

平成20年3月期（平成19年10月1日～平成20年3月31日）決算短信

平成20年5月22日

不動産投信発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人  
 コード番号 8958  
 代表者 執行役員 北島 洋一郎

上場取引所 東証  
 URL <http://www.go-reit.co.jp/>

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  
 代表者 代表取締役社長 山内 正教  
 問合せ先責任者 投信業務部長 伊藤 尚 TEL (03)3262-1494

有価証券報告書提出予定日 平成20年6月26日  
 分配金支払開始予定日 平成20年6月13日

（金額は百万円未満切捨て、比率は小数点第1位未満を切捨て、対前期増減比は小数点第2位を四捨五入）

1. 20年3月期の運用、資産の状況（平成19年10月1日～平成20年3月31日）

(1)運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	8,580	(76.7)	6,019	(151.4)	5,654	(197.3)
19年9月期	4,855	(23.9)	2,394	(24.9)	1,902	(29.8)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
20年3月期	5,653 (197.5)	58,346	7.1	3.9	65.9
19年9月期	1,900 (29.8)	20,053	3.0	1.4	39.1

(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	%	%
20年3月期	58,347	5,653	—	—	100.0	7.0
19年9月期	19,612	1,900	—	—	99.9	2.4

(3)財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年3月期	143,442	80,680	56.2	832,612
19年9月期	140,858	76,926	54.6	793,878

(参考) 自己資本 20年3月期 80,680百万円 19年9月期 76,926百万円

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期	13,197	△7,993	△3,934	8,080
19年9月期	2,079	△23,034	21,539	6,810

2. 20年9月期の運用状況の予想（平成20年4月1日～平成20年9月30日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年9月期	5,055 (△41.1)	2,403 (△60.1)	2,002 (△64.6)	2,001 (△64.6)	20,600	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(20年9月期) 20,600円 (ただし、百万未満を切捨て)

3. その他

(1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

(2) 発行済投資口数

- |                       |        |         |        |         |
|-----------------------|--------|---------|--------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 20年3月期 | 96,900口 | 19年9月期 | 96,900口 |
| ② 期末自己投資口数            | 20年3月期 | 0口      | 19年9月期 | 0口      |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8ページ「平成20年9月期（第10期）の運用状況の予想の前提条件」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営業収益、営業利益、経常利益、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。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成19年12月26日提出）における「投資法人の仕組み」から、当期は重要な変更はありませんが、決算日以降に一部変更があります。平成20年2月29日開催の投資主総会において、執行役員北島洋一郎、監督役員立石則文、西村裕及び伊藤紀幸に加え、齋藤利雄が執行役員に新たに選任され、平成20年4月1日にそれぞれ就任しました。本投資法人の関係法人については、後記47ページ<投資法人の関係法人>をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成20年2月29日開催の投資主総会において、本投資法人の規約（以下、「本規約」といいます。）が一部変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しました。変更後の運用方針については、後記49ページ<運用方針>をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ①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200百万円（400口）で設立され、平成15年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

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

##### B. 投資環境と運用の実績

###### <投資環境>

当期の日本経済は、サブプライムローン問題を背景とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰等の影響を受け、景気回復は足踏み状態となりました。当期においては設備投資や個人投資が横ばい、また、企業収益に関してはこれまでの回復基調から弱含みに転じました。

他方、オフィスビルの賃貸マーケットにつきましては、業績好調企業によるオフィス拡張や借り換え移転の動きに支えられ、大型ビルへの需要は堅調に推移しました。東京都心では、立地が優れ、築年数が新しく、設備の整ったいわゆるAクラスビルの空室ストックは依然逼迫しており、賃料水準は上昇基調にありました。しかしながら、築年数が古く、立地が劣る、設備が陳腐化した、クオリティの低いビルについては、鈍化の兆しが見られました。

不動産投資マーケットにおいては、サブプライムローン問題の影響で、金融機関による融資先選別の動きが顕在化してきており、Aクラスビル並びにこれに準ずるクオリティの高いビルに関しては取得環境に大きな変化はないものの、相対的に劣後するビルについては、従来の売り手市場から買い手市場へと転じつつあります。

本投資法人では、このような不動産投資マーケット環境下にあっても投資スタンスを変えることなく、「賃貸オフィス市場の二極化」の進展を冷静に分析し、以下の項目に重点を置いて投資対象不動産を慎重に検討しております。

###### (イ) 長期的資産価値の維持

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

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

###### (ロ) 安定賃料収入の確保

東京都心のAクラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっていますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

###### <運用の実績>

###### (イ) 資産の取得・譲渡

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

平成17年3月期（第3期）において、平成16年10月1日に近鉄大森ビルを譲渡し、平成17年3月29日に銀座ファーストビル（区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価額12,282百万円）を取得いたしました。平成18年3月期（第5期）において、平成17年10月21日にTK南青山ビル（取得価額35,000百万円）を取得いたしました。また、平成19年9月期（第8期）において、平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビル（ただし、共有持分50%、取得価額22,700百万円）を取得いたしました。

当期におきましては、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡し、不動産等売却益3,800百万円を計上しました。本件譲渡は、平成19年3月期末時点の保有資産（当時5物件）の期末算定価額総額約1,367億円と帳簿価額約1,036億円の差額が約331億円に増大したため、この差額を一部実現化し、分配金として投資主に還元することを企図し、また、本規約別添「資産運用の対象及び方針」（以下、「本規約運用方針」といいます。）に基づき、不動産市況、当該不動産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮のうえで、ポートフォリオの資産構成及び構築方針等の観点から総合的に検討したものです。

なお、本件譲渡対象資産の譲渡につきまして、本投資法人（譲渡人側）の仲介者はいないため、仲介手数料は発生しておりません。

ただし、資産運用会社に対して、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格の0.5%に相当する金額が支払われております。

<資産の一部譲渡の概要>

物件名称	: スフィアタワー天王洲
所在地（住居表示）	: 東京都品川区東品川二丁目2番8号
土地面積（注1）	: 6,106.11 m <sup>2</sup>
延床面積（注1）	: 47,151.72 m <sup>2</sup>
譲渡価格（注2）	: 9,405 百万円
損益に及ぼす重要な影響	: 営業収益として不動産等売却益3,800百万円を計上しました。
資産の種類	: 不動産信託受益権（注3）
契約締結日	: 平成19年8月3日
譲渡日	: 平成19年10月2日

（注1）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示によるものです。なお、「延床面積」は、建物全体の面積を記載しております。

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

（注3）対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

また、当期におきまして平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワー（取得価額7,834百万円）を取得いたしました。概要は以下のとおりです。

<資産の取得の概要>

物件名称	: 淀屋橋フレックスタワー
所在地（住居表示）	: 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号
土地面積（注1）	: 1,692.51 m <sup>2</sup>
建物用途	: 事務所・駐車場
延床面積（注1）	: 10,997.50 m <sup>2</sup>
竣工	: 平成18年11月
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
取得価額（注2）	: 7,834 百万円
資産の種類	: 不動産信託受益権
契約締結日	: 平成19年12月26日
取得日	: 平成20年1月31日

（注1）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示によるものです。

（注2）「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、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。

（ロ）本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成20年3月31日現在において、オフィスビル7物件、取得価額の総額130,277百万円、総賃貸可能面積95,320.62㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.6%です。

平成20年3月末までの賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
平成15年9月末	3	34	52,018.22	97.8
10月末	3	35	52,018.22	98.4
11月末	3	34	52,018.22	97.1
12月末	4	58	60,185.69	98.0
平成16年1月末	4	58	60,185.69	98.5
2月末	4	59	60,185.69	98.6
3月末	4	59	60,185.69	98.6
4月末	4	60	60,185.69	98.7
5月末	4	60	60,185.69	98.7
6月末	4	60	60,185.69	98.7
7月末	4	61	60,185.69	98.9
8月末	4	61	60,185.69	98.9
9月末	4	62	60,161.81 (注3)	99.7
10月末	3	60	53,364.27	99.7
11月末	3	60	53,364.27	99.7
12月末	3	61	53,368.17 (注4)	99.7
平成17年1月末	3	61	53,368.17	99.7
2月末	3	61	53,368.17	99.7
3月末	4	66	61,209.89	98.5
4月末	4	66	61,209.89	98.5
5月末	4	64	61,209.89	98.2
6月末	4	64	61,209.89	98.2
7月末	4	64	61,209.89	98.2
8月末	4	65	61,209.89	98.7
9月末	4	66	61,209.89	100.0
10月末	5	69	75,222.53	100.0
11月末	5	69	75,222.53	100.0
12月末	5	69	75,222.53	100.0
平成18年1月末	5	69	75,222.53	100.0
2月末	5	69	75,222.53	100.0
3月末	5	69	75,222.53	100.0
4月末	5	90 (注5)	74,883.88 (注6)	99.0
5月末	5	90	74,883.88	99.0

6月末	5	89	74,883.88	98.4
7月末	5	89	74,883.88	98.4
8月末	5	89	74,883.88	98.4
9月末	5	89	74,883.88	99.2
10月末	5	89	74,883.88	99.2
11月末	5	89	74,883.88	99.2
12月末	5	88	74,883.88	99.2
平成19年1月末	5	86	74,883.88	99.2
2月末	5	86	74,883.88	99.2
3月末	5	86	74,883.88	99.2
4月末	6	123	96,588.20	98.3
5月末	6	123	96,588.20	98.3
6月末	6	123	96,588.20	97.9
7月末	6	124	96,613.27 (注7)	97.9
8月末	6	124	96,613.27	97.9
9月末	6	123	96,620.31 (注7)	98.1
10月末	6	123	87,926.15 (注8)	98.3
11月末	6	123	87,926.15	98.3
12月末	6	123	87,926.15	98.3
平成20年1月末	7	128	95,320.62	98.4
2月末	7	128	95,320.62	98.4
3月末	7	126	95,320.62	98.6

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

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

(注3) 近鉄新名古屋ビルの貸室の一部を共用部分（リフレッシュルーム）としたことにより総賃貸可能面積が減少しております。

(注4) 大手町ファーストスクエアの地下3階（共有部分）の区画や使用状況を見直した結果、倉庫使用が可能なスペースが確保できたことにより総賃貸可能面積が増加しております。

(注5) スフィアタワー天王洲において、三菱商事株式会社とのマスターリース契約が終了したことに伴い、エンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。

(注6) スフィアタワー天王洲において、三菱商事株式会社とのマスターリース契約が終了したことに伴い、低層店舗区画等の使用状況を見直した結果、貸室の一部を共用部分にしたことにより、総賃貸可能面積が減少しております。

(注7) 大手町ファーストスクエアの駐車場の一部を倉庫としたことにより総賃貸可能面積が増加しております。

(注8) スフィアタワー天王洲の一部譲渡により総賃貸可能面積が減少しております。

### C. 資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、投資口の追加発行による資金調達に加えて、複数の金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行を行っております。

当期におきましては、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲一部譲渡代金で、6,235百万円を長期借入金の期限前返済に充当しました。また、淀屋橋フレックスタワーの取得資金の一部として充当するため、平成20年1月31日に4,200百万円の長期借入れを行いました。

平成20年3月31日現在の出資総額は75,026百万円、発行済投資口総数は96,900口、借入金残高は18,555百万円、

投資法人債残高は35,000百万円です。

なお、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債について、格付会社のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより、A3の格付けを取得しております。

#### D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益8,580百万円、営業利益6,019百万円、経常利益5,654百万円、当期純利益5,653百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末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58,347円となりました。

### ②次期の見通し

#### A. 基本方針

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

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

#### B. ポートフォリオの構築

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

##### (イ) 長期的資産価値の維持

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

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

##### (ロ) 安定賃料収入の確保

東京都心のAクラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっておりますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

#### C. 運用資産のクオリティと成長スピード

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

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

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

#### D. 管理運営について

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

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

E. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

F. 運用状況の見通し

平成20年9月期（第10期：平成20年4月1日～平成20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。平成20年9月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「平成20年9月期（第10期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成20年9月期（第10期：平成20年4月1日～平成20年9月30日）

営業収益	5,055 百万円
経常利益	2,002 百万円
当期純利益	2,001 百万円
1口当たり分配金	20,600 円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は以下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営業収益、経常利益、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。

平成20年9月期（第10期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第10期：平成20年4月1日～平成20年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたりましては、現保有物件7物件（大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲保有持分（67%）、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル）のみを保有し、平成20年9月期末（平成20年9月30日）までの間、異動（追加物件の取得、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>運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年3月31日現在の発行済投資口総数96,900口を前提としております。</li> <li>1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口総数96,900口を前提として算出しております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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>淀屋橋フレックスタワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、淀屋橋フレックスタワーの取得原価に算入されるため、平成20年3月期、平成20年9月期及び平成21年3月期の営業費用にはなりません。ただし、平成21年9月期以降に納付する淀屋橋フレックスタワーに係る固定資産税、都市計画税（償却資産税を除く平成19年度税額：年間約39百万円、6ヶ月換算約20百万円）は平成21年9月期以降営業費用となります。</li> <li>建物の修繕費については、各決算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想金額を上回る可能性があります。</li> <li>減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、平成20年9月期は約870百万円と想定しております。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用・資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成20年9月期は約491百万円を想定しております。</li> </ul>

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 9 月期の営業外費用については、支払利息等合計約 402 百万円を想定しております。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 3 月 31 日現在、適格機関投資家から総額 18,555 百万円の借入れがあり、平成 20 年 9 月期末（平成 20 年 9 月 30 日）まで借入金残高に変動がないことを前提としております。 平成 20 年 3 月 31 日現在、一年以内返済予定長期借入金 2,855 百万円を含め借入金総額 18,555 百万円は、全て固定金利です。</li> <li>平成 17 年 10 月 21 日に総額 35,000 百万円の投資法人債を発行しており、平成 20 年 9 月期末（平成 20 年 9 月 30 日）まで投資法人債の発行額に変動がないことを前提としております。 なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。</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、本規約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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規制、社団法人投資信託協会の規則等において、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。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	前期 (平成19年9月30日現在)		当期 (平成20年3月31日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	3,935,304		4,941,814		1,006,510	
信託現金及び信託預金 ※1	10,110,012		10,609,315		499,302	
営業未収入金	148,281		119,268		△ 29,013	
前払費用	60,617		45,576		△ 15,040	
繰延税金資産	929		1,721		792	
未取還付法人税等	—		3,077		3,077	
未収消費税等	683,321		—		△ 683,321	
立替金	249		109		△ 139	
流動資産合計	14,938,715	10.6	15,720,883	10.9	782,168	5.2
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物 ※1	48,764,979		49,444,490		679,511	
減価償却累計額	△ 4,286,396	44,478,582	△ 4,520,717	44,923,772	△ 234,321	
信託構築物 ※1	260,119		311,012		50,892	
減価償却累計額	△ 35,058	225,060	△ 42,509	268,502	△ 7,450	
信託機械及び装置 ※1	591,448		661,639		70,190	
減価償却累計額	△ 144,327	447,121	△ 149,887	511,751	△ 5,560	
信託工具器具及び備品 ※1	50,652		79,190		28,538	
減価償却累計額	△ 17,253	33,398	△ 21,669	57,521	△ 4,415	
信託土地 ※1	80,494,048		81,758,724		1,264,676	
有形固定資産合計	125,678,211	89.2	127,520,272	88.8	1,842,061	1.5
2.無形固定資産						
信託借地権 ※1	118,358		118,358		—	
その他の無形固定資産	1,884		1,494		△ 389	
信託その他の無形固定資産 ※1	7,667		7,105		△ 561	
無形固定資産合計	127,910	0.0	126,958	0.0	△ 951	△ 0.7
3.投資その他の資産						
長期前払費用	30,273		30,633		359	
長期前払消費税等	468		646		177	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計	40,742	0.0	41,279	0.0	536	1.3
固定資産合計	125,846,863	89.3	127,688,510	89.0	1,841,646	1.5
III 繰延資産						
創業費	6,378		—		△ 6,378	
投資法人債発行費	66,394		33,197		△ 33,197	
繰延資産合計	72,772	0.0	33,197	0.0	△ 39,575	△ 54.4
資産合計	140,858,352	100.0	143,442,591	100.0	2,584,239	1.8

期 別 科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	173,493		401,224		227,730	
一年以内返済予定長期借入金 ※1	9,090,000		2,855,000		△ 6,235,000	
未払金	—		0		0	
未払費用	299,259		500,732		201,472	
未払消費税等	—		151,463		151,463	
前受金	624,568		632,596		8,027	
預り金	3,281		44,452		41,171	
未払分配金	5,732		6,345		613	
仮受金	—		6		6	
流動負債合計	10,196,334	7.2	4,591,820	3.2	△ 5,604,513	△ 55.0
II 固定負債						
投資法人債	35,000,000		35,000,000		—	
長期借入金	11,500,000		15,700,000		4,200,000	
信託預り敷金保証金	7,235,225		7,470,611		235,386	
固定負債合計	53,735,225	38.1	58,170,611	40.5	4,435,386	8.3
負債合計	63,931,559	45.3	62,762,432	43.7	△ 1,169,127	△ 1.8
純資産の部 ※2						
I 投資主資本						
1. 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,900,476		5,653,843		3,753,367	
投資主資本合計	76,926,792	54.6	80,680,159	56.2	3,753,367	4.9
純資産合計	76,926,792	54.6	80,680,159	56.2	3,753,367	4.9
負債・純資産合計	140,858,352	100.0	143,442,591	100.0	2,584,239	1.8

(2) 損益計算書

期別 科目	前期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕		当期 〔自平成19年10月1日 至平成20年3月31日〕		増減			
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)		
1.営業収益		4,855,269	100.0		8,580,249	100.0	3,724,979	76.7
賃貸事業収入 ※1	4,829,670			4,751,130			△ 78,539	
その他の賃貸事業収入 ※1	25,599			28,662			3,063	
不動産等売却益 ※2	—			3,800,455			3,800,455	
2.営業費用		2,460,382	50.6		2,560,488	29.8	100,105	4.1
賃貸事業費用 ※1	2,100,482			1,954,877			△ 145,604	
資産運用報酬	274,945			508,905			233,959	
役員報酬	8,171			8,178			7	
資産保管委託報酬	15,881			18,415			2,533	
一般事務委託報酬	39,961			41,938			1,977	
会計監査人報酬	4,500			6,000			1,500	
その他の営業費用	16,440			22,172			5,732	
営業利益		2,394,886	49.3		6,019,760	70.1	3,624,874	151.4
3.営業外収益		8,779	0.1		46,914	0.5	38,135	434.4
受取利息	8,093			16,233			8,139	
固定資産税等還付金	—			22,036			22,036	
消費税等還付加算金	—			7,959			7,959	
その他の営業外収益	685			685			△ 0	
4.営業外費用		501,598	10.3		411,925	4.8	△ 89,673	△ 17.9
支払利息	166,948			108,364			△ 58,584	
投資法人債利息	210,632			210,500			△ 132	
投資法人債発行費償却	33,197			33,197			—	
投資口交付費	42,519			—			△ 42,519	
創業費償却	6,378			6,378			0	
融資手数料	4,829			2,349			△ 2,479	
その他の営業外費用	37,091			51,135			14,043	
経常利益		1,902,067	39.1		5,654,750	65.9	3,752,682	197.3
税引前当期純利益		1,902,067	39.1		5,654,750	65.9	3,752,682	197.3
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,773	0.0	1,168	193.1
法人税等調整額		1,006			△ 792		△ 1,798	
当期純利益		1,900,456	39.1		5,653,769	65.8	3,753,313	197.5
前期繰越利益		19			73		53	
当期末処分利益		1,900,476			5,653,843		3,753,367	

(3) 投資主資本等変動計算書

科 目	期 別	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕	
		金額 (千円)		金額 (千円)	
投資主資本					
出資総額 ※1	前期末残高	45,721,832		75,026,315	
	当期変動額	29,304,483		—	
	当期末残高	<u>75,026,315</u>		<u>75,026,315</u>	
剰余金					
当期末処分利益	前期末残高	1,464,073		1,900,476	
	当期変動額	△1,464,053		△1,900,402	
	当期純利益	<u>1,900,456</u>		<u>5,653,769</u>	
	当期末残高	<u>1,900,476</u>		<u>5,653,843</u>	
投資主資本合計	前期末残高	47,185,905		76,926,792	
	当期変動額	29,740,887		3,753,367	
	当期末残高	<u>76,926,792</u>		<u>80,680,159</u>	
純資産合計	前期末残高	47,185,905		76,926,792	
	当期変動額	29,740,887		3,753,367	
	当期末残高	<u>76,926,792</u>		<u>80,680,159</u>	

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕	
I 当期末処分利益		1,900,476,580 円		5,653,843,707 円	
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,900,402,800 円 <u>(19,612 円)</u>		5,653,824,300 円 <u>(58,347 円)</u>	
III 次期繰越利益		<u>73,780 円</u>		<u>19,407 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数96,900口の整数倍の最大値となる1,900,402,800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>	<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数96,900口の整数倍の最大値となる5,653,824,300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>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前期 〔自平成19年4月1日〕 〔至平成19年9月30日〕	当期 〔自平成19年10月1日〕 〔至平成20年3月31日〕
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,902,067	5,654,750
減価償却費		827,050	817,858
創業費償却		6,378	6,378
投資法人債発行費償却		33,197	33,197
受取利息		△ 8,093	△ 16,233
支払利息		377,581	318,864
営業未収入金の増加・減少額		△ 55,394	29,013
未収消費税等の増加・減少額		△ 680,789	680,789
営業未払金の増加・減少額		38,488	26,221
未払費用の増加・減少額		△ 6,002	203,008
未払消費税等の増加・減少額		△ 44,432	151,463
前受金の増加・減少額		26,538	8,027
預り金の増加・減少額		2,881	41,171
前払費用の増加・減少額		6,759	15,040
長期前払費用の増加・減少額		26,757	△ 359
長期前払消費税等の増加・減少額		104	△ 177
信託有形固定資産の売却による減少		—	5,535,404
信託無形固定資産の売却による減少		—	236
その他		△ 830	△ 528
小計		2,452,259	13,504,126
利息の受取額		8,093	16,233
利息の支払額		△ 376,889	△ 320,399
法人税等の支払額		△ 4,063	△ 2,319
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,079,400	13,197,640
II 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		△ 23,034,385	△ 7,993,099
信託預り敷金保証金の収入		1,105,938	653,206
信託預り敷金保証金の支出		△ 210,682	△ 417,820
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		210,682	417,820
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 1,105,938	△ 653,206
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 23,034,385	△ 7,993,099
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入		—	4,200,000
長期借入金の返済による支出		△ 6,300,000	△ 6,235,000
投資口の発行による収入		29,304,483	—
分配金の支払額		△ 1,464,657	△ 1,899,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		21,539,826	△ 3,934,114
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		584,841	1,270,427
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,225,250	6,810,091
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,810,091	8,080,518

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 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 style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2年～67年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2年～58年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3年～16年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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～67年	信託構築物	2年～58年	信託機械及び装置	3年～16年	信託工具器具及び備品	2年～10年	<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 style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2年～69年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2年～58年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3年～16年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2年～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	信託建物	2年～69年	信託構築物	2年～58年	信託機械及び装置	3年～16年	信託工具器具及び備品	2年～10年
信託建物	2年～67年																	
信託構築物	2年～58年																	
信託機械及び装置	3年～16年																	
信託工具器具及び備品	2年～10年																	
信託建物	2年～69年																	
信託構築物	2年～58年																	
信託機械及び装置	3年～16年																	
信託工具器具及び備品	2年～10年																	
2.繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>(3) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 創業費 同左</p> <p>(2) 投資法人債発行費 同左</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</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、89,168千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、38,756千円であります。</p>																
4.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>																

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
5.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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>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 ③ 信託借地権、信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</p>	<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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

(7) 会計方針の変更に関する注記

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>法人税法の改正に伴い、当期より、平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これに伴う減価償却費増額により、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ25,078千円減少しております。</p>	—————

(8) 追加情報

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち償却可能額までの償却が前期までに終了しているものについては、残存簿価を5年間で均等償却しております。</p> <p>この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。</p>	—————

(9) 注記事項

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (平成19年9月30日現在)	当 期 (平成20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	(単位：千円)	(単位：千円)		
	担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。		
	信託現金及び信託預金	4,124,560	信託現金及び信託預金	2,477,427
	信託建物	16,660,337	信託建物	8,006,444
	信託構築物	63,879	信託構築物	21,703
	信託機械及び装置	79,008	信託機械及び装置	21,235
	信託工具器具及び備品	14,877	信託工具器具及び備品	13,611
	信託土地	15,541,659	信託土地	7,349,689
	信託借地権	118,358	信託借地権	118,358
	信託その他の無形固定資産	6,590	信託その他の無形固定資産	5,618
合計	<u>36,609,271</u>	合計	<u>18,014,088</u>	
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。			
一年以内返済予定長期借入金	9,090,000	一年以内返済予定長期借入金	2,855,000	
合計	<u>9,090,000</u>	合計	<u>2,855,000</u>	
※2.投資信託及び投資法人 に関する法律第67条第 4項に定める最低純資 産額	50,000 千円	50,000 千円		

（損益計算書に関する注記）

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕	
	※1.不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)
	A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(賃料)	3,421,278	(賃料)	3,478,641
	(共益費)	791,264	(共益費)	755,647
	(水道光熱費収入)	513,366	(水道光熱費収入)	411,404
	(駐車場収入)	84,542	(駐車場収入)	88,337
	(付帯収入)	19,217	(付帯収入)	17,099
	計	4,829,670	計	4,751,130
	その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
	(その他の雑収入)	25,599	(その他の雑収入)	28,662
	計	25,599	計	28,662
	不動産賃貸事業収益合計	4,855,269	不動産賃貸事業収益合計	4,779,793
	B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	(外部委託費)	424,661	(外部委託費)	385,537
	(水道光熱費)	439,941	(水道光熱費)	347,910
	(公租公課)	325,262	(公租公課)	289,437
	(保険料)	8,456	(保険料)	8,189
	(修繕費)	62,414	(修繕費)	89,205
	(減価償却費)	827,050	(減価償却費)	817,858
	(その他の賃貸事業費用)	12,694	(その他の賃貸事業費用)	16,738
	不動産賃貸事業費用合計	2,100,482	不動産賃貸事業費用合計	1,954,877
	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>2,754,787</u>	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>2,824,915</u>
※2.不動産等売買損益の内訳	該当事項はありません。		(単位：千円)	
			スフィアタワー天王洲（準共有持分33%）	
			不動産等売却収入	9,405,000
			不動産等売却原価	5,535,640
			その他売却費用	68,903
			不動産等売却益	<u>3,800,455</u>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕	
	※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口数	96,900 口	発行済投資口数	96,900 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 3 月 31 日〕
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 19 年 9 月 30 日現在) (単位：千円)	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 20 年 3 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,935,304	現金及び預金 4,941,814
信託現金及び信託預金 10,110,012	信託現金及び信託預金 10,609,315
信託預り敷金保証金対応信託預金（注） <u>△7,235,225</u>	信託預り敷金保証金対応信託預金（注） <u>△7,470,611</u>
現金及び現金同等物 <u>6,810,091</u>	現金及び現金同等物 <u>8,080,518</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。

（リース取引に関する注記）

前 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 3 月 31 日〕
(単位：千円)	(単位：千円)
オペレーティングリース取引（貸主側）	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 3,210,583	未経過リース料 1年内 3,453,638
1年超 <u>4,121,518</u>	1年超 <u>3,837,995</u>
合 計 <u>7,332,101</u>	合 計 <u>7,291,633</u>

（有価証券に関する注記）

前 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 20 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。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

前 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 20 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。	同左

（退職給付に関する注記）

前 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 20 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。	同左

（税効果会計に関する注記）

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 929</p> <p>未払事業税損金不算入額 —</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 929</p> <hr/> <p>(繰延税金資産の純額) 929</p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1,657</p> <p>未払事業税損金不算入額 64</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 1,721</p> <hr/> <p>(繰延税金資産の純額) 1,721</p>
<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.36</p> <p>その他 0.05</p> <hr/> <p>税効果会計適用後法人税等の負担率 0.08</p>	<p>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：%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.38</p> <p>その他 0.01</p> <hr/> <p>税効果会計適用後法人税等の負担率 0.02</p>

（持分法損益等に関する注記）

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>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。</p>	<p>同左</p>

（関連当事者との取引に関する注記）

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 793,878円 1口当たり当期純利益 20,053円 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。 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おりません。	1口当たり純資産額 832,612円 1口当たり当期純利益 58,346円 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。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
当期純利益（千円）	1,900,456	5,653,769
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,900,456	5,653,769
期中平均投資口数（口）（注）	94,772	96,900

（注）期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入して表示しております。

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕
<p>1. 資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済</p> <p>(1) 資産の一部譲渡</p> <p>平成19年10月2日付で、資産の一部譲渡を行っております。資産の一部譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : スフィアタワー天王洲 所在地（住居表示） : 東京都品川区東品川二丁目2番8号 土地面積（注1） : 6,106.11㎡ 延床面積（注1） : 47,151.72㎡ 譲渡価格（注2） : 9,405百万円 損益に及ぼす重要な影響 : 営業収益として不動産等売却益約38億円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産信託受益権（注3） 契約締結日 : 平成19年8月3日 譲渡日 : 平成19年10月2日</p> <p>（注1）土地面積及び延床面積は、登記簿上の表示によるものです。なお、延床面積は、建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注2）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。</p> <p>（注3）対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。</p> <p>(2) 借入金の一部期限前返済</p> <p>平成19年10月2日付で、以下のとおり長期借入金総額6,235百万円を期限前返済いたしました。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p>①タームローンA 変動金利借入</p> <p>借入日 : 平成15年9月26日</p> <p>返済前借入金残高(A) : 1,393百万円</p> <p>返済金額(B) : 1,393百万円</p> <p>返済後借入金残高(A—B) : 残高なし(完済)</p> <p>上記(B)返済日 : 平成19年10月2日</p> <p>借入先(ご参考) : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社静岡銀行、株式会社常陽銀行、株式会社八十二銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行、株式会社南都銀行、株式会社百十四銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉銀行</p> <p>②タームローンB 固定金利借入</p> <p>借入日 : 平成15年9月26日</p> <p>返済前借入金残高(A) : 7,697百万円</p> <p>返済金額(B) : 4,842百万円</p> <p>返済後借入金残高(A—B) : 2,855百万円</p> <p>上記(B)返済日 : 平成19年10月2日</p> <p>借入先(ご参考) : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、明治安田生命保険相互会社、農林中央金庫、日本興亜損害保険株式会社</p>	
---	--

(10) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の投資口発行等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）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
平成16年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
平成19年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）が上場する株式会社東京証券取引所の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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月
最高	1,050,000円	1,040,000円	1,480,000円	1,650,000円	1,470,000円
最低	908,000円	936,000円	989,000円	1,100,000円	1,020,000円

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における本投資法人の役員の変動はありません。なお、平成20年2月29日開催の投資主総会において、以下の役員が選任され、平成20年4月1日にそれぞれ就任しました。本書の日付現在の執行役員2名及び監督役員3名は以下のとおりです。

執行役員 北島 洋一郎  
 執行役員 齊藤 利雄  
 監督役員 立石 則文  
 監督役員 西村 裕  
 監督役員 伊藤 紀幸

(2) 資産運用会社の取締役又は監査役

当期において、資産運用会社の以下の取締役が平成20年3月31日付で退任しました。

取締役（非常勤） 山下 敏彦

5. 参考情報

(1) 投資状況

(平成20年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格（百万円） （注1）	貸借対照表計上額 （百万円）（注2）	資産合計に対する投資比率（%） （注3）
有価証券	不動産を信託する信託の受益権	オフィスビル	東京都心5区 （注4）	89,140	70,466	49.1
			その他東京都内23区	20,167	11,302	7.8
			東京周辺都市部	25,525	22,437	15.6
			3大都市圏	37,030	23,438	16.3
その他の資産	預金等その他の資産		—	15,796	15,796	11.0
資産合計（注5）			—	187,658 (171,862)	143,442 (127,645)	100.0 (88.9)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	62,762	43.7
純資産総額	80,680	56.2
資産総額	143,442	100.0

（注1）「価格」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びにこの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調査価額又は鑑定評価額（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「調査報告書」、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

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

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

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

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

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、平成20年3月31日現在における投資資産について、いずれも金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項第1号により有価証券とされる不動産を信託する信託の受益権により保有しておりますが、かかる不動産信託受益権については、後記「②投資不動産物件 H. 不動産信託受益権の概要」を除き、基本的に投資不動産物件と同様の記載内容となりますので、参照の便宜上、下記②「投資不動産物件」において記載しております。なお、本投資法人は、下記②「投資不動産物件」記載の不動産を信託する信託受益権以外に投資する有価証券はありません。

②投資不動産物件

本投資法人は、上記①記載のとおり、参照の便宜上、不動産信託受益権に係る信託不動産について本項に記載しております。

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

下記の表は、平成20年3月31日現在における本投資法人の保有に係る投資資産である不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、下記「B. 個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎 の投資比率 (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価 額 (百万円) (注3)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	18.0%	54.3%	23,270	34,500
	2	銀座ファーストビル	12,282	9.4%		12,417	16,300
	3	TK南青山ビル	35,000	26.9%		34,778	38,340
その他東京都内23区	4	スフィアタワー天王洲	12,114 (注4)	9.3%	9.3%	11,302	20,167
東京周辺都市部	5	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	17.4%	17.4%	22,437	25,525
3大都市圏	6	淀屋橋フレックスタワー	7,834	6.0%	18.9%	7,902	8,130
	7	近鉄新名古屋ビル	16,852	12.9%		15,536	28,900
計			130,277	100.0%	100.0%	127,645	171,862

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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調査価額又は鑑定評価額（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「調査報告書」、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。各不動産の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下の通りです。

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

銀座ファーストビル及び淀屋橋フレックスタワー：大和不動産鑑定株式会社

TK南青山ビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル：株式会社中央不動産鑑定所

(注4) 準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

B. 個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、平成 20 年 3 月 31 日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。</li> <li>・「用途地域」については、都市計画法（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 20 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「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、損益状況を表記しております。</li> <li>・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。</li> <li>・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入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 20 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>・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第 3 位を四捨五入しております。</li> <li>・「賃料合計（月額）」は、平成 20 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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li> </ul>
期末算定価額の概要
<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調査価額、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書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。 「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>

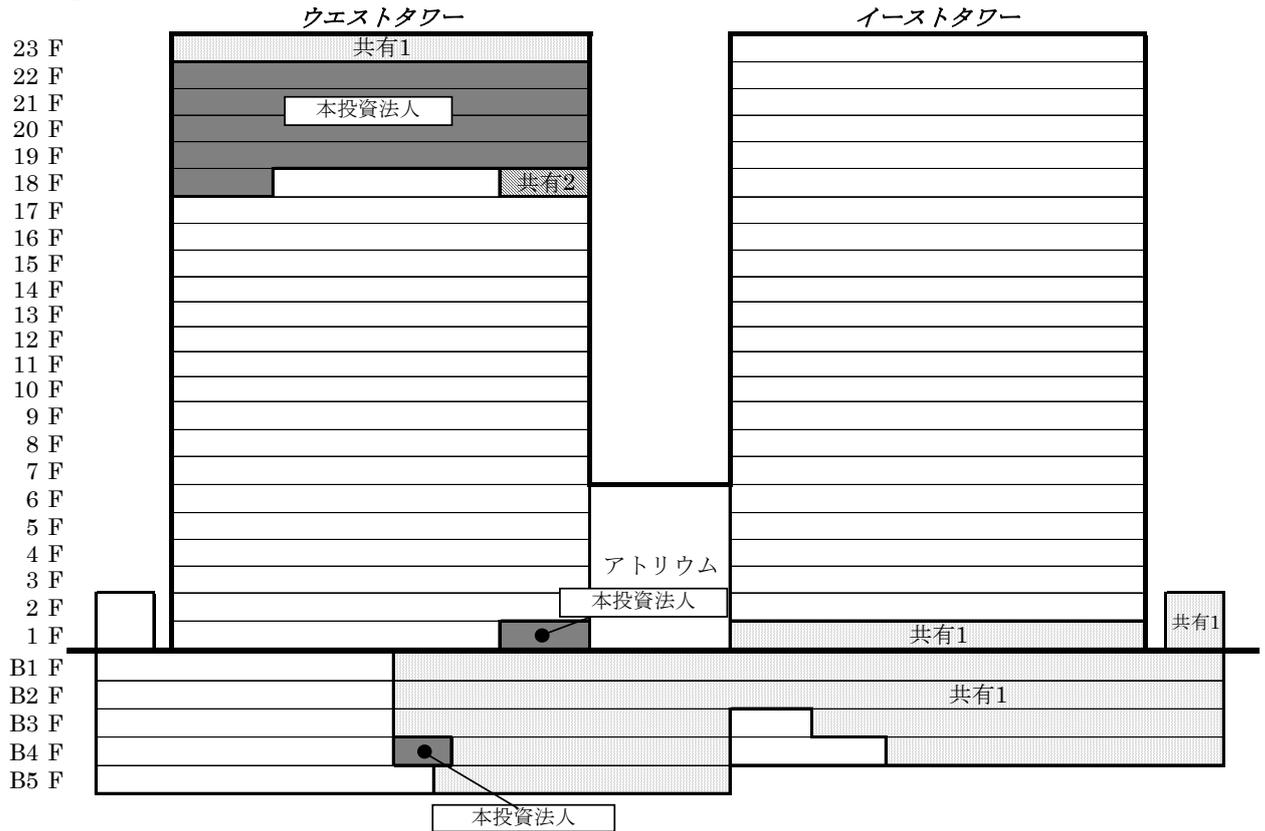
<物件名称 大手町ファーストスクエア>

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	1,300%/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: ウェストタワー 平成4年2月 第2期: イーストタワー 平成10年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3)			
損益状況		賃貸借の概況(平成20年3月31日現在)		
運用期間	平成19年10月1日～ 平成20年3月31日(183日)		テナント総数(注4)	24
			総賃貸可能面積	8,203.48 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	737百万円	総賃貸面積	8,202.66 m <sup>2</sup>	
賃貸事業収入	(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	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	201百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注6)	取得年月日	平成15年12月25日	
水道光熱費	(注6)	取得価額	23,495百万円	
公租公課	(注6)	取得時の鑑定評価額(注7)		
保険料	(注6)	価格時点	平成15年7月1日	
修繕費	(注6)	鑑定評価額	23,500百万円	
減価償却費	(注6)	期末算定価額の概要(注7)		
その他の賃貸事業費用	(注6)	調査の基準となる時点	平成20年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	536百万円	期末算定価額	34,500百万円	
<p>(注1) 本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。                      (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、記載していません。                      (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:23)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、記載していません。                      (注6) 不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入により、開示を差し控えております。                      (注7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》                      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。以下「総合設計制度」といいます。)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。                      本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部(所有権)です。                      《共有者・区分所有者との取り決め》                      1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。</p>				

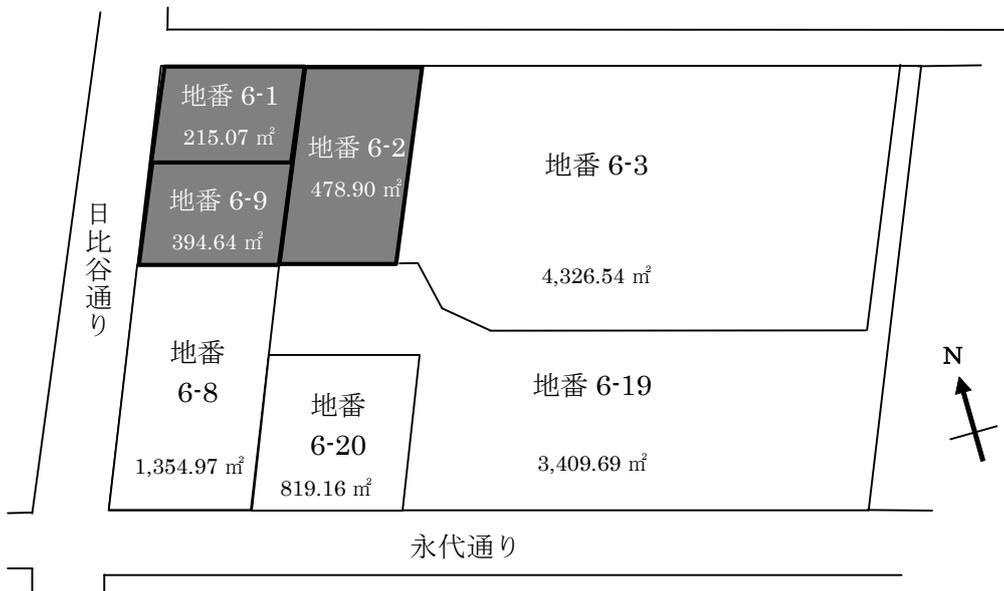
- ・敷地は区分所有者（三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び東西エステート株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
  - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
  - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。
- 《賃貸借の概況について》
1. 本物件のテナントの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）の定期建物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

部分	(共有1) 部分	(共有2) 部分
所有形態	所有形態	所有形態
土地：所有権 建物：区分所有権	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UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 銀座ファーストビル>

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) 東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番) 東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権(所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45 m <sup>2</sup> 対象専有面積 9,856.20 m <sup>2</sup>	建築時期	平成10年8月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.7%	長期修繕費用見積	149,167千円/12年 (年平均12,430千円)
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況			賃貸借の概況(平成20年3月31日現在)	
運用期間	平成19年10月1日～		テナント総数	6
	平成20年3月31日(183日)		総賃貸可能面積	7,841.72 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	433百万円	総賃貸面積	7,841.72 m <sup>2</sup>	
賃貸事業収入	432百万円	賃料合計(月額)	64百万円	
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	167百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	26百万円	取得年月日	平成17年3月29日	
水道光熱費	38百万円	取得価額	12,282百万円	
公租公課	38百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	0百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	3百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	56百万円	期末算定価額の概要(注3)		
その他の賃貸事業費用	2百万円	調査の基準となる時点	平成20年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	266百万円	期末算定価額	16,300百万円	
<p>(注1) 本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20 m<sup>2</sup>を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件のテナント6社とは、普通借家契約が締結されています。</p>				

<物件名称 TK 南青山ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山二丁目6番21号 (地番) 東京都港区南青山二丁目57番25外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	3,039.08 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	700% / 100%
建物	所有形態(注1)	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79 m <sup>2</sup>	建築時期	平成15年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.3%	長期修繕費用見積	160,351千円/12年 (年平均13,362千円)
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況		賃貸借の概況(平成20年3月31日現在)		
運用期間	平成19年10月1日～ 平成20年3月31日(183日)		テナント総数	3
			総賃貸可能面積	14,012.64 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	995百万円	総賃貸面積	14,012.64 m <sup>2</sup>	
賃貸事業収入	993百万円	賃料合計(月額)	153百万円	
その他の賃貸事業収入	2百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	274百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	54百万円	取得年月日	平成17年10月21日	
水道光熱費	55百万円	取得価額	35,000百万円	
公租公課	67百万円	取得時の鑑定評価額(注2)		
保険料	1百万円	価格時点	平成17年7月31日	
修繕費	7百万円	鑑定評価額	35,040百万円	
減価償却費	88百万円	期末算定価額の概要(注2)		
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20年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	721百万円	期末算定価額	38,340百万円	
(注1) 建物は地上17階地下2階のオフィス棟(名称:TK南青山ビル)と地上8階地下2階の住宅棟(全12戸)(名称:南青山ガーデンコート)から構成されていますが、登記上は1棟の建物になっています。				
(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。 ***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、住宅棟と共に一団地扱い(建築基準法第86条)、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件のテナント3社とは、普通借家契約が締結されています。				

<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（注1）			
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川二丁目2番8号 （地番）東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 6,106.11 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態（注2）	① 所有権 ② 共有	用途	① 事務所・店舗 ② 機械室（地域冷暖房施設）
	延床面積（注3）	① 43,477.68 m <sup>2</sup> ② 3,674.04 m <sup>2</sup>	建築時期	① 平成5年4月 ② 平成3年6月
	構造	① 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積 （注4）	1,011,633千円/12年 （年平均84,302千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況		賃貸借の概況（平成20年3月31日現在）		
運用期間	平成19年10月1日～		テナント総数	24
	平成20年3月31日（183日）		総賃貸可能面積（注5）	17,599.93 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	762百万円		総賃貸面積（注5）	17,203.12 m <sup>2</sup>
賃貸事業収入	761百万円		賃料合計（月額）（注4）	96百万円
その他の賃貸事業収入	1百万円		稼働率	97.7%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	438百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	75百万円		取得年月日	平成15年9月26日
水道光熱費	113百万円		取得価額（注4）	12,114百万円
公租公課	59百万円		取得時の鑑定評価額	
保険料	1百万円		価格時点	平成15年3月31日
修繕費	38百万円		鑑定評価額（注6）	12,596百万円
減価償却費	143百万円		期末算定価額の概要	
その他の賃貸事業費用	5百万円		調査の基準となる時点	平成20年3月31日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	324百万円		期末算定価額（注6）	20,167百万円
<p>（注1）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分67%を保有しております。（平成19年10月2日に準共有持分33%を譲渡しました。）</p> <p>（注2）スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設（家屋番号：東京都品川区東品川二丁目2番19）は北側隣接地所有者と信託受託者との共有（信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%）になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。</p> <p>（注3）建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注4）準共有持分67%に相当する金額を記載しております。</p> <p>（注5）準共有持分67%に相当する面積を記載しております。</p> <p>（注6）取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、準共有持分67%に相当する価額です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、北側隣接ビルと共に一団地扱い（建築基準法第86条）、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。</p> <p>《権利形態等》 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。</p> <p>《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</p>				

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、建物賃借人であるテナント 24 社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。

《準共有者との取り決め》

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

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心 11 番地 2 (地番) 埼玉県さいたま市中央区新都心 11 番 2 外 34 筆			
土地	所有形態	所有権（共有持分 50%）	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権（共有持分 50%）	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 35 階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML 値	3.6%	長期修繕費用見積 (注 1)	451,330 千円/12 年 (年平均 37,611 千円)
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
PM 会社	株式会社ザイマックスアクセス			
損益状況		賃貸借の概況（平成 20 年 3 月 31 日現在）		
運用期間	平成 19 年 10 月 1 日～ 平成 20 年 3 月 31 日（183 日）		テナント総数	41
			総賃貸可能面積（注 1）	21,704.32 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	919 百万円	総賃貸面積（注 1）	21,236.16 m <sup>2</sup>	
賃貸事業収入	917 百万円	賃料合計（月額）（注 1）	133 百万円	
その他の賃貸事業収入	2 百万円	稼働率	97.8%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	435 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	97 百万円	取得年月日	平成 19 年 4 月 25 日	
水道光熱費	69 百万円	取得価額（注 2）	22,700 百万円	
公租公課	一百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	1 百万円	価格時点	平成 19 年 2 月 1 日	
修繕費	4 百万円	鑑定評価額（注 3）	22,820 百万円	
減価償却費	261 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 20 年 3 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	484 百万円	期末算定価額（注 3）	25,525 百万円	
(注 1) 建物全体の 50%相当を記載しております。				
(注 2) 取得資産（土地建物全体の 50%相当）の金額を記載しております。				
(注 3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の 50%相当）に対する価額です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
1. 本物件は、平成 10 年 12 月 28 日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第 68 条の 5 第 1 項により、容積率が約 196%緩和され建築されております。				
2. 本物件は、平成 2 年 12 月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。				
3. 本物件は、平成 2 年 12 月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合（立体道路制度の適用）を事由に都市計画法第 65 条第 1 項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。				
4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心 4 街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心 4 街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心 4 街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。				
《権利形態等》				
本物件の敷地のうち南側の一部(1,902.60 m <sup>2</sup> )に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部(149.01 m <sup>2</sup> )に立体横断施設（歩行者自由通路）のための地上権が設定されております。				
《共有者との取り決め》				
1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社 1 社です。				
2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、当該共有者間協定締結後 5 年間の分割請求の禁止等が定められています。				
3. 他の共有者と信託受託者は連名で PM 会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運営業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件				

のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者が PM 会社名義の口座に入金した後、当該口座から PM 会社により当該費用の支払がなされることとなっています。

《賃貸借の概況について》  
本物件については、建物賃借人である全テナント 41 社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

<物件名称 淀屋橋フレックスタワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50 m <sup>2</sup>	建築時期	平成18年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	4.9%	長期修繕費用見積	64,351千円/12年 (年平均5,362千円)
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成20年3月31日現在)	
運用期間	平成20年1月31日～ 平成20年3月31日(61日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	7,394.47 m <sup>2</sup>
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	101百万円		総賃貸面積	7,394.47 m <sup>2</sup>
賃貸事業収入	100百万円		賃料合計(月額)	44百万円
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	32百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	5百万円		取得年月日	平成20年1月31日
水道光熱費	4百万円		取得価額	7,834百万円
公租公課	一百万円		取得時の鑑定評価額(注)	
保険料	0百万円		価格時点	平成19年11月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	7,940百万円
減価償却費	22百万円		期末算定価額の概要(注)	
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20年3月31日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	68百万円		期末算定価額	8,130百万円
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。 ***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント5社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

<物件名称 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1)	所有権 (61.23㎡のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76㎡	容積率/建ぺい率	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㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.3%	長期修繕費用見積	922,780千円/12年 (年平均76,898千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成20年3月31日現在)	
運用期間	平成19年10月1日～ 平成20年3月31日(183日)		テナント総数	28
			総賃貸可能面積	18,564.06㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	829百万円		総賃貸面積	18,067.25㎡
賃貸事業収入	816百万円		賃料合計(月額)	124百万円
その他の賃貸事業収入	13百万円		稼働率	97.3%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	405百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	85百万円		取得年月日	平成15年9月26日
水道光熱費	54百万円		取得価額	16,852百万円
公租公課	49百万円		取得時の鑑定評価額(注2)	
保険料	1百万円		価格時点	平成15年3月31日
修繕費	22百万円		鑑定評価額	17,000百万円
減価償却費	184百万円		期末算定価額の概要(注2)	
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20年3月31日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	424百万円		期末算定価額	28,900百万円
<p>(注1) 本物件の土地のうち9筆(地番:501番、502番、503番、504番、505番1、505番3、506番、507番及び518番、地積合計2,661.53㎡)は所有権、残りの1筆(地番:505番2、地積61.23㎡)は借地権となっております。</p> <p>(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、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。</p> <p>《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。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント28社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。</p>				

C. 運用資産への資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成20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経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事(平成20年度)	自平成20年4月 至平成21年3月	110,000	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	蓄電池更新工事	平成20年10月	10,100	—	—
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	熱源水配管系統別部分更新工事	平成21年1月	26,000	—	—
	空調圧縮機更新工事	平成20年11月	6,000	—	—

(ロ) 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は269,775千円であり、当期費用に区分された修繕費89,205千円と合わせ、合計358,980千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間等	支出金額(千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事(平成19年度下期)	自平成19年10月1日 至平成20年2月20日	37,317
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事	自平成19年10月2日 至平成20年3月24日	198,762
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	中央監視設備更新工事	自平成20年1月31日 至平成20年2月29日	14,000
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	熱源水配管系統別部分更新工事	自平成19年12月20日 至平成20年1月8日	5,878

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第5期(千円)	第6期(千円)	第7期(千円)	第8期(千円)	第9期(千円)
	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日
前期末積立金残高	305,576	400,526	495,476	590,426	694,778
当期積立額	94,950	94,950	94,950	104,352	105,945
当期積立金取崩額	—	—	—	—	89,601
次期繰越額	400,526	495,476	590,426	694,778	711,121

(注) 第9期の積立金の取崩しは、平成19年10月2日付のスフィアタワー天王洲の一部譲渡により、スフィアタワー天王洲分として積み立てていた積立金の一部(一部譲渡分33%)を取り崩したものです。

D. エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計（12年）	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計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1)	(注1)
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	平成16年12月	149,167千円	12,430千円
TK南青山ビル	清水建設株式会社	平成17年8月	160,351千円	13,362千円
スフィアタワー天王洲	株式会社竹中工務店	平成19年8月	1,011,633千円 (注2)	84,302千円 (注2)
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	平成19年2月	451,330千円 (注3)	37,611千円 (注3)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	平成19年10月	64,351千円	5,362千円
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1) 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 準共有持分67%に相当する金額を記載しております。

(注3) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(ロ) 地震リスク分析報告書の概要

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

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

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

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

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	1.3%
銀座ファーストビル	4.7%
TK南青山ビル	3.3%
スフィアタワー天王洲	2.7%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
淀屋橋フレックスタワー	4.9%
近鉄新名古屋ビル	4.3%
ポートフォリオ全体	2.0%

E. テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20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1)
大手町ファーストスクエア	8,203.48	8,202.66	24	737	15.4
銀座ファーストビル	7,841.72	7,841.72	6	433	9.0
TK 南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	995	20.8
スフィアタワー天王洲	17,599.93	17,203.12	24	762	15.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	21,236.16	41	919	19.2
淀屋橋フレックスタワー	7,394.47	7,394.47	5	101	2.1
近鉄新名古屋ビル	18,564.06	18,067.25	28	829	17.3
合計	95,320.62	93,958.02	126 (注2)	4,779	100.0

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

(注2)「テナントの総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(ロ) 稼働率推移

物件名	平成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
近鉄大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.7	91.9	93.7	95.4	95.7	95.7
合計	98.4	97.1	98.0	98.5	98.6	98.6

物件名	平成16年4月末日 (%)	平成16年5月末日 (%)	平成16年6月末日 (%)	平成16年7月末日 (%)	平成16年8月末日 (%)	平成16年9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	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
近鉄新名古屋ビル	95.7	95.7	95.7	96.4	96.4	99.1
合計	98.7	98.7	98.7	98.9	98.9	99.7

物件名	平成16年10月末日 (%)	平成16年11月末日 (%)	平成16年12月末日 (%)	平成17年1月末日 (%)	平成17年2月末日 (%)	平成17年3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	—	—	—	—	—	90.3
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1
合計	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	98.5

物件名	平成17年4月末日 (%)	平成17年5月末日 (%)	平成17年6月末日 (%)	平成17年7月末日 (%)	平成17年8月末日 (%)	平成17年9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	99.1	98.2	98.2	98.2	100.0	100.0
合計	98.5	98.2	98.2	98.2	98.7	100.0

物件名	平成17年 10月末日 (%)	平成17年 11月末日 (%)	平成17年 12月末日 (%)	平成18年 1月末日 (%)	平成18年 2月末日 (%)	平成18年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件名	平成18年 4月末日 (%)	平成18年 5月末日 (%)	平成18年 6月末日 (%)	平成18年 7月末日 (%)	平成18年 8月末日 (%)	平成18年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.1	97.1	95.5	95.5	95.6	97.7
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.0	99.0	98.4	98.4	98.4	99.2

物件名	平成18年 10月末日 (%)	平成18年 11月末日 (%)	平成18年 12月末日 (%)	平成19年 1月末日 (%)	平成19年 2月末日 (%)	平成19年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2

物件名	平成19年 4月末日 (%)	平成19年 5月末日 (%)	平成19年 6月末日 (%)	平成19年 7月末日 (%)	平成19年 8月末日 (%)	平成19年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.2	97.2	95.9	95.9	95.9	97.2
近鉄新名古屋ビル	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	96.4
合計	98.3	98.3	97.9	97.9	97.9	98.1

物件名	平成19年 10月末日 (%)	平成19年 11月末日 (%)	平成19年 12月末日 (%)	平成20年 1月末日 (%)	平成20年 2月末日 (%)	平成20年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.9	97.9	97.9	97.8	97.8	97.8
淀屋橋フレックスタワー	—	—	—	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	96.4	96.4	96.4	96.4	97.3
合計	98.3	98.3	98.3	98.4	98.4	98.6

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

F. 主要な不動産の物件に関する情報

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

（平成20年3月31日現在）

<物件名称 大手町ファーストスクエア>

テナント総数	24	
不動産賃貸事業収益	737百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	15.4%	
総賃貸面積	8,202.66㎡	
総賃貸可能面積	8,203.48㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	100.0%
	平成16年3月31日	99.6%
	平成15年3月31日	—

<物件名称 TK南青山ビル>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	995百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	20.8%	
総賃貸面積	14,012.64㎡	
総賃貸可能面積	14,012.64㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	—
	平成17年3月31日	—
	平成16年9月30日	—
	平成16年3月31日	—
	平成15年3月31日	—

<物件名称 スフィアタワー天王洲>

テナント総数	24	
不動産賃貸事業収益	762百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	15.9%	
総賃貸面積	17,203.12㎡	
総賃貸可能面積	17,599.93㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年3月31日	97.7%
	平成19年9月30日	97.7%
	平成19年3月31日	97.7%
	平成18年9月30日	97.7%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	100.0%
	平成16年3月31日	100.0%
	平成15年3月31日	—

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	41	
不動産賃貸事業収益	919 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	19.2%	
総賃貸面積	21,236.16 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	21,704.32 m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年3月31日	97.8%
	平成19年9月30日	97.2%
	平成19年3月31日	—
	平成18年9月30日	—
	平成18年3月31日	—
	平成17年9月30日	—
	平成17年3月31日	—
	平成16年9月30日	—
	平成16年3月31日	—
	平成15年3月31日	—

<物件名称 近鉄新名古屋ビル>

テナント総数	28	
不動産賃貸事業収益	829 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.3%	
総賃貸面積	18,067.25 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	18,564.06 m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年3月31日	97.3%
	平成19年9月30日	96.4%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	99.1%
	平成16年9月30日	99.1%
	平成16年3月31日	95.7%
	平成15年3月31日	—

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

G. 主要テナントに関する情報

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

（平成20年3月31日現在）

テナント名	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント
業種名（注1）	卸売・小売業
入居物件名称	TK 南青山ビル
年間賃料	（注3）
賃貸面積	12,243.57 m <sup>2</sup>
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	13.0%
契約満了日	平成21年5月31日
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月以前に賃貸人、借借人又はその一方から何らの申し出がないときは、本契約は期間満了時に2ヶ年更新されるものとし、以後も同様になっています。
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月改定）に基づいて分類しております。

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

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

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成20年3月31日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合(%) (注)
1	株式会社ソニー・コンピュー タエンタテインメント	卸売・小売業	TK 南青山ビル	12,243.57	13.0
2	三菱マテリアル株式会社	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	7.9
3	日本生命保険相互会社	金融・保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.4
4	ネットワンシステムズ株式 会社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	4,648.87	4.9
5	明治安田生命保険相互会社	金融・保険業	銀座ファーストビル及び明 治安田生命さいたま新都心 ビル	3,891.70	4.1
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,227.23	3.4
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都 心ビル	3,159.58	3.4
8	株式会社ベルシステム 24	サービス業	明治安田生命さいたま新都 心ビル及び近鉄新名古屋ビ ル	2,766.90	2.9
9	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,378.56	2.5
10	富士ゼロックス埼玉株式会 社	卸売・小売業	明治安田生命さいたま新都 心ビル	2,182.59	2.3

(注) 「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。

## H. 不動産信託受益権の概要

## (イ) 不動産信託受益権の内容

(平成20年3月31日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成22年3月31日 (注1)
2	銀座ファーストビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成24年3月31日 (注2)
3	TK南青山ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成24年3月31日 (注2)
4	スフィアタワー天王洲	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日
5	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月7日～平成28年3月31日
6	淀屋橋フレックスタワー	住友信託銀行株式会社	平成17年8月3日～平成27年7月31日 (注3)
7	近鉄新名古屋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日

(注1) 平成22年3月31日が銀行休業日にあたる場合は、翌営業日となります。

(注2) 平成24年3月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

(注3) 平成27年7月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

## (ロ) 不動産信託受益権の概要

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

## (i) 所有権の帰属、受益権の権利内容

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

## (ii) 信託期間

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

## (iii) 信託不動産の管理及び運用

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

- (a) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合にも含まれます。）に賃貸して運用します。
- (b) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。
- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
- (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、

その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところから従って行動することができることとされている場合があります。

- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特でない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。
- (iv) 信託不動産の処分
 

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a) 入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び (c) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。
- (v) 信託に関する費用
 

上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。

  - (a) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
  - (b) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返済債務及びその他の債務の履行に関する費用
  - (c) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
  - (d) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
  - (e) プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用
  - (f) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用
  - (g) 信託報酬
  - (h) 訴訟関連費用
  - (i) 信託契約の変更に関する費用
  - (j) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
  - (k) その他これらに準ずる費用
 

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

上記信託受益権に係る信託の計算期間は、1ヶ月間若しくは3ヶ月間です（ただし、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。）。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。
- (vii) 信託の終了と信託財産の交付
 

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

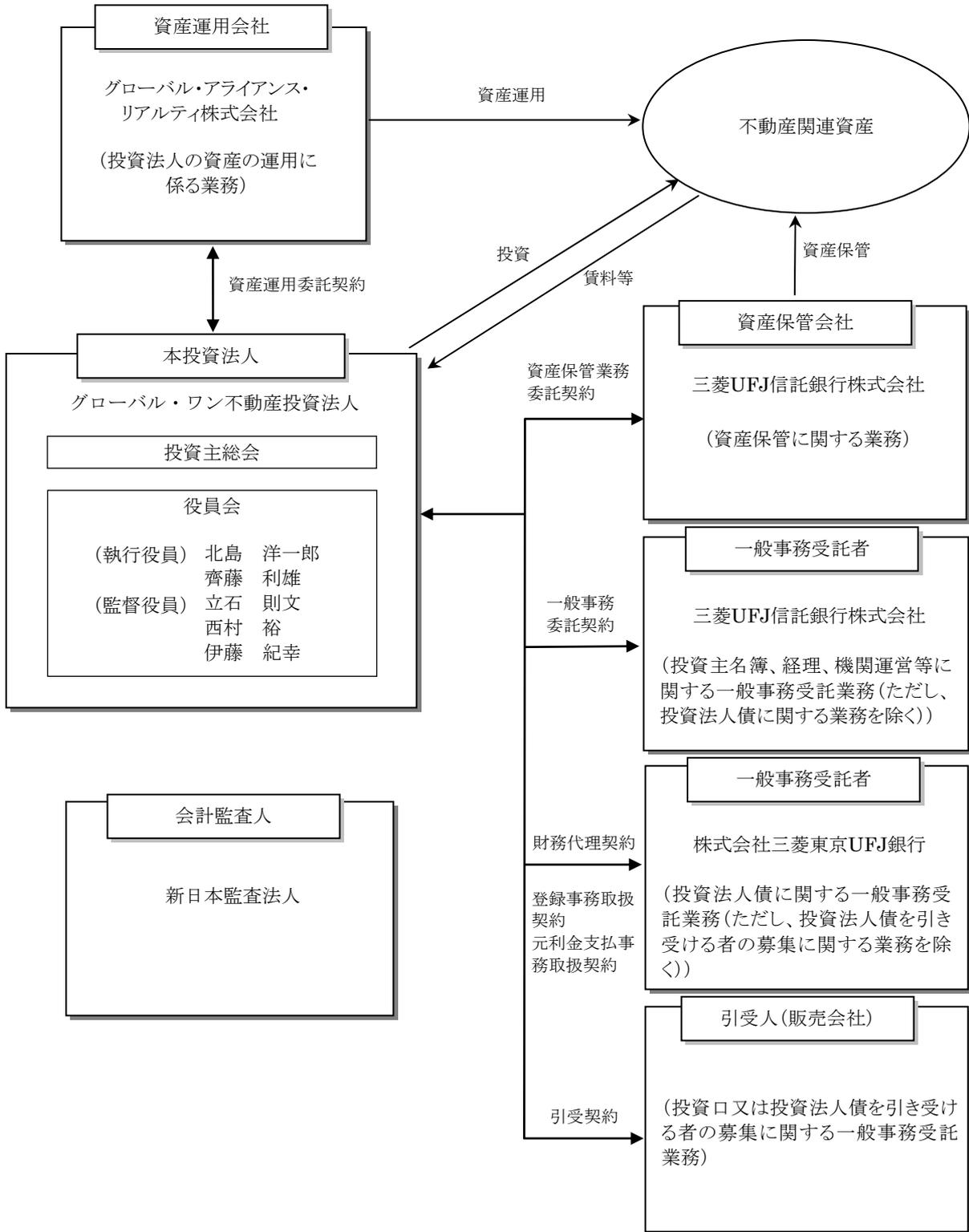
受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。
- (ix) 信託報酬
 

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

③その他投資資産の主要なもの

不動産を信託する信託の受益権は、上記「②投資不動産物件」に記載しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

<投資法人の関係法人>（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料、本書の日付現在）



①本投資法人（グローバル・ワン不動産投資法人）

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

②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。

③一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成15年4月24日付一般事務委託（投資口事務代行）契約（その後の変更を含みます。）に基づき、(a)投資主名簿に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「投資主名簿等管理人」といいます。）として、本投資証券の投資主名簿に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、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、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。

④資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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

⑤一般事務受託者（株式会社三菱東京UFJ銀行）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成17年10月7日付第1回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）及び平成17年10月7日付第2回無担保投資法人債財務代理契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する発行及び期中事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）を行います。

本投資法人と一般事務受託者との間の平成17年10月7日付第1回無担保投資法人債登録事務取扱契約（その後の変更を含みます。）及び平成17年10月7日付第2回無担保投資法人債登録事務取扱契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の登録に関する事務を行います。

本投資法人と一般事務受託者との間の平成17年10月7日付第1回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約（その後の変更を含みます。）及び平成17年10月7日付第2回無担保投資法人債元利金支払事務取扱契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。

また、本投資法人と一般事務受託者との間の平成18年3月31日付特例振替投資法人債への移行事務に関する覚書に基づき、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債について、社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「社振法」といいます。）の適用を受けるに際し、社振法に基づく振替機関である株式会社証券保管振替機構が定める発行代理人及び支払代理人としての事務を行います。

⑥引受人（販売会社）

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

<運用方針>（「2. 運用方針及び運用状況（1）運用方針」の参照資料）

（1）投資方針

①基本方針

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

資産運用会社が、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて運用資産の運用を行うにあたっては、本規約（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、資産運用会社は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。）。

②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、①一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の「一般的要因」、②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」、③建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の「個別的要因」を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産を選定する。」と定めています。

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

（イ）地域・用途

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

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

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

（ロ）規模

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

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

（ハ）開発型物件

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

C. 選定手順

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

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

項目	内容	
経済的調査	入居テナントの属性	①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） ②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 ③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 ④過去の稼働率、賃料推移 ⑤近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 ⑥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	①周辺の市場賃料、稼働率の調査 ②周辺の競合物件の状況 ③周辺の開発計画の動向 ④テナントの需要動向
	収益関係	①テナント誘致、物件の処分（売却）性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③賃貸費用水準、費用の更新の可能性 ④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 ⑤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	①鉄道等の公共交通機関の利便性 ②街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ③周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴 ④周辺の便利施設・官公署施設等の配置・近接性 ⑤地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築・設備概要	①竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等の業者 ②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 ③電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建築物診断	①設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査 ②建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング ③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	①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。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②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（ロ）地震保険」をご参照ください。）
	環境リスク診断	①アスベスト、PCB等の有害物質の含有調査 ②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。 ①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 ②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 ③敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ④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 ⑤区分所有の区分性 ⑥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 ⑦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 ⑧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 ⑨不動産信託受益権については信託契約の内容 ⑩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。）
貸貸内容	貸借目的、賃料及び貸貸期間等

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

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

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

E. 保険

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

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

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

F. 売却

本投資法人は、中長期的観点からの資産運用を基本方針とするものであり、資産運用会社においても、不動産関連資産につき頻繁に売却その他の処分を行うことは意図していません。しかしながら、不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、投資対象不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮の上、総合的に判断し、売却を検討するこ

とがあります。売却を行う場合には、より高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用などを実施します。

## G. 財務

### (イ) 借入れ及び投資法人債

- (i) 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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる。但し、借入れを行う場合は、適格機関投資家（金融商品取引法第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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 前記(i)乃至(iii)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。
- (v) 本投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下、「総資産有利子負債比率」といいます。）の上限は、70%を目途としておりますが、新たな不動産関連資産の取得等に伴い、一時的に70%を超えることがあります。

### (ロ) 投資法人成立後の投資口の発行

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

### (ハ) 資金運用

- (i) 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。
- (ii) 本投資法人は、本規約運用方針2.(1)B.②の中で、「デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号。以下「ヘッジ取引」という。）に投資することがある。」と定めており、また、本規約運用方針3.(2)の中で、「ヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。」と定めています。

## 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、金融商品取引法、株式会社東京証券取引所、社団法人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、開示における不動産関連資産の評価について、本規約第22条第2項第2号において、「不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。」と定めています。

## I. その他

本投資法人は、本規約運用方針2.(2)D.の中で、「特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、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という。）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

①投資対象の種別

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. 主たる投資対象資産

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

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

- （i）不動産
- （ii）不動産の賃借権
- （iii）地上権
- （iv）地役権
- （v）不動産信託受益権

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

（vi）金銭等の信託受益権

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

（vii）不動産匿名組合出資持分

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

（ロ）不動産関連有価証券等（次の（i）から（iv）までに掲げる各資産を総称していいます。以下同じ。）ただし、以下の不動産関連有価証券等の裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資して運用するものに限るものとします。

- （i）資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含め、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
- （ii）投信法第2条第7項に規定する受益証券
- （iii）投信法第2条第15項に規定する投資証券（以下、「投資証券」といいます。）
- （iv）資産流動化法第2条第13項及び15項に規定する特定目的信託の受益証券

B. その他の投資

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

- （i）預金（普通預金、通知預金、貯蓄預金、定期預金、自由金利型定期預金、大口定期預金を含みます。）
- （ii）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を除きます。）、金銭債権（譲渡性預金証券を含みますが、これに限られません。）等の資産であって、投信法第2条第1項に定める特定資産（以下「特定資産」といいます。）に該当するもの（不動産関連資産に該当するもの、株券並びに次の（ロ）及び（ハ）のいずれかに該当するものは除きます。）
- （iii）匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第8号に定義され、上記A.（イ）（vii）不動産匿名組合出資持分を除きます。）

（ロ）本投資法人は、特定資産のうち、デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号。以下「ヘッジ取引」といいます。）に投資することがあります。

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

- （i）不動産（不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。）の管理会社等の株券
- （ii）（i）の株券を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権（当該株券に対する投資を目的とする場合に限ります。）

C. 不動産等への投資に付随する特定資産以外の資産への投資

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

（イ）本投資法人において、特定資産たる不動産（不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。）

又は不動産信託受益権に付随し、かつ、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが、株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められる以下の各資産

- （i）商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権もしくは通常使用権をいいます。以下同じ。）
- （ii）温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

- (iii) 不動産（不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。）の管理会社等の出資持分
- (iv) 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）に定める動産
- (v) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含め、以下「著作権法」といいます。）に基づく著作権、著作人格権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）、及び著作権隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）
- (vi) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (vii) 投信法その他の法令上、本投資法人が取得することが許容される資産
- (viii) (i)乃至(vii)の資産を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権（(i)乃至(vii)の資産に対する投資を目的とする場合に限りです。）
- (ix) 本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものであり、株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるもの

②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 ②投資態度」をご参照ください。

(3) 分配方針

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

①利益の分配

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

②利益を超えた金銭の分配

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

③金銭の分配方法

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

④分配金の除斥期間

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

⑤その他

本投資法人は、租税関連法令により、個人の投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限り、原則として、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、下記のA.乃至C.のいずれかに該当する場合には、上記①乃至④に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- A. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合（法人の投資主に対する譲渡損益の取扱いについては現状のままであるにもかかわらず、個人の投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等がある場合も含みます。）
- B. 税法等の変更により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資家の負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合
- C. 本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える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