

【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12月26日
【計算期間】	第32期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
【発行者名】	グローバル・ワン不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 内田 昭雄
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町四丁目1番地
【事務連絡者氏名】	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 代表取締役社長 古城 謙治 投信業務部長 山崎 弦
【連絡場所】	東京都千代田区麹町四丁目1番地
【電話番号】	03-3262-1494
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移（注１）（注２）

期		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		2015年 3 月	2015年 9 月	2016年 3 月	2016年 9 月	2017年 3 月
営業収益	百万円	5,265	3,893	4,076	4,435	4,424
（うち賃貸事業収益）	百万円	(4,090)	(3,893)	(4,076)	(4,435)	(4,424)
営業費用	百万円	2,648	2,495	2,538	2,551	2,486
（うち賃貸事業費用）	百万円	(2,132)	(2,081)	(2,114)	(2,116)	(2,045)
営業利益	百万円	2,617	1,398	1,537	1,884	1,937
経常利益	百万円	2,086	928	1,076	1,426	1,453
当期純利益 (a)	百万円	2,085	928	1,075	1,425	1,452
総資産額 (b)	百万円	169,581	168,405	168,692	169,115	191,258
純資産額 (c)	百万円	77,314	76,362	76,412	76,743	76,770
出資総額（純額）	百万円	75,026	75,026	75,026	75,026	75,026
発行済投資口の総口数 (d)	口	193,800	193,800	193,800	193,800	193,800
１口当たり純資産額 (注３) (c)/(d)	円	398,941	394,027	394,287	395,994	396,132
分配金総額 (e)	百万円	1,880	1,025	1,094	1,425	1,452
１口当たり当期純利益 (注３) (注４)	円	10,760	4,788	5,549	7,357	7,494
１口当たり分配金額 (e)/(d)	円	9,703	5,289	5,650	7,357	7,494
（うち１口当たり利益分配金）	円	(9,703)	(5,289)	(5,650)	(7,357)	(7,494)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注５)	%	1.2	0.5	0.6	0.8	0.8
（年換算） (注５)	%	(2.4)	(1.1)	(1.3)	(1.7)	(1.6)
自己資本利益率 (注５)	%	2.7	1.2	1.4	1.9	1.9
（年換算） (注５)	%	(5.4)	(2.4)	(2.8)	(3.7)	(3.8)
自己資本比率 (c)/(b)	%	45.6	45.3	45.3	45.4	40.1
配当性向 (注６) (e)/(a)	%	90.2	110.5	101.8	100.0	100.0
[その他参考情報]						
期末投資物件数 (注７)	件	9	9	9	9	11
期末テナント数 (注７)	件	153	157	169	169	190
期末総賃貸可能面積 (注７)	m ²	102,489.80	102,749.47	102,783.56	102,751.11	123,723.93
期末稼働率 (注７)	%	96.4	99.1	97.6	98.2	98.0
減価償却費	百万円	783	789	795	803	818
資本的支出額	百万円	274	301	281	83	316
賃貸NOI (Net Operating Income) (注５)	百万円	2,741	2,604	2,757	3,122	3,197
１口当たりFFO (Funds from Operation) (注５)	円	8,741	8,876	9,652	11,504	11,717
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注５)	倍	7.3	5.3	5.8	6.8	7.0
金利償却前当期純利益	百万円	3,326	2,115	2,259	2,613	2,652
支払利息	百万円	456	397	388	383	381
有利子負債額	百万円	85,000	85,000	85,000	85,000	106,200
期末総資産有利子負債比率	%	50.1	50.5	50.4	50.3	55.5
運用日数	日	182	183	183	183	182

期		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月		2017年 9 月	2018年 3 月	2018年 9 月	2019年 3 月	2019年 9 月
営業収益	百万円	5,140	5,110	5,202	5,224	6,194
（うち賃貸事業収益）	百万円	(5,140)	(5,110)	(5,202)	(5,224)	(5,535)
営業費用	百万円	2,842	2,852	2,881	2,851	3,131
（うち賃貸事業費用）	百万円	(2,344)	(2,342)	(2,383)	(2,345)	(2,548)
営業利益	百万円	2,298	2,258	2,320	2,373	3,062
経常利益	百万円	1,761	1,808	1,892	1,943	2,607
当期純利益	(a) 百万円	1,760	1,807	1,891	1,941	2,606
総資産額	(b) 百万円	192,290	190,209	190,752	191,231	201,445
純資産額	(c) 百万円	87,995	87,042	87,126	87,176	96,800
出資総額（純額）	百万円	85,942	84,942	84,942	84,942	93,901
発行済投資口の総口数	(d) 口	223,900	221,421	885,684	885,684	961,884
1口当たり純資産額	(注3) (c)/(d) 円	98,252	98,276	98,371	98,428	100,635
分配金総額	(e) 百万円	1,760	1,807	1,891	1,941	2,346
1口当たり当期純利益	(注3) (注4) 円	1,994	2,028	2,135	2,192	2,729
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	7,864	8,164	2,136	2,192	2,440
（うち1口当たり利益分配金）	円	(7,864)	(8,164)	(2,136)	(2,192)	(2,440)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注5) %	0.9	0.9	1.0	1.0	1.3
（年換算）	(注5) %	(1.8)	(1.9)	(2.0)	(2.0)	(2.6)
自己資本利益率	(注5) %	2.1	2.1	2.2	2.2	2.8
（年換算）	(注5) %	(4.3)	(4.1)	(4.3)	(4.5)	(5.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	45.8	45.8	45.7	45.6	48.1
配当性向	(注6) (e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0
[その他参考情報]						
期末投資物件数	(注7) 件	11	11	11	11	11
期末テナント数	(注7) 件	189	189	190	193	208
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	123,723.07	123,662.04	123,878.08	123,897.35	132,150.00
期末稼働率	(注7) %	98.0	98.4	98.8	99.7	99.8
減価償却費	百万円	890	885	790	802	845
資本的支出額	百万円	398	376	480	504	211
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注5) 百万円	3,687	3,653	3,610	3,681	3,845
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注5) 円	2,960	3,041	3,028	3,098	2,917
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注5) 倍	7.4	8.5	8.8	9.1	11.3
金利償却前当期純利益	百万円	3,069	3,055	3,026	3,086	3,788
支払利息	百万円	416	361	343	341	335
有利子負債額	百万円	95,500	94,500	94,500	94,500	94,500
期末総資産有利子負債比率	%	49.7	49.7	49.5	49.4	46.9
運用日数	日	183	182	183	182	183

（注1）記載した数値は、特に記載しない限りいずれの金額についても記載未満の桁数を切捨てて、比率等は四捨五入して表示しております。

（注2）営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

（注3）本投資法人は、2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っております。第28期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算出しております。

（注4）「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（第23期：193,800口、第24期：193,800口、第25期：193,800口、第26期：193,800口、第27期：193,800口、第28期：882,872口、第29期：890,955口、第30期：885,684口、第31期：885,684口、第32期：955,072口）で除することにより算出しております。なお、日数加重平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入して表示しております。

（注５）記載した指標は、以下の方法により算定しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額（１）
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額（１）
賃貸NOI（Net Operating Income）	賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
１口当たりFFO（Funds from Operation）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益）／発行済投資口の総口数（２）
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）

（１）平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）／２

平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／２

（２）第28期及び第29期については、第28期期首に（注３）記載の投資口の分割が行われたと仮定した発行済投資口の総口数（第28期：895,600口、第29期：885,684口）で除することにより算出しております。

（注６）「配当性向」については、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

（注７）「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また、「期末テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、１テナントとして算出しております。

平河町森タワーについては、森ビル株式会社との建物賃貸借契約がパススルー型（賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされている契約（以下、「パススルー型」といいます。））のため、エンドテナント総数としております。また、アークヒルズ 仙石山森タワーについては、第25期に森ビル株式会社との建物賃貸借契約が固定賃料型からパススルー型へ移行したことに伴い、第25期より共同運用区画のエンドテナント総数としております。なお、共同運用とは、森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組みをいいます。「期末稼働率」は、決算期間末日（以下、「決算日」といいます。）時点における総賃貸可能面積（期末総賃貸可能面積）に占める総賃貸面積の割合を記載しております。総賃貸可能面積とは、対象不動産の賃貸可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積（投資対象面積。共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。）をいいます。また、総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。

業績の概況

A．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、2003年４月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、2003年５月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

2003年９月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、2019年９月期（第32期）の決算を終了しました。

B．投資環境と運用の実績

<投資環境>

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、輸出や生産の一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

オフィスの賃貸マーケットは、好調な企業業績を背景に、拡張・立地改善のための前向きな移転の動きや館内増床等の需要が続いており、新築ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んだことから、タイトな需給バランスが継続しました。

オフィスの売買マーケットは、良好な資金調達環境が継続する中、国内外の投資家の旺盛な投資意欲が続いており、Aクラスビルの物件情報は依然として限定的であることから、物件の取得競争に過熱感が見られ、売買価格は高止まりした状況が続いています。

< 運用の実績 >

(イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人の前期までの資産の取得・譲渡における実績は、以下のとおりです。

第1期（2004年3月期）	
2003年9月26日	スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの3物件（取得価格の総額39,753百万円）を取得
2003年12月25日	大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約9.1%、取得価格23,495百万円）を取得
第3期（2005年3月期）	
2004年10月1日	近鉄大森ビルを譲渡
2005年3月29日	銀座ファーストビル（区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価格12,282百万円）を取得
第5期（2006年3月期）	
2005年10月21日	T K南青山ビル（取得価格35,000百万円）を取得
第8期（2007年9月期）	
2007年4月25日	明治安田生命さいたま新都心ビル（共有持分50%、取得価格22,700百万円）を取得
第9期（2008年3月期）	
2007年10月2日	スフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡
2008年1月31日	淀屋橋フレックスタワー（取得価格7,834百万円）を取得
第15期（2011年3月期）	
2011年3月1日	平河町森タワー（区分所有権、持分割合約26.2%、取得価格18,200百万円）を取得
第19期（2013年3月期）	
2012年11月20日	アークヒルズ 仙石山森タワー（区分所有権、持分割合約5.6%、取得価格8,423百万円）を取得
第21期（2014年3月期）	
2013年12月20日	スフィアタワー天王洲を譲渡
2014年3月27日	近鉄新名古屋ビルの一部（共有持分67%）を譲渡
2014年3月28日	アルカセントラル（区分所有権、持分割合約56.1%、取得価格15,031百万円）を取得
第22期（2014年9月期）	
2014年5月30日	アルカセントラル（区分所有権、持分割合約1.7%、取得価格360百万円）を追加取得
2014年8月1日	横浜プラザビル（所有権、取得価格17,950百万円）を取得
第23期（2015年3月期）	
2014年10月9日	近鉄新名古屋ビルの残り持分（共有持分33%）を譲渡
第27期（2017年3月期）	
2017年3月24日	品川シーサイドウエストタワー（信託受益権の準共有持分50%、取得価格12,000百万円）及び明治安田生命大阪御堂筋ビル（共有持分50%、取得価格9,200百万円）を取得

当期におきましては、2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエア（信託受益権の準共有持分50%、取得価格21,000百万円）を取得し、同日に銀座ファーストビルを譲渡いたしました。概要は以下のとおりです。

<取得資産の概要>

物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分50％）	
所在地	（住居表示）東京都江東区豊洲五丁目 6 番36号 （地番）東京都江東区豊洲五丁目 7 番 1	
土地（注 1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50％）
	面積	10,255.07㎡（全体敷地面積）
建物（注 1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50％）
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積41,741.18㎡
	建築時期	2010年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
契約締結日	2019年 4 月 1 日	
取得価格（注 2）	21,000百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	

（注 1）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しております。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しております。

（注 2）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

（注 3）取得資産の詳細につきましては、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの C. 個別資産の概要」をご参照ください。

<譲渡の概要>

物件名称	銀座ファーストビル
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目10番 6 号
土地面積（注 1）	1,404.64㎡（注 2）
延床面積（注 1）	一棟全体の延床面積12,479.45㎡ 対象専有面積9,856.20㎡
譲渡価格（注 3）	12,600百万円
損益に及ぼす重要な影響	2019年 9 月期に営業収益として不動産等売却益約658百万円を計上しました。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	2019年 4 月 1 日
譲渡先	芙蓉総合リース株式会社

（注 1）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しております。

（注 2）土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうち100,000分の95,518の共有持分を有しております。

（注 3）譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

（ロ）本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、2019年9月30日現在において、オフィス11物件、取得価格の総額191,194百円、総賃貸可能面積132,150.00㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.8%です。

2019年9月末までの直近1年間における賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント 総数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
2018年10月末	11	191	123,890.49	98.9
11月末	11	191	123,890.49	98.9
12月末	11	190	123,890.49	98.8
2019年1月末	11	191	(注3) 123,897.35	99.2
2月末	11	193	123,897.35	99.7
3月末	11	193	123,897.35	99.7
4月末	11	207	(注4) 132,150.01	99.7
5月末	11	207	132,150.01	99.7
6月末	11	207	132,150.01	99.7
7月末	11	208	(注5) 132,150.00	99.8
8月末	11	208	132,150.00	99.8
9月末	11	208	132,150.00	99.8

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

(注2)「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいいます。

(注3) アークヒルズ 仙石山森タワーにおいて、共用廊下の一部を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が6.86㎡増加しております。

(注4) 大手町ファーストスクエアにおいて地下1階の店舗区画を賃貸区画から除外し、また、銀座ファーストビルを譲渡した一方、ヒューリック豊洲プライムスクエアを取得したことに伴い、総賃貸可能面積が8,252.66㎡増加しております。

(注5) 明治安田生命さいたま新都心ビルにおいて、テナントとの再契約に伴い賃貸面積の再算定を行った結果、総賃貸可能面積が0.01㎡減少しております。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことがあります。有利子負債は、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での調達を基本としております。

当期においては、2019年4月に取得した新たな特定資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口(72,500口)については2019年4月16日、第三者割当による新投資口(3,700口)については2019年5月14日を払込期日として、新投資口の発行を行いました。

また、2019年9月30日に返済期限の到来した、既存の借入金13,500百万円の返済資金に充当するため、同日付で13,500百万円の借入れを行いました。

2019年9月30日現在の出資総額(純額)は93,901百万円、発行済投資口の総口数は961,884口、借入金残高は75,500百万円、投資法人債残高は19,000百万円です。

なお、2019年9月30日現在の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA -
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA -

D．業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益6,194百万円、営業利益3,062百万円、経常利益2,607百万円、当期純利益2,606百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、銀座ファーストビルの譲渡による売却益の一部（260百万円）を圧縮積立金として内部留保し、当期末処分利益から当該圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち発行済投資口の総口数961,884口の整数倍の最大値となる2,346,996,960円を利益分配金として分配することといたしました。投資口1口当たりの分配金は2,440円となります。なお、売却益の内部留保は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第65条の7）の適用によるものです。また、租税特別措置法第67条の15の適用により、上記利益分配金は全額が損金に算入されます。

ポートフォリオ戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせ、「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

A．「近」「新」「大」を重視し、マーケットにおける優位性を持った競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人では、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。このような不動産は相対的にテナントに選ばれ続ける優位性を持ち、魅力ある不動産であると本投資法人は考えており、そのための要素として、「近」（利便性の高い）、「新」（築年数が浅い）、「大」（大型）の3要素を重視した上で、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

B．運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させる厳選投資スタンス

上記のとおり、本投資法人は優良不動産に厳選投資を行いますが、優良不動産への投資機会は希少であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではなく、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないおそれがあると本投資法人は考えています。そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面があるものと想定されます。本投資法人では成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような不動産への投資を行うことがないよう細心の注意を払い、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産の特性及びポートフォリオの状況等を総合的に検討し、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、当該不動産の売却を行う場合もあります。

C．高稼働率の維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、同時に管理品質の維持とコスト削減のバランスに配慮

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。同時にテナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産関連資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。運用資産の運用に係る業務について、本投資法人は、本書の日付現在、投信法第198条に基づき資産運用会社（投信法第2条第21項に定義されます。）たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。

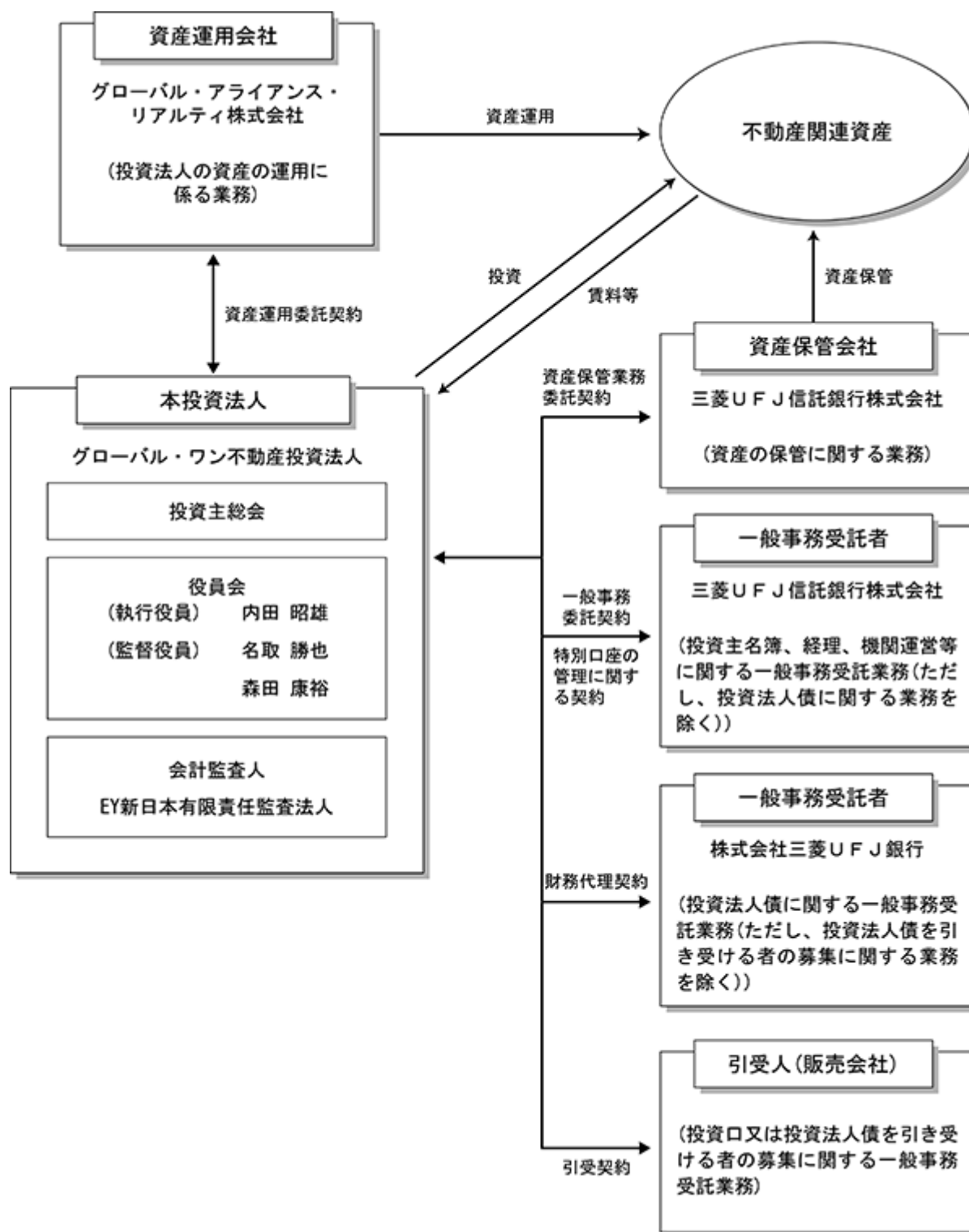
投資法人の特色

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

なお、本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分等に投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本書の日付現在、本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



(注1) 本書の日付現在、本投資法人について、特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下、同じ。）は存在しません。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人は、匿名組合出資持分等に投資は行っておりません。

本投資法人（グローバル・ワン不動産投資法人）

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

資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）

本投資法人と資産運用会社との間の2003年4月24日付資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下、「資産運用委託契約」といいます。）に基づき、資産運用会社として、本規約（本規約運用方針を含みます。以下同じ。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人と一般事務受託者との間の2003年4月24日付一般事務委託（投資口事務代行）契約（その後の変更を含みます。）及び2008年12月25日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）に基づき、（a）投資主名簿に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「投資主名簿等管理人」といいます。）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成・管理及び備置きその他特別口座に関する事務等を含みますが、これらに限られません。）及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務を行います。また、本投資法人と一般事務受託者との間の2003年4月24日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、（b）会計帳簿の作成に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「会計帳簿作成事務等受託者」といいます。）として、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。

資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人と資産保管会社との間の2003年4月24日付資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本規約に従って、本投資法人が取得する特定資産（投信法第2条第1項に定義されます。以下、「特定資産」といいます。）及びそれ以外の資産の保管に係る業務、本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務、本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務、法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務及びその他これらの業務に関連して付随的に発生する事務を行います。

一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人と一般事務受託者との間の2014年9月4日付第7回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）、2015年2月5日付第8回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）、2016年10月7日付第9回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）、2017年9月7日付第10回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）、2017年9月7日付第11回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）、2018年9月7日付第12回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）及び2018年9月7日付第13回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債に関する財務代理事務（振替機関である株式会社証券保管振替機構が定める発行代理人及び支払代理人としての事務を含みます。）を行います。

引受人（販売会社）

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

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員、監督役員、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに会計監査人により構成されています。

A．投資主総会

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

本投資法人の投資主総会は、2019年11月10日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月10日及び同日以後遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます（本規約第10条第1項）。

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第10条第5項）、本規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下、「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項、第140条）。

ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第11条第1項）。

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

B．執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は2名以内、また、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（本規約第12条）。本書の日付現在、執行役員は1名、監督役員は2名です。

（イ）執行役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下、「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

（ロ）監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

（ハ）役員会

役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成されます（投信法第112条）。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています（投信法第115条、会社法第369条第1項、第2項）。

（二）役員の責任の減免

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

本規約においては、執行役員又は監督役員の責任の免除に関する規定が設けられています。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる旨が、本規約に定められております（投信法第115条の6第7項、本規約第15条）。

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

C．会計監査人

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

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

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

また、監督役員には、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等の専門性を有した有識者2名が選任されており、各監督役員は、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

E．内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、監督役員が出席する役員会において計算書類等の承認に先立ち監査報告を行います。また、会計監査人は、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。

F．投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

投資法人の運用体制

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

（５）【投資法人の出資総額】

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

出資総額（純額）	93,901,044,700円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	961,884口

本書の日付現在までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2003年４月16日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
2003年９月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	（注２）
2004年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	（注３）
2007年４月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	（注４）
2014年４月１日	投資口分割	96,900	193,800	-	75,026	（注５）
2017年４月19日	公募増資	28,600	222,400	10,372	85,398	（注６）
2017年５月16日	第三者割当増資	1,500	223,900	544	85,942	（注７）
2018年３月16日	消却	2,479	221,421	999	84,942	（注８）
2018年４月１日	投資口分割	664,263	885,684	-	84,942	（注９）
2019年４月16日	公募増資	72,500	958,184	8,523	93,466	（注10）
2019年５月14日	第三者割当増資	3,700	961,884	434	93,901	（注11）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格510,000円（発行価額492,150円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

（注３）１口当たり発行価格810,460円（発行価額782,094円）にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格1,479,800円（発行価額1,429,487円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注５）2014年３月31日を基準日、2014年４月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。

（注６）１口当たり発行価格375,375円（発行価額362,670円）にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注７）2017年４月19日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額362,670円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

（注８）2017年11月16日から2018年２月27日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,479口）については、2018年３月２日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年３月16日に消却しました。

（注９）2018年３月31日を基準日、2018年４月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

（注10）１口当たり発行価格121,680円（発行価額117,561円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注11）2019年４月16日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額117,561円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

2019年9月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
日本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	249,230	25.91
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	206,278	21.44
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 トンスクエアタワーZ	47,445	4.93
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	46,416	4.82
楽天損害保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7	16,780	1.74
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	14,989	1.55
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	12,815	1.33
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	11,666	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	9,224	0.95
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京 ビルディング	8,014	0.83
合 計		622,857	64.75

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

所有者別状況

(2019年9月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社含む)	その他の 国内法人	外国法人 ・個人	個人・ その他	計
投資主数(人)	115	145	173	7,168	7,601
比率(%)	1.5	1.9	2.3	94.3	100.0
所有投資口数(口)	676,060	23,744	149,865	112,215	961,884
比率(%)	70.3	2.5	15.6	11.7	100.0

(注)上記比率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

該当事項はありません。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

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

本投資法人は、本規約運用方針の中で、投資の基本方針及び態度等を定めており、本規約運用方針１．の中で基本方針として「本投資法人は、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（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。以下、「投信法施行規則」という。）第105条第１号へに定めるもののうち、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いう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とし、本投資法人の保有する資産（以下、「運用資産」という。）について、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。」と定めています。

資産運用会社が、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて運用資産の運用を行うにあたっては、本規約を遵守することが義務づけられております。また、資産運用会社は、本投資法人についての運用資産の運用に係る指針として、社内規程として「グローバル・ワン不動産投資法人の資産運用等に関する規程」（以下、「本運用規程」という。）を定めています。資産運用会社は、資本政策の手段としての自己投資口の取得及び消却に関する規定を本運用規程に追加し、2017年11月15日より施行しました。資産運用会社は、本書の日付現在において、経済情勢及び不動産市況等を勘案し、本規約に最も適合するとの判断に基づき本運用規程を定めておりますが、将来、経済情勢及び不動産市況等の変化により、本運用規程が本規約に適合しないと判断する場合には、本規約に最も適合するように本運用規程を変更することがあります（本運用規程の変更については、本投資法人（ひいては投資主総会等を通じた投資主）の承諾は必要とされておらず、資産運用会社がその裁量により変更することができます。また、変更することについて資産運用会社が義務を負担するものでもありません。）。

投資態度

A．保有期間

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

B．選定基準

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

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

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

（イ）地域・用途

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

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

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

（ロ）規模

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

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

（ハ）開発型物件

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

C．選定手順

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

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

	項目	内容
経済的調査	入居テナントの属性	既存テナントの信用情報（業種、業容、業歴、決算内容・財務状況等） 既存テナントの賃料支払状況、既存テナントとの紛争の有無・可能性等 既存テナントの貸借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無 過去の稼働率、賃料推移 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	周辺の市場賃料、稼働率の調査 周辺の競合物件の状況 周辺の開発計画の動向 テナントの需要動向
	収益関係	テナント誘致、物件の処分（売却）性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 賃貸費用水準、費用の更新の可能性 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較による修繕費用積立の状況

	項目	内容
物理的調査	立地特性	鉄道等の公共交通機関の利便性 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴 周辺の利便施設・官公署施設等の配置・近接性 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築・設備概要	竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等の業者 貸室の形状・分割対応、天井高、フリーアクセス床（ＯＡフロア）等 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建築物診断	設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査 建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング 外構、屋上、外装、設備等についての現地調査
	地震リスク診断	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析を実施し、ＰＭＬ（予想最大損失率）値を算出（後記「Ｅ．保険（口）地震保険」をご参照ください。）
	環境リスク診断	アスベスト、ＰＣＢ等の有害物質の含有調査 土壌等の環境調査
法的調査	違法性調査	建築基準関係規定（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。）、条例等）の遵守状況
	権利関係への対応	前所有者の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等の権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人の取得前に設定された担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 借地権設定者、区分所有者、共有者等と締結された規約・特約等の内容 借地権設定者、区分所有者、共有者等に関する法人・個人の別その他の属性 不動産信託受益権については信託契約の内容 不動産関連資産に係る各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

D．運営管理

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

（イ）テナント営業

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

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

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

（ロ）施設管理

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

（ハ）修繕更新（リニューアル）

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

（ニ）改修（リノベーション）

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

資産運用会社は、上記（イ）乃至（ニ）の項目を含めて個別の投資対象不動産の運営管理について全部又は一部を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。ただし、マスターリース契約等賃貸借契約の形態によっては、プロパティ・マネジメント会社に委託しない場合もあります。

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

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

E．保険

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

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

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本運用規程においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものを意味するものとしています。

F．売却

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

G．財務

(イ) 借入れ及び投資法人債

- （ ）本投資法人は、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができ、ただし、借入れを行う場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に定義される適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口に規定する機関投資家に限ります。以下同じです。）からの借入れに限るものとしています。
- （ ）本投資法人は、本規約第23条の中で、「借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとする。」と定めています。
- （ ）本投資法人は、本規約第24条の中で、「借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができる。」と定めています。
- （ ）上記（ ）乃至（ ）に基づき、本投資法人が借入れを行う場合は、資本市場及び金利動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的かつ安定的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。
- （ ）本投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下、「総資産有利子負債比率」といいます。）の上限は、70%を目途としておりますが、新たな不動産関連資産の取得等に伴い、一時的に70%を超えることがあります。

（ロ）投資法人の成立後の投資口の発行

- （ ）本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金、借入金又は投資法人債の元利金支払等を含みます。）等のために必要となる資金の調達を目的として、役員会の承認を得た上、投資口の発行を行うことができます（投信法第82条）。
- （ ）投資口の発行については、総資産有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、かつ投資口の希薄化（新規投資口の発行による投資口の持分割合の低下・投資口の1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮したうえで、機動的な投資口の発行を行います。

（ハ）投資法人の自己投資口の取得及び消却

- （ ）本投資法人は、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として、役員会の承認を得た上、自己投資口の取得及び消却を行うことができます（投信法第80条、第80条の2）。
- （ ）自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を慎重に見極めた上、実施すべきか否か及び実施の規模と取得総額等を判断し、実施します。

（二）資金運用

- （ ）本投資法人は、本規約運用方針4.（2）の中で、「不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下、「敷金等」という。）を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本方針の定めに基づき運用する。」と定めています。
- （ ）本投資法人は、本規約運用方針2.（1）B.の中で、「特定資産のうち、デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号。以下、「ヘッジ取引」という。）に投資することがある。」と定めており、また、本規約運用方針3.（2）の中で、「ヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。」と定めています（なお、ヘッジ取引とは、上記本規約運用方針2.（1）B.のとおり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定義されるデリバティブ取引に係る権利をいいます。以下同じ。）。

H.開示

- （イ）本投資法人は、上記のA.乃至G.に基づいて行われる資産運用について、投資家に対してできる限り迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- （ロ）本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下、「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- （ハ）本投資法人は、開示における不動産関連資産の評価について、本規約第21条第2項第2号において、「不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。」と定めています。

I.その他

本投資法人は、本規約運用方針2.（2）D.の中で、「特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権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。）の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が100分の75以上になるように運用する。」と定めています。

（２）【投資対象】

投資対象の種別

本規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A．投資対象資産

本投資法人は、前記「（１）投資方針 基本方針」に定める資産運用の基本方針に従い、主として不動産等資産に投資します。また、本投資法人は、以下に掲げる各資産のうち、不動産等資産を除く各資産に投資することがあります（次の（イ）及び（ロ）に掲げる各資産（不動産等資産を含みます。）を総称して「不動産関連資産」といいます。）。

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

（ ）不動産

（ ）不動産の賃借権

（ ）地上権

（ ）地役権

（ ）不動産信託受益権

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

（ ）金銭等の信託受益権

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

（ ）不動産匿名組合出資持分

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

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

ただし、以下の不動産関連有価証券等の裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資して運用するものに限るものとします。

（ ）資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券

（ ）投信法第２条第７項に規定する受益証券

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

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

B．その他の投資

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

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

（ ）有価証券（投信法第２条第５項に定義されます。以下、単に「有価証券」といいます。）（ただし、ここでは不動産関連資産に該当するもの及び株券は除きます。）、金銭債権（譲渡性預金証書を含みますが、これに限られません。）等の資産であって、特定資産に該当するもの（不動産関連資産に該当するもの、株券、次の（ロ）及び（ハ）並びに下記Ｃ．（イ）（ ）のいずれかに該当するものは除きます。）

（ ）匿名組合出資持分（投信法施行令第３条第８号に定義され、上記Ａ．（イ）（ ）不動産匿名組合出資持分を除きます。）

（ロ）本投資法人は、特定資産のうち、ヘッジ取引に投資することがあります。

(ハ) 本投資法人は、特定資産のうち、以下に掲げる各資産であって、不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。)又は不動産信託受益権への投資に付随し、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるものに投資することがあります。

() 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。)の管理会社等の株券

() () の株券を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権(当該株券に対する投資を目的とする場合に限ります。)

C. 不動産等への投資に付随する資産への投資

本投資法人は、不動産等への投資に付随する資産として、以下に掲げる各資産に投資することがあります。

(イ) 本投資法人において、特定資産たる不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。)又は不動産信託受益権に付随し、かつ、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが、東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められる以下の各資産

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

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

() 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。)の管理会社等の出資持分

() 民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。)に定める動産

() 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。以下、「著作権法」といいます。)に基づく著作権、著作人格権(著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。)、及び著作隣接権(著作権法第89条に規定するものをいいます。)

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

() 投信法その他の法令上、本投資法人が取得することが許容される資産

() () 乃至() の資産を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権(() 乃至() の資産に対する投資を目的とする場合に限ります。)

(ロ) 本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものであり、東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるもの

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

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

(3) 【分配方針】

本投資法人は、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします(本規約第26条)。

利益の分配

A. 投資主に分配する金銭に関して、投信法第136条第1項に定める利益の金額は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算するものとします。

B. 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配するものとします。

利益を超えた金銭の分配

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

金銭の分配方法

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

分配金の除斥期間

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

（４）【投資制限】

本規約による投資制限

本規約による投資制限は以下のとおりです。

A．本投資法人は、投信法その他法令及び東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わないものとします。

B．前記「（２）投資対象 投資対象の種別 B．その他の投資（口）」に掲げるヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

A．投資法人は資産運用会社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が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

（イ）運用財産相互間の取引を行うことを内容とした運用（金融商品取引法第42条の2第2号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下、「金商業等府令」といいます。）第129条）

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

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

（ニ）運用として行う取引に関する情報を利用して自己の計算において行う取引（金融商品取引法第42条の2第5号）

（ホ）損失補填又は利益の提供（金融商品取引法第42条の2第6号）

（ヘ）その他金商業等府令で定める取引（金融商品取引法第42条の2第7号、金商業等府令第130条）

B．同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。ただし、登録投資法人は、一定の場合に、専ら国外の特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式について、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができます（投信法第194条第2項）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条）。

- （イ）資産を主として政令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合（注）。
- （ロ）合併後消滅する投資法人から当該投資法人口を承継する場合。
- （ハ）投信法の規定により投資口の買取りをする場合。
- （ニ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- （ホ）当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ト）において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- （ヘ）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - （ ）組織の変更
 - （ ）合併
 - （ ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- （ト）その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに上記（ニ）乃至（ヘ）に掲げる場合を除きます。）。
 - （注）本投資法人は投資主との合意により投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めています（本規約第7条第2項）。

D．子法人による親法人投資口の取得制限

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

- （イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口（投信法第81条第1項に規定する親法人投資口をいいます。以下、本D．において同じ。）を承継する場合。
- （ロ）親法人投資口を無償で取得する場合。
- （ハ）その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ニ）において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合。
- （ニ）その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - （ ）組織の変更
 - （ ）合併
 - （ ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
 - （ ）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
- （ホ）その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び上記（ロ）乃至（ニ）に掲げる場合を除く。）。

その他

A．借入れ又は投資法人債

（イ）本投資法人は、本規約運用方針に定める本投資法人の資産運用の基本方針に資するため、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。ただし、借入れを行う場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（本規約第22条）。

（ロ）借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（本規約第23条）。

（ハ）本投資法人は借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができます（本規約第24条）。

B．有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C．集中投資

集中投資について制限はありません。

D．他のファンドへの投資

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

E．流動性に欠ける資産への投資

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

F．法令・規則等の遵守

本投資法人は、資産運用会社をして、本規約の定めのほか、投信法その他関係法令、資産運用会社が会員となる投資信託協会の定める規則等の定めるところに従って、その資産運用を行わせるものとします（本規約第20条第2項）。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資法人の発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱うものを含むものとします。）又は投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（２）投資資産 その他投資資産の主要なもの Ｃ．個別資産の概要」をあわせてご参照ください。なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において判断したものです。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

一般的ナリスク

- A．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- B．本投資証券の商品性に関するリスク
- C．本投資証券の市場での取引に関するリスク
- D．本投資証券の価格変動に関するリスク
- E．投資口の希薄化に関するリスク
- F．金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- A．収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- B．借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行に関するリスク
- C．総資産有利子負債比率に関するリスク
- D．本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- E．本投資法人の倒産リスク及び登録抹消のリスク
- F．本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- G．役員の職務遂行に関するリスク
- H．インサイダー取引規制に関するリスク
- I．資産運用会社に関するリスク
- J．資産運用会社の兼業業務によるリスク
- K．プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- L．本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- M．余裕資金の運用に関するリスク
- N．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

不動産に関するリスク

- A．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- B．物件取得の競争に関するリスク
- C．不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- D．不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
- E．土地の境界等に関するリスク
- F．共有物件に関するリスク
- G．区分所有物件に関するリスク
- H．借地物件に関するリスク
- I．開発型物件に関するリスク
- J．専門家報告書等に関するリスク

- K．賃料収入の減少に関するリスク
- L．テナントの信用力及び賃料不払いに関するリスク
- M．わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- N．テナントの獲得競争に関するリスク
- O．マスターリースに関するリスク
- P．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損等に関するリスク
- Q．不動産の運用費用の増加に関するリスク
- R．偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
- S．不動産の偏在に関するリスク
- T．テナント集中に関するリスク
- U．不動産に関する所有者責任等に関するリスク
- V．法令の変更にに関するリスク
- W．有害物質等に関するリスク
- X．フォワード・コミットメント等に関するリスク
- Y．売主の倒産等の影響を受けるリスク

信託受益権特有のリスク

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

税制に関するリスク

- A．導管性要件に関するリスク
- 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に関するリスク

その他

- A．不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われないリスク
- B．格付低下に関するリスク
- C．減損会計の適用に関するリスク

一般的なリスク

- A．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

- B．本投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

- C．本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、今後、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合

には、本投資証券の上場が廃止されます。

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

D．本投資証券の価格変動に関するリスク

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

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

さらに、本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば運用資産の価値、不動産関連資産の取得又は売却の可否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実績の相違、本投資法人若しくは本資産運用会社に対する監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、地震・津波・液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託証券に係る諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託証券以外をも含めた他のエクイティ証券との対比における本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

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

E．投資口の希薄化に関するリスク

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

F．金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、投資対象不動産から得られる賃料収入の減少、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。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがあります。役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

商品設計及び関係者に関するリスク

A．収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

投資対象不動産に係るテナントが退去し、又はテナントによる賃料の支払いが遅延し若しくは不履行とな

る場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られない可能性があります。テナント数が少ない投資対象不動産において、テナントの退去、又はテナントによる賃料の支払債務の遅延若しくは不履行が生じた場合は、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

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

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産である「アークヒルズ 仙石山森タワー」については、他の各区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み（共同運用）となっております。かかる共同運用に関するリスクの詳細については後記「不動産に関するリスク G. 区分所有物件に関するリスク」をご参照ください。

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

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

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

このように、投資対象不動産からの収入を源泉とするキャッシュ・フローが減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

B. 借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を予定しています。その上限は、本規約において、借入れについては1兆円、投資法人債の発行については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えません。）としてしています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

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

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

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

また、本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針」に記載の投資方針に従い、借入れ及び投資法人債の発行のほか、投資口の発行により資金調達を行うことがあります。発行される投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格等により左右され、本投資法人の希望する時期及び条件で発行を行うことができる保証はありません。

C．総資産有利子負債比率に関するリスク

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

D．本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

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

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

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

E．本投資法人の倒産リスク及び登録抹消のリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性があります。本投資法人は、現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下、「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、本投資証券の持つエクイティ証券としての性質により、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資金額を回収することとなります。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を期待できない可能性があります。

F．本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善管注意義務を負い、かつ金融商品取引法、投信法その他関係法令及び本規約を遵守し投資法人のために忠実に業務を行うべき義務を負っていますが（金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条）、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります（投信法第119条、第204条、第210条）。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている（投信法第117条、第198条第1項、第208条第1項）ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

人の日常の業務遂行に影響が及び、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

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

G．役員の職務遂行に関するリスク

投信法に基づき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、善管注意義務及び忠実義務を負います（投信法第97条、第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条）。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、投資主が損害を受ける可能性があります。

H．インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の適用対象です。発行者である本投資法人の役員、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人をいいます。）が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に該当する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があり、このような取引が行われることを未然に防止する必要があります。このため、資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に上場会社等（金融商品取引法第163条第1項に規定する上場会社等をいいます。以下同じ。）の株式等の売買を行うことを禁止し、さらに本投資法人の投資口及び投資法人債の売買については、重要事実の有無を問わず全面的に禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社等の株式等の売買を行うことを禁止しています。加えて、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。このように、資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、金融商品取引法に定めるインサイダー取引規制及びかかる内部規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、特定の投資家により支配権が獲得された後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が、他の投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。なお、2007年1月より投資証券について大量保有報告書制度による規制が設けられており、投資家は、投資を行うにあたって、これに留意する必要があります。

I．資産運用会社に関するリスク

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

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

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

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

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

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

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって運用資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、原則として、資産運用会社自身若しくはその取締役等との取引又は資産運用会社が運用する運用財産相互間における取引を行うことを内容とした運用等が禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第203条、第211条、第212条、金融商品取引法第47条、第47条の2）。さらに、資産運用会社が、投信法第201条に定められている者に特定資産の価格等の調査（投信法第201条）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

Ⅱ．資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、本投資法人に係る投資運用業（以下、「投資法人資産運用業務」といいます。）の他に後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（1）名称、資本金の額及び事業の内容」に記載のとおり、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務（いずれも後記「第二部投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（1）名称、資本金の額及び事業の内容」に定義されます。以下同じ。）を兼業しています。ファンド運用マネジメント業務又は不動産運用マネジメント業務における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合等において、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、ファンド運用マネジメント業務又は不動産運用マネジメント業務における顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存します。特に、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務は、収入及び利益の両面で資産運用会社において重要な位置を占めております。

しかし、資産運用会社は、取得した新規の物件情報に係る投資判断に関して、兼業業務により本投資法人の利益を害することがないよう「3業務に係る顧客間の利益相反取引防止ルール」を制定し、（ ）新規の物件情報に係る物件取得において投資法人資産運用業務に係る顧客である本投資法人が他の2業務に係る顧客に優先して取得できることや、（ ）本投資法人及び他の2業務の顧客が当事者となる物件売買について、後二者のための投資判断又は助言が制限されることを定めております。

また、資産運用会社は、新規の物件情報以外の情報の取扱いに関して、投資法人資産運用業務、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務を営む各部門間に情報隔壁を整備して、部門間における情報流用等により本投資法人又はファンド運用マネジメント業務を営む部門（「ファンド運用マネジメント部」。以下、「ファンド運用マネジメント部門」といいます。）若しくは不動産運用マネジメント業務を営む部門（「不動産運用マネジメント部」。以下、「不動産運用マネジメント部門」といいます。）のいずれかの顧客の利益が優先されることのないよう、次のとおり適切な措置を講じています。

（イ）資産運用会社の各業務の意思決定機関については、投資法人資産運用業務を営む部門（「投信運用部」及び「投信業務部」で構成され、以下、「投信部門」といいます。）、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門がそれぞれ別の業務執行委員会を設け、一の部門の業務執行委員

会に他の２部門に所属する役職員は参加できない体制をとっております。

（ロ）リスク管理・コンプライアンス委員会においては、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門に属する者をリスク管理・コンプライアンス担当者に任命する場合には、他の２部門の所管業務に係るリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックを担当できず、かつ一の部門に係る事項を審議及び決定する場合には他の２部門に所属する役職員は出席できない体制をとっております。

（ハ）資産運用会社は、倫理規則、コンプライアンス基本規程、コンプライアンス・マニュアル等を制定し、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門の間における情報隔壁を遵守するよう資産運用会社の全ての役職員に対し周知徹底しております。

このように資産運用会社は、投資法人資産運用業務、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務の各業務間で利益相反が生じない措置を講じておりますが、資産運用会社がかかる措置を適切に運用しない場合には、本投資法人ひいては投資主に損害が発生するリスクがあります。

K．プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

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

L．本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

M．余裕資金の運用に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入等により調達せざるを得なくなり、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

N．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約記載の資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社が定めた本運用規程等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、本運用規程等が変更される可能性があります。

不動産に関するリスク

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

A．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

B．物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、本規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを基本方針としています。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資が活発な環境下では、不動産の取得競争が激化する場合があります。必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得できるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

C．不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、建物の施工を請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ます。また、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。

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることがないよう、資産運用会社は、不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）を取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）で指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を売主に対して追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買にあたり、原則として不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることを想定しています（ただし、資産運用会社における社内規程たる本運用規程においても明確に定めているものではなく、本書の日付現在における主観的な方針に過ぎません。）。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

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

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

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

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法上におけるみなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合には、売主として民法上負

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

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

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

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

これらの問題が発生した場合、売主に対して法律上又は契約上の責任を追及することが考えられますが、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

E．土地の境界等に関するリスク

不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産を取得する場合があります。このような不動産を処分する場合、実質的な障害が発生する可能性や、境界に関する紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等が生じる可能性があります。

また、越境物の存在により、不動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負担が生じる可能性があります。

これらの問題が発生した結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

F．共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があるほか、共有物の分割がなされるリスクその他のリスクがあります。

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

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

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

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割さ

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

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

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

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

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

G. 区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、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流動性の低さに係るリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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

「アークヒルズ 仙石山森タワー」については、他の各区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み（共同運用）となっております。共同運用の場合、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限らず、共同運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の共同運用の対象となる賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律又は事実上のリスクがあり得ます。

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

H. 借地物件に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産たる建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護に関する法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。さらに、投資対象不動産たる建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が当該建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期その他の条件でかかる建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れる敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

I. 開発型物件に関するリスク

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

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

これらの結果、開発型物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかつたり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。

このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

J．専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

K．賃料収入の減少に関するリスク

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

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

さらに、本投資法人が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と当該転貸条件で直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

L．テナントの信用力及び賃料不払いに関するリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状態が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となったことにより、テナントによる賃料支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（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と、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。新規のテナントの入居に当たっては、その信用力について調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また入居後に財務状態が悪化することもあり、かかるリスクを完全に排除することはできません。

M．わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

N．テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の賃料募集水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働

率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

〇．マスターリースに関するリスク

本投資法人は、その保有する投資対象不動産につき、転貸を目的として賃借人（マスターリース会社）に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に投資対象不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や退去させることができなくなる可能性があります。

また、パススルー型マスターリース契約（賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動するとされているもの）においては、転借人の信用状況等が、本投資法人の収益等に影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払いをもって対抗することができるため、転借人が賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入に悪影響を及ぼすこととなります。

他方、賃料固定型マスターリース契約（賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料にかかわらず一定額とされているもの）においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

さらに、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、本投資法人又は信託受託者が所有者として、転借人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、本投資法人が転借人に対して、転貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、転借人がマスターリース会社に賃料等を支払った場合、当該承継をした本投資法人又は信託受託者は転借人に対して賃料請求をできないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、このような場合、転貸借契約に基づきマスターリース会社に敷金・保証金等が預託されているものの、マスターリース契約に基づき当該敷金・保証金等相当額が本投資法人又は信託受託者に預託されていないときは、転貸人たる地位の承継に際して、マスターリース会社から本投資法人又は信託受託者に対する当該敷金・保証金等相当額の金銭の引渡しがなされないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

Ｐ．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損等に関するリスク

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

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

Ｑ．不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。また、不動産につき滅失、損壊又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。これらの可能性が現実化した場合に、不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はなく、本投資法人の利益が減少する可能性があります。

Ｒ．偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。

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

しかし、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない事故若しくは災害等が発生した場合（戦争、暴動、騒乱、テロ等に起因する損害は必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

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

S．不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 投資態度」に記載のとおり、３大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）の主要都市及び３大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産を主な投資対象としており、不動産の取得を行っていく過程で、本投資法人の保有に係る不動産が一定の地域に偏在する可能性があります。

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

また、一般的に、資産総額に占める個別の不動産の割合は、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に関して、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

T．テナント集中に関するリスク

不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを採りその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては本投資法人の希望する賃貸条件でのテナント誘致が困難となり、その誘致に要する期間と条件により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

U．不動産に関する所有者責任等に関するリスク

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、土地の工作物の占有者が損害発生を防止するために必要な注意を払った場合には、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第１項ただし書）。

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

V．法令の変更にに関するリスク

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

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

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行又は改正され、不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課せられたり、現行の義務が加重されたりする可能性があります。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。）に基づき、一定規模以上の建築物の新築等の際に、所管行政庁に対して当該行為に係る建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画の届出等が義務付けられており、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）又は地方公共団体が制定する条例等に基づき、地球温暖化対策又は報告を求められる場合があります。

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

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

W．有害物質等に関するリスク

土地及び建物には、有害物質が含まれる可能性があります。例えば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、P C Bその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。かかる場合においては、土地に関する有害物質を除去するために、土壌の入れ替え、洗浄等を行うことが考えられ、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。土地につき土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に定める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等が生じる場合には、土壌汚染状況調査及び結果の提出、汚染除去等計画の作成及び提出、汚染除去等の措置を講ずべきことを命ぜられる場合があり、かかる場合には、土壌汚染状況調査及び結果の提出、汚染除去等計画の作成及び提出、汚染除去等の措置に予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、建物における有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。さらに、有害物質を含むことにより、不動産の価値が悪影響を受ける可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、本投資法人は、不動産の所有者として損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

X．フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことが

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

Y．売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

信託受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託の受益権を取得又は売却することがあります。かかる資産の取得又は売却により、本投資法人は、以下のような信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「信託法」といい、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下、「信託法整備法」といいます。）施行により改正された従前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます。契約によってされた信託で、信託法施行日（2007年9月30日）前に効力を生じたものについては、信託財産に属する財産についての対抗要件に関する事項を除き旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。ただし、信託委託者、信託受託者及び信託受益者の書面合意等により信託法の適用を受けることもできます。

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者ですが（旧信託法第7条、信託法第2条第6項及び第7項）、他方で、信託受益者は、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することがあります。旧信託法ではこれらの信託費用、損害及び報酬は最終的に信託受益者が負担するものとされており（旧信託法第36条第2項、第37条）、信託法でも、これらの信託費用、損害及び報酬は、信託財産が負担する旨変更されましたが、信託受託者と信託受益者との合意により、信託受益者から信託費用等の償還、報酬の支払又はこれらの前払を受けることができます（信託法第48条、第53条、第54条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する詳細調査（デュー・ディリジェンス）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

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

B．信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産である投資対象不動産を処分する場合には、後述する不動産の場合における流動性リスクと同様のリスクが存在します。また、信託受託者は、原則として瑕疵担保責任を

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

C．信託受託者に関するリスク

（イ）信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

旧信託法上、信託受託者が破産手続開始決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定が念頭におくと解される信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するとされるリスクは極めて低いと考えられてきました。

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

（ロ）信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産等を処分した場合、あるいは信託財産である不動産等を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産等を信託する信託の受益権を運用資産に組み込む本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めており(旧信託法第31条)、また、信託法では、信託受託者の権限違反行為又は利益相反行為の取消権を信託受益者に認めていますが（信託法第27条、第31条第6項、第7項）、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

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

D．信託受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託受益権が準共有される場合又は分割された信託受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、原則として自己の準共有持分を自己の判断で処分することができるため、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。また、準共有者間の規約又は信託契約その他の合意により、信託受益者としての本投資法人が有する準共有持分の処分又は管理及び運営についての指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産には、「品川シーサイドウエストタワー」及び「ヒューリック豊洲プライムスクエア」をそれぞれ裏付資産とする各信託受益権の準共有持分が含まれています。当該信託受益権に関する準共有関係の詳細については後記「5 運用状況（2）投資資産　その他投資資産の主要なもの　C．個別資産の概要」をご参照ください。

税制に関するリスク

A．導管性要件に関するリスク

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

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

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

（イ）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、本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。

（ロ）資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

（ハ）借入先要件に関するリスク

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

（ニ）投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件又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

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

な場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（本規約別添「資産運用の対象及び方針 2.資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2)投資態度 D」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができていると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D．一般的な税制の変更にに関するリスク

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

その他

A．不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われないリスク

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

B．格付低下に関するリスク

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

C．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）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

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

資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

本投資法人の体制

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

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

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。ただし、本投資法人は、本投資法人は投資主との合意により投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（本規約第7条第2項）、かかる規約の定めに基づき本投資法人が自己投資口を取得する場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額50万円以内の金額で、各々、本投資法人以外の投資法人の執行役員及び監督役員のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役及び監査役その他の法人役員等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとし（本規約第19条）。

資産運用会社

資産運用会社が行う委託業務の対価たる報酬及びその支払の時期は以下のとおりであり（本規約第29条）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとし（本規約第32条）。当該支払は、資産運用会社が指定する銀行口座に振り込む方法により行います。

A．運用報酬 1

運用報酬 1 は、本投資法人の決算期間毎に、以下に従って支払うものとし（本規約第19条）。

- （イ）各決算期間毎の運用報酬 1 の金額は、当該決算期間の直前の決算期間に係る決算日（以下、「基準決算日」といいます。）における総資産額の0.15%に相当する金額（1円未満を切捨てます。）として、当該基準決算日の直後の計算日（各基準決算日に係る貸借対照表等の書類が、投信法第131条第2項の規定に従って役員会の承認を受けた日をいいます。）（以下、当該基準決算日の直後の計算日を「基準計算日」といいます。）において計算するものとし（本規約第19条）。
- （ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を2分割し、当該基準計算日の直後に到来する支払日（毎年3月、6月、9月及び12月の各末日をいいます。）まで、及びその翌支払日までに、各々資産運用会社に対して支払うものとし（本規約第19条）。

B．運用報酬 2

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

< 計算式 >

$$A \times B$$

ただし、

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

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

ただし、

a = 当該決算期間における営業収益

b = 当該決算期間における営業費用（ただし、運用報酬 2 を除きます。）

c = 当該決算期間における営業外損益

$$B = 5.0\%$$

C．取得報酬

本投資法人が新規の不動産関連資産を取得した場合（ただし、E. に定める合併の場合を除きます。）、当該不動産関連資産の取得価額（資産交換による取得の場合は取得した当該不動産関連資産の評価額を意味します。）の 0.5% に相当する金額（1 円未満を切捨てます。）とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 1 ヶ月以内に支払うものとします。

D．譲渡報酬

本投資法人が運用資産中の不動産関連資産を譲渡した場合（ただし、E. に定める合併の場合を除きます。）、当該不動産関連資産の譲渡価額（資産交換による譲渡の場合は譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。）の 0.5% に相当する金額（1 円未満を切捨てます。）とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 1 ヶ月以内に支払うものとします。

E．合併報酬

本投資法人と他の投資法人との新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人である場合を含みます。以下本 E. において同じ。）（以下、「合併」と総称していいます。）に関し、資産運用会社が当該他の投資法人（吸収合併の場合は、相手方の投資法人をいい、新設合併の場合は、他の新設合併消滅法人をいいます。以下本 E. において同じ。）の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、かつ、当該合併の効力が発生した場合、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額の 0.5% に相当する金額（1 円未満を切捨てます。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する金額とし、当該合併の効力発生日の属する月の月末から 1 ヶ月以内に支払うものとします。

一般事務受託者及び資産保管会社

A．一般事務受託者の報酬

(イ) 投資主名簿等管理人としての報酬

投資主名簿等管理人への手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第 32 条）。

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

（表１）通常事務手数料

手数料明細表（その１）

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

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

手数料明細表（その２）

項目	手数料	対象事務
ＳＲナビ有料オプションサービス料	１．株主照会サービス 月額 20,000円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
	２．個人株主データ提供サービス 株主名簿に基づくレポート 1回 50,000円 議決権行使状況に基づくレポート 1回 30,000円	
	３．ＳＣコード統計サービス 月額 5,000円	
	４．データ登録サービス	
	登録件数 単価	
	1～4,999件 50円	
	5,000～9,999件 30円	
	10,000件以上 10円	
	５．機関投資家プロフィール情報 月額 30,000円 （但し株主判明調査契約会社は契約期間中判明調査費込）	
	６．国内実質株主情報 月額 20,000円	
	７．株主判明調査結果 無料（株主判明調査費込み）	

（表２）特別口座に係る口座管理事務手数料

口座管理事務手数料明細表

項目	手数料	対象事務
特別口座管理料	特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円 但し月額を最低額を20,000円とする	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
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、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が本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．の手数料を適用しない	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）については両当事者協議の上その都度手数料を定める。

（ロ）会計帳簿作成事務等受託者としての報酬

会計帳簿作成事務等受託者への報酬額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第32条）。

（ ）報酬額の計算方法

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

（表3）基準報酬額

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

（ ）報酬の支払の時期及び方法

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

（ ）調整

上記（ ）にもかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円とみなします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記表3記載の基準報酬額により計算した額を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）の合計額とします。

（八）第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債に関する一般事務受託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）としての報酬

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債に関する一般事務受託者の事務（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）に関する手数料は以下のとおりであり、当該手数料に消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします。

（ ）財務代理手数料（第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債それぞれの発行総額に対して個別に計算し、それぞれの発行日に一般事務受託者に支払います。）

各投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は15百万円を上限とし、100億円超500億円以下の場合、15百万円に1百万円を加算した金額を上限とします。また、償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じた金額、償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算した金額を上限とします。

B．資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第32条）。

（イ）報酬額の計算方法

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

（ロ）報酬の支払の時期及び方法

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

（ハ）調整

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

（表4）基準報酬額

総資産額		算定方法（年間）						
100億円以下		7,000,000円						
100億円超	500億円以下	7,000,000円	+	（資産総額	-	100億円）	×	0.050 %
500億円超	1,000億円以下	27,000,000円	+	（資産総額	-	500億円）	×	0.040 %
1,000億円超	2,000億円以下	47,000,000円	+	（資産総額	-	1,000億円）	×	0.035 %
2,000億円超	3,000億円以下	82,000,000円	+	（資産総額	-	2,000億円）	×	0.030 %
3,000億円超	5,000億円以下	112,000,000円	+	（資産総額	-	3,000億円）	×	0.025 %
5,000億円超		162,000,000円	+	（資産総額	-	5,000億円）	×	0.020 %

会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に1,500万円以内の金額で、本投資法人以外の投資法人の会計監査人のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の会計監査人等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮したうえで、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします（本規約第19条）。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします（本規約第30条第１項）。

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

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担します（本規約第30条第２項）。

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

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

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

(イ) 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 %）

- 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。
- 配当基準日において発行済投資口総数の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。

(ロ) 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(イ)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D．(ロ)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（イ）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。

(ハ) 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、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

(ニ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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年以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

B．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A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

C．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た金銭の分配のうち、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。

（イ）みなし配当

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

（ロ）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D．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

D．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本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。

（イ）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。

（ロ）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。

(ハ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（イ）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Ａ．（ハ）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。

(ニ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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年以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（ロ）及び（ハ）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Ａ．（ニ）をご参照ください。

法人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率によ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%

Ｂ．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Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（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。

Ｃ．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た金銭の分配のうち、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。

(イ) みなし配当

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

(ロ) 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。

Ｄ．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。

投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

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

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

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が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が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

本投資法人が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。

1 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

2 倉庫とその敷地は、床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律（平成元年法律第64号、その後の改正を含みます。）第2条に定義される公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(2019年9月30日現在)

資産の 種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格 (百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	資産合計に 対する投資比率 (%) (注3)
不動産	-	オフィス	その他 3 大都市圏	10,800	9,484	4.7
信託不動産	不動産を信託する信託の受益権	オフィス	東京都心 5 区 (注 4)	100,100	81,698	40.6
			その他 東京 都内23区	55,550	49,162	24.4
			東京周辺 都市部	43,850	35,376	17.6
			その他 3 大都市圏	7,590	6,504	3.2
その他の資産	預金等その他の資産		-	19,219	19,219	9.5
資産合計 (注 5)			-	237,109 (217,890)	201,445 (182,226)	100.0 (90.5)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注6)
負債総額	104,645	51.9
純資産総額	96,800	48.1
資産総額	201,445	100.0

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

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

(注3)「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第2位を四捨五入しております。

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

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

(注6)「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

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

【その他投資資産の主要なもの】

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

下記の表は、2019年9月30日現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、後記「C．個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件 番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎の 投資比率 (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
東京 都心 5区	1	大手町 ファーストスクエア	信託不動産	23,495	12.3%	44.5%	23,219	28,000
	2	平河町森タワー	信託不動産	18,200	9.5%		17,224	23,900
	3	T K南青山ビル	信託不動産	35,000	18.3%		33,227	37,100
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託不動産	8,423	4.4%		8,027	11,100
その他 東京 都内 23区	5	アルカセントラル	信託不動産	15,391	8.1%	25.3%	16,132	18,200
	6	ヒューリック豊洲 プライムスクエア	信託不動産	21,000	11.0%		21,087	24,300
	7	品川シーサイド ウエストタワー	信託不動産	12,000	6.3%		11,942	13,050
東京 周辺 都市部	8	横浜プラザビル	信託不動産	17,950	9.4%	21.3%	17,271	21,000
	9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	信託不動産	22,700	11.9%		18,104	22,850
その他 3大 都市圏	10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	4.8%	8.9%	9,484	10,800
	11	淀屋橋 フレックスタワー	信託不動産	7,834	4.1%		6,504	7,590
計			-	191,194	100.0%	100.0%	182,226	217,890

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。なお、百万円未満を切捨てて記載しております。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しております。

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

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

一般財団法人日本不動産研究所：大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル

大和不動産鑑定株式会社：平河町森タワー、アークヒルズ仙石山森タワー、アルカセントラル、品川シーサイドウエストタワー、淀屋橋フレックスタワー

株式会社中央不動産鑑定所：T K南青山ビル、明治安田生命さいたま新都心ビル

株式会社谷澤総合鑑定所：ヒューリック豊洲プライムスクエア、明治安田生命大阪御堂筋ビル

(注4) 2019年9月30日現在、上記資産に関して担保設定はなされております。

B．鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定 評価額 （百万円） （注）	鑑定評価書の概要				
				直接還元法		DCF法		
				価格 （百万円）	還元 利回り	価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り
1	大手町 ファーストスクエア	一般財団法人 日本不動産研究所	28,000	28,000	2.7%	28,000	2.2%	2.7%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	23,900	24,700	3.2%	23,600	3.0%	3.4%
3	T K 南青山ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	37,100	35,200	3.2%	37,900	3.1%	3.2%
4	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,100	11,400	3.1%	10,900	2.9%	3.3%
5	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,200	18,800	3.9%	18,000	3.7%	4.1%
6	ヒューリック豊洲 プライムスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,300	25,000	3.6%	24,000	3.7%	3.8%
7	品川シーサイド ウエストタワー	大和不動産鑑定 株式会社	13,050	13,200	4.0%	12,950	3.8%	4.2%
8	横浜プラザビル	一般財団法人 日本不動産研究所	21,000	21,300	3.8%	20,700	3.5%	4.0%
9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	22,850	21,750	4.6%	23,300	4.4%	4.7%
10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,800	11,000	3.6%	10,700	3.7%	3.8%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	7,590	7,710	4.1%	7,540	3.9%	4.3%
ポートフォリオ全体			217,890	218,060	-	217,590	-	-

（注）「不動産鑑定評価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した2019年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しております。

C．個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、2019年9月30日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
・「所在地」（住居表示を除きます。）、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。 ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 ・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。 ・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、2019年9月30日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。 ・「PML値」については、後記「E．エンジニアリングレポートにおける数値（ロ）地震リスク分析報告書の概要」をご参照ください。
損益状況
・前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、損益状況を表記しております。 ・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。 ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入、駐車場収入及び付帯収入が含まれております。 ・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）、建物管理費及び賃貸営業費が含まれております。
賃貸借の概況
・2019年9月30日現在の情報に基づいて記載しております。 ・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして延べテナント数を記載しております。 ・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しております。 ・「賃料合計（月額）」は、2019年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。 ・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しております。
取得時の鑑定評価額
・「鑑定評価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しております。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
期末算定価額
・「期末算定価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しております。 ・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書を取得する方針です。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
特記事項
・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、原則として次の分類により記載しております。 「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」

< 物件名称 大手町ファーストスクエア >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97㎡ うち対象敷地面積 1,088.61㎡	容積率/建ぺい率	1300% / 80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06㎡ 対象専有面積 9,235.43㎡	建築時期	第1期: ウエストタワー 1992年2月 第2期: イーストタワー 1998年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3) ジョーンズ ラング ラサール株式会社(注4)			
損益状況			賃貸借の概況(2019年9月30日現在)	
運用期間	2019年4月1日～		テナント総数(注5)	37
	2019年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	8,130.27㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	502百万円	総賃貸面積	8,120.76㎡
賃貸事業収入		(注6)	賃料合計(月額)	(注7)
その他賃貸事業収入		(注6)	稼働率	99.9%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	255百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		(注6)	取得年月日	2003年12月25日
水道光熱費		(注6)	取得価格	23,495百万円
公租公課		(注6)	取得時の鑑定評価額(注8)	
保険料		(注6)	価格時点	2003年7月1日
修繕費		(注6)	鑑定評価額	23,500百万円
減価償却費		(注6)	期末算定価額(注8)	
固定資産除却損		(注6)	調査の基準となる時点	2019年9月30日
その他賃貸事業費用		(注6)	期末算定価額	28,000百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		247百万円		

- (注1) 本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。
- (注2) 長期修繕費用見積の開示について関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。
- (注3) 共用・共有部分についての建物管理業務等を区分所有者より受託しております。
- (注4) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。
- (注5) 「テナント総数」は、区分所有の専有部分（テナント数：14）及び共有部分（テナント数：23）についてのテナント数を記載しております。
- (注6) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳は、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。
- (注7) 「賃料合計（月額）」は、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。
- (注8) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。

特記事項

《不動産に関する行政法規》

大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度（建築基準法第59条の2。以下、「総合設計制度」といいます。）によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。

本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部（所有権）です。

《共有者・区分所有者との取り決め》

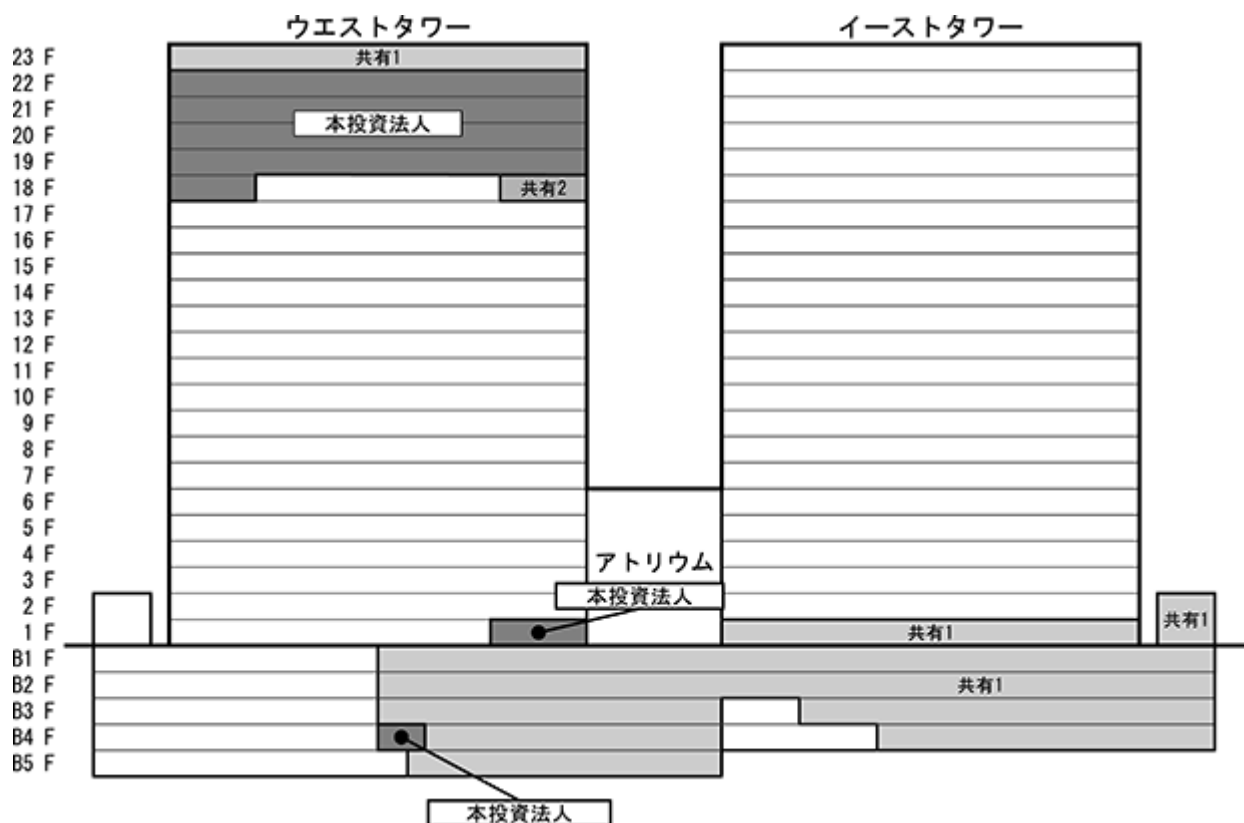
1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。
 - ・敷地は区分所有者（三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び公共建物株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
 - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
 - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。

《賃貸借の概況について》

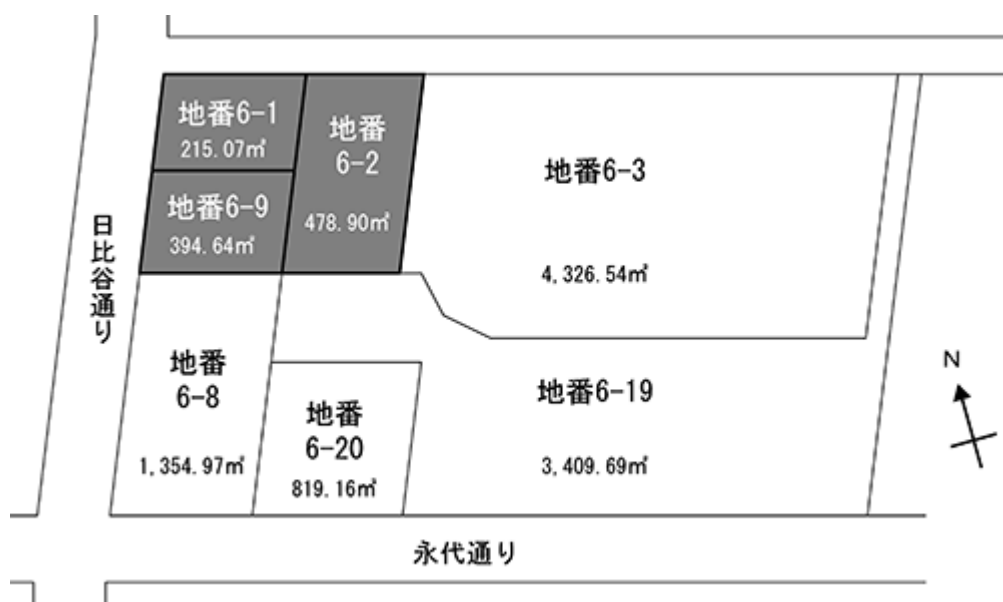
1. 本物件については、建物賃借人であるテナント37社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。
2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。

大手町ファーストスクエア 権利関係概念図

（建物概念図）



（敷地概念図）



（注1）本投資法人の所有形態

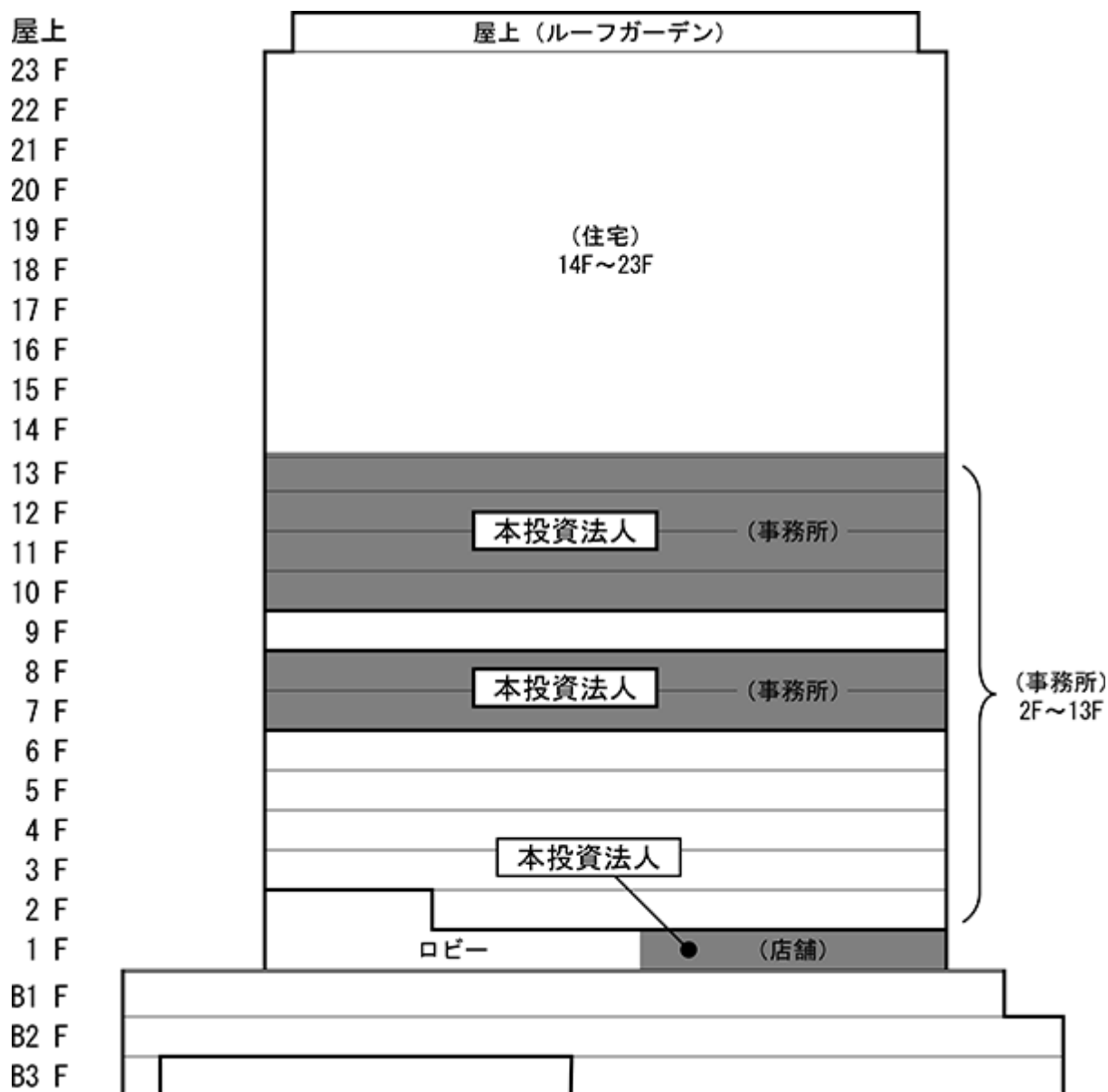
部分	（共有1）部分	（共有2）部分
所有形態	所有形態	所有形態
土地：所有権	建物：区分所有権の共有持分	建物：区分所有権の共有持分
建物：区分所有権	（1,000万分の988,726）	（3,178,247分の320,431）

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

< 物件名称 平河町森タワー >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都千代田区平河町二丁目16番1号 （地番）東京都千代田区平河町二丁目14番3外4筆			
土地	所有形態（注1）	敷地権 （所有権の共有持分）	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	全体敷地面積 5,592.19㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態（注2）	区分所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 51,094.82㎡ 対象専有面積（注3） 9,817.52㎡	建築時期	2009年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建		
	設計会社	大成建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積	129,294千円 / 12年 （年平均10,774千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年9月30日現在）	
運用期間	2019年4月1日～ 2019年9月30日（183日）		テナント総数（注4）	13
			総賃貸可能面積	9,843.52㎡
（A）不動産賃貸事業収益	小計	548百万円	総賃貸面積	9,843.52㎡
賃貸事業収入		548百万円	賃料合計（月額）	87百万円
その他賃貸事業収入		- 百万円	稼働率	100.0%
（B）不動産賃貸事業費用	小計	190百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		79百万円	取得年月日	2011年3月1日
水道光熱費		11百万円	取得価格	18,200百万円
公租公課		30百万円	取得時の鑑定評価額（注5）	
保険料		0百万円	価格時点	2011年1月14日
修繕費		- 百万円	鑑定評価額	18,800百万円
減価償却費		68百万円	期末算定価額（注5）	
その他賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	2019年9月30日
（C）不動産賃貸事業損益 = （A） - （B）		358百万円	期末算定価額	23,900百万円
（注1）土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の41,045,675の共有持分を有しております。 （注2）建物の所有形態については、後記「平河町森タワー建物概念図」をご参照ください。 （注3）取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共有持分の約26.2%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約51.9%に相当します。 （注4）信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しております。 （注5）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。				
特記事項				
《共有者・区分所有者との取り決め》 平河町森タワーの各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー管理組合を構成しており、管理規約が定められております。また、事務所及び店舗に係る各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー事務所部会を併せて構成しており、事務所部会管理規約が定められております。 《賃貸借の概況について》 本物件については、森ビル株式会社との間の定期建物賃貸借契約の契約期間（2011年3月1日から2016年3月31日まで）が満了したことから、森ビル株式会社との間で期間5年（2016年4月1日から2021年3月31日まで）の普通借家契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。				

平河町森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

所有形態
土地: 所有権
建物: 区分所有権

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

< 物件名称 T K 南青山ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都港区南青山二丁目 6 番21号外 （地番）東京都港区南青山二丁目57番25外 6 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第 2 種住居地域
	面積	3,039.08㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 100%
建物	所有形態（注 1）	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡	建築時期	2003年 5 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	P M L 値	3.3%	長期修繕費用見積	1,088,174千円 / 12年 （年平均90,681千円）
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
P M会社	森ビル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月 1 日 ~ 2019年 9 月30日（183日）		テナント総数	3
			総賃貸可能面積	14,012.64㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	760百万円	総賃貸面積	14,012.64㎡
賃貸事業収入		758百万円	賃料合計（月額）	117百万円
その他賃貸事業収入		1百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	445百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		191百万円	取得年月日	2005年10月21日
水道光熱費		41百万円	取得価格	35,000百万円
公租公課		84百万円	取得時の鑑定評価額（注 2）	
保険料		1百万円	価格時点	2005年 7 月31日
修繕費		41百万円	鑑定評価額	35,040百万円
減価償却費		83百万円	期末算定価額（注 2）	
その他賃貸事業費用		1百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		315百万円	期末算定価額	37,100百万円
（注 1）建物は地上17階地下 2 階のオフィス棟（名称：T K 南青山ビル）と地上 8 階地下 2 階の住宅棟（全12戸） （名称：南青山ガーデンコート）から構成されていますが、登記上は 1 棟の建物になっています。 （注 2）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、住宅棟と共に一団地認定（建築基準法第86条。以下、「一団地認定」といいます。）、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント 3 社と定期建物賃貸借契約（一部、普通借家契約）を締結しております。				

< 物件名称 アークヒルズ 仙石山森タワー >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都港区六本木一丁目9番10号 （地番）東京都港区六本木一丁目113番40、虎ノ門五丁目18番206			
土地	所有形態（注1）	敷地権 （所有権の共有持分）	用途地域	第2種住居地域 第2種中高層住居専用地域
	面積	全体敷地面積 15,367.75㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態（注2）	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	一棟全体の延床面積 140,667.09㎡ 対象専有面積（注3） 3,888.23㎡	建築時期	2012年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付47階建		
	設計会社	森ビル株式会社一級 建築士事務所	施工会社	株式会社大林組
	PML値	1.7%	長期修繕費用見積	57,288千円 / 12年 （年平均4,774千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年9月30日現在）	
運用期間	2019年4月1日～ 2019年9月30日（183日）		テナント総数（注4）	12
			総賃貸可能面積	3,944.81㎡
（A）不動産賃貸事業収益	小計	247百万円	総賃貸面積	3,944.81㎡
賃貸事業収入		247百万円	賃料合計（月額）（注5）	38百万円
その他賃貸事業収入		- 百万円	稼働率	100.0%
（B）不動産賃貸事業費用	小計	92百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		36百万円	取得年月日	2012年11月20日
水道光熱費		4百万円	取得価格	8,423百万円
公租公課		13百万円	取得時の鑑定評価額（注6）	
保険料		0百万円	価格時点	2012年10月5日
修繕費		1百万円	鑑定評価額	8,610百万円
減価償却費		33百万円	期末算定価額（注6）	
固定資産除却損		2百万円	調査の基準となる時点	2019年9月30日
その他賃貸事業費用		0百万円	期末算定価額	11,100百万円
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		154百万円		

- (注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の4,964,850の共有持分を有しております。
- (注2) 建物の所有形態については、後記「アークヒルズ 仙石山森タワー建物概念図」をご参照ください。
- (注3) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に定める全体共有持分の約5.6%に相当します。
- (注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しております。
- (注5) 2019年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料(共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料)の合計額に事業比率を乗じた金額を百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (注6) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。

特記事項

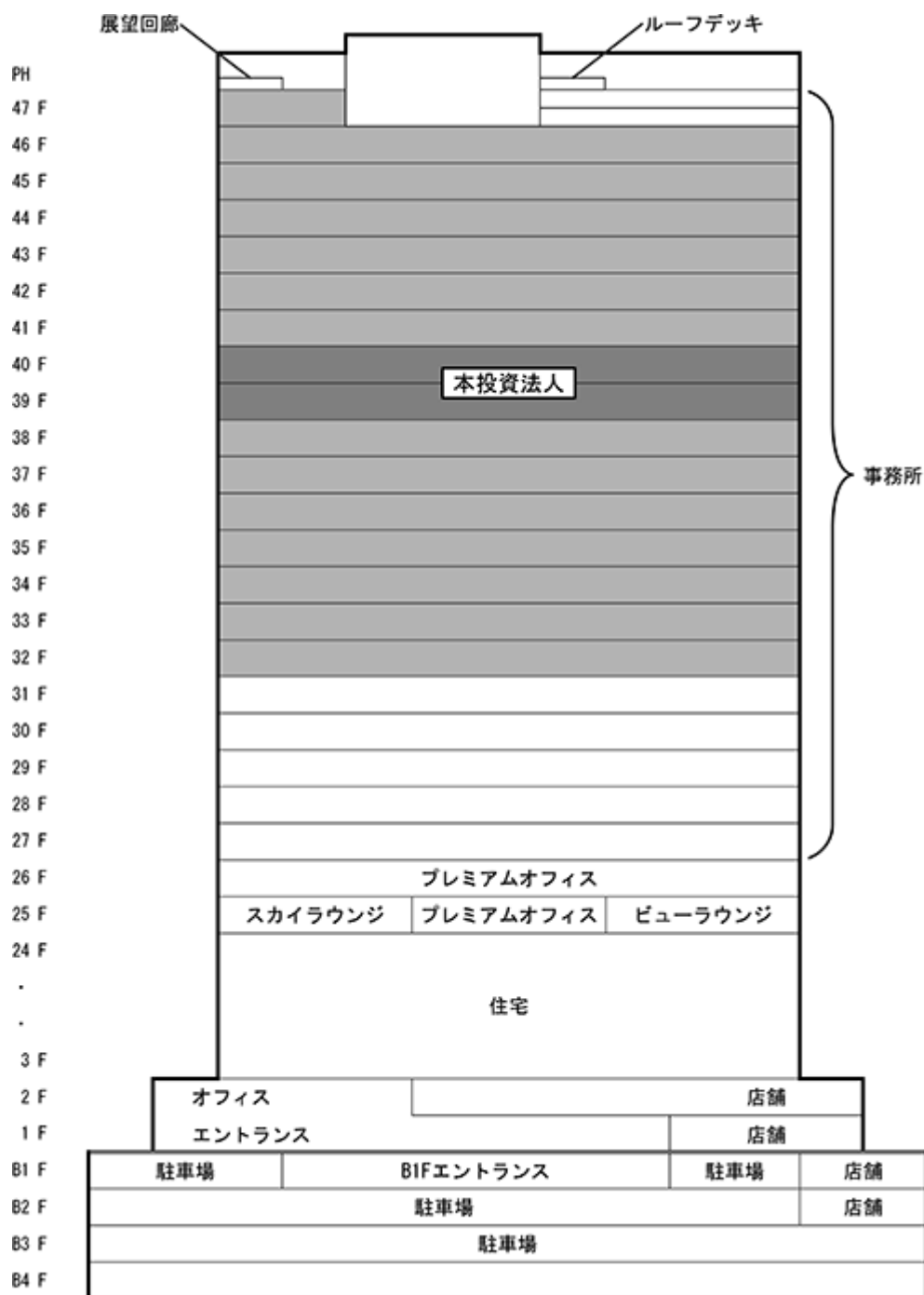
《共有者・区分所有者との取り決め》

森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロア(「共同運用区画」といいます。)から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(「共同運用」といいます。)となっています。なお、2015年11月30日までの賃料収入は、共同運用の対象外でした。

《賃貸借の概況について》

本物件については、森ビル株式会社との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の普通借家契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、2015年11月30日までの当初約3年の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われておりましたが、2015年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画

部分

部分

所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

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

< 物件名称 アルカセントラル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都墨田区錦糸一丁目2番1号 （地番）東京都墨田区錦糸一丁目35番			
土地	所有形態（注1）	敷地権 （所有権の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	敷地面積 18,100.41㎡ （第3街区全体）	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態（注2）	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積 （注3）163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積 49,753.92㎡（竣工図） うち取得対象専有面積 （注4）15,595.38㎡	建築時期	1997年3月
	構造	（4棟全体） 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建 （アルカセントラル） 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階 （竣工図）		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
	PML値	2.2%	長期修繕費用見積	735,248千円 / 12年 （年平均61,270千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社アルカタワーズ（注5） シービーアールイー株式会社（注6）			
損益状況		賃貸借の概況（2019年9月30日現在）		
運用期間	2019年4月1日～ 2019年9月30日（183日）		テナント総数	25
			総賃貸可能面積	15,746.41㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計		545百万円	総賃貸面積	15,746.41㎡
賃貸事業収入		545百万円	賃料合計（月額）	90百万円
その他賃貸事業収入		- 百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計		252百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		76百万円	取得年月日	2014年3月28日
水道光熱費		19百万円		2014年5月30日
公租公課		59百万円	取得価格（注7）	15,391百万円
保険料		2百万円	取得時の鑑定評価額（注8）	
修繕費		0百万円	価格時点	2014年2月20日
減価償却費		94百万円		2014年5月1日
その他賃貸事業費用		0百万円	鑑定評価額	16,600百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		293百万円		403百万円
		期末算定価額（注8）		
		調査の基準となる時点		2019年9月30日
		期末算定価額		18,200百万円

- (注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の20,383,318の共有持分を有しております。
- (注2) 建物の所有形態については、後記「アルカセントラル建物概念図」をご参照ください。
- (注3) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。
- (注4) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。
- (注5) 管理規約に定める建物の共用部分、共用設備等についての管理に関する業務を区分所有者より受託しております。
- (注6) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。
- (注7) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格合計)16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しております。
- (注8) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。

特記事項

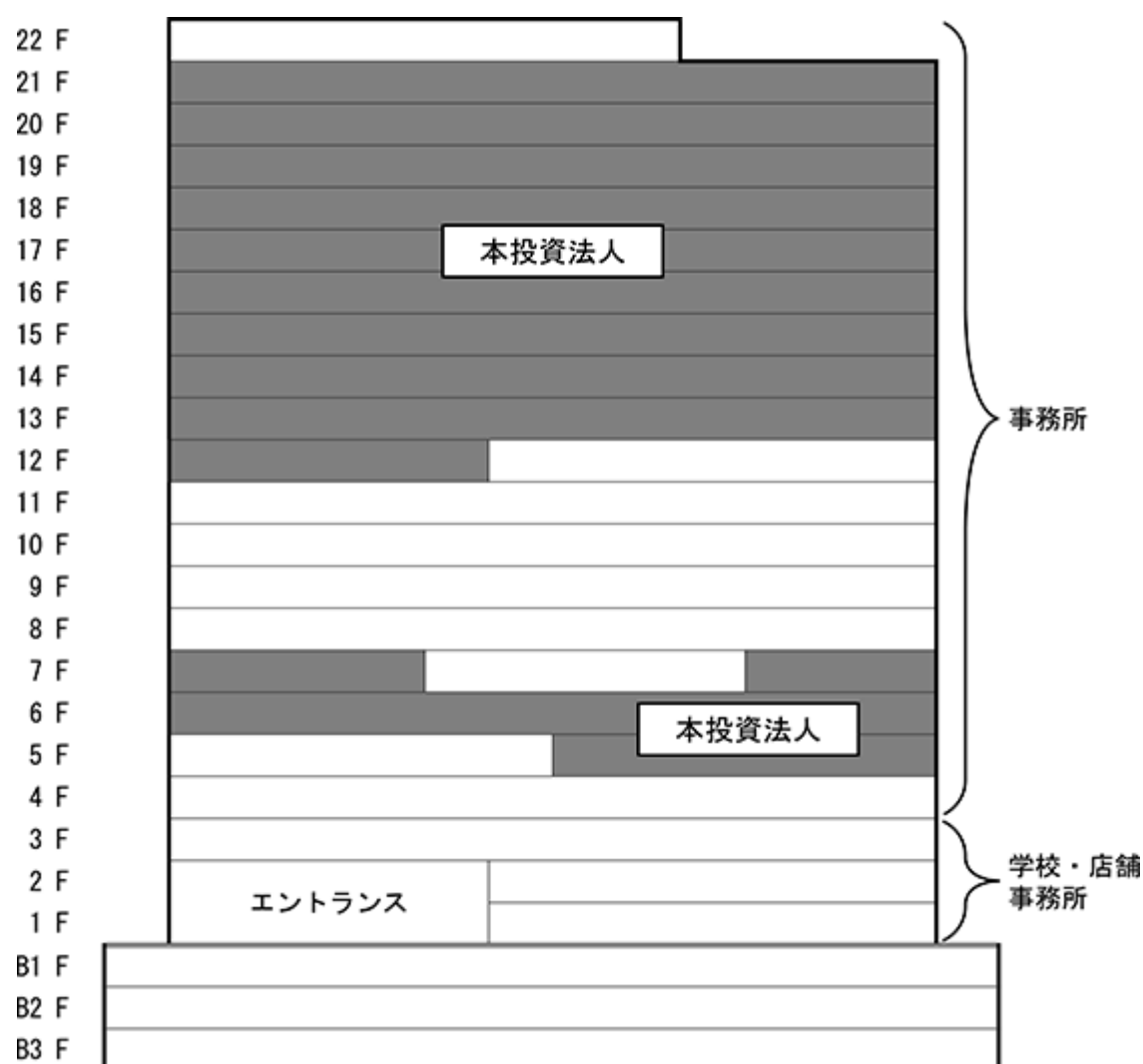
《区分所有者との取り決め》

1. アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定められております。
2. 区分所有者が専有部分を譲渡しようとするときは、管理者に対して書面により譲渡条件を申し出なければなりません。申し出を受けた管理者は他の区分所有者に対して譲渡が予定されている旨を通知し、譲受人を募るものとされております。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント25社と普通借家契約を締結しております。

アルカセントラル 建物概念図



（注1）本投資法人持分

部分
所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

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

< 物件名称 ヒューリック豊洲プライムスクエア >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都江東区豊洲五丁目 6 番36号 （地番）東京都江東区豊洲五丁目 7 番 1			
土地	所有形態	所有権 （信託受益権の 準共有持分50%）	用途地域	準工業地域
	面積	全体敷地面積 10,255.07㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 70%
建物	所有形態	所有権 （信託受益権の 準共有持分50%）	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 41,741.18㎡（注1）	建築時期	2010年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
	設計会社	清水建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	清水建設株式会社
	P M L 値	4.2%	長期修繕費用見積 （注2）	212,670千円 / 12年 （年平均17,722千円）
信託会社	みずほ信託銀行株式会社			
P M会社	株式会社ザイマックスアルファ			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月18日 ~ 2019年 9 月30日（166日）		テナント総数	21
			総賃貸可能面積（注2）	16,140.86㎡
（A）不動産賃貸事業収益	小計	497百万円	総賃貸面積（注2）	16,140.86㎡
賃貸事業収入		497百万円	賃料合計（月額） （注2）	85百万円
その他賃貸事業収入		- 百万円	稼働率	100.0%
（B）不動産賃貸事業費用	小計	144百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		36百万円	取得年月日	2019年 4 月18日
水道光熱費		36百万円	取得価格（注3）	21,000百万円
公租公課		- 百万円	取得時の鑑定評価額（注4）	
保険料		0百万円	価格時点	2019年 2 月 1 日
修繕費		5百万円	鑑定評価額	23,700百万円
減価償却費		65百万円	期末算定価額（注4）	
その他賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
（C）不動産賃貸事業損益 = （A） - （B）		352百万円	期末算定価額	24,300百万円

（注１）延床面積については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

（注２）準共有持分50％相当を記載しております。

（注３）取得資産（土地建物全体の50％相当）の金額を記載しております。

（注４）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社谷澤総合鑑定です。

なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の50％相当）に対する価額です。

特記事項

《不動産に関する行政法規》

本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約70％緩和され建設されております。

《共有者との取り決め》

- 1．本物件の不動産信託受益権の他の準共有者はヒューリック株式会社（ヒューリック株式会社による本物件の不動産信託受益権の他の準共有持分の2019年12月13日における譲渡後は、合同会社TPS）1社です。
- 2．他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、準共有者（ヒューリック株式会社）の関連会社への譲渡する場合を除き（2019年12月13日に合同会社TPSが準共有者となった後は、かかる除外規定はなくなっております。）、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人である21社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。

< 物件名称 品川シーサイドウエストタワー >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川四丁目12番2号 （地番）東京都品川区東品川四丁目101番2			
土地	所有形態	所有権 （信託受益権の 準共有持分50%）	用途地域	準工業地域
	面積	全体敷地面積 5,935.08㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権 （信託受益権の 準共有持分50%）	用途	事務所・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 38,645.33㎡	建築時期	2004年8月
	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1階付18階建		
	設計会社	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	鹿島建設株式会社
	PML値	2.1%	長期修繕費用見積 （注1）	67,140千円 / 12年 （年平均5,595千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年9月30日現在）	
運用期間	2019年4月1日～ 2019年9月30日（183日）		テナント総数	7
			総賃貸可能面積（注1）	12,255.39㎡
（A）不動産賃貸事業収益	小計	405百万円	総賃貸面積（注1）	12,255.39㎡
賃貸事業収入		405百万円	賃料合計（月額） （注1）（注2）	64百万円
その他賃貸事業収入		- 百万円	稼働率	100.0%
（B）不動産賃貸事業費用	小計	185百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		43百万円	取得年月日	2017年3月24日
水道光熱費		53百万円	取得価格（注3）	12,000百万円
公租公課		36百万円	取得時の鑑定評価額（注4）	
保険料		0百万円	価格時点	2017年2月1日
修繕費		4百万円	鑑定評価額	12,650百万円
減価償却費		47百万円	期末算定価額（注4）	
その他賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	2019年9月30日
（C）不動産賃貸事業損益 = （A） - （B）		220百万円	期末算定価額	13,050百万円

（注１）準共有持分50％相当を記載しております。

（注２）契約更新時に2019年９月30日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を2019年９月30日現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計（月額）は、58百万円です。

（注３）取得資産（土地建物全体の50％相当）の金額を記載しております。

（注４）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の50％相当）に対する価額です。

＊ ＊ ＊特記事項＊ ＊ ＊

《不動産に関する行政法規》

本物件は、東品川四丁目地区地区計画区域、再開発促進地区のＡ街区に該当しており、一団地認定により、建築物等の用途や形態又は色彩その他意匠等の制限が付されたうえ容積率が約300％緩和され建設されております。

《共有者との取り決め》

- 1．本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は明治安田生命保険相互会社１社です。
- 2．他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント７社と普通借家契約を締結しております。

< 物件名称 横浜プラザビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 神奈川県横浜市神奈川区金港町 2 番地 6 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町 2 番 6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	面積	2,720.30㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	19,968.20㎡	建築時期	2010年 2 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付12階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	施工会社	株式会社竹中工務店
	P M L 値	4.4%	長期修繕費用見積	333,900千円 / 12年 (年平均27,825千円)
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
P M会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月 1 日 ~		テナント総数	22
	2019年 9 月30日（183日）		総賃貸可能面積	14,148.34㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	523百万円	総賃貸面積	14,148.34㎡
賃貸事業収入		523百万円	賃料合計（月額）	81百万円
その他賃貸事業収入		0百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	242百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		44百万円	取得年月日	2014年 8 月 1 日
水道光熱費		27百万円	取得価格	17,950百万円
公租公課		31百万円	取得時の鑑定評価額（注）	
保険料		0百万円	価格時点	2014年 6 月 5 日
修繕費		11百万円	鑑定評価額	17,980百万円
減価償却費		124百万円	期末算定価額（注）	
その他賃貸事業費用		1百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		281百万円	期末算定価額	21,000百万円
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。				
特記事項 《不動産に関する行政法規》 本物件は、ヨコハマポートサイド地区計画区域内の容積率の緩和認定によって、文化・芸術関連施設及びオープンスペースを設け、適正に維持管理する等の条件が付されたうえ容積率が約500%緩和され建設されております。 《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント22社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。				

< 物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（登記上の建物の表示）埼玉県さいたま市中央区新都心11番地 2 （地番）埼玉県さいたま市中央区新都心11番 2 外34筆			
土地	所有形態	所有権 （共有持分50％）	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05㎡	容積率 / 建ぺい率	800％ / 80％
建物	所有形態	所有権 （共有持分50％）	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42㎡	建築時期	2002年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付35階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	P M L 値	3.6％	長期修繕費用見積 （注 1）	2,337,140千円 / 12年 （年平均194,761千円）
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
P M会社	株式会社ザイマックスアルファ			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月 1 日 ~ 2019年 9 月30日（183日）		テナント総数	46
			総賃貸可能面積（注 1）	21,704.30㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益	小計	916百万円	総賃貸面積（注 1）	21,463.36㎡
賃貸事業収入		916百万円	賃料合計（月額）（注 1）	127百万円
その他賃貸事業収入		0百万円	稼働率	98.9％
（Ｂ）不動産賃貸事業費用	小計	414百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		93百万円	取得年月日	2007年 4 月25日
水道光熱費		79百万円	取得価格（注 2）	22,700百万円
公租公課		60百万円	取得時の鑑定評価額（注 3）	
保険料		1百万円	価格時点	2007年 2 月 1 日
修繕費		30百万円	鑑定評価額	22,820百万円
減価償却費		147百万円	期末算定価額（注 3）	
固定資産除却損		0百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
その他賃貸事業費用		0百万円	期末算定価額	22,850百万円
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		501百万円		

（注１）共有持分50%相当を記載しております。

（注２）取得資産（土地建物全体の50%相当）の金額を記載しております。

（注３）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の50%相当）に対する価額です。

特記事項

《不動産に関する行政法規》

1. 本物件は、1998年12月28日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第68条の5第1号により、容積率が約196%緩和され建築されております。
2. 本物件は、1990年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第44条第1項第3号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。
3. 本物件は、1990年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合（立体道路制度の適用）を事由に都市計画法第65条第1項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。
4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心4街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。

《権利形態等》

本物件の敷地のうち南側の一部（1,902.60㎡）に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部（149.01㎡）に立体横断施設（歩行者自由通路）のための地上権が設定されております。

《共有者との取り決め》

1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。
2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。
3. 他の共有者と信託受託者は連名でPM会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運営業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者がPM会社名義の口座に入金した後、当該口座からPM会社により当該費用の支払がなされることとなっています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント46社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

< 物件名称 明治安田生命大阪御堂筋ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地	（住居表示）大阪府大阪市中央区伏見町四丁目 1 番 1 号 （地番）大阪府大阪市中央区伏見町四丁目 1 番、高麗橋四丁目56番 3			
土地	所有形態	所有権 （共有持分50％）	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 2,992.26㎡	容積率 / 建ぺい率	1000％ / 80％
建物	所有形態	所有権 （共有持分50％）	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 32,997.60㎡	建築時期	2001年 7 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付14階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店一級 建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	P M L 値	0.5％	長期修繕費用見積 （注 1）	290,480千円 / 12年 （年平均24,206千円）
P M会社	明治安田ビルマネジメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月 1 日～ 2019年 9 月30日（183日）		テナント総数	14
			総賃貸可能面積（注 1）	8,791.18㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	313百万円	総賃貸面積（注 1）	8,791.18㎡
賃貸事業収入		313百万円	賃料合計（月額）（注 1）	46百万円
その他賃貸事業収入		0百万円	稼働率	100.0％
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	148百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		36百万円	取得年月日	2017年 3 月24日
水道光熱費		28百万円	取得価格（注 2）	9,200百万円
公租公課		46百万円	取得時の鑑定評価額（注 3）	
保険料		0百万円	価格時点	2017年 2 月 1 日
修繕費		4百万円	鑑定評価額	9,590百万円
減価償却費		32百万円	期末算定価額（注 3）	
その他賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		165百万円	期末算定価額	10,800百万円
(注 1) 共有持分50％相当を記載しております。				
(注 2) 取得資産（土地建物全体の50％相当）の金額を記載しております。				
(注 3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の50％相当）に対する価額です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約79％緩和され建設されております。				
《共有者との取り決め》				
1．本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社 1 社です。				
2．他の共有者と本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人であるテナント14社と定期建物賃貸借契約を締結しております。				

< 物件名称 淀屋橋フレックスタワー >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 3 番11号 （地番）大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番 2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50㎡	建築時期	2006年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	P M L 値	5.4%	長期修繕費用見積	376,018千円 / 12年 （年平均31,334千円）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
P M会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況（2019年 9 月30日現在）	
運用期間	2019年 4 月 1 日 ~ 2019年 9 月30日（183日）		テナント総数	13
			総賃貸可能面積	7,432.28㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	239百万円	総賃貸面積	7,432.28㎡
賃貸事業収入		239百万円	賃料合計（月額）	34百万円
その他賃貸事業収入		0百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	135百万円	取得年月日及び取得価格	
外部委託費		15百万円	取得年月日	2008年 1 月31日
水道光熱費		19百万円	取得価格	7,834百万円
公租公課		20百万円	取得時の鑑定評価額（注）	
保険料		0百万円	価格時点	2007年11月 1 日
修繕費		3百万円	鑑定評価額	7,940百万円
減価償却費		65百万円	期末算定価額（注）	
固定資産除却損		9百万円	調査の基準となる時点	2019年 9 月30日
その他賃貸事業費用		0百万円	期末算定価額	7,590百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		104百万円		
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されております。 《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント13社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。				

D．運用資産への資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

本件不動産に関し、2019年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが含まれる場合があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用 部リニューアル工事(2019年 度下期)	2020年2月	63,433	-	-
T K南青山ビル (東京都港区)	受変電設備更新工事	2019年12月	14,000	-	-
	テナント入替に伴う 空調更新及び事務所化工事	2020年1月	1,351,451	-	-
	各階トイレ 洗面自動水栓化工事	2020年3月	17,300	-	-
	中央監視設備更新工事 (第1期)	2020年9月	79,700	-	-
アルカセントラル (東京都墨田区)	空調自動制御装置更新工事	2020年3月	42,464	-	-
	専用部照明器具L E D化工事	2020年4月	13,000	-	-
	受変電設備更新工事 (第2期・第3期)	2020年6月	41,099	-	-
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	共用部照明器具L E D化工事	2020年3月	38,000	-	-
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	中央監視設備更新工事 (第1期)	2020年3月	70,285	-	-
	中央監視設備更新工事 (第2期)	2020年9月	116,936	-	-
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	冷却塔主要部品更新工事	2020年1月	15,000	-	-
	空調自動制御装置更新工事	2020年3月	34,845	-	-
	特別高圧受変電設備 部品更新工事	2020年7月	13,000	-	-

（ロ）当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は211,951千円であり、当期費用に区分された修繕費107,434千円と合わせ、合計319,386千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
アルカセントラル (東京都墨田区)	受変電設備更新工事 (第1期)	自 2019年4月 至 2019年6月	27,223
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	全館補助空調更新工事 (第6期)	自 2019年4月 至 2019年9月	114,121
	中央監視盤制御装置更新工事 (第3期)	自 2019年8月 至 2019年9月	9,553
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	中央監視盤更新工事 (第2期)	自 2019年9月 至 2019年9月	10,620
その他の資本的支出			50,432
合計			211,951

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

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

	第28期(千円) (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	第29期(千円) (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	第30期(千円) (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	第31期(千円) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	第32期(千円) (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期首積立金残高	1,828,745	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402
当期積立額	195,611	296,454	273,029	280,373	266,720
当期積立金取崩額	—	172,584	125,226	300,000	378,655
次期繰越額	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402	2,164,467

（注1）上記に記載した金額とは別に、アルカセントラル（区分所有物件）の管理規約等に基づく修繕積立金として、2019年9月30日現在83,967千円を管理組合に積み立てております。

（注2）第29期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

（注3）第30期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

（注4）第31期の積立金の取り崩しは、銀座ファーストビルの外装リニューアル工事及び明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

（注5）第32期の積立金の取り崩しは、2019年4月18日付の銀座ファーストビルの譲渡及び明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

E．エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名称	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 （12年）	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	2018年 9 月	（注 1）	（注 1）
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2015年12月	129,294千円	10,774千円
T K南青山ビル	清水建設株式会社	2015年 7 月	1,088,174千円	90,681千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	57,288千円	4,774千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年 3 月	735,248千円	61,270千円
ヒューリック豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構	2019年 2 月	212,670千円 （注 2）	17,722千円 （注 2）
品川シーサイドウエストタワー	株式会社東京建築検査機構	2017年 2 月	67,140千円 （注 2）	5,595千円 （注 2）
横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年 7 月 （注 3）	333,900千円	27,825千円
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2017年 3 月	2,337,140千円 （注 4）	194,761千円 （注 4）
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年 2 月	290,480千円 （注 4）	24,206千円 （注 4）
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2017年10月	376,018千円	31,334千円

（注 1）長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。

（注 2）準共有持分50%に相当する金額を記載しております。

（注 3）当期、エンジニアリングレポートを再取得し、時点修正を行っております。

（注 4）共有持分50%に相当する金額を記載しております。

（ロ）地震リスク分析報告書の概要

2019年9月30日現在保有している個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
T K南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.7%
アルカセントラル	2.2%
ヒューリック豊洲プライムスクエア	4.2%
品川シーサイドウエストタワー	2.1%
横浜プラザビル	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	5.4%
ポートフォリオ全体	1.9%

F．テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2019年9月30日現在)

物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,130.27	8,120.76	37	502	9.1
平河町森タワー	9,843.52	9,843.52	(注2) 13	548	9.9
T K南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	760	13.7
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,944.81	(注3) 12	247	4.5
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	25	545	9.9
ヒューリック豊洲プライムスクエア	16,140.86	16,140.86	21	497	9.0
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,255.39	7	405	7.3
横浜プラザビル	14,148.34	14,148.34	22	523	9.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.30	21,463.36	46	916	16.6
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,791.18	8,791.18	14	313	5.7
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	239	4.3
合計	132,150.00	131,899.54	(注4) 208	5,501	99.4

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しております。

(注3) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しております。

(注4) 「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

なお、銀座ファーストビルにつきましては、2019年4月18日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりませんが、当期における不動産賃貸事業収益は34百万円、対総不動産賃貸事業収益比率は0.6%となっております。

(ロ) 稼働率推移

2019年9月末までの直近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2015年 3月末	2015年 9月末	2016年 3月末	2016年 9月末	2017年 3月末	2017年 9月末
物件数	9	9	9	9	11	11
テナント総数(注1)	153	157	169	169	190	189
総賃貸可能面積(㎡)	102,489.80	102,749.47	102,783.56	102,751.11	123,723.93	123,723.07
稼働率(%) (注2)	96.4	99.1	97.6	98.2	98.0	98.0

	2018年 3月末	2018年 9月末	2019年 3月末	2019年 9月末
物件数	11	11	11	11
テナント総数(注1)	189	190	193	208
総賃貸可能面積(㎡)	123,662.04	123,878.08	123,897.35	132,150.00
稼働率(%) (注2)	98.4	98.8	99.7	99.8

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

(注2) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2019年 4月末 (%)	2019年 5月末 (%)	2019年 6月末 (%)	2019年 7月末 (%)	2019年 8月末 (%)	2019年 9月末 (%)
大手町ファーストスクエア	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ヒューリック豊洲プライムスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
品川シーサイドウエストタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.1	98.1	98.1	98.9	98.9	98.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8	99.8

G．主要な不動産の物件に関する情報

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

（2019年9月30日現在）

< 物件名称 T K南青山ビル >

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	760百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	13.7%	
総賃貸面積	14,012.64m ²	
総賃貸可能面積	14,012.64m ²	
最近5年間の稼働率の推移	2019年9月30日	100.0%
	2019年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	2017年3月31日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	2016年3月31日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
	2015年3月31日	100.0%

< 物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル >

テナント総数	46	
不動産賃貸事業収益	916百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	16.6%	
総賃貸面積	21,463.36m ²	
総賃貸可能面積	21,704.30m ²	
最近5年間の稼働率の推移	2019年9月30日	98.9%
	2019年3月31日	98.2%
	2018年9月30日	98.4%
	2018年3月31日	98.1%
	2017年9月30日	98.7%
	2017年3月31日	98.5%
	2016年9月30日	97.9%
	2016年3月31日	97.6%
	2015年9月30日	98.5%
	2015年3月31日	88.2%

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

H. 主要テナントに関する情報

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

（2019年9月30日現在）

テナント名	森ビル株式会社	
業種名（注1）	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	（注3）1,048百万円	（注4）463百万円
賃貸面積	9,843.52㎡	3,944.81㎡
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	7.5%	3.0%
	合計10.5%	
契約満了日	2021年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	（注5）1,013百万円	（注5）347百万円
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに3年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

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

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

（注3）2019年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

（注4）2019年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。なお、共同運用とは、森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組みをいいます。

（注5）2019年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金の残高の合計額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位10位までのテナント（賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされているパススルー型の契約の場合は、エンドテナント）は、以下のとおりです。

（2019年9月30日現在）

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社 (注2)	不動産業、 物品賃貸業	T K 南青山ビル	12,243.57	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	株式会社ミライト	建設業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユニテッド海運 株式会社	運輸業、 郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注3)	情報通信業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
7	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.6
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,110.58	1.6
10	(注3)	卸売業、 小売業	ヒューリック豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.6

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

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、10,493.14㎡については2019年10月1日付、1,750.43㎡については2019年10月31日付で解約となりました。

(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

Ⅰ．不動産信託受益権の概要

（イ）不動産信託受益権の内容

（2019年9月30日現在）

物件 番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2000年3月10日～2020年3月31日
2	平河町森タワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2011年3月1日～2021年3月31日
3	ＴＫ南青山ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2020年3月31日
4	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2012年11月20日～2022年11月30日
5	アルカセントラル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2014年3月28日～2024年3月31日（注）
6	ヒューリック豊洲プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2018年12月19日～2029年4月30日
7	品川シーサイドウエストタワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2004年8月31日～2027年3月31日
8	横浜プラザビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2014年8月1日～2024年7月31日
9	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2006年3月7日～2026年3月31日
11	淀屋橋フレックスタワー	三井住友信託銀行株式会社	2005年8月3日～2025年7月31日

（注）信託契約変更後の信託期間を記載しております。

（ロ）不動産信託受益権の概要

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

（ ）所有権の帰属、受益権の権利内容

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

（ ）信託期間

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

（ ）信託不動産の管理及び運用

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

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

（b）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。

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

（k） その他これらに準ずる費用

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

（ ） 計算期間及び利益の分配

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

（ ） 信託の終了と信託財産の交付

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

（ ） 信託受益権の譲渡制限

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

（ ） 信託報酬

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

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

2019年9月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	1口当たり純資産額（円）
第27期計算期間末 （2017年3月31日）	191,258,449 （189,806,112）	76,770,382 （75,318,045）	396,132 （388,638）
第28期計算期間末 （2017年9月30日）	192,290,919 （190,530,170）	87,995,077 （86,234,327）	（注2） 98,252 （注2）（96,286）
第29期計算期間末 （2018年3月31日）	190,209,186 （188,401,505）	87,042,251 （85,234,570）	（注2） 98,276 （注2）（96,235）
第30期計算期間末 （2018年9月30日）	190,752,926 （188,861,105）	87,126,366 （85,234,545）	98,371 （96,235）
第31期計算期間末 （2019年3月31日）	191,231,789 （189,290,370）	87,176,461 （85,235,042）	98,428 （96,236）
第32期計算期間末 （2019年9月30日）	201,445,588 （199,098,591）	96,800,130 （94,453,133）	100,635 （98,195）

（注1）計算期間末に分配を行った後の分配後の金額を括弧内に記載しております。

（注2）2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第28期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

（本投資証券の取引所価格の推移）

第27期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2016年10月 （円）	2016年11月 （円）	2016年12月 （円）	2017年1月 （円）	2017年2月 （円）	2017年3月 （円）
	最高	403,500	424,500	438,000	436,000	428,500	413,000
	最低	366,500	389,000	413,000	423,500	416,000	391,000

第28期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2017年4月 （円）	2017年5月 （円）	2017年6月 （円）	2017年7月 （円）	2017年8月 （円）	2017年9月 （円）
	最高	398,500	400,000	397,000	388,000	392,000	383,500
	最低	381,500	379,000	383,500	363,500	379,000	362,000

第29期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2017年10月 （円）	2017年11月 （円）	2017年12月 （円）	2018年1月 （円）	2018年2月 （円）	2018年3月 （円）
	最高	387,500	404,000	403,000	427,500	420,000	（注2）408,000 （注3）102,700
	最低	367,000	367,000	392,000	396,500	394,000	（注2）398,000 （注3）99,800

第30期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2018年4月 （円）	2018年5月 （円）	2018年6月 （円）	2018年7月 （円）	2018年8月 （円）	2018年9月 （円）
	最高	109,600	110,200	112,400	114,800	114,300	117,700
	最低	100,300	105,700	109,300	110,700	111,000	114,300

第31期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2018年10月 （円）	2018年11月 （円）	2018年12月 （円）	2019年1月 （円）	2019年2月 （円）	2019年3月 （円）
	最高	116,400	119,000	122,400	124,700	126,500	134,600
	最低	111,400	113,100	116,400	119,400	120,400	124,300

第32期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	2019年4月 （円）	2019年5月 （円）	2019年6月 （円）	2019年7月 （円）	2019年8月 （円）	2019年9月 （円）
	最高	128,900	132,600	134,400	139,300	151,800	153,900
	最低	124,300	128,000	128,600	134,700	137,300	146,100

（注1）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値によります。なお、第27期が2017年3月期、第28期が2017年9月期、第29期が2018年3月期、第30期が2018年9月期、第31期が2019年3月期、第32期が2019年9月期です。

（注2）2018年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合での投資口分割による権利落前（2018年3月27日以前）の価格を記載しております。

（注3）上記権利落後（2018年3月28日以降）の価格を記載しております。

【分配の推移】

	計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第27期	2016年10月1日～2017年3月31日	1,452	7,494
第28期	2017年4月1日～2017年9月30日	1,760	7,864
第29期	2017年10月1日～2018年3月31日	1,807	8,164
第30期	2018年4月1日～2018年9月30日	1,891	2,136
第31期	2018年10月1日～2019年3月31日	1,941	2,192
第32期	2019年4月1日～2019年9月30日	2,346	2,440

【自己資本利益率（収益率）の推移】

	計算期間	自己資本利益率 （％）（注）	（年換算値） （％）
第27期	2016年10月1日～2017年3月31日	1.9	（3.8）
第28期	2017年4月1日～2017年9月30日	2.1	（4.3）
第29期	2017年10月1日～2018年3月31日	2.1	（4.1）
第30期	2018年4月1日～2018年9月30日	2.2	（4.3）
第31期	2018年10月1日～2019年3月31日	2.2	（4.5）
第32期	2019年4月1日～2019年9月30日	2.8	（5.7）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（ ）

（ ）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2

第二部【投資法人の詳細情報】

第 1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

2003年 4 月 4 日	設立企画人（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2003年 4 月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2003年 4 月25日	投信法第188条に基づく登録の申請
2003年 5 月28日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第20号）
2003年 9 月25日	東京証券取引所の不動産投資信託証券市場上場

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 （口）
執行役員	内田 昭雄	1978年4月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 1989年4月 同社 不動産サービス部不動産サービス 副長 1995年10月 同社 不動産部 不動産業務グループ グループリーダー 2004年1月 同社 関連事業部 関連事業推進グループ グループマネージャー 2010年4月 明治安田ビルマネジメント株式会社出向 2012年4月 同社 取締役 総務企画部長 2015年4月 同社 常務取締役 総務企画部長 2016年4月 本投資法人執行役員（現職）	0
監督役員	名取 勝也	1986年4月 弁護士登録 1986年4月 榊田江尻法律事務所（現西村あさひ法律事務所）入所 1990年9月 ワシントン大学ロー・スクール卒業 法学修士号取得 1991年1月 Davis Wright Tremaine法律事務所入所 1993年6月 ジョージタウン大学ビジネス・スクール卒業 経営学修士号取得 1993年7月 エッソ石油株式会社入社 法務部弁護士 1995年1月 アップルコンピュータ株式会社入社 法務・渉外本部長 1998年1月 サン・マイクロシステムズ株式会社入社 取締役法務本部長 2002年3月 株式会社ファーストリテイリング入社 執行役員法務部長、店舗開発部長、社会環境室長 2004年1月 日本アイ・ビー・エム株式会社入社 取締役執行役員 法務・知的財産・コンプライアンス担当 2012年2月 名取法律事務所設立（現職） 2012年4月 オリパス株式会社 社外監査役 2015年3月 三井海洋開発株式会社 社外取締役（現職） 2015年12月 株式会社モリテックス 社外取締役（現職） 2016年4月 本投資法人監督役員（現職） 2019年6月 オリパス株式会社 社外取締役（現職）	0
監督役員	森田 康裕	1992年4月 中央信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入社 1997年1月 太田昭和監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所 2000年12月 同法人 金融サービス部 2001年4月 公認会計士登録 2007年12月 経済産業省 経済産業政策局出向 2008年4月 不動産鑑定士登録 2009年2月 新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） アドバイザリーサービス部復職 2009年10月 東京共同会計事務所入所 2009年10月 森田康裕公認会計士事務所設立（現職） 2012年6月 税理士登録 2015年8月 タカラレーベン・インフラ投資法人監督役員（現職） 2016年4月 本投資法人監督役員（現職）	8

（注）執行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て、2019年12月12日開催の投資主総会において資産運用会社の執行役員である石山真が補欠執行役員に選任されました。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第72条、第96条、本規約第13条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（法令に定める限度において、投資主総会の決議によって、その任期を延長し又は短縮することを妨げません。）。ただし、補欠のために選任された執行役員又は監督役員の任期は前任者の残存期間とし、また、増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までです。補欠のために選任された執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。（投信法第99条第１項、第101条、会社法第336条第３項、本規約第14条）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う決議が必要です（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限りま

す。）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。

（２）本規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

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

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

なお、2005年10月26日付で、発行済みの投資法人債総額350億円について社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号、その後の改正を含みます。以下、「決済合理化法」といいます。）による改正前の改正のみを含みます。以下、「社振法」といいます。）に基づき、投資法人債の発行者として、社振法の適用を受けること、及びこれに伴う発行代理人・支払代理人を株式会社三菱UFJ銀行にするとともに株式会社証券保管振替機構を振替機関とする一般債振替制度への参加を決定し、株式会社証券保管振替機構が定める手続きを実施しております。

また、投資証券の電子化が、決済合理化法の施行日（2009年１月５日。以下、「施行日」といいます。）に実施されることに先立ち、本投資法人は、2008年９月24日付で、振替法第13条第１項の規定に基づき、株式会社証券保管振替機構により本投資法人の発行する投資口が取り扱われることについて同意しました。施行日において、本投資法人の投資口は、振替法のもとで電子化された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は無効となっております。また、新規の投資口の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。施行日以後は、株式会社証券保管振替機構の振替制度のもと、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決定されます。

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

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

以下の日は休日とし、営業時間を設けません。

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

B．その他役員会において決議された休日

以下の日においては、営業時間を午前9時から午前12時までとします。

A．東京証券取引所において前場取引のみが行われる日

B．その他役員会において決議された日

乃至にかかわらず、役員会の決議により、営業時間を定めることができます。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行いません（本規約第7条）。

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

なお、本投資法人は投資主との合意により投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めています（本規約第7条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

投資口1口当たりの純資産額

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

純資産総額

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

資産評価の方法及び基準

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

A．不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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

B．不動産信託受益権

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

C．不動産匿名組合出資持分及び匿名組合出資持分

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

D．金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

E．店頭売買有価証券

認可協会（当該店頭売買有価証券が2以上の認可協会に備える金融商品取引法第67条の11に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている認可協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価額により評価します。

F．上記D．及びE．以外の有価証券

当該有価証券について、上記D．及びE．以外の市場価格がある場合には当該市場価格に基づく価額、また、上記D．及びE．以外の市場価格がない場合にはこれに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額により評価します。ただし、市場価格及び合理的な方法により算出された価額がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

G．金銭債権

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

H．ヘッジ取引

- (イ) 金融商品取引所に上場されている各取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- (ロ) 金融商品取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算出された価額が得られればその価額により評価します。なお、合理的な方法により価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価することができるものとされます。
- (ハ) 上記(イ)及び(ロ)にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとされます。

I．金銭等の信託受益権

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

J．その他の資産

上記A．乃至I．に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

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

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本規約において、本投資法人の存続期間に関する定めはありません。ただし、解散に関しては、本規約において、法令に定める場合のほか、本投資法人に以下の事由が生じ、投資主総会において解散の決議がなされた場合には、本投資法人は解散されることが定められています（本規約第31条第2項）。

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

本投資法人が、借入れ又は投資法人債について、期限の利益を喪失した場合

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

(4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までの各6ヶ月間とします（本規約第25条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

A．本投資法人は、既発行の投資口を含み、1,600万口を上限として、役員会の承認を得たうえで投信法及びその他関連法令に従って投資口の発行を行うことができます（本規約第5条第1項、第2項）。ただし、後記「本規約の変更」に記載の方法によって、本規約を変更することにより投資口の発行の口数の上限が変更されることがあります。

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

B．本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（本規約第6条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「本規約の変更」の記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第4項）。

C．本投資法人は、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（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できます（投信法第136条第2項）。

解散又は償還条件等

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

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

なお、本規約には、存続期間に関する定めは規定されておりません。

本規約の変更

A．本規約変更の手続

本規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３投資主・投資法人債権者の権利（１）投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

B．本規約を変更した場合における開示方法

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

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

関係法人との契約の更改等

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

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

（イ）契約期間

委託契約は、本投資法人が投信法に基づく投資法人の登録を完了した日より効力を生ずるものとし、その有効期間は、下記（ロ）に従って解約されない限り、効力発生の日から2005年3月31日までの期間とします。ただし、本投資法人及び資産運用会社のいずれかが期間満了の3ヶ月前までに文書により期間延長に反対する旨の意思表示をなさない限り、委託契約はさらに2年間期間が延長されるものとし、以後においても同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

（ロ）解約に関する事項

（ ）本投資法人及び資産運用会社は、相手方に対し3ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第205条に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法第206条の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。

（ ）上記（ ）にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができます。

（a）資産運用会社が委託契約に基づく職務上の義務に違反し、又は怠ったとき

（b）資産運用会社に運用資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ ）上記（ ）及び（ ）にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは委託契約を解約します。この場合には、本投資法人は資産運用会社に対してその旨を通知するものとします。

（a）資産運用会社が投信法第199条第2号に該当する金融商品取引業者でなくなったとき

（b）資産運用会社が投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

（c）資産運用会社が解散したとき

（ ）委託契約の解約により委託契約が終了した場合においても、投信法上本投資法人が資産運用会社以外の第三者との間において委託契約に代わる本投資法人の資産の運用の委託に係る投信法第198条に基づく契約を締結することが義務づけられている限り、かかる契約が締結されるまでの間においては、資産運用会社は投信法上許容されている限度において委託契約に従って委託業務を遂行するものとします。資産運用会社がこれにより委託業務を遂行する場合にあっては、委託契約に定める委託業務報酬に準じて本投資法人より報酬を支払うものとします。

（ハ）契約内容の変更

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

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

（イ）契約期間

委託契約の期間満了日は、2011年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方からその相手方に対し文書による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後においても同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

（ロ）解約及び失効に関する事項

- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれも、下記（ ）乃至（ ）に定める場合を除き、その相手方の書面による承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。
- （ ）上記（ ）にかかわらず、本投資法人又は投資主名簿等管理人が、その相手方に対し6ヶ月（以下、本（ ）において「予告期間」といいます。）前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に終了するものとします。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとします。
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができるものとします。
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - （a）解散又は破産、特別清算、会社更生若しくは民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
 - （b）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権につき、投資主名簿等管理人が第三者から差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
 - （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が次に掲げるいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は委託契約締結時において、自ら並びに自らの役員が次に掲げるものに該当しないことに関する表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に委託契約は失効するものとします。
 - （a）暴力団
 - （b）暴力団員
 - （c）暴力団準構成員
 - （d）暴力団関係企業
 - （e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - （f）その他（a）乃至（e）に準ずる者

（ハ）契約内容の変更

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

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

（イ）契約期間

契約期間に関する定めはありません。

（ロ）解約及び失効に関する事項

- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれも、下記（ ）乃至（ ）に定める場合を除き、その相手方の書面による承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。
- （ ）上記（ ）にかかわらず、本投資法人又は投資主名簿等管理人が、その相手方に対し6ヶ月（以下、本（ ）において「予告期間」といいます。）前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に終了するものとします。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとします。
- （ ）委託契約は、特別口座の加入者が存在しなくなった場合、その効力を失うものとします。この場合、委託契約は投資主名簿等管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効するものとします。
- （ ）振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合、その効力を失うものとします。この場合、委託契約は投資主名簿等管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効するものとします。
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができるものとします。
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
 - （a）解散又は破産、特別清算、会社更生若しくは民事再生その他これらに準じる手続の申立があったとき。
 - （b）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権につき、投資主名簿等管理人が第三者から差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が次に掲げるいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は委託契約締結時において、自ら並びに自らの役員が次に掲げるものに該当しないことに関する表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に委託契約は失効するものとします。
 - （a）暴力団
 - （b）暴力団員
 - （c）暴力団準構成員
 - （d）暴力団関係企業
 - （e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - （f）その他（a）乃至（e）に準ずる者
- （ ）本投資法人及び投資主名簿等管理人との間の一般事務委託（投資口事務代行）契約について失効事由若しくは本投資法人又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、本投資法人又は投資主名簿等管理人が相手方に対して行う文書による解約の通知により委託契約は失効するものとします。

（ハ）契約内容の変更

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

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

（イ）契約期間

委託契約の期間満了日は、2005年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

（ロ）解約に関する事項

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

（ハ）契約内容の変更

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

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

（イ）契約期間

委託契約は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日に効力を発生するものとします。委託契約の期間満了日は、2005年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、本書提出日現在、延長により有効に継続しております。

（ロ）解約に関する事項

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

（ハ）契約内容の変更

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

F．投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）との間の第7回無担保投資法人債財務代理契約、第8回無担保投資法人債財務代理契約、第9回無担保投資法人債財務代理契約、第10回無担保投資法人債財務代理契約、第11回無担保投資法人債財務代理契約、第12回無担保投資法人債財務代理契約及び第13回無担保投資法人債財務代理契約（以下、本F．において「財務代理契約」といいます。）

（イ）契約期間

契約期間に関する定めはありません。

（ロ）解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び一般事務受託者は、財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をするものとします。

公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人との取引制限

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

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

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

当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

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

また、投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものの等の一定の例外を除き、資産運用会社は、あらかじめ投資法人の同意を得なければならず（投信法第201条の2第1項）、投資法人が同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2第2項）。

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

（３）資産の運用の制限

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

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（４）利害関係人等に対する取引状況等

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資口の処分権

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

投資証券交付請求権及び不所持の申出

投信法において、投資主は、投資口が発行された日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第1項）、また、投資証券の不所持を申し出ることできる（投信法第85条第3項、会社法第217条）とされています。ただし、投資証券の電子化により、本投資法人の投資口は振替法に定める振替投資口に該当するため、投資口については、投資証券を発行することができず（振替法第227条第1項）、振替機関が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資主は、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

金銭の分配を受ける権利

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号）。金銭の分配方針に関しては前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（3）分配方針」をご参照ください。

残余財産の分配を受ける権利

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

投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第10条第5項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません（投信法第140条等、第93条の2第2項）。

投資法人は一定の日（以下、「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主をその権利を行使することができる者と定めることができます（投信法第77条の3第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、電磁的方法による議決権の行使は、あらかじめその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、本投資法人の承諾を得て、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時までには議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第1項、第3項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主1名に限られます（本規約第10条第7項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第11条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

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

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

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

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

訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができます（投信法第116条、会社法第847条第1項）ほか、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは本規約に違反する行為を行い、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

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

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

投資主は、投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して投資口発行無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

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

投資法人の吸収合併が法令又は規約に反する場合等の一定の場合において、吸収合併消滅法人の投資主が不利益を受けるおそれがあるとき、又は、吸収合併存続法人の投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、吸収合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、会社法第796条の2）。また、投資法人の新設合併が法令又は規約に反する場合において、新設合併消滅法人の投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、新設合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第805条の2）。

投資主は、投資口発行が法令若しくは規約に違反する場合、又は、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合には、本投資法人に対して投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

投資主は、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、本投資法人に対し、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

帳簿閲覧権

投資主は、理由を明らかにすることにより、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3第1項）。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

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

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

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

新投資口予約権無償割当て（投信法第88条の4、第88条の13、第88条の14）

投資法人が、投資主に対して新たに払込みをさせないで当該投資法人の新投資口予約権の割当て（以下、「新投資口予約権無償割当て」といいます。）をする場合には、当該投資法人以外の投資主の有する投資口の口数に応じて新投資口予約権の割当てを受ける権利を有します。なお、投資法人は、新投資口予約権無償割当てを行う場合に限り、新投資口予約権を発行することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資法人債の処分権

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

投資法人債の元利金支払請求権

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

Ａ．第７回無担保投資法人債

投資法人債の名称	： グローバル・ワン不動産投資法人第７回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	： 30億円
利率	： 年0.86％
払込期日	： 2014年９月29日
償還日	： 2024年９月27日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）
利払日	： 毎年３月29日及び９月29日
担保	： 無担保・無保証

B．第8回無担保投資法人債

投資法人債の名称 : グローバル・ワン不動産投資法人第8回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額 : 30億円

利率 : 年0.56%

払込期日 : 2015年2月26日

償還日 : 2022年2月25日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日 : 毎年2月26日及び8月26日

担保 : 無担保・無保証

C．第9回無担保投資法人債

投資法人債の名称 : グローバル・ワン不動産投資法人第9回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額 : 40億円

利率 : 年0.470%

払込期日 : 2016年10月17日

償還日 : 2026年10月16日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日 : 毎年4月17日及び10月17日

担保 : 無担保・無保証

D．第10回無担保投資法人債

投資法人債の名称 : グローバル・ワン不動産投資法人第10回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額 : 30億円

利率 : 年0.280%

払込期日 : 2017年9月28日

償還日 : 2022年9月28日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日 : 毎年3月28日及び9月28日

担保 : 無担保・無保証

E．第11回無担保投資法人債

投資法人債の名称 : グローバル・ワン不動産投資法人第11回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額 : 20億円

利率 : 年0.630%

払込期日 : 2017年9月28日

償還日 : 2027年9月28日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日 : 毎年3月28日及び9月28日

担保 : 無担保・無保証

F．第12回無担保投資法人債

投資法人債の名称：グローバル・ワン不動産投資法人第12回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額：20億円

利率：年0.090%

払込期日：2018年9月27日

償還日：2021年9月27日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日：毎年3月27日及び9月27日

担保：無担保・無保証

G．第13回無担保投資法人債

投資法人債の名称：グローバル・ワン不動産投資法人第13回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債の総額：20億円

利率：年0.730%

払込期日：2018年9月27日

償還日：2028年9月27日（償還日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能。）

利払日：毎年3月27日及び9月27日

担保：無担保・無保証

投資法人債管理者

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債は、いずれも投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、各投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されておられません。

財務代理人

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債及び第13回無担保投資法人債に関し、株式会社三菱UFJ銀行を財務代理人として、各投資法人債に関する事務を委託しています。

投資法人債権者集会

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

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

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

各投資法人債総額の10分の1以上に当たる投資法人債権者は、当該投資法人債の投資法人債券又は登録内容証明書を提示し、投資法人債権者集会の会議の目的たる事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して、当該投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条）。

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

担保提供制限条項

本投資法人は、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債又は第13回無担保投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債又は第13回無担保投資法人債をそれぞれ含み、以下に定める担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、当該投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担附切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。各投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

投資法人債権者に対する公告

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

振替法の適用

本投資法人が発行済みの投資法人債については、振替法の適用を受けるとし、振替機関を株式会社証券保管振替機構、発行代理人・支払代理人を株式会社三菱UFJ銀行としております。これにより、投資法人債権者は、本投資法人の投資法人債を振替投資法人債に移行することができます。

会社法等の社債に関する規定の準用

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

資本金の額

4億円（本書の日付現在）

事業の内容

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

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての業務（A．投資法人資産運用業務）のほか、ファンド運用マネジメント業務（上記B．E．F．G．H．及びI．の業務を総称していいいます。以下同じ。）及び不動産運用マネジメント業務（上記E．G．H．及びI．の業務を総称していいいます。以下同じ。）を兼業として行っております。

兼業業務に関する社内管理体制としましては、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務を営むに当たって、投資法人資産運用業務と同水準の内部検査等の管理体制をとります。

また、兼業業務により投資法人資産運用業務の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう、取得した新規の物件情報に係る投資判断については「3業務に係る顧客間の利益相反取引防止ルール」を制定し、本投資法人が兼業業務に係る顧客に優先して取得できることなどを定めています。

さらに、新規の物件情報以外の情報については、投資法人資産運用業務、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務を営む各部門間に適切な情報隔壁を整備して、各部門間の情報流用等により本投資法人又はファンド運用マネジメント部門若しくは不動産マネジメント部門のいずれかの顧客の利益が優先されることのないよう、適切な措置を講じています。

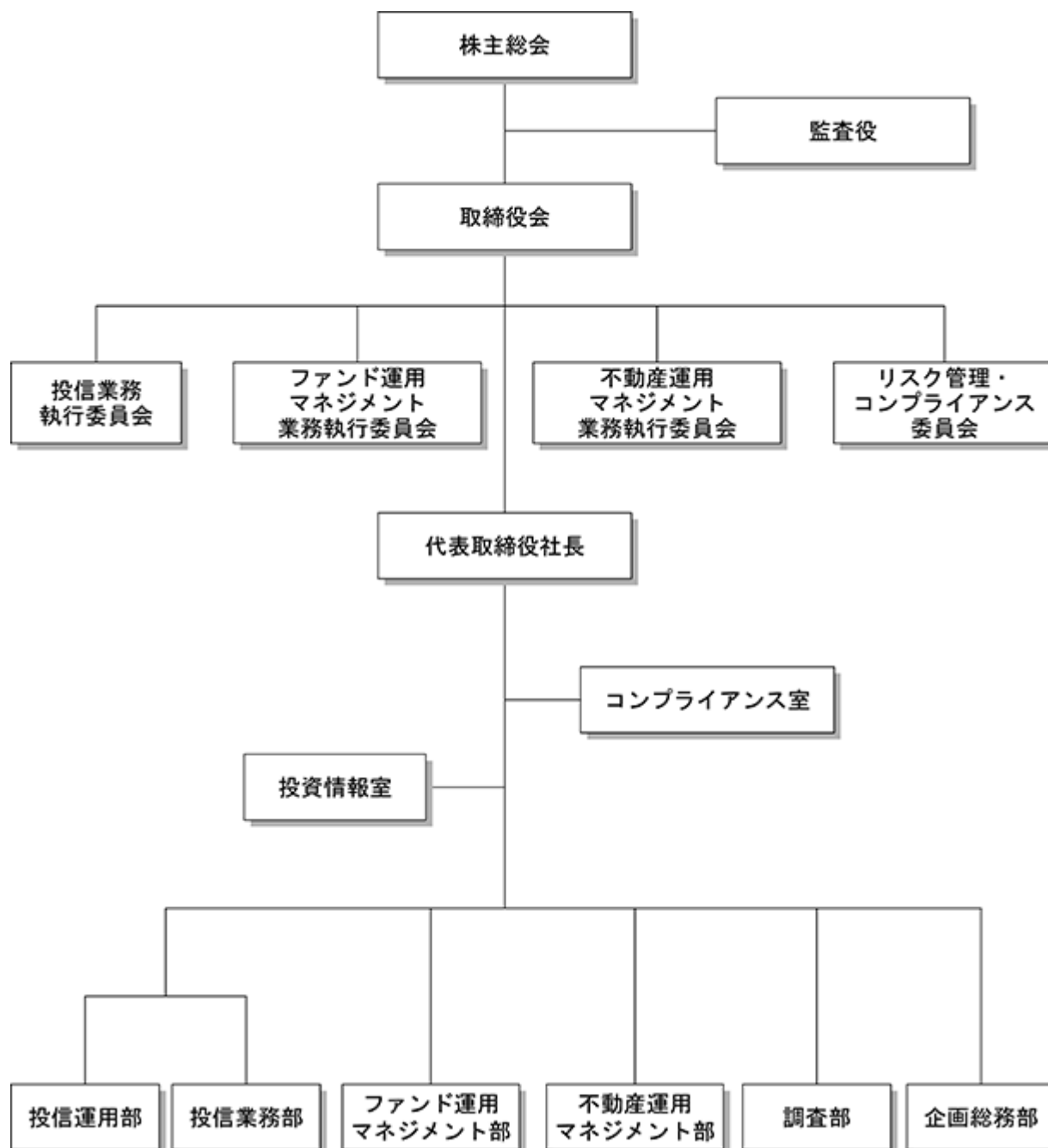
かかる資産運用会社の社内の情報管理体制の詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク 商品設計及び関係者に関するリスク」J．資産運用会社の兼業業務によるリスク」をご参照ください。

（２）【運用体制】

組織体制

本書の日付現在における資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。

< 資産運用会社の社内組織体制 >



<担当する業務の概略>

リスク管理・コンプライアンス委員会	リスク管理及びコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認
-------------------	--

企画総務部	資産運用会社の経営全般に係る企画及び立案 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 資産運用会社の人事、労務、総務、経理及び財務全般に関する事項 資産運用会社の情報開示、広報、広告及び宣伝に関する事項 資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の遂行管理
-------	---

コンプライアンス室	コンプライアンスに関する事項
-----------	----------------

投資法人資産運用業務関連組織	
投信業務執行委員会	投資法人資産運用業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資法人資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
投信運用部	投資法人資産の運用方針・計画策定及び実行 投資法人の資産取得・譲渡に係るデューデリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督
投信業務部	投資法人の資金調達及び金銭の分配に係る助言 投資法人の情報開示に関する基本方針・計画の策定に係る助言 投資法人資産(不動産及び不動産関連資産並びに不動産等への投資に付随する資産を除きます。)の運用の実行 投資法人資産の計理の統括

ファンド運用マネジメント業務関連組織	
ファンド運用マネジメント業務執行委員会	ファンド運用マネジメント業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資一任運用不動産等の運用に係る実績その他のファンド運用マネジメント業務の内容又は状況の評価及び管理
ファンド運用マネジメント部	顧客資産の運用方針・計画策定及び実行 顧客の資産取得・譲渡に係るデューデリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督 顧客の資金調達に係る計画立案及び実行 顧客資産の計理の統括 顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客による不動産等の取得・譲渡・資金調達に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務 不動産の管理業務 信託受益権又は集団投資スキーム持分の売買、その媒介若しくは代理又は私募の取扱い

不動産運用マネジメント業務関連組織	
不動産運用マネジメント業務執行委員会	不動産運用マネジメント業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 顧客に対して行った不動産運用マネジメント業務の内容及びその成果の評価及び管理
不動産運用マネジメント部	顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客による不動産等の取得・譲渡・資金調達に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務 不動産の管理業務 信託受益権の売買、その媒介若しくは代理又は私募の取扱い
調査部	不動産の運営管理に係る調査及び技術支援 経済動向・不動産マーケットの調査
投資情報室	不動産等の投資情報の収集、提供及び管理 不動産等の取得（デューデリジェンスを含む。）の実行又は助言に係る支援 不動産等の投資に係る不動産マーケットの調査

資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制

A．投資方針・計画案及び運用の起案

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

B．リスク管理・コンプライアンス体制

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

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

（ロ）リスク管理・コンプライアンス委員会

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

リスク管理・コンプライアンス委員会では、以下の事項の審議・決定を行います。

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

リスク管理・コンプライアンス委員会は、考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置（改善措置又は将来における防止措置）を講じること等を命じるものとしています。同委員会は、上記（ ）に定める事後確認の結果、継続して行うべきでないとの決定がなされた事項につき、当該事項を所管する部又は室に対して、その再検討（実行の取止めを含みます。）を指示することができます。また、上記（ ）に係る事項で否認したものについても同様です。

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

（ハ）リスク管理・コンプライアンスに関する社内規程

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

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

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

C．投信業務執行委員会

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

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

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

（イ）投資法人の資産の運用に係る基本方針の策定に関する事項

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

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

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

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

（ヘ）投資法人運用不動産等以外の資産の運用（預金及び預金に類似する元本保証型の金融商品に係るものを除きます。）に関する事項

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

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

D．資産運用の実行

資産運用会社は本書の日付現在、本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務を受託しておりません。しかしながら、将来において本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務に従事することがあります。その場合には、資産運用会社は、投資法人資産毎に運用担当者を定め、運用の実績を明らかにする等、投資法人毎にそれぞれの資産の実質的な分別運用管理の徹底を図り、各担当者間での責任体制を明確化します。なお、運用を外部に再委託することもあり得ますが、この場合には、外部委託先の担当者と必要に応じ直接連絡をとることにより、常時外部委託先による運用が資産運用会社の決定事項に沿って行われているかをモニターすることができる体制とします。

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

E．運用に係る実績又は状況の評価及び管理

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

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

F．その他社内管理体制

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

インサイダー取引等の防止

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

A．法人関係情報等

法人関係情報等とは、資産運用会社の役職員がその業務に関して取得した未公表の重要な情報のうち、上場会社等の運営、業務、財産、公開買付け等に関する情報であつて、当該上場会社等の特定有価証券等（金融商品取引法第163条第1項に規定する特定有価証券等をいいます。以下同じ。）について投資者の投資判断に影響を及ぼすものを、指すものとされます。

役職員は、その業務に関して法人関係情報等を取得したときは、直ちに所属部署長を通じ、法人関係情報等の管理責任部署である企画総務部に報告するものとし、これを受け、当該管理責任者である企画総務部を担当する執行役員は、直ちに当該法人関係情報等に係る特定有価証券等について売買等の行為がなされないよう必要な措置を講ずるなど、速やかに役職員に対し法人関係情報等の管理について必要な指示（下記B．乃至F．）を与えるものとします。

B．法人関係情報等を利用した自己売買及び投資法人の資産の運用の禁止

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

C．法人関係情報等を利用した役職員の自己売買の禁止等

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

（ロ）上記（イ）にかかわらず、役職員は、資産運用会社が運用を受託する上場投資法人等（金融商品取引法第163条第1項に規定する上場投資法人等をいいます。以下同じ。）の投資証券及び投資法人債券の自己売買を行ってはならないものとします。役職員でなくなった後1年以内の者についても、同様とします。

D．法人関係情報等の伝達の禁止

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

E．他人に利益を得させる等の目的による情報伝達及び取引推奨行為の禁止

資産運用会社の役職員は、法人関係情報等を取得し又は報告を受けたときは、上記D．にかかわらず、他人に対し、当該法人関係情報等について公表がなされたこととなる前に、当該法人関係情報等に係る上場会社等の特定有価証券等に係る売買等（金融商品取引法第166条第1項に規定する売買等をいいます。）又は公開買付け等に係る株券等の買付け等若しくは売付け等（金融商品取引法第167条第1項に規定する買付け等又は売付け等をいいます。）をさせることにより当該他人に利益を取得させ、又は当該他人の損失の発生を回避させる目的をもって、当該法人関係情報等を伝達し、又は当該売買等又は当該買付け等若しくは当該売付け等をすることを勧めてはならないものとします。

F．その他の禁止行為

資産運用会社の役職員は、法人関係情報等又はそれに該当するおそれのある情報を知り得る可能性のある者に対し、当該情報を提供しよう働きかけをしてはならず、また、資産運用会社の業務に係る取引の相手方の評価・選択にあたって、法人関係情報等又はそれに該当するおそれのある情報の提供の有無、内容を考慮してはならないものとします。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率（％） （注）
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	800	10.0
近鉄グループホールディングス株式会社	大阪府大阪市天王寺区上本町六丁目1番55号	800	10.0
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	800	10.0
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	400	5.0
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	400	5.0
株式会社ダイヤモンド・アスレティックス	東京都港区白金台一丁目1番18号	392	4.9
近鉄保険サービス株式会社	大阪府大阪市中央区谷町九丁目5番24号	392	4.9
森喜代株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	392	4.9
三菱ＵＦＪリース株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	392	4.9
小計		4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社		3,232	40.4
合計		8,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 （株）
代表取締役社長	古城 謙治	1980年４月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 2005年４月 明治安田生命保険相互会社 成田支社長 2007年４月 明治安田生命保険相互会社 企画部長 2010年４月 明治安田生命保険相互会社 検査部長 2011年７月 明治安田生命保険相互会社 執行役 検査部長 2014年４月 明治安田生命保険相互会社 常任顧問 2014年７月 明治安田生命保険相互会社 取締役 2018年７月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 副社長執行役員 2019年４月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 代表取締役社長（現職）	0
取締役 （常勤）	柴田 昌孝	1982年４月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱ＵＦＪ銀行）入行 1999年１月 株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱ＵＦＪ銀行）麻布支店 副支店長 2004年６月 ウェスト・ヴィレッジ・キャピタル株式会社 出向 企画総務部長 2009年10月 東亜キャピタル株式会社 出向 取締役副社長 2011年７月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 出向 執行役員（投信業務部担当） 2012年７月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 2015年６月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 常務執行役員（投信運用部・投信業務部担当） 2018年３月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 常務執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー 2018年６月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 常務執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー 2018年７月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	南浦 彰	1988年4月 近畿日本鉄道株式会社（現近鉄グループホールディングス株式会社）入社 2010年11月 近畿日本鉄道株式会社 ホテル事業本部 ホテル事業部 部長 2012年4月 株式会社近鉄ホテルシステムズ（現株式会社近鉄・都ホテルズ）シェラトン都ホテル東京 総支配人 2015年4月 株式会社近鉄・都ホテルズ シェラトン都ホテル東京 総支配人 兼 近鉄グループホールディングス株式会社 東京支社 部長 2015年6月 株式会社近鉄・都ホテルズ 志摩観光ホテル 総支配人 2016年6月 株式会社近鉄・都ホテルズ 取締役（経営企画部、博多プロジェクト推進室、ホテル近鉄東京高輪（仮称）開業準備室担当） 2017年6月 株式会社近鉄・都ホテルズ 取締役（ホテル運営本部 ウェスティン都ホテル京都リニューアル推進室長、（仮称）都ホテル博多開業準備室担当） 2018年6月 株式会社近鉄・都ホテルズ 取締役（ホテル運営本部 ウェスティン都ホテル京都リニューアル推進室長、経営企画部担当） 2019年6月 近鉄グループホールディングス株式会社 執行役員（総合企画部、東京支社、名古屋支社、台北支社担当）（現職） 2019年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	0
取締役 (非常勤)	渡邊 尚	1987年4月 安田生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 2008年4月 明治安田生命保険相互会社 融資部 融資業務グループ グループマネジャー 2011年4月 明治安田生命保険相互会社 証券運用部 株式運用グループ グループマネジャー 2015年4月 明治安田生命保険相互会社 融資推進部長 2017年4月 明治安田生命保険相互会社 不動産部長（現職） 2017年4月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現職） 2017年6月 株式会社ケイエスピー 取締役（非常勤）（現職） 2017年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	0
取締役 (非常勤)	金子 烈	1993年4月 株式会社東京銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2009年2月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）企画部 上席調査役 2013年6月 株式会社三菱東京UFJ銀行 人事部 上席調査役 2014年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 人事部 次長（特命担当） 2016年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 人事部 副部長 2019年5月 株式会社三菱UFJ銀行 ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマースシャルバンキング企画部 部長（特命担当） 2019年6月 株式会社三菱UFJ銀行 執行役員 ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマースシャルバンキング企画部 部長（特命担当）（現職） 2019年6月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員 ソリューション企画部長（現職） 2019年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	小関 憲一	1990年4月 三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）入社 2004年4月 三菱信託銀行株式会社 不動産オリジネーション部 グループマネージャー 2006年4月 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産企画部 主任調査役 2015年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産営業第2部 部長 2016年4月 三菱UFJ信託銀行株式会社 グループ不動産営業部 部長 2018年4月 三菱UFJ信託銀行株式会社 執行役員 グループ不動産営業部長 2019年4月 三菱UFJ信託銀行株式会社 執行役員 法人マーケット統括部 不動産事業部長（現職） 2019年4月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員 信託企画部 部長（現職） 2019年4月 三菱UFJ不動産販売株式会社 取締役（非常勤）（現職） 2019年4月 エム・ユー・トラスト不動産管理株式会社 取締役（非常勤）（現職） 2019年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	0
監査役 (非常勤)	山田 徳昭	1989年10月 公認会計士第二次試験合格 1990年4月 中央監査法人勤務 1993年3月 公認会計士第三次試験合格 1997年7月 公認会計士山田徳昭事務所（現クリフィックス税理士法人）設立 1999年11月 税理士登録 2002年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 監査役（現職） 2003年1月 クリフィックス税理士法人 代表社員（現職） 2015年9月 株式会社クリフィックスFAS 代表取締役（現職）	0

上記役員のうち本投資法人の役職員の兼務はありません。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資法人資産運用業務を行うほか、ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務を行っております。ファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務については、前記「（１）名称、資本金の額及び事業の内容 事業の内容」をご参照ください。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。ただし、兼業業務として本投資法人以外の顧客につきファンド運用マネジメント業務及び不動産運用マネジメント業務を行っております。

関係業務の概況

投資法人の資産運用会社としての業務

A．本投資法人を代理して行う運用資産の運用に係る業務

- （イ）資産運用会社は、本投資法人を代理して（ ）運用資産をもってする資産の購入及び交換その他の取得並びに（ ）運用資産の売却、交換、譲渡その他の処分による運用資産の運用に係る業務を行います。
- （ロ）資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行うべき資産の管理・運営に係る業務を行います。

B．資金調達業務

- (イ) 資産運用会社は、法令に反しない限度において、本投資法人を代理して、本投資法人による借入れ又は借換え等に関する判断及びその実行を行います。
- (ロ) 資産運用会社は、本投資法人による投資口又は投資法人債の発行その他本投資法人が行う金融取引に関して、本投資法人に助言を提供し、これらの取引のための交渉に参加する業務（本投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債又は本投資法人の行う借入れに係る格付取得に関して助言を提供する業務を含みます。）を行います。
- (ハ) 資産運用会社は、本投資法人が投資口若しくは投資法人債を発行し、又は借入れを行うに際して必要となる開示書類（投資口又は投資法人債に関する有価証券届出書及び有価証券報告書その他の開示書類を含みますが、これに限られません。）の作成に係る助言を提供する事務を行います。

C．報告業務

- (イ) 資産運用会社は、金融商品取引法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。
- (ロ) 資産運用会社は、資産運用委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。
- () 運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び資産運用会社が合意する様式並びに内容により運用計画及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）を適時本投資法人に対し提示します。
- () 本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。
- () 投信法第203条第1項に基づき、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。
- () 投信法第203条第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。

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

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

資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち、6,000口を保有しています。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

資産運用会社の概要

A．会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

2002年 7 月 1 日	会社設立（資本金 1 億円）
2002年 8 月 2 日	宅地建物取引業法第 3 条の宅地建物取引業者の免許取得（免許証番号 東京都知事（4）第81031号）
2002年10月 4 日	増資（資本金 4 億円）
2002年12月24日	宅地建物取引業法第50条の 2 の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第16号）
2003年 4 月 2 日	旧投信法第 6 条の投資信託委託業者として投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第25号）
2003年 4 月 2 日	旧投信法第34条の10第 2 項に規定する特定資産に係る投資に関し助言を行う業務（金融商品取引法第35条第 2 項第 7 号及び金商業等府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務）についての兼業届出
2004年12月14日	旧投信法第34条の10第 3 項第 2 号に規定する宅地建物取引業務（金融商品取引法第35条第 2 項第 4 号に規定する宅地建物取引業法第 2 条第 2 号の宅地建物取引業務）の認可取得
2004年12月14日	旧投信法第34条の10第 3 項第 3 号に規定する不動産の管理業務（金融商品取引法第35条第 2 項第 7 号及び金商業等府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務）の認可取得
2006年 5 月12日	旧信託業法第 2 条第10項に規定する信託受益権販売業の登録（登録番号 関東財務局長（売信）第346号）
2007年 4 月24日	旧投信法第34条の10第 3 項第 3 号及び旧投信法施行令第39条第 3 号に規定する信託受益権販売業の兼業認可取得
2007年 9 月30日	金融商品取引法第28条第 4 項に規定する投資運用業（投資法人資産運用業務）及び同法第28条第 2 項に規定する第二種金融商品取引業のみなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第322号）
2008年 3 月28日	金融商品取引法第28条第 3 項に規定する投資助言・代理業の追加登録（登録番号 関東財務局長（金商）第322号）
2013年 2 月 1 日	金融商品取引法第28条第 4 項に規定する投資運用業の業務の内容及び方法の変更届出（投資一任業務の追加）
2013年 2 月 1 日	金融商品取引法第35条第 2 項第 3 号に規定する業務及び金商業等府令第68条第21号に規定する業務の開始届出
2013年 2 月 1 日	金商業等府令第68条第19号に規定する業務の開始届出
2019年12月 9 日	金融商品取引法第28条第 2 項に規定する第二種金融商品取引業の業務の内容及び方法の変更届出（業務として私募の取扱いを追加、対象資産として集団投資スキーム持分を追加）

B．株式の総数

（イ）発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

40,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

	2019年 3 月31日現在
総資産	3,278,096千円
総負債	276,713千円
純資産	3,001,382千円

B．最近の事業年度における損益の概況

	2019年 3 月31日現在
営業損益	406,150千円
経常損益	411,974千円
税引前当期純利益	411,974千円

その他

A．定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第2項第11号）。資産運用会社は、以下のとおり定款の変更を行っております。

なお、2013年1月17日以降本書の日付までの間において、定款の変更はなされていません。

2002年9月18日、2005年2月17日 旧証券取引法の改正等に伴う事業目的の変更

2006年6月27日、2007年6月26日 会社法の施行等に伴う変更

2008年6月25日 金融商品取引法の施行等に伴う変更

2013年1月17日 投資一任業務の開始等に伴う事業目的の変更

B．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

C．合併等

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

2【その他の関係法人の概況】

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

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

資本金の額

324,279百万円（2019年３月31日現在）

事業の内容

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

（２）【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人としての業務

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

会計帳簿作成事務等受託者としての業務

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

資産保管会社としての業務

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

（３）【資本関係】

2019年９月30日現在、本投資法人の投資口を640口（ただし、信託勘定を除きます。）保有しています。

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

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

資本金の額

1,711,958百万円（2019年３月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

以下の投資法人債に関する財務代理人としての業務

A．グローバル・ワン不動産投資法人第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

B．グローバル・ワン不動産投資法人第８回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

C．グローバル・ワン不動産投資法人第９回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

D．グローバル・ワン不動産投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

E．グローバル・ワン不動産投資法人第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

F．グローバル・ワン不動産投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

G．グローバル・ワン不動産投資法人第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

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

（３）資本関係

2019年９月30日現在、本投資法人の投資口を304口保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第32期計算期間（2019年4月1日から2019年9月30日）の財務諸表について、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

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,465,805	6,576,310
信託現金及び信託預金	9,962,066	11,140,947
営業未収入金	137,109	107,136
前払費用	524,476	588,664
未収消費税等	-	186,426
預け金	24	44
未収収益	117	120
立替金	70	160
仮払金	507	-
流動資産合計	17,090,178	18,599,810
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,194,750	2,198,021
減価償却累計額	128,249	159,970
建物（純額）	2,066,501	2,038,051
構築物	1,711	2,403
減価償却累計額	512	653
構築物（純額）	1,198	1,750
機械及び装置	3,546	3,546
減価償却累計額	140	261
機械及び装置（純額）	3,405	3,284
工具、器具及び備品	3,728	3,728
減価償却累計額	21	147
工具、器具及び備品（純額）	3,707	3,580
土地	7,438,106	7,438,106
建設仮勘定	2,710	-
信託建物	58,764,219	59,118,172
減価償却累計額	15,599,855	14,970,976
信託建物（純額）	43,164,364	44,147,195
信託構築物	976,130	955,252
減価償却累計額	299,940	276,208
信託構築物（純額）	676,190	679,043
信託機械及び装置	611,721	541,245
減価償却累計額	511,308	463,786
信託機械及び装置（純額）	100,413	77,458
信託工具、器具及び備品	205,926	201,923
減価償却累計額	142,437	145,333
信託工具、器具及び備品（純額）	63,488	56,589
信託土地	120,070,024	127,772,988
信託建設仮勘定	8,958	8,253
有形固定資産合計	173,599,070	182,226,303
無形固定資産		
その他	7,065	7,191
信託その他無形固定資産	246	144
無形固定資産合計	7,312	7,336

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
長期前払費用	313,531	418,503
長期前払消費税等	560	9,625
繰延税金資産	25	0
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	110,902	83,967
投資その他の資産合計	435,018	522,096
固定資産合計	174,041,400	182,755,736
繰延資産		
投資法人債発行費	100,210	90,041
繰延資産合計	100,210	90,041
資産合計	191,231,789	201,445,588
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,400	379,135
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	11,500,000
未払金	1,931	30,483
未払費用	125,657	160,352
未払法人税等	1,073	561
未払消費税等	107,690	-
前受金	638,334	602,583
預り金	0	24
未払分配金	5,745	5,899
流動負債合計	23,709,832	12,679,040
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	53,000,000	64,000,000
預り敷金及び保証金	415,571	418,703
信託預り敷金及び保証金	7,929,923	8,547,713
固定負債合計	80,345,495	91,966,417
負債合計	104,055,328	104,645,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,942,682	94,900,830
出資総額控除額	999,786	999,786
出資総額（純額）	84,942,896	93,901,044
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	291,610	291,610
任意積立金合計	291,610	291,610
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,941,954	2,607,475
剰余金合計	2,233,565	2,899,085
投資主資本合計	87,176,461	96,800,130
純資産合計	¹ 87,176,461	¹ 96,800,130
負債純資産合計	191,231,789	201,445,588

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年10月 1 日 至 2019年 3月31日)	当期 (自 2019年 4月 1 日 至 2019年 9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 5,223,889	1 5,532,519
その他賃貸事業収入	1 782	1 3,085
不動産等売却益	-	2 658,692
営業収益合計	5,224,672	6,194,297
営業費用		
賃貸事業費用	1 2,345,807	1 2,548,268
資産運用報酬	388,393	424,088
役員報酬	6,318	6,318
資産保管手数料	23,564	23,744
一般事務委託手数料	49,142	50,319
会計監査人報酬	10,000	11,100
その他営業費用	28,206	67,828
営業費用合計	2,851,432	3,131,666
営業利益	2,373,239	3,062,630
営業外収益		
受取利息	325	331
未払分配金除斥益	522	419
営業外収益合計	848	750
営業外費用		
支払利息	291,542	286,505
投資法人債利息	49,495	49,302
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	-	29,003
融資関連費用	79,212	80,179
その他	641	643
営業外費用合計	431,061	455,805
経常利益	1,943,026	2,607,575
税引前当期純利益	1,943,026	2,607,575
法人税、住民税及び事業税	1,123	611
法人税等調整額	12	24
法人税等合計	1,110	636
当期純利益	1,941,916	2,606,939
前期繰越利益	38	535
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,941,954	2,607,475

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2018年10月１日 至 2019年３月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 （純額）	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金 合計
当期首残高	85,942,682	999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	-	-	-	-
当期末残高	85,942,682	999,786	84,942,896	291,610	291,610

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（　）	剰余金合計		
当期首残高	1,891,859	2,183,470	87,126,366	87,126,366
当期変動額				
剰余金の配当	1,891,821	1,891,821	1,891,821	1,891,821
当期純利益	1,941,916	1,941,916	1,941,916	1,941,916
当期変動額合計	50,095	50,095	50,095	50,095
当期末残高	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 （純額）	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金 合計
当期首残高	85,942,682	999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
新投資口の発行	8,958,148		8,958,148		
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	8,958,148	-	8,958,148	-	-
当期末残高	94,900,830	999,786	93,901,044	291,610	291,610

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461
当期変動額				
新投資口の発行		-	8,958,148	8,958,148
剰余金の配当	1,941,419	1,941,419	1,941,419	1,941,419
当期純利益	2,606,939	2,606,939	2,606,939	2,606,939
当期変動額合計	665,520	665,520	9,623,668	9,623,668
当期末残高	2,607,475	2,899,085	96,800,130	96,800,130

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期末処分利益	1,941,954,684円	2,607,475,113円
分配金の額	1,941,419,328円	2,346,996,960円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,192円)	(2,440円)
任意積立金		
圧縮積立金繰入額	- 円	260,478,153円
次期繰越利益	535,356円	- 円

分配金の額の算出方法	本規約第26条（前期においては本規約第27条）第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数885,684口の整数倍の最大値となる1,941,419,328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、本規約第26条（前期においては本規約第27条）第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本規約第26条（当期においては本規約第27条）第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数961,884口の整数倍の最大値となる2,346,996,960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、本規約第26条（当期においては本規約第27条）第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当期 (自 2019年 4 月 1 日 至 2019年 9 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,943,026	2,607,575
減価償却費	802,731	845,207
投資法人債発行費償却	10,169	10,169
投資口交付費	-	29,003
受取利息	325	331
支払利息	341,037	335,808
営業未収入金の増減額(は増加)	11,870	4,535
預け金の増減額(は増加)	-	20
未収消費税等の増減額(は増加)	-	186,426
営業未払金の増減額(は減少)	34,559	27,292
未払費用の増減額(は減少)	2,737	37,922
未払消費税等の増減額(は減少)	22,988	107,690
前受金の増減額(は減少)	13,663	35,751
預り金の増減額(は減少)	0	24
前払費用の増減額(は増加)	33,518	64,188
長期前払費用の増減額(は増加)	4,635	104,972
長期前払消費税等の増減額(は増加)	471	9,065
信託有形固定資産の売却による減少額	-	11,876,871
信託無形固定資産の売却による減少額	-	93
その他	1,130	44,396
小計	3,114,236	15,301,385
利息の受取額	326	328
利息の支払額	341,018	339,035
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	870	1,123
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,772,673	14,961,555
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	5,166	21,586
信託有形固定資産の取得による支出	453,385	21,293,412
無形固定資産の取得による支出	7,185	900
預り敷金及び保証金の受入による収入(信託含む)	802,491	1,206,480
預り敷金及び保証金の返還による支出(信託含む)	198,624	551,049
預り敷金及び保証金対応預金の払戻による収入(信託含む)	198,624	551,049
預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出(信託含む)	802,491	1,206,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	465,736	21,315,898
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,000,000	13,500,000
長期借入金の返済による支出	5,000,000	13,500,000
投資口の発行による収入	-	8,929,144
分配金の支払額	1,891,090	1,940,845
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,891,090	6,988,299
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	415,846	633,955
現金及び現金同等物の期首残高	8,091,314	8,507,160
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,507,160	1 9,141,115

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td><td>２年～76年</td></tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td><td>２年～58年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置・</td><td></td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>３年～16年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・</td><td></td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>２年～15年</td></tr> </table> （２）無形固定資産 定額法を採用しております。 （３）長期前払費用 定額法を採用しております。	建物・信託建物	２年～76年	構築物・信託構築物	２年～58年	機械及び装置・		信託機械及び装置	３年～16年	工具、器具及び備品・		信託工具、器具及び備品	２年～15年
建物・信託建物	２年～76年												
構築物・信託構築物	２年～58年												
機械及び装置・													
信託機械及び装置	３年～16年												
工具、器具及び備品・													
信託工具、器具及び備品	２年～15年												
２．繰延資産の処理方法	（１）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。 （２）投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。												
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当ありません。当期は41,235千円です。												
４．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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。												
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 信託その他無形固定資産 信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、５年間で均等額を償却しております。												

（未適用の会計基準等に関する注記）

- ・「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）
- ・「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）

1．概要

収益認識に関する包括的な会計基準です。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2．適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定です。

3．当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

（貸借対照表に関する注記）

1．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
（賃料）	4,189,801	4,420,359
（共益費）	578,085	634,009
（水道光熱費収入）	321,548	340,693
（駐車場収入）	108,659	110,042
（付帯収入）	25,795	27,413
計	5,223,889	5,532,519
その他賃貸事業収入		
（その他雑収入）	782	3,085
計	782	3,085
不動産賃貸事業収益合計	5,224,672	5,535,605
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
（外部委託費）	570,149	702,088
（水道光熱費）	307,989	337,030
（公租公課）	524,745	527,592
（保険料）	9,876	10,261
（修繕費）	122,475	107,434
（減価償却費）	802,731	845,207
（固定資産除却損）	3	12,718
（その他賃貸事業費用）	7,837	5,934
不動産賃貸事業費用合計	2,345,807	2,548,268
C．不動産賃貸事業損益（A - B）	2,878,865	2,987,336

２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
		銀座ファーストビル
不動産等売却収入	-	12,600,000
不動産等売却原価	-	11,875,674
その他売却費用	-	65,632
不動産等売却益	-	658,692

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

1．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 （自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）	当期 （自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	885,684口	961,884口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 (自 2018年10月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当期 (自 2019年 4 月 1 日 至 2019年 9 月30日)
現金及び預金	6,465,805	6,576,310
信託現金及び信託預金	9,962,066	11,140,947
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む)(注)	7,920,711	8,576,141
現金及び現金同等物	8,507,160	9,141,115

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

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2019年 3 月31日)	当期 (2019年 9 月30日)
1 年内	4,825,328	4,334,909
1 年超	3,333,776	4,661,618
合計	8,159,105	8,996,528

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資法人債及び借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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れの比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

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

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注３）参照）。

前期（2019年３月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注１）	時価 （注１）	差額
（１）現金及び預金	6,465,805	6,465,805	-
（２）信託現金及び信託預金	9,962,066	9,962,066	-
（３）１年内償還予定の投資法人債	-	-	-
（４）１年内返済予定の長期借入金	(22,500,000)	(22,609,604)	(109,604)
（５）投資法人債	(19,000,000)	(19,144,700)	(144,700)
（６）長期借入金	(53,000,000)	(53,800,298)	(800,298)

当期（2019年９月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注１）	時価 （注１）	差額
（１）現金及び預金	6,576,310	6,576,310	-
（２）信託現金及び信託預金	11,140,947	11,140,947	-
（３）１年内償還予定の投資法人債	-	-	-
（４）１年内返済予定の長期借入金	(11,500,000)	(11,564,756)	(64,756)
（５）投資法人債	(19,000,000)	(19,234,100)	(234,100)
（６）長期借入金	(64,000,000)	(65,025,890)	(1,025,890)

（注１）負債に計上されるものについては、（ ）で示しています。

（注２）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）１年内償還予定の投資法人債、（５）投資法人債

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

（４）１年内返済予定の長期借入金、（６）長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

（注３）預り敷金及び保証金（2019年３月31日貸借対照表計上額415,571千円、2019年９月30日貸借対照表計上額418,703千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2019年３月31日貸借対照表計上額7,929,923千円、2019年９月30日貸借対照表計上額8,547,713千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしておりません。

（注４）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2019年３月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	6,465,805
信託現金及び信託預金	9,962,066

当期（2019年９月30日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	6,576,310
信託現金及び信託預金	11,140,947

（注５）投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期（2019年３月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	5,000,000	3,000,000	-	11,000,000
長期借入金	-	7,250,000	6,000,000	9,750,000	16,500,000	13,500,000

当期（2019年９月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,000,000	6,000,000	-	3,000,000	8,000,000
長期借入金	-	4,750,000	11,000,000	10,750,000	16,000,000	21,500,000

（有価証券に関する注記）

前期（2019年３月31日）及び当期（2019年９月30日）において、本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

前期（2019年３月31日）及び当期（2019年９月30日）において、該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

前期（2019年３月31日）及び当期（2019年９月30日）において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（2019年3月31日）及び当期（2019年9月30日）において、該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

前期（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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	（注）	不動産賃貸事業

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

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	（注）	不動産賃貸事業
芙蓉総合リース株式会社	（注）	不動産賃貸事業

（注）開示することについて顧客からの承諾が得られていないため、記載しておりません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（土地を含む。）を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	173,890,689	173,596,606
期中増減額	294,083	8,629,841
期末残高	173,596,606	182,226,448
期末時価	204,780,000	217,890,000

（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）前期の期中減少額の主な要因は、減価償却です。当期の期中増減額のうち、主な増加額はヒューリック豊洲プライムスクエアの取得によるものであり、主な減少額は銀座ファーストビルの売却によるものです。

（注3）期末時価は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりであります。

（税効果会計に関する注記）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25	0
繰延税金資産合計	25	0
繰延税金資産の純額	25	0

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	31.48	28.36
圧縮積立金繰入額	-	3.15
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.02

（持分法損益等に関する注記）

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、本投資法人には、関連会社が存在せず、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
1口当たり純資産額	98,428円	100,635円
1口当たり当期純利益	2,192円	2,729円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益（千円）	1,941,916	2,606,939
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,941,916	2,606,939
期中平均投資口数（口）（注3）	885,684	955,072

（注3）期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当期末 残 高	減価償却累計額		差 引 当期末 残 高	摘 要
						又は償却 累計額	当 期 償却額		
有形 固定 資産	建物	2,194,750	3,270	-	2,198,021	159,970	31,721	2,038,051	
	構築物	1,711	692	-	2,403	653	140	1,750	
	機械及び装置	3,546	-	-	3,546	261	120	3,284	
	工具、器具及び備品	3,728	-	-	3,728	147	126	3,580	
	土地	7,438,106	-	-	7,438,106	-	-	7,438,106	
	信託建物	58,764,219	4,874,774	4,520,822	59,118,172	14,970,976	775,354	44,147,195	(注)
	信託構築物	976,130	24,181	45,059	955,252	276,208	16,785	679,043	
	信託機械及び装置	611,721	-	70,476	541,245	463,786	11,232	77,458	
	信託工具、器具及び備品	205,926	2,329	6,331	201,923	145,333	8,943	56,589	
	信託土地	120,070,024	16,458,124	8,755,161	127,772,988	-	-	127,772,988	(注)
	信託建設仮勘定	8,958	147	852	8,253	-	-	8,253	
合計	190,278,825	21,363,521	13,398,703	198,243,642	16,017,338	844,424	182,226,303		
無形 固定 資産	信託その他無形固定資産	1,467	-	1,290	176	32	8	144	
	合計	1,467	-	1,290	176	32	8	144	
総計		190,280,292	21,363,521	13,399,994	198,243,819	16,017,371	844,433	182,226,448	

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

1. 信託建物の増加（売買等に伴う増加）
東京都江東区所在「ヒューリック豊洲プライムスクエア」 信託建物 4,669,116千円
2. 信託土地の増加（売買等に伴う増加）
東京都江東区所在「ヒューリック豊洲プライムスクエア」 信託土地 16,458,124千円
3. 信託建物の減少（売買等に伴う減少）
東京都中央区所在「銀座ファーストビル」 信託建物 4,480,865千円
4. 信託土地の減少（売買等に伴う減少）
東京都中央区所在「銀座ファーストビル」 信託土地 8,755,161千円

その他特定資産の明細表

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しております。

投資法人債明細表

銘柄	発行 年月日	当期首 残 高 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	利率 (%)	償還期限	使途	担保
第12回無担保投資法人債	2018年 9月27日	2,000,000	—	2,000,000	0.09	2021年 9月27日	(注1)	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2015年 2月26日	3,000,000	—	3,000,000	0.56	2022年 2月25日	(注2)	無担保 無保証
第10回無担保投資法人債	2017年 9月28日	3,000,000	—	3,000,000	0.28	2022年 9月28日	(注3)	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2014年 9月29日	3,000,000	—	3,000,000	0.86	2024年 9月27日	(注2)	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	2016年 10月17日	4,000,000	—	4,000,000	0.47	2026年 10月16日	(注4)	無担保 無保証
第11回無担保投資法人債	2017年 9月28日	2,000,000	—	2,000,000	0.63	2027年 9月28日	(注3)	無担保 無保証
第13回無担保投資法人債	2018年 9月27日	2,000,000	—	2,000,000	0.73	2028年 9月27日	(注1)	無担保 無保証
合計	—	19,000,000	—	19,000,000	—	—	—	—

(注1) 資金使途は、第6回無担保投資法人債の償還資金です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は、第4回無担保投資法人債の償還資金です。

(注4) 資金使途は、第5回無担保投資法人債の償還資金です。

(注5) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	—	2,000,000	6,000,000	—	3,000,000

借入金明細表

区分	借入先	当期首 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (注 1) (%)	返済期限	使 途	摘要	
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	—	3,000,000	—	1.18288 固定金利	2019年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	—	500,000	—					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	—	3,500,000	—	0.80289 固定金利	2019年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社伊予銀行	500,000	—	500,000	—					
	オリックス銀行株式会社	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社百五銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	0.79695 固定金利	2020年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,400,000	—	—	5,400,000					
	農林中央金庫	1,600,000	—	—	1,600,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式 会社	800,000	—	—	800,000					
	株式会社伊予銀行	800,000	—	—	800,000					
	株式会社南都銀行	400,000	—	—	400,000	1.37322 固定金利	2020年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	—	500,000	—	500,000	1.41807 固定金利	2020年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
明治安田生命保険相互会社	—	1,000,000	—	1,000,000						
	合 計	22,500,000	2,500,000	13,500,000	11,500,000					
長 期 借 入 金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	1.37322 固定金利	2020年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	—	500,000	—					
	明治安田生命保険相互会社	1,000,000	—	1,000,000	—	1.41807 固定金利	2020年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	—	—	3,500,000	0.29543 変動金利	2021年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社三井住友銀行	375,000	—	—	375,000					
	株式会社福岡銀行	375,000	—	—	375,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	0.59544 固定金利	2022年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社福岡銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社伊予銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社常陽銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社南都銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社足利銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社第四銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社東日本銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社百五銀行	500,000	—	—	500,000	0.92968 固定金利	2022年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	東京海上日動火災保険株式会社	500,000	—	—	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000					
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	明治安田生命保険相互会社	500,000	—	—	500,000	0.39543 変動金利	2023年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
	株式会社伊予銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	—	—	3,500,000					
	株式会社三井住友銀行	375,000	—	—	375,000					
		株式会社福岡銀行	375,000	—	—	375,000				
		株式会社七十七銀行	500,000	—	—	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	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.66849 固定金利	2023年 9月29日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社南都銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社七十七銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社足利銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	0.77756 固定金利	2024年 3月29日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	—	—	1,500,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.75558 固定金利	2024年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	500,000	—	500,000	0.41940 固定金利	2024年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	—	—	3,500,000	0.79131 固定金利	2025年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.48947 固定金利	2025年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社百五銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.56580 固定金利	2026年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	—	500,000	—	500,000				
	株式会社三井住友銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	—	500,000	—	500,000				
	オリックス銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.74394 固定金利	2027年 3月31日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	—	—	500,000				
	明治安田生命保険相互会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	農林中央金庫	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.64971 固定金利	2027年 9月30日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証
	株式会社三井住友銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	—	1,000,000	—	1,000,000				
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.82485 固定金利	2029年 9月28日	(注 2)	無担保 (注 3) 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
明治安田生命保険相互会社	—	1,000,000	—	1,000,000					
	合 計	53,000,000	13,500,000	2,500,000	64,000,000				
	総 合 計	75,500,000	16,000,000	16,000,000	75,500,000				

（注 1）「平均利率」は、期中の加重平均を記載しており、小数点第 6 位を四捨五入しております。

（注 2）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金です。

（注 3）一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

（注 4）長期借入金（1 年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後 5 年以内における 1 年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1 年超 2 年以内 (千円)	2 年超 3 年以内 (千円)	3 年超 4 年以内 (千円)	4 年超 5 年以内 (千円)
長期借入金	4,750,000	11,000,000	10,750,000	16,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年9月30日現在)

資産総額	201,445,588,030	円
負債総額	104,645,457,768	円
純資産総額（ - ）	96,800,130,262	円
発行済数量	961,884	口
1 単位当たり純資産額（ / ）（注）	100,635	円

（注）「1 単位当たり純資産額」は、小数点以下を切捨てております。

第6【販売及び買戻しの実績】

本投資法人は自らの販売及び買戻しの実績はありません。なお、2019年9月期の直近6計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第27期 自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	該当なし			193,800 (0)
第28期 自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	2017年4月19日 (注1)	28,600 (0)	0 (0)	222,400 (0)
	2017年5月16日 (注2)	1,500 (0)	0 (0)	223,900 (0)
第29期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	2018年3月16日 (注3)	0 (0)	2,479 (0)	221,421 (0)
第30期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	2018年4月1日 (注4)	664,263 (0)	0 (0)	885,684 (0)
第31期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	該当なし			885,684 (0)
第32期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	2019年4月16日 (注5)	72,500 (0)	0 (0)	958,184 (0)
	2019年5月14日 (注6)	3,700 (0)	0 (0)	961,884 (0)

(注1) 1口当たり発行価格375,375円（発行価額362,670円）にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注2) 2017年4月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額362,670円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

(注3) 2017年11月16日から2018年2月27日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,479口）については、2018年3月2日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年3月16日に消却しました。

(注4) 2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格121,680円（発行価額117,561円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注6) 2019年4月16日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額117,561円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 括弧内の数値は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本書の日付までの間に以下の書類を関東財務局長に提出いたしました。

2019年4月1日	有価証券届出書（一般募集）及びその添付書類
2019年4月1日	有価証券届出書（第三者割当）及びその添付書類
2019年4月9日	有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書及びその添付書類
2019年4月9日	有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書及びその添付書類
2019年6月26日	有価証券報告書（第31期：2018年10月1日～2019年3月31日）及びその添付書類
2019年9月27日	発行登録書及びその添付書類

独立監査人の監査報告書

2019年12月20日

グローバル・ワン不動産投資法人
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 吉村 基 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 井上 裕人 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」に掲げられているグローバル・ワン不動産投資法人の2019年4月1日から2019年9月30日までの第32期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、グローバル・ワン不動産投資法人の2019年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注1）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注2）XBRLデータは監査の対象には含まれていません。