

平成 16 年 3 月期 (平成 15 年 4 月 16 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 16 年 5 月 28 日

不動産投信発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8958 (URL <http://www.go-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 資産運用会社名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
 責任者役職・氏名 投信業務部副部長 山田 信幸  
 TEL (03) 3262 - 1494  
 決算役員会開催日 平成 16 年 5 月 28 日  
 分配金支払開始日 平成 16 年 6 月 16 日 (予定)

1. 平成 16 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 4 月 16 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)

(金額は百万円未満を切捨て、比率は小数点第 1 位未満を切捨て)

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 3 月期	2,243	—	1,176	—	879	—	877	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 3 月期	33,422 (18,124)	3.6	(7.0)	1.4	(2.8)	39.1

(注) 本投資法人における平成 16 年 3 月期の計算期間は平成 15 年 4 月 16 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 15 年 9 月 26 日からの 188 日間であり、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 (26,246 口) で除することにより算出しております。なお、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日時点とみなして日数による加重平均投資口数 (48,400 口) により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。また、期末発行済投資口数は 48,400 口であり、期末 1 口当たり当期純利益は上記の括弧内の金額と同額となります。  
 会計処理の方法の変更 無  
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。  
 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (188 日) × 365 (日)  
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、実質的に運用を開始した時点 (平成 15 年 9 月 26 日) を期首とみなし、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16 年 3 月期	18,124	877	—	—	99.9	3.6

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 3 月期	72,931	24,700	33.8	510,338

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 3 月期 48,400 口

2. 平成 16 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16 年 9 月期	2,529	824	823	17,000	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 17,000 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 32 ページ<投資法人の組織及び関係法人>をご参照ください。

なお、関係法人とは本投資法人の資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社及び一般事務受託者兼資産保管会社である三菱信託銀行株式会社をいいます。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記 34 ページ<投資法人の運用並びに分配に関する基本方針>をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成 15 年 4 月 16 日に出資総額 2 億円（400 口）で設立され、平成 15 年 5 月 28 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第 20 号）

また、本投資法人は、平成 15 年 9 月 25 日公募による新投資口の追加発行（48,000 口）を実施し、約 236 億円の資金を調達して、同日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました（銘柄コード：8958）。

#### B. 投資環境と運用の実績

##### (イ) 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産

平成 15 年 8 月 27 日付新投資口発行届出目論見書に記載された「取得予定物件」として記載した、スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの 3 物件（取得価格の合計：39,753 百万円、賃貸可能面積：52,018.22 m<sup>2</sup>）を平成 15 年 9 月 26 日付で取得し、運用を開始しました。

##### (ロ) 追加取得した物件

昨今の日本経済は、緩やかなデフレは継続しているものの、企業収益の改善が続き設備投資が増加するなど、その見通しには明るい兆しもみられます。今後は世界経済の回復が続くなかで、生産や設備投資の緩やかな増加が続くことが期待されますが、デフレ傾向は当面継続するおそれもあります。

本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビルの賃貸マーケットは、長期におよぶ景気低迷による賃貸オフィス需要の後退等により、概して軟調に推移しております。築年数が浅く立地のすぐれた大型オフィスビルが一定の需要を確保する一方で、中小規模のオフィスビルはその需要に関しては依然厳しい状況が続くと考えられます。特に築年数が経過し立地も劣る中小規模ビルでは、賃料の下落とともに空室期間が長期化していくと予想され、ビルのクオリティの違いにより需要の差別化がおこるいわゆる「賃貸オフィス市場の二極化」が今後も進展するものと予想されます。

このようにオフィステナントによりビルのクオリティが厳しく選別される環境下、本投資法人では追加の物件取得にあたり特に以下の項目に重点を置きました。

##### ( ) キャッシュフロー（賃料収入）の安定化

今後緩やかな景気回復が期待できるものの、賃貸オフィス市場の景気回復に対する感応の遅効性を考慮すれば、当面の賃貸オフィスマーケットの動向は楽観が許されないと考えられます。このような状況下、長期的に安定したキャッシュフロー（賃料収入）が見込まれることに加え、当面 2 年間程度の間のキャッシュフローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている物件であれば投資対象としてはより好ましいと認識しております。

##### ( ) 長期間にわたる資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されますので、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある物件への投資を行うことが重要であると認識しております。そのために新規投資にあたっては、近（立地のすぐれた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の 3 要素の充足を重視しております。

以上の点を考慮し、平成 15 年 12 月 25 日に大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約 9.14%、取得価格 23,495 百万円、賃貸可能面積 8,167.47 m<sup>2</sup>）を取得いたしました。本資産は、東京のビジネス拠点として国内外企業の本社等のオフィスが集積する「丸の内・大手町地区」の中心部に位置する好立地の大型ビルです。平成 4 年 2 月竣工で築年数が浅いことに加え、ビル全体の規模やグレード感のある外観意匠等からランドマーク性を有し、テナントが望む一定水準以上の仕様を備えた競争力のあるビルです。加えて、本資産の主要テナントである

三菱マテリアル株式会社とは、残存期間約6年の定期借家契約が締結されており、安定した賃料収入が確保できる物件です。

#### (八) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成16年3月末日現在において、オフィスビル4物件、取得価格の総額63,248百万円、総賃貸可能面積60,185.69㎡となりました。ポートフォリオ(資産構成)の構築にあたりましては、上記のとおり資産価値の長期間にわたる維持・向上を目指すと同時に、キャッシュフロー(賃料収入)の安定化にも注力いたしました。テナントとの安定的な賃貸借契約(定期借家契約、マスターリース契約等)の導入に努めた結果、取得物件の60.2%(賃貸面積ベース)について安定的な契約を締結しております。ポートフォリオ全体の稼働率も98.6%(平成16年3月末日現在)と高水準を維持しております。

#### C. 資金調達概要

前述の物件取得にあたっては、投資口追加発行による資金調達に加えて、複数の金融機関より借入れを行っております。

平成15年9月26日の3物件取得に際して総額180億円の長期借入れを行いました(借入期間:平成15年9月26日~平成20年9月30日、固定金利借入90億円、変動金利借入90億円)。

また、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結し、平成15年12月25日の追加物件取得に際して、この極度ローンに基づき235億円(借入期間:平成15年12月25日~平成16年9月30日)の短期借入れを行っております。

この結果、平成16年3月31日時点での借入れは415億円(うち長期借入金180億円)となっております。

#### D. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,243百万円、営業利益1,176百万円、経常利益は879百万円、当期純利益は877百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,124円となりました。

#### 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### 次期の見通し

##### A. 今後の運用全般の基本方針

本投資法人では、3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産を投資対象とし、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うこととしております。

(注)3大都市圏の主要都市…東京都内23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋、大阪市、京都市、神戸市等

3大都市圏以外の政令指定都市…札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等

##### B. 新規物件取得について

新規取得物件の選定にあたっては、前期同様に物件の質を重視しハイクオリティな不動産の取得に努めて参ります。今後、減損会計制度の導入等により現在大型の優良オフィスビルを自社保有している企業の物件売却方針がこれまで以上に明確化してくると予想されます。このような自社物件の売却情報は、必ずしも一般の不動産売買情報としてもたらされるとは限りませんので、本投資法人では、運用会社のスポンサー企業である金融機関等との連携を強化することで、企業の自社保有不動産売却ニーズをタイムリーに捕捉する情報ネットワークを構築し優良物件の取得を目指します。

##### C. 管理運営について

本投資法人の保有物件については、テナントとの安定的な賃貸借契約を締結している比率が高く、このことがポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定化に大きく寄与しております。今後ともこの安定性を確保していくことが重要な要素となりますので、既存テナントとの信頼関係の維持・強化に努めて参ります。

同時にテナントの満足度を確保しつつ管理コストの適正化を進めていく必要がありますので、物件の管理運営の仕様

の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。また、キャッシュフローのさらなる安定化を目指し、今後も安定的な賃貸借契約を効率的に導入して参ります。

#### D. 運用状況の見通し

第2期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。第2期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第2期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第2期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

当期純利益	823百万円
1口当たり分配金	17,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

#### 第2期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期：平成16年4月1日～平成16年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想に当たりましては、本投資法人が平成16年3月31日現在で4物件を保有し、平成16年9月期末（平成16年9月30日）までの異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年9月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> <li>1口当たりの当期純利益及び分配金は、本日現在の発行済投資口数48,400口が予想期末においても変更ないことを前提に算出しております。</li> </ul>
営業収益	賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出し、期間損益のより適正な計算を行うため、取得資産の保有期間に応じた減価償却費として費用計上することとし、平成16年9月期は約530百万円と想定しております。</li> <li>また、賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成16年9月期は約288百万円と想定しております。</li> </ul>
営業外費用	平成16年9月期の営業外費用としては、創業費のうち、平成16年9月期における償却見込額約6百万円及び支払金利等、合計約296百万円を想定しております。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成16年9月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としております。</li> <li>借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約（以下「本規約」といいます。）に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成16年3月31日現在)		
	金 額	構 成 比 ( % )	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	988,543		
信託現金及び信託預金 1	7,110,760		
営業未収入金	15,848		
前払費用	49,553		
未収消費税等	1,285,662		
繰延税金資産	493		
立替金	194		
流動資産合計	9,451,056	12.9	
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物 1	26,500,133		
減価償却累計額	487,459	26,012,674	
信託構築物 1	122,434		
減価償却累計額	3,780	118,653	
信託機械及び装置 1	223,186		
減価償却累計額	14,166	209,020	
信託工具器具及び備品 1	15,639		
減価償却累計額	753	14,886	
信託土地 1		36,799,207	
有形固定資産合計		63,154,441	86.5
2.無形固定資産			
信託借地権 1		118,358	
その他の無形固定資産		3,711	
信託その他の無形固定資産 1		7,662	
無形固定資産合計		129,733	0.1
3.投資その他の資産			
長期前払費用		135,442	
差入預託保証金		10,000	
投資その他の資産合計		145,442	0.1
固定資産合計		63,429,617	86.9
繰延資産			
創業費		51,029	
繰延資産合計		51,029	0.0
資産合計		72,931,703	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成16年3月31日現在)	
		金 額	構成比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		99,901	
短期借入金 1		23,500,000	
未払金		101	
未払費用		107,640	
未払法人税等		2,318	
前受金		421,958	
預り金		4,209	
流動負債合計		24,136,129	33.0
固定負債			
長期借入金 1		18,000,000	
信託預り敷金保証金		6,095,169	
固定負債合計		24,095,169	33.0
負債合計		48,231,299	66.1
出資の部 3			
出資総額			
出資総額 2		23,823,200	32.6
剰余金			
当期末処分利益		877,204	
剰余金合計		877,204	1.2
出資合計		24,700,404	33.8
負債・出資合計		72,931,703	100.0

損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
	金 額	百 分 比 ( % )
経常損益の部		
営業損益の部		
1. 営業収益		
貸貸事業収入 1	2,243,074	
その他の貸貸事業収入 1	64	
		2,243,139
		100.0
2. 営業費用		
貸貸事業費用 1	831,039	
資産運用報酬	143,996	
役員報酬	11,844	
資産保管委託報酬	7,389	
一般事務委託報酬	24,728	
その他の営業費用	47,899	
		1,066,896
		47.5
営業利益		1,176,242
		52.4
営業外損益の部		
1. 営業外収益		
受取利息	4	
		4
		0.0
2. 営業外費用		
支払利息	164,455	
新投資口発行費	58,792	
新投資口公開関連費用	23,436	
創業費償却費	6,378	
融資手数料	7,790	
その他の営業外費用	36,357	
		297,211
		13.2
経常利益		879,035
税引前当期純利益		879,035
		39.1
法人税、住民税及び事業税		2,324
		0.1
法人税等調整額		493
当期純利益		877,204
		39.1
当期末処分利益		877,204

## 〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>6年～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>2年～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2年～60年	信託構築物	2年～55年	信託機械及び装置	6年～15年	信託工具器具及び備品	2年～10年
信託建物	2年～60年								
信託構築物	2年～55年								
信託機械及び装置	6年～15年								
信託工具器具及び備品	2年～10年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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、93,734千円であります。</p>								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託借地権、信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成15年9月24日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成15年9月24日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は856,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家</p>								



	<p>に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は 856,800 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
--	--

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別	当 期	
項 目	(平成16年3月31日現在)	
1.担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)	
	信託現金及び信託預金	7,110,760
	信託建物	26,012,674
	信託構築物	118,653
	信託機械及び装置	209,020
	信託工具器具及び備品	14,886
	信託土地	36,799,207
	信託借地権	118,358
	信託その他の無形固定資産	7,662
	合計	70,391,223
	担保を付している債務は次のとおりです。	
	短期借入金	23,500,000
	長期借入金	18,000,000
合計	41,500,000	
2.発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 48,400 口	
3.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条 第 6 項に定める最低純資産額	50,000 千円	

## (損益計算書関係)

期 別 項 目	当 期	
	〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
1.不動産賃貸事業損益の内訳	A.不動産賃貸事業収益	
		(単位：千円)
	賃貸事業収入	
	(賃料)	1,884,455
	(共益費)	254,310
	(水道光熱費収入)	81,569
	(駐車場収入)	21,003
	(付帯収入)	1,736
	計	<u>2,243,074</u>
	その他の賃貸事業収入	
	(その他の雑収入)	64
	計	<u>64</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>2,243,139</u>
	B.不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	(外部委託費)	177,553
	(水道光熱費)	83,299
	(公租公課)	1,098
	(保険料)	8,494
	(修繕費)	45,684
	(減価償却費)	506,777
	(その他の賃貸事業費用)	8,129
	不動産賃貸事業費用合計	<u>831,039</u>
	C.不動産賃貸事業損益(A - B)	<u>1,412,100</u>

## (リース取引関係)

	当 期	
	〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
		(単位：千円)
オペレーティングリース取引(貸主側)		
未経過リース料	1年内	2,988,823
	1年超	<u>8,647,844</u>
	合計	<u>11,636,667</u>

(有価証券関係)

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付会計)

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	432
未払事業税損金不算入額	60
繰延税金資産合計	493
(繰延税金資産の純額)	493
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、当該差異となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.31
その他	0.13
税効果会計適用後法人税等の負担率	0.21

(持分法損益等)

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

## ( 関連当事者との取引 )

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

## ( 投資口 1 口当たり情報 )

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
1 口当たり純資産額	510,338 円
1 口当たり当期純利益	33,422 円 ( 18,124 円 )
<p>なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、第 1 期の 1 口当たり当期純利益については、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
当期純利益 ( 千円 )	877,204
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 )	877,204
期中平均投資口数 ( 口 )	26,246 ( 48,400 )

## ( 重要な後発事象 )

当期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期
項 目	〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
当期末処分利益	877,204,516 円
分配金の額	877,201,600 円
（投資口 1 口当たりの分配金の額）	<u>（ 18,124 円 ）</u>
次期繰越利益	<u>2,916 円</u>

分配金の額の算出方法	<p>本規約第 27 条第 1 項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 48,400 口の整数倍の最大値となる 877,201,600 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第 27 条第 1 項第 3 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 15 年 4 月 16 日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成 15 年 9 月 25 日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第 1 期
決算年月	平成 16 年 3 月
最 高	804,000 円
最 低	501,000 円

## (3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	期 別	当 期
		〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
		金 額
営業活動によるキャッシュフロー		
税引前当期純利益		879,035
減価償却費		506,777
受取利息		4
支払利息		164,455
営業未収入金の増加・減少額		15,848
未収消費税等の増加・減少額		1,285,662
営業未払金の増加・減少額		99,901
未払金の増加・減少額		101
未払費用の増加・減少額		107,640
前受金の増加・減少額		421,958
預り金の増加・減少額		4,209
創業費の増加・減少額		51,029
前払費用の増加・減少額		49,553
長期前払費用の増加・減少額		135,442
その他		194
小 計		646,344
利息の受取額		4
利息の支払額		164,455
法人税等の支払額		6
営業活動によるキャッシュフロー		481,886
投資活動によるキャッシュフロー		
信託有形固定資産の取得による支出		63,660,601
無形固定資産の取得による支出		4,066
信託無形固定資産の取得による支出		126,283
信託預り敷金保証金の収入		6,368,029
信託預り敷金保証金の支出		272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		6,368,029
差入敷金保証金の支出		10,000
投資活動によるキャッシュフロー		63,800,952
財務活動によるキャッシュフロー		
短期借入金の借入による収入		23,500,000
長期借入金の借入による収入		18,000,000
投資口の発行による収入		23,823,200
財務活動によるキャッシュフロー		65,323,200
現金及び現金同等物の増加・減少額		2,004,134
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高		2,004,134

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「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)」に基づき作成し、参考情報として添付しております。



## 〔重要な会計方針〕(参考情報)

期 別 項 目	当 期
	自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
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おります。

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

当 期	
自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	
1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成16年3月31日現在)
現金及び預金	988,543
信託現金及び信託預金	7,110,760
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,095,169
現金及び現金同等物	<u>2,004,134</u>

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

#### 4. 役員の異動

本投資法人は、設立に当たり以下の役員を選任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	勝本 杉雄	昭和40年3月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 平成元年4月 同社 津支社長 平成4年4月 同社 全社運動推進部長 平成6年4月 同社 不動産サービス部長 平成7年4月 同社 不動産部長 平成9年4月 同社 理事兼不動産部長 平成12年4月 東菱不動産株式会社 社長 平成12年6月 京葉明和サービス株式会社 社長 平成13年4月 株式会社ダイヤモンド・アスレティックス 社長 平成15年4月 同社 非常勤取締役 平成15年4月 本投資法人執行役員就任	
監督役員	立石 則文	昭和54年4月 弁護士登録 昭和54年4月 不二法律事務所所属 昭和56年4月 小中・外山・細谷法律事務所所属 昭和59年8月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了 昭和60年6月 デービス・ポーク・ウォードウェル法律事務所所属 昭和61年9月 アンダーソン・毛利法律事務所所属 平成6年9月 東西総合法律事務所設立（現職） 平成13年3月 最高裁判所司法研修所教官 平成15年4月 本投資法人監督役員就任	
監督役員	西村 裕	昭和57年11月 監査法人中央会計事務所（現中央青山監査法人）勤務 昭和57年11月 会計士補登録 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年9月 Coopers&Lybrand（シンガポール）出向 平成元年12月 中央新光監査法人（現中央青山監査法人）監査第一部勤務 平成3年9月 西村公認会計士事務所（現総合会計事務所 マネジメント・サポート）開設（現職） 平成5年10月 税理士登録 平成11年8月 有限会社マネジメント・サポート設立 取締役（現職） 平成15年4月 本投資法人監督役員就任	

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	当期(平成16年3月31日現在)	
			保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
信託不動産 (注3)	東京都心3区	オフィス	23,604	32.3
	その他東京都内23区	オフィス	22,850	31.3
	3大都市圏	オフィス	16,825	23.0
預金・その他の資産			9,651	13.2
資産総額計			72,931 (63,280)	100.0 (86.7)

(注1)「保有総額」は、平成16年3月31日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2)「対総資産比率」については、小数点第1位未満を切り捨てております。

(注3)上記信託不動産は全て信託受益権として保有しております。

(注4)括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成16年3月31日時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「個別資産の概要」をご参照ください。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定 価額(百万円) (注3)	期末稼働率 (注4)
オフィスビル	1	大手町ファーストスクエア	23,495	23,604	37.1%	23,500	99.6%
	2	スフィアタワー天王洲	18,082	18,056	28.6%	18,800	100.0%
	3	近鉄大森ビル	4,819	4,793	7.6%	4,900	100.0%
	4	近鉄新名古屋ビル	16,852	16,825	26.6%	17,000	95.7%
		計	63,248	63,280	100.0%	64,200	98.6%

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

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

(注3)「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく算定価額(決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しております。

(注4)「期末稼働率」は小数点第2位を四捨五入しております。

## 個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は原則として、平成 16 年 3 月 31 日時点の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"><li>・「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。</li><li>・「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しております。</li><li>・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。</li><li>・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、平成 16 年 3 月 31 日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。</li></ul>
損益状況
<ul style="list-style-type: none"><li>・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。</li><li>・金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。</li><li>・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入及び駐車場収入が含まれております。</li><li>・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）及び建物管理費が含まれております。</li></ul>
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"><li>・平成 16 年 3 月 31 日現在の情報に基づいて記載しております。</li><li>・「テナント総数」は、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については 1 テナントとして延べテナント数を記載しております。</li><li>・「賃料合計（月額）」は、平成 16 年 3 月 31 日現在において有効な賃貸借契約で規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。</li><li>・「稼働率」は総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第 2 位を四捨五入しております。</li></ul>
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"><li>・「鑑定評価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。</li><li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li></ul>
期末算定価額の概要
<ul style="list-style-type: none"><li>・「期末算定価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。</li><li>・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために決算期末毎に不動産鑑定評価書又は調査報告書を取得する方針です。</li><li>・不動産鑑定評価書及び調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li></ul>
特記事項
<ul style="list-style-type: none"><li>・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。</li><li>「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」</li></ul>

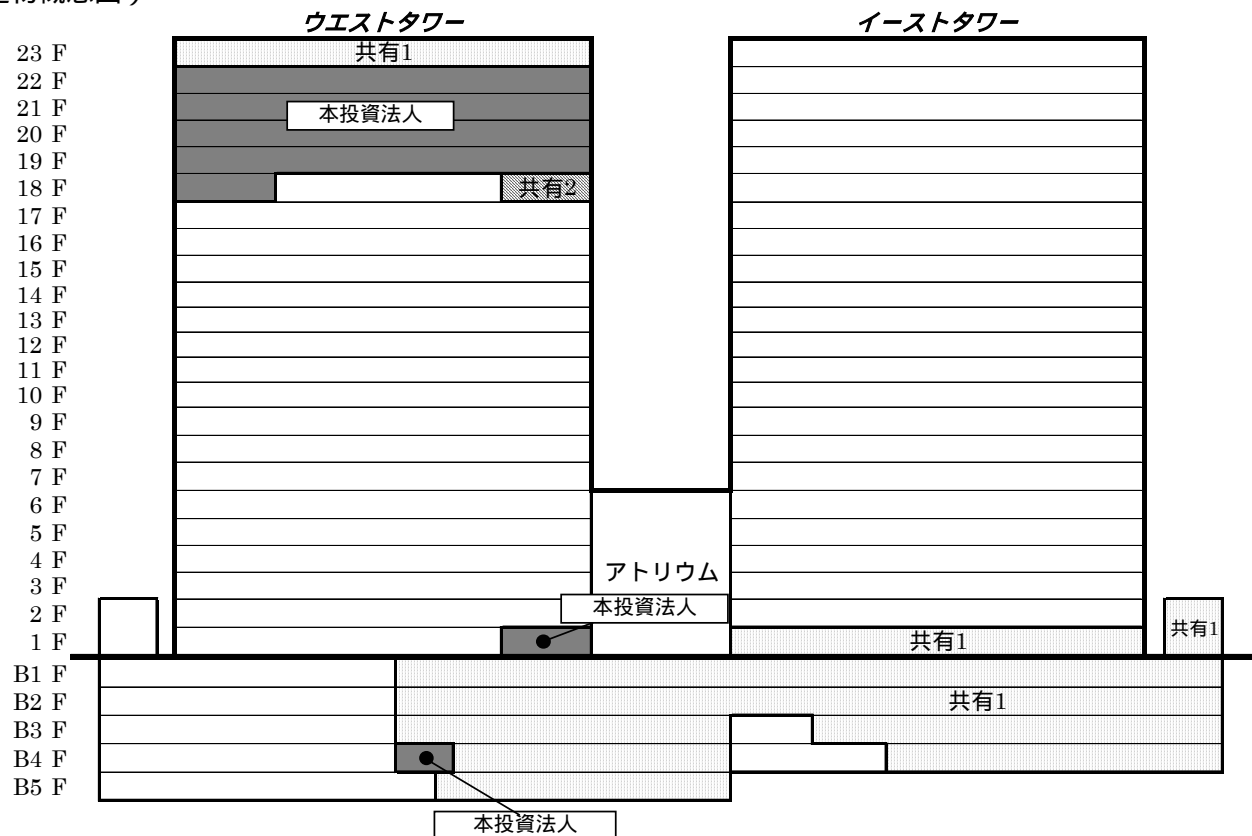
< 物件名称 大手町ファーストスクエア >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97 m <sup>2</sup> うち対象敷地面積 1,088.61 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	1,000%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06 m <sup>2</sup> 対象専有面積 9,235.43 m <sup>2</sup>	建築時期	第1期:ウエストタワー 平成4年2月 第2期:イーストタワー 平成10年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	3.0%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3)			
損益状況		賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)		
運用期間	平成15年12月25日~	テナント総数(注4)		23
	平成16年3月31日(98日)	総賃貸可能面積		8,167.47 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	387百万円	総賃貸面積		8,135.03 m <sup>2</sup>
貸室賃料・共益費	(注5)	賃料合計(月額)		(注5)
その他の賃貸事業収入	(注5)	稼働率		99.6%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	70百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	25百万円	取得年月日	平成15年12月25日	
水道光熱費	6百万円	取得価額	23,495百万円	
公租公課	0百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	0百万円	価格時点	平成15年7月1日	
修繕費	6百万円	鑑定評価額	23,500百万円	
減価償却費	29百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	百万円	調査の基準となる時点	平成16年3月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	317百万円	期末算定価額	23,500百万円	
<p>(注1) 本物件の所有形態については、次頁「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。  (注2) 長期修繕費用見積を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。  (注3) 共用・共有部分についての不動産管理業務を区分所有者より受託しております。  (注4) 「テナントの総数」は、区分所有の専有部分(テナント数:1)及び共有部分(テナント数:22)についてのテナント数を記載しております。  (注5) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。</p>				
***特記事項***				
<p>《不動産に関する行政法規》  大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。))第59条の2)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。  本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部(所有権)です。  《共有者・区分所有者との取り決め》  1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。  ・敷地は区分所有者(三菱信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上火災保険株式会社、公共建物株式会社)の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。  ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。</p>				

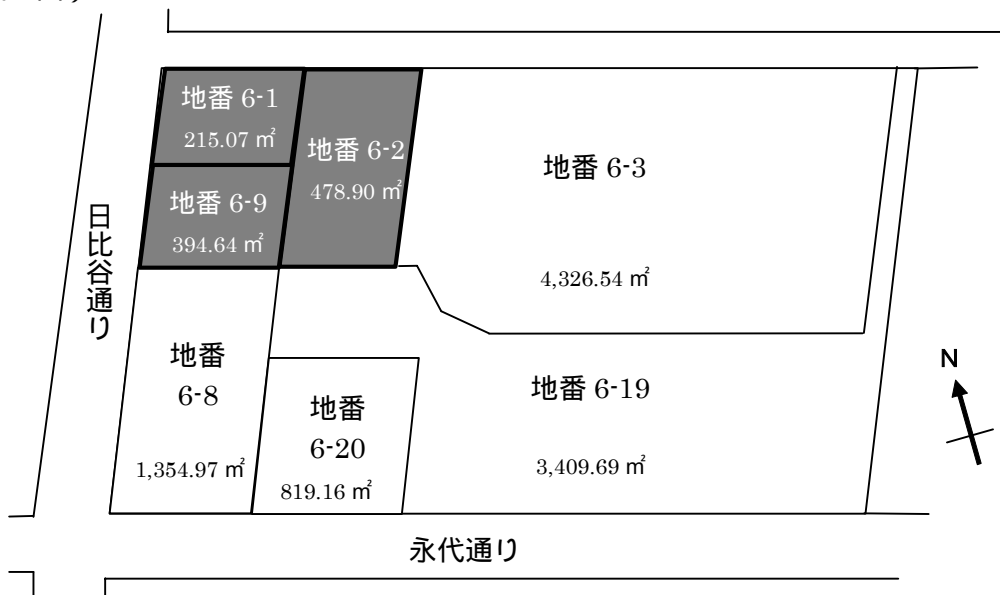
- ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
- 2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するに当たり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。  
《賃貸借の概況について》
- 1. 本物件のテナントの1つである三菱マテリアル株式会社とは、賃貸借期間10年（平成12年3月10日から平成22年3月31日まで）の定期賃貸借契約が締結されております。
- 2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。

大手町ファーストスクエア 権利関係概念図

(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の所有形態

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

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



< 物件名称 スフィアタワー天王洲 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川二丁目2番8号 (地番) 東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	6,106.11 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態(注)	所有権共有	用途	事務所・店舗 機械室(地域冷暖房施設)
	延床面積	43,477.68 m <sup>2</sup> 3,674.04 m <sup>2</sup>	建築時期	平成5年4月 平成3年6月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建 27階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.9%	長期修繕費用見積	831,870千円 / 12年 (年平均69,322千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックス			
損益状況			賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)	
運用期間	平成15年9月26日~		テナント総数	1
	平成16年3月31日(188日)		総賃貸可能面積	26,632.74 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	791百万円	総賃貸面積	26,632.74 m <sup>2</sup>	
貸室賃料・共益費	791百万円	賃料合計(月額)	128百万円	
その他の賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	246百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	4百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	百万円	取得価額	18,082百万円	
公租公課	百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	4百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	15百万円	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	220百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成16年3月31日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	545百万円	期末算定価額	18,800百万円	
(注) スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設(家屋番号: 東京都品川区東品川二丁目2番19)が北側隣接地所有者と信託受託者との共有(信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%)になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、隣接の東京MIビルと共に一団地扱い(建築基準法第86条)かつ総合設計制度(許可番号: 第56号)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。				
《権利形態等》				
1. 本物件の敷地のうち一部(82.58 m <sup>2</sup> )については、駅連絡橋、その附帯施設等のために地上権・区分地上権を設定する旨の契約を締結しており、信託受託者は当初委託者が有していた地位を承継しております。				
2. 北側隣接地所有者との間で、地域冷暖房施設の存在する土地部分の利用については、相互に賃借権を設定しております(当該借地面積については、上記土地面積(6,106.11 m <sup>2</sup> )に算入していません。)が賃料は相互に相殺され現実の賃料の支払はありません。				
《共有者・区分所有者との取り決め》				
上記地域冷暖房施設に関する覚書によれば、共有者は本覚書に基づく権利・義務の一切を相手方の事前の同意なき限り、譲渡することができませんが、その権利を譲渡する場合、共有者は互いに第三者に優先して他の共有者に対し譲渡するものとされております。従って、当該地域冷暖房施設の共有持分権を譲渡する際には、共有者の事前の同意を得なければなりません。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、三菱商事株式会社との間で、転貸等を目的とした賃貸借期間10年(平成8年4月1日から平成18年3月31日まで)の長期の賃貸借契約が締結され、同社に対する一棟貸しとなっております。当該賃貸借契約によると、今後、賃貸借期間終了までの間、賃料は変動することなく一定額となっております。				

< 物件名称 近鉄大森ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区南大井六丁目 21 番 12 号 (地番) 東京都品川区南大井六丁目 9 番 4 外 9 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,764.29 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	10,441.61 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
	設計会社	大日本土木株式会社	施工会社	大日本土木株式会社
	PML 値	6.8%	長期修繕費用見積	94,850 千円 / 12 年 (年平均 7,904 千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM 会社	近鉄ビルサービス株式会社 (注)			
損益状況		賃貸借の概況 (平成 16 年 3 月 31 日現在)		
運用期間	平成 15 年 9 月 26 日 ~		テナント総数	2
	平成 16 年 3 月 31 日 (188 日)		総賃貸可能面積	6,797.54 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	280 百万円	総賃貸面積	6,797.54 m <sup>2</sup>	
貸室賃料・共益費	280 百万円	賃料合計 (月額)	40 百万円	
その他の賃貸事業収入	0 百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	140 百万円	取得年月日及び取得価額		
外注委託費	42 百万円	取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日	
水道光熱費	20 百万円	取得価額	4,819 百万円	
公租公課	0 百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	0 百万円	価格時点	平成 15 年 3 月 31 日	
修繕費	2 百万円	鑑定評価額	4,900 百万円	
減価償却費	73 百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	0 百万円	調査の基準となる時点	平成 16 年 3 月 31 日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	139 百万円	期末算定価額	4,900 百万円	
(注) 近鉄ビルサービス株式会社は、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の株主 (保有する議決権割合 10.0%) である近畿日本鉄道株式会社による 65% 出資会社です。				
*** 特記事項 ***				
《不動産に関する行政法規》				
1. 本物件は、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで容積率が約 100% 緩和されて建設されております。				
2. 本物件は、西側隣接地 (地番: 9 番 3) 及び同地上建物 (名称: 近鉄エルコート大森) と一体開発されております。西側隣接地及び同地上建物所有者 (近畿日本鉄道株式会社) と現所有者 (三菱信託銀行株式会社) との間で平成 15 年 3 月 31 日付「覚書」が締結され、一体開発に伴う条件を各々所有地に限定する分割承継及び第三者への譲渡時の承継が定められております。将来、本物件を再建築する際に「品川区大規模建築物の住宅付置に関する指導要綱」に基づいて住宅付置が課された場合には、近鉄エルコート大森と別に住宅付置の必要が生じる場合があります。				
《賃貸借の概況について》				
本物件のテナント 2 社とは、普通借家契約が締結されています。				

< 物件名称 近鉄新名古屋ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 5 番 28 号 (地番) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 501 番外 9 筆			
土地	所有形態(注)	所有権 (61.23 m <sup>2</sup> のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	1,000・800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	27,152.49 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 5 年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 18 階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML 値	3.2%	長期修繕費用見積	922,780 千円 / 12 年 (年平均 76,898 千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM 会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成 16 年 3 月 31 日現在)		
運用期間	平成 15 年 9 月 26 日 ~		テナント総数	33
	平成 16 年 3 月 31 日(188 日)		総賃貸可能面積	18,587.94 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	783 百万円	総賃貸面積	17,792.63 m <sup>2</sup>	
貸室賃料・共益費	783 百万円	賃料合計(月額)	119 百万円	
その他の賃貸事業収入	0 百万円	稼働率	95.7%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	372 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	105 百万円	取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日	
水道光熱費	55 百万円	取得価額	16,852 百万円	
公租公課	百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	1 百万円	価格時点	平成 15 年 3 月 31 日	
修繕費	21 百万円	鑑定評価額	17,000 百万円	
減価償却費	182 百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	7 百万円	調査の基準となる時点	平成 16 年 3 月 31 日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	410 百万円	期末算定価額	17,000 百万円	
(注) 本物件の土地のうち 9 筆(地番: 501 番、502 番、503 番、504 番、505 番 1、505 番 3、506 番、507 番及び 518 番、地積合計 2,661.53 m <sup>2</sup> ) は所有権、残りの 1 筆(地番: 505 番 2、地積 61.23 m <sup>2</sup> ) は借地権となっております。				
*** 特記事項 ***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約 150%緩和され建設されております。				
《権利形態等》 本物件の土地のうち 1 筆(地番: 505 番 2) は借地権です。当該借地権については賃借権設定登記がなされております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント 33 社と普通借家契約を締結しております。				

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成16年3月31日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	受変電設備修理等	平成16年7月	3,420		
	エントランス庇シール等防水処理	平成16年5月	2,500		
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	機械警備システム等更新工事	平成16年6月	60,000		
	中央監視用端末伝送装置の制御部品更新	平成16年7月	4,000		
	駐車機械設備用制御機器更新工事	平成16年9月	2,400		

期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は70,865千円であり、当期費用に区分された修繕費45,684千円と合わせ、合計116,550千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額(千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	W棟冷水メーター他工事	自 平成15年6月2日 至 平成16年3月10日	4,350
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	熱量計交換工事	自 平成15年12月14日 至 平成16年1月18日	14,570
	駐車場管制装置更新工事	自 平成16年2月3日 至 平成16年3月10日	10,800
	メインエントランス庇・グレーチング増設工事	自 平成16年2月21日 至 平成16年3月16日	8,800
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	貸付関係工事	自 平成15年12月27日 至 平成16年1月31日	16,300
	空気清浄機及び電子エアカーテン設置	自 平成16年3月20日 至 平成16年3月28日	4,335

修繕費の積み立て

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

項目	営業期間	当期(千円)	
		自 平成15年4月16日	至 平成16年3月31日
前期末積立金残高			—
当期積立額			55,846
当期積立金取崩額			—
次期繰越額			55,846

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(12年)	年平均
大手町 ファーストスクエア	日建設計マネジメント ソリューションズ株式会社	平成 15 年 3 月	(注)	(注)
スフィアタワー 天王洲	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	831,870 千円	69,322 千円
近鉄大森ビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	94,850 千円	7,904 千円
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	922,780 千円	76,898 千円

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

地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により平成 15 年 1 月及び 2 月付で地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	3.0%
スフィアタワー天王洲	4.9%
近鉄大森ビル	6.8%
近鉄新名古屋ビル	3.2%
ポートフォリオ全体	3.2%

(5) テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成16年3月31日現在)

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注)
大手町ファーストスクエア	8,167.47	8,135.03	23	387	17.2
スフィアタワー天王洲	26,632.74	26,632.74	1	791	35.3
近鉄大森ビル	6,797.54	6,797.54	2	280	12.5
近鉄新名古屋ビル	18,587.94	17,792.63	33	783	34.9
合計	60,185.69	59,357.94	59	2,243	100.0

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

稼働率推移

(単位：%)

物件名	平成15年 9月末日	平成15年 10月末日	平成15年 11月末日	平成15年 12月末日	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日
大手町 ファーストスクエア	—	—	—	99.6	99.6	99.6	99.6
スフィアタワー 天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	93.9	95.7	91.9	93.7	95.4	95.7	95.7
合計	97.8	98.4	97.1	98.0	98.5	98.6	98.6

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

## (6) 主要テナントに関する情報

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

(平成16年3月31日現在)

テナント名	三菱商事株式会社
業種名（注1）	卸売・小売業
入居物件名称	スフィアタワー天王洲
年間賃料	1,538,000 千円
賃貸面積	26,632.74 m <sup>2</sup>
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	44.9%
契約満了日	平成18年3月31日
契約更改の方法	契約更改に関する定めはありません。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約満了日又は解除若しくは解約により終了することとなった場合において、本建物の一部又は全部について、転貸借契約が存続しているときには、当該転貸借契約に定める転借人の権利義務を承継するものとしています。

テナント名	三菱マテリアル株式会社
業種名（注1）	製造業
入居物件名称	大手町ファーストスクエア
年間賃料	(注3)
賃貸面積	7,447.15 m <sup>2</sup>
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	12.5%
契約満了日	平成22年3月31日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であることから契約更改はありません。当該賃借人が本物件の継続使用を希望する場合は、当該賃借人が第三者に優先して、本契約と同一の条件（期間及び賃料・共益費等は除きます。）で再契約することについて、賃貸人と交渉を行う権利を有しています。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	—

（注1）「業種名」は総務省統計局の日本標準産業分類（平成14年3月改訂）に基づいて分類しております。

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

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

## (参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成16年3月31日現在)

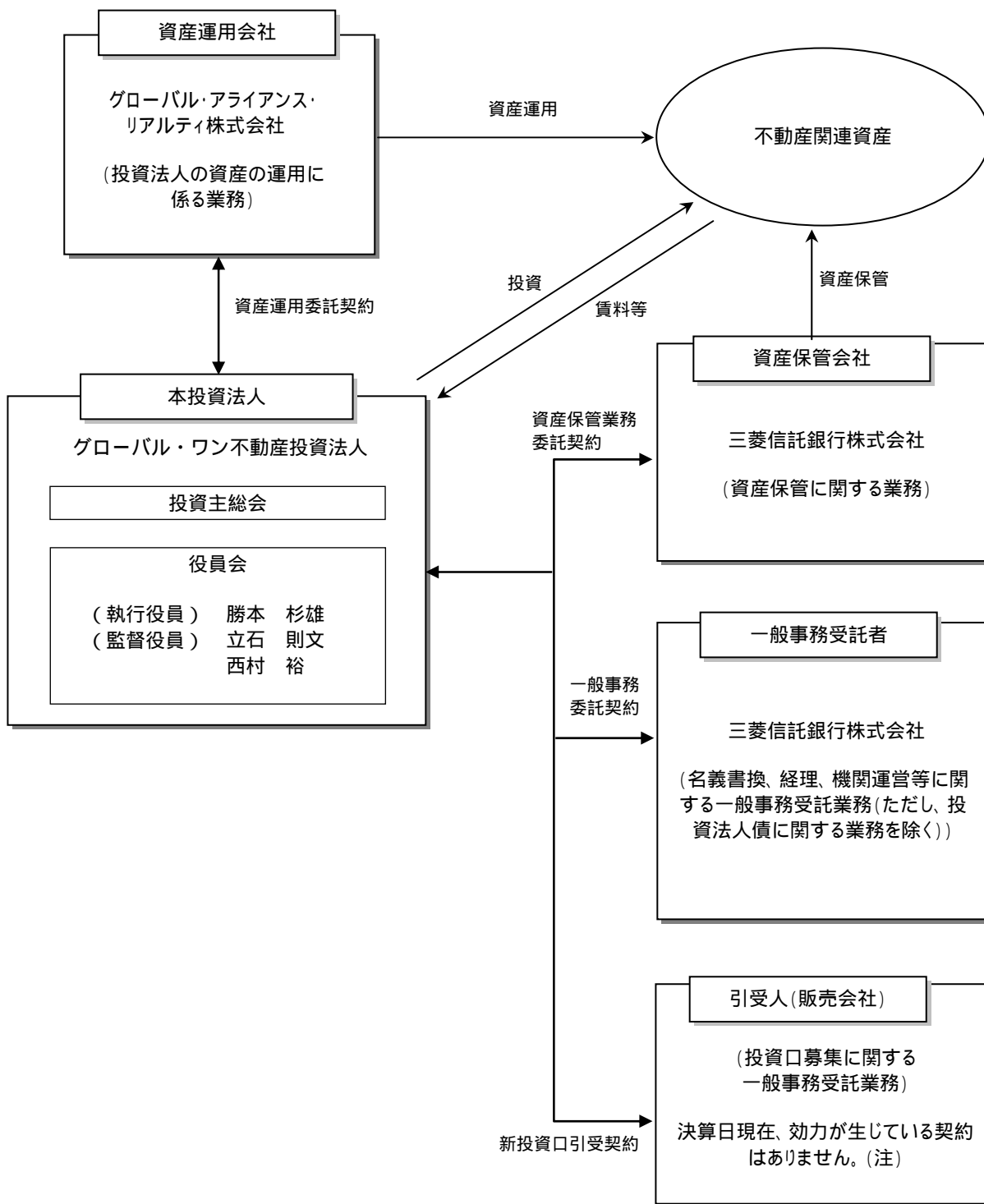
	テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	総賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注1)
1	三菱商事株式会社	卸売・小売	スフィアタワー天王洲	26,632.74	44.9
2	三菱マテリアル株式会社	製造	大手町ファーストスクエア	7,447.15	12.5
3	株式会社日立エイチ・ピー・エム	情報通信	近鉄大森ビル	4,127.08	7.0
4	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー（注2）	金融・保険	近鉄新名古屋ビル	2,731.42	4.6
5	—（注3）	—	—	2,670.46	4.5
6	オムロン株式会社	製造	近鉄新名古屋ビル	1,820.23	3.1
7	株式会社あおぞら銀行	金融・保険	近鉄新名古屋ビル	1,546.61	2.6
8	株式会社ベルシステム24	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,003.28	1.7
9	積和不動産中部株式会社	不動産	近鉄新名古屋ビル	993.63	1.7
10	株式会社ニチイ学館	サービス	近鉄新名古屋ビル	828.74	1.4

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

（注2）当該テナントとの賃貸借契約は、平成16年6月30日付にて解約予定です。解約となる2,731.42 m<sup>2</sup>のうち2,234.60 m<sup>2</sup>については新規テナントと賃貸借契約を締結済みであり、平成16年7月1日入居を予定しております。

（注3）第5位のテナントから名称等を開示することについて承諾が得られていないため、記載しておりません。

< 投資法人の組織及び関係法人 > (「1. 投資法人の関係法人」の参照資料)



(注)平成 15 年 9 月に実施した公募による投資口の追加発行に際し、三菱証券株式会社、日興シティグループ証券会社、野村證券株式会社、大和證券エスエムピー株式会社、UBS 証券株式会社を投資口の募集に関する一般事務受託者として選任いたしましたが、公募完了により、平成 16 年 3 月 31 日現在委託業務は終了しております。



本投資法人（グローバル・ワン不動産投資法人）

投資法人として、投資主より募集した資金等を、主として不動産関連資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）

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

一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成 15 年 4 月 24 日付一般事務委託（投資口事務代行）契約（その後の変更を含みます。）に基づき、(a) 名義書換に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下「名義書換事務等受託者」といいます。）として、本投資証券の名義書換に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務、及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務を行います。また、本投資法人と一般事務受託者との間の平成 15 年 4 月 24 日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、(b) 会計帳簿の作成に関する事務等を受託する一般事務受託者として、本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、名義書換事務等受託者が行う事務を除きます。）計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

資産保管会社（三菱信託銀行株式会社）

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

引受人（販売会社）

本投資法人からの委託に基づき、投資口の募集に関する一般事務受託者（引受人）として、投資証券の買取引受けを行います。

< 投資法人の運用並びに分配に関する基本方針 > (「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料)

(1) 投資方針

基本方針

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

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

以下には本規約運用方針及び本運用規程の概要を示します。

投資態度

A. 保有期間

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

B. 選定基準

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

また、本投資法人は本規約運用方針2.(2)B.の中で、「投資する不動産等を選定するにあたっては、一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の一般的要因、立地エリアの周辺環境、都市計画の状況及び将来性等の地域的要因、建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の個別的要因を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産を選定する。」と定めています。

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

(イ) 地域・用途

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

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

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

(ロ) 規模

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

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

(ハ) 開発型物件

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

C. 選定手順

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

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

	項目	内容
経済的調査	入居テナントの属性	既存テナントの信用情報(業種、業容、業歴、決算内容・財務状況等) 既存テナントの賃料支払状況、既存テナントとの紛争の有無・可能性等 既存テナントの貸借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無 過去の稼働率、賃料推移 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	周辺の市場賃料、稼働率の調査 周辺の競合物件の状況 周辺の開発計画の動向 テナントの需要動向
	収益関係	テナント誘致、物件の処分(売却)性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 賃貸費用水準、費用の更新の可能性 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較による修繕費用積立の状況
物理的調査	立地特性	鉄道等の公共交通機関の利便性 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴 周辺の便利施設・官公署施設等の配置・近接性 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築・設備概要	竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等の業者 貸室の形状・分割対応、天井高、フリーアクセス床(OAフロア)等 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場の状況
	建築物診断	設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査 建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング 外構、屋上、外装、設備等についての現地調査
	地震リスク診断	新耐震基準(建築基準法)に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じ。)又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析を実施し、PML(予想最大損失率)値を算出(後記「E. 保険(口)地震保険」をご参照ください。)
	環境リスク診断	アスベスト、PCB等の有害物質の含有調査 土壌等の環境調査
法的調査	違法性調査	建築基準関係規定(建築基準法、都市計画法、条例等)の遵守状況
	権利関係への対応	前所有者の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等の権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人の取得前に設定された担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 借地権設定者、区分所有者、共有者等と締結された規約・特約等の内容 借地権設定者、区分所有者、共有者等に関する法人・個人の別その他の属性 不動産信託受益権については信託契約の内容 不動産関連資産に係る各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

#### D. 運営管理

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

##### (イ) テナント営業

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

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

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

##### (ロ) 施設管理

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

##### (ハ) 修繕更新（リニューアル）

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

##### (ニ) 改修（リノベーション）

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

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

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

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

#### E. 保険

##### (イ) 損害保険

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

##### (ロ) 地震保険

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

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

#### F. 売却

本投資法人は、中長期的観点からの資産運用を基本方針とするものであり、資産運用会社においても、不動産関連資産につき頻繁に売却その他の処分を行うことは意図していません。しかしながら、不動産市場、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、投資対象不動

産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮の上、総合的に判断し、売却を検討することがあります。売却を行う場合には、より高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用などを実施します。

## G. 財務

### (イ) 借入れ及び投資法人債

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

### (ロ) 投資口の追加発行

- ( ) 本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金、借入金又は投資法人債の元利金支払等を含みます。）等のために必要となる資金の調達を目的として、役員会の承認を得た上、投資口の追加発行を行うことができます（投信法第 120 条第 1 項）。
- ( ) 投資口の追加発行については、総資産有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、かつ投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下・投資証券の 1 口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行います。

### (ハ) 資金運用

- ( ) 本投資法人は、本規約運用方針 4.(2)の中で、「不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本方針の定めに基づき運用する。」と定めています。
- ( ) 本投資法人は、本規約運用方針 2.(1)B.の中で、「金融デリバティブ取引（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、その後の改正を含め、以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 14 号に定義される。以下同じ。）及び金融先物取引等（投信法施行令第 3 条第 13 号に定義される。以下同じ。）に係る権利（以下これらを総称して「金融ヘッジ取引」という。）に投資することがある。」と定めており、また、本規約運用方針 3.(3)の中で、「金融ヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。」と定めています。

## H. 開示

- (イ) 以上の A.乃至 G.に基づいて行われる、本投資法人の資産運用について、投資家に対してできる限り迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- (ロ) 本投資法人は、投信法、証券取引法、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沿って開示を行います。
- (ハ) 本投資法人は、本規約第 22 条第 2 項第 2 号において、「不動産、不動産の賃借権又は地上権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。」と定めています。

## I. その他

本投資法人は、本規約運用方針 2.(2)D.の中で、「特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が 100 分の 75 以上になるように運用する。」と定めています。

### (2) 投資対象

#### 投資対象の種類別

本規約（本規約運用方針を含みます。）に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A．主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、特定資産のうち、主として以下に掲げる各資産（次の（イ）から（ハ）までに掲げる各資産を総称して「不動産関連資産」といいます。）に投資します。

（イ）不動産（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。）第2条第1号に掲げる宅地及び建物をいいます。以下同じ。）

（ロ）不動産同等物（次の（ ）から（ ）までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。）

- （ ）不動産の賃借権
- （ ）地上権
- （ ）不動産信託受益権

ただし、不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（証券取引法第2条第1項及び第2項において定義される有価証券（以下単に「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）をいいます。

（ ）不動産匿名組合出資持分

ただし、当事者の一方が相手方の行う不動産、不動産の賃借権及び地上権のみ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当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。

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

（ ）金銭等の信託受益権

ただし、(a)不動産、土地の賃借権、地上権及び(b)金銭のみを信託する信託の受益権（当該信託の信託財産が(x)不動産又は不動産同等物及び(y)現金又は現金同等物（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第18項に規定する現金同等物をいいます。以下同じ。）であるものに限り、不動産信託受益権及び有価証券に該当するものを除きます。）をいいます。

（ ）匿名組合出資持分

ただし、当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物のみ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当該資産のみ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（不動産匿名組合出資持分に該当するものを除きます。）をいいます。

（ ）資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、以下「優先出資証券」といいます。）

（ ）投信法第2条第12項に規定する受益証券（当該投資信託の投資信託財産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、以下「受益証券」といいます。）

（ ）投信法第2条第22項に規定する投資証券（当該投資法人の資産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、以下「投資証券」といいます。）

（ ）資産流動化法第2条第13項に規定する特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が(a)不動産又は不動産同等物及び(b)現金又は現金同等物であるものに限り、以下「特定目的信託受益証券」といいます。）

B．その他の特定資産への投資

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

（ ）預金

（ ）価値の変動リスクが低いと認められる有価証券（投信法第2条第5項に定義されます。）（ただし、ここでは不動産関連資産に該当するもの及び株券は除きます。）金銭債権（譲渡性預金証書を含みますが、これに限られません。）等の資産であって、特定資産に該当するもの（不動産関連資産に該当するもの、株券及び次の（ロ）のいずれかに該当するものは除きます。）

（ロ）本投資法人は、特定資産のうち、金融ヘッジ取引に投資することがあります。

C．特定資産以外の資産への投資

本投資法人は、特定資産以外の資産への投資を行いません。

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

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