【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】	2025年９月26日
【計算期間】	第38期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）
【発行者名】	ジャパンエクセレント投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　小野　和博
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山一丁目15番９号
【事務連絡者氏名】	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部長　　姫野　元治
【連絡場所】	東京都港区南青山一丁目15番９号
【電話番号】	03－5412－7911（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2020年12月	2021年６月	2021年12月	2022年６月	2022年12月	2023年６月	2023年12月	2024年６月	2024年12月	2025年６月
営業収益	11,043	10,567	10,666	11,065	10,699	13,823	10,857	11,460	12,752	11,447
（うち不動産賃貸事業収益）（百万円）	(10,729)	(10,567)	(10,666)	(10,267)	(10,141)	(10,079)	(10,102)	(10,662)	(10,981)	(10,466)
営業費用	6,119	5,977	6,180	6,353	6,567	9,346	6,191	6,624	8,268	6,216
（うち不動産賃貸事業費用）（百万円）	(5,487)	(5,355)	(5,563)	(5,699)	(5,944)	(5,972)	(5,561)	(5,979)	(6,007)	(5,557)
営業利益（百万円）	4,924	4,590	4,485	4,711	4,132	4,477	4,665	4,835	4,483	5,231
経常利益（百万円）	4,291	3,976	3,846	4,102	3,503	3,882	4,050	4,201	3,743	4,452
当期純利益（百万円）	4,290	3,975	3,846	4,101	3,502	3,881	4,049	4,200	3,742	4,451
総資産額（百万円）	294,004	293,970	293,960	291,430	294,540	287,045	294,823	304,049	295,338	295,765
（対前期比）　（%）	(0.2)	(△0.0)	(△0.0)	(△0.9)	(1.1)	(△2.5)	(2.7)	(3.1)	(△2.9)	(0.1)
純資産額（百万円）	152,418	152,335	152,206	150,461	150,218	150,354	150,659	149,114	149,074	145,865
（対前期比）　（%）	(0.2)	(△0.1)	(△0.1)	(△1.1)	(△0.2)	(0.1)	(0.2)	(△1.0)	(△0.0)	(△2.2)
出資総額（純額）（注２）（百万円）	147,907	147,907	147,907	145,907	145,907	145,907	145,907	143,907	143,907	139,907
発行済投資口の総口数（口）	1,353,000	1,353,000	1,353,000	1,337,598	1,337,598	1,337,598	1,337,598	1,321,614	1,321,614	1,290,487
１口当たり純資産額（円）	112,652	112,590	112,495	112,486	112,304	112,406	112,634	112,827	112,797	113,031
１口当たり当期純利益（注３）（円）	3,171	2,938	2,842	3,052	2,618	2,901	3,027	3,159	2,832	3,403
分配総額（百万円）	4,059	3,975	3,846	3,745	3,745	3,745	3,745	3,782	3,660	4,008
１口当たり分配金（円）	3,000	2,938	2,843	2,800	2,800	2,800	2,800	2,862	2,770	3,106
うち１口当たり利益分配金（円）	3,000	2,938	2,843	2,800	2,800	2,800	2,800	2,862	2,770	3,106
うち１口当たり利益超過分配金（円）	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注４）（%）	1.5	1.4	1.3	1.4	1.2	1.3	1.4	1.4	1.2	1.5
（年換算）	(2.9)	(2.7)	(2.6)	(2.8)	(2.4)	(2.7)	(2.8)	(2.8)	(2.5)	(3.0)
自己資本利益率（注５）（%）	2.8	2.6	2.5	2.7	2.3	2.6	2.7	2.8	2.5	3.0
（年換算）	(5.6)	(5.3)	(5.0)	(5.5)	(4.6)	(5.2)	(5.3)	(5.6)	(5.0)	(6.1)
自己資本比率（注６）（%）	51.8	51.8	51.8	51.6	51.0	52.4	51.1	49.0	50.5	49.3
（対前期増減）	(0.0)	(△0.0)	(△0.0)	(△0.1)	(△0.6)	(1.4)	(△1.3)	(△2.1)	(1.4)	(△1.2)
配当性向（注７）（%）	94.6	100.0	100.0	91.3	107.0	96.5	92.5	90.0	97.8	90.0
投資物件数（件）	34	35	36	35	36	35	35	35	33	33
テナント数（注８）（件）	191	187	587	585	617	611	622	603	606	610
全賃貸可能面積（注９）（㎡）	331,112	336,375	341,070	335,534	337,389	306,717	314,925	319,258	295,884	302,341
期末稼働率（%）	98.0	96.4	93.1	90.8	93.0	96.5	97.9	98.4	99.0	98.9

回次	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
減価償却費（百万円）	1,824	1,847	1,891	1,937	1,931	1,960	1,780	1,850	1,865	1,761
資本的支出額（百万円）	1,127	1,547	1,305	1,298	1,188	1,404	1,418	1,317	1,513	1,436
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）（百万円）	7,066	7,059	6,994	6,504	6,128	6,067	6,321	6,533	6,839	6,670
１口当たりFFO（Funds from Operation）（注11）（円）	4,287	4,303	4,240	3,918	3,665	3,634	3,837	4,026	4,187	4,219
FFO倍率（注12）（倍）	15.0	18.3	15.8	15.5	18.0	17.1	16.5	14.7	14.0	15.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注13）（倍）	13.9	13.2	13.2	14.4	12.8	14.1	14.5	14.0	10.8	10.9
有利子負債額（百万円）	125,600	125,600	125,600	125,600	128,600	120,600	128,600	138,600	129,600	133,400
総資産有利子負債比率（注14）（%）	42.7	42.7	42.7	43.1	43.7	42.0	43.6	45.6	43.9	45.1
運用日数（日）	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181

（注１）本書において特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、面積及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
（注２）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。
（注３）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
（注４）総資産経常利益率＝（経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２））×100
（注５）自己資本利益率＝（当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２））×100
（注６）自己資本比率＝（期末純資産額／期末総資産額）×100
（注７）配当性向＝（１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／１口当たり当期純利益）×100
第32期、第36期及び第38期については、自己投資口の取得・消却を行っていることから、以下の算式により計算しています。
配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益）×100
（注８）テナント数については、第31期より、原則として各期末現在における物件毎のエンドテナント数を記載しています。１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に１テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、底地物件については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「１」とカウントしています。
（注９）物件が共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。）には、物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を、本投資法人の賃貸可能面積とみなして算出しています。以下同じです。
（注10）賃貸NOI＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費
（注11）１口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損＋減損損失）／発行済投資口の総口数
（注12）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算１口当たりFFO
（注13）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費（※））／（支払利息＋投資法人債利息）
※賃貸事業費用以外の減価償却費を含めています。
（注14）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

② 事業の概況

（イ）当期の概況

A. 本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、2006年２月20日に設立されました。その後、2006年３月15日に関東財務局長への登録が完了（登録番号　関東財務局長　第52号）し、2006年６月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主にオフィスビルへの投資・運用を行っており、この度、2025年６月末に第38期の決算を終了しました。

B. 運用環境及び運用実績

当期（2025年６月期）における世界経済は、米国による関税政策の影響等により、先行き不透明感が更に高まっている状況となっています。金融政策については、FRB、ECBともに政策金利の引き下げに踏み切ったものの、経済・物価の状況の違いにより利下げのペースは異なり、その時期については引き続き不透明な状況が続いています。

我が国経済は、個人消費は緩やかな回復が継続しており、堅調な設備投資や訪日外国人客の増加等もあって、景気は概ね底堅く推移する状況が続いています。日銀が、金融緩和の大枠を維持しつつも、政策金利の引き上げに舵を切ったことを受け、国内金利は緩やかな上昇が続いています。政策金利の引き下げ継続を展望する欧米とは対照的に、今後の物価動向や賃金引き上げの動きを見極めたうえで、日銀による更なる政策金利の引き上げ等の時期が注目される展開となっています。

不動産売買市場におけるオフィス物件の売買動向については、国内金利が上昇する状況下においても、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、物件価格は総じて高止まりの状況が継続しています。そのような環境下、当期は、前期に一部を外部売却したJEI本郷ビルについて、１月に全部の売却を完了するとともに、老朽化が進行したJEI浜松町ビルについて２月に売却の約定を締結しました。一方で、４月にアークヒルズフロントタワーを本投資法人が匿名組合出資する合同会社から優先交渉権に基づいて取得しました。これらの資産入替により、中長期的視点に立ったポートフォリオの質的改善を進めることができ、売却益については投資主への還元と安定的な財務運営を支える財務体力の強化に、また、前期に売却した興和川崎東口ビル及び大阪興銀ビル（底地）の売却代金を活用し、現在の資本コストを踏まえ、資本効率化及び投資主価値向上に資する施策として総額39.9億円、31,127口の自己投資口の取得及び消却を実施しました。

オフィス賃貸市場では、人材確保のためのオフィス環境改善ニーズの高まり、企業の業容拡大を背景としたオフィス拡張や立地改善目的の移転、館内増床等の需要増に加え、人手不足・建築費高騰等を受けたオフィスの新規供給減を受け、東京都心部の空室率は緩やかに低下しており、その結果、賃料水準は緩やかに上昇しています。

このような市況の中、本投資法人は、新規テナント誘致の推進と既存テナントの増床ニーズへの対応に積極的に取り組んだ結果、当期末の稼働率（注１）は98.9%と、前期末比0.1ポイント低下したものの高い稼働率を維持できました。また、空室埋め戻し賃料の引き上げ及び既存テナントへの賃料増額改定についても積極的に取り組んでいます。なお、当期末において、本投資法人が保有する運用資産は33物件、取得価格総額は2,934億円、総賃貸可能面積は302,340.95㎡（91,458.14坪）となっています。

C. 資金調達の概要

当期は、円金利の緩やかな上昇が継続する中、物件売却等の状況を踏まえたきめ細かな手元資金残高管理による借入金抑制、シンジケートローンの相対借入化等による支払手数料の削減策等にも着手し、金融コストの増加を抑制しつつ、安定した財務運営に取り組みました。資金調達としては、アークヒルズフロントタワー取得に際し短期借入金80億円を調達し、６月に期限が到来した長期借入金80億円については同額借換えを決議（固定金利63億円、変動金利17億円、平均期間4.6年）し、計160億円の調達を決定しました。また、物件の売却資金等により、長期変動借入金20億円の弁済、短期借入金12億円の期限前弁済を実施しました。

これらの結果、当期末における有利子負債平均残存期間（注２）は4.3年（前期末比0.3年短期化）、総資産有利子負債比率（総資産LTV）（注３）は45.1%（前期末比1.2%上昇）となりました。

なお、本投資法人は、資金調達の安定化及びリファイナンスリスク軽減を図るべく、従来から借入極度額140億円のコミットメントラインを設定しています。

当期末現在で本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付　（注４）
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 AA－（安定的）	AA－

D. サステナビリティへの取組

本投資法人では、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めています。

本投資法人は、CO_2排出原単位について、2030年度のCO_2排出原単位を2023年度比で42%以上削減する中期目標及び2050年度のCO_2排出量をネットゼロとする長期目標を設定しており、保有物件の照明器具のLED化、省エネ性能に優れた空調設備への改修、「RE100」対応電力等の再生可能エネルギー由来電力への切替え等を推進しています。環境負荷の低減策として、2030年度のエネルギー消費原単位を2023年度比で７%以上削減すること及び水消費原単位については2023年度を基準として2030年度まで増加させないことを目標として設定しています。加えて、グリーンビル認証の取得に継続的に取り組んでおり、認証取得物件数は29物件、賃貸可能面積の87.7%（2025年６月30日現在）となっています。

このような本投資法人のサステナビリティへの取組は、2024年のGRESBリアルエステイト評価（注５）において、10年連続で「Green Star」（注６）を取得し、「GRESB Rating」（注７）では「４ Star」という評価を受けています。

また、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2021年６月に賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注８）提言に基づき、TCFDが推奨する４つの項目（「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」）ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針・取組等をまとめ、気候変動がもたらす財務インパクトの定性・定量的分析を実施し、本投資法人のホームページ上で開示しています。

E. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益11,447百万円、営業利益5,231百万円、経常利益4,452百万円、当期純利益4,451百万円となりました。

当期については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の７）による圧縮積立金の積立てを行いました。また過年度に積立てした圧縮積立金の一部を取り崩しています。

その結果、分配金については、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金443百万円の積立てを行った上で、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金は3,106円となりました。

（注１）稼働率は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
（注２）有利子負債平均残存期間は、全ての有利子負債について、期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
（注３）総資産有利子負債比率＝（期末有利子負債額／期末総資産額）×100
（注４）第８回無担保投資法人債、第９回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債に対する格付です。なお、本投資法人は、第８回無担保投資法人債を、2025年９月９日付で償還しました。
（注５）欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。
（注６）２つの評価軸（「マネジメントと方針」と「実行と計測」）の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。
（注７）「GRESB Rating」では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%の格付が「５ Star」、次の20%が「４ Star」などと呼ばれます。
（注８）「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、G20の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアティブです。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 外部成長

本投資法人は、投資規模・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を通じ、中長期的な資産規模拡大を目指していくことを基本方針に据えています。そのために、引き続きスポンサー企業との連携を主軸としつつ、運用会社による物件情報ルートの新規開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。

但し、足許では、金融・不動産市場の環境を踏まえ、自己資本と借入のバランス（LTV）に留意しつつ、ポートフォリオの質的改善を進めるべく、収益性、エリア競争力等の観点から売却の候補物件を選定し、より資本効率・投資主価値の向上を意識しながら運営を行う方針としています。

B. 内部成長

本投資法人では、着実なリーシング活動により、稼働率については概ね巡航と目される高い水準を維持しています。これをベースとして、賃料収入の増加により収益性を更に高めていくべく、足元のインフレの浸透を踏まえ、空室埋戻し賃料の引上げや、既存テナントとの賃料増額交渉について、積極的・果敢に取り組んでいます。

C. 財務・資本戦略

本投資法人では、金利の固定化比率、残存期間、返済期限の分散化に留意しつつ、金融コストの低減を図ることを基本方針とする資金調達を継続することで、安定的かつ健全な財務運営を継続していきます。また、資金調達手段の多様化による調達基盤の維持・強化の観点から、サステナブルファイナンスなどの新しい調達手法にも取り組んでいます。

総資産LTVは60%を上限とし、35%から50%を目処に運用します。

外部成長の過程で発生する余剰資金については、借入金の返済及び資本コストを意識した自己投資口取得・消却について引き続き検討していきます。

D. サステナビリティへの取組、BCP対応等

本投資法人は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを基本方針としています。CO_2排出量削減、エネルギー利用の効率化、グリーンビル認証を主軸に据えた環境へ配慮する運営を継続しつつ、防災セキュリティ性能の向上、テナントの利便性・快適性の向上等に取り組むことで、ポートフォリオ全体のESG評価の向上を目指します。

また、BCP対応については、本投資法人では、近年高まる建物の耐震性への関心に対応し、被害の最小化・迅速な復旧のための体制を整えています。また、物件取得に際しては、選定の条件として、新耐震基準又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることを定めています。加えて、自然災害や大規模停電等不測の事態に備え、危機管理規程と業務継続計画を策定し、組織的・機動的な対応を行っています。

（ハ）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】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）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、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第25条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社（なお、本書の日付現在、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社が資産運用会社となっており、以下「本資産運用会社」ということがあります。）に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2006年２月20日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その内規として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）資産運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の上記諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、変更されることがあります。

②　投資法人の特色

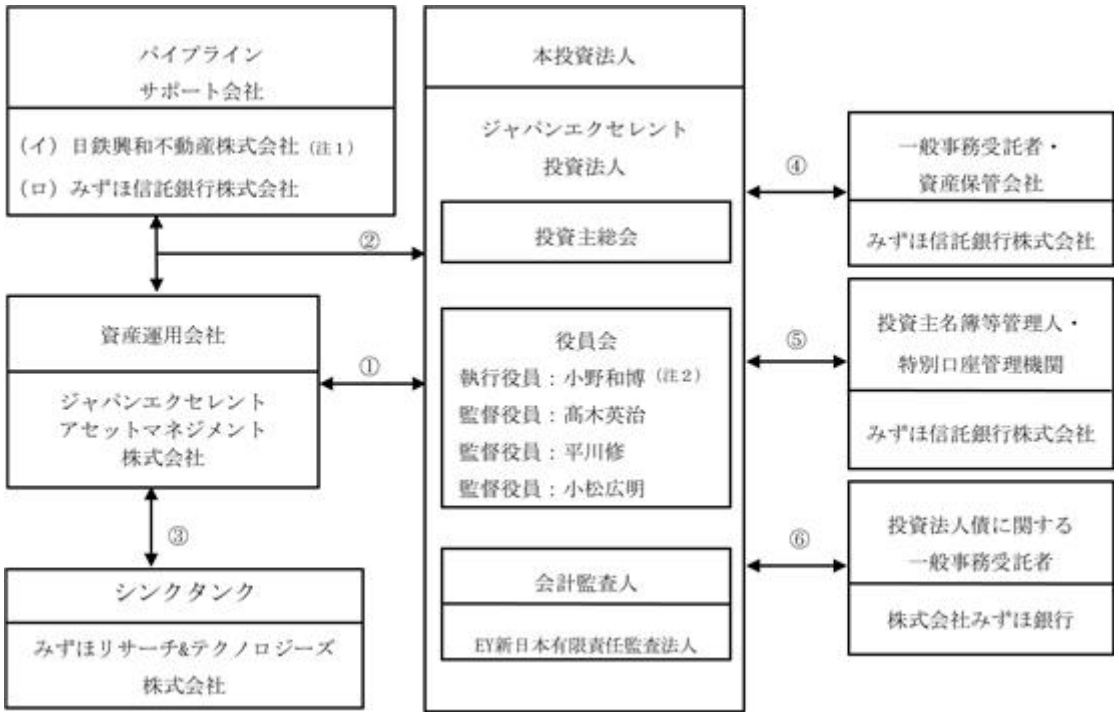
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分（後記「２ 投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（イ）主たる投資対象としての特定資産」に定義します。）及び不動産又は不動産等への投資を目的とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



番号	契約
①	資産運用委託契約
②	（イ）日鉄興和不動産サポート契約 （ロ）みずほ信託サポート契約
③	市場情報等提供契約
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	投資口事務委託契約及び特別口座管理契約
⑥	無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約

（注１）本投資法人の特定関係法人（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。以下同じです。）は、日鉄興和不動産株式会社（以下「日鉄興和不動産」といいます。）です。日鉄興和不動産は、本資産運用会社の親会社（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。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）であり、本投資法人及び本資産運用会社との間で本仕組図に記載された各契約、その他の契約を締結し、各種業務を提供しています。また、本投資法人から物件を賃借しているほか、本投資法人と物件の売買をしています。詳細については後記「③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」、「２　投資方針（１）投資方針　①　基本方針　（イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集」及び「５　運用状況（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの」もご参照ください。

（注２）2025年１月８日をもって、執行役員　香山秀一郎は退任し、新たに小野和博が就任しました。

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ジャパンエクセレント投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、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	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	本資産運用会社は、2006年２月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び本資産運用会社の内規である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務（投信法第198条第１項）を行います。本資産運用会社に委託された業務は、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、2006年２月20日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号ないし第６号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③本投資法人の機関の運営に関する事務及び④納税に関する事務等の業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人は、2008年12月17日付で本投資法人との間で投資口事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、①投資主の名簿に関する事務、②募集投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務並びに④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、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。）に基づく特別口座管理機関として2008年12月17日付で本投資法人との間で特別口座管理契約を新たに締結し、同契約に基づき、振替口座簿の作成・管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等の業務を行います。 また、投資主名簿等管理人は、2015年10月１日付で本投資法人との間で投資口事務に関する覚書を締結し、本投資法人の投資主等の個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）第７条第１項又は第２項規定により個人を識別するために指定される番号）、法人番号（番号法第58条）（以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）を収集・保管・廃棄等する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者は、本投資法人との間で以下（１）記載の契約を締結しており、以下（２）記載の業務を行います。 （１）締結済みの契約 ① ジャパンエクセレント投資法人第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）財務及び発行・支払代理契約証書（2016年10月21日付） ② ジャパンエクセレント投資法人第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）財務及び発行・支払代理契約証書（2017年４月19日付） ③ ジャパンエクセレント投資法人第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）財務及び発行・支払代理契約証書（2018年４月13日付） ④ ジャパンエクセレント投資法人第14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）財務及び発行・支払代理契約証書（2018年８月３日付） ⑤ ジャパンエクセレント投資法人第15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）財務及び発行・支払代理契約証書（2019年９月４日付） ⑥ ジャパンエクセレント投資法人第16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）財務及び発行・支払代理契約証書（2020年10月23日付） ⑦ ジャパンエクセレント投資法人第17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）財務及び発行・支払代理契約証書（2023年３月24日付） ⑧ ジャパンエクセレント投資法人第18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）財務及び発行・支払代理契約証書（2023年12月６日付） ⑨ ジャパンエクセレント投資法人第19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）財務及び発行・支払代理契約証書（2024年２月２日付） ⑩ ジャパンエクセレント投資法人第20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）財務及び発行・支払代理契約証書（2024年２月２日付） ⑪ ジャパンエクセレント投資法人第21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）財務及び発行・支払代理契約証書（2024年７月９日付） ⑫ ジャパンエクセレント投資法人第22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）財務及び発行・支払代理契約証書（2024年10月24日付） （２）行う業務 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号）として、上記（１）記載の各投資法人債（以下本項において「投資法人債」といいます。）に係る①発行事務、②投資法人債の発行代理人業務、③投資法人債の期中事務並びに④投資法人債の支払代理人業務を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容

運営上の役割	名称	業務の内容
パイプライン サポート会社／ 特定関係法人（本資産運用会社の親会社、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第29条の３第３項第１号及び第２号の取引を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引を行い、又は行った法人）	日鉄興和不動産株式会社	a. 日鉄興和不動産サポート契約 本投資法人及び本資産運用会社は、日鉄興和不動産との間で2006年５月12日付で物件情報・ウェアハウジング等サービス提供契約（その後の変更を含み、以下「日鉄興和不動産サポート契約」といいます。）を締結し、同契約に基づき、①日鉄興和不動産グループ（注）各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと（保有・開発不動産の売却情報の提供）、②日鉄興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、本資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること（仲介情報の提供）、並びに③本資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の日鉄興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、日鉄興和不動産に依頼すること（ウェアハウジング機能の提供）ができることとされています。 b. 日鉄興和不動産は、本資産運用会社の普通株式の54%を保有する法人（親会社）であり、特定関係法人に該当します。 日鉄興和不動産は、本投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者です（当期末から過去３年間において、本投資法人と日鉄興和不動産との間で不動産及び不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の取引が行われ、かかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産及び不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します。）。 日鉄興和不動産は、本投資法人の運用資産の賃借人です（当期末から過去３年間において、本投資法人及び信託受託者と日鉄興和不動産との間で不動産の賃借の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、前営業期間における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当します。）。 c. その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結しています。

運営上の役割	名称	業務の内容
パイプライン サポート会社	みずほ信託銀行株式会社	みずほ信託サポート契約 本投資法人及び本資産運用会社は、みずほ信託銀行株式会社との間で2006年５月12日付で第三者物件情報提供等に関する協定書（以下「みずほ信託サポート契約」といいます。）を締結しており、同協定に基づき、みずほ信託銀行株式会社は、①本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを本資産運用会社に対して速やかに提供すること（仲介情報の提供）、②本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと、及び③必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。
シンクタンク	みずほリサーチ＆テクノロジーズ株式会社	市場情報等提供契約 本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、みずほリサーチ＆テクノロジーズ株式会社との間で2006年５月12日付で調査業務委託契約書を締結しており、同契約に基づき、みずほリサーチ＆テクノロジーズ株式会社は、①経済・金利・為替動向等マクロ経済につき毎月１回以上報告・助言を行い、必要に応じて不動産市況及び不動産業界に与える影響等についても報告・助言を行うこと、並びに②この他、上記に関する本投資法人又は本資産運用会社からの質問に応じ随時助言・回答を行い、必要に応じて調査報告を行うこととされています。

（注）本書において、日鉄興和不動産グループとは、日鉄興和不動産並びに本資産運用会社を除くその子会社及び関連会社をいいます。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）投資法人の機関の内容

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、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（規約第15条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名並びに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

（ｉ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会の決議は、原則として、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決議されます（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第13条第１項）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

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

B. 執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、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。以下同じです。）第349条第４項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（ii）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第20条第１項）。

（iii）投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

C. 会計監査人

（ⅰ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第22条）。また、会計監査人が欠けた場合又は規約で定めた会計監査人の員数が欠けた場合において、遅滞なく会計監査人が選任されないときは、役員会は一時会計監査人の職務を行うべき者を選任しなければならないとされます（投信法第108条第３項）。

（ⅱ）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職務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

（ⅲ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第23条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士１名、公認会計士１名及び不動産鑑定士１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業務遂行状況を監督しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から運用資産の状況に関し報告を受ける権利及び運用資産に関する帳簿及び記録その他一切の資料等を閲覧及び謄写又は調査する権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互提携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務の執行の状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。

また、本投資法人の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、各決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告を提出することに加えて、監査の過程において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は、その事実を監督役員に報告することとされています。

（ニ）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、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用資産の状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用資産に関する資料等の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の遂行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

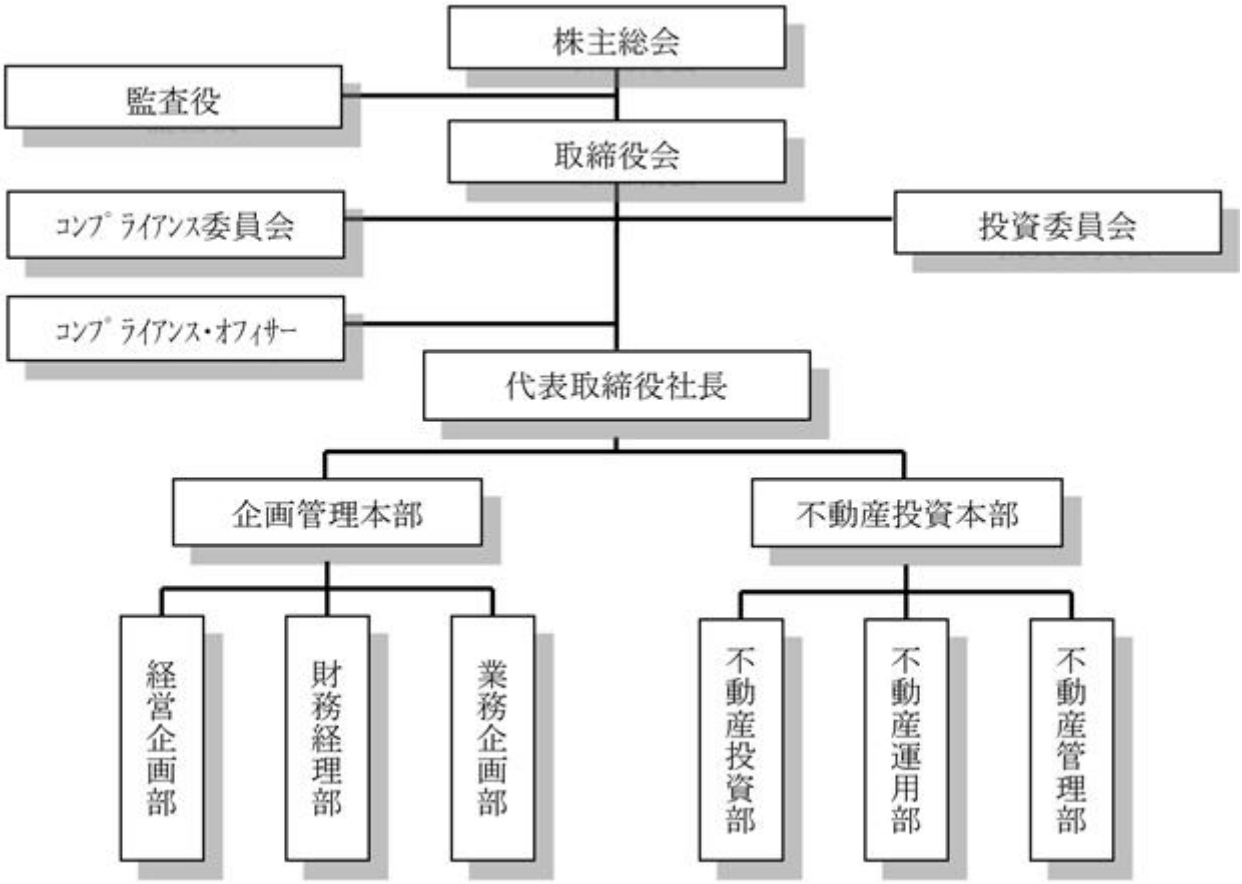
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守に係る基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営企画部、財務経理部、業務企画部、不動産投資部、不動産運用部及び不動産管理部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

<本資産運用会社の組織図>



（ロ）資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
経営企画部	(1) 本投資法人の運用戦略の企画・立案に関する事項 (2) 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 (3) 業界諸団体への対応に関する事項 (4) IR及びディスクロージャー全般に関する事項 (5) 運用リスク管理に関する事項 (6) 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 (7) 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営補助に関する事務に関する事項 (8) 上記(1) ないし(7) に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する事項 (3) 本資産運用会社の経理に関する事項 (4) 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 (5) 本投資法人の経理・税務の統括に関する事項 (6) 上記(1) ないし(5) に付随する事項
業務企画部	(1) 本資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項 (2) 本資産運用会社の取締役会及び株主総会の運営の事務に関する事項 (3) 本資産運用会社の総務に関する事項 (4) 本資産運用会社の人事に関する事項 (5) リスク管理（運用リスク管理を除く。）に関する事項 (6) 本資産運用会社のシステムの運営に関する事項 (7) 本資産運用会社の社内事務管理及び情報管理に関する事項 (8) 監督官庁への対応に関する事項 (9) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (10) 上記(1) ないし(9) に付随する事項
不動産投資部	(1) 運用資産の取得計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の売却計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1) 及び(2) に付随する事項
不動産運用部	(1) 運用資産の管理計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画の策定・実施に関する事項 (3) 運用資産の鑑定評価に関する事項 (4) 上記(1) ないし(3) に付随する事項
不動産管理部	(1) 運用資産の修繕計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産のエンジニアリング・レポート等の取得に関する事項 (3) 運用資産の環境対応に関する事項 (4) 上記(1) ないし(3) に付随する事項

（ハ）委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

A. 投資委員会

委員長	**代表取締役社長**
委員	**代表取締役社長、不動産投資本部長、企画管理本部長、コンプライアンス・オフィサー並びに不動産投資部、不動産運用部、不動産管理部、経営企画部及び財務経理部の各部長** **なお、上記委員のうち議決権を有する者は以下のとおりです。** **(1) 代表取締役社長** **(2) 不動産投資本部長** **(3) 企画管理本部長** **(4) 不動産投資部長、不動産運用部長及び不動産管理部長のうち、当該議案に最も関連する者として不動産投資本部長が指名した者** **(5) 経営企画部長及び財務経理部長のうち、当該議案に最も関連する者として企画管理本部長が指名した者**
審議・決定事項	**(1)投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更** **(2)投資法人とスポンサー関係者（注2）との取引制限に関する事項に係る基本方針の策定及び変更** **(3)投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びその附属明細書** **(4)投資法人の決算短信（業績予想を含みます。）** **(5)投資法人の投資口の分割** **(6)投資法人の投資口発行、借入れ、又は投資法人債の発行その他の方法による資金調達** **(7)投資法人の自己投資口の取得及びその処分又は消却** **(8)投資法人の新投資口予約権の発行及びその消却** **(9)投信法第201条の２第１項に基づき投資法人の同意を必要とする取引** **(10)資産運用ガイドラインで定める年間運用計画** **(11)投資法人の資産取得及び売却に係る事項** **①投資法人の運用資産の取得（注1）若しくは売却（注1）** **②運用資産の取得若しくは売却の媒介の委託** **③上記①及び②の検討（この検討に該当するか否かは、本資産運用会社若しくは本投資法人又は相手方にコストが発生する作業の開始等を基準に総合的に判断します。）** **④その他投資法人の資産取得及び売却に係る重要な事項（注1）** **(12)投資法人の運用資産の管理に係る事項** **①新たなプロパティ・マネジメント契約の締結** **②マスターリース契約の締結（注1）** **③大規模修繕に係る請負契約の締結** **④１億円以上の大規模修繕の実施** **⑤その他投資法人の資産の運用及び管理に係る重要な事項（注1）** **(13)投資法人の投資口発行、投資法人の自己投資口の取得及び投資法人の新投資口予約権の発行の準備作業の開始** **(14)投資法人とスポンサー関係者との間の一定の取引（注1）** **(15)投資法人の業績予想の修正** **(16)その他投資法人から当会社が受託する業務に係る重要な事項**
開催時期	**原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。**

審議方法	投資委員会の決定は、議決権を有する投資委員全員の出席かつ賛成をもってこれを決するものとします。但し、本資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との取引以外に関して投資委員会が審議を行う場合には、議決権を有する投資委員の過半数が出席し、当該決議に出席をした議決権を有する投資委員の３分の２以上の賛成をもってこれを決するものとします。なお、当該スポンサー関係者に該当することとなる議決権を有する投資委員又は法人たるスポンサー関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する投資委員（兼職の場合を含むが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

（注１）上表(9)に係る事項を除きます。
（注２）スポンサー関係者とは、(a)投信法で定義される本資産運用会社の利害関係人等、(b)本資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主並びに第一生命保険株式会社、株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社、(c)上記(b)に該当する者のうち本資産運用会社の株主の金融商品取引法施行令に定義される子会社等並びに(d)上記(a)に該当する者又は(b)に該当する者のうち本資産運用会社の株主若しくは第一生命保険株式会社が50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（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。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）をいいます。

B. コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、企画管理本部長、不動産投資本部長、関係部の部長及び取締役会が指名する外部の専門家１名（注） なお、上記委員は全てコンプライアンス委員会において議決権を有します。
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定・改定 (2) 法令等遵守上不適切な行為に関する改善措置又は防止措置等の審議・決定 (3) 投資委員会の審議を要する事項のうち、スポンサー関係者と本投資法人との取引に関する事項（投資委員会の決議事項(11)③（前記「A. 投資委員会」に記載の「審議・決定事項」欄参照）係る事項は除きます。）に係る審議・承認 (4) 投資委員会の審議を要する事項で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項に係る審議・承認 (5) 上記（1）ないし（4）以外にコンプライアンス・オフィサーが重要と判断したコンプライアンスに関する事項に係る審議・承認
開催時期	原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。
審議方法	コンプライアンス委員会の決定は、委員の過半数が出席し、当該決定にあたり出席した委員の過半数の賛成があり、かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成したことにより決せられます。但し、本資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又は当該スポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、当該委員の数は、議決権を有する委員の数に算入しないものとします。

（注）外部専門家として、弁護士・公認会計士・税理士・建築士・不動産鑑定士等、法律・会計・税務・建築・鑑定等、不動産の投資・運用に係る専門的識見のある独立の第三者を選任することを原則とします。本書の日付現在、コンプライアンス委員会の構成員である外部専門家は弁護士です。

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

A. 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。また、コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。

B. 業務

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社においてコンプライアンスを徹底するために、本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスの教育及び研修に関する企画立案及び推進を行います。

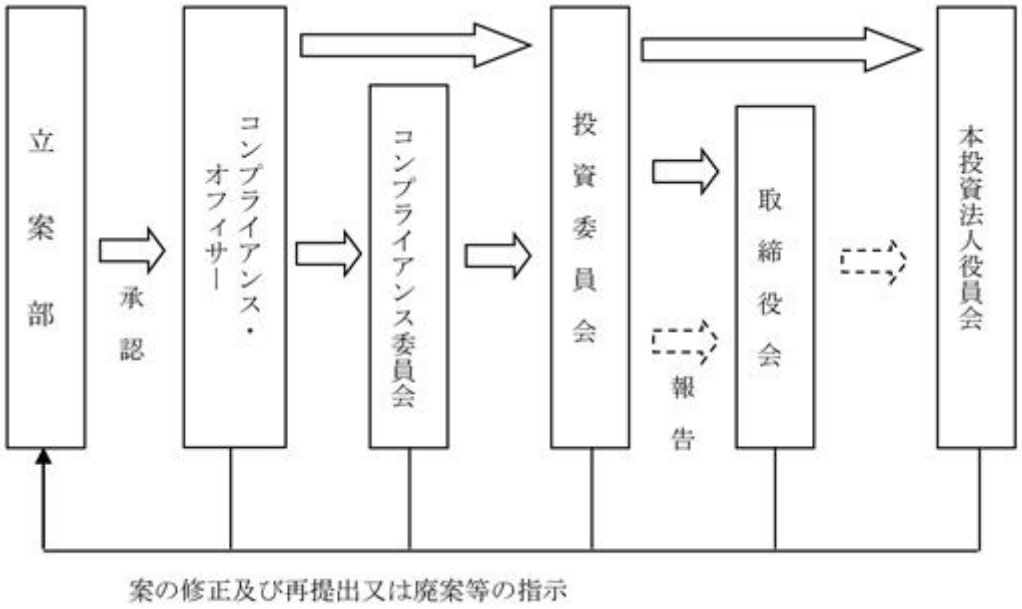
（ホ）本資産運用会社の意思決定手続

A. 投資方針（資産運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用に係るその他の計画）並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン、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。）の規則に基づく資産管理計画書（以下「資産管理計画書」といいます。）及び本資産運用会社の社内における運用計画である年間運用計画(年間運用計画は、年間取得・売却計画、年間賃貸・管理計画及び年間資金調達計画から構成されます。)をそれぞれ作成します。また、本資産運用会社は、上記の資産運用ガイドライン等に従い個別の運用資産の取得又は売却を決定します。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

<本資産運用会社の意思決定フロー>



（ｉ）立案部による起案から投資委員会への提案まで

a.資産運用ガイドラインの起案

資産運用ガイドラインについては経営企画部が起案し企画管理本部長の承認を得ます。

b.資産管理計画書の起案

資産管理計画書についても経営企画部が起案し企画管理本部長の承認を得ます。

c.年間運用計画の起案

個別の運用資産の年間取得・売却計画については不動産投資部が、年間賃貸・管理計画については不動産運用部が、年間修繕計画については不動産管理部が起案し不動産投資本部長の承認を得ます。

年間資金調達計画については財務経理部が起案し企画管理本部長の承認を得ます。

d.運用資産の取得及び売却の起案

個別の運用資産の取得及び売却については不動産投資部が起案し不動産投資本部長の承認を得ます。

（以下、経営企画部、財務経理部、不動産投資部、不動産運用部及び不動産管理部を「立案部」、不動産投資本部長及び企画管理本部長を「承認者」と総称します。）

各立案部は、各案をコンプライアンス・オフィサーに提出し、各案に関する法令・諸規則（投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）、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。以下同じです。）等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則、投資信託協会の定める諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び内規をいいます。以下同じとします。）及び本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含み、以下「諸契約」といいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。

コンプライアンス・オフィサーは、当該案に法令・諸規則及び諸契約への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を各立案部に対して連絡します。なお、①当該案がスポンサー関係者との取引に関するものである場合又は②コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会の審議に付し、コンプライアンス・オフィサーはその結果を各立案部に対して連絡します。

各立案部は、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を受けた当該案を承認者に報告します。承認者は、当該案を投資委員会に議案として提案します。

一方、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が当該案について法令・諸規則及び諸契約への違反若しくは抵触、その他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、各立案部に対して当該案の中止又は内容の変更を命じます。

中止の命令を受けた案については、承認者は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会による法令・諸規則及び諸契約の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する承認を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に提案することができないものとします。

（ii）投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、承認者により提案された案を承認するか否かにつき審議の上決定します。なお、コンプライアンス・オフィサーが審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。

投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は承認者に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の指示が出された場合、各立案部は、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。

投資委員会の承認が得られた場合、a.及びb.については、投資委員会の委員長が、当該案を取締役会に議案として付議するとともに、当該案に関する資料を取締役会に提出します。c.及びd.については、当該案が本資産運用会社の最終的な意思決定となります。なお、投資委員会において承認されたスポンサー関係者との取引に係る案は、法令で定める利害関係人等との取引のうち一定のものについては本投資法人の役員会に当該案を付議し、当該役員会の承認を得てから取引を行うこととし、その他のものについては本投資法人の役員会に報告されます。

（iii）取締役会での審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された案を承認するか否かを審議の上決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該案が本資産運用会社の最終的な意思決定となります。なお、取締役会において承認されたスポンサー関係者との取引に関連する案については、承認後本投資法人の役員会に報告されます。

B. 運営管理及び資金調達の決定プロセス

運用資産の管理に関する業務についても、運用資産の取得等と全く同様の決定手続で実行されます。

運用資産の管理に関する業務につき、年間運用計画に従った管理については、不動産投資本部長のみの決裁で行います。但し、年間運用計画において予定されているか否かにかかわらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が、新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約若しくは大規模修繕に係る請負契約を締結する場合又は１億円以上の大規模修繕に該当する場合、その他本投資法人の資産の運用及び管理に係る重要な事項に該当する場合には、投資委員会で決議するものとします。

運用資産取得のための資金調達（年間資金調達計画に従った借入を含みます。）及び新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合には、財務経理部による資金調達案の起案及び企画管理本部長の承認を経た後、コンプライアンス・オフィサーの承認又はコンプライアンス委員会による承認を受け、投資委員会による決議を経ることになります。

また、投資委員会で決議されたスポンサー関係者との取引に係る案は、法令で定める利害関係人等との取引のうち一定のものについては本投資法人の役員会に当該案を付議し、当該役員会の承認を得てから取引を行うこととし、その他のものについては本投資法人の役員会に報告されます。

（へ）コンプライアンス体制

A. 体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の内規を整備するとともに、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則及び諸契約その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用に係る業務が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。

B. 内規体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守に係る基本方針及び法令等遵守体制の整備に係る基本的な内規であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが作成し、コンプライアンス委員会の承認の後、取締役会の承認を経て制定します。

C. 投資判断における法令等遵守

投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

D. 内部監査の方法

（ⅰ）主体

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・オフィサーの上申に基づき、代表取締役社長により任命される、内部監査を行う担当者の総称です。

（ⅱ）内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

a. 各組織の業務及び運営が法令・諸規則及び諸契約に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査

b. 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則及び諸契約等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査

c. 事故等に係る再発防止策の定着状況、その他必要な事項についての監査

内部監査は、コンプライアンス・プログラムに基づき、１事業年度に１回以上本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとします（定期監査）。なお、コンプライアンス・プログラムはコンプライアンス・オフィサーが各事業年度初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会及び取締役会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び監査内容をコンプライ

アンス・オフィサーが別途指示するものとします。また、内部監査は、かかる定期的なものに加え、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各部は、コンプライアンス・オフィサーの求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの実施状況を原則として、６ヶ月に１回コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとされています。

（iii）内部監査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正事項の内容を取りまとめた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を監査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。この場合、当該監査対象部は改善計画を作成し、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた後、当該改善計画を実施し、当該実施による改善状況について、定期的にコンプライアンス・オフィサーに報告をしなければならないものとします。また、コンプライアンス・オフィサーは、改善状況についての報告を受けた後、改善状況について確認をし、当該改善状況をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告しなければならないものとします。

（ト）投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク（２）投資リスクに対する管理体制」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）

出資総額（純額）（注１）	**139,907,896千円**
本投資法人の発行可能投資口総口数	**10,000,000口**
発行済投資口の総口数	**1,290,487口**

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減の状況は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注１）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年４月28日	消却	△15,402	1,337,598	△1,999	145,907	（注２）
2024年６月28日	消却	△15,984	1,321,614	△1,999	143,907	（注３）
2025年６月27日	消却	△31,127	1,290,487	△3,999	139,907	（注４）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

（注２）2022年２月18日から2022年４月13日にかけて、証券会社との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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,402口については、2022年４月18日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年４月28日に消却しました。

（注３）2024年２月20日から2024年５月10日にかけて、証券会社との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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,984口については、2024年６月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年６月28日に消却しました。

（注４）2025年２月25日から2025年５月30日にかけて、証券会社との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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口31,127口については、2025年２月21日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年６月27日に消却しました。

（注５）本投資法人においては、当期末時点で、自己保有投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第２項の規定により議決権を有しない投資口）は存在せず、また、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も存在しません。

（６）【主要な投資主の状況】

当期末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）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	377,040	29.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	235,458	18.25
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目８番１号	134,427	10.42
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	61,535	4.77
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番１号	20,660	1.60
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	18,665	1.45
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1,BOSTON,MASSACHUSETTS	16,267	1.26
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	11,318	0.88
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1,BOSTON,MASSACHUSETTS	10,877	0.84
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	10,365	0.80
合計		896,612	69.48

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合については、小数第三位を四捨五入しています。

（参考）所有者別の状況

（当期末現在）

区分	投資主数（人）	比率（%）	所有投資口数（口）	比率（%）
個人その他	6,257	92.55	60,216	4.67
金融機関（第一種金融商品取引業者を含む）	123	1.82	869,960	67.41
その他の国内法人	163	2.41	168,929	13.09
外国法人等	218	3.22	191,382	14.83
合計	6,761	100.00	1,290,487	100.00

（注）比率については、小数第三位を四捨五入しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①　従業員投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本投資法人の投資主と本資産運用会社の従業員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上、及び本資産運用会社の従業員の福利厚生の増進を目的として、持投資口制度を設けています。

当該持投資口制度では、持投資口会が、従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。

②　従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③　従業員投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の従業員です。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、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、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うものとします（規約第25条）。

かかる規約記載の目的の達成にあたり、本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業（注）及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用し、収益の安定と拡大を追求することにより、投資主価値の最大化を目指します。

（注）スポンサー企業とは、当社の株主である日鉄興和不動産、第一生命ホールディングス株式会社、株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計４社を指します。

（イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集

本資産運用会社は、開発・投資から仲介・運用・賃貸管理まで不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業と、金融に関連する幅広いノウハウを持つスポンサー企業を持ち、それらの総合力を組み合わせ、本投資法人の資産運用に活用・結集し、投資主価値の最大化を目指すことができます。

A. 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業が本資産運用会社へ物件、人材、ノウハウ及び資金等の各面で強力なサポートを継続

日鉄興和不動産及び第一生命ホールディングス株式会社の２社は、「REIT事業に係る協定書」において、本投資法人による資産運用に向けた協力と本資産運用会社への役職員の出向等を含む協力体制の構築等につき合意しています。かかる合意を基礎として、本資産運用会社は、不動産と金融それぞれに強みを持つスポンサー企業より出資を受けるとともに、スポンサー企業の業務・ノウハウ等に応じて様々なバックアップを受ける体制となっています。かかるバックアップ体制には、上記の出資の他、本資産運用会社への人材供給、スポンサー企業との協働又は関係活用による物件の取得、パイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供、金融系スポンサー企業のノウハウを活用したファイナンス並びに、経済・金利・為替動向等のマクロ経済等及び不動産売買マーケット等のリサーチ機能の提供を含みます。

B. オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つスポンサー

本資産運用会社は、スポンサー企業の一部より経営陣及び主要なスタッフの出向等を受けており、また、不動産及び金融のノウハウの提供も受けています。人材の供給に加えて、各社の持つ不動産開発力、運用力、リスク管理能力等のノウハウの提供により、投資機会の拡大や資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けることができます。

このように、不動産と金融それぞれの分野に精通するスタッフ等の経験・ノウハウの提供をスポンサー企業から受け、これらを融合し、十分に活用することにより、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図っていきます。

C. スポンサー企業等との協働又は関係活用

本投資法人は、設立以降、本資産運用会社のスポンサー企業やその関係会社との協働及びその関係の活用により、ポートフォリオの拡大と充実を図ってきました。本書の日付現在における本投資法人の保有資産（不動産及び不動産を信託する信託の受益権）は、33物件、取得価格総額で293,451百万円となります。

また、本投資法人は、本書の日付現在、スポンサー企業やその関係会社である株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社、第一生命保険株式会社からそれぞれ27,585百万円、7,807.5百万円、6,000百万円を借り入れています。

（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

本投資法人は、以下に記載のとおり、その中心的な投資対象を大都市圏（注）のオフィスビルとし（オフィスビル中心型）、かつ、常にその時々における不動産市場全体を見渡した厳選投資を基本とし、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオの運用を目指します。

（注）大都市圏とは東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市等を指します。詳細は後記「B. 投資対象地域」をご参照ください。

A. 用途

本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産等資産を主たる投資対象としますが、その他（商業施設・住宅等）の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産等資産に対しても投資を行うものとします（規約第26条第１項）。

用途別投資比率に関しては、原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産等及び不動産対応証券をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産等及び不動産対応証券等を10%以下とする方針です。

＜用途別投資比率＞

用途（注１）	ポートフォリオに占める投資比率（注２）
オフィスビル	90%以上
その他（商業施設・住宅等）	10%以下

（注１）各不動産等及び不動産対応証券全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産等及び不動産対応証券の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

（注２）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産等及び不動産対応証券の取得価格の総額の割合をいいます。但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人が保有する不動産等及び不動産対応証券に係る用途別投資比率が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

（ⅰ）オフィスビル

オフィスビルは、市場の規模が大きく相対的に流動性が高いことから、投資機会の絶対数が多く、今後の開発事業等による安定した供給も期待できます。また、立地及び建物を厳選し、適切な維持管理を行うこと等により、他の用途の不動産に比べて中長期にわたる安定した収益力を維持し得ることから、収益の安定と拡大をバランスさせることにより、投資主価値の最大化を目指す本投資法人の投資方針に最も適合する投資対象と考えています。

他方、オフィスビルの収益は、相対的に景気変動の影響を受けやすく、景気上昇局面では賃料及び稼働率の上昇による収益の向上を期待できますが、景気下降局面においては収益が下落するおそれがないとはいえません。これに対し、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関し、景気変動に左右されにくい資産を厳選し、かつ常にテナント満足度の高いプロパティ・マネジメント・サービスの維持を図るといった日々の資産運営面の工夫をこらすことにより、仮に中長期的には景気下降局面に遭遇する場合にも、賃料及び稼働率の下落リスクを最大限軽減することを目指します。

また、以下の諸点を重視しつつ、最適なポートフォリオの構築を目指します。

a. 地域バランス

東京都心６区を最重要エリアと位置づけつつ、これに加えて大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部、並びに東京都心６区を除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）へも積極的に投資することにより、各大都市圏での経済情勢の変動や大規模開発の集中等による市場の変化に対応します。詳細は、後記「B. 投資対象地域」をご参照ください。

b. 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル(注)と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル（注）とのバランスを考慮し、最適な組み合わせとなることを目指します。

（注）本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。

c. テナントバランス

退去リスク等テナントに関わる様々なリスクを可能な限りコントロールするため、ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、テナントのバランスに配慮しリスク分散を図ります。

（ⅱ）その他（商業施設・住宅等）

オフィスビル以外の用途の不動産についても、それぞれの用途特性に応じて収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる不動産に対し、オフィスビルと同等の投資価値があるものについて厳選して投資することとします。具体的には、全国的な知名度を有する商業地区に所在する都市型商業施設等や、東京都内に所在する住居用不動産等を考えています。

B. 投資対象地域

本投資法人の投資対象地域は、規約第26条第２項において、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とされていますが、資産運用ガイドラインにおいてより詳細な選別基準を設定し、下表のとおりとしています。特に、下表のエリアⅠ、エリアⅡ及びエリアⅢを併せて「コアエリア」とし、コアエリアへの投資比率にウエイトを置くことにより、オフィス中心型かつ東京都心６区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。

（ⅰ）オフィスビル

本資産運用会社は、オフィスビルについて、地域毎の投資特性を勘案して以下の投資対象地域区分に応じたポートフォリオを構築します。

＜投資対象地域＞

投資対象地域		
コアエリア	エリアⅠ	東京都心６区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
	エリアⅡ	大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）（注）
	エリアⅢ	エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）
エリアⅣ		エリアⅡを除く大阪市、名古屋市、福岡市並びにその他の政令指定都市等

（注）「大阪市中心部」とは大阪駅（JR）、大阪梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄）、梅田駅（Osaka Metro）、淀屋橋駅（Osaka Metro）、本町駅（Osaka Metro）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「名古屋市中心部」とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「福岡市中心部」とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

オフィスビルの市場規模が大きく、稼働率も高い東京都心６区（エリアⅠ）を主たる投資対象地域とします。エリアⅠ、大都市圏でオフィスビル集積度・賃料水準が他の都市に比べて高い大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部（エリアⅡ）並びにエリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）（エリアⅢ）をあわせてコアエリアとし、重点的に投資していきます。

＜投資対象地域別投資比率＞

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率（注）
コアエリア		80%以上
	エリアⅠ	コアエリアの50%以上
	エリアⅡ	コアエリアの50%以下
	エリアⅢ	コアエリアの50%以下
エリアⅣ		20%以下

（注）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産等及び不動産対応証券の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人が保有する不動産等及び不動産対応証券に係る投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があり得ます。

（ⅱ）その他

その他の不動産の投資対象地域については、それぞれの不動産の用途特性に応じて厳選して投資していきます。具体的には、商業施設であれば、投資判断時点において人口100万人以上の都市の中心街にある不動産を主な投資対象とし、住居であれば、東京都内に所在する不動産を主な投資対象とします。

（ハ）具体的投資基準

立地特性及び関連する不動産市場動向等を十分に把握し、投資対象不動産の規模、仕様、収益性や、保有リスク等を総合的に分析・検討した上で投資判断を行います。

また、取得後は、資産価値及び競争力の維持・向上のための、継続的かつ効果的な設備投資、収益拡大のための諸施策及びコスト削減策を実施し、競争力の強化を図っていきます。

A. 属性

個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
規模	オフィスビルについては、原則として延床面積3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物であることとします。 なお、その他の用途の不動産（商業施設、住居等）については、各用途に鑑み、商圏の規模や、地域の将来性を考慮の上、規模について基準を設けず個別に判断することとします。
耐震性	新耐震基準（注）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。 新耐震基準で設計されていない物件については、耐震診断の内容を調査し、必要とされる強度が確保されているか否かを確認するものとします。加えて、取得を検討する全ての物件につき、専門的能力のある第三者機関による耐震性評価を事前に行うこととします。特に設計書・構造計算書・建築確認書等の書類の内容につき当該第三者機関による独立独自の見地での精査を経た上で報告書を取り付けることとします。
収益性	取得時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めることを条件とします。
テナント構成	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案するものとします。
環境関係	以下の内容を検討して決定することとします。 ・アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等 ・水害、がけ崩れ等の災害リスク ・グリーンビル認証の有無（CASBEE、DBJグリーンビルディング等）。なお、未開発用地における投資においては、開発行為が自然環境や生態系に影響を与えうることを認識し、CASBEE-建築（新築）等グリーンビル認証を取得した、あるいは取得可能な物件のみに投資を行います。 なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。 また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。

（注）「新耐震基準」とは、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。）及び昭和56年に改正された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

B. 築年数

本投資法人は、オフィスビルにつき取得を検討する場合、築年数に関しては、原則として、立地との関係で下表のマトリックスに該当するオフィスビルにつき投資するものとします。但し、いわゆる新耐震基準に準じた耐震性能を備えた物件については、下表の築年数を超える場合であっても投資対象とすることがあります。

投資エリア	投資エリア別築年数
コアエリア （エリアⅠ、Ⅱ及びⅢ）	30年未満
エリアⅣ	15年未満

なお、その他の用途の不動産（商業施設・住宅等）についても、オフィスビルの基準に準じて取得を検討します。

C. 投資額

物件の取得にあたっては、ポートフォリオ全体の構成とバランスとを考慮します。過度の集中投資を避けるため、１案件当たりの投資額は当該物件投資後のポートフォリオ全体の30%以下となるよう配慮します。但し、短期的にこの比率を超えることがあります。

（ニ）保有期間及び売却方針

中長期的な保有を基本方針とします。個々の運用資産の売却は、ポートフォリオの構成、中長期的な不動産市況、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・安定性並びに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を考慮の上、業績に与える影響等も勘案しつつ、総合的に判断します。

（ホ）開発案件への取組

本投資法人は、既に稼働中の物件に限らず、投資機会を厳選し、開発案件も取り組むものとします。

但し、開発案件は、竣工後のテナント確保が十分可能と判断されることを確認するなどリスクを極小化するとともに、完工・引渡しリスク、開発リスク等の低減を図った上で、取得することとします。そのため、必要に応じ、金融・不動産に精通するスポンサー企業のノウハウを用い、不動産市場で利用可能な様々な金融手法・最新の投資技術を活用することも併せて検討します。

（ヘ）物件調査（デューディリジェンス）基準

本資産運用会社は、本投資法人の投資方針及び前記「(ハ）具体的投資基準　A. 属性」に記載の選別基準に適合する不動産等及び不動産対応証券を選定するにあたり、現地実査及び取引関係者等から本資産運用会社が入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、不動産鑑定士、建設会社、設計会社、保険会社、マーケット・リサーチャー、弁護士、公認会計士等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、価格調査書、建物状況調査報告書、地震リスク調査報告書、マーケット・レポートその他の各種レポート等を精査した上で、その投資方針及び物件選定基準への適合性を判断します。さらに当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかを把握することとします。

また、耐震性能と地震リスクの診断・調査を全ての物件取得の際に実施することとします。具体的には、耐震性能・地震リスクの審査能力を有する第三者機関により、設計書・構造計算書・建築確認書等につき審査を行い、これらに問題がないとの判断が書面で確認された場合にのみ取得することとします。

耐震性能を含め、当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかとの判断において考慮する主要な調査項目は以下のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	①当該地域・競合地域でのオフィスの需給動向、当該物件向けの需要動向の調査・検討 ②当該物件の予定収入と将来見通し(賃料・共益費等)、固定費・変動費予想(管理費・水光熱費・修繕費等)、敷金・保証金等を含む賃貸条件・相場との乖離率 ③立地条件・地域特性・周辺環境（交通利便性・周辺施設等を含みます。） ④物件収益力、キャップレート水準 ⑤鑑定評価額・収益力・収益予想等に基づく取得価額の妥当性 ⑥テナントの信用力及びテナント構成 ⑦物件管理状況（プロパティ・マネジメント会社の管理能力・テナント獲得能力・提案力・契約条件等） ⑧市場評価予想を含めた将来の売却可能性 ⑨物理的調査、法的調査、運営状況調査を踏まえた総合的な経済的調査結果の検討	・不動産鑑定評価書 ・マーケット・レポート ・現地調査
物理的調査	①土地の形状・越境の有無・境界確定の状況 ②建物・設備の現況調査・診断（過去修繕状況・劣化状態の確認等） ③建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費（年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認） ④設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査 ⑤建物耐震調査（耐震性・PML他）（注） ⑥建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認（基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認） ⑦環境調査（グリーンビル認証の有無等）・有害物質（アスベスト・PCB等）調査・土壌汚染調査 ⑧災害リスク調査（ハザードマップ等の確認）	・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書（PML評価報告書を含むことがあります。） ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書
法的調査	①所有権・抵当権等（共有・準共有、区分所有、借地権、担保物権・用益権その他の権利）の権利関係調査 ②賃貸借（テナント）契約の内容調査 ③土地の境界確認書・越境覚書等の近隣関係書類の確認 ④建物の現況、管理状態等の関連法令遵守状況 ⑤管理規約・共有者間協定書・借地契約・公開空地管理等の権利関係書類の確認 ⑥共有者、テナント、近隣関係者等との紛争の有無の確認 ⑦電波障害対策等、近隣関係者との取決め内容の確認 ⑧前所有者等の状況（否認・詐害行為取消権のリスク調査）	・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 ・現地調査 ・法務監査報告書

（注）PMLとは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（ト）運営管理方針

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について、経済環境見通しに基づき、ポートフォリオ規模・資産運用状況を踏まえた運営管理方針、プロパティ・マネジメント方針、リーシング方針及び付保方針を策定し、それらの進捗を管理します。

A. 運営管理方針の策定及び進捗状況の管理

本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について以下のような「運営管理方針」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

また、運営管理方針のうち、年間取得・売却計画、年間賃貸・管理計画、年間修繕計画及び年間資金調達計画（併せて以下「年間運用計画」といいます。）については、本投資法人の営業期間に合わせ６ヶ月毎に向こう１年間の計画の策定及び見直しを実施します。

＜運営管理方針＞

大項目	中項目
（ⅰ）新規取得・売却計画	a. 年間取得・売却計画 b. 中期取得・売却計画
（ⅱ）賃貸・管理計画	a. 年間賃貸・管理計画 b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画
（ⅲ）年間資金調達計画	―

（ⅰ）新規取得・売却計画

a. 年間取得・売却計画

当該年度における新規取得の予定時期・予定金額、及び売却を予定する物件・予定時期、売却目標額を策定します。

b. 中期取得・売却計画

今後の経済環境、投資対象地域の開発動向、将来にわたる収益見通し、今後の投資額の見込み等を勘案し、中期的な取得・売却の目標を策定します。

（ⅱ）賃貸・管理計画

a. 年間賃貸・管理計画

本資産運用会社は、各物件につき同一エリア内の賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料の設定、既存テナントの定期的な賃料の見直しを行うとともに、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、プロパティ・マネジメント会社及びテナント仲介業者と連携し機動的なリーシングを行います。

b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画

本資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、修繕及び資本的支出に関する中長期修繕計画及びそれに基づく年間修繕計画を策定します。

修繕・資本的支出の実施にあたっては、各運用不動産の減価償却費の範囲内で行うことを原則とし、これを超える場合であっても、総額ではポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で実施することを基本とします。

（ⅲ）年間資金調達計画

本資産運用会社は、資金の借入及び返済に係る年間資金調達計画（投資法人債の発行及び償還に係る計画を含みます。）を策定します。

本資産運用会社は、上記の各計画について、運用不動産毎及びポートフォリオ全体で月次単位の収支実績を検証し、見直しを行いつつ、進捗状況を管理していきます。

また、期中又は営業期間終了時において、計画に乖離が生じた場合は、それを踏まえて、収益向上のための必要な措置を講じます。

B. プロパティ・マネジメント方針

（ⅰ）プロパティ・マネジメント会社の選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定にあたっては、候補となる会社の経験・実績、信用力、組織・体制、報酬水準、リーシング能力、テナント満足度向上への取組等を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。

なお、プロパティ・マネジメント会社への業務委託期間は、１年を基本とします。契約期間満了時における契約更新については、考課査定の内容により本資産運用会社が判断するものとします。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の管理方針

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社に対して、各運用不動産の特徴に合わせた運営体制を構築するよう指導し、定期的（原則として毎月）に、プロパティ・マネジメント会社に対し、以下のような事項の状況を確認し、協議の上、適正な運営を行うよう管理していきます。

・前月までの収支状況
・運用不動産の稼働状況
・既存テナントの動向
・新規テナントの営業活動の状況
・テナントからのクレーム、対応状況
・施設管理上のクレーム、対応方針等
・修繕工事の予定と実績
・各種品質向上施策の提案

（ⅲ）プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のプロパティ・マネジメント会社の運営実績を評価します。その結果が、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

C. リーシング方針

（ⅰ）テナント選定基準

テナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、本資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定するものとします。

（ⅱ）マスターリース契約

本投資法人の運用不動産の賃貸に係る契約形態については、可能な限り本投資法人又は信託受託者と実際に建物を使用収益するテナントとの間にプロパティ・マネジメント会社を賃借人（マスターリース会社）として介在させ、運用不動産をマスターリース会社に賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。これは、運用不動産のプロパティ・マネジメント会社を原則的にマスターリース会社とすることにより、当該不動産が一元的に管理・運営される体制となり、またプロパティ・マネジメント会社が本投資法人と実際に建物を使用収益するテナントとの間の当事者として位置づけられ、テナントリーシング業務、建物運営管理業務遂行にあたり、プロパティ・マネジメント会社が、より主体的、能動的に機能することが可能になると期待されるためです。

D. 付保方針

（ⅰ）損害保険

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、個別の運用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）の付保を検討します。なお、保険内容は定期的に見直すこととし、常に最適な保険を付保します。

（ⅱ）地震保険

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に災害による影響と保険料を比較検討して判断します。個別不動産のPMLが20%を超過する運用不動産については、個々に地震保険の付保を検討します（PMLについては前記「(へ）物件調査（デューディリジェンス）基準」をご参照ください。）。

（チ）成長性の確保

A. 内部成長

本資産運用会社は、計画的かつ適切な運用資産の維持管理を実行することにより、テナントの満足度を高め、賃料収入の安定的成長を図り競争力の向上を目指します。また同時に、計画的かつ適切な維持管理を行い、より低廉なコストで実施することを目指します。

（ⅰ）賃料収入の安定的成長

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、物件毎に年間賃貸・管理計画を策定し、かかる計画に基づき、戦略的なリーシング活動を行っていきます。リーシング活動はプロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、新規テナント募集活動に加え、増収政策も視野に入れながら、既存テナントの増床ニーズを的確に捉えていきます。経済情勢、不動産賃貸市場、地域動向を見据えながら、プロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、年間運用計画に沿った運営を行い、稼働率、賃料水準の向上に努めます。

（ii）計画的な維持管理

建物を維持する上で必要とされる支出のうち、建物保守、清掃、警備といった日常の運営管理費については、その支出単価を物件毎に検証し、適正な品質をより低廉な費用で管理できるよう検討していきます。恒常的な管理品質向上及び支出の削減に寄与すると判断できる場合は、建物保守、清掃、警備等各種業務の一括委託や、複数物件をまとめて一社に委託する等管理の効率化を図ります。

また、建物維持管理については、中長期修繕計画に基づき実施して参ります。毎年実施する現地調査に基づき、この中長期修繕計画を常に更新し見直しを図りつつ、中長期の資本的支出を把握し計画的実施を図ります。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮しつつ、中長期修繕計画に基づき、毎期策定する年間修繕計画に則り実施します。修繕、更新、改修といった資本的支出は原則としてポートフォリオ全体の減価償却費と中長期修繕計画とを考慮して判断します。

また、恒常的な支出削減に寄与する省エネシステムの導入等、重要設備の更新を効果的に行うことにより、外部委託費・水道光熱費の削減・効率化を図ります。

B. 外部成長

本投資法人は、リスク分散、収益拡大、スケールメリットの享受等の観点から、運用不動産の拡大に前向きに取り組む方針です。具体的には、スポンサー企業からの拠出物件を軸に安定収益を確保しながら成長を目指しますが、同時にスポンサー企業からの出向等による高い専門性をもつ人材を中心に、あらゆるチャネルを駆使しながら広く投資機会を求め、かつ、かかる専門性を活用し競争力ある運用不動産の取得活動を展開します。なお、詳細については、前記「(イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集　A. 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業が本資産運用会社へ物件、人材、ノウハウ及び資金等の各面で強力なサポートを継続」及び「C. スポンサー企業等との協働又は関係活用」をご参照ください。

（リ）財務方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、金融の専門家集団による機動的かつきめ細かな財務戦略を立案、実行します。

A. 人員体制

本資産運用会社には、金融・証券市場で豊富な経験を有する人材が配置されており、金融の専門家集団として機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略の立案及び実行が可能な体制を構築しています。

B. リサーチ力の活用

本資産運用会社は、上記の人員体制に加え、みずほリサーチ＆テクノロジーズ株式会社との業務提携関係（詳細については、前記「１　投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」をご参照ください。）を活用し、経済・金利・為替動向等マクロ経済等調査報告及びそれらに基づく将来見通しを踏まえた財務戦略を立案、実行します。

C. エクイティ・ファイナンス

・新規投資口の追加発行

投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率に配慮した上で機動的に行います。

・自己投資口の取得及び消却

資本効率の向上及び投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した上で実施の可否を決定します。

D. デット・ファイナンス

機動性と安定性に配慮し、短期資金調達と長期資金調達とのバランスを効率よく組み合わせるものとします。

また、機動性、安定性を確保するためコミットメントラインの設定等を行うことがあります。なお、デット・ファイナンスにあたっては、以下の諸点に留意します。

・金利の固定・変動

資本市場及び金利の動向に鑑み、金利の固定・変動等の諸条件を決定します。また、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

・返済期限の分散

資金の借入及び投資法人債についての返済及び償還期限の分散を図るものとします。

・投資法人債

資金調達手段の多様化を目的として、投資法人債を発行することがあります。投資法人債の発行に際して、財務の健全性の一つの指標等とするため、信用格付業者より格付を取得することがあります。

・LTV水準

LTVは60%を上限とします。但し、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的にかかる基準を満たさないことがあります。LTV水準については、保守的な運用に努め、また、適時適切なタイミングで、バランスに配慮したエクイティ・ファイナンスを実施することを検討し、外部成長力の確保を図ります。なお、LTV水準は35%から50%を目安に運用しています。

・調達限度額

本投資法人の借入金及び投資法人債発行額を合わせた限度額は１兆円とします。

・借入先

資金の借入を行う場合、借入先は機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家をいいます。以下同じです。）に限るものとします。

借入の実施に際しては、借入条件等につき複数の機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。但し、安定的な資金調達ルート確保のため、特定の機関投資家に集中することなく、資産規模の拡大に伴い、資金調達先の分散、拡大を検討します。

・担保設定方針

本投資法人は、金融環境の変化に留意し、安定的かつ効率的な資金調達を行うために、運用資産を担保として提供することがあります。

E. キャッシュマネジメント

資金調達手段としてテナントから預かった敷金及び保証金を活用することがあります。また、資金運用については、安全性、換金性等を考慮し、金利の動向及び資金繰りを十分に鑑みて行います。

F. 格付取得

財務の健全性の一つの指標等とするため、信用格付業者より格付を取得することがあります。本投資法人はかかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

G. 適切なバランスシートコントロール

スポンサー企業によるウェアハウジング機能の活用、柔軟なポートフォリオの構築等により、資産残高、資産取得時期等（資産面）とLTV（負債面）の両面のコントロールを適切に行っていきます。ウェアハウジング機能の詳細については、前記「１　投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」をご参照ください。

（ヌ）情報開示方針

A. 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。

B. 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

C. 本資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定める利害関係人等との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

D. 上記A. ないしC. を遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

（ル）その他

本投資法人は、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います。）の価額の合計額の本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第27条）を示します。

（イ）主たる投資対象としての特定資産

本投資法人はその規約で、資産を主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A. 不動産

B. 次に掲げる各資産（以下、不動産及び本B. に掲げる各資産を併せて「不動産等」と総称します。）

（ｉ）不動産の賃借権

（ii）地上権

（iii）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

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

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

（vi）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

C. 裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

（ｉ）優先出資証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ii）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iii）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iv）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記B. （iii）、（iv）又は（vi）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ロ）その他の特定資産

本投資法人は、上記（イ）に掲げる特定資産の他、以下の特定資産に投資します。

A. 次に掲げる特定資産

（ｉ）預金

（ii）有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記（イ）及び本項で別途明示的に記載されるものを除きます。）

（iii）譲渡性預金

（iv）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ｖ）信託財産を主として上記（ｉ）ないし（iv）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

B. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）特定資産以外の資産

本投資法人は、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に、以下の資産に投資できるものとします。

A. 商標法に基づく商標権等（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。）

B. 温泉法に規定す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

C. 資産流動化法に規定する特定出資

D. 著作権法に規定する著作権等

E. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下同じです。）上の動産等（但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等に限ります。）

F. 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除きます。）

G. 民法上の地役権
H. 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権及び排出枠等（温室効果ガスに関するものを含む。）
I. 上記A. ないしH. のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資比率
（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針 ① 基本方針 （ハ）具体的投資基準」をご参照ください。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資比率については、前記「（１）投資方針 ① 基本方針 （ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」をご参照ください。

③ 海外不動産保有法人の株式等
該当事項はありません。

（３）【分配方針】
本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。
① 利益の分配
（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って計算されるものとします（規約第33条第１項第１号）。

（ロ）分配可能金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします（規約第33条第１項第２号）。

（ハ）分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第33条第１項第３号）。

② 利益を超える金銭の分配
（イ）本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下の場合、その他経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により、役員会において適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第33条第１項第４号）。

（ロ）本投資法人は、分配可能金額を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る分配可能金額に、法令等（投信協会規則等を含む。）において定める金額を加算した額を上限とします（規約第33条第１項第４号）。

（ハ）本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、分配可能金額を超えた金銭の分配に関して、本投資法人が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の支払方法
分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第33条第１項第５号）。

④　金銭の分配の除斥期間等

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（規約第33条第２項）。

⑤　投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」等に従うものとします（規約第33条第１項第６号）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）その他の特定資産」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）主たる投資対象としての特定資産」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第28条第１項）。

（ロ）前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）その他の特定資産」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第28条第２項）。

（ハ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、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の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家からの借入に限るものとします（規約第34条第１項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第34条第２項）。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、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第34条第３項）。

②　金融商品取引法及び投信法による制限

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。主なものは以下のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、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、主なものは以下のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

A. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

B. 運用財産相互間の取引

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

C. 第三者の利益を図る取引

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

D. 投資法人の利益を害する取引

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

E. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

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

F. その他業府令で定める取引

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

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。
（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。
（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。
（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。
（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。
（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

投資法人は、原則として、同一の法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、投資法人が国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、一定の取引を行うことができない場合には、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超える株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第２項）。

（ハ）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。但し、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、規約第５条第２項）。

A. 投資主との合意により当該投資口を取得する場合。
B. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
C. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
D. その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

A. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

B. その他投信法施行規則で定める場合。

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域に係る投資に関する方針については、前記「（１）投資方針 ① 基本方針 （ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下においては、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）への投資及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）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。但し、以下は本投資口及び本投資法人債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、不動産信託受益権その他の不動産等及び不動産対応証券についてもほぼ同様にあてはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、また、本投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本「3　投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
（イ）投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク
（ロ）換金性に係るリスク
（ハ）市場価格の変動に係るリスク
（ニ）金銭の分配に係るリスク
② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
（イ）投資法人の組織運営に係るリスク
（ロ）投資法人の制度に係るリスク
（ハ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク
（ニ）パイプラインサポート会社への依存に係るリスク
（ホ）スポンサー企業への依存に係るリスク
（ヘ）投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いに係るリスク
（ト）余裕資金の運用に係るリスク
（チ）不動産の取得方法に係るリスク
③ 不動産に係るリスク
（イ）不動産の流動性に係るリスク
（ロ）物件の取得競争等に係るリスク
（ハ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
（ニ）土地の境界等に係るリスク
（ホ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク
（ヘ）マスターリースに係るリスク
（ト）プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
（チ）不動産の運用費用の増加に係るリスク
（リ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
（ヌ）建築基準法等の規制に係るリスク
（ル）共有物件に係るリスク
（ヲ）区分所有建物に係るリスク
（ワ）借地権に係るリスク
（カ）開発物件に係るリスク
（ヨ）有害物質に係るリスク
（タ）不動産の所有者責任に係るリスク
（レ）不動産の偏在に係るリスク
（ソ）テナント集中に係るリスク
（ツ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
（ネ）売主の倒産等の影響に係るリスク
（ナ）不動産の売却における制限に係るリスク
（ラ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

（ム）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ウ）底地物件に係るリスク
④　不動産信託受益権に係るリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク
（ハ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
（ニ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
（ホ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
（ヘ）専門家報告書等に関するリスク
⑤　匿名組合出資持分への投資に係るリスク
⑥　税制等に係るリスク
（イ）導管性要件に係るリスク
（ロ）税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ホ）一般的な税制の変更に係るリスク
（ヘ）減損会計の適用に関するリスク
⑦　その他
（イ）資産の取得又は譲渡に関するリスク
（ロ）重要事象等に関するリスク

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
（イ）投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口及び投資法人債は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。また、本投資法人が倒産等により清算される場合、本投資法人債の投資法人債権者も投資金額の全部又は一部を回収できない可能性があります。

（ロ）換金性に係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります（注）。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価することができなくなります。

本投資口は、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、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口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。

また、本投資法人債については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証もないほか、譲渡価格も保証されていません。

（注）本投資法人は、規約第５条第２項に従い、投資主との合意による自己投資口の取得が可能とされています（投信法第80条第１項第１号）。

（ハ）市場価格の変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、日本及び外国における金利動向、為替相場、市場環境や景気動向の他、感染症の流行、戦争・紛争やテロの発生・拡大といった社会情勢等によって影響を受けることがあります。また、地震、気候変動に起因する風水害等の天災の他、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響

されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口１口当たりの純資産額が減少することがあります。

本投資法人が投資口の追加発行を行う場合や、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、市場における投資口の需給バランスに影響を与え、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。なお、本投資法人が新投資口予約権の無償割当て（ライツオファリング）を行う場合も同様です。

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

（ニ）金銭の分配に係るリスク

本投資法人は前記「２　投資方針（３）分配方針」に記載する分配方針に従って、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、本投資法人の運用対象となる不動産等及び不動産対応証券又はその裏付けとなる不動産（当該不動産等を以下「運用不動産」といいます。）から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に悪影響を及ぼす可能性があります。

②　投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

（イ）投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。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又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入及び投資法人債の発行を行っており、かつ今後も行う予定です。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとしています（規約第34条）。

借入及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入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、借入にあたり税法上の導管性要件（後記「⑥　税制等に係るリスク（イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、その借入先を機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入又は投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。本投資法人の借入金及び投資法人債についても、そのような条項その他の一般的財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、これらの財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。但し、このような約束や制限に抵触する場合には、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配可能額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、借入や投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入の弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分をせざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能

性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があり、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

C. 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有し又は取得を予定する運用不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、運用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、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルや商業施設において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に当該運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

上記の賃料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、未稼働資産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、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。

賃料収入の他、不動産等及び不動産対応証券の売却が行われた場合には売却益又は売却損が発生する可能性もありますが、不動産等及び不動産対応証券の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありませんし、売却損が生じる場合、かかる売却損は損失として計上されます。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

D. 投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額を回収できない可能性があります。

（ロ）投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

A. 本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を今後も維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ本投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のために行為すべき忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。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第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産の運用に係るリスク

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。また、本資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには、金融商品取引法に基づき投資運用業を行う者として金融商品取引業者の登録を受ける必要があり、また、資産運用会社は金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、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、資産運用委託契約を解約し、資産運用会社を解任することができる他、投信法上、資産運用会社が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、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

（ⅱ）資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、本投資法人のために行為すべき忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、金融商品取引法により、通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、又は本資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社は、投信法に定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規定を設けています。また、本投資法人と本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、当該投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なもの等の一定の例外を除き、当該資産運用会社は、あらかじめ本投資法人の同意を得る必要があり（投信法第201条の２第１項）、本投資法人が同意を与えるためには、役員会の承認を受ける必要があるものとされています（投信法第201条の２第２項）。また、監督役員と資産運用会社とが一定の利害関係を有する場合の資産運用業務の委託が一定範囲で禁止されています（投信法施行規則第244条第３号及び第４号）。上記のとおり利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

（iii）投資方針の変更に係るリスク

規約に規定されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した資産運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ハ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

上場投資法人等につき、インサイダー取引規制が適用されます（金融商品取引法第166条以下）。金融商品取引法上の上場投資法人等に係るインサイダー取引規制のもと、本投資法人及び本資産運用会社は、役職員による本投資口に係る売買等の有償の取引を原則禁止としています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

（ニ）パイプラインサポート会社への依存に係るリスク

本投資法人は、パイプラインサポート会社である日鉄興和不動産及びみずほ信託銀行株式会社（以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で、それぞれ日鉄興和不動産サポート契約及びみずほ信託サポート契約（以下本（ニ）及び下記（ホ）において「サポート契約」と総称します。）を締結しており、各パイプラインサポート会社は、本投資法人の投資基準に適合するものと判断する保有・開発不動産の売却情報や仲介情報等につき、本資産運用会社に提供するよう努めること、また、日鉄興和不動産については、それに加えて本資産運用会社からウェアハウジング機能の提供を依頼された場合に、誠実に協議することに合意しています。それらの詳細は、前記「１　投資法人の概況　（３）　投資法人の仕組み　③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」をご参照ください。

従って、本投資法人の不動産等及び不動産対応証券の取得機会の確保及びその規模の拡大等の外部成長は、パイプラインサポート会社からの情報提供、資産取得機会の提供に拠るところが大きいといえます。しかしながら、サポート契約上、パイプラインサポート会社は本投資法人に対する優先的な情報提供義務や資産の売却義務を負うものではなく、また、パイプラインサポート会社が上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりパイプラインサポート会社によるサポートが期待どおりの成果をあげられず、期待どおりに本投資法人の成長が実現しないおそれがあります。

（ホ）スポンサー企業への依存に係るリスク

本資産運用会社の株主はスポンサー企業であり、本資産運用会社は上記「（ニ）パイプラインサポート会社への依存に係るリスク」に記載のサポート契約をスポンサー企業と締結する他、スポンサー企業から経営陣及び主要なスタッフ等の人材の供給を受けています。また、本投資法人が取得した資産の相当部分は、スポンサー企業及びその関連会社から拠出され、又はスポンサー企業からの情報の提供その他の協力を得て取得したものであり、将来においてもこのようなスポンサー企業との協働又は関係活用を通じ本投資法人が物件を取得することが期待されます。

このように、本投資法人の業務はスポンサー企業と密接な関係にあり、従って、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長は、スポンサー企業に相当程度依存しているといえます。

以上より、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー企業との良好な関係が維持できない場合、スポンサー企業のサポートが実効性を有しない場合、スポンサー企業の全部又は一部の財務状態や外部評価が悪化又は低下する場合等には、本投資法人は期待どおりの成長や収益をあげられないおそれがあります。

（ヘ）投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他の諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、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、本投資法人の存続、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、運用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、その結果本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（チ）不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があり、上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

③　不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的にはほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④　不動産信託受益権に係るリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いとの性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下する可能性や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

（ロ）物件の取得競争等に係るリスク

本投資法人は、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、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の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は積極的に行われており、本投資法人が投資対象とするような不動産について取得希望者が競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下にあって、投資採算の観点から希望した価格での不動産の取得ができない等の事情により、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、期待どおりに本投資法人の収益につながらないおそれがあります。

（ハ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、取得済みの資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。たとえば、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得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・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。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）が施行された2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

他方で、民法改正法が施行された2020年４月１日以降に締結された不動産の売買においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあります。

このような場合には、当該瑕疵又は契約不適合を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその信託財産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた信託財産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の２第２項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記記録の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対

して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ニ）土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面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には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

（ホ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者（テナント）との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が信託財産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を２年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までに解約の意思表示がなされれば更新されない（意思表示がない場合には自動的に２年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約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との保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。従って、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、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。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

B. テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、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場合には、賃料の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、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるにあたって、その信用力について調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあります。また、稼働中の物件を取得する場合には既存の賃貸借契約を承継するため、かかる調査を行うことができないことがあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C. 賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では２年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有し又は取得を予定する運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、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おける賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減

額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。なお、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるか否かは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残存期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者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又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

D. テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、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、競合不動産の募集賃料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、本投資法人の収益が悪化する場合があります。立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用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。

（ヘ）マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有し又は取得を予定する不動産につき、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、賃借人に運用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、運用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、退去させられなくなる可能性があります。

また、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場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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、転借人は賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナント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を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料保証型マスターリース契約（賃借人の転借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が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、テナントとの契約上、マスターリース契約が終了した場合には、信託受託者がテナントとの転貸借契約上の賃貸人の地位をマスターリース会社から承継することが約束されていることがあります。かかる場合において、信託財産中にテナントとの契約に基づく敷金相当額が留保されておらず、かつ、マスターリース会社が倒産等のために敷金相当額を信託受託者に引き渡すことができないと、受益者たる本投資法人が最終的にテナントに対する敷金相当額を負担せざるを得なくなる可能性があります。マスターリース契約の終了後、新たなマスターリース会社にテナントとの転貸借契約を承継させた場合も同様です。

（ト）プロパティ・マネジメント会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた運用不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を選定するにあたり、運用不動産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針であり、原則として、プロパティ・マネジメント会社にはプロパティ・マネジメント業務を受託した物件のマスターリース会社となることを求めていく方針です。これによりプロパティ・マネジメント業務の重要な要素であるテナントリーシング及びテナント管理を円滑に行うことができるものと考えています。従って、プロパティ・マネジメント会社の選任には十分配慮する予定です。

しかしながら、かかる調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント委託契約上、プロパティ・マネジメント会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティ・マネジメント会社に対して改善を求め、又はプロパティ・マネジメント会社との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、プロパティ・マネジメント会社が交代する場合、後任のプロパティ・マネジメント会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該運用不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。加えて、マスターリース契約には借地借家法が適用され、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を解除する場合には正当な理由が必要であるため、マスターリース会社を兼ねるプロパティ・マネジメント会社の交代は、専業のプロパティ・マネジメント会社の交代より困難となる可能性があります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティ・マネジメント会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる運用不動産を一時的に管理することになります。

（チ）不動産の運用費用の増加に係るリスク

経済全般のインフレーション、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、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。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の２）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

（リ）建物の毀損・滅失・劣化等に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や気候変動に起因する風水害等の天災地変等（以下本項において「天災地変等」といいます。）によって、毀損、滅失若しくは劣化し、又は上下水道管、電線、ガス管等のインフラ施設や鉄道、公共道路等が不全となる等の周辺環境の悪化等の間接被害を受ける可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

このほか、天災地変等が起こった場合、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産等自体に大きな影響がなかったとしても、入居するテナントの経済活動を支える各種の社会基盤（社会的インフラ）である発電・配電設備の機能低下や、不動産等の利便性を支える交通網や流通網の毀損、あるいは地盤の液状化等により、テナントの事業活動に支障が生じる可能性があるなど、天災地変等による間接的な被害が生じるおそれがあります。また近時は電力ひっ迫注意報が政府機関から発出されています。これらを起因として、本投資法人の収益に悪影響が生じないとの保証はありません。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくもの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。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

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、本投資法人の運用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。本投資法人が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。

（ヌ）建築基準法等の規制に係るリスク

運用不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、一般に様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連

して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。本投資法人の保有し又は取得を予定する運用不動産には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ル）共有物件に係るリスク

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更にあたる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。従って、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、共有となる運用不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者が選任された場合、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できず、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。さらに、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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の運用不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。また、本投資法人は、共有となる運用不動産につき、他の共有者に共有物を単独で賃貸する権限を与えることがあります。この場合、テナントとの賃貸借契約上の賃貸人は他の共有者のみであり、本投資法人は、当該他の共有者から賃料などの分配金を受けることになります。このような場合、本投資法人は、テナントと直接契約関係に立たないため、テナントからの敷金返還請求を受けるリスクを軽減することができますが、他方で、マスターリース会社におけるのと同様に、賃貸権限を与えた他の共有者の財務状態についてのリスクを本投資法人が負担することとなります。

また、運用不動産が共有である場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、他の共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます（但し、その場合、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することは認められます。）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されて

いる場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた運用不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

（ヲ）区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（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（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、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十分に反映させることができ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区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下同じです。）その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法（平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。）は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた運用不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られるとの保証はありません。

さらに、敷地が売却され又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地

借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し又は譲渡するにあたり賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られるとの保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

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

（カ）開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等及び不動産対応証券を取得するために予め開発段階で当該不動産等及び不動産対応証券の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の資産につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、又は、工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行、天災地変、行政上の許認可手続その他予期せぬ事情により、開発が遅延、変更若しくは中止される可能性、b）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、c）開発過程において事故が生じる可能性、d）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等の固有のリスクがあります。

これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そ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。

（ヨ）有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、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。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来、運用不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

（タ）不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合にはその所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（レ）不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針（１）投資方針　①基本方針（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用　B. 投資対象地域」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在する場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向や地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、前記「２　投資方針（１）投資方針　①基本方針　（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用　A. 用途」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケット（オフィスビルの場合）又は商圏（商業施設の場合）において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（ソ）テナント集中に係るリスク

運用不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該運用不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還や内装その他の仕様の改装のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該運用不動産の収益が悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、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次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

（ツ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティ・マネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

（ネ）売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等及び不動産対応証券を取得した後に、その売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等及び不動産対応証券の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、かかる不動産等及び不動産対応証券は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等及び不動産対応証券に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等及び不動産対応証券がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかもかかる不動産等及び不動産対応証券についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等及び不動産対応証券を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

（ナ）不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがある他、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

（ラ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的若しくは法律的な瑕疵又は契約不適合があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用不動産の性状その他に関する表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又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が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用不動産の売却においては、新所有者が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、実務もこれに倣うのが通常ですが、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、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、予定外の出費を強いられる場合があり得ます。

（ム）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等とは、金融庁により、「先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。」と定義されています。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、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。従って、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、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り、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがありえます。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメント等により不動産等を取得しようとする場合には、期間、決済資金の調達方法等に留意した上で投資を決定することとしていますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、上記リスクを完全に防ぐことはできません。

（ウ）底地物件に係るリスク

本投資法人では、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地（いわゆる底地）を取得し、運用を行うことが許容されています。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるかにつき物件取得時に正確性をもって予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人が希望する価格であるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化し又は借地権者が倒産手続の対象となった場合において、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等したときは、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。借地契約において賃料等の契約内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性もあります。

④　不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、本資産運用会社を通じて不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱いや担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、上記の不動産特有のリスクの他、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下では、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「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。2007年９月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。

（イ）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とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、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（以下「信託費用等」といいます。）は、原則として信託財産から支払われ、従って、最終的に信託受益者が負担することになっています。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。加えて、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受益者にその賠償を請求することができます。旧信託法が適用される信託については、法律上、受託者が受益者に信託費用等の支払いを請求

し、受託者に生じた損害を受益者に負担させることが認められています。また、新信託法の下では、信託受益者に対する信託費用等の請求権はなくなりましたが、信託費用等や受託者に生じた損害が信託財産から支払われることは同じです。また、信託受託者は、信託の引受にあたり、その条件として受益者による信託費用等の負担を求めることが予想され、この点について合意がなされたときは、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされます（新信託法第48条第５項、第54条第４項）。このため、旧信託法が適用されるか新信託法が適用されるかを問わず、信託財産からの支弁又は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ます。

（ロ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、信託受益権は金融商品取引法上は有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

（ハ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が、破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、不動産の場合、当該不動産が信託財産に属することを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託の登記が必要とされます。

（ニ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、いずれも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いますが、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

（ホ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

（ヘ）専門家報告書等に関するリスク

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

また、本投資法人は、不動産を取得しようとする場合、原則として、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）や耐震性能に関する報告書等を取得し、欠陥ないし瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法

人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主及びその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。加えて、建物状況調査報告書や耐震性能に関する報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

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

⑤ 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人では、規約に基づいて、不動産等に投資する匿名組合につき出資持分を取得することが許容されています。本投資法人が匿名組合に対しかかる投資を行う場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等する場合、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図したとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有し又は開発する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありえますが、かかる優先交渉権を取得した場合であっても、本投資法人が当該新規物件を取得できるとの保証はありません。

⑥ 税制等に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制を取っています。

（イ）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い　②　投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（ロ）税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。なお、2015年４月１日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

（ハ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）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、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有

する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第26条第４項）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その他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ホ）一般的な税制の変更に係るリスク

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

（ヘ）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ることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「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不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。

⑦　その他

（イ）資産の取得又は譲渡に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではありません。本投資法人は、上場以来、資産ポートフォリオの拡大と質の向上を目指し、かつ中長期的に安定した運用を行うことを目指して、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査と物件売却情報の入手に努めており、必要に応じ、潜在的な売主又は買主や権利関係者との間で物件取得又は譲渡に向けた資料収集・調査・検討・交渉を行っています。

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

（ロ）重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。但し、今後そのような事象が発生しないとの保証はありません。

（２）投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項の決議に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。これらの手続を通じ、本投資法人では、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、これらの手続を通じ、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引ないしそれに類似する行為の未然防止に努めています。

②　資産運用会社の体制

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

（イ）本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、オフィスビル中心のポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定方針、年間運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）本資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

（ハ）本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及びスポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引ないしそれに類似する行為の未然防止に努めています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。但し、投信法に基づき、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得し得る旨規約に規定しています（規約第６条第２項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

①　役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりとします（規約第17条）。

（イ）執行役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第18条）。なお、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる点につき、後記「⑧　会計監査人報酬」の（注）をご参照ください。

②　資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡからなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税等相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税等相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

（イ）運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から３ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Iの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）毎に、本投資法人の運用資産額に対して以下の料率を乗じた金額×当該計算期間の実日数÷365に相当する金額（円単位未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。

運用資産額	料率
1,000億円までの部分	0.25%
1,000億円を超えて2,000億円までの部分	0.15%
2,000億円を超える部分	0.05%

なお、運用資産額とは、（Ⅰ）計算期間Ⅰにおいては、直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）及び無形固定資産の合計金額を意味し、（Ⅱ）計算期間Ⅱにおいては、直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）及び無形固定資産の合計金額に計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額を加算し、計算期間Ⅰの期中に売却した運用資産の直前の決算期における貸借対照表計上額を減算した額を意味します。

運用報酬Ⅰのうち、計算期間Ⅰに関する報酬については、計算期間Ⅰ満了日の翌月末日までに、計算期間Ⅱに関する報酬については、計算期間Ⅱ満了日の翌月末日までに支払うものとします。

（ロ）運用報酬Ⅱ
本投資法人の決算期毎に算定される損益計算書に計上された運用報酬Ⅱ控除前の経常利益に減価償却費を加えた金額に4.0%を乗じた金額（円単位未満切捨て）を運用報酬Ⅱとし、本投資法人の決算期の翌々月末日までに支払うものとします。

③ 一般事務受託者への支払報酬
本投資法人は、一般事務受託者としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。
（イ）計算に関する事務
（ロ）会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）本投資法人の機関の運営に関する事務
（ニ）納税に関する事務
（ホ）その他上記（イ）ないし（ニ）に準ずる事務又は付随する事務で本投資法人と一般事務受託者間で合意の上作成する事務規程に定める事務
上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。
A. 委託報酬の計算期間は、１月又は７月の各１日から、その直後に到来する６月又は12月の各末日までとします。
B. 委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については900万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.030%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。
C. 本投資法人は、上記B. の委託報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに一般事務受託者が別途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います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と一般事務受託者が合意した金額に上記B.に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び一般事務受託者は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとします。
E. 経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

④ 投資主名簿等管理人への支払報酬
本投資法人は、投資主名簿等管理人としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「投資主名簿等管理人」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。
（イ）投資主の名簿に関する事務
（ロ）募集投資口の発行に関する事務
（ハ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
（ニ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
（ホ）投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
（ヘ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
（ト）法令又は投資口事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
（チ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
（リ）総投資主通知等の受理に関する事務
（ヌ）投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
（ル）本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
（ヲ）振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務
（ワ）本投資法人の投資主等から個人番号等を収集する事務
（カ）本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
（ヨ）本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
（タ）行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
（レ）保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
（ソ）上記（イ）ないし（ヲ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
（ツ）上記（イ）ないし（ソ）に掲げる委託事務に付随する事務

（ネ）上記（イ）ないし（ツ）に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を上限として投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務（募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務）の手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。

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

（注）上記（ワ）ないし（レ）の業務の手数料は、上記委託事務手数料表の諸届管理料に基づき、本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受付した数に応じて算出された額とします。但し、同一投資主番号の投資主について２回目以降に通知を受付した数は除くものとします。

B. 経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

C. 上記A. の手数料を（イ）投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、又は（ロ）本投資法人は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する期間毎に、これを投資主名簿等管理人が別途指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が、銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

⑤ 特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「特別口座管理機関」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）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
（ロ）総投資主報告に関する事務
（ハ）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
（ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
（ホ）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
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人及び登録投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
（リ）振替法第133条第２項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
（ヲ）上記（イ）ないし（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事務
（ワ）上記（イ）ないし（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事務
（タ）合併に関する事務
（レ）加入者等から個人番号等を収集し、登録する事務
（ソ）加入者等から収集した個人番号等の保管に関する事務
（ツ）振替機関に対して加入者等に係る個人番号等の提供を行う事務
（ネ）保管している加入者等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
（ナ）上記（イ）ないし（ネ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を上限として特別口座管理機関に支払います。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上定めます。

項目	対象事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とする。但し、月額最低基本料を35,000円とする。 投資主数 / 口座1件あたりの基本料 口座数のうち 最初の5,000口座について / 150円 5,000口座超 10,000口座以下の部分について / 140円 10,000口座超 30,000口座以下の部分について / 130円 30,000口座超 50,000口座以下の部分について / 120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について / 110円 100,000口座を超える部分について / 100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替１件につき 500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次１件につき 300円
個人番号等登録料	番号法に基づく事務	個人番号等の登録1件につき 600円

B. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により上記A. の定めにより難い事情が生じた場合には、随時本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上これを変更することができます。

C. 上記A. の手数料を（イ）特別口座管理機関は毎月末に締切り翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、又は（ロ）本投資法人は、本投資法人及び特別口座管理機関が別途合意する期間毎に、これを特別口座管理機関が別途指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が、銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

⑥　投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、第９回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債（本項において以下「投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者としての株式会社みずほ銀行（本項において以下「投資法人債に関する一般事務受託者」といいます。）に対して、以下の業務を委託しています。

（イ）投資法人債の発行事務のうち次に定める事務

- **本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の本投資法人への交付**
- **投資法人債原簿の作成及び投資法人債券台帳の調製**
- **その他本投資法人と投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務**

（ロ）投資法人債の発行代理人業務として以下に定める事務

- **投資法人債の銘柄に関する情報として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債等に関する業務規程、同施行規則及び機構の振替業の業務処理の方法（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の通知**
- **ISINコード（国際標準化機構が定めた規格ISO6166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認**
- **機構に対する投資法人債要項の提出**
- **払込みを行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）から通知される払込みに係る投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知**
- **機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録DVP決済情報の内容及びDVP決済を行うために機構が付した決済番号（DVP決済の場合に限ります。）の機構からの取得並びにその内容の確認**
- **払込加入者からの本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の受領**
- **投資法人債の払込みに伴う資金決済が完了した旨の機構への通知**
- **機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認**
- **機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務**
- **その他業務規程等に定める事務**

（ハ）投資法人債の期中事務のうち次に定める事務

- **投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務**
- **投資法人債券台帳の調製に関する事務**
- **租税特別措置法に基づく利子所得税の納付**
- **買入消却に係る事務**
- **その他本投資法人と投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務**

（ニ）投資法人債の支払代理人業務として以下に定める事務

- **投資法人債の発行後、投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知**
- **元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認**
- **元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得**
- **決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知**
- **買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認**
- **元利金支払取りまとめ事務**
- **その他業務規程等に定める事務**

本投資法人は、上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

A. 本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、以下の手数料（注）を支払います。

・第９回無担保投資法人債：　750万円
・第11回無担保投資法人債：　950万円
・第13回無担保投資法人債：　1,000万円
・第14回無担保投資法人債：　830万円
・第15回無担保投資法人債：　1,210万円
・第16回無担保投資法人債：　1,000万円
・第17回無担保投資法人債：　580万円
・第18回無担保投資法人債：　630万円
・第19回無担保投資法人債：　380万円
・第20回無担保投資法人債：　646万円
・第21回無担保投資法人債：　742万円
・第22回無担保投資法人債：　702万円

（注）上記は各投資法人債に係るそれぞれの財務及び発行・支払代理契約に定める発行代理人業務及び支払代理人業務の委託に関する手数料並びにその他の手数料であり、かかる手数料は、各投資法人債のそれぞれの払込期日に各投資法人債の払込金から控除する方法により支払われています。

B. 新規記録手数料、投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の調製費並びに契約証書の作成費等本契約に係る一切の費用は、本投資法人の負担とします。

C. 投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料として、元金支払の場合、元金の10,000分の0.075、利金支払の場合、元金の10,000分の0.075を業務規程等に定められた方法に従い、投資法人債に関する一般事務受託者を経由して機構に対して交付します。

⑦　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

A. 委託報酬の計算期間は、１月又は７月の各１日から、その直後に到来する６月又は12月の各末日までとします。

B. 委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については450万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.0150%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。

C. 本投資法人は、上記B. の委託報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに資産保管会社が別途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います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と資産保管会社が合意した金額に上記B. に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び資産保管会社は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとします。

E. 経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

⑧　会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、１営業期間につき金2,000万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第24条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第18条）。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。但し、別途合意により、資産運用会社への委託事務の処理に要する諸費用を資産運用会社の負担とすることができます（規約第37条第１項）。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第37条第２項及び資産運用委託契約）。

① 投資口又は新投資口予約権の発行に関する費用
② 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
③ 目論見書の作成及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬、鑑定評価並びに資産精査等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑩ 本投資法人の運営に要する費用
⑪ その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

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

当該取扱いは、本書の日付現在の税法に基づき記載しています。

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

A. 配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益および一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第２条に定義される金額をいいます。以下、本「（５）課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「（５）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は2014年１月１日以後に受け取るものに関しては20%（所得税15%、住民税５%）となります。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

2016年１月１日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます）等をいいます。以下、本（イ）において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第８条の４第１項に定めるものをいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

但し、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。

個人投資主が受け取る上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者（金融商品取引法第２条第９項。但し、金融商品取引法第28条第１項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本（イ）において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下、本（イ）において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受け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。2024年１月１日以後、「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）の配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきもの については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限られます。金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の２第５項第１号に定める口座をいいます。以下、本（イ）において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものの配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において満18歳である年の前年12月31日までの間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。

なお、本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を有する個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を

判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総口数の３％以上を有する個人投資主を含みます。）は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含みます。）が源泉徴収された後、総合課税による確定申告が要求されます。

B. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法（昭和40年法律第33号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第24条に定めるものをいいます。以下、本B. において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記A. における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C. における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

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

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のように計算されます。以下同じです。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、以下のように計算されます。以下同じです。

$\text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額}}{\text{投資法人の前々期末の簿価純資産価額※※}}$ ※

※投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額を超える場合にはその超える部分の金額を控除した金額になります。この割合は、小数第三位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

※※「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

（注４）投資口の譲渡損益は、以下のように計算されます。以下同じです。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税５％）の税率により課税されます。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は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

（ⅰ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、申告を要件にこの損失（以下、本C. （ⅱ）において「本投資法人投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本C. （ⅱ）において同じです。）から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

（ⅱ）その年の前年以前３年内の各年において、本投資法人投資口の譲渡損失の金額（本C. （ⅰ）の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年

以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

（iii）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、2014年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります。2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。
なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の額の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整されます。

（iv）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。2024年１月１日以後、「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（v）金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（ロ）法人投資主の税務

A. 配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は2014年１月１日以後に受け取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、税額控除の対象とされます。

B. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第23条に定めるものをいいます。以下、本B. において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記A. における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。

C. 投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

A. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

B. 他の法人（租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上を有していないこと

C. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本（イ）において同じです。）以外の者から借入を行っていないこと

D. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していない（発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていない）こと

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

F. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は投資口が事業年度終了時において50人以上の投資主若しくは機関投資家のみによって所有されていること

（ロ）不動産流通税の軽減措置

A. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が２%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては税率が、2026年３月31日まで1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入は適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号）からのものであること等の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する不動産の所有権の移転登記に対しては、登録免許税の税率が特例により、2027年３月31日までは1.3%に軽減されます。

B. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対して４%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2027年３月31日までに取得した場合に限り３%となります。但し、上記A. の要件を満たす投資法人(上記A.に規定する適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号）は、本B. においては、地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号、その後の改正を含みます。以下同じです。）附則第３条の２の11第２項に規定するものに限ります。)が2027年３月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。また、2003年以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当期末時点における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	投資対象地域（注１）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	オフィスビル	エリアⅠ	11,024	3.7
		エリアⅡ	5,541	1.9
		エリアⅣ	1,711	0.6
不動産信託受益権		エリアⅠ	167,701	56.7
		エリアⅡ	17,217	5.8
		エリアⅢ	48,643	16.4
		エリアⅣ	23,270	7.9
計			275,111	93.0
預金・その他の資産			20,654	7.0
資産総額計			295,765	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	149,899	50.7
純資産総額	145,865	49.3

（注１）投資対象地域については、以下の区分とします。

エリアⅠ：東京都心６区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、
名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

※「大阪市中心部」とは大阪駅（JR）、大阪梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄）、梅田駅（Osaka Metro）、淀屋橋駅（Osaka Metro）、本町駅（Osaka Metro）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「名古屋市中心部」とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「福岡市中心部」とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

以下同じです。

（注２）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

（イ）株式

銘柄（注１）	株式数	取得価額（千円）（注４）		評価額（千円）（注５）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,615株	50	81,577	50	81,577	－	－

（注１）本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、ナレッジキャピタル（注２）の企画運営法人である株式会社KMOの普通株式1,615株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権（注３）を取得したものです。かかる株式については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

（注２）産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」はグランフロント大阪（北館）の主要用途の１つです。

（注３）一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「（ロ）株式以外の有価証券」に記載しています。

（注４）取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

（注５）当該非上場株式の評価額については、帳簿価額を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（注１）	対総資産比率（%）	備考
基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	5,163	5,163	0.0	（注２）
合計	－	5,163	5,163	0.0	－

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権を取得したものです。かかる基金返還請求権については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

②【投資不動産物件】

不動産は、後記「③　その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が当期末現在において保有する資産（以下「当期末保有資産」といいます。）に係る不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の概要は以下のとおりです。なお、本投資法人の所有物件は、すべてテナントに対する賃貸を目的として保有するものであり、主たる用途はオフィスビルに該当します。

（イ）当期末保有資産の価格及び投資比率

当期末保有資産に係る不動産及び不動産信託受益権の取得価格、当期末帳簿価額、期末算定価額及び投資比率は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、当期末現在のものです。

物件番号	名称	取得価格（百万円）（注１）	当期末帳簿価額（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）（注４）						投資比率（％）（注５）
					直接還元法		DCF法			
					直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（％）	DCF価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）	
Ⅰ－1	大森ベルポートD館	22,552	20,138	25,700	26,900	3.7	25,200	3.5	3.8	7.7
Ⅰ－2	芝二丁目ビルディング（注６）	9,450	8,882	13,700	13,770	事務所：3.4 住　宅：3.7	13,570	事務所：3.1 住　宅：3.4	事務所：3.5 住　宅：3.8	3.2
Ⅰ－3	JEI浜松町ビル	8,350	7,885	8,760	8,840	3.2	8,670	2.9	3.3	2.8
Ⅰ－8	赤坂インターシティ	28,146	26,453	30,600	31,000	2.7	30,200	2.4	2.8	9.6
Ⅰ－10	台場ガーデンシティビル	11,000	8,803	8,520	8,210	3.9	8,650	3.7	4.1	3.7
Ⅰ－12	浜離宮インターシティ	19,080	16,152	29,300	29,500	3.0	29,000	2.8	3.1	6.5
Ⅰ－14	興和西新橋ビル	11,431	11,024	12,700	12,900	2.9	12,500	2.5	3.1	3.9
Ⅰ－15	マンサード代官山	11,420	10,998	13,100	13,300	2.9	12,800	2.7	3.0	3.9
Ⅰ－16	赤坂インターシティAIR	6,590	6,373	7,950	8,060	2.6	7,840	2.3	2.7	2.2
Ⅰ－17	BIZCORE赤坂見附	6,200	6,078	5,900	5,980	3.0	5,820	2.8	3.1	2.1
Ⅰ－18	BIZCORE神保町	10,200	9,835	9,940	10,300	3.3	9,790	3.4	3.5	3.5
Ⅰ－19	BIZCORE渋谷	6,640	6,566	7,260	7,360	3.1	7,220	3.2	3.3	2.3
Ⅰ－20	BIZCORE築地	9,800	9,730	10,200	10,300	3.4	10,100	3.2	3.5	3.3
Ⅰ－21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	13,100	12,819	13,400	13,600	3.2	13,400	3.0	3.4	4.5
Ⅰ－22	アークヒルズフロントタワー	17,250	16,982	17,300	17,500	3.2	17,000	2.8	3.4	5.9
エリアⅠ		191,209	178,725	214,330	217,520	－	211,760	－	－	65.2
Ⅱ－1	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,541	5,060	5,200	3.9	4,910	3.7	4.1	1.9
Ⅱ－4	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	9,518	9,601	10,500	10,500	3.1	10,300	2.9	3.3	3.2
Ⅱ－5	グランフロント大阪（北館）	7,632	7,615	8,170	8,170	3.2	8,120	3.0	3.4	2.6
エリアⅡ		22,761	22,759	23,730	23,870	－	23,330	－	－	7.8
Ⅲ－1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,223	21,900	22,000	3.8	21,700	3.5	3.9	4.7
Ⅲ－5	川崎目進町ビルディング	4,725	4,315	3,520	3,530	4.8	3,500	4.5	5.0	1.6
Ⅲ－7	JEI両国ビル	2,550	2,391	2,980	3,050	4.1	2,950	3.9	4.3	0.9
Ⅲ－11	コアシティ立川	6,500	5,881	10,200	10,200	3.8	10,200	3.5	3.9	2.2
Ⅲ－12	日石横浜ビル	24,500	20,967	30,700	30,900	3.4	30,400	3.2	3.5	8.3
Ⅲ－13	横浜弁天通第一生命ビルディング	640	732	827	832	4.1	821	3.9	4.2	0.2
Ⅲ－14	新横浜アリーナ通りビル	2,077	2,132	2,180	2,210	3.5	2,150	3.3	3.6	0.7
エリアⅢ		54,882	48,643	72,307	72,722	－	71,721	－	－	18.7

物件番号	名称	取得価格（百万円）（注１）	当期末帳簿価額（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）（注４）						投資比率（％）（注５）
					直接還元法		DCF法			
					直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（％）	DCF価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）	
Ⅳ－３	JEI広島八丁堀ビル	2,760	2,943	4,570	4,600	4.1	4,540	3.9	4.2	0.9
Ⅳ－４	SE札幌ビル	5,500	4,847	12,400	12,700	4.1	12,200	3.9	4.3	1.9
Ⅳ－５	青葉通プラザ	2,120	2,446	4,490	4,500	4.1	4,480	3.6	4.3	0.7
Ⅳ－６	大和南森町ビル	4,410	4,241	5,420	5,480	4.4	5,390	4.2	4.6	1.5
Ⅳ－７	JEI那覇ビル	1,380	1,657	2,260	2,270	4.6	2,250	4.3	4.7	0.5
Ⅳ－８	広島第一生命OSビルディング	2,780	2,866	3,850	3,870	4.1	3,820	3.9	4.2	0.9
Ⅳ－９	仙信ビル	1,580	1,711	1,570	1,670	4.2	1,530	4.3	4.4	0.5
Ⅳ－10	札幌大手町ビル	4,069	4,267	4,634	4,634	3.8	4,634	3.5	3.8	1.4
エリアⅣ		24,599	24,981	39,194	39,724	－	38,844	－	－	8.4
合計		293,451	275,111	349,561	353,836	－	345,655	－	－	100.0

（注１）取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
（注２）当期末帳簿価額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
（注３）期末算定価額は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。なお、当期末保有資産が共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。）には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。また、期末算定価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものです。
（注４）各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。なお、不動産鑑定機関と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定機関	名称
一般財団法人日本不動産研究所	芝二丁目ビルディング・JEI浜松町ビル・赤坂インターシティ・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・マンサード代官山・赤坂インターシティAIR・BIZCORE赤坂見附・BIZCORE築地・アークヒルズフロントタワー・NHK名古屋放送センタービル・武蔵小杉タワープレイス・コアシティ立川・日石横浜ビル・横浜弁天通第一生命ビルディング・新横浜アリーナ通りビル・JEI広島八丁堀ビル・青葉通プラザ・JEI那覇ビル・広島第一生命OSビルディング・札幌大手町ビル
株式会社中央不動産鑑定所	大森ベルポートD館・台場ガーデンシティビル・大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ・JEI両国ビル・SE札幌ビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・川崎日進町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	大和南森町ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	BIZCORE神保町・BIZCORE渋谷・仙信ビル

（注５）投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しています。
（注６）芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

（ロ）テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

当期における運用資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、不動産賃貸事業収益の合計は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、当期末現在のものです。

物件番号	名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント総数（注４）	不動産賃貸事業収益（千円）
Ⅰ－１	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	24	893,958
Ⅰ－２	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0	2（注４）	381,285
Ⅰ－３	JEI浜松町ビル	6,411.29	6,411.29	100.0	8	216,860
Ⅰ－８	赤坂インターシティ	11,021.03	11,021.03	100.0	17	585,520
Ⅰ－10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0	5	343,060
Ⅰ－12	浜離宮インターシティ	19,718.11	19,475.39	98.8	12（注４）	822,045
Ⅰ－14	興和西新橋ビル	8,949.04	8,949.04	100.0	5	（注５）
Ⅰ－15	マンサード代官山	5,420.81	5,420.81	100.0	10	233,246
Ⅰ－16	赤坂インターシティAIR	2,580.24	2,580.24	100.0	1（注４）	（注５）
Ⅰ－17	BIZCORE赤坂見附	2,387.43	2,387.43	100.0	8	136,512
Ⅰ－18	BIZCORE神保町	5,261.75	5,261.75	100.0	8	（注５）
Ⅰ－19	BIZCORE渋谷	2,788.64	2,788.64	100.0	7	156,325
Ⅰ－20	BIZCORE築地	4,829.68	4,829.68	100.0	1	（注５）
Ⅰ－21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	5,930.27	5,914.52	99.7	1（注４）	（注５）
Ⅰ－22	アークヒルズフロントタワー	8,973.84	8,973.84	100.0	8	172,404
Ⅱ－１	NHK名古屋放送センタービル	11,768.80	11,323.76	96.2	42	371,881
Ⅱ－４	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	5,084.45	4,877.88	95.9	2（注４）	（注５）
Ⅱ－５	グランフロント大阪（北館）	8,019.84	7,871.11	98.1	5（注４）	（注５）
Ⅲ－１	武蔵小杉タワープレイス	24,928.37	24,928.37	100.0	51	787,716
Ⅲ－３	JEI本郷ビル	－	－	－	－	（注５）
Ⅲ－５	川崎日進町ビルディング	10,466.21	10,466.21	100.0	40	212,380
Ⅲ－７	JEI両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	17	118,144
Ⅲ－11	コアシティ立川	9,229.30	9,229.30	100.0	26	320,827
Ⅲ－12	日石横浜ビル	40,414.24	40,338.94	99.8	50	1,219,886
Ⅲ－13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2,119.49	2,119.49	100.0	13	43,645
Ⅲ－14	新横浜アリーナ通りビル	1,953.67	1,680.12	86.0	12	56,742
Ⅳ－３	JEI広島八丁堀ビル	6,639.38	6,461.49	97.3	46	159,236
Ⅳ－４	SE札幌ビル	13,384.95	13,384.95	100.0	42	450,625
Ⅳ－５	青葉通プラザ	6,215.02	6,142.60	98.8	49	190,731
Ⅳ－６	大和南森町ビル	6,633.93	6,633.93	100.0	10	193,580
Ⅳ－７	JEI那覇ビル	3,220.59	3,220.59	100.0	19	91,866
Ⅳ－８	広島第一生命OSビルディング	7,517.73	7,517.73	100.0	29	157,768
Ⅳ－９	仙信ビル	2,206.78	1,523.74	69.0	16	47,031
Ⅳ－10	札幌大手町ビル	4,693.99	3,684.49	78.5	24	137,103
合計		302,340.95	298,990.44	98.9	610	10,466,491

（注１）「賃貸可能面積」欄には、各物件（信託不動産を含みます。）につき、本投資法人の保有部分に係る賃貸が可能な貸室面積を記載しています。物件が共有の場合（信託受益権を準共有する場合を含みます。以下同じです。）には、各物件全体の賃貸可能面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。

（注２）「賃貸面積」欄には、原則として、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。物件が共有の場合には、当該物件全体の賃貸面積に本投資法人の保有持分割合を考慮した数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、当期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を基に数値を算定する場合、同様とします。なお、「エンドテナント」とは、当該物件の直接の賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社がある物件についてマスターリース会社から不動産を借り受けている転借人をいいます。以下同じです。

（注３）「稼働率」欄には、原則として個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。BIZCORE神保町について、本投資法人が保有する専有部分のうち事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一元的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に本投資法人の保有割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも相関しません。大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザは、①タワー棟事務所区画、②タワー棟商業区画及び③プラザ棟より構成されており、各区画（タワー棟事務所区画については、本投資法人の区分所有部分）の稼働率を前述の方法で算出の上、各区画の賃貸可能面積を基準としたそれらの加重平均を記載しています。なお、タワー棟事務所区画のうち、本投資法人が保有する専有部分は、他の専有部分の一部と一元的に運用されており、本投資法人は、自己の保有部分の稼働状況にかかわらず、当該一元運用区画全体の収益及び費用に一定の権利割合を乗じた金額を収受し、負担しているため、当該物件の稼働率と不動産賃貸事業収益は必ずしも相関しません。

（注４）「テナント総数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に１テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。

（注５）同意が得られていないため非開示としています。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における、最近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。

	2020年12月末	2021年６月末	2021年12月末	2022年６月末	2022年12月末	2023年６月末	2023年12月末
物件数	34	35	36	35	36	35	35
テナント数の合計（注）	191	187	587	585	617	611	622
全賃貸可能面積（㎡）	331,111.56	336,375.40	341,069.62	335,534.27	337,388.63	306,716.67	314,924.82
稼働率（%）	98.0	96.4	93.1	90.8	93.0	96.5	97.9

	2024年６月末	2024年12月末	2025年６月末
物件数	35	33	33
テナント数の合計（注）	603	606	610
全賃貸可能面積（㎡）	319,257.60	295,883.72	302,340.95
稼働率（%）	98.4	99.0	98.9

（注）第31期（2021年12月末）より、「テナント数の合計」欄には原則として、各期末現在における物件毎のエンドテナント数を記載しています。１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に１テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。また、底地物件については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「１」とカウントしています。

（ハ）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の当期末保有資産のうち、各当該資産から得られる不動産賃貸事業収益が、当期末保有資産全ての不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等」といいます。）は、日石横浜ビルの１物件です。

この主要な不動産等の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、不動産賃貸事業収益）に関しては、前記「（ロ）テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人の主要な不動産等の最近５年間の稼働率の推移を記載しています。

（単位：%）

	2020年12月末	2021年６月末	2021年12月末	2022年６月末	2022年12月末	2023年６月末	2023年12月末	2024年６月末	2024年12月末	2025年６月末
日石横浜ビル	100.0	100.0	100.0	98.4	99.5	98.4	99.8	99.8	99.2	99.8

（ニ）主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

当期末現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は以下のとおりです。なお、ここに「主要なテナント」とは、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。また、ここに「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積		年間賃料		敷金・保証金	
			賃貸面積（㎡）（注１）	比率（%）（注２）	年間賃料総額（千円）（注３）（注４）	比率（%）（注５）	敷金・保証金の合計（千円）（注６）（注７）	比率（%）（注８）
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング JEI浜松町ビル 台場ガーデンシティビル 川崎日進町ビルディング JEI両国ビル コアシティ立川 日石横浜ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 大和南森町ビル JEI那覇ビル 広島第一生命OSビルディング 仙信ビル	158,414.68	53.0	9,590,347	46.2	7,127,016	45.6
日鉄興和不動産株式会社	不動産業	浜離宮インターシティ 興和西新橋ビル BIZCORE赤坂見附 BIZCORE神保町 BIZCORE渋谷 BIZCORE築地 アークヒルズフロントタワー	52,665.77	17.6	4,118,225	19.8	3,399,706	21.7
主要なテナントの合計			211,080.45	70.6	13,708,572	66.0	10,526,722	67.3
ポートフォリオ全体の合計			298,990.44	100.0	20,772,996	100.0	15,637,622	100.0

（注１）テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
（注２）賃貸面積の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。
（注３）「年間賃料総額」欄には、当期末現在に保有する物件の第37期及び第38期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。
（注４）年間賃料の開示の同意が得られていない物件に係る年間賃料を含む数値です。
（注５）年間賃料の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を記載しています。
（注６）「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、各物件に係る賃貸借契約に基づく当期末現在の敷金・保証金等の残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
（注７）敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含む数値です。
（注８）敷金・保証金の「比率」欄には、原則として、当期末現在におけるポートフォリオ全体の敷金・保証金に対する比率を記載しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

当期末現在における主要なテナントへの賃貸条件は以下のとおりです。

＜テナント名＞株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
Ⅰ－1	大森ベルポートD館	2026年６月28日	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅰ－2	芝二丁目ビルディング	期間の定め無し	該当事項はありません。
Ⅰ－3	JEI浜松町ビル	2026年６月28日	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅰ－10	台場ガーデンシティビル	2026年２月３日	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅲ－5	川崎日進町ビルディング	2027年４月29日	期間満了の１年前までに意思表示がなされなければ５年間自動更新されます。
Ⅲ－7	JEI両国ビル	2026年６月27日	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅲ－11	コアシティ立川	2026年３月31日	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅲ－12	日石横浜ビル	2028年３月31日	
Ⅲ－13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2026年５月31日	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。
Ⅳ－3	JEI広島八丁堀ビル	2026年５月21日	
Ⅳ－4	SE札幌ビル	2026年２月28日	
Ⅳ－6	大和南森町ビル	2026年３月31日	
Ⅳ－7	JEI那覇ビル	2025年12月６日	
Ⅳ－8	広島第一生命OSビルディング	2026年５月31日	
Ⅳ－9	仙信ビル	2025年11月30日	

＜テナント名＞日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称	契約期間満了日	契約更新の方法
Ⅰ－12	浜離宮インターシティ	2026年２月３日	いずれかの当事者が契約期間満了前の３ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに１年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
Ⅰ－14	興和西新橋ビル	2036年７月31日	いずれかの当事者が契約期間満了前の３ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに20年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
Ⅰ－17	BIZCORE赤坂見附	2026年９月30日	いずれかの当事者が契約期間満了前の３ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに１年間更新され、以降も同様の扱いとされます。
Ⅰ－18	BIZCORE神保町	2026年６月24日	
Ⅰ－19	BIZCORE渋谷	2026年７月31日	
Ⅰ－20	BIZCORE築地	2026年７月３日	
Ⅰ－22	アークヒルズフロントタワー	2026年４月15日	いずれかの当事者が契約期間満了前の６ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに１年間更新され、以降も同様の扱いとされます。

C. 上位10エンドテナントの状況

当期末現在における上位10エンドテナントの状況は以下のとおりです。なお、ここで「上位10エンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（当期末保有資産の複数を同一のエンドテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントを指します。

エンドテナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	不動産業	大森ベルポートD館 JEI広島八丁堀ビル SE札幌ビル 横浜弁天通第一生命ビルディング 青葉通プラザ	12,381.05	4.1
株式会社長谷工コーポレーション	建設業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.1
（注）	（注）	日石横浜ビル	9,148.77	3.1
（注）	（注）	（注）	7,286.83	2.4
（注）	（注）	（注）	6,572.84	2.2
（注）	（注）	（注）	6,539.19	2.2
（注）	（注）	（注）	5,903.64	2.0
カナデビア株式会社	機械	大森ベルポートD館	5,383.97	1.8
株式会社J‐POWERビジネスサービス	サービス業	BIZCORE築地	4,829.68	1.6
（注）	（注）	アークヒルズフロントタワー 大森ベルポートD館	4,098.23	1.4
上位10エンドテナントの合計			71,428.38	23.9
ポートフォリオ全体の合計			298,990.44	100.0

（注）同意が得られていないため非開示としています。

（ホ）建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、当期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びPML評価報告書（以下、両報告書をあわせて「建物状況調査報告書等」ということがあります。）を取得しています。建物状況調査報告書には、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等が記載され、PML評価報告書は耐震性能に係る評価を記載しています。以下は、建物状況調査報告書等からの抜粋事項であり、建物状況調査報告書等の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

(2025年６月30日時点)

物件番号	名称	建物状況調査報告書（注１）			PML評価報告書（注４）（注５）
		長期修繕費（千円）（注２）（注３）	建物再調達価格（百万円）（注３）	調査年月	PML（%）
Ⅰ－１	大森ベルポートD館	226,714	24,454	2024年９月	4.5
Ⅰ－２	芝二丁目ビルディング	80,847	7,747	2023年10月	5.8
Ⅰ－３	JEI浜松町ビル	28,375	2,321	2019年11月	7.9
Ⅰ－８	赤坂インターシティ	38,081	7,586	2022年３月	1.8
Ⅰ－10	台場ガーデンシティビル	37,500	5,944	2020年10月	6.3
Ⅰ－12	浜離宮インターシティ	46,163	17,820	2021年９月	0.2
Ⅰ－14	興和西新橋ビル	54,868	5,344	2022年９月	4.7
Ⅰ－15	マンサード代官山	15,421	3,010	2021年４月	5.3
Ⅰ－16	赤坂インターシティAIR	7,222	2,008	2023年４月	1.9
Ⅰ－17	BIZCORE赤坂見附	7,159	1,153	2024年２月	5.7
Ⅰ－18	BIZCORE神保町	17,578	2,515	2021年３月	7.0
Ⅰ－19	BIZCORE渋谷	5,379	1,410	2022年６月	5.4
Ⅰ－20	BIZCORE築地	12,455	2,478	2023年４月	5.0
Ⅰ－21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	13,627	3,399	2023年６月	1.7
Ⅰ－22	アークヒルズフロントタワー	32,829	5,752	2024年11月	1.8
Ⅱ－１	NHK名古屋放送センタービル	139,126	11,151	2025年４月	4.0
Ⅱ－４	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	22,046	4,231	2024年８月	3.2
Ⅱ－５	グランフロント大阪（北館）	34,709	6,417	2024年８月	3.2
Ⅲ－１	武蔵小杉タワープレイス	124,407	15,762	2024年５月	4.2
Ⅲ－５	川崎日進町ビルディング	94,144	6,997	2024年10月	5.5
Ⅲ－７	JEI両国ビル	33,720	2,786	2025年４月	6.8
Ⅲ－11	コアシティ立川	23,417	5,278	2022年９月	2.6
Ⅲ－12	日石横浜ビル	269,222	32,262	2023年11月	1.4
Ⅲ－13	横浜弁天通第一生命ビルディング	13,402	1,358	2023年１月	8.3
Ⅲ－14	新横浜アリーナ通りビル	11,940	1,240	2022年10月	8.2
Ⅳ－３	JEI広島八丁堀ビル	17,322	2,907	2022年８月	0.8
Ⅳ－４	SE札幌ビル	51,028	5,511	2022年２月	0.2
Ⅳ－５	青葉通プラザ	22,875	3,734	2023年５月	0.1未満
Ⅳ－６	大和南森町ビル	24,623	2,834	2023年５月	3.2
Ⅳ－７	JEI那覇ビル	14,803	1,557	2020年９月	5.3
Ⅳ－８	広島第一生命OSビルディング	43,633	4,663	2023年１月	0.9
Ⅳ－９	仙信ビル	8,654	794	2024年４月	1.7
Ⅳ－10	札幌大手町ビル	21,455	2,142	2021年９月	1.9
合計		1,594,744	204,572		2.2

（注１）各物件の建物状況調査報告書の作成会社は、以下のとおりです。作成会社と本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

作成会社	物件名称
日本管財株式会社	大森ベルポートD館・NHK名古屋放送センタービル・JEI両国ビル
株式会社シミズ・ビルライフケア	芝二丁目ビルディング
清水建設株式会社	JEI浜松町ビル
SOMPOリスクマネジメント株式会社	赤坂インターシティ・台場ガーデンシティビル・浜離宮インターシティ・興和西新橋ビル・マンサード代官山・赤坂インターシティAIR・BIZCORE神保町・BIZCORE渋谷・BIZCORE築地・アークヒルズフロントタワー・川崎日進町ビルディング・コアシティ立川・日石横浜ビル・横浜弁天通第一生命ビルディング・新横浜アリーナ通りビル・JEI広島八丁堀ビル・SE札幌ビル・青葉通プラザ・大和南森町ビル・JEI那覇ビル・広島第一生命OSビルディング・仙信ビル
東京海上ディーアール株式会社	BIZCORE赤坂見附・大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ・グランフロント大阪（うめきた広場・南館）・グランフロント大阪（北館）・武蔵小杉タワープレイス・札幌大手町ビル

（注２）長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

（注３）物件が共有の場合には、建物状況報告書に記載の金額に本投資法人の保有持分割合を考慮した金額を記載しています。

（注４）SOMPOリスクマネジメント株式会社が評価したPMLを記載し、合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

（注５）当期末保有不動産には、PMLが20%を超過するものがないため、前記「２　投資方針　（１）投資方針　①　基本方針　（ト）運営管理方針　D. 付保方針　（ⅱ）地震保険」に基づき、地震保険を付保しているものはありません。

（ヘ）運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

当期末現在において、本投資法人がその当期末保有資産につき、計画し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、以下の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
芝二丁目ビルディング	東京都港区	吸収式冷温水発生機更新	自 2025年９月 至 2025年12月	278	-	-
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化（第２期）	自 2025年８月 至 2025年12月	116	-	-
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル（第３期）	自 2025年７月 至 2025年12月	61	-	-
札幌大手町ビル	北海道札幌市	貸室整備	自 2025年10月 至 2025年12月	50	-	-
浜離宮インターシティ	東京都港区	専有部・共用部LED化（第２期）	自 2025年７月 至 2025年12月	48	-	-
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化（第２期）	自 2025年11月 至 2025年12月	46	-	-
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修（第４期）	自 2025年４月 至 2025年７月	38	-	-
SE札幌ビル	北海道札幌市	受変電設備更新（第３期）	自 2025年９月 至 2025年12月	37	-	-
芝二丁目ビルディング	東京都港区	外壁補修（第３期）	自 2025年２月 至 2025年７月	35	-	-
広島第一生命OSビルディング	広島県広島市	専有部LED化（第３期）	自 2025年10月 至 2025年12月	33	-	-
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	蒸気ヘッダーバルブ他交換	自 2025年10月 至 2025年12月	32	-	-
横浜弁天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市	専有部LED化（第１期）	自 2025年９月 至 2025年12月	14	-	-

B. 期中の資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,436百万円であり、当期に費用に区分された修繕費169百万円とあわせ1,605百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	中央監視・ビルマルチマンマシン更新	自 2023年10月 至 2025年３月	92
浜離宮インターシティ	東京都港区	専用部・共用部LED化（第１期）	自 2025年３月 至 2025年５月	72
日石横浜ビル	神奈川県横浜市	専有部LED化（第１期）	自 2025年５月 至 2025年６月	70
新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市	貸室整備	自 2024年11月 至 2025年２月	61
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	非常用エレベータ更新（第２期）	自 2025年１月 至 2025年３月	53
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	非常用エレベータ制御リニューアル	自 2025年４月 至 2025年６月	47
武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	外壁改修(低層)	自 2024年10月 至 2025年２月	47
浜離宮インターシティ	東京都港区	機械式駐車設備整備	自 2025年１月 至 2025年６月	38
SE札幌ビル	北海道札幌市	専有部LED化（第１期）	自 2025年５月 至 2025年６月	35
NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	エレベータ更新	自 2024年９月 至 2025年１月	34
青葉通プラザ	宮城県仙台市	エレベータ制御リニューアル（第２期）	自 2025年１月 至 2025年３月	33
その他の工事				848
合計				1,436

C. 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、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の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立てています。

項目	第34期 自 2023年１月１日 至 2023年６月30日	第35期 自 2023年７月１日 至 2023年12月31日	第36期 自 2024年１月１日 至 2024年６月30日	第37期 自 2024年７月１日 至 2024年12月31日	第38期 自 2025年１月１日 至 2025年６月30日
当期首積立金残高（百万円）	447	414	578	207	311
当期積立額（百万円）	851	724	696	492	745
当期積立金取崩額（百万円）	884	560	1,067	388	854
次期繰越額（百万円）	414	578	207	311	202

（ト）個別不動産の概要

当期末保有資産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照ください。

なお、以下の表では当期末保有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うち、土地を「本件土地」、建物を「本件建物」ということがあります。

（ⅰ）「特定資産の概要」欄に関する説明

a. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。なお、本投資法人が不動産等を所有し又は共有する場合及び不動産信託受益権を通じて不動産等を信託保有又は準共有する場合を含め、「保有」と表記することがあります。

b. 「用途」欄には、登記記録又は竣工図上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

c. 「取得価格」欄には、売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。

d. 「取得時期」欄には、売買契約書に記載された売買年月を記載しています。なお、複数回にわたって取得した物件は、各々の取得時期を記載しています。

e. 「所在地（住居表示）」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、地番又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。

f. 「立地条件」欄には、近傍の駅から各物件までの所要時間を、原則として鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書に記載のないものは、各物件から駅（最寄出口）までの距離を地図上にて算出し、その距離を80m／分の速度で歩いた場合に要する時間を記載しています。

g. 土地の「地積」欄には、登記記録に表示されている各物件の敷地の地積を記載しています。本投資法人若しくは信託受託者が敷地の一部のみを所有し、若しくは共有する場合、借地権を準共有する場合又はその他本投資法人若しくは信託受託者が当該敷地全体を所有するものではない場合においても、敷地全体の地積を記載しています。

h. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

i. 土地の「用途地域」欄には、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。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

j. 建物の「延床面積」欄には、登記記録に表示されている建物又は信託建物全体（但し、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。本投資法人若しくは信託受託者が区分所有建物の一部の専有部分を保有する場合、建物を共有する場合、又はその他本投資法人若しくは信託受託者が当該建物の全部を所有するものではない場合においても、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

k. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記記録に表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

l. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。

m. 建物の「建築時期」欄には、登記記録に表示されている当初新築時点を記載しています。

n. 「PM会社」欄には、当期末現在又は本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当するPM会社については、当該PM会社にプロパティ・マネジメント業務の委託にあたり、自主ルールに従った審議・決議を経ています。

（ⅱ）「信託受益権の概要」欄に関する説明

a. 「信託受託者」欄には、当期末現在又は本書の日付現在における信託受託者を記載しています。

b. 「信託設定日」及び「信託期間満了日」欄には、信託設定日と当期末現在又は本書の日付現在における信託期間の満了予定日を記載しています。

（ⅲ）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、当期末保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、当期末保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたり、当期末を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みますが、本書の日付現在で担保権を設定している物件はありません。）

c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件番号：Ｉ－１	物件名称：大森ベルポートD館			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗
取得価格	22,552百万円		取得時期	2006年６月
所在地（住居表示）	東京都品川区南大井六丁目26番３号			
立地条件	JR京浜東北線「大森」駅より徒歩３分、京浜急行線「大森海岸」駅より徒歩４分			
土地	地積	22,294.51㎡	所有形態	所有権（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	155,778.75㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	1996年９月
	構造・階数	S・RC・SRC、地下３階17階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2006年６月29日		信託期間満了日	2026年６月30日
特記事項				
該当ありません。				

（注１）敷地全体のうち6,898.79㎡を保有しています。
（注２）D館の事務所・店舗等の専有部分（40,099.49㎡）を保有しています。このほか、別棟の倉庫（45.85㎡）の共有持分（持分の割合2,399／10,000）を保有しています。

物件番号：Ｉ－２	物件名称：芝二丁目ビルディング			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・共同住宅
取得価格	9,450百万円		取得時期	2006年６月
所在地（住居表示）	東京都港区芝二丁目６番１号			
立地条件	都営地下鉄三田線「芝公園」駅より徒歩２分			
土地	地積	3,355.00㎡	所有形態	所有権（注１）
			用途地域	近隣商業・商業地域
建物	延床面積	19,518.15㎡	所有形態	所有権（共有）（注２）
			建築時期	1994年３月
	構造・階数	事務所：S・SRC・RC、地下２階12階建 住宅：SRC、14階建		
PM会社	事務所：株式会社第一ビルディング　　住宅：相互住宅株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2006年６月29日		信託期間満了日	2026年６月30日
特記事項				
本件土地の一部（約140㎡）は、建築基準法第42条第２項に基づく道路（私道）に指定されています。				

（注１）敷地全体のうち3,207.80㎡を保有しています。
（注２）持分割合は9,505／10,000です。

物件番号：Ｉ－３	物件名称：JEI浜松町ビル（注１）			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格	8,350百万円		取得時期	2006年６月
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町二丁目２番12号			
立地条件	JR山手線・京浜東北線・東京モノレール「浜松町」駅より徒歩４分			
土地	地積	1,102.48㎡	所有形態	所有権・一部借地権（注２）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	8,327.53㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1991年12月
	構造・階数	SRC・S、地下１階８階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日	2003年９月29日		信託期間満了日	2026年６月30日
特記事項				
該当ありません。				

（注１）本投資法人は、本物件につき2025年２月21日付で不動産信託受益権売買契約を締結し、同契約に基づき、本物件の準共有持分の45%を2025年11月28日に、残りの準共有持分の55%については、2026年１月16日に譲渡することを合意しています。
（注２）借地部分の面積は387.85㎡です。

物件番号：Ｉ－８	物件名称：赤坂インターシティ				
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途		事務所
取得価格	①	17,857百万円	取得時期	①	2007年10月
	②	10,289百万円		②	2013年２月
	計	28,146百万円			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂一丁目11番44号				
立地条件	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅より徒歩２分				
土地	地積	8,019.87㎡	所有形態		地上権（準共有）・一部所有権（共有）（注１）
			用途地域		商業地域・第２種住居地域
建物	延床面積	73,061.33㎡	所有形態		区分所有権（共有）（注２）
			建築時期		2005年１月
	構造・階数	S・SRC、地下３階29階建			
PM会社	日鉄興和不動産株式会社				
信託受益権の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日（注３）	①	2007年10月26日	信託期間満了日（注３）	①	2026年６月30日
	②	2013年２月５日		②	
特記事項					
１．本物件の敷地の一部については、隣地との境界は確認されていません。 ２．本物件の敷地の一部に係る地上権設定契約及び敷地の所有者（共有者を含みます。）との間で締結した覚書により、本物件又は本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、最大３か月間地上権設定者との間で優先的に売買の交渉を行うことを要します。					

（注１）敷地全体のうち6,999.50㎡の共有持分（持分割合 25,531,548／66,595,000）を保有し、かかる部分を含む敷地全体に設定された地上権（自己借地権）の準共有持分（持分割合 25,531,548／72,717,200）を保有しています。
（注２）地下３階、地下２階及び１階から15階の事務所の専有部分（32,169.62㎡）（持分割合49／100）を保有しています。
（注３）本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

物件番号：Ⅰ－10	物件名称：台場ガーデンシティビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所
取得価格	11,000百万円		取得時期	2011年２月
所在地（住居表示）	東京都港区台場二丁目３番５号			
立地条件	ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅より徒歩１分			
土地	地積	5,353.64㎡	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	33,283.49㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	2007年12月
	構造・階数	S・SRC、地下２階13階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2011年２月４日		信託期間満了日	2031年２月３日
特記事項				
本物件を譲渡するときは、他の区分所有者に２ヶ月以上の期限を設けて譲受の優先交渉権を付与し、当該期限までに譲渡の条件が調わなかった場合にも、他の区分所有者の書面による承諾を得なければ本物件を第三者に譲渡することができない旨の基本協定書が締結されています。				

（注１）持分割合は550,000／1,000,000です。
（注２）地下２階から12階の専有部分（16,853.15㎡）を保有しています。

物件番号：Ⅰ－12	物件名称：浜離宮インターシティ					
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権			用途	共同住宅・事務所・駐車場	
取得価格	①	7,080百万円		取得時期	①	2011年12月
	②	12,000百万円			②	2014年２月
	計	19,080百万円				
所在地（住居表示）	東京都港区海岸一丁目９番１号・15号（注１）					
立地条件	JR山手線・京浜東北線・東京モノレール「浜松町」駅より徒歩６分					
土地	地積	3,843.34㎡		所有形態	所有権	
				用途地域	準工業地域	
建物	延床面積	35,555.87㎡		所有形態	所有権	
				建築時期	2011年３月	
	構造・階数	S・SRC、地下２階25階建				
PM会社	日鉄興和不動産株式会社					
信託受益権の概要						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託設定日（注２）	①	2011年12月20日		信託期間満了日（注２）	①	2032年１月31日
	②	2014年２月４日			②	
特記事項						
該当ありません。						

（注１）本物件の住居表示は、事務所部分（１号）と住宅部分（15号）の各々に付されています。
（注２）本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

物件番号：Ⅰ－14	物件名称：興和西新橋ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		用途	事務所
取得価格	① 3,931百万円		取得時期	① 2013年３月
	② 7,500百万円			② 2017年８月
	計 11,431百万円			
所在地（住居表示）	東京都港区西新橋二丁目１番１号			
立地条件	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩４分			
土地	地積	2,501.58㎡（注１）	所有形態	所有権（一部共有）（注２）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	19,418.17㎡	所有形態	区分所有権（共有）（注３）
			建築時期	1996年７月
	構造・階数	S・SRC、地下２階16階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	－			
信託設定日	－		信託期間満了日	－
特記事項				
１．区分所有者による専有部分の譲渡に際しては、利害関係のない公正な鑑定人の鑑定価格により管理者が買取りできる旨が管理規約に規定されています。また売主との約定により、本投資法人又は売主がその保有する本物件の持分等を譲渡する場合、相手方に通知し、相手方が購入を希望するときは30日間優先的に売買の交渉を行うことを要します。 ２．本物件の敷地は複数の筆の土地からなっていますが、かかる土地相互の境界に一部確定していないものがあります。				

（注１）道路部分（110.62㎡）を含みます。
（注２）敷地の一部（1,729.62㎡）を所有し、他の一部（302.52㎡）を共有しています（持分割合は筆毎に異なります。）。
（注３）地下１階から15階の事務所の専有部分（13,238.09㎡）及び附属建物（倉庫：113.27㎡）を保有しています（持分割合はいずれも792,687／1,000,000）。

物件番号：Ⅰ－15	物件名称：マンサード代官山			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・物販店舗・飲食店舗・駐車場
取得価格	11,420百万円		取得時期	2016年７月
所在地（住居表示）	東京都渋谷区猿楽町10番１号			
立地条件	東急東横線「代官山」駅より徒歩４分、JR山手線・埼京線「渋谷」駅及び「恵比寿」駅より徒歩９分			
土地	地積	2,271.76㎡	所有形態	所有権
			用途地域	第２種住居地域・第２種低層住居専用地域
建物	延床面積	8,402.51㎡	所有形態	所有権
			建築時期	2009年12月
	構造・階数	S・SRC、地下１階10階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2006年３月31日		信託期間満了日	2026年７月31日
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ｉ－16	物件名称：赤坂インターシティAIR			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有）（注１）		用途	事務所・店舗・駐車場・機械室
取得価格	6,590百万円		取得時期	2018年７月
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂一丁目８番１号			
立地条件	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅より徒歩２分			
土地	地積	16,088.32㎡	所有形態	所有権（共有）（注２）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	176,536.75㎡	所有形態	区分所有権（共有）（注３）
			建築時期	2017年８月
	構造・階数	S・SRC、地下３階39階建		
PM会社	赤坂インターシティマネジメント株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2017年８月31日		信託期間満了日	2037年８月31日
特記事項				
１．本投資法人が信託受託者を通じて共有する専有部分（以下「本専有部分」といいます。）については、複数の権利者がおり、かかる権利者の間の協定書（以下「本協定書」といいます。）等に基づき、本専有部分の賃貸やプロパティ・マネジメント等の管理・運営の委託は、権利者の一である日鉄興和不動産株式会社に一任されています。 ２．本協定書により、権利者がその持分を譲渡しようとする場合には、原則として、第三者に優先して、他の権利者と協議することとされています。				

（注１）持分割合は17,510,400／327,558,000です。
（注２）持分割合は993,356,000,000／1,000,000,000,000です。本投資法人は上記(注１）記載の持分を通じ、敷地の2.8990%（小数第五位を四捨五入）を保有しています。
（注３）地下３階から地上39階の事務所の専有部分（持分割合327,558,000／600,000,000）を保有しています。本投資法人は、上記(注１）記載の持分を通じ、本専有部分の2.9184%を保有しています。

物件番号：Ｉ－17	物件名称：BIZCORE赤坂見附			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格	6,200百万円		取得時期	2019年10月
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂三丁目１番２号			
立地条件	東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅直結、東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅より徒歩２分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩７分			
土地	地積	449.62㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	3,515.63㎡	所有形態	所有権
			建築時期	2019年３月
	構造・階数	S・RC、地下１階10階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年10月１日		信託期間満了日	2029年９月30日
特記事項				
１．本物件の土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地下鉄赤坂見附駅への地下連絡通路用構築物の設置を目的とした区分地上権を設定しています。 ２．当該地下連絡通路の管理に関する協定書を東京地下鉄株式会社との間で締結しており、本物件の譲渡の際、これを譲受人に承継させることとされています。				

物件番号：Ｉ－18	物件名称：BIZCORE神保町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格	10,200百万円		取得時期	2021年６月
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田小川町三丁目９番２号			
立地条件	東京メトロ半蔵門線・都営三田線・都営新宿線「神保町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅及び都営新宿線「小川町」駅より徒歩４分			
土地	地積	1,328.70㎡	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	8,217.64㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	2017年11月
	構造・階数	S、８階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2021年６月25日		信託期間満了日	2031年６月30日
特記事項				
１．他の区分所有者との間の契約において、いずれかの当事者が本物件の専有部分（又はこれを信託財産とする信託の受益権）を譲渡しようとする場合には、原則として、第三者に先行して他方の当事者と交渉をすること、第三者に譲渡するときはこの約定を承継させることが規定されています。 ２．本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分のうち事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分と一元的に運用されています。これにより、本投資法人に帰属する収益及び費用は、一元運用区画全体から生じる金額を、一元運用される専有部分全体の面積に対する本投資法人の保有する事務所部分の面積の割合（526,175／559,240）に応じて按分した金額となっています。				

（注１）持分割合は531,220／638,445です。
（注２）１階から８階の事務所（１階、７階、８階についてはその一部）の専有部分（5,214.85㎡）及び立体駐車場の専有部分（46.68㎡）を保有しています。

物件番号：Ｉ－19	物件名称：BIZCORE渋谷			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格	6,640百万円		取得時期	2022年８月
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷一丁目３番15号			
立地条件	東京メトロ半蔵門線・銀座線・副都心線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅より徒歩４分、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、京王井の頭線「渋谷」駅より徒歩７分、また東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅より徒歩９分			
土地	地積	713.62㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	3,835.11㎡	所有形態	所有権
			建築時期	2020年１月
	構造・階数	S・RC、地下１階９階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2022年８月１日		信託期間満了日	2032年７月31日
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ⅰ－20	物件名称：BIZCORE築地			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・店舗
取得価格	9,800百万円		取得時期	2023年７月
所在地（住居表示）	東京都中央区築地四丁目６番４号			
立地条件	東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩３分、都営大江戸線「築地市場」駅より徒歩４分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅より徒歩５分			
土地	地積	983.96㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	6,728.37㎡	所有形態	所有権
			建築時期	2019年７月
	構造・階数	S・RC、地下１階８階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2023年７月４日		信託期間満了日	2033年７月31日
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ⅰ－21	物件名称：大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗（タワー）、店舗（プラザ）
取得価格	13,100百万円		取得時期	2024年４月
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川五丁目６番１号（タワー）、同五丁目４番１号（プラザ）			
立地条件	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線「大崎」駅より徒歩５分			
土地	地積	7,813.22㎡（タワー） 3,711.54㎡（プラザ）	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	準工業地域
建物	延床面積	89,234.27㎡（タワー） 4,084.84㎡（プラザ）	所有形態	区分所有権（一部共有）（注２）
			建築時期	2015年４月
	構造・階数	S・SRC・RC、地下２階31階建（タワー）、 S、２階建（プラザ）		
PM会社	三井不動産株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日	2024年４月26日		信託期間満了日	2034年４月30日
特記事項				
１．タワーの店舗区画に係る共有者協定及びプラザに係る共有者協定において、タワー又はプラザの各共有者が共有持分等を譲渡する場合、原則として、当該共有持分等に係る物件の他の共有者に対し、書面で通知し、希望があれば第三者に優先して協議する旨規定されています。 ２．タワーに係る各区分所有者は、区分所有権を譲渡する場合、タワーの大口エンドテナントに書面で通知し、希望があれば第三者に優先して協議することに合意しています。 ３．本投資法人が信託受託者を通じて保有するタワーの事務所区画は、他の専有部分と一元的に運用されており、本投資法人に帰属する収益及び費用は、一元運用される専有部分の権利床価格を勘案して合意された権利割合（5,821,743／37,665,923）に応じて按分した金額です。				

（注１）持分割合は103,556.09458／1,000,000（タワー）、及び80／1,000（プラザ）です。

（注２）（ⅰ）地上27階、28階及び29階の一部の事務所の専有部分（5,332.87㎡）（タワー）、（ⅱ）地上１階、２階の一部及び３階の店舗の専有部分（1,847.15㎡）（持分割合13,158／100,000）（タワー）並びに（ⅲ）地上１階、２階の店舗の専有部分（1,736.98㎡）（持分割合80／1,000）（プラザ）を保有しています。

物件番号：Ⅰ－22	物件名称：アークヒルズフロントタワー			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・機械室
取得価格	17,250百万円		取得時期	2025年４月
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目23番１号			
立地条件	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅・東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩４分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩７分			
土地	地積	2,000.32㎡	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	24,207.77㎡	所有形態	区分所有権（一部共有）（注２）
			建築時期	2011年１月
	構造・階数	S・SRC、地下１階22階建		
PM会社	日鉄興和不動産株式会社、他（注３）			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2012年５月11日		信託期間満了日	2035年４月30日
特記事項				
１．本物件の18階の事務所部分については、信託受託者と他の共有者の間で合意書が締結されており、当該合意書において、各共有者は、自己の共有持分を共有者以外の者に譲渡しようとする場合には、他の共有者にその旨を通知し、取得の意思を有する他の共有者を譲渡交渉の相手方に加えなければならないとされています。 ２．本投資法人と取得先との間の本物件に係る信託受益権の売買契約において、本投資法人が信託受益権の売却その他の処分又は信託受託者による信託不動産の売却その他の処分（以下本段落において「売却等」といいます。）をしようとする場合には、当初委託者にその旨を通知し、かかる通知から30日以内に当初委託者から取得の意思を有している旨の通知を受けたときは、当初委託者を売却等の相手方に加えて誠実に交渉する旨が定められています。				

（注１）本物件の敷地は27筆からなっており、信託受託者はそのうち19筆（1,514.49 ㎡）について所有権の共有持分（持分割合133,053／151,449）を保有しています。

（注２）信託受託者は、２階、13階から17階及び19階から21階の事務所部分を所有し、18階の事務所部分を共有しています（共有持分の割合47,258／100,845）。これら事務所部分の合計床面積は8,752.25㎡です。信託受託者は、さらに、１階及び３階から５階の駐車場部分（床面積2,710.35㎡）を共有し（共有持分の割合901,005／1,244,803）、地下１階の機械室部分（床面積28.12㎡）を所有しています。

（注３）信託不動産たる専有部分のうち事務所部分及び機械室部分は日鉄興和不動産株式会社に、駐車場部分については共有者に、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。

物件番号：Ⅱ－１	物件名称：NHK名古屋放送センタービル				
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
取得価格	①	4,300百万円	取得時期	①	2006年６月
	②	1,310百万円		②	2014年３月
	計	5,610百万円			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番３号				
立地条件	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩３分				
土地	地積	7,927.36㎡	所有形態	借地権（準共有）（注１）	
			用途地域	商業地域	
建物	延床面積	80,809.95㎡	所有形態	区分所有権（共有）（注２）	
			建築時期	1991年７月	
	構造・階数	S・SRC、地下４階22階建			
PM会社	星光ビル管理株式会社				
信託受益権の概要					
信託受託者	－				
信託設定日	－		信託期間満了日	－	
特記事項					
本物件の共有者は建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に土地所有者でもある他の区分所有者の同意を得て譲渡できること、その際他の区分所有者に協議期間を75日として優先して譲渡の申入れを行うこと、第三者に譲渡するときは譲渡条件を開示すること等が他の区分所有者との間の基本協定及び管理規約において定められています。					

（注１）持分割合は42／100です。

（注２）（ｉ）地下３階から地下１階、２階、３階、６階から８階及び10階から22階の事務所・店舗等の専有部分（30,034.56㎡）（持分割合42／100）並びに（ii）地下４階から１階及び３階の駐車場・機械室等の専有部分（11,800.42㎡）（持分割合289,968／1,000,000）を保有しています。

<table>
<tr><td>物件番号：Ⅱ－４</td><td colspan="4">物件名称：グランフロント大阪（うめきた広場・南館）</td></tr>
<tr><td colspan="5">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産信託受益権（準共有）（注１）</td><td>用途</td><td>事務所・店舗・駐車場（南館）、
店舗・駐輪場（うめきた広場）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">取得価格</td><td>①</td><td>4,868百万円</td><td rowspan="3">取得時期</td><td>① 2020年２月</td></tr>
<tr><td>②</td><td>4,650百万円</td><td>② 2023年12月</td></tr>
<tr><td>計</td><td>9,518百万円</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>所在地（住居表示）</td><td colspan="4">大阪府大阪市北区大深町４番20号（南館）、同４番１号（うめきた広場）</td></tr>
<tr><td>立地条件</td><td colspan="4">JR東海道本線・大阪環状線「大阪」駅、阪急電鉄「大阪梅田」駅、阪神電鉄「大阪梅田」駅及びOsaka Metro御堂筋線「梅田」駅直結</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td rowspan="2">地積</td><td rowspan="2">20,488.08㎡（注２）</td><td>所有形態</td><td>所有権（共有）、一部借地権（準共有）（注３）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建物</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">10,226.10㎡（うめきた広場）
181,371.39㎡（南館）</td><td>所有形態</td><td>所有権（共有）（注３）</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>2013年２月（うめきた広場）
2013年３月（南館）</td></tr>
<tr><td>構造・階数</td><td colspan="3">RC・S、地下２階２階建（うめきた広場）、
S・SRC、地下３階38階建（南館）</td></tr>
<tr><td>PM会社</td><td colspan="4">非開示（注４）</td></tr>
<tr><td colspan="5">信託受益権の概要</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td colspan="4">三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託設定日</td><td colspan="2">2014年12月12日</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="5">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="5">本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。</td></tr>
</table>

（注１）持分割合は95／100です。
（注２）借地部分の面積は、9,917㎡です。このほか、本物件とJR大阪駅の間の連絡通路の一部に係る敷地（310.6㎡）について、使用借権があります。
（注３）持分割合はいずれも5／100です。本投資法人は、上記（注１）記載の持分を通じ、土地及び建物の4.75%を保有しています。
（注４）同意を得られていないため、やむを得ない事由があるとして非開示としています。
（注５）本物件及びグランフロント大阪（北館）の取得に伴い、一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金475,000円の返還請求権を、取得価格475,000円で取得しています。

物件番号：Ⅱ－５	物件名称：グランフロント大阪（北館）					
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有）（注１）			用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場	
取得価格	①	3,982百万円		取得時期	①	2020年２月
	②	3,650百万円			②	2023年12月
	計	7,632百万円				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区大深町３番１号					
立地条件	JR東海道本線・大阪環状線「大阪」駅、阪急電鉄「大阪梅田」駅及びOsaka Metro御堂筋線「梅田」駅より徒歩３分、阪神電鉄「大阪梅田」駅より徒歩５分					
土地	地積	22,680.03㎡		所有形態	所有権（共有）（注２）	
				用途地域	商業地域	
建物	延床面積	290,030.59㎡		所有形態	所有権（共有）（注２）	
				建築時期	2013年２月	
	構造・階数	S・SRC、地下３階38階建				
PM会社	非開示（注３）					
信託受益権の概要						
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					
信託設定日	2014年12月12日			信託期間満了日	2034年11月30日	
特記事項						
本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。						

（注１）持分割合は95／100です。
（注２）持分割合はいずれも5／100です。本投資法人は、上記（注１）記載の持分を通じ、土地及び建物の4.75%を保有しています。
（注３）同意を得られていないため、やむを得ない事由があるとして非開示としています。
（注４）本物件の取得に伴い、株式会社KMOの普通株式1,615株、及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金4,750,000円の返還請求権を、それぞれ80,750,000円（１株当たり50,000円）及び4,750,000円の取得価格で取得しています。かかる株式及び基金返還請求権は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。
（注５）本物件及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得に伴い、一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金475,000円の返還請求権を、取得価格475,000円で取得しています。

物件番号：Ⅲ－１	物件名称：武蔵小杉タワープレイス					
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権			用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
取得価格	13,890百万円			取得時期	2006年６月	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地					
立地条件	東急東横線・目黒線、JR南武線・横須賀線「武蔵小杉」駅より徒歩１分					
土地	地積	8,329.62㎡		所有形態	所有権（共有）（注１）	
				用途地域	商業地域	
建物	延床面積	53,711.13㎡		所有形態	区分所有権（共有）（注２）	
				建築時期	1995年７月	
	構造・階数	S・SRC、地下２階23階建				
PM会社	相互住宅株式会社					
信託受益権の概要						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託設定日（注３）	①	2006年３月29日		信託期間満了日（注３）	①	2026年６月30日
	②	2006年６月27日			②	
特記事項						
該当ありません。						

（注１）持分割合は760,977／1,000,000です。
（注２）（ⅰ）１階から７階及び10階から23階の事務所・店舗の専有部分（29,392.17㎡）（持分割合 862,036／1,000,000）並びに（ⅱ）地下１階の駐車場の専有面積（4,093.65㎡）（持分割合823,884／1,000,000）を保有しています。
（注３）本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

物件番号：Ⅲ－５	物件名称：川崎日進町ビルディング					
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権			用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
取得価格	①	3,775百万円		取得時期	①	2006年６月
	②	130百万円			②	2006年11月
	③	300百万円			③	2008年10月
	④	520百万円			④	2013年４月
	計	4,725百万円				
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区日進町７番地１					
立地条件	JR京浜東北線・東海道本線・南武線「川崎」駅より徒歩８分					
土地	地積	3,673.94㎡		所有形態	所有権（注１）	
				用途地域	商業地域	
建物	延床面積	22,141.60㎡		所有形態	区分所有権（共有）（注２）	
				建築時期	1992年４月	
	構造・階数	S・SRC、地下２階15階建				
PM会社	株式会社第一ビルディング					
信託受益権の概要						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託設定日	①	2006年２月28日		信託期間満了日	①	2026年６月30日
	②	2006年11月30日			②	
	③	2008年10月17日			③	
	④	2013年４月17日			④	
特記事項						
管理規約等において、共有者がその共有持分を譲渡する場合には、第三者に優先して他の共有者に譲渡を申し入れるものとされています。						

（注１）敷地全体のうち2,592.95㎡を保有しています。
（注２）１階から15階の事務所・店舗の専有部分（14,015.04㎡）（持分割合 74,580／100,000）を保有しています。

物件番号：Ⅲ－７	物件名称：JEI両国ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗・駐車場
取得価格	2,550百万円		取得時期	2006年６月
所在地（住居表示）	東京都墨田区両国三丁目25番５号			
立地条件	JR総武線「両国」駅より徒歩１分			
土地	地積	968.33㎡（注）	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	5,820.56㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1996年８月
	構造・階数	S・SRC、地下２階11階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2006年２月28日		信託期間満了日	2026年６月30日
特記事項				
該当ありません。				

（注）私道負担部分（約9㎡）が含まれます。

物件番号：Ⅲ－11	物件名称：コアシティ立川			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所
取得価格	6,500百万円		取得時期	2013年２月
所在地（住居表示）	東京都立川市曙町二丁目37番７号			
立地条件	JR中央線・青梅線・南武線「立川」駅より徒歩６分			
土地	地積	2,421.50㎡	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	19,099.27㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	1994年12月
	構造・階数	S・SRC、地下２階12階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2005年９月27日		信託期間満了日	2033年２月28日
特記事項				
本物件の区分所有者間のコアシティ立川管理規約では、区分所有者及び専有部分の共有者がその専有部分の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、理事長に対し書面による事前の通知を行わなければならず、その際、他の区分所有者は、第三者に優先して譲受の申込ができるものとされています。				

（注１）持分割合は74,402,900／100,000,000です。
（注２）３階部分の一部及び４階から11階部分の事務所の専有部分（9,838.44㎡）を保有しています。

物件番号：Ⅲ－12	物件名称：日石横浜ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗・駐車場・給油所・公会堂
取得価格	24,500百万円		取得時期	2015年４月
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目１番８号			
立地条件	JR京浜東北線・根岸線・横浜線及び横浜市営地下鉄「桜木町」駅より徒歩４分、横浜高速鉄道「みなとみらい」駅より徒歩６分			
土地	地積	6,637.16㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	72,116.65㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1997年５月
	構造・階数	S・SRC、地下２階30階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2008年１月31日		信託期間満了日	2035年４月30日
特記事項				
本物件の敷地の一部には、桜木町駅に続くペデストリアンデッキが設置されており、その設置・保全を目的として横浜市を地上権者とする区分地上権が設定されています。				

物件番号：Ⅲ－13	物件名称：横浜弁天通第一生命ビルディング			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・店舗
取得価格	640百万円		取得時期	2018年６月
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目59番地			
立地条件	JR根岸線・横浜市営地下鉄「関内」駅より徒歩６分、横浜高速鉄道「馬車道」駅より徒歩３分			
土地	地積	429.75㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	2,934.55㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1986年12月
	構造・階数	S、９階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2018年６月15日		信託期間満了日	2028年５月31日
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ⅲ－14	物件名称：新横浜アリーナ通りビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗・駐車場
取得価格	2,077百万円		取得時期	2023年３月
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目７番地７			
立地条件	JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅より徒歩３分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅より徒歩１分			
土地	地積	684.00㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	2,323.22㎡（注）	所有形態	所有権
			建築時期	2001年10月
	構造・階数	S、６階建		
PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2014年５月29日		信託期間満了日	2033年３月31日
特記事項				
該当ありません。				

（注）附属建物（ゴミ置場・ポンプ室33.26㎡、駐車場92.09㎡）の面積は含みません。

物件番号：Ⅳ－３	物件名称：JEI広島八丁堀ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格	2,760百万円		取得時期	2012年５月
所在地（住居表示）	広島県広島市中区八丁堀14番４号			
立地条件	JR山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より徒歩18分、広島電鉄市内線「八丁堀」電停より徒歩２分			
土地	地積	1,187.73㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	9,919.93㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1999年２月
	構造・階数	S・SRC、地下１階12階建（注）		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2012年５月22日		信託期間満了日	2032年５月22日
特記事項				
該当ありません。				

（注）登記記録上は「鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建」と記載されていますが、実際は、地上部分が鉄骨造で地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造です。

物件番号：Ⅳ－４	物件名称：SE札幌ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・機械室
取得価格	5,500百万円		取得時期	2013年３月
所在地（住居表示）	北海道札幌市北区北七条西一丁目１番２号			
立地条件	JR函館本線「札幌」駅より徒歩３分			
土地	地積	2,675.41㎡	所有形態	所有権・借地権（転借権）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	23,644.22㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	1989年３月
	構造・階数	S・SRC・RC、地下３階13階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2002年３月26日		信託期間満了日	2033年２月28日
特記事項				
該当ありません。				

（注１）借地部分の面積は634.51㎡です。
（注２）地上１階から13階の事務所の専有部分（15,885.38㎡）を保有しています。

物件番号：Ⅳ－５	物件名称：青葉通プラザ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗・銀行・駐車場
取得価格	2,120百万円		取得時期	2014年２月
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区中央三丁目２番１号			
立地条件	仙台市地下鉄南北線「仙台」駅・JR仙石線「あおば通」駅より徒歩１分、JR東北新幹線・東北本線他「仙台」駅より徒歩５分			
土地	地積	2,908.56㎡	所有形態	所有権（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	22,737.38㎡	所有形態	区分所有権（共有）（注２）
			建築時期	1996年７月
	構造・階数	S・SRC、地下１階15階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2013年８月29日		信託期間満了日	2034年２月28日
特記事項				
本物件に係る管理規約等において、本物件の区分所有者がその専有部分（又は共有持分）を譲渡する場合は、他の区分所有者が優先的にその権利を取得できる旨の定め、土地について一定の権利が発生する場合には建物の所有者全員の承諾を要する旨の定めがあります。				

（注１）敷地全体のうち1,006.17㎡を保有しています。
（注２）（ⅰ）地下１階、地上１階から14階の事務所及び店舗部分の専有部分（13,981.58㎡）（持分割合 399,789／1,000,000）、並びに（ⅱ）規約共用部分の駐車場（415.28㎡）及びその附属建物として駐車場・倉庫・物置（合計118.03㎡）（持分割合はいずれも381,051／1,000,000）を保有しています。

物件番号：Ⅳ－６	物件名称：大和南森町ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場・倉庫
取得価格	4,410百万円		取得時期	2014年２月
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北２番６号			
立地条件	大阪メトロ谷町線・堺筋線「南森町」駅より徒歩１分			
土地	地積	1,635.11㎡	所有形態	所有権（共有）（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	12,759.65㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	1990年１月
	構造・階数	SRC、地下１階９階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日	2004年２月20日		信託期間満了日	2034年２月28日
特記事項				
１．本物件に係る管理規約において、本物件の区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、譲渡を希望する区分所有者は他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申し出をするものとされています。 ２．大阪市との間で、市所有の地下鉄用吸気口施設を設置するために敷地の一部（約10㎡）を無償で使用させる旨合意しています。				

（注１）持分割合は65／100です。
（注２）地下１階、地上１階及び４階から９階の事務所の専有部分（6,762.70㎡）を保有しています。

物件番号：Ⅳ－７	物件名称：JEI那覇ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・車庫
取得価格	1,380百万円		取得時期	2015年12月
所在地（住居表示）	沖縄県那覇市久茂地二丁目８番１号			
立地条件	沖縄都市モノレール線ゆいレール「県庁前」駅より徒歩４分			
土地	地積	749.04㎡	所有形態	所有権・一部借地権（注１）
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	4,371.94㎡	所有形態	区分所有権（注２）
			建築時期	1990年６月
	構造・階数	SRC、地上10階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日（注３）	① ②	2005年２月４日	信託期間満了日（注３）	① ② 2025年12月31日
特記事項				
該当ありません。				

（注１）借地部分の面積は193.55㎡です。
（注２）全ての専有部分を保有しています。
（注３）本物件は二つの信託受益権からなっていますが、信託設定日及び信託期間満了日は同じです。

物件番号：Ⅳ－８	物件名称：広島第一生命OSビルディング			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		用途	事務所・店舗・駐車場
取得価格	2,780百万円		取得時期	2018年６月
所在地（住居表示）	広島県広島市南区的場町一丁目２番21号			
立地条件	JR山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より徒歩６分			
土地	地積	1,338.38㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	10,696.54㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1989年３月
	構造・階数	S・SRC、地下１階12階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2018年６月15日		信託期間満了日	2028年５月31日
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ⅳ－９	物件名称：仙信ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産		用途	事務所・店舗・駐車場
取得価格	1,580百万円		取得時期	2019年11月
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区中央一丁目６番27号			
立地条件	JR仙石線「あおば通」駅徒歩３分、JR東北新幹線・東北本線他「仙台」駅より徒歩５分、仙台市地下鉄「仙台」駅より徒歩５分			
土地	地積	416.68㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	2,766.22㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1984年10月
	構造・階数	SRC、地下１階９階建		
PM会社	株式会社第一ビルディング			
信託受益権の概要				
信託受託者	－			
信託設定日	－		信託期間満了日	－
特記事項				
該当ありません。				

物件番号：Ⅳ－10	物件名称：札幌大手町ビル			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有）（注１）		用途	事務所・店舗・診療所
取得価格	4,069百万円		取得時期	2021年12月
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南一条西四丁目５番１号			
立地条件	札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅より徒歩２分、札幌市電「西４丁目」駅より徒歩１分			
土地	地積	1,199.20㎡	所有形態	所有権
			用途地域	商業地域
建物	延床面積	9,792.75㎡	所有形態	所有権
			建築時期	1984年４月
	構造・階数	SRC、地下１階10階建		
PM会社	株式会社ザイマックス北海道			
信託受益権の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日（注２）	① 2002年10月31日		信託期間満了日	2031年11月４日
	② 2008年３月７日			
特記事項				
本投資法人、準共有者及び信託受託者との間の協定書において、本投資法人又は準共有者が本物件に係る信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者に優先して相手方に対して譲渡の申入れをするものとされています。				

（注１）持分割合は70／100です。

（注２）①本物件の建物及び土地の一部（地番：札幌市中央区南一条西四丁目５番１、５番３、６番１及び６番２）、並びに②本物件の土地の①以外の部分（地番：札幌市中央区南一条西四丁目５番４及び５番５）のそれぞれについて、登記記録に表示されている信託による所有権移転の日を記載しています。

<参考情報>　個別不動産の損益状況

当期末保有資産の個別の損益状況は、以下のとおりです。かかる表中の記載については、それぞれ以下の説明に従って損益状況を記載したものであり、これらの損益状況表については以下の用語をご参照ください。

「<参考情報>　個別不動産の損益状況」に関する説明

a. 本項のタイトルである「損益状況」は、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第５　投資法人の経理状況　１　財務諸表　（６）注記表」に記載の重要な会計方針に則して、個別物件の当期における損益状況を記載したものです。

b. 当期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。以下同じです。

c. 「不動産賃貸事業収益」欄に記載の金額は、物件毎の「賃貸事業収入」欄及び「その他賃貸事業収入」欄の各金額の合計額を意味します。但し、開示の同意が得られていない場合は、賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入については記載していません。

・「賃貸事業収入」欄には、貸室賃料、共益費等の合計額を記載しています。

・「その他賃貸事業収入」欄には、賃貸事業収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（水道光熱費収入等が含まれています）。

d. 「不動産賃貸事業費用」欄に記載の金額は、維持管理費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、修繕工事費、その他費用、減価償却費の各金額の合計額を意味します。但し、開示の同意が得られていない場合は、維持管理費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、修繕工事費、その他費用及び減価償却費については記載していません。

e. 「維持管理費」欄には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬、外注委託費・消耗品費等の建物管理費、管理組合費及び仲介手数料の合計を記載しています。

f. 「不動産賃貸事業損益」欄に記載の金額は、以下の式から算定しています。

・「不動産賃貸事業損益」＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用

g. 「賃貸NOI」欄に記載の金額は、以下の式から算定しています。

・「賃貸NOI」＝（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費

h. 「資本的支出」欄には、当期中に行った資本的支出に該当する金額を記載しています。

i. 「ネット・キャッシュ・フロー」欄に記載の金額は、以下の式から算定しています。

・「ネット・キャッシュ・フロー」＝賃貸NOI－資本的支出

j. 「運用日数」欄には、「損益状況」の記載の対象となる期間の運用日数を記載しています。なお、期中に持分の追加取得又は一部売却がある場合、当該取得、売却にかかわらず、期首からの日数を記載しています。

（単位：千円）

物件番号	Ⅰ-1	Ⅰ-2	Ⅰ-3	Ⅰ-8	Ⅰ-10	Ⅰ-12
名称	大森ベルポートD館	芝二丁目ビルディング	JEI浜松町ビル	赤坂インターシティ	台場ガーデンシティビル	浜離宮インターシティ
不動産賃貸事業収益	893,958	381,285	216,860	585,520	343,060	822,045
賃貸事業収入	839,738	380,926	203,959	554,164	315,226	763,477
その他賃貸事業収入	54,220	358	12,900	31,356	27,834	58,568
不動産賃貸事業費用	484,323	146,111	110,193	297,109	212,349	427,567
維持管理費	132,171	52,886	20,834	90,698	46,269	122,973
水道光熱費	106,308	-	11,745	53,060	39,482	72,990
公租公課	83,764	32,878	20,460	42,032	39,809	54,613
損害保険料	2,082	943	360	1,244	922	2,652
修繕工事費	14,888	2,601	3,945	4,887	3,136	7,386
その他費用	14,870	876	17,143	2,390	1,863	5,543
減価償却費	130,237	55,923	35,703	102,793	80,865	161,407
不動産賃貸事業損益	409,635	235,173	106,666	288,411	130,711	394,477
賃貸ＮＯＩ	539,872	291,097	142,370	391,204	211,576	555,885
資本的支出	85,192	-	20,697	53,778	982	147,595
ネット・キャッシュ・フロー	454,680	291,097	121,673	337,426	210,594	408,290
運用日数	181	181	181	181	181	181

（単位：千円）

物件番号	Ⅰ-14	Ⅰ-15	Ⅰ-16	Ⅰ-17	Ⅰ-18	Ⅰ-19
名称	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZCORE赤坂見附	BIZCORE神保町	BIZCORE渋谷
不動産賃貸事業収益	-	233,246	-	136,512	-	156,325
賃貸事業収入	-	216,755	-	129,489	-	135,080
その他賃貸事業収入	-	16,491	-	7,022	-	21,244
不動産賃貸事業費用	-	153,256	-	62,150	-	67,369
維持管理費	-	36,282	-	14,138	-	23,724
水道光熱費	-	22,992	-	7,124	-	7,135
公租公課	-	38,028	-	20,515	-	12,407
損害保険料	-	545	-	191	-	240
修繕工事費	-	7,714	-	5,749	-	3,912
その他費用	-	836	-	771	-	730
減価償却費	41,212	46,856	18,967	13,660	29,387	19,216
不動産賃貸事業損益	175,732	79,990	95,262	74,361	157,427	88,955
賃貸ＮＯＩ	216,944	126,846	114,230	88,022	186,814	108,172
資本的支出	58,832	28,901	9,057	1,509	2,344	-
ネット・キャッシュ・フロー	158,112	97,944	105,172	86,512	184,470	108,172
運用日数	181	181	181	181	181	181

（単位：千円）

物件番号	Ⅰ-20	Ⅰ-21	Ⅰ-22	Ⅱ-1	Ⅱ-4	Ⅱ-5
名称	BIZCORE築地	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	アークヒルズフロントタワー	NHK名古屋放送センタービル	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	グランフロント大阪（北館）
不動産賃貸事業収益	-	-	172,404	371,881	-	-
賃貸事業収入	-	-	163,255	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	9,149	-	-	-
不動産賃貸事業費用	-	-	62,718	265,679	-	-
維持管理費	-	-	32,607	67,957	-	-
水道光熱費	-	-	6,431	30,941	-	-
公租公課	-	-	-	24,856	-	-
損害保険料	-	-	200	858	-	-
修繕工事費	-	-	1,259	9,520	-	-
その他費用	-	-	372	35,070	-	-
減価償却費	27,176	46,840	21,847	96,474	-	-
不動産賃貸事業損益	165,100	194,006	109,686	106,201	147,183	129,983
賃貸ＮＯＩ	192,276	240,847	131,533	202,676	165,756	153,316
資本的支出	3,460	319	-	182,341	9,406	25,720
ネット・キャッシュ・フロー	188,815	240,528	131,533	20,334	156,350	127,595
運用日数	181	181	77	181	181	181

（単位：千円）

物件番号	Ⅲ-1	Ⅲ-3	Ⅲ-5	Ⅲ-7	Ⅲ-11	Ⅲ-12
名称	武蔵小杉タワープレイス	JEI本郷ビル	川崎日進町ビルディング	JEI両国ビル	コアシティ立川	日石横浜ビル
不動産賃貸事業収益	787,716	-	212,380	118,144	320,827	1,219,886
賃貸事業収入	712,070	-	209,184	108,041	309,468	1,120,305
その他賃貸事業収入	75,646	-	3,195	10,103	11,359	99,581
不動産賃貸事業費用	419,108	-	116,474	72,226	146,317	781,115
維持管理費	111,382	-	50,324	19,136	32,633	179,048
水道光熱費	86,605	-	-	10,665	43,101	205,042
公租公課	78,690	-	18,078	8,789	21,519	131,505
損害保険料	1,566	-	840	265	1,235	3,903
修繕工事費	3,232	-	2,826	260	3,304	7,672
その他費用	1,780	-	877	1,028	537	3,285
減価償却費	135,849	3,012	43,526	32,080	43,984	250,657
不動産賃貸事業損益	368,607	△ 31	95,905	45,918	174,510	438,770
賃貸ＮＯＩ	504,457	2,980	139,431	77,999	218,495	689,428
資本的支出	149,289	-	85,381	20,800	2,127	72,901
ネット・キャッシュ・フロー	355,168	2,980	54,050	57,199	216,367	616,527
運用日数	181	16	181	181	181	181

（単位：千円）

物件番号	Ⅲ-13	Ⅲ-14	Ⅳ-３	Ⅳ-４	Ⅳ-５	Ⅳ-６
名称	横浜弁天通第一生命ビルディング	新横浜アリーナ通りビル	JEI広島八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和南森町ビル
不動産賃貸事業収益	43,645	56,742	159,236	450,625	190,731	193,580
賃貸事業収入	40,547	49,638	146,025	362,337	171,133	178,585
その他賃貸事業収入	3,098	7,103	13,211	88,287	19,598	14,994
不動産賃貸事業費用	27,159	31,184	100,388	230,353	119,797	79,232
維持管理費	7,988	8,160	22,197	35,843	38,727	23,340
水道光熱費	5,489	7,473	13,739	79,352	18,986	12,576
公租公課	4,323	4,540	20,763	28,314	22,032	15,521
損害保険料	193	198	469	917	572	723
修繕工事費	1,090	3,276	1,656	2,922	2,406	2,279
その他費用	844	660	598	832	732	781
減価償却費	7,230	6,875	40,961	82,171	36,340	24,009
不動産賃貸事業損益	16,485	25,558	58,848	220,271	70,933	114,347
賃貸ＮＯＩ	23,716	32,434	99,810	302,442	107,274	138,357
資本的支出	2,373	62,130	25,835	42,285	88,137	70,673
ネット・キャッシュ・フロー	21,343	△ 29,695	73,974	260,156	19,137	67,683
運用日数	181	181	181	181	181	181

（単位：千円）

物件番号	Ⅳ-７	Ⅳ-８	Ⅳ-９	Ⅳ-10
名称	JEI那覇ビル	広島第一生命0Sビルディング	仙信ビル	札幌大手町ビル
不動産賃貸事業収益	91,866	157,768	47,031	137,103
賃貸事業収入	80,408	148,883	42,269	107,325
その他賃貸事業収入	11,458	8,884	4,762	29,778
不動産賃貸事業費用	55,090	85,213	27,974	75,318
維持管理費	9,859	22,099	5,176	12,942
水道光熱費	7,028	15,530	4,722	15,865
公租公課	5,712	14,542	4,834	14,674
損害保険料	257	674	104	341
修繕工事費	2,338	3,456	3,865	8,314
その他費用	4,951	546	57	1,286
減価償却費	24,943	28,363	9,213	21,893
不動産賃貸事業損益	36,776	72,554	19,057	61,784
賃貸ＮＯＩ	61,719	100,918	28,270	83,678
資本的支出	8,117	87,543	6,602	81,792
ネット・キャッシュ・フロー	53,601	13,374	21,668	1,886
運用日数	181	181	181	181

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

当期の直近６計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たり純資産額 （円）
第33期計算期間末 （2022年12月31日）	294,540 (290,795)	150,218 (146,473)	112,304 (109,504)
第34期計算期間末 （2023年６月30日）	287,045 (283,300)	150,354 (146,609)	112,406 (109,606)
第35期計算期間末 （2023年12月31日）	294,823 (291,078)	150,659 (146,913)	112,634 (109,834)
第36期計算期間末 （2024年６月30日）	304,049 (300,267)	149,114 (145,331)	112,827 (109,965)
第37期計算期間末 （2024年12月31日）	295,338 (291,677)	149,074 (145,414)	112,797 (110,027)
第38期計算期間末 （2025年６月30日）	295,765 (291,756)	145,865 (141,857)	113,031 (109,925)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注２）括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行った後の金額です。

また、本投資口の当期の直近６計算期間における取引所価格の推移は以下のとおりです。

	期別	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2022年 12月	2023年 ６月	2023年 12月	2024年 ６月	2024年 12月	2025年 ６月
	最高（円）	139,400	130,700	141,100	130,400	129,600	136,600
	最低（円）	118,900	115,400	123,100	117,200	113,100	117,300

	月別	2025年 １月	2025年 ２月	2025年 ３月	2025年 ４月	2025年 ５月	2025年 ６月
当期の月別最高・最低投資口価格及び出来高	最高（円）	126,000	128,900	130,700	130,500	132,000	136,600
	最低（円）	117,300	122,900	122,500	121,800	129,100	131,200
	出来高（口）	60,307	60,270	61,481	63,345	55,519	66,795

（注１）本投資口は、2006年６月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。
（注２）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

当期の直近６計算期間における、本投資法人の分配総額、投資口１口当たりの分配の額及び投資口１口当たりの利益超過分配金は以下のとおりです。

計算期間		分配総額（百万円）	１口当たり分配金（円）	１口当たりの利益超過分配金（円）
第33期	自　2022年７月１日 至　2022年12月31日	3,745	2,800	-
第34期	自　2023年１月１日 至　2023年６月30日	3,745	2,800	-
第35期	自　2023年７月１日 至　2023年12月31日	3,745	2,800	-
第36期	自　2024年１月１日 至　2024年６月30日	3,782	2,862	-
第37期	自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	3,660	2,770	-
第38期	自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	4,008	3,106	-

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

当期の直近６計算期間末における、本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率	（年換算値）
第33期	自　2022年７月１日 至　2022年12月31日	2.3%	（4.6%）
第34期	自　2023年１月１日 至　2023年６月30日	2.6%	（5.2%）
第35期	自　2023年７月１日 至　2023年12月31日	2.7%	（5.3%）
第36期	自　2024年１月１日 至　2024年６月30日	2.8%	（5.6%）
第37期	自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	2.5%	（5.0%）
第38期	自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	3.0%	（6.1%）

（注１）自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷２}×100

（注２）第33期は当該計算期間である184日（自2022年７月１日　至2022年12月31日）により、第34期は当該計算期間である181日（自2023年１月１日　至2023年６月30日）により、第35期は当該計算期間である184日（自2023年７月１日　至2023年12月31日）により、第36期は当該計算期間である182日（自2024年１月１日　至2024年６月30日）により、第37期は当該計算期間である184日（自2024年７月１日　至2024年12月31日）により、第38期は当該計算期間である181日（自2025年１月１日　至2025年６月30日）により、年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2006年２月16日	設立企画人（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2006年２月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2006年２月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
2006年３月15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52号）
2006年６月27日	東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	小野　和博	1986年４月 2008年11月 2014年７月 2015年７月 2016年４月 2019年６月 2020年６月 2022年５月 2022年６月 2025年１月 2025年６月	株式会社日本興業銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）　金融法人第二部　次長 株式会社みずほフィナンシャルグループ　グループ人事部人材開発室長 新日鉄興和不動産株式会社（現　日鉄興和不動産株式会社）　営業推進本部　担当部長 同社　営業推進本部　広域営業推進部長 日鉄興和不動産株式会社　営業推進本部　営業企画部長 同社　賃貸事業本部　福岡営業部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　顧問 同社　取締役　企画管理本部長 ジャパンエクセレント投資法人　執行役員（現職） ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　企画管理本部　担当部長（現職）	０口

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	髙木　英治	1999年10月 1999年10月 2003年４月 2007年７月 2013年８月 2013年11月	会計士補登録 太田昭和監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）　勤務 公認会計士登録 株式会社スピアヘッド・アドバイザーズ　勤務 髙木英治公認会計士事務所　開設（現職） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職）	０口
監督役員	平川　修	1973年４月 1973年４月 1977年９月 1979年７月 1979年11月 1982年１月 2017年１月 2019年11月	弁護士登録 釘沢法律事務所（現 東京富士法律事務所）　勤務 Reid & Priest法律事務所　勤務 ニューヨーク州弁護士登録 アンダーソン・毛利・ラビノウイッツ法律事務所 （現 アンダーソン・毛利・友常法律事務所　外国法共同事業）　勤務 同　パートナー 同　顧問（現職） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職）	０口
監督役員	小松　広明	1996年４月 2001年９月 2002年４月 2005年４月 2014年４月 2023年11月	株式会社東海総合研究所（現　三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社）　勤務 財団法人日本不動産研究所（現　一般財団法人日本不動産研究所）　勤務 技術士（建設部門）登録 不動産鑑定士登録 明海大学不動産学部　准教授（現職） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職）	０口

（注）本投資法人は、投信法第116条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員及び監督役員（補欠執行役員が執行役員に就任した場合を含む）が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び訴訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により補填することとしております。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、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、規約第16条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第16条第２項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第16条第２項但書）。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）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です（規約第16条第３項）。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することは妨げられません（規約第16条第３項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、投資主総会において、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これを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

本投資法人は、2025年８月18日開催の役員会において、2025年９月29日に投資主総会を開催し、規約の一部変更を付議することを決定しています。また、かかる投資主総会において、執行役員１名、補欠執行役員１名、および監督役員３名の選任の議案も付議されます。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）投資法人の出資総額」に記載のとおりです。その他該当事項はありません。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することができます。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５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】

① １口当たりの純資産額の算出

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

１口当たりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、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。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第27条第１項第１号、第２号①又は②に定めるもの）

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、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第27条第１項第２号③に定めるもの）

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

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第１項第２号④に定めるもの）

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

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第27条第１項第２号⑤に定めるもの）

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

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第１項第２号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について（ニ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券等（規約第27条第１項第３号、第２項第１号②及び③に定めるもの）

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価をもって評価するものとします。

（ト）金銭債権（規約第27条第２項第１号④に定めるもの）

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

（チ）金銭の信託の受益権（規約第27条第２項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が（ヘ）、（ト）又は（ヌ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします。

（リ）デリバティブ取引に係る権利（規約第27条第２項第２号に定めるもの）

A. デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

B. 金融商品に関する会計基準により、ヘッジ取引のうちヘッジ会計の要件を充たすものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。また、上記の定めに関わらず、運用資産の経済的実態に即し、投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により評価をすべき場合には、その評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④ 資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第27条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第31条第３項）。

⑤ 公表方法

１口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

本投資法人の投資口は振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となっており、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は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の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行日である2009年１月５日において無効となっています（振替法第227条第３項）。投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資主は加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、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は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

（３）【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年１月１日から６月末日まで及び７月１日から12月末日までとし、各計算期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第32条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。投資口の追加発行における募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てられる投資口をいいます。）１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします（規約第６条第３項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第６条第２項）。

（ハ）最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を最低純資産額とします（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（ニ）無償減資

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を損失と定義し、この損失を、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書において出資総額等から控除することで処理することができます（投信法第136条第２項）。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生（なお、規約において存続期間又は解散事由の定めはありません。）

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会において、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３分の２以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみな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　①　投資主総会における議決権」をご参照ください。

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

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）。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）本資産運用会社（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（2006年３月15日）から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

a. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

b. 上記a. に掲げる場合の他、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

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

a. 金融商品取引業者でなくなったとき

b. 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. 解散したとき

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び本資産運用会社は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

D. 解約又は契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また当該契約の概要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）。

（ロ）一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

A. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（2006年２月20日）から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A. にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

（ⅰ）当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ハ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務委託契約

A. 契約期間

投資口事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（2008年12月17日）から１年間とします。但し、かかる有効期間満了予定日の６ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A. にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

（ⅰ）当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。
（ⅲ）当事者のいずれか一方に、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なおこの場合、相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）特別口座管理機関（みずほ信託銀行株式会社）との間の特別口座管理契約

A. 契約期間

特別口座管理契約の有効期間は、契約締結の日（2008年12月17日）から１年間（但し当該契約に基づく委託事務の開始は2009年１月５日から）とします。但し、かかる有効期間満了予定日の６ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A. にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

（ｉ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。但し、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。

（ii）振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。

（iii）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、当該通知において指定された日（当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日）、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。

（iv）本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務委託契約）が締結されており、当該事務委託契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座管理契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、当該通知において指定された日（当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日）、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合には、当該契約を直ちに解除することができます。

（ｖ）本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務委託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続き開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、特別口座管理契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合には、特別口座管理契約を直ちに解約することができます。

（vi）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座管理契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、当該通知において指定された日（当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日）、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当該契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合には、当事者は協議の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）との間の投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第９回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債）

A. 契約期間

契約期間の定めはありません。

B. 契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

C. 契約の内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定を行います。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヘ）資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

A. 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日（2006年２月20日）から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって当該契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A. にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

（ⅰ）当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
（ⅲ）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。若しくは、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投信法上、当該契約の概要の変更は、特に関東財務局に対する届出事項とされていません。なお、資産保管会社の異動があった場合には、関東財務局に届出が行われます（投信法第191条）。

（ト）特定関係法人（日鉄興和不動産）との間の日鉄興和不動産サポート契約

A. 契約期間

日鉄興和不動産サポート契約の有効期間は、2017年６月１日から１年間とします。但し、本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約が解除され若しくは終了した場合には、かかる資産運用委託契約の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。また、１年間の期間の満了日の時点で資産運用委託契約が効力を有する場合には、当該契約は更に１年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

当該契約の当事者のいずれかが当該契約を解約しようとする場合には解約３ヶ月前までに相手方に対して書面により通知するものとします。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当該契約全当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の解約が決定し、又は解約され、特定関係法人の異動の決定した、又は異動があった場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（チ）特定関係法人（日鉄興和不動産）との間の賃貸借契約等

日鉄興和不動産とのプロパティ・マネジメント契約は、物件毎の各契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５運用状況　（２）投資資産　③　その他の投資資産の主要なもの　（ニ）　主要なテナントに関する情報」をご参照ください。

（リ）会計監査人（EY新日本有限責任監査法人）との間の監査契約

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第22条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第23条）。なお、会計監査人が欠けた場合又は規約で定めた会計監査人の員数が欠けた場合において、遅滞なく会計監査人が選任されないときは、役員会は一時会計監査人の職務を行うべき者を選任しなければならないとされています（投信法第108条第３項）。

⑤　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います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

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

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

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第１号）。

（ニ）自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

A. 資産運用会社の関係外国法人等
B. 直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

また、登録投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で、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、当該投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なもの等の一定の例外を除き、当該資産運用会社は、あらかじめ当該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）、当該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）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の

情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、ⅰ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、ⅱ）資産運用会社、ⅲ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、ⅳ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）不動産の管理の委託
（ヘ）投信法施行令第116条各号に定める取引以外の特定資産に係る取引

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

（２）投資法人の資産運用に係る自主ルール（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に係る自主ルールとして、スポンサー関係者との取引に係る基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

②　手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する事項の投資の基本方針の制定若しくは改定を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、投資委員会の承認並びに取締役会における審議及び決議を得るものとし、スポンサー関係者との間で下記「③　基準」記載の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決議を得るものとします。また、「③　基準」記載の取引のうち、法令で定める取引については、本投資法人の役員会に当該案を付議、承認を得てから取引を行うこととします。なお、投資委員会又は取締役会において決議された場合は、本投資法人に遅滞なく報告をしなければならないものとします。

③　基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの運用資産の取得

不動産等及び不動産対応証券１物件当たりの取得価格（但し、不動産等及び不動産対応証券そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じとします。）を上限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、鑑定評価額を超えて取得できるものとします。

（ロ）スポンサー関係者への運用資産の売却

不動産等及び不動産対応証券１物件当たりの売却価格（但し、不動産等及び不動産対応証券そのものの売却価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価額の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、鑑定評価額を下回って売却できるものとします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産等及び不動産対応証券の賃貸

本投資法人とスポンサー関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等及び不動産対応証券の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

（ニ）スポンサー関係者への運用資産の管理の委託

本投資法人が不動産等及び不動産対応証券を取得した場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。

（ホ）スポンサー関係者による不動産等及び不動産対応証券の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ヘ）スポンサー関係者による不動産等及び不動産対応証券の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ト）スポンサー関係者による不動産等及び不動産対応証券の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（チ）スポンサー関係者へ運用資産に係る一定額以上の工事の発注

スポンサー関係者に工事を発注する場合には、工事の内容に即した適正な工事金額とし、また、金額の区分に応じ内部決裁を行うものとします。

（リ）スポンサー関係者からの資金調達

本投資法人とスポンサー関係者との間の資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	17,250百万円	3,690百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
赤坂二丁目合同会社	17,250百万円　(100%)	－百万円　(－%)
合計	17,250百万円　(100%)	－百万円　(－%)

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

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		B／A
		支払先	支払金額（B）	
維持管理費	1,489,830千円	株式会社第一ビルディング	522,238千円	35.1%
		日鉄興和不動産株式会社	309,820千円	20.8%
		相互住宅株式会社	111,398千円	7.5%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	27,526千円	1.8%
不動産売買媒介手数料	18,450千円	日鉄興和不動産株式会社	18,450千円	100.0%
合計	1,508,280千円	－	989,433千円	65.6%

（注１）上表は、資産運用会社の利害関係人等及びその子会社等のうち、当期に直接取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

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

興和不動産ファシリティーズ株式会社　354,389千円
株式会社第一ビルディング　16,782千円
日鉄興和不動産株式会社　8,697千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として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決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、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３分の２以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第14条第１項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することにより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、第92条第１項、規約第12条第１項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２、規約第12条第３項）。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。但し、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投資主１名に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第11条第３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、規約第13条第１項）。但し、役員又は会計監査人の解任、解散、資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約への同意、投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約、並びに規約第13条を変更する規約変更議案については、みなし賛成の規定は適用しないものとします（規約第13条第３項、第４項）。

投資主総会の招集に際しては、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置がとられます（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項、規約第９条の２第１項）。投資主は、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能ですが、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項乃至第３項、規約第９条の２第２項）。また、本投資法人は、投資主に対し、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から１年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のあるときは１ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることが可能とされます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項、第５項）。

②　その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。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。

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

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生する

おそれがあるときは、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

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

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

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

投資主は、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、本投資法人に対して、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。

（ヘ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第784条の２、第769条の２、第805条の２、第828条第１項第７号、　第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できるほか、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

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

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

（チ）投資主提案権（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100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、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。

（リ）議案要領通知請求権（投信法第94条第１項、会社法第305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（議案要領通知請求権）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、当該請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第４項、第５項）。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及び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監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

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

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上にあたる投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ヲ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

投資主は、投信法及び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、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項、振替法第226条第１項、第228条第１項、第140条）

投資主は、保有する投資口を自由に譲渡することができます。投信法では、投資口の譲渡には、投資証券の交付が必要とされています（投信法第78条第１項、第３項）が、本投資法人の投資口は振替投資口となっていますので、譲受人が口座管理機関を通じて振替機関に対して振替の請求を行って振替機関の振替口座簿に記載又は記録すると譲渡及び譲受が行われることになります（振替法第226条第１項、第228条第１項、第140条）。

⑦　投資証券交付請求権（振替法第227条第１項、第２項、投信法第85条第１項）

本投資法人の投資口は、振替投資口となりましたので、投資証券は発行されません（振替法第227条第１項）。但し、投資主は、機構が振替法第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ものが存しないとき、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、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（振替法第227条第２項）。

⑧　議決権行使書面等閲覧等請求権（投信法第92条第４項、第92条の２第５項）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　帳簿閲覧等請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑩　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は、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本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、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。

⑪　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

⑫　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。

⑬　投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

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

（２）投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

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

②　投資法人債の譲渡（振替法第115条、第66条、第67条第１項、第69条、第73条）

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録し、かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

本投資法人は、投資法人債につき、振替法に基づく一般債振替制度において機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替機関が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません（振替法第115条、第66条、第67条第１項、第69条、第73条）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）　投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。投資法人債権者は、投資法人債権者集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139条の10第２項、会社法第726条）。

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

（ロ）　投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

A. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者（議決権を行使することができる投資法人債権者をいいます。）の議決権の総額の過半数をもって行われます（普通決議）。

B. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、総投資法人債権者の議決権の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）。

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

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

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

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

（英文ではJAPAN EXCELLENT ASSET MANAGEMENT CO., LTD.と表示します。）

② 資本金の額

4億5,000万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

投資運用業

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2005年４月14日	会社設立
2005年６月３日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（１）第84511号）（注１）
2005年10月７日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第44号）
2006年２月６日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第61号）
2007年11月14日	金融商品取引法上の金融商品取引業者の登録 （関東財務局長（金商）第331号）（注２）

（注１）本書の日付現在において当該免許は更新されています。（免許番号　東京都知事（４）第84511号）

（注２）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第１項の適用を受け、2007年９月30日付で投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、2007年11月14日付で、同附則第159条第２項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

A. 発行可能株式の総数（本書の日付現在）

9,600株

B. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

9,000株

C. 最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第20期 2025年３月31日現在
総資産（千円）	1,047,957
総負債（千円）	131,858
純資産（千円）	916,098

B. 最近の事業年度における損益の概況

	第20期 自　2024年４月１日 至　2025年３月31日
営業収益（千円）	923,212
経常利益（千円）	254,911
当期純利益（千円）	175,680

（ニ）その他

A. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へその日から２週間以内に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

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、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

A. 本投資法人の資産の運用に係る業務
B. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
C. 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
D. 本投資法人の資産に係る運用計画の策定業務
E. その他本投資法人が随時委託する上記A. ないしD. に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（４）投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」に、また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、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　（２）投資リスクに対する管理体制」にそれぞれ記載のとおりです。

（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）
日鉄興和不動産株式会社	東京都港区赤坂一丁目８番１号	4,860	54.0
第一生命ホールディングス株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番１号	3,240	36.0
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	450	5.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目３番３号	450	5.0
合計		9,000	100.0

（注）上表中における「比率」は、発行済株式（自己株式を除きます。）の総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	稲垣　修	1991年４月 2007年７月 2014年４月 2016年４月 2017年10月 2020年４月 2022年４月 2024年７月 2024年７月 2025年１月	株式会社日本興業銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行） 不動産ファイナンス営業部　参事役 株式会社みずほ銀行　ストラクチャードファイナンス営業部 担当部長 新日鉄興和不動産株式会社（現　日鉄興和不動産株式会社） 総務本部財務部　担当部長 同社　総務本部　財務部長 日鉄興和不動産株式会社　企画本部　経営企画部長　兼 広報室長 同社　執行役員　企画本部　経営企画部長　兼　イノベーション・DX推進室長 同社　執行役員 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　顧問 同社　代表取締役社長（現職）	―
取締役	佐藤　正浩	1989年４月 2002年４月 2009年７月 2011年10月 2015年11月 2020年４月 2025年４月 2025年６月	株式会社日本興業銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行） 審査第３部　調査役 同行　日本橋営業部次長 株式会社みずほ銀行　企業調査部次長 みずほ証券株式会社　引受審査部長 日鉄興和不動産株式会社　総務本部財務部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　企画管理本部担当部長 同社　取締役　企画管理本部長（現職）	―
取締役	中井　孝	1992年４月 1999年４月 2000年10月 2002年４月 2004年４月 2007年４月 2020年４月 2023年４月 2025年４月	第一生命保険相互会社（現　第一生命保険株式会社）　入社 同社　不動産部　副長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社　出向　第一生命保険相互会社（現　第一生命保険株式会社）　不動産部　課長補佐 同社　総合FPコンサルティング部　アシスタントマネジャー 同社　町田支社　営業部長 第一生命保険株式会社　上野総合支社　次席支社長 株式会社第一ビルディング　出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　取締役　不動産投資本部長（現職）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	坂元　正克	1988年４月 2003年７月 2006年10月 2008年９月 2013年４月 2013年７月 2013年11月 2015年４月 2015年６月 2017年６月 2018年６月 2018年６月 2020年６月 2022年４月 2025年６月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行）　入行 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） デュッセルドルフ支店　参事役 同行　法務部　参事役 同行　法務部付　参事役　みずほコーポレート銀行（中国） 有限公司（現 みずほ銀行（中国）有限公司）　出向 同行　コンプライアンス統括部　室長 株式会社みずほ銀行　コンプライアンス統括部　室長 同行　コンプライアンス推進第二部　室長 新日鉄興和不動産株式会社（現 日鉄興和不動産株式会社） 総務本部　法務コンプライアンス部　担当部長 同社　総務本部　法務コンプライアンス部長 興和不動産投資顧問株式会社　監査役 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　監査役（現職） 興和不動産ファシリティーズ株式会社　監査役（現職） 興和不動産投資顧問株式会社　監査役（現職） 日鉄興和不動産株式会社　執行役員　総務本部　法務コンプライアンス部長 同社　参与　総務本部　法務コンプライアンス部長（現職）	―※

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法上の投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

247,369百万円（2025年３月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a.一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）計算に関する事務
（ロ）会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）本投資法人の機関の運営に関する事務
（ニ）納税に関する事務
（ホ）その他上記（イ）ないし（ニ）に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務

b.資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人の保有する以下の資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）
（ⅰ）投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産
（ⅱ）本投資法人が収受し保有する一切の金銭
（ロ）資産保管業務に付随する以下の業務
（ⅰ）本投資法人名義の預金口座からの振込
（ⅱ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
（ⅲ）その他上記（ⅰ）及び（ⅱ）に準ずる業務

c.投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）投資主の名簿に関する事務
（ロ）募集投資口の発行に関する事務
（ハ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
（ニ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
（ホ）投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
（ヘ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
（ト）法令又は投資口事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
（チ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
（リ）総投資主通知等の受理に関する事務
（ヌ）投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
（ル）本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
（ヲ）振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務
（ワ）本投資法人の投資主等から個人番号等を収集する事務
（カ）本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
（ヨ）本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
（タ）行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務

（レ）保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
（ソ）上記（イ）ないし（ヲ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
（ツ）上記（イ）ないし（ソ）に掲げる委託事務に付随する事務
（ネ）上記（イ）ないし（ツ）に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

d.特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）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
（ロ）総投資主報告に関する事務
（ハ）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
（ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
（ホ）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
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人及び登録投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
（リ）振替法第133条第２項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
（ヲ）上記（イ）ないし（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事務
（ワ）上記（イ）ないし（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事務
（タ）合併に関する事務
（レ）加入者等から個人番号等を収集し、登録する事務
（ソ）加入者等から収集した個人番号等の保管に関する事務
（ツ）振替機関に対して加入者等に係る個人番号等の提供を行う事務
（ネ）保管している加入者等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
（ナ）上記（イ）ないし（ネ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

（３）資本関係
該当事項はありません。

B. 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

株式会社みずほ銀行

② 資本金の額

1,404,065百万円（2025年３月31日現在）

③ 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

第９回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債及び第22回無担保投資法人債について、以下の業務を行います。

（イ）投資法人債の発行事務

（ロ）投資法人債の発行代理人業務

（ハ）投資法人債の期中事務

（ニ）投資法人債の支払代理人業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

C. 特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

日鉄興和不動産株式会社

② 資本金の額

19,824百万円（2025年３月31日現在）

③ 事業の内容

オフィスビルの開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸、商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理、外国人向け高級マンションの賃貸・管理、不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング及び不動産証券化商品の企画・出資等の事業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

本資産運用会社に54%を出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。関係業務の概要については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　③　上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」をご参照ください。

（３）資本関係

当期末現在、日鉄興和不動産株式会社は、本投資法人の投資口のうち134,427口（発行済投資口の総口数の10.42%）を所有しています。

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」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第38期計算期間（2025年１月１日から2025年６月30日まで）の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,835,230	4,332,151
信託現金及び信託預金	12,301,069	11,300,382
営業未収入金	431,773	417,131
前払費用	371,834	445,030
その他	26,978	914,509
流動資産合計	25,966,885	17,409,204
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,764,305	8,999,928
減価償却累計額	△2,989,216	△3,133,593
建物（純額）	5,775,088	5,866,334
構築物	43,802	51,776
減価償却累計額	△18,374	△19,582
構築物（純額）	25,428	32,194
機械及び装置	11,987	16,166
減価償却累計額	△6,599	△6,889
機械及び装置（純額）	5,387	9,277
工具、器具及び備品	62,263	62,263
減価償却累計額	△54,113	△55,139
工具、器具及び備品（純額）	8,149	7,123
土地	10,609,617	10,609,617
建設仮勘定	25,818	31,777
信託建物	105,581,954	108,006,267
減価償却累計額	△34,161,364	△35,054,016
信託建物（純額）	71,420,589	72,952,250
信託構築物	950,634	966,490
減価償却累計額	△379,672	△394,494
信託構築物（純額）	570,962	571,996
信託機械及び装置	1,448,607	1,528,472
減価償却累計額	△766,969	△811,572
信託機械及び装置（純額）	681,638	716,900
信託工具、器具及び備品	301,141	311,547
減価償却累計額	△198,484	△203,616
信託工具、器具及び備品（純額）	102,657	107,930
信託土地	168,233,989	180,346,058
信託建設仮勘定	76,336	87,585
有形固定資産合計	257,535,664	271,339,048
無形固定資産		
借地権	1,721,607	1,721,607
信託借地権	1,976,372	1,976,372
ソフトウエア	2,544	2,256
信託その他無形固定資産	77,176	74,078
無形固定資産合計	3,777,700	3,774,314

（単位：千円）

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年６月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	5,201,804	86,741
繰延税金資産	15	13
差入敷金及び保証金	33,826	33,826
長期前払費用	1,047,472	992,865
その他	1,595,681	1,964,564
投資その他の資産合計	7,878,800	3,078,011
固定資産合計	269,192,165	278,191,374
繰延資産		
投資法人債発行費	179,174	164,585
繰延資産合計	179,174	164,585
資産合計	295,338,225	295,765,165
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,334,331	1,094,560
短期借入金	－	6,800,000
１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
１年内返済予定の長期借入金	17,510,000	17,660,000
未払金	460,291	486,961
未払費用	221,276	224,243
未払法人税等	697	691
未払消費税等	721,451	－
前受金	29,781	40,121
その他	16,467	10,017
流動負債合計	25,294,298	31,316,596
固定負債		
投資法人債	38,000,000	38,000,000
長期借入金	69,090,000	65,940,000
預り敷金及び保証金	1,253,916	1,180,214
信託預り敷金及び保証金	12,625,073	13,462,490
固定負債合計	120,968,990	118,582,704
負債合計	146,263,288	149,899,300
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,907,649	147,907,649
出資総額控除額	※3 △3,999,850	※3 △7,999,752
出資総額（純額）	143,907,798	139,907,896
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,424,140	1,506,268
任意積立金合計	1,424,140	1,506,268
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,742,997	4,451,699
剰余金合計	5,167,138	5,957,967
投資主資本合計	149,074,937	145,865,864
純資産合計	※2 149,074,937	※2 145,865,864
負債純資産合計	295,338,225	295,765,165

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※3 10,012,087	※1,※3 9,679,972
その他賃貸事業収入	※1,※3 969,575	※1,※3 786,519
不動産等売却益	※2,※3 1,689,470	※2,※3 768,656
匿名組合分配金	81,167	212,594
営業収益合計	12,752,301	11,447,742
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 6,007,709	※1,※3 5,557,221
不動産等売却損	※2,※3 1,614,546	－
資産運用報酬	454,398	472,175
資産保管手数料	22,583	21,973
一般事務委託手数料	41,584	40,324
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	122,500	119,411
営業費用合計	8,268,723	6,216,507
営業利益	4,483,578	5,231,234
営業外収益		
受取利息	1,565	10,185
その他	288	355
営業外収益合計	1,853	10,540
営業外費用		
支払利息	376,814	406,161
融資関連費用	145,575	145,514
投資法人債利息	196,093	218,853
投資法人債発行費償却	13,963	14,589
その他	9,017	4,060
営業外費用合計	741,464	789,178
経常利益	3,743,967	4,452,596
税引前当期純利益	3,743,967	4,452,596
法人税、住民税及び事業税	971	895
法人税等調整額	△1	1
法人税等合計	969	896
当期純利益	3,742,997	4,451,699
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,742,997	4,451,699

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12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	147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,006,060	1,006,060
当期変動額					
圧縮積立金の積立	-	-	-	418,080	418,080
剰余金の分配	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	418,080	418,080
当期末残高	※1 147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,424,140	1,424,140

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,200,539	5,206,600	149,114,398	149,114,398
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△418,080	-	-	-
剰余金の分配	△3,782,459	△3,782,459	△3,782,459	△3,782,459
当期純利益	3,742,997	3,742,997	3,742,997	3,742,997
当期変動額合計	△457,541	△39,461	△39,461	△39,461
当期末残高	3,742,997	5,167,138	149,074,937	149,074,937

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６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	147,907,649	△3,999,850	143,907,798	1,424,140	1,424,140
当期変動額					
圧縮積立金の積立	-	-	-	82,289	82,289
圧縮積立金の取崩	-	-	-	△162	△162
剰余金の分配	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-
自己投資口の取得	-	-	-	-	-
自己投資口の消却	-	△3,999,901	△3,999,901	-	-
当期変動額合計	-	△3,999,901	△3,999,901	82,127	82,127
当期末残高	※1 147,907,649	△7,999,752	139,907,896	1,506,268	1,506,268

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計			
当期首残高	3,742,997	5,167,138	-	149,074,937	149,074,937
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△82,289	-	-	-	-
圧縮積立金の取崩	162	-	-	-	-
剰余金の分配	△3,660,870	△3,660,870	-	△3,660,870	△3,660,870
当期純利益	4,451,699	4,451,699	-	4,451,699	4,451,699
自己投資口の取得	-	-	△3,999,901	△3,999,901	△3,999,901
自己投資口の消却	-	-	3,999,901	-	-
当期変動額合計	708,701	790,828	-	△3,209,073	△3,209,073
当期末残高	4,451,699	5,957,967	-	145,865,864	145,865,864

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区分	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
Ⅰ　当期未処分利益	3,742,997,844	4,451,699,288
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	162,736	162,736
Ⅲ　分配金の額	3,660,870,780	4,008,252,622
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,770)	(3,106)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	82,289,800	443,609,402
Ⅴ　次期繰越利益	－	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第33条第１項第２号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の７によ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1,321,614口の整数倍の最大値となる3,660,870,780円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第１項第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第33条第１項第２号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の７によ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1,290,487口の整数倍の最大値となる4,008,252,622円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第33条第１項第４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　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,743,967	4,452,596
減価償却費	1,866,254	1,761,878
投資法人債発行費償却	13,963	14,589
受取利息	△1,565	△10,185
支払利息	572,907	625,014
営業未収入金の増減額（△は増加）	△45,775	14,642
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△297,923
前払費用の増減額（△は増加）	22,970	△73,196
営業未払金の増減額（△は減少）	73,835	△432,175
未払金の増減額（△は減少）	△18,389	26,717
未払消費税等の増減額（△は減少）	529,965	△721,451
前受金の増減額（△は減少）	△24,915	10,340
長期前払費用の増減額（△は増加）	67,235	54,606
信託有形固定資産の売却による減少額	9,249,003	2,900,026
信託無形固定資産の売却による減少額	5,405,644	-
その他	△83,808	△966,949
小計	21,371,293	7,358,530
利息の受取額	1,565	10,185
利息の支払額	△515,759	△622,047
法人税等の支払額	△686	△697
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,856,413	6,745,970
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の払戻による収入	14,768	5,115,063
有形固定資産の取得による支出	△200,427	△217,527
信託有形固定資産の取得による支出	△1,155,012	△18,050,472
差入敷金及び保証金の差入による支出	△14,000	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,814	2,084
預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,606	△75,786
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	645,433	1,309,931
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,137,100	△472,515
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,855,130	△12,389,222
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△16,600,000	△1,200,000
長期借入れによる収入	5,270,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,270,000	△10,000,000
投資法人債の発行による収入	8,544,407	-
自己投資口の取得による支出	-	△3,999,901
分配金の支払額	△3,782,097	△3,660,611
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,837,690	△3,860,513
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,163,592	△9,503,765
現金及び現金同等物の期首残高	18,972,706	25,136,299
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,136,299	※1 15,632,533

（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．資産の評価基準及び評価方法	**投資有価証券** **その他有価証券** **市場価格のない株式等** **移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。**
２．固定資産の減価償却の方法	**①　有形固定資産（信託財産を含む）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。** **建物　　２年～62年** **構築物　　２年～59年** **機械及び装置　　６年～16年** **工具、器具及び備品　３年～15年** **②　無形固定資産（信託財産を含む）** **定額法を採用しています。** **なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいています。** **③　長期前払費用** **定額法を採用しています。**
３．繰延資産の処理方法	**投資法人債発行費** **償還までの期間にわたり定額法により償却しています。**
４．収益及び費用の計上基準	**①　収益に関する計上基準** **本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。** **・不動産等の売却** **不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められている引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。** **・水道光熱費収入** **水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。** **水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。** **②　固定資産税等の処理方法** **保有する不動産（信託受益権を含む。）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。** **なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は44,571千円です。**

５．ヘッジ会計の方法	①　ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②　ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③　ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④　ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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います。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 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 (3) 信託借地権、信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②　控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

（未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）等

（１）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日

2027年12月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

〔貸借対照表に関する注記〕

１．コミットメントライン契約

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行３行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	14,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	14,000,000千円	14,000,000千円

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に規定する最低純資産額

前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
50,000千円	50,000千円

※３．自己投資口の消却の状況

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
総消却口数：	31,386口	62,513口
消却総額　：	3,999,850千円	7,999,752千円

〔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　2024年７月１日 至　2024年12月31日		当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,511,208		8,199,102	
共益費収入	1,212,606		1,190,024	
その他賃貸収入	288,273	10,012,087	290,845	9,679,972
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	751,292		643,389	
その他収入	218,283	969,575	143,130	786,519
不動産賃貸事業収益合計		10,981,663		10,466,491
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	1,525,884		1,489,830	
水道光熱費	1,144,015		1,006,935	
公租公課	1,097,126		982,079	
損害保険料	28,200		25,713	
修繕工事費	194,783		169,660	
減価償却費	1,865,966		1,761,590	
その他費用	151,733	6,007,709	121,412	5,557,221
不動産賃貸事業費用合計		6,007,709		5,557,221
C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）		4,973,953		4,909,269

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

①JEI本郷ビル（準共有持分40.0%）

不動産等売却収入	2,460,000	
不動産等売却原価	1,939,777	
その他売却費用	13,997	
不動産等売却益		506,225

②大阪興銀ビル（底地）

不動産等売却収入	3,050,000	
不動産等売却原価	1,865,264	
その他売却費用	1,490	
不動産等売却益		1,183,245

③興和川崎東口ビル

不動産等売却収入	9,250,000	
不動産等売却原価	10,862,238	
その他売却費用	2,307	
不動産等売却損		1,614,546

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

JEI本郷ビル（準共有持分60.0%）

不動産等売却収入	3,690,000	
不動産等売却原価	2,900,026	
その他売却費用	21,316	
不動産等売却益		768,656

※３．主要投資主との取引（単位：千円）

	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
営業取引による取引高		
賃貸事業収入	113,013	17,659
その他賃貸事業収入	907	947
不動産等売却益	1,183,245	－
（その他売却費用）	△12,300	△18,450
賃貸事業費用	390,373	309,820
不動産等売却損	1,614,546	－

〔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　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,321,614口	1,290,487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

	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
現金及び預金	12,835,230千円	4,332,151千円
信託現金及び信託預金	12,301,069千円	11,300,382千円
現金及び現金同等物	25,136,299千円	15,632,533千円

〔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

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
１年内	3,410,843千円	3,502,949千円
１年超	5,697,895千円	6,386,681千円
合計	9,108,738千円	9,889,631千円

〔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

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

①　市場リスク（金利変動リスク）

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、原則としてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ取引）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「５．ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

②　流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク）

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定（当期末現在利用残高なし）によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。

③　信用リスク

投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注２参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 （注１）	差額
(1) １年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,007,510	7,510
(2) １年内返済予定の長期借入金	17,510,000	17,513,694	3,694
(3) 投資法人債	38,000,000	36,646,749	△1,353,251
(4) 長期借入金	69,090,000	68,568,987	△521,012
負債計	129,600,000	127,736,940	△1,863,059
(5) デリバティブ取引	－	－	－

2025年６月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注２参照）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 （注１）	差額
(1) １年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,990	990
(2) １年内返済予定の長期借入金	17,660,000	17,690,961	30,961
(3) 投資法人債	38,000,000	36,131,625	△1,868,375
(4) 長期借入金	65,940,000	65,237,505	△702,494
負債計	126,600,000	124,061,081	△2,538,918
(5) デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) １年内償還予定の投資法人債及び(3) 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、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) １年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記［デリバティブ取引に関する注記］参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的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。）。

固定金利によるものの時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記［デリバティブ取引に関する注記］をご参照ください。

（注２）「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、前期5,115,063千円でしたが、当期は残高がありません。

また、「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分以外については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

（注３）「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

（注４）借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2024年12月31日）後の返済及び償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	17,510,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	7,000,000	4,000,000	2,000,000	23,000,000
長期借入金	－	14,450,000	5,840,000	2,150,000	19,740,000	26,910,000
合計	22,510,000	16,450,000	12,840,000	6,150,000	21,740,000	49,910,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日（2025年６月30日）後の返済及び償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	17,660,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	9,000,000	－	6,000,000	－	23,000,000
長期借入金	－	7,300,000	3,540,000	9,750,000	23,520,000	21,830,000
合計	22,660,000	16,300,000	3,540,000	15,750,000	23,520,000	44,830,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2024年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額5,115,063千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2025年６月30日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年６月30日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	24,100,000	12,350,000	＊	－

＊　金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記［金融商品に関する注記］　２．金融商品の時価等に関する事項（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 参照）。

当期（2025年６月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	16,100,000	8,600,000	＊	－

＊　金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記［金融商品に関する注記］　２．金融商品の時価等に関する事項（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 参照）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2024年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2025年６月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔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

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	13千円
繰延税金資産計	15千円	13千円
繰延税金資産の純額	15千円	13千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後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

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年６月30日）
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.76%	△28.32%
圧縮積立金繰入額	△0.69%	△3.13%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

〔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　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
主要投資主	日鉄興和不動産株式会社	東京都港区	19,824	不動産業	被所有直接10.17	不動産等の賃貸及び管理	物件の売却	12,300,000（注２）	－	－

（注１）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
主要投資主等	赤坂二丁目合同会社	東京都港区	0	不動産賃貸業	－	不動産信託受益権の売主	物件の取得	17,250,000（注２）	－	－

（注１）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

② 関連会社等

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

該当事項はありません。

③ 兄弟会社等

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

該当事項はありません。

④ 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	香山秀一郎	－	－	本投資法人執行役員兼ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社代表取締役	－	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	454,398（注２）	未払金	378,378（注２）

（注１）香山秀一郎が第三者（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

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＞

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

＜関連情報＞

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦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、記載を省略しています。

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
日鉄興和不動産株式会社	1,284,867	不動産賃貸事業

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦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、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	276,277,612	261,310,821
	期中増減額	△14,966,790	13,800,285
	期末残高	261,310,821	275,111,106
期末時価		335,948,000	350,111,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額はJEI本郷ビルの部分売却（1,939,777千円）大阪興銀ビル（底地）の売却（1,865,264千円）、興和川崎東口ビルの売却（10,862,238千円）及び減価償却費（1,865,966千円）によるものです。
当期の主な増加額はアークヒルズフロントタワーの取得（17,003,878千円）によるものであり、主な減少額はJEI本郷ビルの部分売却（2,900,026千円）及び減価償却費（1,761,590千円）によるものです。

（注３）前期の期末時価は、JEI本郷ビル及び売却予定であるJEI浜松町ビルについては譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
当期の期末時価は、売却予定であるJEI浜松町ビルについては譲渡価格、それ以外の物件については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、〔損益計算書に関する注記〕をご覧ください。

〔収益認識に関する注記〕

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	14,760,000	（注２）1,689,470
水道光熱費収入	751,292	751,292
その他	―	10,311,538
合計	15,511,292	12,752,301

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	3,690,000	（注２）768,656
水道光熱費収入	643,389	643,389
その他	―	10,035,697
合計	4,333,389	11,447,742

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自　2024年７月１日　至　2024年12月31日）

（１）契約資産および契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	**256,262**
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	**301,180**
契約資産（期首残高）	**－**
契約資産（期末残高）	**－**
契約負債（期首残高）	**－**
契約負債（期末残高）	**－**

（２）残存履行義務に配分した取引価格

2024年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2024年２月20日に売却契約を締結した不動産等にかかる3,690,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年１月17日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

（１）契約資産および契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	**301,180**
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	**301,449**
契約資産（期首残高）	**－**
契約資産（期末残高）	**－**
契約負債（期首残高）	**－**
契約負債（期末残高）	**－**

（２）残存履行義務に配分した取引価格

2025年６月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、2025年２月21日に売却契約を締結した不動産等にかかる9,310,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年11月28日及び2026年１月16日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
１口当たり純資産額	112,797円	113,031円
１口当たり当期純利益	2,832円	3,403円

（注１）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、以下のとおりです。

	前期 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日
当期純利益（千円）	3,742,997	4,451,699
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）	3,742,997	4,451,699
期中平均投資口数（口）	1,321,614	1,307,817

〔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】

①有価証券明細表

（イ）株式

（単位：千円）

銘柄（注１）	株式数	取得価額（注４）		評価額（注５）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,615株	50	81,577	50	81,577	－	－
合計	1,615株	50	81,577	50	81,577	－	－

（注１）本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、ナレッジキャピタル（注２）の企画運営法人である株式会社KMOの普通株式1,615株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権（注３）を取得したものです。かかる株式については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

（注２）産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」はグランフロント大阪（北館）の主要用途の１つです。

（注３）一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権の詳細は、後記「（ロ）株式以外の有価証券」に記載しています。

（注４）取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

（注５）当該非上場株式の評価額については、帳簿価額を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	－	5,163	－	－	5,163	－	（注２）
合計	－	－	5,163	－	－	5,163	－	－

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）本投資法人は、グランフロント大阪（北館）の取得（不動産信託受益権の一部）に伴い、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権を取得したものです。かかる基金返還請求権については、グランフロント大阪（北館）に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）（注１）		時価（千円）（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	16,100,000	8,600,000	－

（注１）スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

③不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
有形固定資産	建物	8,764,305	235,622	-	8,999,928	3,133,593	144,376	5,866,334	(注)
	構築物	43,802	7,974	-	51,776	19,582	1,208	32,194	(注)
	機械及び装置	11,987	4,179	-	16,166	6,889	289	9,277	(注)
	工具、器具及び備品	62,263	-	-	62,263	55,139	1,026	7,123	
	土地	10,609,617	-	-	10,609,617	-	-	10,609,617	
	建設仮勘定	25,818	11,119	5,161	31,777	-	-	31,777	(注)
	信託建物	105,581,954	3,802,771	1,378,458	108,006,267	35,054,016	1,537,628	72,952,250	(注)
	信託構築物	950,634	21,361	5,505	966,490	394,494	15,463	571,996	(注)
	信託機械及び装置	1,448,607	87,570	7,704	1,528,472	811,572	47,290	716,900	(注)
	信託工具、器具及び備品	301,141	17,230	6,823	311,547	203,616	11,209	107,930	(注)
	信託土地	168,233,989	14,267,986	2,155,917	180,346,058	-	-	180,346,058	(注)
	信託建設仮勘定	76,336	11,248	-	87,585	-	-	87,585	(注)
	合計	296,110,459	18,467,064	3,559,571	311,017,952	39,678,904	1,758,492	271,339,048	
無形固定資産	借地権	1,721,607	-	-	1,721,607	-	-	1,721,607	
	信託借地権	1,976,372	-	-	1,976,372	-	-	1,976,372	
	ソフトウエア	13,880	-	-	13,880	11,624	288	2,256	
	信託その他無形固定資産	93,885	-	-	93,885	19,807	3,098	74,078	
	合計	3,805,745	-	-	3,805,745	31,431	3,386	3,774,314	

（注）「当期増加額」は、物件取得、工事等によるものであり、「当期減少額」は、物件譲渡、工事の完成による本勘定への振替によるものです。

④その他特定資産の明細表

（単位：千円）

資産の種類（注１）	銘柄	数量	帳簿価額		評価額（注２）		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
基金返還請求権	一般社団法人 グランフロント大阪TMO	1件	―	888	―	888	―	―
合計	―	1件	―	888	―	888	―	―

（注１）本投資法人は、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の取得に伴い、「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金返還請求権を取得したものです。

（注２）当該基金返還請求権の評価額については、帳簿価額を記載しています。

⑤投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率（%）	償還期限	使途	担保
第８回無担保投資法人債	2015年９月９日	5,000,000	－	5,000,000	1.03000	2025年９月９日	借入金の返済に充てるため	無担保・無保証（注１）
第９回無担保投資法人債	2016年10月27日	2,000,000	－	2,000,000	0.45000	2026年10月27日	第３回無担保投資法人債償還に充てるため	
第11回無担保投資法人債	2017年４月25日	7,000,000	－	7,000,000	0.65000	2027年４月23日	借入金の返済に充てるため	
第13回無担保投資法人債	2018年４月20日	2,000,000	－	2,000,000	0.95000	2033年４月20日	第４回及び第５回無担保投資法人債償還の一部に充てるため	
第14回無担保投資法人債（JEIグリーンボンド）	2018年８月10日	4,000,000	－	4,000,000	0.63000	2028年８月10日	借入金の返済に充てるため	
第15回無担保投資法人債	2019年９月10日	1,000,000	－	1,000,000	1.07000	2039年９月９日		
第16回無担保投資法人債（第２回JEIグリーンボンド）	2020年10月29日	5,000,000	－	5,000,000	0.75000	2035年10月29日		
第17回無担保投資法人債	2023年３月30日	2,000,000	－	2,000,000	0.95000	2032年３月30日	第12回無担保投資法人債償還に充てるため	
第18回無担保投資法人債	2023年12月19日	2,000,000	－	2,000,000	1.32900	2033年12月19日	第10回無担保投資法人債償還に充てるため	
第19回無担保投資法人債（第３回JEIグリーンボンド）	2024年２月８日	2,000,000	－	2,000,000	0.72400	2029年２月８日	第７回無担保投資法人債償還に充てるため	
第20回無担保投資法人債		2,400,000	－	2,400,000	1.39200	2034年２月８日		
第21回無担保投資法人債（第４回JEIグリーンボンド）	2024年７月16日	4,800,000	－	4,800,000	1.74000	2034年7月14日	借入金の返済に充てるため	
第22回無担保投資法人債（第５回JEIグリーンボンド）	2024年10月30日	3,800,000	－	3,800,000	1.69600	2034年10月30日		
合計		43,000,000	－	43,000,000				

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）投資法人債の貸借対照表日以後の５年以内における１年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	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
投資法人債	5,000,000	9,000,000	－	6,000,000	－

⑥借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	－	8,000,000	1,200,000	6,800,000	0.81375	2026年４月15日（注３）	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証
小計		－	8,000,000	1,200,000	6,800,000				
１年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.80455	2025年３月31日	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,700,000	－	3,700,000	－	0.67400（注２）	2025年６月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	400,000	－				
	農林中央金庫	1,000,000	－	1,000,000	－				
	信金中央金庫	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社福岡銀行	700,000	－	700,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社みずほ銀行	850,000	－	－	850,000	0.70600（注２）	2025年11月１日		
	株式会社三菱UFJ銀行	850,000	－	－	850,000				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	農林中央金庫	1,450,000	－	－	1,450,000				
	株式会社みずほ銀行	520,000	－	－	520,000	1.04368	2025年11月29日		
	株式会社三菱UFJ銀行	540,000	－	－	540,000				
	株式会社三井住友銀行	1,080,000	－	－	1,080,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,620,000	－	－	1,620,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,200,000	－	2,200,000	0.83441（注２）	2026年３月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,750,000	－	1,750,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,100,000	－	1,100,000				
	農林中央金庫	－	850,000	－	850,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	－	850,000	－	850,000	0.57100（注２）			
	株式会社三菱UFJ銀行	－	850,000	－	850,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	600,000	－	600,000				
	農林中央金庫	－	1,450,000	－	1,450,000				
小計		17,510,000	10,150,000	10,000,000	17,660,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注４）	株式会社みずほ銀行	2,200,000	－	2,200,000	－	0.83441（注２）	2026年3月31日	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,750,000	－	1,750,000	－				
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	－	1,100,000	－				
	農林中央金庫	850,000	－	850,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社みずほ銀行	850,000	－	850,000	－	0.57100（注２）			
	株式会社三菱UFJ銀行	850,000	－	850,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	－	600,000	－				
	農林中央金庫	1,450,000	－	1,450,000	－				
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	0.83071（注２）	2026年9月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	0.79100（注２）	2026年12月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	損害保険ジャパン株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.28000（注２）	2027年1月31日		
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	損害保険ジャパン株式会社	500,000	－	－	500,000	0.34000（注２）	2027年11月30日		
	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	1,250,000	－	－	1,250,000	1.03368			
	株式会社三菱UFJ銀行	590,000	－	－	590,000	1.08125（注２）			
	株式会社福岡銀行	－	700,000	－	700,000	1.04727	2028年6月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.68778（注２）	2028年7月31日		
	株式会社福岡銀行	150,000	－	－	150,000	1.17125（注２）	2028年11月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,175,000	－	－	1,175,000	0.71200（注２）	2029年1月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,175,000	－	－	1,175,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,087,500	－	－	1,087,500				
	農林中央金庫	1,162,500	－	－	1,162,500				
	第一生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.77000（注２）			

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注４）	信金中央金庫	－	1,000,000	－	1,000,000	1.10727	2029年６月29日	借入金の返済に充てるため	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	3,640,000	－	－	3,640,000	1.07368	2029年11月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.26375（注２）			
	株式会社あおぞら銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.55801（注２）	2029年12月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,950,000	－	－	1,950,000	1.14426			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社みずほ銀行	1,950,000	－	－	1,950,000	1.08507	2030年１月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社みずほ銀行	870,000	－	－	870,000	1.31444（注２）	2030年５月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,560,000	－	－	1,560,000				
	第一生命保険株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.65000（注２）	2030年６月28日		
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000	1.49125（注２）			
	株式会社みずほ銀行	－	3,700,000	－	3,700,000	1.49598（注２）	2030年７月31日		
	農林中央金庫	1,500,000	－	－	1,500,000	1.09368	2030年11月29日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社福岡銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三井住友銀行	－	400,000	－	400,000	1.52772（注２）	2030年12月30日		
	株式会社三井住友銀行	350,000	－	－	350,000	1.39000（注２）	2031年５月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.08125（注２）	2031年６月30日		
	農林中央金庫	－	1,000,000	－	1,000,000	1.57125（注２）			
	株式会社みずほ銀行	420,000	－	－	420,000	1.12368	2031年11月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,560,000	－	－	1,560,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.39750（注２）	2032年４月26日	不動産の購入資金に充てるため	
	株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	－	－	3,500,000	1.60750（注２）	2033年５月31日	借入金の返済に充てるため	
	第一生命保険株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000	1.30000（注２）	2033年12月７日	不動産の購入資金に充てるため	
小計		69,090,000	7,000,000	10,150,000	65,940,000				
合計		86,600,000	25,150,000	21,350,000	90,400,000				

（注１）平均利率は、期中の加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

（注２）固定金利による借入金です。（金利スワップ取引により固定金利化した借入金を含みます。）

（注３）2025年４月15日に8,000,000千円の借入れを行い、2025年６月30日に1,200,000千円を一部期限前弁済しています。

（注４）長期借入金の貸借対照表日以後における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。

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	17,660,000	7,300,000	3,540,000	9,750,000	23,520,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2025年６月30日現在）

Ⅰ　資産総額	295,765,165千円
Ⅱ　負債総額	149,899,300千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	145,865,864千円
Ⅳ　発行済数量	1,290,487口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	113,031円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第33期計算期間 自　2022年７月１日 至　2022年12月31日	該当なし			1,337,598口
第34期計算期間 自　2023年１月１日 至　2023年６月30日	該当なし			1,337,598口
第35期計算期間 自　2023年７月１日 至　2023年12月31日	該当なし			1,337,598口
第36期計算期間 自　2024年１月１日 至　2024年６月30日	該当なし	該当なし	15,984口（注２）	1,321,614口
第37期計算期間 自　2024年７月１日 至　2024年12月31日	該当なし			1,321,614口
第38期計算期間 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	該当なし	該当なし	31,127口（注３）	1,290,487口

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）2024年２月20日から2024年５月10日にかけて、証券会社との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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口15,984口については、2024年６月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年６月28日に消却しました。

（注３）2025年２月25日から2025年５月30日にかけて、証券会社との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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口31,127口については、2025年２月21日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年６月27日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

１．有価証券報告書
第37期（自2024年７月１日至2024年12月31日）有価証券報告書（添付書類を含みます。）を2025年３月28日に提出しました。

２．訂正発行登録書
訂正発行登録書を2025年２月21日及び2025年４月24日に提出しました。

３．臨時報告書
臨時報告書を2025年２月21日及び2025年４月24日に提出しました。

４．自己株券買付状況報告書
自己株券買付状況報告書を2025年３月10日、2025年４月10日、2025年５月12日及び2025年６月10日に提出しました。

独立監査人の監査報告書

2025年９月24日

ジャパンエクセレント投資法人
役　員　会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	根　津　美　香
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	齋　木　夏　生

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンエクセレント投資法人の2025年１月１日から2025年６月30日までの第38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。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ジャパンエクセレント投資法人の2025年６月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- **不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。**
- **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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。**
- **経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。**
- **経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。**

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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）上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）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。