及び４階、14階～18階事務所8,562.79㎡。建物所有割合：90,000,000分の40,246,554

物件名称：ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯ

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		22,000,000千円
取得年月日		2012年６月15日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		2.1%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	25,900百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		19,143百万円
所在地	土地地番	東京都台東区東上野四丁目104番１　他14筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都台東区東上野四丁目８番１号	テナント総数		17
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		15,016㎡
建物用途		店舗、事務所、居宅	総賃貸面積		15,016㎡
面積	土地	2,412.80㎡	入居率		100.0%
	建物	23,727.48㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付18階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2010年７月	(A) 賃貸事業収入		675,595
所有形態	土地	所有権（注）１． 敷地権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		355,365
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		57,936
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		36,744
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされております。			公租公課		38,206
			損害保険料		1,370
			修繕費		19,703
（注）１．５筆1,071.95㎡及び10筆1,340.85㎡の共有持分66,062,353分の55,419,366。土地の一部に地下鉄道敷設を目的とした地上権が設定されております。 （注）２．土地：上記15筆、敷地権の種類：地上権、敷地権の割合：178,580,457分の167,937,470 （注）３．全体建物は事務所、住宅、店舗から構成され、当投資法人の取得対象は３階から16階の事務所部分16,414.37㎡、２階店舗部分259.02㎡及び管理規約に基づく全体共用部の共有持分178,580,457分の167,937,470となります。建物所有割合：94.04%			減価償却費		201,403
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		320,229
			（参考）資本的支出		1,271

物件名称：東五反田１丁目ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		5,500,000千円
取得年月日		2004年11月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	6,730百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,342百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田一丁目404番１　他４筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都品川区東五反田一丁目24番２号	テナント総数		5
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,205㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		5,205㎡
面積	土地	1,539.95㎡	入居率		100.0%
	建物	6,460.39㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2004年７月	(A) 賃貸事業収入		191,765
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		80,924
	建物	所有権	管理業務費		16,285
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		17,595
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		14,707
			損害保険料		189
			修繕費		4,418
			減価償却費		27,727
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		110,841
			（参考）資本的支出		468

物件名称：大崎フロントタワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		12,300,000千円
取得年月日		2011年２月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.2%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	17,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		8,613百万円
所在地	土地地番	東京都品川区大崎一丁目342番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都品川区大崎一丁目２番１号	テナント総数		1
用途地域		準工業地域	総賃貸可能面積		16,856㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		16,856㎡
面積	土地	3,684.38㎡	入居率		100.0%
	建物	23,673.92㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根15階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2005年６月	(A) 賃貸事業収入		709,870
所有形態	土地	定期借地権	(B) 賃貸事業費用		495,017
	建物	所有権	管理業務費		69,684
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		44,719
〔特記事項〕 本物件の借地権部分は借地借家法第22条に基づく定期借地権であり、当投資法人は、2053年６月30日の借地期間満了時に、底地権者へ土地を更地の状態に復して返還する義務を負います。また、底地権者及びその関連企業は、2020年６月末に一定以上の条件で本物件を購入する権利を有しております。			公租公課		26,622
			損害保険料		733
			修繕費		5,250
			減価償却費		255,006
			その他費用		93,000
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		214,853
			（参考）資本的支出		－

物件名称：大森駅東口ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		5,123,000千円
取得年月日		2001年９月10日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年９月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	6,010百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		4,773百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目５番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目５番１号	テナント総数		26
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		7,706㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		7,706㎡
面積	土地	2,199.30㎡	入居率		100.0%
	建物	14,095.34㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付11階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1989年７月	(A) 賃貸事業収入		231,743
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		116,042
	建物	所有権	管理業務費		29,025
不動産管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	水道光熱費		17,993
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		25,920
			損害保険料		445
			修繕費		4,729
			減価償却費		37,905
			その他費用		22
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		115,700
			（参考）資本的支出		73,651

物件名称：ハーモニータワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　8,500,000千円 ②　520,000千円 ③　2,100,000千円
取得年月日（注）１．		①　2005年２月28日 ②　2012年12月19日 ③　2015年３月27日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②、③合計で1.1%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	14,600百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		9,839百万円
所在地	土地地番	東京都中野区本町一丁目1000番他２筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都中野区本町一丁目32番２号	テナント総数		22
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		14,340㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		14,340㎡
面積	土地	10,020.52㎡（注）２．	入居率		100.0%
	建物	72,729.31㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付29階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1997年３月	(A) 賃貸事業収入		485,367
所有形態	土地	所有権（注）３．	(B) 賃貸事業費用		266,085
	建物	区分所有権（注）４． ＊管理規約あり	管理業務費		145,542
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		－
〔特記事項〕 （１）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、店舗等）の共有持分が含まれます。 （２）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされております（一部を除く）。 （３）当該建物は隣接建物のハーモニーハイツ及びハーモニーウイングと一体で開発されており、両建物の未使用容積を当該建物に移転することについて覚書が締結されております。 （４）境界確認は未了です。			公租公課		56,890
			損害保険料		996
			修繕費		12,445
			減価償却費		50,210
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		219,281
			（参考）資本的支出		－

（注）１．①の取引時において１階店舗及び５階、10階～18階事務所の区分所有権及び区分所有権の共有持分（建物所有割合：29.253305%）を取得しており、②の取引時において、19階における区分所有権及び17階における区分所有権の共有持分（建物所有割合：2.859811%）を取得しており、③の取引時において９階～10階における区分所有権及び10階における区分所有権の共有持分（建物所有割合：6.269192%）を取得しております。
（注）２．当該建物敷地には、地役権に基づく承役地２筆（324.00㎡）を含みます。なお、当該地役権は、地下自動車通行及び自動車通行を目的として設定されております。
（注）３．敷地利用権36.88755%
（注）４．１階店舗及び５階、９階～19階事務所の区分所有権及び区分所有権の共有持分。建物所有割合：38.382307%

物件名称：大塚東池袋ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		3,541,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年３月１日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	4,710百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		3,388百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番６	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	テナント総数		5
用途地域		商業地域、第一種住居地域	総賃貸可能面積		7,253㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		7,253㎡
面積	土地	2,121.39㎡	入居率		100.0%
	建物	9,531.28㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1987年11月	(A) 賃貸事業収入		197,761
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		113,101
	建物	所有権	管理業務費		24,249
不動産管理会社		相互住宅株式会社	水道光熱費		23,751
〔特記事項〕 建物竣工後に行われた1992年の都市計画法及び建築基準法の改正により、当該物件の存在する都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様の建物を再建築することができない可能性があります。			公租公課		12,441
			損害保険料		329
			修繕費		10,630
			減価償却費		41,699
			その他費用		―
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		84,659
			（参考）資本的支出		56,079

物件名称：池袋二丁目ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		1,728,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.2%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年３月１日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	1,830百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		1,554百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番７他３筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番２号	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		2,186㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		2,186㎡
面積	土地	397.26㎡	入居率		100.0%
	建物	3,157.51㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1990年５月	(A) 賃貸事業収入		69,052
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		35,677
	建物	所有権	管理業務費		8,382
不動産管理会社		相互住宅株式会社	水道光熱費		5,489
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		5,582
			損害保険料		94
			修繕費		8,122
			減価償却費		8,004
			その他費用		―
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		33,374
			（参考）資本的支出		8,289

物件名称：池袋ＹＳビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,500,000千円
取得年月日		2004年８月２日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	5,500百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,043百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区南池袋一丁目29番35　他１筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,932㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		5,932㎡
面積	土地	1,384.56㎡	入居率		100.0%
	建物	7,464.64㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1989年12月	(A) 賃貸事業収入		194,570
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		82,009
	建物	所有権	管理業務費		17,189
不動産管理会社		株式会社ザイマックスアルファ	水道光熱費		17,581
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		15,282
			損害保険料		272
			修繕費		764
			減価償却費		30,919
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		112,561
			（参考）資本的支出		9,583

物件名称：八王子ファーストスクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		① 3,300,000千円 ② 2,379,112千円
取得年月日（注）１．		① 2005年３月31日 ② 2008年３月19日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	5,060百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,854百万円
所在地	土地地番	東京都八王子市明神町三丁目547番８　他17筆（注）２．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	東京都八王子市明神町三丁目20番６号	テナント総数		48
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		10,068㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		10,068㎡
面積	土地	2,989.33㎡	入居率		100.0%
	建物	18,329.98㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付12階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1996年７月	(A) 賃貸事業収入		241,199
所有形態	土地	所有権（注）３．	(B) 賃貸事業費用		123,442
	建物	所有権（注）４．	管理業務費		51,389
不動産管理会社		相互住宅株式会社	水道光熱費		2,503
〔特記事項〕 本物件の共有者間の基本協定書等において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。			公租公課		26,605
			損害保険料		123
			修繕費		8,933
			減価償却費		33,887
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		117,756
			（参考）資本的支出		6,403

（注）１．①の取引において、土地の所有権（５筆965.99㎡の共有持分1,000,000分の674,672、３筆1,273.92㎡の共有持分100,000,000分の45,877,696、２筆93.88㎡の共有持分100,000,000分の53,973,760、１筆153.75㎡の共有持分100,000,000分の46,552,368及び３筆200.55㎡）並びに建物の所有権（共有持分10,000,000分の5,066,110）を取得しており、②の取引において土地の所有権（５筆965.99㎡の共有持分337,741,000,000分の96,748,968,592、３筆1,273.92㎡の共有持分33,774,100,000,000分の11,340,170,578,272、２筆93.88㎡の共有持分33,774,100,000,000分の10,715,692,933,620、２筆233.50㎡の共有持分337,741,000,000分の148,788,772,313、１筆153.75㎡の共有持分33,774,100,000,000分の11,288,130,774,551）並びに建物の所有権（共有持分10,000,000分の2,973,890）を取得しております。

（注）２．18筆のうち２筆は建物の他の共有者が所有しております。

（注）３．５筆965.99㎡の共有持分337,741,000,000分の324,613,364,544、３筆1,273.92㎡の共有持分33,774,100,000,000分の26,834,949,503,008、２筆93.88㎡の共有持分33,774,100,000,000分の28,944,844,609,780、２筆233.50㎡の共有持分337,741,000,000分の148,788,772,313、１筆153.75㎡の共有持分33,774,100,000,000分の27,010,774,095,239及び３筆200.55㎡

（注）４．共有持分10,000,000分の8,040,000

物件名称：さいたま浦和ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　1,232,000千円 ②　1,342,000千円
取得年月日（注）		①　2001年９月25日 ②　2001年10月11日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	2,640百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		2,460百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目133番１　他５筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目２番３号	テナント総数		19
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		4,510㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		4,510㎡
面積	土地	1,533.06㎡	入居率		100.0%
	建物	6,258.59㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1990年３月	(A) 賃貸事業収入		114,739
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		57,204
	建物	所有権	管理業務費		16,346
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		8,829
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		9,000
			損害保険料		230
（注）①の取引時において、土地の所有権（４筆1,394.46㎡の共有持分10,000分の5,659）と建物の区分所有権（所有割合45.58%）を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。			修繕費		5,413
			減価償却費		17,385
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		57,535
			（参考）資本的支出		3,630

物件名称：ＭＭパークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		37,400,000千円
取得年月日		2008年３月24日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		3.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	40,400百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		31,152百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目６番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目６番３号	テナント総数		36
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		38,426㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		38,426㎡
面積	土地	6,825.77㎡	入居率		100.0%
	建物	49,037.51㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2007年12月	(A) 賃貸事業収入		1,232,767
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		698,725
	建物	所有権	管理業務費		139,041
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		158,753
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		79,490
			損害保険料		1,569
			修繕費		24,881
			減価償却費		294,951
			その他費用		37
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		534,042
			（参考）資本的支出		9,102

物件名称：クイーンズタワーＡ

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		17,200,000千円
取得年月日		2014年１月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.7%
信託受益権の概要	信託設定日	2009年３月30日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		期末算定価格	22,100百万円
	信託期間満了日	2029年１月31日	当期末簿価		16,341百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目３番１　他21筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目３番１号	テナント総数		50
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		26,669㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		26,581㎡
面積	土地	44,406.40㎡	入居率		99.7%
	建物	498,282.77㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下５階付37階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1997年６月	(A) 賃貸事業収入		1,019,525
所有形態	土地	所有権（注）１.	(B) 賃貸事業費用		661,275
	建物	区分所有権（注）２. *管理規約あり	管理業務費		203,808
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		106,350
〔特記事項〕 （１）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（建物部分、付属施設等）の共有持分が含まれます。 （２）当該建物は区分所有されており、タワーＡ棟区分所有者間での運営規則及び覚書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （３）土地の一部に鉄道構造物敷設を目的とした区分地上権が設定されております。			公租公課		112,492
			損害保険料		3,027
			修繕費		15,358
（注）１．３筆12,455.88㎡の共有持分1,000万分の4,121,765 （注）２．取得対象となる信託財産は、タワーＡ棟地下３階から14階・17階の事務所等26,585.73㎡の区分所有権の共有持分100分の95、ＤＨＣ賃貸部分8,457.44㎡の区分所有権の共有持分100分の95、駐車場91,107.05㎡の区分所有権の共有持分100万分の269,230、管理規約に基づく全体共用部の共有持分1,000万分の1,111,481、タワーＡ一部共用の共有持分100万分の341,848、Ａ・ＢＣ商業一部共用（建物部分等）の共有持分1,000万分の1,158,677、Ａ・ＢＣ商業一部共用（附属施設等）の共有持分100万分の170,924となります。建物所有割合は11.11481%です。			減価償却費		213,406
			その他費用		6,832
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		358,249
			（参考）資本的支出		303,966

物件名称：川崎砂子ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		3,375,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年３月１日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,200百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		2,870百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目２番４	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目２番地４	テナント総数		14
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		6,831㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		6,831㎡
面積	土地	1,594.50㎡	入居率		100.0%
	建物	9,623.83㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付12階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1990年12月	(A) 賃貸事業収入		156,738
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		80,810
	建物	所有権	管理業務費		23,665
不動産管理会社		相互住宅株式会社	水道光熱費		15,515
〔特記事項〕 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜急行大師線」の都市計画が計画決定されております。			公租公課		13,537
			損害保険料		316
			修繕費		4,068
			減価償却費		23,698
			その他費用		8
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		75,928
			（参考）資本的支出		7,898

物件名称：武蔵小杉ＳＴＭビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,000,000千円
取得年月日		2008年３月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	4,580百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		3,764百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番９　他４筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地９	テナント総数		27
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,378㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		5,378㎡
面積	土地	3,552.15㎡	入居率		100.0%
	建物	22,839.61㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1990年10月	(A) 賃貸事業収入		165,718
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		82,638
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		21,442
不動産管理会社		相互住宅株式会社	水道光熱費		2,174
〔特記事項〕 （１）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （２）当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、管理人室等）の共有持分が含まれます。			公租公課		12,001
			損害保険料		394
			修繕費		19,219
（注）１．５筆のうち１筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 （注）２．４筆2,779.10㎡の共有持分10分の４ （注）３．３～８階11,653.73㎡の共有持分100,000分の35,388及び地下１階～２階の一部3,000.61㎡の共有持分10分の４。建物所有割合34.32%			減価償却費		27,404
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		83,080
			（参考）資本的支出		507

物件名称：８・３スクエア北ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		7,100,000千円
取得年月日		2007年６月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.7%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	9,530百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		5,756百万円
所在地	土地地番	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	テナント総数		8
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		12,265㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		12,265㎡
面積	土地	5,541.60㎡	入居率		100.0%
	建物	16,096.97㎡ （注）１．	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付11階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2006年12月	(A) 賃貸事業収入		327,885
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		208,527
	建物	区分所有権（注）３． ＊団地管理規約あり	管理業務費		29,058
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		54,719
〔特記事項〕 当該建物は隣接建物の８・３スクエア ディーグラフォート札幌ステーションタワー（住宅棟）と一体整備された団地建物であり、当該土地には敷地権の設定がされております。			公租公課		22,636
			損害保険料		541
			修繕費		31,532
（注）１．８・３スクエア北ビル（業務棟）及び立体駐車場棟の内訳は、業務棟16,048.59㎡、立体駐車場棟48.38㎡となっております。 （注）２．敷地権割合10,000,000分の4,717,000 （注）３．８・３スクエア北ビル（業務棟）及び立体駐車場棟１棟に係る全ての区分所有権並びに団地共用部分			減価償却費		70,039
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		119,358
			（参考）資本的支出		293

物件名称：定禅寺パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		1,000,000千円
取得年月日		2005年１月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.1%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	1,030百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		982百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番15　他６筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	テナント総数		17
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		2,518㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		2,518㎡
面積	土地	1,566.68㎡	入居率		100.0%
	建物	7,648.33㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1993年１月	(A) 賃貸事業収入		65,543
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		44,197
	建物	所有権（注）３．	管理業務費		9,841
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		7,880
〔特記事項〕 本物件の共有者との契約書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が規定されております。			公租公課		6,874
			損害保険料		126
			修繕費		7,731
（注）１．７筆のうち１筆は建物の他の共有者が所有しております。 （注）２．６筆908.80㎡の共有持分53分の50 （注）３．共有持分100分の50			減価償却費		11,743
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		21,345
			（参考）資本的支出		2,284

物件名称：東二番丁スクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		9,950,000千円
取得年月日		2013年１月７日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.0%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	14,100百万円
	信託期間満日	－	当期末簿価		8,762百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目１番23　他	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目１番25号	テナント総数		21
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		20,526㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		19,997㎡
面積	土地	3,191.27㎡	入居率		97.4%
	建物	27,680.45㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2008年７月	(A) 賃貸事業収入		560,431
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		284,966
	建物	所有権	管理業務費		77,557
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		52,108
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		40,775
			損害保険料		815
			修繕費		10,457
			減価償却費		103,252
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		275,464
			（参考）資本的支出		2,050

物件名称：仙台本町ホンマビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		①　2,924,000千円 ②　250,000千円
取得年月日（注）		①　2001年９月25日 ②　2006年６月28日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	①　2001年３月１日 ②　2006年６月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	2,640百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		2,839百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目１番３　他２筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目１番29号	テナント総数		28
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		6,234㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		6,234㎡
面積	土地	1,437.47㎡	入居率		100.0%
	建物	8,247.50㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年11月	(A) 賃貸事業収入		132,183
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		80,312
	建物	所有権	管理業務費		18,023
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		14,099
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		16,105
			損害保険料		262
			修繕費		13,798
（注）①の取引時において、土地の所有権（２筆895.73㎡及び１筆541.74㎡の共有持分100,000分の68,136）と建物の区分所有権（建物所有割合：93.39%）を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時において、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得し、当該部分を追加信託したことにより、本物件全部を原資産とする不動産信託受益権を保有しております。			減価償却費		18,023
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		51,871
			（参考）資本的支出		2,015

物件名称：ＡＥＲ

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		18,640,000千円
取得年月日		2015年９月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.8%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	20,200百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		18,197百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区中央一丁目33番11	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央一丁目３番１号	テナント総数		65
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		23,612㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		23,612㎡
面積	土地	6,591.05㎡	入居率		100.0%
	建物	73,186.57㎡（注）１．	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付31階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1998年３月	(A) 賃貸事業収入		662,431
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		323,393
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		88,057
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		57,554
〔特記事項〕 （１）当該建物は区分所有されており、管理規約及び区分所有権共有者間の共有会会則においては、区分所有権の譲渡に関する他の区分所有者等の優先交渉権等に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定が行われております。 （２）当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（展望ギャラリー、駐輪場等）の共有持分が含まれます。			公租公課		63,573
			損害保険料		885
			修繕費		1,741
			減価償却費		111,570
（注）１．付属建物の事務所（858.60㎡）、倉庫（138.43㎡）及び機械室（45.54㎡）を含む建物全体の面積 （注）２．共有持分10,000,000分の5,535,443 （注）３．９階～30階の事務所部分23,277.61㎡（付属建物含む）における区分所有権の共有持分10,000,000分の8,839,406、１階～４階の店舗部分11,158.57㎡（付属建物含む）における区分所有権の共有持分10,000,000分の3,090,327　建物所有割合：55.35443%			その他費用		11
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		339,037
			（参考）資本的支出		－

物件名称：大同生命新潟ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		1,770,000千円
取得年月日		2019年３月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.2%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	1,860百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		1,849百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市中央区上大川前通六番町1214番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	新潟県新潟市中央区上大川前通六番町1214番地２	テナント総数		9
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,928㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		3,719㎡
面積	土地	875.05㎡	入居率		94.7%
	建物	5,327.23㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根９階建	運用期間		自　2019年３月１日 至　2019年３月31日 （日数31日）
建築時期		1998年10月	(A) 賃貸事業収入		12,790
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		8,283
	建物	所有権	管理業務費		2,035
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		－
〔特記事項〕 ありません。			公租公課（注）		－
			損害保険料		33
			修繕費		－
（注）（参考）2019年度固定資産税・都市計画税・償却資産税 12,989千円			減価償却費		6,214
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		4,506
			（参考）資本的支出		－

物件名称：金沢パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　2,880,000千円 ②　1,700,000千円
取得年月日（注）１．		①　2002年２月28日 ②　2003年３月３日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	6,040百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		4,437百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番他４筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目１番１号	テナント総数		85
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		20,942㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		20,855㎡
面積	土地	6,642.71㎡	入居率		99.6%
	建物	43,481.20㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付12階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年10月	(A) 賃貸事業収入		499,025
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		318,897
	建物	所有権（注）３．	管理業務費		99,655
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		57,222
〔特記事項〕 本物件の共有者間の覚書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が規定されております。			公租公課		65,518
			損害保険料		1,261
			修繕費		19,516
（注）１．①の取引時において、土地の所有権（１筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の3,661,968）と建物の所有権（共有持分6,642,710分の3,661,968）を取得しており、②の取引時に、土地の所有権（１筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の1,322,315及び４筆1,592.00㎡の共有持分1,592,000分の927,729）と建物の所有権（共有持分6,642,710分の2,250,044）を取得しております。 （注）２．１筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の4,984,283、４筆1,592.00㎡の共有持分1,592,000分の927,729 （注）３．共有持分6,642,710分の5,912,012			減価償却費		75,675
			その他費用		47
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		180,128
			（参考）資本的支出		190,568

物件名称：金沢上堤町ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		2,780,000千円
取得年月日		2016年10月３日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	3,140百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		2,584百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市上堤町109番 他６筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	石川県金沢市上堤町１番15号	テナント総数		27
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		7,206㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		6,984㎡
面積	土地	1,561.80㎡	入居率		96.9%
	建物	9,619.96㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根11階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2009年８月	(A) 賃貸事業収入		130,220
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		89,345
	建物	所有権	管理業務費		17,871
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		13,876
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		10,111
			損害保険料		366
			修繕費		1,895
			減価償却費		45,224
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		40,874
			（参考）資本的支出		448

物件名称：錦パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権	取得価格		①　3,850,000千円 ②　1,300,000千円 ③　650,000千円 ④　175,000千円
取得年月日（注）１．		①　2006年10月２日 ②　2006年11月１日 ③　2014年６月９日 ④　2016年４月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②、③、④ 合計で0.6%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	5,190百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		5,071百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番　他１筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）（注）５．		
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目４番３号	テナント総数		64
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		10,338㎡
建物用途		事務所、店舗、居宅	総賃貸面積		10,338㎡
面積	土地	2,170.45㎡（注）２．	入居率		100.0%
	建物	25,091.91㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下４階付22階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1995年８月	(A) 賃貸事業収入		286,118
所有形態	土地	所有権（一部賃借権） （注）３．	(B) 賃貸事業費用		185,071
	建物	区分所有権（注）４． ＊管理規約あり	管理業務費		54,943
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		22,886
〔特記事項〕 （１）当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、倉庫等）の共有持分が含まれております。 （２）区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 （３）当該土地に含まれる土地の賃借権（定期借地権、以下本物件につき同様とします。）について、借地借家法第22条に基づく定期借地契約は2060年に期間満了となります。 （４）当該建物の敷地使用権の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接地所有者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されております。			公租公課		24,847
			損害保険料		778
			修繕費		19,214
			減価償却費		55,841
			その他費用		6,558
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		101,047
			（参考）資本的支出		52,218

（注）１．①の取引時において、土地の所有権（１筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の387,900）及び賃借権（１筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：43.89471%）を取得しております。
②の取引時において、土地の所有権（１筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の155,589）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：13.15180%）を取得しております。
③の取引時において、土地の所有権（１筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の137,135）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：11.5918%）を取得しております。
④の取引時において、土地の所有権（１筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の36,729）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：3.1047%）を取得しております。
（注）２．当該土地は、一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積（384㎡）は登記簿面積です。なお、定期借地契約上の面積は384.38㎡です。
（注）３．１筆1,786.45㎡の所有権の共有持分1,000,000分の717,353及び１筆384㎡の賃借権の準共有持分384,380分の272,736
（注）４．１階～20階事務所、店舗部分13,296.06㎡の共有持分10,000,000分の7,844,635及び21階～22階住宅部分999.50㎡の共有持分10分の９。建物所有割合71.74301%
（注）５．住宅部分は含まれておりません。なお、住宅部分のテナントはマスターリース契約締結先の三菱地所株式会社（賃借人）１社であり、総賃貸可能面積954㎡、総賃貸面積954㎡、入居率100.0%、総賃貸可能戸数16戸、総賃貸戸数16戸、戸数ベースの入居率100.0%です。当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント（エンドテナント）の賃料等に連動します（総転貸面積は907㎡、入居率は95.1%、総転貸戸数15戸、戸数ベースの入居率93.8%となります）。

物件名称：名古屋広小路プレイス

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		8,567,000千円
取得年月日		2013年７月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.8%
信託受益権の概要	信託設定日	2003年３月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	12,500百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		7,890百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目201番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄四丁目２番29号	テナント総数		34
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		13,200㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		13,200㎡
面積	土地	2,401.43㎡	入居率		100.0%
	建物	15,947.29㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2004年12月	(A) 賃貸事業収入		387,975
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		176,557
	建物	所有権	管理業務費		37,343
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		30,113
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		34,494
			損害保険料		552
			修繕費		972
			減価償却費		73,080
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		211,417
			（参考）資本的支出		2,909

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		14,533,000千円
取得年月日		2001年９月10日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	13,100百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		15,406百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番　他９筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目３番１号	テナント総数		38
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		21,401㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		21,359㎡
面積	土地	4,095.81㎡	入居率		99.8%
	建物	33,377.73㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付18階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1987年５月	(A) 賃貸事業収入		566,266
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		386,913
	建物	所有権	管理業務費		87,859
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		44,127
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		62,977
			損害保険料		1,104
			修繕費		24,429
			減価償却費		166,412
			その他費用		2
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		179,352
			（参考）資本的支出		39,847

物件名称：名古屋御園ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		1,865,000千円
取得年月日		2003年８月８日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.2%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	1,470百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		1,455百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番　他２筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	テナント総数		17
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,448㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		3,448㎡
面積	土地	805.04㎡	入居率		100.0%
	建物	5,348.00㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根地下１階付７階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年９月	(A) 賃貸事業収入		71,603
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		57,817
	建物	所有権	管理業務費		12,367
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		5,421
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		6,343
			損害保険料		197
			修繕費		3,039
			減価償却費		30,448
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		13,785
			（参考）資本的支出		9,400

物件名称：四条烏丸センタービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		4,400,000千円
取得年月日		2013年９月３日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	5,980百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		3,839百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地１	テナント総数		13
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		6,634㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		6,634㎡
面積	土地	1,371.16㎡	入居率		100.0%
	建物	9,185.98㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2010年１月	(A) 賃貸事業収入		209,834
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		106,440
	建物	所有権	管理業務費		28,663
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		13,244
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		11,334
			損害保険料		285
			修繕費		2,113
			減価償却費		50,798
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		103,394
			（参考）資本的支出		6,013

物件名称：梅田スクエアビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		15,523,520千円
取得年月日		2015年４月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		1.5%
信託受益権の概要	信託設定日	2000年２月21日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	17,000百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		15,782百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市北区梅田一丁目７番３、６	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号	テナント総数		42
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		10,374㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		10,374㎡
面積	土地	1,652.88㎡	入居率		100.0%
	建物	18,673.28㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付17階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1995年７月	(A) 賃貸事業収入		424,926
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		241,304
	建物	所有権	管理業務費		62,876
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		26,833
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		48,875
			損害保険料		733
			修繕費		34,882
			減価償却費		67,011
			その他費用		90
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		183,621
			（参考）資本的支出		171,972

物件名称：新藤田ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		24,000,000千円
取得年月日		2008年９月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		2.3%
信託受益権の概要	信託設定日	2005年９月30日（注）	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	19,700百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		21,679百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市北区堂島二丁目20番　他４筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	大阪府大阪市北区堂島二丁目４番27号	テナント総数		50
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		28,403㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		28,403㎡
面積	土地	6,159.61㎡	入居率		100.0%
	建物	45,411.31㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付21階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1995年４月	(A) 賃貸事業収入		716,157
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		508,185
	建物	所有権	管理業務費		96,289
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		69,465
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		75,671
			損害保険料		1,641
（注）1991年２月５日付け土地信託契約に基づく信託財産が2005年９月30日付け不動産管理処分信託契約に基づき再信託されております。			修繕費		24,425
			減価償却費		240,642
			その他費用		49
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		207,971
			（参考）資本的支出		106,738

物件名称：堺筋本町ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　2,264,000千円 ②　1,900,000千円
取得年月日（注）		①　2001年９月25日 ②　2003年12月26日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	3,580百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		3,621百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番　他８筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目８番14号	テナント総数		23
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		11,520㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		11,307㎡
面積	土地	2,036.22㎡	入居率		98.2%
	建物	17,145.59㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付13階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1992年10月	(A) 賃貸事業収入		233,300
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		134,545
	建物	所有権	管理業務費		41,735
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		26,291
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		35,858
			損害保険料		630
（注）①の取引時において、土地の所有権（３筆及び６筆の共有持分）と建物の区分所有権（建物所有割合：46.17%）を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております（同日付けで①の不動産信託受益権の信託契約を解除し、不動産の所有権を取得）。			修繕費		3,093
			減価償却費		26,868
			その他費用		66
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		98,755
			（参考）資本的支出		1,642

物件名称：御堂筋ダイワビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		①　6,934,000千円 ②　7,380,000千円
取得年月日（注）		①　2001年９月25日 ②　2002年２月28日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で1.4%
信託受益権の概要	信託設定日	①　2001年３月１日 ②　2002年２月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	14,900百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		13,789百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目25番４　他３筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目６番８号	テナント総数		40
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		20,450㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		20,263㎡
面積	土地	3,044.65㎡	入居率		99.1%
	建物	31,213.27㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付15階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1991年９月	(A) 賃貸事業収入		545,690
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		294,421
	建物	所有権	管理業務費		64,291
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		41,579
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		76,105
			損害保険料		1,016
（注）①の取引時において、土地の所有権（４筆とも共有持分。敷地利用権の割合は50.0%）と建物の区分所有権の共有持分及び区分所有権（建物所有割合：50.0%）を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権の共有持分及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権を取得しております。			修繕費		21,556
			減価償却費		89,869
			その他費用		2
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		251,268
			（参考）資本的支出		185,191

物件名称：尼崎フロントビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		9,300,000千円
取得年月日		2015年３月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.9%
信託受益権の概要	信託設定日	2007年３月30日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		期末算定価格	10,100百万円
	信託期間満了日	2025年３月31日	当期末簿価		8,527百万円
所在地	土地地番	兵庫県尼崎市潮江一丁目814番、19番12	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	兵庫県尼崎市潮江一丁目２番６号	テナント総数		29
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		15,500㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		15,500㎡
面積	土地	3,975.20㎡	入居率		100.0%
	建物	24,055.58㎡（注）	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2008年10月	(A) 賃貸事業収入		455,313
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		228,454
	建物	所有権	管理業務費		67,193
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	水道光熱費		23,306
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		26,847
			損害保険料		610
（注）付属建物の駐車場（4,325.52㎡）及び集会所（19.92㎡）を含む建物全体の面積			修繕費		7,669
			減価償却費		102,827
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		226,858
			（参考）資本的支出		16,086

物件名称：リットシティビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		①　4,650,000千円 ②　△555,132千円 （注）４．
取得等年月日（注）１．		①2006年２月１日 ②2018年９月28日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	4,160百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		2,591百万円
所在地	土地地番	岡山県岡山市北区駅元町298番１	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	岡山県岡山市北区駅元町15番１号	テナント総数		27
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		8,906㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		8,906㎡
面積	土地	7,596.44㎡	入居率		100.0%
	建物	52,653.19㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付20階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		2005年６月	(A) 賃貸事業収入		230,033
所有形態	土地	所有権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		123,262
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		26,274
不動産管理会社		三菱地所プロパティ マネジメント株式会社	水道光熱費		16,350
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されておりますが、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		16,909
			損害保険料		1,054
			修繕費		4,516
（注）１．①の取引時に、土地の所有権（共有持分　敷地全体の1,000,000分の221,162）及び建物の区分所有権（３階～７階事務所部分及び１・２階店舗部分。建物所有割合：27.75%）を取得しております。 ②の取引時に、土地の所有権（共有持分　敷地全体の1,000,000分の27,911）及び建物の区分所有権（１・２階店舗部分。建物所有割合：3.15%）を譲渡しております。 （注）２．共有持分1,000,000分の193,251 （注）３．３階～７階事務所部分の区分所有権。その他階段他の共用部分について区分所有権の共有持分を所有。 建物所有割合：24.60% （注）４．（注）１.の②に記載した取引の譲渡対象部分について、当投資法人が2006年２月１日付けで取得した際の取得価格を記載しております。			減価償却費		58,156
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		106,771
			（参考）資本的支出		－

物件名称：ＮＨＫ広島放送センタービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権	取得価格		①　1,320,000千円 ②　1,450,000千円
取得年月日（注）１．		①　2004年３月25日 ②　2008年３月３日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		①、②合計で0.3%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	3,370百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		2,938百万円
所在地	土地地番	広島県広島市中区大手町二丁目11番２	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	テナント総数		12
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		9,860㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		9,860㎡
面積	土地	3,296.46㎡	入居率		100.0%
	建物	35,217.28㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付23階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1994年８月	(A) 賃貸事業収入		262,760
所有形態	土地	賃借権（注）２．	(B) 賃貸事業費用		195,624
	建物	区分所有権（注）３． ＊管理規約あり	管理業務費		50,409
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費		24,916
〔特記事項〕 （１）当該土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は2022年に期間満了となります。 （２）当該建物は区分所有されており、区分所有者間での基本協定においては、建物の所有持分の譲渡に係る日本放送協会の事前承認及び他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		23,858
			損害保険料		638
			修繕費		21,201
			減価償却費		50,075
			その他費用		24,525
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		67,135
			（参考）資本的支出		87,248

（注）１．①の取引において、建物敷地全体に係る賃借権（準共有持分25.18%）並びに建物の区分所有権（11階～21階事務所及び２階店舗の共有持分２分の１及び地下１階・地下２階駐車場の共有持分20,000分の5,417、建物所有割合27.085%）を取得しており、②の取引による取得対象は、建物敷地全体に係る賃借権（準共有持分20.144%）並びに建物の区分所有権（11階～21階事務所及び２階店舗の共有持分10分の４及び地下１階・地下２階駐車場の共有持分200,000分の43,336、建物所有割合21.668%）です。

（注）２．建物敷地全体に係る賃借権の準共有持分割合45.324%

（注）３．11階～21階事務所及び２階店舗の共有持分10分の９、地下１階・地下２階駐車場の共有持分200,000分の97,506。建物所有割合48.753%

物件名称：東晴天神ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		1,550,000千円
取得年月日		2001年９月25日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.2%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	1,560百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		1,353百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目９番25号	テナント総数		23
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		3,995㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		3,995㎡
面積	土地	1,221.31㎡	入居率		100.0%
	建物	5,588.57㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨造陸屋根８階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1992年３月	(A) 賃貸事業収入		85,519
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		40,805
	建物	所有権	管理業務費		13,163
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		7,604
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		7,613
			損害保険料		174
			修繕費		1,127
			減価償却費		11,121
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		44,713
			（参考）資本的支出		3,689

物件名称：天神クリスタルビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産	取得価格		5,000,000千円
取得年月日		2005年６月１日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.5%
信託受益権の概要	信託設定日	－	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	－		期末算定価格	3,070百万円
	信託期間満了日	－	当期末簿価		3,842百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神四丁目88番１　他１筆	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神四丁目６番７号	テナント総数		31
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,964㎡
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積		5,964㎡
面積	土地	1,835.17㎡	入居率		100.0%
	建物	10,432.04㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1993年８月	(A) 賃貸事業収入		158,980
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		130,027
	建物	所有権	管理業務費		23,095
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費		17,327
〔特記事項〕 ありません。			公租公課		19,280
			損害保険料		333
			修繕費		6,769
			減価償却費		63,221
			その他費用		－
			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		28,952
			（参考）資本的支出		－

物件名称：日之出天神ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		3,657,000千円
取得年月日		2001年９月10日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.4%
信託受益権の概要	信託設定日	2001年９月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	2019年３月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		期末算定価格	4,480百万円
	信託期間満了日	2028年７月31日	当期末簿価		3,380百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番　他４筆（注）１．	賃貸借の概況（2019年３月31日現在）		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	テナント総数		２
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積		5,944㎡
建物用途		事務所	総賃貸面積		5,944㎡
面積	土地	1,452.15㎡	入居率		100.0%
	建物	12,527.07㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付10階建	運用期間		自　2018年10月１日 至　2019年３月31日 （日数182日）
建築時期		1987年８月	(A) 賃貸事業収入		184,641
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用		82,654
	建物	区分所有権（注）２． ＊管理規約あり	管理業務費		21,132
不動産管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	水道光熱費		17,520
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課		14,836
			損害保険料		267
			修繕費		7,800
			減価償却費		21,095
			その他費用		―
（注）１．５筆のうち１筆分（335.00㎡）は、建物の他の区分所有者が所有しております。 （注）２．１階～７階5,855.41㎡。建物所有割合：74.4844%			(C) 賃貸事業損益 (C) ＝ (A) － (B)		101,987
			（参考）資本的支出		25,806

（iii）資本的支出の状況

（a）資本的支出の予定

第35期末日（2019年３月31日）現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産について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、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2019年10月 至　2020年３月	213	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2019年４月 至　2019年９月	171	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	衛生施設等更新工事	自　2019年５月 至　2019年９月	131	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	衛生施設等更新工事	自　2019年10月 至　2020年３月	131	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	建築工事	自　2019年４月 至　2019年９月	90	－	－
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	建築工事	自　2019年10月 至　2020年３月	90	－	－
大塚東池袋ビルディング （東京都豊島区）	衛生施設等更新工事	自　2019年４月 至　2019年８月	68	－	－
ＮＨＫ広島放送 センタービル （広島県広島市）	防災設備更新工事	自　2019年９月 至　2019年12月	41	－	－
日之出天神ビルディング （福岡県福岡市）	衛生施設等更新工事	自　2019年４月 至　2019年９月	40	－	－
コスモ金杉橋ビル （東京都港区）	電気設備更新工事	自　2019年10月 至　2020年３月	37	－	－
池袋二丁目ビルディング （東京都豊島区）	昇降機設備更新工事	自　2019年10月 至　2020年２月	18	－	－

（b）期中の資本的支出

第35期中における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産について、当期に行った資本的支出は2,325百万円であり、当期費用に区分された修繕費979百万円と合わせ、合計3,304百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、芝二丁目大門ビルディングの空調設備更新工事を実施しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、昇降機設備更新工事等があります。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （百万円）
芝二丁目大門ビルディング （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2018年10月 至　2019年３月	148
大森駅東口ビルディング （東京都大田区）	昇降機設備更新工事	自　2018年10月 至　2019年１月	63
金沢パークビル （石川県金沢市）	電気設備更新工事	自　2018年７月 至　2019年３月	56
ＮＨＫ広島放送 センタービル （広島県広島市）	駐車場設備更新工事	自　2018年７月 至　2018年12月	33
ＮＨＫ広島放送 センタービル （広島県広島市）	電気設備更新工事	自　2018年７月 至　2019年１月	32
その他の不動産等			1,990
合計			2,325

（ⅳ）主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の内、第35期の賃貸事業収入の合計額の10%以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める物件はありません。

（ⅴ）主要なテナントの概況

2019年３月31日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

なお、マスターリースにおける賃借人としての三菱地所株式会社宛の賃貸面積については、後記「（ⅵ）テナント情報　（c）関係法人等による賃貸借」をご参照ください。

（vi）テナント情報

（a）当投資法人の保有に係る全不動産等関連資産の賃貸借の概況

	2014年 ３月末	2014年 ９月末	2015年 ３月末	2015年 ９月末	2016年 ３月末
物件数	64	64	68	70	68
総テナント数 （注）１．（注）３．	1,223	1,239	1,350	1,461	1,420
総賃貸可能面積（㎡） （注）２．（注）３．	750,956	752,723	793,976	832,030	820,381
総賃貸面積（㎡） （注）２．（注）３．	726,148	735,863	776,788	813,130	806,782
入居率 （注）２．（注）３．	96.7%	97.8%	97.8%	97.7%	98.3%

	2016年 ９月末	2017年 ３月末	2017年 ９月末	2018年 ３月末	2018年 ９月末
物件数	68	69	69	70	71
総テナント数 （注）１．（注）３．	1,426	1,482	1,490	1,449	1,480
総賃貸可能面積（㎡） （注）２．（注）３．	820,917	835,069	839,035	833,335	847,905
総賃貸面積（㎡） （注）２．（注）３．	809,962	825,437	831,446	826,836	841,341
入居率 （注）２．（注）３．	98.7%	98.8%	99.1%	99.2%	99.2%

	2018年 10月末	2018年 11月末	2018年 12月末	2019年 １月末	2019年 ２月末	2019年 ３月末
物件数	71	71	71	72	72	73
総テナント数 （注）１．（注）３．	1,480	1,478	1,480	1,483	1,491	1,506
総賃貸可能面積（㎡） （注）２．（注）３．	847,908	847,909	847,909	852,058	851,998	855,902
総賃貸面積（㎡） （注）２．（注）３．	841,181	840,775	840,904	844,565	842,734	851,323
入居率 （注）２．（注）３．	99.2%	99.2%	99.2%	99.1%	98.9%	99.5%

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

（注）２．総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。入居率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

（注）３．上表の総テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率において、北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルの住宅部分、並びに（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）及び渋谷クロスタワー（底地）の賃貸は含まれておりません。これらの賃貸借の概況については、前記「(ⅰ)当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表）」をご参照ください。

(b) 大口テナント

2019年３月31日現在における大口テナント（賃貸面積の上位10テナント）は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	総賃貸面積に占める割合（注）１．
1	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	晴海フロント 他３物件	33,912㎡	4.0%
2	非開示（注）２．	北の丸スクエア 他３物件	22,581㎡	2.7%
3	非開示（注）２．	大崎フロントタワー 他２物件	21,493㎡	2.5%
4	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	16,243㎡	1.9%
5	株式会社スクウェア・エニックス・ホールディングス	新宿イーストサイドスクエア	13,438㎡	1.6%
6	株式会社博報堂ＤＹホールディングス	赤坂パークビル 他１物件	13,403㎡	1.6%
7	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	10,598㎡	1.2%
8	日揮株式会社	MMパークビル 他１物件	10,246㎡	1.2%
9	ＴＯＴＯ株式会社	汐留ビルディング 他１物件	9,694㎡	1.1%
10	みなとみらい二十一熱供給株式会社	クイーンズタワーＡ	9,536㎡	1.1%

（注）１．総賃貸面積に占める割合は小数点第２位を四捨五入して表示しております。

（注）２．当該テナントよりテナント名の開示につき同意を得られていないため開示を差し控えております。

（c）関係法人等による賃貸借

ⅰ．2019年３月31日現在において、本資産運用会社は、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産には入居しておりません。

ⅱ．2019年３月31日現在において、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社及び三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積（注）
三菱地所株式会社	梅田スクエアビルディング	793㎡
	名古屋広小路ビルヂング	356㎡
	小計	1,149㎡
合　計		1,149㎡

（注）倉庫として使用している面積及び土地の賃貸面積（（仮称）新宿南口プロジェクト（底地）1,497㎡及び渋谷クロスタワー（底地）5,153㎡）は含まれておりません。

ⅲ．2019年３月31日現在において、本資産運用会社の株主である、三菱地所株式会社を賃借人とするマスターリースにおける賃貸面積は以下のとおりです。なお、当投資法人の総賃貸面積に占める該当物件の割合は、三菱地所株式会社がテナントに賃貸する面積ベースで40.0%となります。

マスターリース対象物件	当投資法人が三菱地所株式会社に賃貸する面積	三菱地所株式会社がテナントに賃貸する面積
神田橋パークビルヂング	3,687㎡	3,687㎡
大手町フィナンシャルシティノースタワー	5,121㎡	5,121㎡
二番町ガーデン	9,316㎡	9,316㎡
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	11,904㎡	11,904㎡
山王グランドビル	20,535㎡	19,982㎡
フロントプレイス日本橋	8,468㎡	8,468㎡
晴海フロント	33,369㎡	33,369㎡
晴海センタービル	20,812㎡	20,812㎡
赤坂パークビル	44,999㎡	44,999㎡
田町フロントビル	3,792㎡	3,792㎡
新宿イーストサイドスクエア	36,262㎡	34,247㎡
新宿フロントタワー	15,705㎡	15,705㎡
フロントプレイス南新宿	4,095㎡	4,095㎡
大崎フロントタワー	16,856㎡	16,856㎡
MMパークビル	38,426㎡	38,426㎡
クイーンズタワーA	26,669㎡	26,581㎡
定禅寺パークビル	2,518㎡	2,518㎡
金沢パークビル	20,942㎡	20,855㎡
錦パークビル	10,338㎡	10,338㎡
ＮＨＫ広島放送センタービル	9,860㎡	9,860㎡
合計	343,682㎡	340,939㎡

（vii）建物状況評価報告書の概要

（a）概要

第35期末日（2019年３月31日）現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産については、当投資法人による取得に際して、清水建設株式会社（但し、金沢上堤町ビルは東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）による建物状況評価報告書が作成されています。また、保有期間中は５年毎に建物状況評価報告書を同社から再取得しております。建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。物件別の建物状況評価報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	報告書作成日付	今後15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均（単位：百万円）(注)
北の丸スクエア	2015年12月18日	166
ＭＤ神田ビル	2018年９月10日	35
神田橋パークビルヂング	2018年１月25日	27
大手町フィナンシャルシティノースタワー	2019年３月18日	28
二番町ガーデン	2015年８月18日	46
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	2016年９月28日	52
ビュレックス麹町	2015年９月１日	33
山王グランドビル	2015年３月24日	135
有楽町電気ビルヂング	2018年９月10日	25
小伝馬町新日本橋ビルディング	2017年８月８日	35
フロントプレイス日本橋	2017年12月12日	12
共同ビル（茅場町２丁目）	2016年２月４日	26
ビュレックス京橋	2018年２月１日	29
銀座一丁目イーストビル	2015年１月30日	17
銀座三和ビル	2015年３月24日	35
菱進銀座イーストミラービル	2015年９月８日	23
晴海フロント	2017年６月26日	142
晴海センタービル	2017年１月12日	81
赤坂パークビル	2016年９月23日	428
青山クリスタルビル	2018年９月20日	26
クローバー芝公園	2014年12月10日	5
汐留ビルディング	2017年２月１日	218
芝二丁目大門ビルディング	2017年２月９日	89
コスモ金杉橋ビル	2017年８月31日	32
田町フロントビル	2017年２月20日	6
新宿イーストサイドスクエア	2018年３月16日	56
新宿フロントタワー	2018年３月16日	35
新和ビルディング	2014年８月６日	46
東京オペラシティビル	2015年３月24日	455
フロントプレイス南新宿	2019年１月11日	5
代々木１丁目ビル	2019年３月１日	54
神宮前テラス	2018年９月10日	18
神宮前メディアスクエアビル	2019年３月14日	42
恵比寿ネオナート	2019年３月19日	116

物件名称	報告書作成日付	今後15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均（単位：百万円)(注)
ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ	2016年７月12日	63
東五反田１丁目ビル	2015年３月24日	26
大崎フロントタワー	2016年２月２日	84
大森駅東口ビルディング	2016年12月19日	51
ハーモニータワー	2015年３月４日	115
大塚東池袋ビルディング	2017年７月20日	40
池袋二丁目ビルディング	2018年１月22日	17
池袋ＹＳビル	2014年９月８日	78
八王子ファーストスクエア	2015年３月24日	87
さいたま浦和ビルディング	2017年７月20日	31
MMパークビル	2017年２月８日	112
クイーンズタワーＡ	2019年３月18日	245
川崎砂子ビルディング	2017年９月６日	68
武蔵小杉ＳＴＭビル	2017年１月18日	27
８・３スクエア北ビル	2016年８月30日	26
定禅寺パークビル	2015年３月24日	19
東二番丁スクエア	2017年２月16日	83
仙台本町ホンマビルディング	2018年１月26日	32
ＡＥＲ	2015年８月５日	117
大同生命新潟ビル	2019年１月11日	16
金沢パークビル	2017年６月19日	241
金沢上堤町ビル	2016年９月	14
錦パークビル	2019年３月25日	139
名古屋広小路プレイス	2018年２月１日	59
名古屋広小路ビルヂング	2017年３月３日	176
名古屋御園ビル	2018年９月25日	28
四条烏丸センタービル	2018年７月19日	28
梅田スクエアビルディング	2015年３月５日	51
新藤田ビル	2018年９月18日	199
堺筋本町ビル	2018年２月８日	89
御堂筋ダイワビル	2018年２月７日	215
尼崎フロントビル	2015年２月３日	40
リットシティビル	2016年１月20日	63
ＮＨＫ広島放送センタービル	2016年９月１日	81
東晴天神ビルディング	2018年１月25日	42
天神クリスタルビル	2015年９月１日	53
日之出天神ビルディング	2017年１月19日	36

（注）建物状況評価報告書に記載された金額に基づき、同報告書作成年を含む15年の修繕費・更新費の合計値の年平均値を百万円未満切り捨てで表示しております。また、共有又は区分所有である場合には、１棟の建物全体に係る費用のうち当投資法人の保有する持分に係る金額を記載しております。なお、「修繕」とは、部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態にまで回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込まれておりません。

(b) アスベスト使用状況の概要

下記の表中の「建物状況評価報告書の記載」欄は、本書の日付現在、当投資法人の保有する不動産等関連資産におけるアスベスト使用状況に関し、清水建設株式会社（但し、金沢上堤町ビルは東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）による建物状況評価報告書においてアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨の記載の有無等を表にまとめたものです。

また、建物状況評価報告書においてアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨の記載がある物件、及び当投資法人が独自に調査を要すると判断した物件について、当投資法人において調査確認した結果及び当該調査に基づくアスベストが含有される吹付け材の状況については、「当投資法人による調査結果」欄及び「アスベストが含有される吹付け材の状態」欄にそれぞれ記載しております。なお、アスベストを含有する材料を使用している建物については、改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。

物件名称	アスベストが含有される吹付け材の有無		
	建物状況評価報告書の記載 （注）１．	当投資法人による調査結果 （注）２．	アスベストが含有される吹付け材の状態 （注）２．
北の丸スクエア	－		
ＭＤ神田ビル	－		
神田橋パークビルヂング	－		
大手町フィナンシャルシティノースタワー	－		
二番町ガーデン	－		
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	－		
ビュレックス麹町	－		
山王グランドビル	－	あり (一部天井内にテナント(退去済み)が設置した吹付け材あり)	除去済み
有楽町電気ビルヂング	あり	あり	飛散のおそれなし
小伝馬町新日本橋ビルディング	－		
フロントプレイス日本橋	－		
共同ビル（茅場町２丁目）	－		
ビュレックス京橋	－		
銀座一丁目イーストビル	－		
銀座三和ビル	－		
菱進銀座イーストミラービル	－		
晴海フロント	－		
晴海センタービル	－		
赤坂パークビル	あり	あり	飛散のおそれなし （一部封じ込め措置又は除去済み）
青山クリスタルビル	－		
クローバー芝公園	－		
汐留ビルディング	－		
芝二丁目大門ビルディング	－		
コスモ金杉橋ビル	－		
田町フロントビル	－		
新宿イーストサイドスクエア	－		
新宿フロントタワー	－		

物件名称	アスベストが含有される吹付け材の有無		
	建物状況評価報告書の記載（注）１．	当投資法人による調査結果（注）２．	アスベストが含有される吹付け材の状態（注）２．
新和ビルディング	－		
東京オペラシティビル	－		
フロントプレイス南新宿	－		
代々木１丁目ビル	－		
神宮前テラス	－		
神宮前メディアスクエアビル	－		
恵比寿ネオナート	－		
ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ	－		
東五反田１丁目ビル	－		
大崎フロントタワー	－		
大森駅東口ビルディング	－		
ハーモニータワー	－		
大塚東池袋ビルディング	－		
池袋二丁目ビルディング	－		
池袋ＹＳビル	－		
八王子ファーストスクエア	－		
さいたま浦和ビルディング	－		
MMパークビル	－		
クイーンズタワーA	－		
川崎砂子ビルディング	－		
武蔵小杉ＳＴＭビル	－		
８・３スクエア北ビル	－		
定禅寺パークビル	－		
東二番丁スクエア	－		
仙台本町ホンマビルディング	－		
ＡＥＲ	－		
大同生命新潟ビル	－		
金沢パークビル	－		
金沢上堤町ビル	－		
錦パークビル	－		
名古屋広小路プレイス	－		
名古屋広小路ビルヂング	－		
名古屋御園ビル	－		
四条烏丸センタービル	－		
梅田スクエアビルディング	－		
新藤田ビル	－		

物件名称	アスベストが含有される吹付け材の有無		
	建物状況評価報告書の記載（注）１．	当投資法人による調査結果（注）２．	アスベストが含有される吹付け材の状態（注）２．
堺筋本町ビル	－		
御堂筋ダイワビル	－		
尼崎フロントビル	－		
リットシティビル	－		
ＮＨＫ広島放送センタービル	－		
東晴天神ビルディング	－		
天神クリスタルビル	－		
日之出天神ビルディング	－		

（注）１．直近に取得した建物状況評価報告書にアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨記載されている場合は「あり」と表示し、同建物状況評価報告書にアスベストが含有される吹付け材に関する問題は無い又はアスベストが含有される吹付け材が含まれている懸念はほとんど無い若しくは懸念は少ない旨記載されている場合は「－」と表示しております。

（注）２．「建物状況評価報告書の記載」欄に「あり」と表示されている物件に関し（山王グランドビルを除く）、アスベストが含有される吹付け材の有無につき当投資法人による調査がなされた場合、その結果を「あり」又は「なし」と表示し、「あり」との表示の場合には吹付け材の状態を記載しております。空欄は直近の建物状況評価報告書取得以降かかる調査を行っていない場合を示します。

（c）ＰＣＢの使用・保管状況の概要

建物状況評価報告書において当投資法人の保有する不動産等関連資産のうち、山王グランドビルにおいてＰＣＢ廃棄物が保管されている旨の記載がされておりますが、本書の日付現在、当該ＰＣＢ廃棄物の一部は当該物件外において、残りは当該物件内において、当該物件の電気工作物設置者及び保管事業者である三菱地所株式会社により、法令及び関連諸規則に基づき、適切に保管、管理及び届出がなされております。

（viii）地震リスク調査報告書の概要

第35期末日（2019年３月31日）現在、当投資法人の保有する不動産等関連資産については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるＰＭＬ（注）値
損害率 1.7%
（注）ＰＭＬ：Probable Maximum Loss（予想最大損害額）

地震ポートフォリオ解析は、複数の建物を対象に地震ＰＭＬ等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析によるＰＭＬ値の算出に当たっては、当投資法人の保有する持分で行っております。

地震ポートフォリオ解析では、活断層やプレート境界等それぞれの活動域について発生確率を与えてモデル化された地震（地震イベント）に対し、地震イベントごとに、対象建物の損失関数（躯体・非構造要素・設備等の各コンポーネントに作用する加速度・変形と被害状態の発生確率の関係から作成）を基にしてポートフォリオを構成する建物の損失を算出し、それらを合計したポートフォリオ損失の確率分布を求めます。

上記の地震リスク調査報告書では、地震ポートフォリオ解析によるＰＭＬは、再現期間475年（50年超過確率10%）に相当する地震イベントに対するポートフォリオ損失の確率分布の90%非超過値として求められます。

なお、ポートフォリオ全物件における個々のＰＭＬ値は以下のとおりです。

物件名称	ＰＭＬ値	物件名称	ＰＭＬ値
北の丸スクエア	1.6%	大崎フロントタワー	3.4%
ＭＤ神田ビル	5.0%	大森駅東口ビルディング	2.8%
神田橋パークビルヂング	5.0%	ハーモニータワー	2.0%
大手町フィナンシャルシティノースタワー	0.9%	大塚東池袋ビルディング	6.1%
二番町ガーデン	2.1%	池袋二丁目ビルディング	3.4%
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	1.4%	池袋ＹＳビル	5.7%
ビュレックス麹町	4.1%	八王子ファーストスクエア	3.9%
山王グランドビル	3.6%	さいたま浦和ビルディング	7.2%
有楽町電気ビルヂング	3.7%	MMパークビル	4.0%
小伝馬町新日本橋ビルディング	3.3%	クイーンズタワーＡ	3.3%
フロントプレイス日本橋	2.3%	川崎砂子ビルディング	4.1%
共同ビル（茅場町２丁目）	3.6%	武蔵小杉ＳＴＭビル	3.8%
ビュレックス京橋	4.7%	８・３スクエア北ビル	1.6%
銀座一丁目イーストビル	2.1%	定禅寺パークビル	3.3%
銀座三和ビル	3.7%	東二番丁スクエア	1.8%
菱進銀座イーストミラービル	2.8%	仙台本町ホンマビルディング	2.2%
晴海フロント	2.0%	ＡＥＲ	1.3%
晴海センタービル	3.5%	大同生命新潟ビル	5.6%
赤坂パークビル	1.4%	金沢パークビル	4.8%
青山クリスタルビル	5.4%	金沢上堤町ビル	3.8%
クローバー芝公園	4.6%	錦パークビル	2.4%
汐留ビルディング	1.4%	名古屋広小路プレイス	3.1%
芝二丁目大門ビルディング	3.0%	名古屋広小路ビルヂング	2.4%
コスモ金杉橋ビル	7.3%	名古屋御園ビル	4.1%
田町フロントビル	3.3%	四条烏丸センタービル	11.7%
新宿イーストサイドスクエア	1.2%	梅田スクエアビルディング	7.4%
新宿フロントタワー	2.1%	新藤田ビル	4.0%
新和ビルディング	7.0%	堺筋本町ビル	7.4%
東京オペラシティビル	2.0%	御堂筋ダイワビル	6.9%
フロントプレイス南新宿	2.6%	尼崎フロントビル	5.3%
代々木１丁目ビル	2.2%	リットシティビル	0.6%
神宮前テラス	9.6%	ＮＨＫ広島放送センタービル	1.1%
神宮前メディアスクエアビル	3.3%	東晴天神ビルディング	4.3%
恵比寿ネオナート	2.4%	天神クリスタルビル	3.1%
ＴＩＸＴＯＷＥＲ　ＵＥＮＯ	2.0%	日之出天神ビルディング	4.2%
東五反田１丁目ビル	2.6%		

なお、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

（ix）その他の資産

資産の種類	数量	帳簿価額		評価額	
		単価	取得価額総額	単価	金額
金銭債権（注）	1件	1,040,000千円	1,040,000千円	1,040,000千円	1,040,000千円
合計	－	－	1,040,000千円	－	1,040,000千円

（注）大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継したものです。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第35期(2018年10月１日～2019年３月31日)までの直近10計算期間末における当投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たりの純資産額 （円）
2014年９月末日	813,931,090 (804,359,389)	436,622,969 (427,051,268)	348,871 (341,223)
2015年３月末日	852,679,094 (843,066,092)	436,671,148 (427,058,146)	348,909 (341,228)
2015年９月末日	899,938,458 (889,462,669)	468,767,237 (458,291,448)	358,026 (350,025)
2016年３月末日	890,626,297 (879,993,391)	469,044,747 (458,411,840)	358,238 (350,117)
2016年９月末日	883,633,105 (872,685,964)	469,359,325 (458,412,185)	358,478 (350,117)
2017年３月末日	898,306,760 (887,120,015)	469,598,916 (458,412,172)	358,661 (350,117)
2017年９月末日	906,507,034 (894,597,550)	470,321,969 (458,412,485)	359,213 (350,117)
2018年３月末日	935,561,939 (923,338,221)	470,703,544 (458,479,826)	359,505 (350,169)
2018年９月末日	956,645,790 (943,493,221)	510,978,420 (497,825,851)	368,881 (359,386)
2019年３月末日	963,676,518 (950,244,137)	511,256,909 (497,824,528)	369,082 (359,385)

（注）各計算期間末に分配を行った分配落後の額を括弧内に記載しております。

また、本投資口は、東京証券取引所に2001年９月10日以降上場されており、同所における第26期から第35期までの市場相場及び第35期中の月別の市場価格（取引値）は以下のとおりです。

事業年度別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第26期 2014年９月	第27期 2015年３月	第28期 2015年９月	第29期 2016年３月	第30期 2016年９月
	最高（円）	595,000	650,000	582,000	709,000	696,000
	最低（円）	509,000	540,000	493,000	532,000	590,000

事業年度別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第31期 2017年３月	第32期 2017年９月	第33期 2018年３月	第34期 2018年９月	第35期 2019年３月
	最高（円）	650,000	612,000	571,000	596,000	670,000
	最低（円）	563,000	531,000	516,000	541,000	573,000

第35期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 １月	2019年 ２月	2019年 ３月
	最高（円）	597,000	637,000	632,000	648,000	650,000	670,000
	最低（円）	573,000	582,000	590,000	608,000	623,000	632,000

②【分配の推移】（2019年３月期までの直近10計算期間）

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第26期	2014年４月１日～2014年９月30日	9,571,701	7,648
第27期	2014年10月１日～2015年３月31日	9,613,001	7,681
第28期	2015年４月１日～2015年９月30日	10,475,789	8,001
第29期	2015年10月１日～2016年３月31日	10,632,906	8,121
第30期	2016年４月１日～2016年９月30日	10,947,140	8,361
第31期	2016年10月１日～2017年３月31日	11,186,744	8,544
第32期	2017年４月１日～2017年９月30日	11,909,483	9,096
第33期	2017年10月１日～2018年３月31日	12,223,718	9,336
第34期	2018年４月１日～2018年９月30日	13,152,568	9,495
第35期	2018年10月１日～2019年３月31日	13,432,381	9,697

③【自己資本利益率（収益率）の推移】（2019年３月期までの直近10計算期間）

計算期間		自己資本利益率	（年換算値）
第26期	2014年４月１日～2014年９月30日	2.2%	4.4%
第27期	2014年10月１日～2015年３月31日	2.2%	4.4%
第28期	2015年４月１日～2015年９月30日	2.2%	4.5%
第29期	2015年10月１日～2016年３月31日	2.3%	4.6%
第30期	2016年４月１日～2016年９月30日	2.3%	4.7%
第31期	2016年10月１日～2017年３月31日	2.4%	4.8%
第32期	2017年４月１日～2017年９月30日	2.5%	5.1%
第33期	2017年10月１日～2018年３月31日	2.6%	5.2%
第34期	2018年４月１日～2018年９月30日	2.6%	5.2%
第35期	2018年10月１日～2019年３月31日	2.6%	5.3%

（注）自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
第26期、第28期及び第34期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。
なお、年換算値につきましては、第27期、第31期、第33期及び第35期は運用日数182日、その他の期は運用日数183日によりそれぞれ算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

年月日	沿革
2001年５月11日	当投資法人の設立 （設立企画人はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社）
2001年６月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録 （登録番号　関東財務局長　第３号）
2001年９月10日	資産運用の開始
2001年９月10日	東京証券取引所に上場
2017年12月18日	東京都千代田区大手町一丁目１番１号　大手町パークビルディングへ本店移転

２【役員の状況】

本書の日付現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	柳澤　裕	1974年４月　三菱地所株式会社　入社 1993年６月　同社経理部副長 1999年４月　ロックフェラーグループ社出向　取締役副社長 2003年４月　三菱地所株式会社執行役員企画管理本部経営企画部長 2005年４月　同社執行役員企画管理本部経営企画部長兼内部監査室長 2005年６月　同社常務執行役員企画管理本部副本部長 2006年４月　同社常務執行役員経営企画部長 兼人事企画部担当補佐 2007年４月　同社常務執行役員 海外事業部副担当兼経営企画部長 2008年４月　同社常務執行役員 グローバル事業推進部、三菱地所ホーム株式会社担当 兼メックユーエスエイ社取締役社長 2009年４月　同社常務執行役員 グローバル事業推進部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当、 内部監査室副担当 2009年６月　同社取締役兼常務執行役員 グローバル事業推進部、経理部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当、 内部監査室副担当 2010年４月　同社取締役兼専務執行役員 グローバル事業推進部、経理部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当 2010年６月　同社代表取締役 2011年４月　同社代表取締役兼専務執行役員 グローバル事業推進部、経理部、三菱地所ホーム株式会社担当 2012年４月　同社代表取締役兼専務執行役員 グローバル事業部、投資マネジメント事業部、三菱地所ホーム株式会社担当 2013年４月　同社代表取締役兼副社長執行役員 社長補佐、ビル管理企画部、ビルソリューション推進部、ビル営業部、 グローバル事業部担当 2014年４月　同社代表取締役兼副社長執行役員 社長補佐、ビル業務企画部、ビル運営事業部、街ブランド推進部、 美術館室担当兼丸の内ダイレクトアクセス株式会社取締役社長 2015年４月　同社取締役 2015年６月　同社常勤監査役 2016年６月　同社取締役常勤監査委員 2018年６月　同社顧問（現職） 2019年５月　当投資法人執行役員　就任 学校法人東京成徳学園理事・評議員（現職）	０口
監督役員	岡野谷　知広	1986年４月　司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所　入所（現職） 2005年５月　当投資法人監督役員　就任 2012年４月　慶応義塾大学大学院法務研究科教授（現職）	０口
監督役員	鷹野　宏明	1992年10月　中央青山監査法人（旧中央新光監査法人）　入所 1996年４月　公認会計士登録 2001年２月　税理士登録 2002年３月　中央青山監査法人　退所 鷹野公認会計士税理士事務所設立（現職） 2005年３月　株式会社ビッグウェイブ監査役（非常勤）（現職） 2007年11月　アイシーシー株式会社代表取締役（現職） 2017年５月　当投資法人監督役員　就任	０口

（注）１．執行役員及び監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員等である場合がありますが、上記を含めていずれも当投資法人と利害関係はありません。

（注）２．執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として、本資産運用会社代表取締役社長である梅田直樹及び同常務執行役員財務部長である根津佳津男が、また、補欠監督役員として木屋善範が選任されています。当該選任に係る決議の効力を有する期間は、2019年５月11日より２年間です。なお、補欠執行役員２名の執行役員への就任の優先順位は、梅田直樹を第一順位、根津佳津男を第二順位としています。

３【その他】

① 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実
該当事項はありません。

②（ｉ）役員の選任及び解任について
当投資法人の執行役員及び監督役員の選任及び解任は、投信法並びにその他適用ある法令及び規約に則るものとされ、投資主総会の決議を必要とし、選任決議後に遅滞なく執行役員（執行役員が新任の場合はその者）により関東財務局長に届出されます。

（ii）規約等の重要事項の変更
当投資法人の規約の変更は、法令に定めがある場合を除き、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上にあたる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更の開示等については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　(5) その他　(iii) 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

2019年３月20日開催の第11回投資主総会において、以下の規約変更を行っています。

(a) ヘッジ会計適用に係る規定の簡素化
デリバティブ取引につき、「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できる」と定められており、この規定により、金利スワップの特例処理を適用することができることから、規定の簡素化のため、規約第28条第１項第（６）号の一部を削除しました。

(b) 配当可能利益の額の計算方法等の変更
「配当可能利益の額」の計算方法等につき、今後、税制等の改正により、計算方法等が変更になる場合にも対応できるよう、規約第32条第１項第（２）号に一部追加を行いました。

(c) 資産運用会社の住所の変更に伴う必要な変更と規定の簡素化
当投資法人の成立時の資産運用会社の名称及び住所に係る規定につき、住所の変更があったことを踏まえ、旧住所を削除し、併せて規定の簡素化のため、規約第38条を一部削除し規定を整えました。

(d) その他
上記のほか、日付を西暦表記に統一する変更を行いました。

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

（iii）事業譲渡又は事業譲受
該当事項はありません。

（iv）出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。

（ｖ）格付け
当投資法人は本書の日付現在、以下の３つの信用格付業者より格付けを取得しております。

信用格付業者	格付内容
Ｓ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：Ａ＋ 短期発行体格付け：Ａ－１ アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：Ａ１ 格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：ＡＡ 格付けの方向性：安定的

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

（ｉ）本投資口

該当事項はありません。

（ii）本投資法人債

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

（ｉ）本投資口

当投資法人は投資主の請求による払戻しを行わない、クローズド・エンド型の投資法人です（規約第６条第１項）。但し、当投資法人は、投資主との合意により当投資法人の投資口を有償で取得できる旨規約に規定しています（規約第６条第２項）。

（ii）本投資法人債

当投資法人による本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（ｉ）当投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝(総資産の資産評価額－負債総額)／発行済投資口の総口数

（ii）当投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり、運用資産の種類毎に定めます。

一　不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

二　信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をしたうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

三　不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。本書において以下同じ意味で用います。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

四　有価証券

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

五　金銭債権

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

六　デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

七　上記に定めがない場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価額をもって評価します。

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

一　不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

二　信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をしたうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

（iv）１口当たりの純資産額の算出頻度は決算期毎とし、算出日は決算期末日（毎年３月31日及び９月30日）とします。

（ｖ）１口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第57条、第58条第９号、第68条第１号）。計算書類等は、営業期間毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合には、遅滞なく承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供し、承認された旨が投資主に対して通知されます（投信法第131条）。また、１口当たりの純資産額は東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会の規則に従って公表されます。投資主は、１口当たりの純資産額について、書面のほか、電話及び電磁的方法により資産運用会社たるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（照会先：企画部、電話03-3211-7951）に照会することができるものとします。ご照会に当たり、特に必要とされる資格要件はありません。

（vi）保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当でなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

（２）【保管】

（ｉ）本投資口

決済合理化法の施行により、当投資法人の投資口は、社債株式等振替法（注）のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（社債株式等振替法第226条に定義される振替投資口）となり、投資証券を発行することができません。既に発行されている投資証券は決済合理化法の施行日（2009年１月５日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関（証券会社や銀行等）に投資口を記録・記載するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、当投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

（ii）本投資法人債

本投資法人債は、振替債については、その権利移転は機構及び一般振替制度に参加する銀行・証券会社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ています。

（注）決済合理化法の施行により「社債等の振替に関する法律」がその題名を「社債、株式等の振替に関する法律」に改められた後の同法（以下「社債株式等振替法」といいます。）をいい、改められる前の同法を以下「社債等振替法」といいます。

（３）【存続期間】

当投資法人の存続期間は、特に定めていません。

（４）【計算期間】

当投資法人の計算期間は、毎年４月１日から９月30日まで及び10月１日から翌年３月31日までとします。

（５）【その他】

（ｉ）増減資に関する制限

（a）当投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。

（b）当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を超えることとします。

（c）当投資法人が常時保有する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とされます（規約第８条）。当投資法人の規約の変更を行うには、後記「(iii)規約の変更に関する手続き」記載の手続が必要ですが、当投資法人の最低純資産額を減少させる内容の規約変更を行うには、当投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。但し、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（d）未処理損失が発生していることにより出資総額等の合計額が純資産額を超える場合において、出資総額等から純資産額を控除して得た額を損失と定義し、この損失を、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書において出資総額等から控除することで処理することが可能となりました（投信法第136条第２項）。

（ii）解散条件

当投資法人における解散の条件については、以下のとおりです。

（a）投資主総会の決議

（b）合併（合併により当投資法人が消滅する場合に限ります。）

（c）破産手続開始の決定

（d）解散を命ずる裁判（特別清算命令）

（e）投信法第216条に規定する内閣総理大臣による投信法第187条の登録の取消し

（iii）規約の変更に関する手続き

当投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。（注）

投資主総会において規約の変更が決議された場合、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて当投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

当投資法人の登録事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出を行います。

（注）2014年１月１日付け実施の投資口分割に際して、同日付で規約に定める発行可能投資口総口数を分割の割合に応じて増加させましたが、この規約変更は、投信法第81条の３第２項により準用される会社法第184条第２項の規定に基づき、投資主総会の決議によらず、役員会の決議により規約を一部変更しました。

（ⅳ）関係法人との契約の更改等に関する手続き

（a）一般事務受託者

Ａ．一般事務（投信法第117条第２号、第３号、第４号及び第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）

（ア）投資口事務代行委託契約（注）について

投資口事務代行委託契約の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。

(A) 当投資法人は、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、投資証券の発行に関する事務、機関の運営に関する事務、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の受付に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務並びに番号法に係る個人番号等の取扱事務等について、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と投資口事務代行委託契約を締結しています。

(B) 本契約の有効期間は、2016年６月14日から１年間とし、有効期間満了の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

(C) 契約期間中の解約に関しては、当投資法人及び一般事務受託者の間の文書による解約の合意がなされた場合等、一定の場合に契約の効力を失います。

(D) 契約内容の変更に関しては、本契約の内容が法令の変更又は当投資法人及び一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえこれを改定することができます。

（注）当投資法人の投資主名簿及びこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関し必要とされる事務等を委託するため、当投資法人と投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結された2016年６月９日付け投資口事務代行委託契約をいいます。本書において、以下「投資口事務代行委託契約」といいます。

（イ）特別口座管理契約（注）について

特別口座管理契約の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。

(A) 当投資法人は、特別口座の管理に関する事務について、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と特別口座管理契約を締結しています。

(B) 本契約の契約期間の定めはありません。

(C) 契約期間中の解約に関しては、特別口座の加入者が存在しなくなった場合において、一般事務受託者が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等、一定の場合に契約の効力を失います。

(D) 契約内容の変更に関しては、本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当投資法人及び一般事務受託者が協議のうえこれを改定します。

（注）投資証券の電子化に関して必要となる特別口座の管理事務を委託するため、当投資法人と投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結された2016年６月９日付け特別口座の管理に関する契約をいいます。本書において、以下「特別口座管理契約」といいます。

Ｂ．一般事務（投信法第117条第４号から第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）

機関運営等委託契約（注）の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。

(A) 当投資法人は、機関の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務について、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と機関運営等委託契約を締結しています。

(B) 本契約の有効期間は、2016年10月１日から2018年９月末日までとします。ただし、有効期間の満了予定日の６か月前までに、当投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(C) 契約期間中の解約に関しては、当投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合等、一定の場合に契約の効力を失います。

(D) 契約内容の変更に関しては、当投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により本契約を変更することができます。

（注）機関の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務を除きます。）等を委託するため、当投資法人と一般事務受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結された2016年９月30日付け一般事務委託契約をいいます。本書において、以下「機関運営等委託契約」といいます。

Ｃ．投資法人債原簿等に関する事務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関する事務。）

（ア）当投資法人は、投資法人債原簿に関する事務及び投資法人債券の発行に関する事務について、株式会社三菱ＵＦＪ銀行と、第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関し財務代理契約を締結しています。また、社債等振替法附則第28条第１項に基づく本特例投資法人債に関し事務委託契約証書を締結し、発行代理人・支払代理人事務を委託しています。なお第11回投資法人債及び第12回投資法人債については、財務代理契約において、発行代理人・支払代理人事務を委託しております。

（イ）契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ウ）契約内容の変更に関しては、変更の必要が生じたときは、その都度当投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をすることとしています。

Ｄ．投資法人債原簿等に関する事務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第10回投資法人債に関する事務。）

（ア）当投資法人は、投資法人債原簿に関する事務及び投資法人債券の発行に関する事務について、ＤＢＪ証券株式会社と、第10回投資法人債に関し私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務等委託契約を締結しています。また、当該契約において、発行代理人・支払代理人事務を委託しております。

（イ）契約期間に関する定めはありません。

（ウ）契約期間中の解約に関しては、本契約に定める当投資法人の表明及び保証に虚偽がある場合、一般事務受託者は、相当期間を定めて書面により催告をした上で本契約を解除することができるとされるなど、一定の場合に契約の効力を失います。

（エ）契約内容の変更に関しては、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協議をするものとし、当投資法人と一般事務受託者の書面による合意をもって変更を行うこととしています。

(b) 資産運用会社（投信法第198条関係）

（ア）当投資法人は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と資産運用委託契約を2001年５月18日に締結し、その後、2001年８月３日に同契約に係る第１回変更契約を、2003年４月１日に第２回変更契約を、2009年３月17日に第３回変更契約を、2014年２月19日に第４回変更契約を、2015年３月18日に第５回変更契約を、2017年３月28日に第６回変更契約をそれぞれ締結しています。

（イ）契約期間は、契約の効力発生日、すなわち2001年６月18日から３年間とし、期間満了の６ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に３年間延長し以後も同様とします。

（ウ）契約期間中の解約に関しては、他方当事者に対して６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、当投資法人は投資主総会の承認を得たうえで、資産運用会社は当投資法人の同意を得たうえで、契約を解約することができます。また、資産運用会社が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき又は資産の運用に係る業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由があるときは、当投資法人は、役員会の決議に基づき、契約を解約することができます。

（エ）契約内容の変更に関しては、関係法令に違反しない限度においてかつ関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の事前の承認を得たうえで、当事者間の合意により、書面をもって変更できます。

（オ）再委託に関しては、資産運用会社は、当投資法人の役員会で事前の承認を得た場合に限り、資産の運用業務の一部について再委託できます。

(c) 資産保管会社（投信法第208条関係）

（ア）当投資法人は、三井住友信託銀行株式会社と資産の保管に係る業務委託契約を締結しています。

（イ）契約期間は、契約の効力発生日、すなわち2001年６月18日から３年間とし、期間満了の６ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に３年間延長し以後も同様とします。

（ウ）契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効となります。

（エ）契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方若しくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得たうえで、当事者間の合意により変更できます。

（オ）再委託に関しては、当投資法人の役員会で承認を得た場合には、投信法第208条第２項に規定する資産保管会社へ再委託できます。

(d) 会計監査人

（ア）当投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

（イ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項）。

（ウ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

（エ）会計監査人は、上記(ウ)に記載された投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします。

（e）特定関係法人（三菱地所株式会社）との間の賃貸借契約

（ア）当投資法人は、その保有資産の一部について、三菱地所株式会社との間で賃貸借契約及びこれに付随する契約を締結しています。

（イ）契約期間、契約期間中の解約及び契約内容の変更については、民法及び借地借家法並びに当該契約の定めに従います。

（ｖ）関係法人との契約の更改等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、当投資法人は関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条）。特定関係法人との間の賃貸借契約が変更された場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があります。

また、主要な関係法人の異動があった場合、金融商品取引法に基づき、当投資法人は臨時報告書を提出します（金融商品取引法第24条の５第４項）。

（vi）公告方法

当投資法人の公告方法は、電子公告による方法とします。但し、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 利害関係人との取引制限

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社と利害関係のある者との間の取引に関する制限として、金融商品取引法第42条の２第１号及び第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条第１項第２号乃至第５号及び第９号、金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条第１号によるものが含まれます。

また、登録投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合に、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書き、投信法施行規則第245条の２）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、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す。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、ｉ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii）資産運用会社、iii）当該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。）、iv）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、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に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（ｉ）有価証券の取得又は譲渡
（ii）有価証券の貸借
（iii）不動産の取得又は譲渡
（iv）不動産の貸借
（ｖ）以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
- 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、ｉ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ii）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（２）利益相反取引への対応等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

（ｉ）利害関係者との取引における基本的な考え方

本資産運用会社は、本資産運用会社の行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行うものとします。

本資産運用会社は、本書の日付現在、利害関係者との取引について、以下のとおり、利害関係者取引規程を設けており、同規程において利害関係者の範囲を法定の利害関係人等から拡大しています。利害関係者と

の間で一定の取引を行う場合には、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における事前承認を経た上で、さらに、一定の規模を上回る取引を行う場合には、役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で会議体において意思決定を行う等、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

（ⅱ）利益相反取引の防止に関する社内ルール

本資産運用会社は、当投資法人が利害関係者又は利害関係委託者（下記（ⅲ）利害関係者取引規程の内容　(b）利害関係取引の定義に定義します。）と取引を行う際に（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者と利害関係者との間の取引を含みます。）、当投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、本資産運用会社が適用法令・諸規則及び資産運用委託契約等を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、本書の日付現在、独自の社内ルールである利害関係者取引規程を策定しています。

（ⅲ）利害関係者取引規程の内容

(a）利害関係者の定義

１．投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
２．本資産運用会社の株主及びその役員
３．本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等
４．本資産運用会社の株主が過半を出資している法人等が過半を出資している法人等
５．上記１．乃至３．に該当する者の出資の合計が過半となる特別目的会社（資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）
６．上記１．乃至３．に該当する者が匿名出資している匿名組合の営業者等で、上記１．乃至３．に該当する者の匿名組合出資比率が過半となる等、実質的に当該取引の意思決定が上記１．乃至３．に該当する者に支配されていると認められる場合の当該営業者等

(b）利害関係取引の定義

１．利害関係者からの運用資産の取得
２．利害関係者への運用資産の売却及び利害関係者への売却業務の委託
３．利害関係者への運用資産の管理の委託
４．利害関係者への運用資産の賃貸（マスターリース形態）
なお、パススルー型と賃料保証型の双方を含むものとします。
５．利害関係者への運用資産の賃貸（上記４．に規定する賃貸を除く。）
６．パススルー型のマスターリース契約で転借人が利害関係者である場合の転貸借契約。但し、転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合が過半を占める場合、又は転貸借契約の対象物件を信託財産とする信託受益権に係る当投資法人の持分割合が過半を占める場合に限ります。
７．利害関係者からの金銭の借入、借入に係る担保設定及び借入条件の変更、並びに利害関係者を相手方とする、公募によらない投資法人債又は投資口の発行
８．その他利害関係者との取引
９．上記１．乃至８．の他、（a）利害関係者の定義１．乃至４．のいずれかに該当する者に対して投資助言業務又は投資運用業務を委託している法人等（以下「利害関係委託者」といいます。）と当投資法人との間で行う以下の取引
① 利害関係委託者からの運用資産の取得（上記（a）利害関係者の定義１．乃至４．のいずれかに該当する者が上記投資助言業務又は投資運用業務を受託している運用資産に限ります。）
② 利害関係委託者への運用資産の売却（上記（a）利害関係者の定義１．乃至４．のいずれかに該当する者が上記投資助言業務又は投資運用業務として当該運用資産の取得を行う場合に限ります。）

(c) 取引内容の審議

当投資法人が利害関係者又は利害関係委託者との間で上記(b) 利害関係取引の定義に規定する各取引を行う場合、コンプライアンス部の事前検証により、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス及びリスク管理上の問題等が無いことの確認を得た上で、当投資法人及び本資産運用会社の各種規程に基づく次に定める方法によるものとします。

１．当投資法人が利害関係者又は利害関係委託者との間で、投信法施行規則第245条の２に規定される軽微基準に該当しない、不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借(マスターリースを含みます。)を行う場合、次に定める方法によるものとします。

(1) コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者又は利害関係委託者との取引につき承認を得るものとします。

(2) コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で運用会議に付議し、運用会議において決定を行うものとします。

２．当投資法人が利害関係者との間で上記（b）利害関係取引の定義１．乃至４．及び７．に定める取引を行う場合(上記１．の場合を除きます。)又は当投資法人が利害関係委託者との間で上記（b）利害関係取引の定義９．に定める取引を行う場合(上記１．の場合を除きます。)、次に定める方法によるものとします。

(1) コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者又は利害関係委託者との取引につき承認を得るものとします。

(2) コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、運用会議又は役員会に付議し、当該機関において承認若しくは決定を行う、又は代表取締役社長が承認若しくは決定を行うものとします。

３．当投資法人が利害関係者との間で上記（b）利害関係取引の定義５．及び６．に定める取引を行う場合(上記１．の場合を除きます。)は、あらかじめ基準書にて定めた賃貸条件以上とし、かつ、コンプライアンス部長と合議の上、代表取締役社長が決定を行うものとします。なお、本項の場合は事前検証不要とし、当該決定がなされた後、当該契約の骨子をコンプライアンス委員会に報告します。
なお、上記の「あらかじめ基準書にて定めた賃貸条件」は、本資産運用会社の独自の社内ルールである基準書に基づき、以下のとおりとしています。

(1) 当社があらかじめ賃貸条件を決定している場合（主として事務所の賃貸）

- 当該賃貸条件（ビル別賃貸基準における下限賃料等）。

(2) 当社があらかじめ賃貸条件を決定していない場合（主として住宅、店舗、駐車場、駐輪場、看板等の賃貸）

- ＰＭ会社等が運用している賃貸条件（定価、パンフレット記載金額等）や標準価格等がある場合、原則として当該賃貸条件。
- 実際の成約事例と運用賃貸条件に乖離が有る場合は、実態を勘案し利益相反の観点から賃貸条件を慎重に検討する。
- ＰＭ会社等において運用している賃貸条件や標準価格等が存在しない場合は、類似の事例、社会通念を参酌し利益相反の観点から慎重に賃貸条件を検討する。

４．当投資法人が利害関係者との間で上記(b) 利害関係取引の定義８．に定める取引で、コンプライアンス委員会規程に定める一定の取引を行う場合(上記１．の場合を除きます。)、次に定める方法によるものとします。

(1) コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者との取引につき承認を得るものとする。

(2) コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、稟議書にて代表取締役社長の決定を行うものとする。

(d) 書面の交付

１．本資産運用会社の指図に基づき、当投資法人が本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等との間で、投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本資産運用会社から当投資法人に対して交付するものとします。

２．利害関係者との運用資産の賃貸取引の状況については、毎期、本資産運用会社から当投資法人に報告するものとします。

② 利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

（ｉ）取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	11,020,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
千駄ヶ谷五丁目特定目的会社	9,250,000千円　（83.9%）	－千円　（－%）
合計	9,250,000千円　（83.9%）	－千円　（－%）

（注）（　）内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。

（ii）利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額Ａ	利害関係人等との取引内訳		Ｂ／Ａ
		支払先	支払額Ｂ	
管理業務費	3,691,389千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,277,094千円	61.7%
		三菱地所株式会社	173,332千円	4.7%
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	42,782千円	1.2%
		有電ビル管理株式会社	35,099千円	1.0%
水道光熱費	2,493,875千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	75,013千円	3.0%
その他営業費用	165,272千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	12,382千円	7.5%
		三菱地所株式会社	129千円	0.1%
		株式会社三菱地所設計	8,620千円	5.2%

（注）１．利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注）２．上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1,080,223千円
三菱地所株式会社	220,100千円
有電ビル管理株式会社	43,493千円
株式会社三菱地所設計	7,020千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	11,943千円
株式会社泉パークタウンサービス	50千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

①　投資主の権利

当投資法人の投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

（ｉ）投資主総会における議決権

(a) 当投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号）。その議決権の及ぶ範囲は、以下のとおりです。

ｉ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任

ii．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認

iii．投資口の併合

iv．投資法人の解散

ｖ．規約の変更

vi．その他法令又は当投資法人の規約で定める事項

(b) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

ｉ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

ii．投資主は議決権を有する他の投資主１名を代理人としてその議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人となる他の投資主は代理権を証する書面を当投資法人に提出することを要します。

iii．本人又は代理人を通じて投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。また、当投資法人が、役員会決議をもって、電磁的方法により投資主の議決権の行使を認めた場合には、投資主総会に出席しない投資主は、当投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。

iv．書面によって行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。電磁的方法により行使された議決権の数についても同様とします。

ｖ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。

vi．前記ｖ．による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

vii．当投資法人は、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。

（ii）その他の共益権

投資主は、前記(ｉ)の議決権の他に以下の共益権を有します。

(a) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第１項、第３項乃至第８項）

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、当投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。

なお、当投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第22条の２）。

(b) 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続き又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、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。

(c) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が当投資法人の目的の範囲内ではない行為や法令又は規約に違反する行為をすることにより当投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、当投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。当投資法人が清算手続きに入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(d) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、当投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(e) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号及び第８号、第２項第７号及び第８号）

投資主は、合併手続きに瑕疵があった場合には、当投資法人に対して合併無効の訴えを提起することができます。

（f）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

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ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前に書面をもって、ⅰ．一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ⅱ．会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第91条第１項に定める通知に記載することを請求することができます。

（g）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続きがなされない場合には、監督官庁の許可を得て招集することができます。

（h）検査役選任請求権（投信法第94条、会社法第306条第１項、投信法第110条）

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ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続き及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

また、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、当投資法人の業務又は財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

（i）執行役員等解任請求権（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

（j）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、当投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

（k）投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、当投資法人に対し、その差止めを請求することができます。

（l）投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、当投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、当投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます。

（m）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、当投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます。

（ⅲ）払戻請求権（規約第６条）

当投資法人の投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

（ⅳ）分配金請求権（投信法第77条第２項第１号）

当投資法人の投資主は、当投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。この役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づく分配金請求権は10年の時効によって消滅します。

但し、2009年３月17日開催の当投資法人投資主総会における規約変更に伴い、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　⑥」に記載のとおり、分配金請求権につき除斥期間の定めが設けられました。これにより、2009年３月期以降に係る分配金請求権については、支払開始の日から満３年を経過したときに、当投資法人はその支払義務を免れることとなりました（規約第32条第２項）。

（ⅴ）買戻請求権

当投資法人の投資主は、法令に別段の定めのある場合を除き、当投資法人、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社を含むいかなる当事者に対しても投資口の買戻請求権は有しておらず、いかなる当事者も投資口の買戻し又は買取を投資主に対して約束又は保証しておりません。

（ⅵ）帳簿閲覧権（投信法第128条の３）

当投資法人の投資主は、当投資法人に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

（ⅶ）残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号）

当投資法人が清算される場合、各投資主は当投資法人の残余財産を自己の有する投資口の数に応じて投資主に分配することを請求する権利を有するとされております。

（ⅷ）投資口買取請求権（投信法第149条の３第１項、149条の８第１項、149条の13第１項）

当投資法人が吸収合併又は新設合併を行う場合、合併契約の承認を行うための投資主総会に先立って当該吸収合併又は新設合併に反対する旨を当投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において当該吸収合併又は新設合併に反対した投資主は、当投資法人に対し、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

当投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

（ｉ）元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については５年です。

（ii）投資法人債の譲渡

本投資法人債は、振替債については、その権利移転は機構及び一般振替制度に参加する銀行・証券会社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ています。

（iii）投資法人債権者集会における議決権

（a）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（b）投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ｉ．投資法人債権者集会の決議は、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者（議決権を行使できる投資法人債権者をいいます。以下同様とします。）の議決権の過半数をもって行われます（普通決議）。

ii．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の者の同意をもって行われます（特別決議）。

（c）投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債総額の10分の１以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、当投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（d）投資法人債権者は、当投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

（iv）投資法人債権者による異議申立権（投信法第149条の４第１項、149条の９、149条の14）

当投資法人が吸収合併又は新設合併を行う場合、投資法人債権者は、当投資法人に対し、投信法で定める一定の期間内において、当該吸収合併又は新設合併について異議を述べることができます。投資法人債権者がかかる異議を述べたときは、当投資法人は、当該投資法人債権者に対し、弁済し、若しくは相当の担保を提供し、又は当該投資法人債権者に弁済を受けさせることを目的として信託会社等に相当の財産を信託しなければなりません。但し、当該吸収合併又は新設合併をしても当該投資法人債権者を害するおそれがないときは、この限りではありません（投信法第149条の４第５項、149条の９、149条の14）

（ｖ）投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして法令で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８但書）。

第４回投資法人債、第10回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債について、投資法人債管理者を設置していません。

（vi）担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

第４回投資法人債、第10回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債について、かかる条項は付されていません。

（vii）財務制限条項

第４回投資法人債、第10回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債について、かかる条項は付されていません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

②　資本金の額

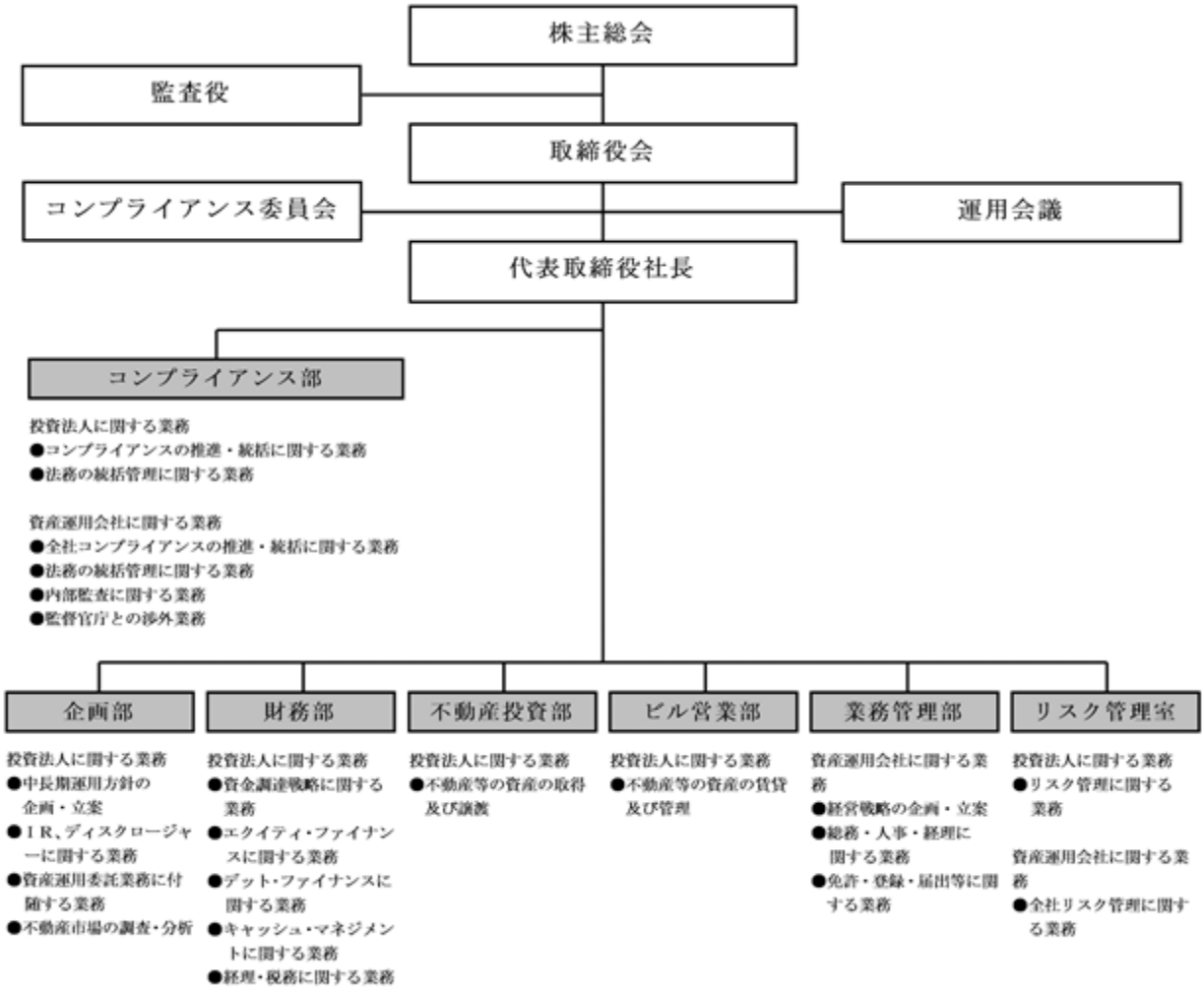
263百万円（本書の日付現在）

③　事業の内容

(a) 金融商品取引法に規定する投資運用業
(b) 不動産の管理業務
(c) 上記（a)に付随する宅地建物取引業法に規定する取引一任代理等の業務
(d) 前各号に関連又は付帯する一切の業務

（２）【運用体制】

①　機構



② 投資運用の意思決定機構

投資運用の意思決定機構については以下のとおりです。

（ｉ）投資法人の資産運用に係る重要な意思決定事項については、取締役会から権限委譲を受けた運用会議にこれを付議するものとし、また、当投資法人の資産運用業務を運営するに当たり、業績評価会議を社内に設置するとともに、運用担当責任者（財務部長、不動産投資部長及びビル営業部長。本書において以下同じ意味で用います。）を定めておりますが、それらの主な役割は以下のとおりです。

・運用会議は、当投資法人の資産管理計画書、中長期運用方針、運用計画、基準書及びその他の重要な意思決定・投資判断等について審議の上、取締役会付議承認、投資法人役員会付議承認又は決定を行うことを目的とします。なお、運用会議における決定事項の一部は、コンプライアンス委員会の事前の承認を必要とし、当該運用会議で決定される内容がコンプライアンス委員会にて承認された内容と比べて当投資法人に不利な内容に変更されていないか等のコンプライアンス上の問題が無いことについて、事前にコンプライアンス部長に確認するものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができるものされております。運用会議の付議事項が事前にコンプライアンス委員会に付議されない事項である場合、運用会議の議長（本資産運用会社の代表取締役社長）は、運用会議における決議に先立ち、コンプライアンス部長に対し、当該付議事項及びその内容について意見を求めるものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができるものとされております。また、運用会議において審議及び決定した主たる事項は取締役会に報告されます。

・業績評価会議は、運用計画に基づき、各月の賃貸実績及び当期賃貸収支の見通し、並びに、投資法人全体の業績の推移を月次にて把握・管理するとともに、投資法人決算期末に当該決算期の業績評価を行うことを目的とし開催しております。また、資産運用に係るリスク情報の把握・管理についても行っております。

・運用担当責任者は、原則として期毎に運用計画案を策定し、運用会議に付議します。また、運用担当責任者は、運用計画に基づき運用の実施について運用担当者に指示します。

（ii）コンプライアンス部長は、当投資法人の資産運用に関し、コンプライアンス上の問題の有無を適宜、検証しております。また、取締役会には適宜報告を行っています。

（iii）リスク管理室長は、当投資法人の資産の運用に関し、リスク管理の状況を適宜把握し、適切な対応をとっております。また、取締役会には適宜報告を行っています。

（iv）コンプライアンス委員会は、当投資法人の利益を不当に害することを未然に防止するとともに、本資産運用会社におけるコンプライアンス態勢の整備その他コンプライアンスに関する重要事項について審議・決定を行います。コンプライアンス委員会は、必要があると判断した場合は、当該委員会の承認事項となっている取引等について不承認とした上で、当該取引等の中止又は変更を命令することができます。この場合、コンプライアンス委員会での指摘事項を治癒した後でなければ、再度、当該議案をコンプライアンス委員会に提出することはできません。また、コンプライアンス委員会において審議・決定した事項は取締役会に報告されます。

③ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

（ｉ）当投資法人のリスク管理体制

当投資法人は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、当投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社が定める利害関係者又は利害関係委託者との取引については、コンプライアンス委員会の事前の承認を必要とする等、本資産運用会社が定める社内規程に従ってなされ、当投資法人の執行役員に取引の都度又は定期的に報告され、執行役員が役員会に報告することとされており、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。管理体制の詳細につきましては、前記「第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）利益相反取引への対応等　①　利益相反取引への対応方針及び運用体制　（iii）利害関係者取引規程の内容」をご参照ください。

当投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利を有するほか、監督役員は投信法に基づき、いつでも資産運用会社に対して投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査をする権利を有しています。かかる権利の行使により、当投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ⅱ）資産運用会社のリスク管理体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、その社内規程としてリスク管理基本方針・リスク管理規程・リスク管理規則を制定し、原則としてレベルの異なる複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

(a) 本資産運用会社は、資産管理計画書等において、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針を定めています。かかる資産管理計画書等を遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

(b) 本資産運用会社は、取締役会規程及び運用会議規程その他社内規程を定めて、取締役会、運用会議等による当投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスへの関与の明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

(c) 本資産運用会社は、コンプライアンス委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを制定し、社内のコンプライアンス体制を構築し、その充実・強化を図ると同時に、コンプライアンス上の問題の有無を適宜、調査・検証の上、取締役会に報告しています。また、コンプライアンス部により投信法に定める利害関係人等及び利害関係者取引規程に定める利害関係者又は利害関係委託者との取引等についての利益相反の見地から慎重な確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

(d) 本資産運用会社は、内部者取引の管理等に関する規則及び受託投資法人の投資口売買に関する規則を定めて、全ての役職員によるインサイダー取引及びこれに類似の取引の防止に努めています。

(e) 本資産運用会社は、リスク管理基本方針・リスク管理規程・リスク管理規則を定めて、リスク管理室をリスク管理に係る統括部署とするとともに、同部署が定期的に取締役会にリスク管理状況を報告する体制を構築しています。また、各部にリスク管理責任者を任命し、各部所管事項に関するリスク管理の主管者として、適切なリスク管理の推進に当たっています。さらに、各部室のリスク管理体制について、内部監査を実施し、その適切性・有効性を検証・評価することとしています。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

株主	住所	所有株式数	発行済株式数（自己株式数を除く。）に対する所有株式数の比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目１番１号	257,139株	90%
三井物産株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目１番３号	28,571株	10%
	合計	285,710株	100%

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	梅田　直樹	1988年４月 2008年４月 2008年６月 2009年３月 2009年４月 2012年４月 2013年４月 2013年５月 2014年４月 2016年４月 2018年４月	三菱地所株式会社　入社 同社　投資マネジメント事業推進室副室長　兼　グローバル事業推進部副長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　取締役　就任 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　取締役　退任 三菱地所株式会社　グローバル事業推進部副長 同社　グローバル事業部副長 メックユーケー社　出向 同社　取締役副社長 三菱地所ロンドン社　取締役社長　兼　メックユーケー社　取締役社長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　出向 代表取締役社長　就任 三菱地所株式会社　グループ執行役員（現職）	０株
取締役 コンプライアンス部長	桜井　靖之	1992年４月 2011年４月 2014年４月 2015年４月 2017年４月 2018年４月 2019年４月	三菱地所株式会社　入社 同社　都市開発業務部副長 同社　商業施設運営事業部副長 同社　ビル業務企画部副長 同社　ビル業務企画部ユニットリーダー ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　出向 同社　コンプライアンス部長 同社　取締役　就任	０株
取締役 （非常勤）	青柳　宏一	1985年４月 2003年４月 2007年10月 2008年４月 2009年４月 2011年４月 2014年４月 2017年４月	三菱地所株式会社　入社 一般社団法人不動産証券化協会　派遣 三菱地所株式会社　資産開発企画部　副長 同社　都市開発業務部　副長　兼　投資マネジメント事業推進室　副室長 同社　都市開発業務部　副長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　出向 執行役員不動産投資部長 一般社団法人不動産証券化協会　派遣 三菱地所株式会社　投資マネジメント事業部　ユニットリーダー（現職） ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　取締役　就任	０株
取締役 （非常勤）	伊藤　鼓月	1996年４月 2014年10月 2015年４月 2015年10月 2016年７月 2017年１月 2017年10月 2019年４月	三井物産株式会社　入社 同社　コンシューマーサービス事業本部 都市開発事業部　国内開発事業室　室長補佐 物産都市開発株式会社　出向 取締役　開発事業本部長　兼　事業推進部長 三井物産都市開発株式会社　開発事業本部　開発事業部　部長 三井物産株式会社　コンシューマービジネス本部 都市開発事業部　国内開発事業室長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　取締役　就任 三井物産株式会社　コンシューマービジネス本部 不動産事業第一部　事業開発室長 三井物産株式会社　コンシューマービジネス本部 不動産事業部　第一事業室長 三井物産都市開発株式会社　取締役（非常勤）（現職） 三井物産株式会社　コーポレートディベロップメント本部 不動産事業部　第一事業室長（現職）	０株
監査役 （非常勤）	池田　裕一	1978年４月 1997年６月 2000年４月 2002年６月 2006年４月 2014年４月 2014年６月 2016年６月 2017年６月	三菱地所株式会社　入社 三菱地所住宅販売株式会社　出向　経理部長 株式会社アクトシティコーポレーション　出向　取締役総務部長 三菱地所株式会社　ビル事業企画部　副長 同社　総務部担当部長　兼　秘書室長 丸の内熱供給株式会社　出向 同社　常勤監査役 三菱地所リアルエステートサービス株式会社　出向　監査役（現職） ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　監査役　就任	０株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は当投資法人のみです。

① 資産運用委託契約上の業務

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、次に掲げる業務を行います。

（ｉ）当投資法人資産の運用を行うこと。

（ii）前号に必要な契約を当投資法人のために締結すること。

（iii）資産の運用状況について、６ヶ月に１回以上報告書を作成し、当投資法人に交付すること。

（iv）前号に定めるもののほか、当投資法人から資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと。

（ｖ）投信法第203条に規定する書面の交付について、法令の定めるところに従い定期的に報告すること。

② 経理の概況

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の経理の概況は以下のとおりです。

最近の事業年度（2019年３月期）における主な資産、負債の概況

	2019年３月31日現在
総資産	3,098百万円
総負債	384百万円
純資産	2,713百万円

（注）最近の事業年度（2019年３月期）における主な資産、負債の概況については、2019年６月７日開催の本資産運用会社取締役会に提出された計算書類に基づき記載しております。

２【その他の関係法人の概況】

（１）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（一般事務受託者（投信法第117条第２号から第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。））

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称及び住所	資本金の額 （百万円） （2019年３月31日現在）	事業の内容
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	324,279	信託業及び銀行業

②【関係業務の概要】

当投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第２号から第６号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）としての業務を行います。

③【資本関係】

2019年３月31日現在、当投資法人の投資口を320口保有しております。この他に該当事項はありません。

（２）株式会社三菱ＵＦＪ銀行（一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関する事務。））

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所	資本金の額 （百万円） （2019年３月31日現在）	事業の内容
株式会社三菱ＵＦＪ銀行 東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	1,711,958	銀行業

②　関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第４回投資法人債、第11回投資法人債及び第12回投資法人債に関する事務）としての業務を行います。

③　資本関係

2019年３月31日現在、当投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

（３）ＤＢＪ証券株式会社（一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第10回投資法人債に関する事務。））

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所	資本金の額 （百万円） （2019年３月31日現在）	事業の内容
ＤＢＪ証券株式会社 東京都千代田区大手町一丁目９番２号	500	証券業

②　関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第10回投資法人債に関する事務）としての業務を行います。

③　資本関係

2019年３月31日現在、当投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

（４）三井住友信託銀行株式会社（資産保管会社）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所	資本金の額 （百万円） （2019年３月31日現在）	事業の内容
三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	342,037	信託業及び銀行業

②　関係業務の概要

当投資法人の資産保管会社としての業務を行います。

③　資本関係

2019年３月31日現在、当投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

（５）三菱地所株式会社（特定関係法人）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所	資本金の額 （百万円） （2019年３月31日現在）	事業の内容
三菱地所株式会社 東京都千代田区大手町一丁目１番１号	142,023	不動産業

②　関係業務の概要

本資産運用会社に90%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。関係業務の概要については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況（３）　投資法人の仕組み」欄の記載をご参照ください。

③　資本関係

2019年３月31日現在、当投資法人の投資口を17,120口保有しております。この他に該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

当投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

２．監査証明について

当投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第35期計算期間（2018年10月１日から2019年３月31日まで）の財務諸表については、EY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

当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）

	前期 (2018年９月30日)	当期 (2019年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,835,899	18,333,626
信託現金及び信託預金	6,731,684	6,049,324
営業未収入金	369,098	403,661
前払費用	336,007	303,936
その他	32,310	27,349
流動資産合計	25,304,999	25,117,897
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,703,183	254,165,807
減価償却累計額	△90,392,605	△94,674,805
建物（純額）	160,310,577	159,491,001
構築物	2,972,255	2,986,067
減価償却累計額	△877,184	△925,182
構築物（純額）	2,095,070	2,060,884
機械及び装置	3,241,271	3,353,312
減価償却累計額	△2,245,875	△2,342,903
機械及び装置（純額）	995,395	1,010,408
工具、器具及び備品	446,611	457,745
減価償却累計額	△301,603	△313,936
工具、器具及び備品（純額）	145,008	143,808
土地	449,920,389	458,625,391
建設仮勘定	3,317	3,317
信託建物	101,992,788	103,203,658
減価償却累計額	△26,099,836	△27,987,992
信託建物（純額）	75,892,951	75,215,666
信託構築物	998,400	998,400
減価償却累計額	△272,067	△297,385
信託構築物（純額）	726,333	701,015
信託機械及び装置	1,050,506	1,071,048
減価償却累計額	△763,039	△787,277
信託機械及び装置（純額）	287,466	283,770
信託工具、器具及び備品	69,201	72,883
減価償却累計額	△34,525	△38,496
信託工具、器具及び備品（純額）	34,676	34,386
信託土地	230,532,021	230,532,021
信託建設仮勘定	1,583	7,979
有形固定資産合計	920,944,791	928,109,652
無形固定資産		
借地権	5,690,875	5,675,045
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
その他	9,655	7,938
無形固定資産合計	6,972,786	6,955,239

（単位：千円）

	前期 (2018年９月30日)	当期 (2019年３月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	1,573,847	1,573,847
長期前払費用	224,778	118,528
その他投資等	1,005,707	1,138,615
投資その他の資産合計	3,381,501	3,408,160
固定資産合計	931,299,080	938,473,052
繰延資産		
投資法人債発行費	41,710	85,568
繰延資産合計	41,710	85,568
資産合計	956,645,790	963,676,518
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,169,097	1,834,640
短期借入金	21,500,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	49,000,000
未払金	1,648,904	1,705,853
未払費用	440,744	429,796
未払法人税等	9,159	11,401
未払消費税等	139,791	598,810
前受金	3,200,129	3,338,764
その他	78,364	8,920
流動負債合計	54,186,192	65,428,189
固定負債		
投資法人債	22,993,175	32,993,175
長期借入金	315,000,000	299,500,000
預り敷金保証金	52,853,494	53,863,645
繰延税金負債	290,234	289,105
資産除去債務	342,047	345,493
その他	2,226	-
固定負債合計	391,481,177	386,991,419
負債合計	445,667,369	452,419,608
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	497,241,216	497,241,216
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	413,528	550,359
圧縮特別勘定積立金	16,307	-
任意積立金合計	429,835	550,359
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	13,307,368	13,465,334
剰余金合計	13,737,204	14,015,693
投資主資本合計	510,978,420	511,256,909
純資産合計	＊2 510,978,420	＊2 511,256,909
負債純資産合計	956,645,790	963,676,518

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2018年４月１日 至　2018年９月30日）	当期 （自　2018年10月１日 至　2019年３月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	＊1 32,676,423	＊1 32,783,783
その他賃貸事業収入	＊1 119,158	＊1 238,662
不動産等売却益	＊2 270,871	-
営業収益合計	33,066,453	33,022,445
営業費用		
賃貸事業費用	＊1 16,843,215	＊1 16,819,683
資産運用報酬	1,294,322	1,296,545
資産保管手数料	61,769	62,191
一般事務委託手数料	131,335	132,759
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	82,685	90,962
その他営業費用	66,365	64,004
営業費用合計	18,487,493	18,473,946
営業利益	14,578,960	14,548,499
営業外収益		
受取利息	194	152
受取配当金	9,832	-
未払分配金戻入	3,002	2,581
その他	-	2,676
営業外収益合計	13,029	5,410
営業外費用		
支払利息	957,594	906,390
投資法人債利息	172,816	161,833
投資法人債発行費償却	6,938	6,457
投資口交付費	61,685	-
その他	44,471	37,875
営業外費用合計	1,243,505	1,112,557
経常利益	13,348,484	13,441,352
税引前当期純利益	13,348,484	13,441,352
法人税、住民税及び事業税	11,228	11,423
法人税等調整額	63,781	△1,128
法人税等合計	75,009	10,294
当期純利益	13,273,474	13,431,058
前期繰越利益	33,894	34,276
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	13,307,368	13,465,334

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	458,016,096	363,261	-	363,261	12,324,186	12,687,448	470,703,544	470,703,544
当期変動額								
新投資口の発行	39,225,120						39,225,120	39,225,120
圧縮積立金の積立		50,335		50,335	△50,335	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△69		△69	69	-	-	-
圧縮特別勘定積立金の積立			16,307	16,307	△16,307	-	-	-
剰余金の配当					△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718	△12,223,718
当期純利益					13,273,474	13,273,474	13,273,474	13,273,474
当期変動額合計	39,225,120	50,266	16,307	66,574	983,181	1,049,756	40,274,876	40,274,876
当期末残高	497,241,216	413,528	16,307	429,835	13,307,368	13,737,204	510,978,420	510,978,420

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	497,241,216	413,528	16,307	429,835	13,307,368	13,737,204	510,978,420	510,978,420
当期変動額								
圧縮積立金の積立		138,488		138,488	△138,488	-	-	-
圧縮積立金の取崩		△1,657		△1,657	1,657	-	-	-
圧縮特別勘定積立金の取崩			△16,307	△16,307	16,307	-	-	-
剰余金の配当					△13,152,568	△13,152,568	△13,152,568	△13,152,568
当期純利益					13,431,058	13,431,058	13,431,058	13,431,058
当期変動額合計	-	136,831	△16,307	120,523	157,965	278,489	278,489	278,489
当期末残高	497,241,216	550,359	-	550,359	13,465,334	14,015,693	511,256,909	511,256,909

（４）【金銭の分配に係る計算書】

科目	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	13,307,368,817	13,465,334,195
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	16,307,490	-
圧縮積立金取崩額	1,657,580	2,100,289
Ⅲ　分配金の額	13,152,568,950	13,432,381,370
（投資口１口当たり分配金の額）	(9,495)	(9,697)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	138,488,759	-
Ⅴ　次期繰越利益	34,276,178	35,053,114

分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,152,568,950円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32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。	当投資法人の規約第32条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数1,385,210口の整数倍である13,432,381,370円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2018年４月１日 至　2018年９月30日）	当期 （自　2018年10月１日 至　2019年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,348,484	13,441,352
減価償却費	6,450,870	6,402,235
投資法人債発行費償却	6,938	6,457
投資口交付費	61,685	-
受取配当金	△9,832	-
受取利息	△194	△152
支払利息	1,130,410	1,068,224
営業未収入金の増減額（△は増加）	△27,659	△34,563
貯蔵品の増減額（△は増加）	△544	-
前払費用の増減額（△は増加）	16,394	32,071
有形固定資産の売却による減少額	370,182	-
営業未払金の増減額（△は減少）	578,559	△662,311
未払金の増減額（△は減少）	16,811	△1,778
未払消費税等の増減額（△は減少）	△568,786	459,018
未払費用の増減額（△は減少）	△197	131
前受金の増減額（△は減少）	△48,283	138,635
長期前払費用の増減額（△は増加）	125,602	106,250
その他	△133,760	△202,162
小計	21,316,679	20,753,408
利息及び配当金の受取額	10,228	116
利息の支払額	△1,169,558	△1,079,304
法人税等の支払額	△13,547	△9,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,143,802	19,665,038
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,738,652	△12,197,475
信託有形固定資産の取得による支出	△26,500,164	△961,265
敷金及び保証金の差入による支出	△42,000	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△863,090	△997,779
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,485,440	2,007,931
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,658,466	△12,148,589
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,500,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△29,000,000	△16,000,000
長期借入れによる収入	19,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△18,000,000	△9,500,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	-
投資法人債発行費の支出	-	△50,315
投資口の発行による収入	39,225,120	-
投資口交付費の支出	△61,685	-
分配金の支払額	△12,223,082	△13,150,767
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,440,352	△7,701,082
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	925,688	△184,632
現金及び現金同等物の期首残高	23,641,894	24,567,583
現金及び現金同等物の期末残高	＊1 24,567,583	＊1 24,382,950

（６）【注記表】

（重要な会計方針）

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　２～61年 構築物　２～60年 機械及び装置　２～18年 工具、器具及び備品　２～29年 （２）無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 （３）リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 （４）長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利通貨スワップについては、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たしているため、一体処理を採用しております。また、金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため特例処理を、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利通貨スワップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建借入金、借入金、外貨建投資法人債、借入金利息、投資法人債利息 （３）ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利通貨スワップは一体処理の要件を満たし、金利スワップは特例処理の要件を、通貨スワップは振当処理の要件を各々満たしているため、有効性の評価は省略しております。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 （１）手許現金及び信託現金 （２）随時引出し可能な預金及び信託預金 （３）容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資
７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

（未適用の会計基準等）

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　平成30年３月30日　企業会計基準委員会）
・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　平成30年３月30日　企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

（２）適用予定日

2021年９月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（貸借対照表関係）

１．コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行の３行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 （2018年９月30日）	当期 （2019年３月31日）
コミットメントライン契約の総額	60,000,000千円	60,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	60,000,000千円	60,000,000千円

＊２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （2018年９月30日）	当期 （2019年３月31日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書関係）

＊１．不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日		当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	26,061,390		26,261,656	
共益費	3,068,163		2,965,802	
駐車場収入	774,438		768,945	
その他賃貸収入	2,772,431	32,676,423	2,787,379	32,783,783
その他賃貸事業収入				
解約違約金	48,854		159,038	
その他雑収入	70,304	119,158	79,623	238,662
不動産賃貸事業収益合計		32,795,582		33,022,445
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	3,518,291		3,691,389	
水道光熱費	2,676,997		2,493,875	
公租公課	3,026,949		3,021,982	
損害保険料	53,645		50,421	
修繕費	933,693		979,805	
減価償却費	6,449,268		6,400,633	
その他賃貸事業費用	184,369		181,576	
不動産賃貸事業費用合計		16,843,215		16,819,683
C．不動産賃貸事業損益 （A－B）		15,952,366		16,202,762

＊２．不動産等売却益の内訳

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

（単位：千円）

リットシティビル	
不動産等売却収入	650,000
不動産等売却原価	370,182
その他売却費用	8,945
不動産等売却益	270,871

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書関係）

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	1,385,210口	1,385,210口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
現金及び預金	17,835,899千円	18,333,626千円
信託現金及び信託預金	6,731,684千円	6,049,324千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	－千円	－千円
現金及び現金同等物	24,567,583千円	24,382,950千円

（リース取引関係）

1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）

① リース資産の内容
主として工具、器具及び備品であります。

② 減価償却の方法
当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2.オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 （2018年９月30日）	当期 （2019年３月31日）
１年内	21,666,235千円	23,071,955千円
１年超	45,183,710千円	50,642,134千円
合計	66,849,945千円	73,714,090千円

（金融商品関係）

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

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、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支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による借入金は為替及び金利変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「（重要な会計方針）５．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

2018年９月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価（*）	差額（*）
（１）現金及び預金	17,835,899	17,835,899	－
（２）信託現金及び信託預金	6,731,684	6,731,684	－
（３）短期借入金	(21,500,000)	(21,500,000)	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	(25,000,000)	(25,072,838)	(72,838)
（５）投資法人債	(22,993,175)	(24,282,380)	(1,289,205)
（６）長期借入金	(315,000,000)	(317,364,017)	(2,364,017)
（７）デリバティブ取引	－	－	－

(*) 負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

2019年３月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注２）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価（*）	差額（*）
（１）現金及び預金	18,333,626	18,333,626	－
（２）信託現金及び信託預金	6,049,324	6,049,324	－
（３）短期借入金	(8,500,000)	(8,500,000)	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	(49,000,000)	(49,196,138)	(196,138)
（５）投資法人債	(32,993,175)	(34,636,903)	(1,643,728)
（６）長期借入金	(299,500,000)	(303,623,135)	(4,123,135)
（７）デリバティブ取引	－	－	－

(*) 負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金並びに（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）１年内返済予定の長期借入金並びに（６）長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利通貨スワップの一体処理または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「デリバティブ取引関係２.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。）は、当該金利通貨スワップまたは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、残存期間に対応した新規借入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。）。また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（５）投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入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（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記「デリバティブ取引関係　２.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。）は、当該通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入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。）。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 （2018年９月30日）	当期 （2019年３月31日）
①　非上場株式＊１	577,168	577,168
②　預り敷金保証金＊２	52,853,494	53,863,645

＊１　非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

＊２　賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注３）金銭債権の決算日（2018年９月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	17,835,899	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,731,684	－	－	－	－	－
合計	24,567,583	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2019年３月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	18,333,626	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,049,324	－	－	－	－	－
合計	24,382,950	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2018年９月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	21,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	22,993,175
長期借入金	25,000,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	122,800,000
合計	46,500,000	46,500,000	52,200,000	51,000,000	42,500,000	145,793,175

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年３月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	8,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	10,000,000	22,993,175
長期借入金	49,000,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	39,500,000	118,800,000
合計	57,500,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	49,500,000	141,793,175

（有価証券関係）

前期（2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年３月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

１.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年３月31日）

該当事項はありません。

２.ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年９月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,300,000	63,300,000	※１	―
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※１	―
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円固定支払（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※２	―

当期（2019年３月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,300,000	57,300,000	※１	―
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払（元本交換あり）	長期借入金	10,000,000	10,000,000	※１	―
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円固定支払（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※２	―

※１　金利スワップの特例処理及び金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）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います（前記「(金融商品関係)　２.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項（４）、（６）をご参照ください。）。

※２　通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記「(金融商品関係)　２.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項（５）をご参照ください。）。

（退職給付関係）

前期（2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年３月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2018年９月30日)	当期 (2019年３月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	934千円	952千円
借地権償却	83,983千円	89,460千円
資産除去債務	118,348千円	119,540千円
繰延税金資産小計	203,266千円	209,953千円
評価性引当額	△100,846千円	△107,516千円
繰延税金資産合計	102,419千円	102,437千円
繰延税金負債		
資産除去債務	101,484千円	101,484千円
圧縮積立金	291,168千円	290,057千円
繰延税金負債合計	392,653千円	391,542千円
繰延税金負債の純額	290,234千円	289,105千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

	前期 (2018年９月30日)	当期 (2019年３月31日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.08%	△34.57%
評価性引当額の増減	0.05%	0.05%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56%	0.08%

（持分法損益等）

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2018年４月１日　至　2018年９月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年10月１日　至　2019年３月31日）

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

［セグメント情報］

当投資法人は、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］

前期（自　2018年４月１日　至　2018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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自　2018年10月１日　至　2019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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

（１）当該資産除去債務の概要

当投資法人は2011年２月１日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

（２）当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

（３）当該資産除去債務の総額の増減

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
期首残高	338,635千円	342,047千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円	－千円
時の経過による調整額	3,411千円	3,446千円
期末残高	342,047千円	345,493千円

（賃貸等不動産関係）

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。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、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	907,577,798	927,908,805
	期中増減額	20,331,006	7,148,915
	期末残高	927,908,805	935,057,721
期末時価		1,158,140,000	1,178,420,000

（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）　当期増減額のうち、主な増加理由はフロントプレイス南新宿（9,358,058千円）、大同生命新潟ビル（1,856,065千円）の取得によるものであり、減少理由は減価償却費によるものです。

（注３）　期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書関係）に記載しております。

（１口当たり情報）

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
１口当たり純資産額	368,881円	369,082円
１口当たり当期純利益	9,631円	9,696円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2018年４月１日 至　2018年９月30日	当期 自　2018年10月１日 至　2019年３月31日
当期純利益（千円）	13,273,474	13,431,058
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）	13,273,474	13,431,058
期中平均投資口数（口）	1,378,121	1,385,210

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

(1) 株式

銘柄	株式数	取得価格		評価額		評価損益（千円）	備考
		単価（千円）	金額（千円）	単価（千円）	金額（千円）		
東京オペラシティビル株式会社	124株	83	10,336	83	10,336	－	（注）
東京オペラシティ熱供給株式会社	4,931株	114	566,831	114	566,831	－	（注）
合計	－	－	577,168	－	577,168	－	－

（注）当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

(2) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注）１．		時価
			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)	63,300,000	57,300,000	（注）２．
市場取引以外の取引	金利通貨スワップ取引 米ドル変動受取・日本円固定支払 （元本交換あり）	10,000,000	10,000,000	（注）３．
市場取引以外の取引	通貨スワップ取引 米ドル固定受取・日本円固定支払 （元本交換あり）	2,993,175	2,993,175	（注）４．
合計		76,293,175	70,293,175	－

（注）１．金利スワップ取引、金利通貨スワップ取引及び通貨スワップ取引の契約額等は、想定元本もしくは元本に基づいて記載しております。

（注）２．金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

（注）３．一体処理（外貨建取引等会計処理基準上の振当処理及び金融商品会計基準上の特例処理）の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

（注）４．外貨建取引等会計処理基準上の振当処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しております。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		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）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
流動資産		-	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産	建物（その附属設備を含む）	250,703,183	3,462,624	-	254,165,807	94,674,805	4,282,199	159,491,001	-
	構築物	2,972,255	13,812	-	2,986,067	925,182	47,998	2,060,884	-
	機械及び装置	3,241,271	112,040	-	3,353,312	2,342,903	97,028	1,010,408	-
	工具、器具及び備品（一括償却資産を含む）	446,611	11,133	-	457,745	313,936	12,333	143,808	-
	土地	449,920,389	8,705,001	-	458,625,391	-	-	458,625,391	-
	建設仮勘定	3,317	-	-	3,317	-	-	3,317	-
	信託建物（その附属設備を含む）	101,992,788	1,210,870	-	103,203,658	27,987,992	1,888,155	75,215,666	-
	信託構築物	998,400	-	-	998,400	297,385	25,317	701,015	-
	信託機械及び装置	1,050,506	20,542	-	1,071,048	787,277	24,238	283,770	-
	信託工具、器具及び備品	69,201	3,682	-	72,883	38,496	3,971	34,386	-
	信託土地	230,532,021	-	-	230,532,021	-	-	230,532,021	-
	信託建設仮勘定	1,583	7,020	623	7,979	-	-	7,979	-
	合計	1,041,931,530	13,546,726	623	1,055,477,633	127,367,980	6,381,242	928,109,652	
無形固定資産	借地権	5,933,601	-	-	5,933,601	258,556	15,829	5,675,045	-
	信託借地権	444,160	-	-	444,160	-	-	444,160	-
	地役権	828,095	-	-	828,095	-	-	828,095	-
	その他	17,169	-	-	17,169	9,231	1,716	7,938	-
	合計	7,223,027	-	-	7,223,027	267,787	17,546	6,955,239	
総計		1,049,154,557	13,546,726	623	1,062,700,660	127,635,768	6,398,789	935,064,892	

④　その他特定資産の明細表

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益（千円）	備考
		単価（千円）	金額（千円）	単価（千円）	金額（千円）		
金銭債権	1件	1,040,000	1,040,000	1,040,000	1,040,000	―	―
合計	―	―	1,040,000	―	1,040,000	―	―

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第４回無担保投資法人債（注）２．	2005年９月29日	10,000,000	－	10,000,000	2.56%	2025年９月29日	（注）３．	無
第10回無担保投資法人債（注）２．（注）４．	2017年３月30日	10,000,000	－	10,000,000	0.3975%	2027年３月30日	（注）３．	無
第11回無担保投資法人債（注）２．（注）４．（注）５．	2017年10月26日	2,993,175	－	2,993,175	0.2788%	2027年10月26日	（注）３．	無
第12回無担保投資法人債(ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド)（注）２．	2018年11月１日	－	－	10,000,000	0.23%	2023年11月１日	（注）３．	無
合計	－	22,993,175	－	32,993,175	－	－	－	－

（注）１．投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの償還予定額

	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	－	－	－	－	10,000,000

（注）２．担保提供制限等財務上の特約はありません。
（注）３．資金使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金、及び既存借入金の返済資金等です。
（注）４．募集方法は適格機関投資家限定の私募によっております。
（注）５．外貨建投資法人債に係る為替の変動リスクを回避する目的で為替レートを実質固定化する通貨スワップ取引を行っており、通貨スワップの効果を勘案して残高及び利率を記載しております。

⑥　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
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,300,000	-	1,300,000	-	0.10348	2018年12月26日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	株式会社りそな銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	0.1025	2019年３月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,700,000	-	1,700,000	-	0.10255	2019年３月29日		
	株式会社みずほ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.10277	2019年４月３日		
	株式会社みずほ銀行	7,000,000	-	7,000,000	-	0.10398	2019年８月29日（注）３．		
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	3,000,000	-	0.10506	2019年８月29日（注）４．		
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,300,000	-	1,300,000	0.10163	2019年12月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,700,000	-	1,700,000	0.1027	2020年３月30日		
	小計	21,500,000	3,000,000	16,000,000	8,500,000	-	-	-	-

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注）１．（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注)７．	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	3,000,000	-	0.98375	2018年11月15日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	0.98375	2018年11月15日		
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	-	2,500,000	-	0.17	2019年３月1日		
	株式会社群馬銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.4105	2019年３月25日		
	三井住友信託銀行株式会社	5,000,000	-	-	5,000,000	0.2075	2019年５月29日（注）５．		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.2	2019年９月２日（注）５．		
	三井住友信託銀行株式会社	5,500,000	-	-	5,500,000	1.16	2019年９月26日（注）５．		
	株式会社広島銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.31575	2019年10月１日（注）５．		
	株式会社みずほ銀行	6,000,000	-	-	6,000,000	1.2075	2019年11月１日（注）５．		
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.13875	2019年11月15日（注）５．		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.13875	2019年11月15日（注）５．		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.13875	2019年11月15日（注）５．		
	株式会社群馬銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.316	2019年11月18日（注）５．		
	株式会社山梨中央銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.266	2019年12月16日（注）５．		
	信金中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.71375	2020年１月７日（注）５．		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.71	2020年１月15日（注）５．		
	信金中央金庫	5,000,000	-	-	5,000,000	0.71	2020年１月15日（注）５．		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.9525	2020年６月15日		
	三井住友信託銀行株式会社	4,000,000	-	-	4,000,000	0.9525	2020年６月15日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.3425	2020年６月15日		
	東京海上日動火災保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.1	2020年７月３日		
	株式会社山口銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.8	2020年10月29日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.80125	2020年12月21日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.80125	2020年12月21日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.83625	2021年１月15日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.64225	2021年１月29日		
	株式会社福岡銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.63849	2021年１月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.62575	2021年１月29日		
	株式会社伊予銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.6035	2021年３月24日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注）１．（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注)７．	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.00665	2021年４月５日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.775	2021年４月26日		
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.07375	2021年６月15日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,700,000	-	-	3,700,000	0.1913	2021年６月28日		
	株式会社三井住友銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.16255	2021年７月20日		
	株式会社福岡銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.1325	2021年８月31日		
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.46525	2021年10月１日		
	株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.4725	2021年10月１日		
	株式会社第四銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	0.463	2021年11月15日		
	ソニー銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000				
	株式会社東邦銀行	1,400,000	-	-	1,400,000				
	株式会社北越銀行	1,400,000	-	-	1,400,000				
	全国信用協同組合連合会	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社秋田銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社群馬銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社七十七銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社栃木銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社福井銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社岩手銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社肥後銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社山形銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.621	2021年12月17日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.98	2022年１月７日		
	株式会社みずほ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.96625	2022年１月17日		
	農林中央金庫	3,500,000	-	-	3,500,000	0.757	2022年１月31日		
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.87375	2022年４月25日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.1975	2022年６月15日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.2725	2022年６月15日		
	株式会社新生銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.2725	2022年６月15日		
	農林中央金庫	3,000,000	-	-	3,000,000	0.6785	2022年６月17日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注）１．（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注）７．	株式会社群馬銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.3925	2022年８月10日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	全国信用協同組合連合会	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社第四銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社東邦銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社福井銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社栃木銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.47125	2022年９月１日		
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1863	2022年12月20日		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.115	2023年１月６日		
	株式会社第四銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.2802	2023年１月10日		
	株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.205	2023年１月10日		
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.265	2023年１月16日		
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.265	2023年１月16日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.21	2023年１月17日		
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.9325	2023年１月31日		
	株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.945	2023年３月24日		
	株式会社福岡銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.5125	2023年３月24日		
	農林中央金庫	3,500,000	-	-	3,500,000	0.46825	2023年３月27日		
	株式会社中国銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.1988	2023年３月27日		
	株式会社三井住友銀行	-	3,000,000	-	3,000,000	0.1694	2023年５月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000	0.1694	2023年５月29日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	12,000,000	-	-	12,000,000	0.00235	2023年６月１日		
	株式会社中国銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.61175	2023年６月15日		
	株式会社福岡銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.2388	2023年６月15日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	10,000,000	-	-	10,000,000	0.42375（注）６．	2023年12月19日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.03255	2024年３月26日		
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2338	2024年３月26日		
	株式会社伊予銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.275	2024年６月17日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注）１．（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注)７．	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.275	2024年６月17日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	-	-	3,500,000	0.63	2024年９月２日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,800,000	-	-	3,800,000	0.536	2024年９月２日		
	農林中央金庫	5,000,000	-	-	5,000,000	0.24	2024年９月２日		
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.7825	2024年10月１日		
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.5575	2024年10月１日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	10,000,000	-	-	10,000,000	0.2544	2024年12月２日		
	株式会社足利銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.285	2025年１月９日		
	みずほ信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.5585	2025年３月３日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2725	2025年３月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.315	2025年３月31日		
	太陽生命保険株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.7375	2025年５月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.32	2025年８月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	7,000,000	-	-	7,000,000	0.7175	2025年９月1日		
	株式会社みずほ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.3625	2025年12月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	6,500,000	-	-	6,500,000	0.3413	2026年２月26日		
	株式会社みずほ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.3	2026年３月27日		
	信金中央金庫	5,000,000	-	-	5,000,000	0.36	2026年３月30日		
	農林中央金庫	-	4,000,000	-	4,000,000	0.1988	2026年７月23日		
	信金中央金庫	5,000,000	-	-	5,000,000	0.3188	2026年９月１日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.24	2026年10月30日		
	株式会社みずほ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.415	2026年12月21日		
	信金中央金庫	-	5,000,000	-	5,000,000	0.2213	2027年１月25日		
	信金中央金庫	6,000,000	-	-	6,000,000	0.3675	2027年４月26日		
	株式会社常陽銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.4188	2028年１月11日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.4338	2028年１月19日		
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.3963	2028年３月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.3963	2028年３月30日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注）１．（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注)７．	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.3963	2028年３月30日	(注)２．	無担保無保証非劣後
	株式会社山梨中央銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.3688	2031年３月26日		
	住友生命保険相互会社	-	1,000,000	-	1,000,000	0.505	2034年３月27日		
	小計	340,000,000	18,000,000	9,500,000	348,500,000	-	-	-	-
合計		361,500,000	21,000,000	25,500,000	357,000,000	-	-	-	-

（注）１．変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第６位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

（注）２．資金使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

（注）３．2018年11月29日付けで全額7,000百万円を期限前弁済しております。

（注）４．2018年11月２日付けで全額3,000百万円を期限前弁済しております。

（注）５．当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

（注）６．外貨建借入金に係る為替及び金利の変動リスクを回避する目的で為替レート及び金利を実質固定化する金利通貨スワップ取引を行っており、金利通貨スワップの効果を勘案して残高及び期中加重平均利率を記載しております。

（注）７．長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	49,000,000	41,000,000	51,700,000	48,500,000	39,500,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年３月31日現在）

	金額
Ⅰ　資産総額	963,676,518千円
Ⅱ　負債総額	452,419,608千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	511,256,909千円
Ⅳ　発行済数量	1,385,210口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	369,082円

第６【販売及び買戻しの実績】

	販売日（注）１．	販売口数	買戻し口数	発行済口数の総口数
第30期計算期間	該当なし	0口 （0口）	0口 （0口）	1,309,310口
第31期計算期間	該当なし	0口 （0口）	0口 （0口）	1,309,310口
第32期計算期間	該当なし	0口 （0口）	0口 （0口）	1,309,310口
第33期計算期間	該当なし	0口 （0口）	0口 （0口）	1,309,310口
第34期計算期間	2018年４月16日	69,000口 （4,961口）	0口 （0口）	1,378,310口
	2018年５月９日	6,900口 （0口）	0口 （0口）	1,385,210口
第35期計算期間	該当なし	0口 （0口）	0口 （0口）	1,385,210口

（注）１．販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しております。
（注）２．本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。本邦外における販売口数には日本国外に資金がある海外機関投資家等への販売口数を記載しております。なお、当投資法人の投資口は全て国内募集により販売しております。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

１．有価証券報告書及びその添付書類
計算期間（第34期）自　2018年４月１日　至　2018年９月30日　2018年12月25日関東財務局長に提出。

２．有価証券報告書の訂正報告書
以下の有価証券報告書の訂正報告書を2018年12月25日関東財務局長に提出。
計算期間（第31期）自　2016年10月１日　至　2017年３月31日
計算期間（第32期）自　2017年４月１日　至　2017年９月30日
計算期間（第33期）自　2017年10月１日　至　2018年３月31日

３．訂正発行登録書
2018年12月25日関東財務局長に提出。

４．発行登録追補書類及びその添付書類
2018年10月26日関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

2019年６月21日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　　吉田　　雅彦　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　　大久保　照代　　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の２０１８年１０月１日から２０１９年３月３１日までの第３５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、ジャパンリアルエステイト投資法人の２０１９年３月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

（注）２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。