

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年12月21日

【計算期間】 第2期  
(自平成16年4月1日至平成16年9月30日)

【発行者名】 グローバル・ワン不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 勝本 杉雄

【本店の所在の場所】 東京都千代田区麹町四丁目1番地

【事務連絡者氏名】 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長 山内 正教  
投信業務部副部長 山田 信幸

【連絡場所】 東京都千代田区麹町四丁目1番地

【電話番号】 03-3262-1494

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移 (注1)(注2)

期		第1期	第2期
決算年月		平成16年3月	平成16年9月
営業収益	百万円	2,243	2,534
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,243)	(2,534)
営業費用	百万円	1,066	1,340
(うち賃貸事業費用)	百万円	(831)	(1,090)
営業利益	百万円	1,176	1,194
経常利益	百万円	879	908
当期純利益	(a) 百万円	877	907
総資産額	(b) 百万円	72,931	72,121
純資産額	(c) 百万円	24,700	24,731
出資総額	百万円	23,823	23,823
発行済投資口数	(d) 口	48,400	48,400
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	510,338	510,974
分配金総額	(e) 百万円	877	907
1口当たり当期純利益	(注3) 円	33,422(18,124)	18,759
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,124	18,759
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,124)	(18,759)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	( )	( )
総資産経常利益率	(注4) %	1.4	1.2
(年換算)	(注4) %	(2.8)	(2.4)
自己資本利益率	(注4) %	3.6	3.6
(年換算)	(注4) %	(7.0)	(7.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	33.8	34.2
配当性向	(注5) (e)/(a) %	99.9	99.9

期		第 1 期	第 2 期
決算年月		平成16年 3 月	平成16年 9 月
[その他参考情報]			
期末投資物件数	(注 6) 件	4	4
期末テナント数	(注 6) 件	59	62
期末総賃貸可能面積	(注 6) m <sup>2</sup>	60,185.69	60,161.81
期末稼働率	(注 6) %	98.6	99.7
減価償却費	百万円	506	527
資本的支出額	百万円	70	10
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注 4) 百万円	1,918	1,971
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注 4) 円	28,587	29,656
FFO (Funds from Operation) 倍率	(注 4) 倍	13.9	14.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注 4) 倍	9.4	7.5
金利償却前当期純利益	百万円	1,550	1,655
支払利息	百万円	164	219
有利子負債額	百万円	41,500	40,500
期末総資産有利子負債比率	%	56.9	56.1
運用日数	日	188	183

(注 1) 記載した数値は、特に記載しない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注 2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注 3) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数(第1期:26,246口、第2期:48,400口)で除することにより算出しております。なお、第1期につきましては、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日を期首とみなして188日の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金額を参考数値として括弧書きで記載しております。また、第1期末発行済投資口数は48,400口であり、1口当たり当期純利益は上記括弧内の金額と同額となります。

(注 4) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、第1期は平成15年9月26日に運用を開始したため、実質的な運用日数188日で年換算した数値を括弧書きで記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 ( )
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 ( )
賃貸NOI (Net Operating Income)	賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	第1期末投資口価格 (775,000円) / 年換算後1口当たりFFO 第2期末投資口価格 (833,000円) / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純収益 / 支払利息

( ) 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成15年9月26日)における総資産額及び純資産額を使用しております。

(注 5) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(注 6) 「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また「期末テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しており、「期末稼働率」は、決算期間末日(以下、「決算日」といいます。)時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しております。総賃貸可能面積とは、対象不動産の賃貸可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積(投資対象面積。共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含み

ます。)をいいます。また、総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。

## 業績の概況

### A．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、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）。

また、平成15年9月25日公募による投資口の追加発行（48,000口）を実施し、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場いたしました（銘柄コード：8958）。

### B．投資環境と運用の実績

#### <投資環境>

昨今の日本経済は、企業収益が大幅に改善し、設備投資も増加、遅れていた個人消費や雇用情勢も緩やかに改善しつつあります。景気は、企業部門から家計部門にも広がり、堅調に回復しつつあります。

先行きについては、米国及び中国経済の減速から輸出が減少し、一時的な景気の調整局面を迎えますが、日本経済の体質は相当改善してきており、短期的な調整を経て、持続的かつ安定的な景気回復に向かうと予想されます。ただし、原油価格の高騰など内外経済に与える影響については、注視する必要があります。

オフィスビルの賃貸マーケットは、大企業の業績改善に伴い、東京都心の優良ビルの空室率が改善するなど明るい兆しが見られます。いわゆる「2003年問題」といわれた東京都心の大規模ビル大量供給は、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入居していた優良企業が、オフィス環境や立地向上のため、集約移転する絶好の機会を提供することとなり、懸念されたような市況悪化は見られませんでした。このことは、顧客であるテナントがビルを選択する意識を大きく変化させ、優良ビルに対する需要は、いっそう増大する傾向にあります。一方、優良企業が抜けたビルは、賃料の引き下げや、リニューアルを行い、テナント誘致を行っていますが、長期間空室を抱えるビルも少なくない状況です。

本投資法人では、このような「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（不動産関連資産を含みます。）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（当該優良不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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

緩やかな景気回復基調にありつつも、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市場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、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（当該不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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。

< 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資産の取得

平成15年8月27日付新投資口発行届出目論見書に記載しま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、総賃貸可能面積:52,018.22㎡)を平成15年9月26日付で取得し、運用を開始しました。

(ロ) 資産の追加取得

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㎡)を取得いたしました。大手町ファーストスクエアは、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く、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、大手町ファーストスクエアの主要テナントである三菱マテリアル株式会社との間で、残存期間約5年6ヶ月(平成16年9月30日現在)の定期借家契約が締結されており、安定した賃料収入が見込まれる物件です。

なお、第2期においては資産の追加取得実績はございません。

(ハ) 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9月30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60,161.81㎡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(定期建物賃貸借契約等)の導入に努めた結果、取得物件の65.1%(賃貸面積ベース)について安定的な賃貸借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99.7%(平成16年9月30日現在)と高水準を維持しております。

なお、平成16年9月末までの賃貸状況の推移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

(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。

### 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18,000百万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9,000百万円、変動金利借入9,000百万円)。

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日に大手町ファーストスクエア取得資金として23,500百万円(借入期間:平成15年12月25日~平成16年9月30日)の短期借入れを行いました。平成16年9月30日に、手許資金1,000百万円とあわせて上記短期借入金23,500百万円を返済するため、22,500百万円の新たな短期借入れを行いました。平成16年9月30日現在の借入残高は、40,500百万円(うち長期借入金残高18,000百万円)です。

### D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、第2期(平成16年9月期)の実績として営業収益2,534百万円、営業利益1,194百万円、経常利益908百万円、当期純利益907百万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未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18,759円となりました。

決算後に生じた重要な事実

#### A. 投資口の追加発行

平成16年9月30日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成16年10月27日に払込が完了いたしました。この結果、平成16年10月27日付で出資総額は45,721,832千円、発行済投資口総数は76,400口となっております。

募集方法	: 一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)
発行新投資口数	: 28,000口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり810,460円
発行価格の総額	: 22,692,880千円
発行価額(引受価額)	: 1口当たり782,094円
発行価額の総額	: 21,898,632千円
払込期日	: 平成16年10月27日
投資証券交付日	: 平成16年10月28日
分配金起算日	: 平成16年10月1日
手取金の使途	: 借入金の返済等

#### B. 資産の譲渡

平成16年10月1日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。

物件名称	: 近鉄大森ビル
所在地(住居表示)	: 東京都品川区南大井六丁目21番12号
土地面積	: 1,764.29㎡

延床面積	: 10,441.61㎡
譲渡価格	: 5,600,000千円
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 8 億円を計上する予定です。
資産の種類	: 不動産信託受益権
契約締結日・譲渡日	: 平成16年10月 1 日

(注1) 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譲渡価格を記載しております。

(注2) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

(注3) 譲渡資産の詳細につきましては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件」をご参照ください。

## C. 資産の取得

第2期の決算日(平成16年9月30日)経過後、以下の資産を取得することを平成16年12月21日に決定し、平成16年12月21日に公表しております。取得の概要は以下のとおりです。

物件名称	: 銀座ファーストビル
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
所有形態	: 土地 所有権(共有) 建物 区分所有権
用途	: 事務所・店舗・駐車場
土地面積	: 1,404.64㎡
延床面積	: 一棟全体の床面積 12,479.45㎡ 一棟全体の専有部分の床面積 10,700.06㎡ うち取得対象専有部分の床面積 9,856.20㎡
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
建築時期	: 平成10年8月
総賃貸可能面積	: 7,841.72㎡
取得予定価額	: 12,282,000千円
契約締結予定日	: 平成17年3月31日
取得予定日	: 平成17年3月31日

(注1) 土地面積は、建物の敷地全体の面積であり、敷地権(所有権の共有持分)の割合は、100,000分の95,518です。

(注2) 取得予定価額は、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る売買価額)を記載しております。

(注3) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

## ポートフォリオ戦略

### A. 基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約(以下、「本規約」といいます。)第2条、第21条及び別添「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、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。

本投資法人及び投資信託委託業者たるグローバル・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（不動産関連資産を含みます。）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（当該優良不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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

緩やかな景気回復基調にありつつも、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市場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、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（当該不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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（当該優良不動産に係る不動産関連資産を含みます。）を厳選して投資を行いますが、優良不動産（当該優良不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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するものの、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

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するように努めます。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するように努めます。

##### 近鉄大森ビルの売却について

本投資法人は、平成16年10月1日付で「近鉄大森ビル」の不動産信託受益権（以下、「本件譲渡対象資産」といいます。）の譲渡を行いました（本件譲渡対象資産の詳細につきましては、後記「5 運用状況（2）投資資産 投資不動産物件」をご参照下さい。）。

本規約別添の「資産運用の対象及び方針」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上で、ポートフォリオの資産構成及び構

築方針等を考慮し総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価格等妥当であると判断し、本件譲渡対象資産の譲渡を決定しました。

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いません。

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。

次期の資金調達及び借入金返済について

本投資法人は、平成16年10月29日に近鉄大森ビルの売却代金5,600百万円のうち4,914百万円を、複数の金融機関から調達している借入金の返済（うち長期借入金2,610百万円、短期借入金2,304百万円）に充当しております。

また、本投資法人は、投資口の追加発行により調達した資金（平成16年10月27日に払込完了）を、本投資法人が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しております。返済充当の借入金は、平成15年12月25日に大手町ファーストスクエア取得資金として、複数の金融機関から調達し、平成16年9月30日に借換えした短期借入金です。なお、本書の日付現在の借入金残高は15,390百万円（全額長期借入金）です。

上記借入金の返済により、市場金利上昇に伴って予想される借入金に関する支払利息の増加を抑制することができるだけでなく、借入金調達余力の向上により、追加物件の取得を機動的に行うことができる等の利点があるものと考えています。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### 投資法人の目的及び基本的性格

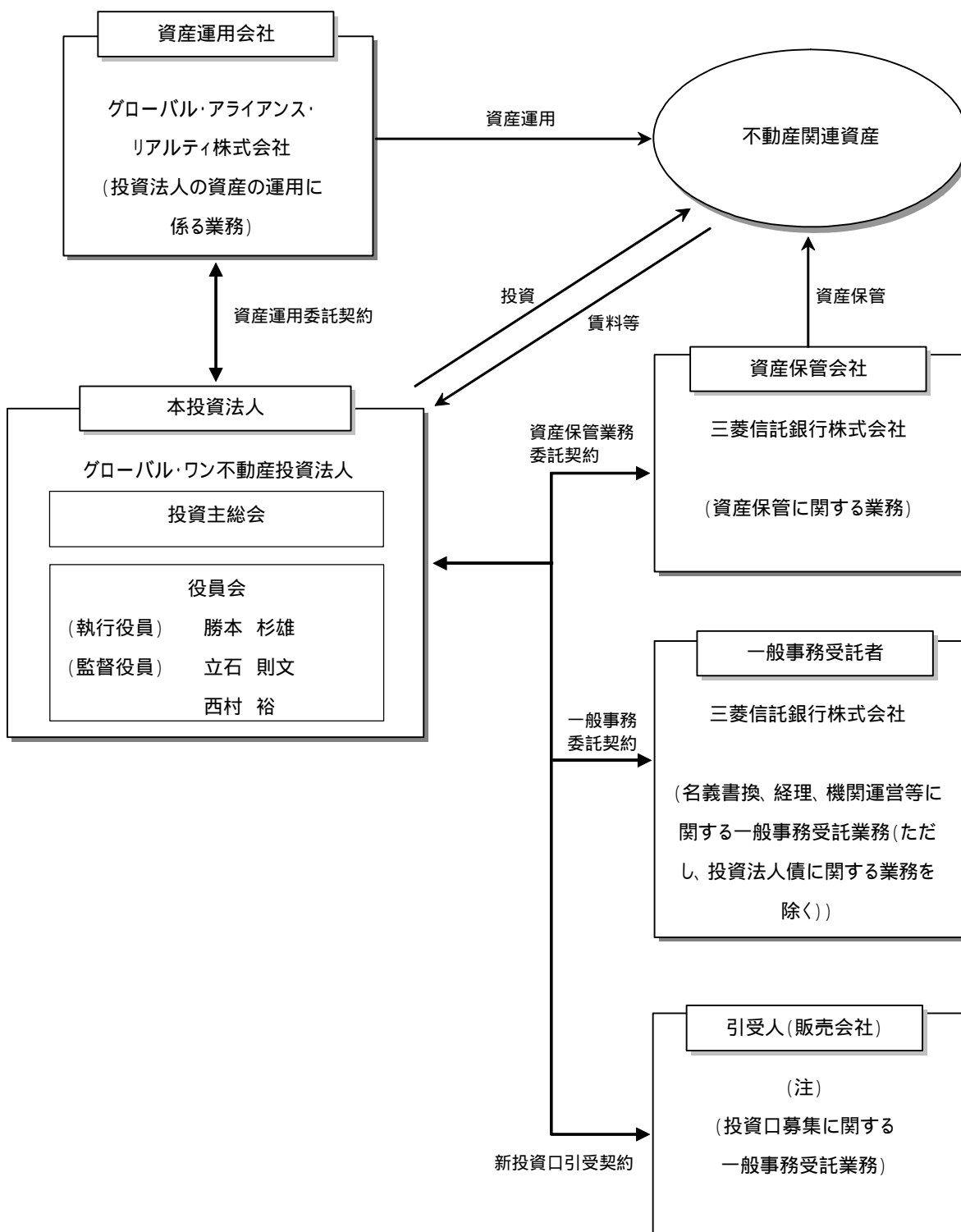
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産関連資産（後記「2 投資方針（2）投資対象」に定義されます。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。運用資産の運用に係る業務について、本投資法人は、本書の日付現在、投信法第198条に基づき資産運用会社に全て委託しています。

### 投資法人の特色

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

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



(注) 平成16年9月～10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、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、UBS証券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、上記公募は平成16年10月27日に払込が完了しており、本書の日付現在、投資口の募集に関する一般事務受託業務は終了しています。

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及び借入れにより調達した資金等を、主として不動産関連資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）

本投資法人と資産運用会社との間の平成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、本投資法人の発行する投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）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（以下、「会計帳簿作成事務等受託者」といいます。）として、本投資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及び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。

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、本投資証券の買取引受けを行います。

#### （4）【投資法人の機構】

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

なお、本投資法人はその資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用会社における運用体制については、後記「第二部 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（2）運用体制」をご参照ください。

投資主総会

投信法又は本規約により定められている本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投資主総会における決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、後記「第二部 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利（5）議決権」をご参照ください。）。

投資主総会における決議事項は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議

されますが（本規約第11条第3項）、本規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下、「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第140条第2項、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下、「商法」といいます。）第343条第1項）。

ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条、本規約第12条第1項）。

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

執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は2名以内、また、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（本規約第13条）。本書の日付現在、執行役員は1名、監督役員は2名が選任されています。

#### A．執行役員

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約の締結又は契約内容の変更、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。

#### B．監督役員

監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。

#### C．役員会

役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます（投信法第105条）。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び本規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています（投信法第108条、商法第260条の2）。

#### D．役員の実任の減免

執行役員及び監督役員は、本投資法人に対して、投信法その他関係法令及び本規約を遵守して本投資法人のために忠実にその職務を遂行する義務（忠実義務）及び善良なる管理者としての注意をもってその職務を遂行する義務（善管注意義務）を負い、これらに違反した場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負担します。

本規約においては、執行役員又は監督役員の実任の免除に関する規定が設けられています。すなわち、投信法その他関係法令又は本規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の実任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の実任の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償額の責めに任ずべき額から以下に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができる旨が、本規約に

定められております（投信法第109条第9項、本規約第16条）。

（イ）役員会の決議の日の属する営業期間（ある決算期の直前の決算期の翌日（これに当たる日がないときは、本投資法人の成立の日）から当該決算期までの期間をいいます。以下同じ。）又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（次の（ロ）に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額

（ロ）当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

なお、本規約のかかる規定にもかかわらず、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任の免除をすることができないものとされています（投信法第109条第12項）。

#### 会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118号第1項等）。

#### （5）【投資法人の出資総額】

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

出資総額	45,721,832千円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	76,400口

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（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）

（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本投資法人が調達した借入金の返済等を目的として、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。

(6) 【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

本投資法人の第2期計算期間に係る期末時点（平成16年9月30日）における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(注1) (%)
株式会社愛知銀行	愛知県名古屋市中区栄三丁目14番12号	2,323	4.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 信託口	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,269	4.68
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,600	3.30
資産管理サービス信託銀行株式会社 証券投資信託口	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	1,468	3.03
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	1,125	2.32
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	1,097	2.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 信託口	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,080	2.23
ジブラルタ生命保険株式会社 一般勘定その他口	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,000	2.06
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	900	1.85
株式会社北越銀行	新潟県長岡市大手通二丁目2番地14	900	1.85
— (注2)	— (注2)	900	1.85
合 計		14,662	30.29

(注1) 「比率」は発行済投資口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

(注2) 当該投資主は個人投資主です。

所有者別状況

(平成16年9月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関(証券 会社含む)	その他の 国内法人	外国法人 ・個人	個人 その他	計
投資主数(人)	87	129	11	5,275	5,502
比率(%)	1.58	2.34	0.19	95.87	100.00
所有投資口数(口)	28,809	3,843	814	14,934	48,400
比率(%)	59.52	7.94	1.68	30.85	100.00

(注) 上記比率は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。



## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

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

本投資法人は、本規約運用方針の中で、投資の基本方針及び態度等を定めており、本規約運用方針1.の中で基本方針として「本投資法人は、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。）。

#### 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があります。

##### (イ) 地域・用途

資産運用会社は、投資対象不動産の選定にあたり、投資対象不動産が一定の地域に偏在するリスク（地震災害リスク、個別市況リスク等）を考慮し、以下の地域に立地する投資

対象不動産を主な投資対象とします。ただし、本書の日付現在、地域分散の数値目標の設定は行っておらず、また、当面は行う予定もありません。

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

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

#### (ロ) 規模

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

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

#### (ハ) 開発型物件

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

#### C. 選定手順

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

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

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

	項目	内容
物理的調査	立地特性	鉄道等の公共交通機関の利便性 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴 周辺の便利施設・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、駐車場等の状況
	建築物診断	設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査 建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング 外構、屋上、外装、設備等についての現地調査
	地震リスク診断	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。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（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。）、条例等）の遵守状況
	権利関係への対応	前所有者の権利の現実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等の権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人の取得前に設定された担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 借地権設定者、区分所有者、共有者等と締結された規約・特約等の内容 借地権設定者、区分所有者、共有者等に関する法人・個人の別その他の属性 不動産信託受益権については信託契約の内容 不動産関連資産に係る各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

#### D．運営管理

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

##### （イ）テナント営業

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

稼働率の向上を目指し、新規テナント募集については、常時テナント仲介業者と連携し

テナント情報の入手に努めると共に、適時テナント誘致計画を立案、実施します。新規テナント選定に際しては、主として以下の項目を調査し、検討します。

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

(ロ) 施設管理

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

(ハ) 修繕更新（リニューアル）

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

(ニ) 改修（リノベーション）

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

資産運用会社は、上記（イ）乃至（二）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、不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、投資対象不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮の上、総合的に判断し、売却を検討することがあります。売却を行う場合には、より高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用などを実施します。

#### G. 財務

##### (イ) 借入れ及び投資法人債

- ( ) 本投資法人は、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(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下、「証券取引法」といいます。))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。

## (八) 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) 本投資法人は、上記のA.乃至G.に基づいて行われる資産運用について、投資家に対してできる限り迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- (ロ) 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会(投信法第50条に定める投資信託協会を意味します。以下同じ。)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(下記(2)投資対象 投資対象の種別に定義されます。)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、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が100分の75以上になるように運用する。」と定めています。

## (2) 【投資対象】

### 投資対象の種別

本規約(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。）に該当するものは除きます。）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。

(八) 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ます。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。

### (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質権者対  
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)。

#### 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条第1項に定める利益の金額は、日本に  
おいて一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算するものとします。

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

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、投信法第136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1項の承認を受けた金銭の分  
配に係る計算書に基づき、投資信託協会の定める規則等に定める限度において、かつ、本投資  
法人に係る法人税法 (昭和40年法律第34号、その後の改正を含む。) 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136条第1項所定の限度内で役員会が  
決定する金額をもって、投資主に対して分配するものとします。

#### 金銭の分配方法

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

金銭の分配は、決算期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、投信法その他関係法  
令上認められる限り、役員会の決定により日割配当とすることができます。

#### 分配金の除斥期間

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

#### 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  
乃至 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



合も含まます。)

- 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

#### (4) 【投資制限】

本規約による投資制限

本規約（本規約運用方針を含みます。）による投資制限は以下のとおりです。

- A. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとします。
- B. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。
- C. 前記「(2) 投資対象 投資対象の種別 B. その他の特定資産への投資（口）」に掲げる金融ヘッジ取引は、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します。

投信法による投資制限

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

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

(イ) 投資法人相互間の取引（投信法第34条の3第1項第5号、投信法施行令第33条）

(ロ) 投資信託財産と投資法人の取引（投信法第15条第1項第3号、投信法施行令第18条）

(ハ) 第三者の利益を図る取引（投信法第34条の3第1項第6号）

(ニ) 投資法人の利益を害する取引（投信法第34条の3第1項第7号）

(ホ) その他投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）で定める取引（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）

B. 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

(イ) 合併によるとき。

(ロ) 投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要であるとき。

(ハ) 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません

( 投信法第81条第 1 項 )。

( イ ) 合併によるとき。

( ロ ) 投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するために必要であるとき。

その他

A . 借入れ又は投資法人債

( イ ) 本投資法人は、本規約運用方針に定める本投資法人の資産運用の基本方針に資するため、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。ただし、借入れを行う場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします( 本規約第23条 )。

( ロ ) 借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします( 本規約第24条 )。

( ハ ) 本投資法人は借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができます( 本規約第25条 )。

B . 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

C . 集中投資

集中投資について制限はありません。

D . 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法第 2 条第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。 ) 及び投信法第 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。 ) に投資することができます。

E . 流動性に欠ける資産への投資

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

F . 法令・規則等の遵守

本投資法人は、資産運用会社をして、本規約( 本規約運用方針を含みます。 ) の定めのほか、投信法その他関係法令、資産運用会社が会員となる投資信託協会の定める規則等の定めるところに従って、その資産運用を行わせるものとします( 本規約第21条第 2 項 )。

### 3【投資リスク】

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 B. 個別資産の概要」をあわせてご参照ください。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### (1) 一般的なリスク

- 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- 本投資証券の商品性に関するリスク
- 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- 本投資証券の価格変動に関するリスク
- 投資口の希薄化に関するリスク
- 総資産有利子負債比率に関するリスク
- 金銭の分配に関するリスク

#### (2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- 本投資法人の倒産リスク
- 本投資法人の登録が取消されるリスク
- 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- 役員の職務遂行に関するリスク
- インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

#### (3) 信託受益権特有のリスク

- 信託受益者として負うリスク
- 信託受益権の流動性リスク
- 信託受託者に関するリスク
- 信託受益権の共有等に関するリスク

#### (4) 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 物件取得の競争に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク  
不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク  
共有物件に関するリスク  
区分所有物件に関するリスク  
借地物件に関するリスク  
開発型物件に関するリスク  
鑑定評価額に関するリスク  
賃料収入の減少に関するリスク  
わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク  
テナントの建物使用態様に関するリスク  
不動産の運用費用の増加に関するリスク  
偶然不測の事故・自然災害に関するリスク  
不動産の偏在に関するリスク  
テナント集中に関するリスク  
不動産に関する所有者責任等に関するリスク  
法令の変更に関するリスク  
有害物質等に関するリスク  
売手の倒産等の影響を受けるリスク

(5) 税制に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク  
会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク  
税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク  
同族会社に該当するリスク  
投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク  
借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク  
不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク  
税制変更に関するリスク

(6) その他

不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われぬリスク  
本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

(7) 投資リスクに対する管理体制について

資産運用会社の体制  
本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。今後その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### 本投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

### 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、今後、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

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

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券市場の将来の市場規模を予測することはできません。さらに、不動産投資信託証券市場の存続も保証されていません。

### 本投資証券の価格変動に関するリスク

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

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

また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば運用資産の価値、不動産関連資産の取得又は売却の可否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実績の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託証券に係る諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託

証券以外をも含めた他のエクイティ証券との対比における本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

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

#### 投資口の希薄化に関するリスク

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

#### 総資産有利子負債比率に関するリスク

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

#### 金銭の分配に関するリスク

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

## （2）商品設計及び関係者に関するリスク

#### 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産（不動産関連資産が不動産の場合は当該不動産、不動産以外の場合はその裏付資産又は引当資産となる不動産をいいます。以下同じ。）の賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行及び遅延等により、大きく減少する可能性があります。

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

投資対象不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られない可能性があります。

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

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働（又は低稼働）の投資対象不動産の取得等は、本投資法人の資金効率を悪化さ

せ、結果として投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

#### 借入れ及び投資法人債に関するリスク

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

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

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

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

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

#### 本投資法人の倒産リスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手續として破産法（大正11年法律第71号、その後の改正を含みます。以下、「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下、「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手續（投信法第164条）に服します。本投資法人にはこれらの倒産手續を回避するための特別の制度や保証があるものではありません。

本投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続が開始され得る状態になります（破産法第126条、第127条）。本投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります（民事再生法第21条第1項）。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、投資主等が特別清算開始の申立てを行うことができます（投信法第164条第1項）。また、清算執行人は、本投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算の申立てをしなければなりません（投信法第164条第2項）。

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資証券の持つエクイティ証券としての性質により、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資金額を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資金額のほとんどの又は場合により一切の回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続に基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

本投資法人におけるこれらの倒産手続により、結果的に投資主が損害を受ける可能性があります。

#### 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けておりますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。登録が取消されると、本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における上場が廃止され、解散し、清算手続に入ることとなります。

#### 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません（投信法第63条）。資産の運用行為については、投資法人は投資信託委託業者はその資産の運用に係る業務を委託しなければならないこと（投信法第198条第1項）となっております。また、投信法において、投資法人は資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならないこと（投信法第208条第1項）、その資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって投信法第111条に定める事務を他の者に委託しなければならないことが法定されています（同条）。従って、本投資法人は、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下、「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ投信法その他関係法令及び本規約を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下、「忠実義務」といいます。）を負っていますが（投信法第34条の2、第112条、第209条）、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります（投信法第34条の8、第113条、第210条）。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている（投信法第111条、第198条第1項、第208条第1項）ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす



可能性があります。

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

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

#### 役員の職務遂行に関するリスク

投信法においては、投資法人の執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表することとされ（投信法第97条第1項）、また、投資法人に執行役員及び監督役員により構成される役員会を置くこと（投信法第105条）、執行役員は、投信法に従い一定の事項その他の重要な職務を執行しようとするときは役員会の承認を受けなければならないこと（投信法第97条第2項）及び監督役員は執行役員の職務の執行を監督すること（投信法第103条第1項）が法定されています。このように、執行役員及び監督役員は、投資法人の運営にあたり裁量が広いことから、善管注意義務及び忠実義務を負う（投信法第99条、第104条、商法第254条第3項、第254条の3）ほか、特に監督役員に関しては、当該投資法人の設立企画人又は執行役員と利害関係を有すること等を基準として欠格事由が定められ（投信法第101条）、監督役員と利害関係を有する投資信託委託業者との間において資産運用委託契約を締結することが禁止されるなど（投信法第200条）、監督役員の職務の遂行が妨げられることのないよう、制度的な担保がなされています。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、投資主が損害を受ける可能性があります。

#### インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象とはされておりません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。さらに、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。かかる内部規則は、証券取引法

における規制と異なり、罰則の適用はありません。そのため、実効性が法令上の規制とは異なりますが、資産運用会社の役員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる内部規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、投資証券については、上場証券等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、特定の投資家により支配権が獲得された後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が、他の投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### 資産運用会社に関するリスク

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

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

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

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

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

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

しかし、投信法上、資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、

善良なる管理者の注意をもって運用資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第2号）。また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係人等である宅地建物取引業者等の利益を図るため、運用方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことが禁止されています（投信法第34条の3第2項第3号）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第34条の6、第34条の7、第37条、第211条、第212条）。さらに、資産運用会社が、投信法第34条の4に定められているものに特定資産の価格等の調査（同条）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

#### 資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、投資法人資産運用業の他に「第二部 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（1）名称、資本の額及び事業の内容」に記載のとおり、投資助言業務等を兼業しています。投資助言業務等における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、投資法人資産運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務等の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務等における顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存します。特に、投資助言業務等は、収入及び利益の両面で資産運用会社において重要な位置を占めております。

しかし、資産運用会社は、投資法人資産運用業を営む部門（「投信運用部」及び「投信業務部」で構成され、以下、「投信部門」といいます。）と投資助言業務等を営む部門（「不動産運用マネジメント本部」、「不動産運用第1部」及び「不動産運用第2部」で構成され、以下、「不動産運用マネジメント部門」といいます。）との間に情報隔壁を整備し、両部門間における情報流用等によって本投資法人（及び投資主）又は不動産運用マネジメント部門のいずれかの一方の顧客の利益が優先されることのないよう、適切な措置を講じています。すなわち、資産運用会社の意思決定機関については、投信部門と不動産運用マネジメント部門とで別々の業務執行委員会を設け、一方の部門の業務執行委員会に他方の部門に所属する従業員は参加できない体制をとっております。また、リスク管理・コンプライアンス委員会においても、投信部門と不動産運用マネジメント部門に属する者をリスク管理・コンプライアンス担当者に任命する場合には、他方の部門の所管業務に係るリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックを担当できず、かつ一方の部門に係る事項を審議及び決定する場合には他方の部門に係る執行役員及び他方の部門の所属員は出席できない体制をとっております。ただし、取締役及びコンプライアンスを所管する部署に属する者については、両部門とも重複することはあり得ます。さらに、資産運用会社は、「倫理規則」、「コンプライアンス基本規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」等を制定し、「投信部門」及び「不動産運用マネジメント部門」間における情報隔壁を遵守するよう資産運用会社の全ての役職員に対し周知徹底しております。

このように資産運用会社は、投資法人資産運用業と投資助言業務等との間で利益相反が生じない措置を講じておりますが、資産運用会社がかかる措置を適切に運用しない場合には、本投資法人ひいては投資主に損害が発生するリスクがあります。

### プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

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

### 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

### (3) 信託受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得又は売却することがあります。かかる資産の取得又は売却により、本投資法人は、以下のような信託受益権特有のリスクを負います。

#### 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下、「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（信託法第36条、第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する詳細調査（デュー・ディリジェンス）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等

の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

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

#### 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産である投資対象不動産を処分する場合には、後述する不動産の場合における流動性リスクと同様のリスクが存在します。また、信託受託者は、原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動産の売却は行わない傾向があるため、本投資法人の意思にかかわらず信託不動産の売却が困難である可能性があります。また、信託受益権そのものを譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については（特定目的信託の場合を除きます。）有価証券としての性格を有しておりませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託受益権は、流動性が低いというリスクが存在します。

#### 信託受託者に関するリスク

##### A．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定が念頭におくと解される信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。

##### B．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

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

#### 信託受益権の共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託受益権が準共有される場合又は分割された信託受益権を他の者と

それぞれ保有する場合には、共有者間の規約又は信託契約その他の合意により、信託受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

#### (4) 不動産に関するリスク

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

##### 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

##### 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、運用資産の着実な成長をめざして運用を行う方針であります。今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることがあり、また不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

##### 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることがないように、資産運用会社は、不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる不動産について専門業者からエンジニアングレポート（建物状況調査報告書）を取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアングレポート（建物状況調査報告書）で指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、原則として民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下、「民法」といいます。）第570条に定める瑕疵担保責任を売主に対して追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買にあたり、原則として不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることを想定しています（ただし、資産運用会社における社内規程たる本運用規程においても明確に定めているものではなく、本書の日付現在における主観的な方針に過ぎません。）。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、

また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

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

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

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

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

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

不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク

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

その他にも、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得できないまま、当該不動産を取得する可能性もあります。

共有物件に関するリスク

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

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

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

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

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、その投資対象不動産の一部が共有物件である「大手町ファーストスクエア」及び「スフィアタワー天王洲」が含まれています。これらのビルに関する共有関係の詳細については後記「5 運用状況（2）投資資産 投資不動産物件 B．個別資産の概要」をご参照ください。

#### 区分所有物件に関するリスク

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

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

まず、利用に関して、区分所有者は、その専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益



することができますので、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、区分所有物件である「大手町ファーストスクエア」が含まれています。このビルに関する区分所有関係の詳細につ

いては後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 B . 個別資産の概要」をご参照ください。

#### 借地物件に関するリスク

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

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、借地物件である「近鉄新名古屋ビル」が含まれています。このビルに関する借地関係の詳細については後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 B . 個別資産の概要」をご参照ください。

#### 開発型物件に関するリスク

前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度 B . 選定基準 (八) 開発型物件」に記載のとおり、本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは予定していません。ただし、第三者が開発中の物件について、入居予定テナントとの予約契約等により、安定的賃貸事業収入が生じる見込みが極めて高いと判断できる場合においては、当該物件の完工リスクを排除するために竣工後引渡しを条件として投資対象とすることがあります。その場合でも、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

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

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

#### 鑑定評価額に関するリスク

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

#### 賃料収入の減少に関するリスク

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

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

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

#### わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

#### テナントの建物使用態様に関するリスク

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

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

#### 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。また、不動産につき減

失、損壊又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。これらの可能性が現実化した場合に、不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はなく、本投資法人の利益が減少する可能性があります。

#### 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

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

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

しかし、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

#### 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人が、不動産の取得を行っていく過程で、本投資法人の保有に係る不動産が一定の地域に偏在する可能性があります。

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

#### テナント集中に関するリスク

不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

#### 不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約を締結しており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得

する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産関連資産に係る個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われぬ又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### 法令の変更に関するリスク

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

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

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

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

#### 有害物質等に関するリスク

土地及び建物には、有害物質が含まれる可能性があります。たとえば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、P C Bその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。かかる場合においては、土地に関する有害物質を除去するために、土壌の入れ替え、洗浄等を行うことが考えられ、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。土地につき土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に定める土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壌汚染状況調査報告や汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられる場合があり、かかる場合には、調査報告や汚染の除去等の措置に予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、建物における有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。さらに、有害物質を含むことにより、不動産の価値が悪影響を受ける可能性があります。

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

#### 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格

付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）。資産運用会社は、本投資法人が取得する不動産について、売主やその前所有者及び前々所有者等について可能な限度で信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

#### （５）税制に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、利益配当等の損金算入要件については後記「４ 手数料等及び税金（５）課税上の取扱い 投資法人の税務」をご参照ください。

会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下、「90%超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益に基づく配当等の額と税務上の課税所得との対比により、90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した利益の配当等が全額否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度終了時において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。本投資法人が投資主による投資口の売買をコントロールすることはできないため、本投資法人の投資口の売買に伴う投資主の変動により、かかる導管性要件が本投資法人の意図に反して認められなくなる可能性があり、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、導管性要件の一つに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由より適格機関投資家以外から借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部又は一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、かかる導管性要件が認められなくなる可能性があります。

不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、本規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があること、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税等の軽減措置の適用が認められています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更された場合には、この軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

税制変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈若しくは運用が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

## (6) その他

不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われぬリスク

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

本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

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

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

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

## (7) 投資リスクに対する管理体制について

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

資産運用会社の体制

A. 資産運用会社は、本運用規程において、主に以下の諸点に関する運用基準・方針を定め、

これを遵守することにより、リスク管理に努めています。

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

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

B．資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引防止に努めています。インサイダー類似取引防止に係る社内規則について、後記「第二部 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 インサイダー類似取引の防止」をご参照ください。

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

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

本投資法人の体制

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

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



## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額50万円以内の金額で、各々、本投資法人以外の投資法人の執行役員及び監督役員のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役及び監査役その他の法人役員等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮した上で、上記の金額を越えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払うものとします（本規約第20条）。

資産運用会社

資産運用会社が行う委託業務の対価たる報酬及びその支払の時期は以下のとおりであり（本規約第31条）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第39条）。

#### A．運用報酬1

運用報酬1は、本投資法人の決算期間毎に、以下に従って支払うものとします。

- (イ) 各決算期間毎の運用報酬1の金額は、当該決算期間の直前の決算期間に係る決算日（以下、「基準決算日」といいます。）における総資産額の0.15%に相当する金額（1円未満を切捨てます。）として、当該基準決算日の直後の計算日（各基準決算日に係る貸借対照表等の書類が、投信法第131条第1項の規定に従って役員会の承認を受けた日をいいます。）（以下、当該基準決算日の直後の計算日を「基準計算日」といいます。）において計算するものとします。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を2分割し、当該基準計算日の直後に到来する支払日（毎年3月、6月、9月及び12月の各末日をいいます。）まで、及びその翌支払日までに、各々資産運用会社に対して支払うものとします。
- (ハ) 上記（イ）及び（ロ）にもかかわらず、本投資法人設立当初の第1期決算期間に係る運用報酬1については、以下の（ ）及び（ ）に従って算出される金額の合計額とし、各々以下の（ ）及び（ ）に定める期間内に支払うものとします。
  - ( ) 平成15年12月31日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含みません。）の0.3%に相当する金額に、運用開始日（本投資法人が初めて不動産関連資産を取得した日をいいます。）から平成15年12月31日までの経過日数を乗じ365日で除した金額（1円未満を切捨てます。）：平成15年12月31日経過後1ヶ月以内に支払うものとします。
  - ( ) 第1期決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含みません。）の0.3%に相当する金額に91日乗じ365日で除した金額（1円未満を切捨てます。）：第1期決算日経過後1ヶ月以内に支払うものとします。

#### B．運用報酬2

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

< 計算式 >

$$A \times B$$

ただし、

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

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

ただし、

a = 当該決算期間における営業収益

b = 当該決算期間における営業費用（ただし、運用報酬 2 を除きます。）

c = 当該決算期間における営業外損益

$$B = 5.0\%$$

#### C . 取得報酬

本投資法人が新規の不動産関連資産を取得した場合、当該不動産関連資産の取得価額の 0.5% に相当する金額（1 円未満を切捨てます。）とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 1 ヶ月以内に支払うものとします。

#### D . 譲渡報酬

本投資法人が運用資産中の不動産関連資産を譲渡した場合、当該不動産関連資産の譲渡価額の 0.5% に相当する金額（1 円未満を切捨てます。）とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 1 ヶ月以内に支払うものとします。

一般事務受託会社及び資産保管会社

#### A . 一般事務受託者の報酬

##### (イ) 名義書換事務等受託者としての報酬

名義書換事務等受託者への手数料の額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり（本規約第 29 条第 1 号）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第 39 条）。

（ ）名義書換事務等受託者に支払う手数料（以下、「本件一般事務取扱手数料」といいます。）は、投資主数、名義書換事務等受託者の事務の取扱量に応じて算出される、通常事務手数料（下記表 2 に掲げる通常事務手数料により、各月毎に計算されます。）及び臨時事務手数料（本投資法人と名義書換事務等受託者が協議して定める各月毎の手数をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、本件一般事務取扱手数料と、下記表 1 に掲げる本投資法人が負担すべき本件一般事務処理に必要な費用を毎月計算し、その合計額を名義書換事務等受託者に下記（ ）に従ってこれを支払うものとします。

（表 1）本件一般事務処理費用のうち本投資法人の負担とするもの

- 1 . 投資主及び実質投資主宛名入力に係る費用
- 2 . 銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払に必要な送金手数料
- 3 . 投資主総会関係書類その他投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の書類の発送に必要な郵送料
- 4 . 宛名单票、共通議決権代理行使委任状用紙、共通分配金計算書用紙、共通分配金振込先確認書用紙、共通分配金振込通知書用紙、共通封筒の作製費
- 5 . 投資主及び実質投資主に対して発送する投資証券等有価物に保険を付した場合の保険料及びこれらの者から徴収不能の郵送料

6. 前各項目のほか、本投資法人及び名義書換事務等受託者の間における協議により定めた費用  
(表2) 通常事務手数料

項目	計算単位及び計算方法										
基本料	<p>1. 月末現在投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。ただし、最低料金は月額210,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1名～5,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～10,000名</td> <td>440円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～30,000名</td> <td>380円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～50,000名</td> <td>320円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>270円</td> </tr> </table> <p>2. 月中に除籍となった投資主：1名につき70円加算</p>	1名～5,000名	490円	5,001名～10,000名	440円	10,001名～30,000名	380円	30,001名～50,000名	320円	50,001名 以上	270円
1名～5,000名	490円										
5,001名～10,000名	440円										
10,001名～30,000名	380円										
30,001名～50,000名	320円										
50,001名 以上	270円										
名義書換料	<p>1. 月中書換投資口数1投資口につき135円</p> <p>2. 書換投資証券1枚につき135円</p>										
投資証券交換分合料	<p>1. 回収投資証券1枚につき90円</p> <p>2. 交付投資証券1枚につき90円</p>										
不所持投資主管理料	<p>1. 不所持申出受理：(1) 1投資口につき65円、(2) 提出投資証券1枚につき135円</p> <p>2. 不所持投資証券交付：(1) 1投資口につき65円、(2) 交付投資証券1枚につき135円</p> <p>3. 月末現在不所持投資主：1名につき(月額)70円</p>										
未達・未引換 投資証券保管料	<p>月末保管件数：1件につき(月額)80円</p>										
予備投資証券管理料	<p>1. 予備投資証券の保管：期末の残高枚数1枚につき(6ヶ月)4円</p> <p>2. 予備投資証券の廃棄：1枚につき15円</p>										
諸届受付料	<p>受付1件につき500円</p>										
証明調査料	<p>証明調査依頼対象投資主1名につき1,000円</p>										
分配金明細表管理料	<p>1. 投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、下記段階に応じ区分計算した合算額。ただし、最低額を380,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1名～5,000名</td> <td>135円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～10,000名</td> <td>115円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～30,000名</td> <td>95円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>65円</td> </tr> </table> <p>2. 分配金振込指定：1件につき170円加算</p>	1名～5,000名	135円	5,001名～10,000名	115円	10,001名～30,000名	95円	30,001名～50,000名	80円	50,001名 以上	65円
1名～5,000名	135円										
5,001名～10,000名	115円										
10,001名～30,000名	95円										
30,001名～50,000名	80円										
50,001名 以上	65円										
未払分配金関係手数料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書：1枚につき500円</p> <p>2. 未払分配金の除斥期間満了後管理料：毎月月末現在未払管理件数1件につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1件～10,000件</td> <td>3円</td> </tr> <tr> <td>10,001件～30,000件</td> <td>2円</td> </tr> <tr> <td>30,001件 以上</td> <td>1円</td> </tr> </table>	1件～10,000件	3円	10,001件～30,000件	2円	30,001件 以上	1円				
1件～10,000件	3円										
10,001件～30,000件	2円										
30,001件 以上	1円										
議決権行使書及び委任状関係手数料	<p>1. 議決権行使書、委任状(出席票を含む。)作成：1通につき22円</p> <p>2. 議決権行使書、委任状集計：1通につき70円</p> <p>ただし、最低額を70,000円とする。</p>										

投資主一覧表等作成料	1. 全投資主を記載する場合：1名につき7円 2. 一部投資主を記載する場合：1名につき60円 3. 分配金明細表作成料：1名につき22円
投資主総会及び分配金関係書類封入発送料	1. 封入発送料等 (1) 封入物招集通知2種又は3種、決議通知2種又は3種、合計5種まで1名につき54円 (2) 分配金関係封入物2種まで1名につき30円 (3) 分配金振込先確認書の封入1通につき40円加算 (4) 追加封入料封入物1種増す毎6円加算 (5) 決議はがき1名につき18円 2. 書留扱い：1通につき55円加算
その他	郵便振替支払通知書分割料：1通につき350円 ただし、最低額を70,000円とする。

### 投資証券保管振替制度事務取扱手数料

項目	計算単位及び計算方法										
実質投資主管理料	月末現在実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。ただし、最低料金は月額70,000円とする。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1名～ 5,000名</td> <td>270円</td> </tr> <tr> <td>5,001名～ 10,000名</td> <td>240円</td> </tr> <tr> <td>10,001名～ 30,000名</td> <td>210円</td> </tr> <tr> <td>30,001名～ 50,000名</td> <td>180円</td> </tr> <tr> <td>50,001名 以上</td> <td>150円</td> </tr> </table>	1名～ 5,000名	270円	5,001名～ 10,000名	240円	10,001名～ 30,000名	210円	30,001名～ 50,000名	180円	50,001名 以上	150円
1名～ 5,000名	270円										
5,001名～ 10,000名	240円										
10,001名～ 30,000名	210円										
30,001名～ 50,000名	180円										
50,001名 以上	150円										
データ受理费	1. 実質投資主票受理费：参加者から提出された実質投資主票1枚につき200円 2. 実質投資主通知受理费：証券保管振替機構の実質投資主通知1件につき200円 3. 照合用実質投資主データ受理费：証券保管振替機構の照合用実質投資主データ1件につき200円										
除籍料	用済実質投資主票：1枚につき50円										
失念投資口関係手数料	1. 機構名義失念投資口に係る分配金の支払：1件につき1,500円 2. 機構名義失念投資口に係る分割分投資口の交付：1件につき3,000円										

- ( ) 上記( )にもかかわらず、名義書換事務等受託者との間の委託契約の締結日から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内におけるいずれかの証券取引所に上場される日の属する月の前月までの通常事務手数料の金額は、月額金5万円(日割計算は行いません。)とみなします。
- ( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人の決算期間毎に計算して、当該決算期間に属する各月における本件一般事務取扱手数料の累計額(以下、「累計額」といいます。)が、当該決算期間に係る決算日付の貸借対照表上の資産総額(投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じ。)(ただし、当該資産総額が100億円以下の場合は、100億円を本投資法人の資産総額とみなして計算するものとします。)の0.1%に相当する金額(以下、「上限額」といいます。)を超える場合においては、名義書換事務等受託者は、投信法第131条に定める承認の後遅滞なく、本投資法人に対して、累計額と上限額の差額を返還するものとします。

- ( ) 上記( )乃至( )により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料及び費用につき、名義書換事務等受託者は、当月取扱分に係る本件一般事務取扱手数料及び費用を翌月20日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに名義書換事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。ただし、名義書換事務等受託者は、本投資法人の決算日の属する月に係る本件一般事務取扱手数料及び費用（印紙税納付額を除きます。）については翌々月の5日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の15日までに名義書換事務等受託者に支払うものとします。
- ( ) 上記( )乃至( )により本投資法人が負担すべき費用を名義書換事務等受託者が立替えたときは、名義書換事務等受託者は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人宛に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第遅滞なくこれを支払うものとします。
- (口) 会計帳簿作成事務等受託者としての報酬

会計帳簿作成事務等受託者への報酬額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり（本規約第29条第2号）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第39条）。

( ) 報酬額の計算方法

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

(表3) 基準報酬額

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

( ) 報酬の支払の時期及び方法

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

( ) 調整

上記( )にもかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円とみなします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を

超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記表3記載の基準報酬額により計算した額を按分計算した金額（1円未満を切捨てます。）の合計額とします。

#### B. 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬額（具体的な金額又はその計算方法）並びにその支払の時期及び方法は以下のとおりであり（本規約第30条）、消費税及び地方消費税等相当額を付加して支払うものとします（本規約第39条）。

##### （イ）報酬額の計算方法

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

##### （ロ）報酬の支払の時期及び方法

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

##### （ハ）調整

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

（表4）基準報酬額

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

#### 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に1,500万円以内の金額で、本投資法人以外の投資法人の会計監査人のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の会計監査人等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮した上で、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当該決算期間の末日から3ヶ月以内に支払うものとし（本規約第20条）。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとし（本規約第37条第1項）。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び投資信託委託業者が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用（前記「(3) 管理報酬等 一般事務受託会社及び資産保管会社 A. 一般事務受託者の報酬 (イ) 名義書換事務等受託者としての報酬」に記載される本投資法人が負担する諸費用を含み、これに限りません。）又は一般事務受託者、資産保管会社及び投資信託委託業者が立て替えた立替金の利息又は損害金

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担します（本規約第37条第2項）。

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

#### (5) 【課税上の取扱い】

本投資法人の国内投資主に関する課税及び本投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による解釈、運用が変更された場合、以下の内容は変更されることがあります。また、投資主の固有の事情によっては取扱いが異なることがあります。

## 個人投資主の税務

### A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。

ただし、上場投資証券たる本投資証券の利益の分配については源泉税率は20%（所得税15%、地方税5%）とされ、さらに平成20年3月31日までに支払われる利益の分配については源泉税率が10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されています。また、受け取る利益の分配金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます（なお、この取扱いは本投資法人の事業年度終了の日において発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主以外の者に限られます。）。

### B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記の利益の分配とほぼ同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注2）。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注3）。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$\text{(注1) みなし配当} = \text{出資払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分*}$$

$$\text{* 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額} \times \text{一定割合} \div \text{各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数} \div \text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}$$

$$\begin{aligned} \text{一定割合} &= \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}(\quad)} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\ &(\quad) \text{前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の金額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額} \end{aligned}$$

$$\text{(注2) 譲渡収入の額} = \text{出資払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} \div$$

$$\begin{aligned} \text{一定割合} &= \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}(\quad)} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\ &(\quad) \text{前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の金額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額} \end{aligned}$$

$$\text{(注3) 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。



## C. 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。さらに、平成19年12月31日までの間に、上場投資証券たる本投資証券を、証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されます。

個人投資主が本投資証券の譲渡を行うに際して譲渡損が生じた場合は、申告分離課税の適用上、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、証券会社等を通じて上場投資証券たる本投資証券を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

なお、本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等の譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。

### 法人投資主の税務

#### A. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取扱われ、原則として20%（所得税）の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

上場投資証券たる本投資証券の利益の分配については、源泉税率は原則15%（所得税）とされていますが、平成16年1月1日から平成20年3月31日までに支払われる利益の分配については7%（所得税）とされており、源泉税率が軽減されています。

#### B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

#### C. 投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法（評価損

益は資本の部に計上)の適用があります。

#### D. 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

##### 投資法人の税務

本投資法人に関する主な課税上の取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による解釈、運用が変更された場合、以下の内容は変更されることがあります。

#### A. 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められていますが、そのための主な要件は以下のとおりです。

(イ) 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は利益を超える金銭の分配がある場合には金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。

(ロ) 他の法人(一定のものを除きます。)の発行済株式総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。

(ハ) 借入れは、適格機関投資家からのものであること。

(ニ) 事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。

(ホ) 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

(ヘ) 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が投資法人の事業年度終了時に50人以上の投資主により所有され若しくは適格機関投資家のみによって所有されていること。

#### B. 不動産流通税の軽減措置

##### (イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、平成18年3月31日までの間については1%とされます。ただし、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

##### (ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されますが、平成18年3月31日までの間については3%とされます。ただし、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成17年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。また、この不動産取得税が軽減される場合においては、不動産の取得に係る特別土地保有税は免除されます。なお、特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成16年9月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格(百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円)(注2)	資産合計に対する 投資比率(%) (注3)
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権	オフィスビル	東京都心3区	23,500	23,548	32.6
			その他東京都内23区	24,100	22,563	31.2
			3大都市圏	17,300	16,651	23.0
	預金等その他の資産	-	9,357	9,357	12.9	
資産合計(注4)			-	74,257 (64,900)	72,121 (62,763)	100.0 (87.0)

	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	47,390	65.7
純資産総額	24,731	34.2
資産総額	72,121	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評価額(決算日:平成16年9月30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」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)「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】

### 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

### 【投資不動産物件】

本投資法人は、平成16年9月30日現在における投資資産について、いずれも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、下記「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、かかる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16年9月30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3区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	37.1%	37.1%	23,548	23,500
その他東京都内 23区	2	スフィアタワー天王洲	18,082	28.6%	36.2%	17,842	19,000
	3	近鉄大森ビル	4,819	7.6%		4,721	5,100
3大都市圏	4	近鉄新名古屋ビル	16,852	26.6%	26.6%	16,651	17,300
計			63,248	100.0%	100.0%	62,763	64,900

(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」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鑑定評価に基づく評価額（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」によります。）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9月30日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<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9月30日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。</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9月30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9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料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 >

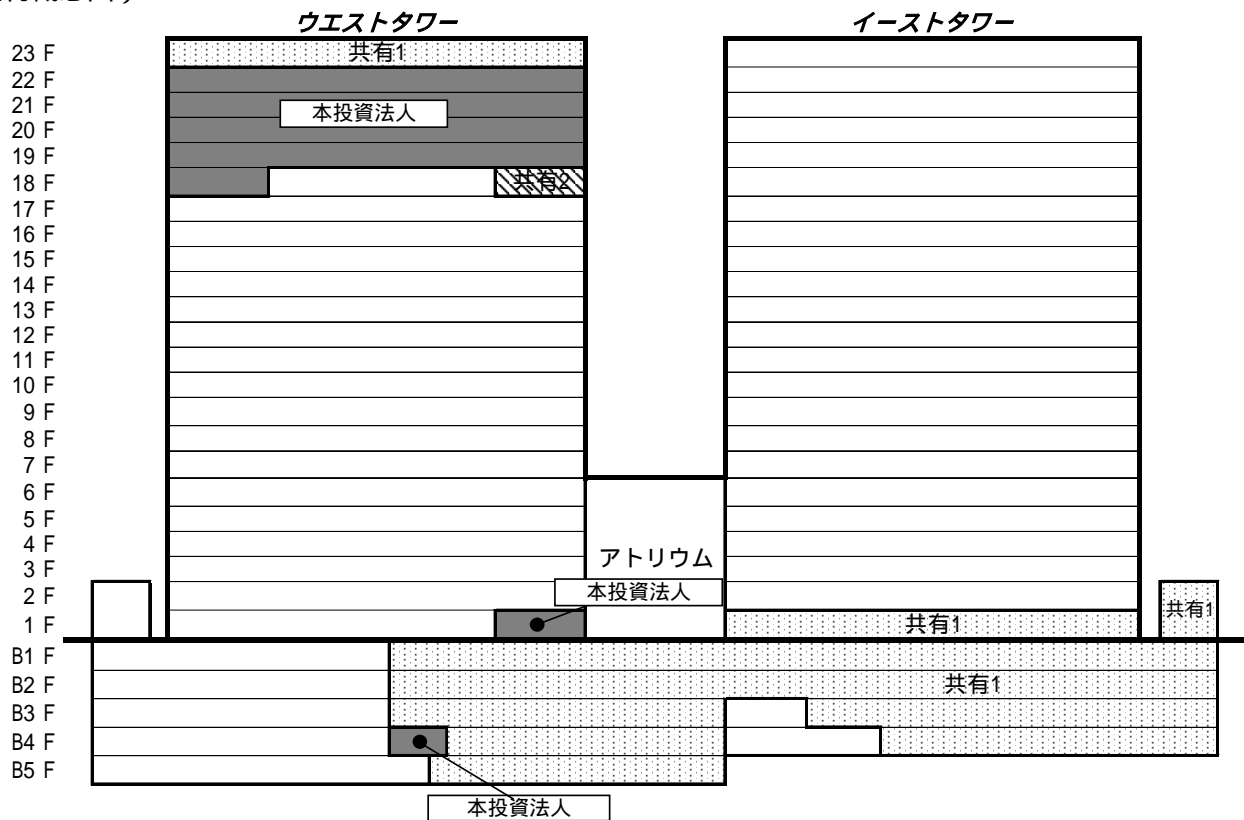
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97㎡ うち対象敷地面積 1,088.61㎡	容積率/建ぺい率	1,000%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06㎡ 対象専有面積 9,235.43㎡	建築時期	第1期: ウエストタワー 平成4年2月 第2期: イーストタワー 平成10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9月30日現在)		
運用期間	平成16年4月1日～ 平成16年9月30日(183日)		テナント総数(注4)	24
			総賃貸可能面積	8,167.47㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	723百万円	総賃貸面積	8,167.47㎡	
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	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	182百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	45百万円	取得年月日	平成15年12月25日	
水道光熱費	14百万円	取得価額	23,495百万円	
公租公課	61百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	1百万円	価格時点	平成15年7月1日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	23,500百万円	
減価償却費	57百万円	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9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	541百万円	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: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。</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。  ・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。</p>				

《賃貸借の概況について》

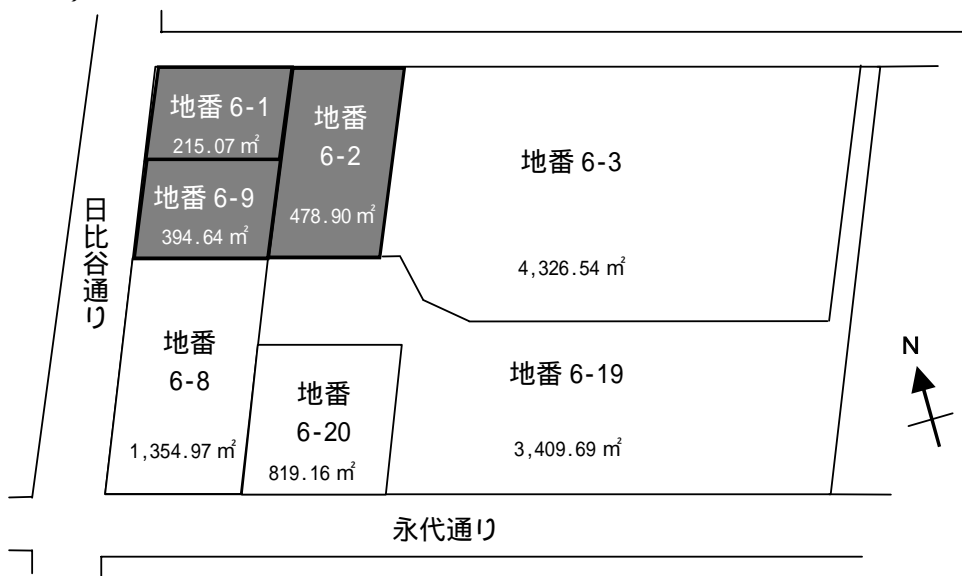
1. 本物件のテナントの1つである三菱マテリアル株式会社とは、賃貸借期間10年（平成12年3月10日から平成22年3月31日まで）の定期賃貸借契約が締結されております。
2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。

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

■ 部分

所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

■ (共有1) 部分

所有形態
建物：区分所有権の共有持分 (1,000万分の988,726)

■ (共有2) 部分

所有形態
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㎡	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㎡ 3,674.04㎡	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階付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9月30日現在)		
運用期間	平成16年4月1日～ 平成16年9月30日(183日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	26,632.74㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	770百万円	総賃貸面積	26,632.74㎡	
貸室賃料・共益費	770百万円	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	324百万円	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	92百万円	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	4百万円	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	215百万円	期末算定価額の概要		
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16年9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	446百万円	期末算定価額	19,000百万円	
(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います。				
***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㎡)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㎡)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㎡	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㎡	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9月30日現在)		
運用期間	平成16年4月1日～ 平成16年9月30日(183日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	6,797.54㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	279百万円	総賃貸面積	6,797.54㎡	
貸室賃料・共益費	278百万円	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	157百万円	取得年月日及び取得価額		
外注委託費	38百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	23百万円	取得価額	4,819百万円	
公租公課	19百万円	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	72百万円	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9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	121百万円	期末算定価額	5,100百万円	
(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)と現所有者(三菱信託銀行)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。				

(注) 近鉄大森ビルは、平成16年10月1日付で譲渡しております。詳細については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実 B 資産の譲渡」、後記「第二部 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 [注記事項] (重要な後発事象)」をご参照ください。

< 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㎡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	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9月30日現在)		
運用期間	平成16年4月1日～ 平成16年9月30日(183日)		テナント総数	35
			総賃貸可能面積	18,564.06㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	761百万円	総賃貸面積	18,399.17㎡	
貸室賃料・共益費	761百万円	賃料合計(月額)	123百万円	
その他の賃貸事業収入	0百万円	稼働率	99.1%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	426百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	104百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	63百万円	取得価額	16,852百万円	
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	8百万円	鑑定評価額	17,000百万円	
減価償却費	181百万円	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9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	335百万円	期末算定価額	17,300百万円	
(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㎡)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。				
***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35社と普通借家契約を締結しております。				

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16年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分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)	低層部外壁改修工事	自 平成16年11月 至 平成17年3月	74,000	—	—
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11月	37,600	—	—
	リフレッシュルーム設置工事	平成16年11月	3,800	—	—

(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10,421千円であり、当期費用に区分された修繕費18,222千円と合わせ、合計28,643千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)
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	庇防水補修工事	自 平成16年9月7日 至 平成16年9月30日	1,570
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	駐車機械設備用制御機器更新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月18日	2,000
	中央監視用端末伝送装置の制御部品更新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月25日	3,800

(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1期(千円)	第2期(千円)
	自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
前期末積立金残高	-	55,846
当期積立額	55,846	85,345
当期積立金取崩額	-	5,931
次期繰越額	55,846	135,260

(注) 第2期の積立金の取崩しは、平成16年10月1日付の近鉄大森ビルの譲渡前に、近鉄大森ビル分として積み立てていた積立金を取り崩したものです。譲渡の詳細については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実 B 資産の譲渡」、後記「第二部 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 [注記事項] (重要な後発事象)」をご参照ください。

#### 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。

(イ) 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。

#### (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%

## 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16年9月30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	8,167.47	24	723	28.5
スフィアタワー天王洲	26,632.74	26,632.74	1	770	30.4
近鉄大森ビル	6,797.54	6,797.54	2	279	11.0
近鉄新名古屋ビル	18,564.06	18,399.17	35	761	30.0
合計	60,161.81	59,996.92	62	2,534	100.0

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

### (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

(注) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

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

(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16年9月30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	723百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	28.5%	
総賃貸面積	8,167.47㎡	
総賃貸可能面積	8,167.47㎡	
最近5年間の稼働率の推移	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	
	平成14年3月31日	
	平成13年3月31日	
	平成12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	1	
不動産賃貸事業収益	770百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	30.4%	
総賃貸面積	26,632.74㎡	
総賃貸可能面積	26,632.74㎡	
最近5年間の稼働率の推移	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	
	平成14年3月31日	
	平成13年3月31日	
	平成12年3月31日	

< 物件名称 近鉄大森ビル >

テナント総数	2	
不動産賃貸事業収益	279百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	11.0%	
総賃貸面積	6,797.54㎡	
総賃貸可能面積	6,797.54㎡	
最近5年間の稼働率の推移	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	
	平成14年3月31日	
	平成13年3月31日	
	平成12年3月31日	

< 物件名称 近鉄新名古屋ビル >

テナント総数	35	
不動産賃貸事業収益	761百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	30.0%	
総賃貸面積	18,399.17㎡	
総賃貸可能面積	18,564.06㎡	
最近5年間の稼働率の推移	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	
	平成14年3月31日	
	平成13年3月31日	
	平成12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16年9月30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㎡
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	44.4%
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㎡
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	12.4%
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9月30日現在)

	テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	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	44.4
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	12.4
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	6.9
4	— (注2)	—	—	2,670.46	4.5
5	株式会社豊通シスコム	情報通信	近鉄新名古屋ビル	2,234.60	3.7
6	オムロン株式会社	製造	近鉄新名古屋ビル	1,820.23	3.0
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	株式会社ニチイ学館	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,325.56	2.2
9	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
10	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

(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) 第4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。

## H. 不動産信託受益権の概要

### (イ) 不動産信託受益権の内容

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	三菱信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成22年3月31日
2	スフィアタワー天王洲	三菱信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日
3	近鉄大森ビル	三菱信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日
4	近鉄新名古屋ビル	三菱信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日

### (ロ) 不動産信託受益権の概要

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

#### ( ) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権(元本に係る受益権及び収益に係る受益権)を有するほか、信託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につき信託受託者に説明を求める権利(信託法第40条第2項)、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(同法第16条第2項)、信託受託者の信託違反処分に対する取戻権(同法第31条)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。

#### ( ) 信託期間

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

#### ( ) 信託不動産の管理及び運用

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

- (a) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者(信託の当初委託者である場合にも含まれます。)に賃貸して運用します。
- (b) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険

(原則として地震保険を除きます。)を付保します。

- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
  - (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託者との間でプロパティ・マネジメント契約(不動産の管理運営契約)を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
  - (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
  - (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができる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。
- ( ) 信託不動産の処分
- 信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a)入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b)複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び(c)専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。
- ( ) 信託に関する費用
- 上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大意以下のとおりです。
- (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い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。

( ) 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。

( ) 信託の終了と信託財産の交付

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

( ) 信託受益権の譲渡制限

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

( ) 信託報酬

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

【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「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。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成16年9月期の期末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たり純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たり純資産額(円)
第1期計算期間末 (平成16年3月31日)	72,931,703 (72,054,502)	24,700,404 (23,823,202)	510,338 (492,214)
第2期計算期間末 (平成16年9月30日)	72,121,153 (71,213,218)	24,731,143 (23,823,208)	510,974 (492,215)

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

(本投資証券の取引所価格の推移)

第1期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成15年9月 (円)	平成15年10月 (円)	平成15年11月 (円)	平成15年12月 (円)	平成16年1月 (円)	平成16年2月 (円)	平成16年3月 (円)
	最高	506,000	516,000	517,000	578,000	680,000	694,000	804,000
	最低	501,000	505,000	514,000	517,000	584,000	653,000	709,000

第2期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成16年4月 (円)	平成16年5月 (円)	平成16年6月 (円)	平成16年7月 (円)	平成16年8月 (円)	平成16年9月 (円)
	最高	763,000	736,000	764,000	771,000	825,000	855,000
	最低	682,000	690,000	735,000	760,000	768,000	822,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

	計算期間	分配総額(百万円)	1口当たり分配金(円)
第1期	平成15年4月16日～平成16年3月31日	877	18,124
第2期	平成16年4月1日～平成16年9月30日	907	18,759

【自己資本利益率(収益率)の推移】

	計算期間	自己資本利益率 (%) (注1)	(年換算値) (%) (注2)
第1期	平成15年4月16日～平成16年3月31日	3.6	(7.0)
第2期	平成16年4月1日～平成16年9月30日	3.6	(7.3)

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 ( ) × 100

( ) 平均純資産額 = ( 期首純資産額 + 期末純資産額 ) / 2

なお、期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成15年9月26日)における純資産額を使用しております。

(注2) 括弧内の数値は、第1期は平成15年9月26日より運用を開始したため、実質的な運用日数188日により年換算した数値です。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成15年4月4日	設立企画人（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年4月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成15年4月25日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年5月28日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第20号）
平成15年9月25日	東京証券取引所の不動産投資信託証券市場上場

#### 2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
執行役員	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	0
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60年6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・ボーク・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	0

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	0
		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	有限会社マネージメント・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	

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、第95条、第100条、本規約第14条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、補欠のために選任された執行役員又は監督役員の任期は前任者の残存期間とし、また、増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までです（投信法第99条、第104条、商法第256条第1項、第258条、本規約第15条）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要です。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第107条第2項）。

#### (2) 本規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

本規約を変更するためには投資主総会の特別決議が必要です（投信法第140条、商法第343条第1項）。

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

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

#### (4) 投資主総会での規約変更及び役員の変更の予定について

平成16年12月22日開催予定の投資主総会（以下、「本投資主総会」といいます。）において、



以下のとおり規約の変更及び役員の変更が行われる予定です。

本規約の変更の予定について

本投資主総会において、以下のとおり本規約の変更が行われる予定です。当該規約の変更は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

(下線部分は変更箇所です。)

現行規約	変更案
<p>第21条（資金調達並びに資産運用の対象及び方針）</p> <p>1. 本投資法人は、本規約の一部を構成する別添「資産運用の対象及び方針」(以下「運用方針」という。)に従って、その資産運用を行うものとする。</p> <p>2. 本投資法人は、運用方針のほか、投信法その他関係法令、本投資法人が資産運用委託契約を締結する投資信託委託業者が会員となる投資信託協会(投信法第50条に定める投資信託協会を意味する。)(以下「関連投資信託協会」という。)の定める規則等の定めるところに従って、その資産運用を行うものとする。</p> <p>第40条（成立時の執行役員及び監督役員）</p> <p>1. 本投資法人の成立時の執行役員及び監督役員の任期は、本規約第15条にもかかわらず、<u>平成17年3月31日</u>までとする。</p> <p>2. 本規約第20条第1号及び同条第2号の規定にかかわらず、執行役員と監督役員の初回の報酬の支払いは、本投資法人が投信法第189条の登録を受ける月の末日までとし、当該初回報酬支払日に既往の報酬を合算して支払う。</p>	<p>第21条（資産運用の対象及び方針）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第40条（成立時の執行役員及び監督役員）</p> <p>1. 本投資法人の成立時の執行役員及び監督役員の任期は、本規約第15条にもかかわらず、<u>平成16年12月31日</u>までとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p>

役員の変更の予定について

本投資主総会において、平成17年1月1日より就任する役員の選任が行われる予定です。

執行役員候補者及び監督役員候補者は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数(口)
執行役員	勝本 杉雄	<p>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</p> <p>平成元年4月 同社 津支社長</p> <p>平成4年4月 同社 全社運動推進部長</p> <p>平成6年4月 同社 不動産サービス部長</p> <p>平成7年4月 同社 不動産部長</p> <p>平成9年4月 同社 理事兼不動産部長</p> <p>平成12年4月 東菱不動産株式会社 社長</p> <p>平成12年6月 京葉明和サービス株式会社 社長</p> <p>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</p> <p>平成15年4月 同社 非常勤取締役</p> <p>平成15年4月 本投資法人執行役員就任(現職)</p>	0

執行役員	北島 洋一郎	<p>昭和42年4月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社</p> <p>平成3年4月 同社 東京第七法人部長</p> <p>平成7年4月 同社 不動産事業部長</p> <p>平成9年4月 明生投資顧問株式会社（現明治ドレシー・アセットマネジメント株式会社）取締役</p> <p>平成10年4月 東菱不動産株式会社 取締役</p> <p>平成13年4月 明生不動産管理株式会社 取締役</p> <p>平成16年1月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役</p>	0
監督役員	立石 則文	<p>昭和54年4月 弁護士登録</p> <p>昭和54年4月 不二法律事務所所属</p> <p>昭和56年4月 小中・外山・細谷法律事務所所属</p> <p>昭和60年6月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了</p> <p>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</p> <p>昭和61年9月 アンダーソン・毛利法律事務所所属</p> <p>平成6年9月 東西総合法律事務所設立（現職）</p> <p>平成13年3月 最高裁判所司法研修所教官</p> <p>平成15年4月 本投資法人監督役員就任（現職）</p>	0
監督役員	西村 裕	<p>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</p> <p>昭和57年11月 会計士補登録</p> <p>昭和61年9月 公認会計士登録</p> <p>昭和62年9月 Coopers&amp;Lybrand（シンガポール）出向</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>平成5年10月 税理士登録</p> <p>平成11年8月 有限会社マネージメント・サポート設立 取締役（現職）</p> <p>平成15年4月 本投資法人監督役員就任（現職）</p>	0
監督役員	伊藤 紀幸	<p>昭和63年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社</p> <p>平成3年11月 不動産鑑定士補登録</p> <p>平成7年5月 不動産鑑定士登録</p> <p>平成11年12月 株式会社日本格付研究所入社 チーフアナリスト</p> <p>平成13年10月 ムーディーズ・ジャパン株式会社入社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント・アナリスト</p> <p>平成14年11月 現株式会社不動産投資研究所設立 代表取締役（現職）</p>	0

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）からの請求による投資口の払戻しを行いません（本規約第8条）。

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

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

投資口1口当たりの純資産額

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

純資産総額

本投資法人の純資産総額の算出にあたり、資産評価の方法及び基準については、投信法その他の法令（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令134号、その後の改正を含みます。以下、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」といいます。）を含みます。）に従うほか、運用資産の種類に応じて下記の「資産評価の方法及び基準」に従うものとします。

資産評価の方法及び基準

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

#### A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

#### B．不動産信託受益権

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

#### C．不動産匿名組合出資持分及び匿名組合出資持分

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

#### D．証券取引所に上場されている有価証券

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

#### E．店頭売買有価証券

証券業協会（当該店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主

として取引されている証券業協会とします。)が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価額により評価します。

#### F. 上記D.及びE.以外の有価証券

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

#### G. 金銭債権

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

#### H. 金融ヘッジ取引

(イ)証券取引所に上場されている各取引により生じる債権及び債務は、当該証券取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。

(ロ)証券取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算出された価額が得られればその価額により評価します。なお、合理的な方法により価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価することができるものとされます。

(ハ)上記(イ)及び(ロ)にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとされます。

#### I. 金銭等の信託受益権

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

#### J. その他の資産

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

なお、不動産関連資産について、不動産、不動産の賃借権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しますが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとします。

### (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます(本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には保管を委託できない場合があります。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。)

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預

託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、機構に預託することはできません。

投資主は、本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

### (3) 【存続期間】

本規約において、本投資法人の存続期間に関する定めはありません。ただし、解散に関しては、本規約において、法令に定める場合のほか、本投資法人に以下の事由が生じ、投資主総会において解散の決議がなされた場合には、本投資法人は解散されることが定められています（本規約第38条第2項）。

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

本投資法人が、借入れ又は投資法人債について、期限の利益を喪失した場合

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

### (4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までの各6ヶ月間とします。ただし、設立当初の第1期決算期間に関しては本投資法人の設立日である平成15年4月16日から平成16年3月31日までとしています。

### (5) 【その他】

増減資に関する制限

A．本投資法人は、既発行の投資口を含み、200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投信法及びその他関連法令に従って投資口の追加発行を行うことができます（本規約第5条第1項、第2項）。ただし、後記「本規約の変更」に記載の方法によって、本規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

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

B．本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（本規約第7条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする本規約の変更を行う場合には、後記「本規約の変更」の記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条、商法第376条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第6項）。

解散又は償還条件等

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

A．規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生（前記「(3) 存続期間」参照）

B．投資主総会の決議

C．合併

D．破産

E．解散を命ずる裁判

F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本規約には、存続期間に関する定めは規定されておりません。

本規約の変更

A．本規約変更の手続

本規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、本規約の変更に関する議案が可決される必要があります。ただし、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（5）議決権」をご参照ください。

B．本規約を変更した場合における開示方法

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

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

関係法人との契約の更改等

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

A．資産運用会社との間の資産運用委託契約（以下本A．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約は、本投資法人が投信法に基づく投資法人の登録を完了した日より効力を生ずるものとし、その有効期間は、下記（ロ）に従って解約されない限り、効力発生の日から平成17年3月31日までの期間とします。ただし、本投資法人及び資産運用会社のいずれかが期間満了の3ヶ月前までに文書により期間延長に反対する旨の意思表示をなさない限り、委託契約はさらに2年間期間が延長されるものとし、以後においても同様とします。

（ロ）解約に関する事項

（ ）本投資法人及び資産運用会社は、相手方に対し3ヶ月前までに書面による通知をすることにより、委託契約を解約することができます。ただし、資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第34条の9に従って本投資法人より同意を得ることを必要とし、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを必要とします。

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

- ・資産運用会社が委託契約に基づく職務上の義務に違反し、又は怠ったとき
- ・資産運用会社に運用資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ ）上記（ ）及び（ ）にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは委

託契約を解約します。この場合には、本投資法人は資産運用会社に対してその旨を通知するものとします。

- ・資産運用会社が投資信託委託業者でなくなったとき
- ・資産運用会社が投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
- ・資産運用会社が解散したとき

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

#### (八) 契約内容の変更

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

B. 名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社。以下本B.において「名義書換事務等受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約（以下本B.において「委託契約」といいます。）

#### (イ) 契約期間

委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は名義書換事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し文書による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後においても同様とします。

#### (ロ) 解約に関する事項

( ) 本投資法人及び名義書換事務等受託者のいずれも、下記( )又は( )に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。

( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人又は名義書換事務等受託者が、その相手方に対し6ヶ月（以下、「予告期間」といいます。）前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に終了するものとします。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人と名義書換事務等受託者は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとします。

( ) 本投資法人及び名義書換事務等受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができるものとします。

( ) 本投資法人及び名義書換事務等受託者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。

・解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。

・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

#### (ハ) 契約内容の変更

本投資法人及び名義書換事務等受託者は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上



許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

C. 会計帳簿の作成に関する事務等を委託する一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社。以下本C.において「会計帳簿作成事務等受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約（以下本C.において「委託契約」といいます。）

(イ) 契約期間

委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 解約に関する事項

( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者はいずれも、下記( )又は( )に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。

( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。

( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。

( ) 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。

- ・ 解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
- ・ 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(ハ) 契約内容の変更

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

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

(イ) 契約期間

委託契約は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日に効力を発生するものとします。委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 解約に関する事項

( ) 本投資法人及び資産保管会社のいずれも、下記( )又は( )に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできないものとします。

( ) 上記( )にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了するものとします。

- ( ) 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができるものとします。
  - ( ) 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができるものとします。
    - ・ 解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立てがあったとき。
    - ・ 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- (八) 契約内容の変更

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

#### 公告の方法

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

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法及びその施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1号）。

資産運用会社の利害関係人等である以下のA．乃至G．に掲げる者の当該A．乃至G．のそれぞれに定める顧客等の利益を得るために、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

#### A．投資信託委託業者

投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

#### B．信託会社

信託の引受けを行う業務に係る受益者

#### C．信託業務を営む金融機関

信託の引受けを行う業務に係る受益者

#### D．投資顧問業者

投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

#### E．宅地建物取引業者

宅地建物取引業に係る顧客

#### F．不動産特定共同事業者

不動産特定共同事業の事業参加者

#### G．上記A．乃至F．に掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの

投信法施行令で定める顧客等

資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

#### A．証券会社等

#### B．登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に規定する登録金融機関をいいます。以下同じ。）

#### C．宅地建物取引業者

#### D．上記A．乃至C．に掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢に反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である証券会社、証券仲介業者（証券取引法第2条第12項に規定する証券仲介業者をいいます。）又は登録金融機関が他の有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社、証

券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買付けること。

資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が、当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

## (2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、この（2）において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承認を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## (3) 資産の運用の制限

本投資法人は、A．本投資法人の執行役員又は監督役員、B．資産運用会社、C．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、D．資産運用会社の取締役又は監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下の乃至に掲げる行為（投信法第193条第1項第5号に掲げる取引（不動産の管理の委託）その他登録投資法人の投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(4) 利害関係人等に対する取引状況等

該当事項はありません。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

#### (1) 投資口の処分権

投資主は本投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます（投信法第78条第1項、第4項）。

#### (2) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく本投資証券の交付を受けることができます（投信法第83条第2項）。また、投資主は、本投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第83条第5項、商法第226条の2）。

#### (3) 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第136条）。金銭の分配方針に関しては前記「第一部 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

#### (4) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第163条第1項、商法第425条）。

#### (5) 議決権

投信法又は本規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（本規約第11条第3項）、本規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません（投信法第140条第2項等、商法第343条第1項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第82条第3項、商法第224条の3）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、本投資法人が、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合には、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、商法第239条第2項）。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（本規約第11条第5項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、本規約第12条第1項）。

#### (6) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した

書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条第1項）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条の2）。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは本規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が本規約に違反するとき又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第1項、商法第247条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項）。

#### （7）訴権等

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができる（投信法第110条、商法第267条）ほか、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は本規約に違反する行為を行い、その結果本投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第110条、商法第272条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することができます。また、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは本規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときは、本投資法人の業務又は財産の状況を調査するため検査役の選任を本投資法人の本店の所在地を管轄する財務局長に請求することができます（投信法第139条、商法第294条）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して新投資口無効確認の訴えを提起することができます（投信法第123条、商法第280条の15）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合、その手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、商法第415条）。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立無効確認の訴えを提起することができます（投信法第163条、商法第428条）。

#### （8）帳簿閲覧権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄

写を請求することができます（投信法第138条第1項）。

なお、投資法人債は発行しておりません。



## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

資本の額

4億円(本書の日付現在)

事業の内容

- A. 投信法第2条第17項に定義される投資法人資産運用業
- B. 上記A. に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務
- C. 投資法人の設立企画人としての業務
- D. 投信法第34条の10第1項第4号に基づく特定資産(投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。)に係る投資に関し助言を行う業務(以下、「投資助言業務」といいます。)
- E. 投信法第34条の10第3項第2号に基づく宅地建物取引業(宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介をする行為のみを業として行うもの)に限り、投資信託委託業及び投資法人資産運用業に直接関連するものを除きます。以下、「宅地建物取引業(兼業)」といいます。)
- F. 投信法第34条の10第3項第3号及び投信法施行令第39条第1号に基づく不動産の管理業務(投資信託委託業者がその運用の指図を行う投資信託財産又は資産の運用を行う投資法人の資産に属する不動産の管理を行うものを除きます。以下、「不動産管理業務」といいます。)
- G. 上記A. に付帯又は関連する一切の業務

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての業務(投資法人資産運用業等)の他、上記D. E. 及びF. の投資助言業務、宅地建物取引業(兼業)及び不動産管理業務(以下、総称して「投資助言業務等」といいます。)を兼業として以下のとおり行っております。

#### A. 投資助言業務

##### (イ) 助言の対象資産

資産運用会社が、投資助言業務において対象とする資産の種類は、以下のとおりです(以下、「助言対象資産」と総称します。)

- ( ) 不動産
- ( ) 不動産の賃借権
- ( ) 地上権
- ( ) 次に掲げるものを信託する信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
  - (a) 金銭(信託財産を主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り。)
  - (b) 不動産
  - (c) 地上権及び土地の賃借権
- ( ) 当事者の一方が相手方の行う上記( )乃至( )に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下、「匿名組合出資持分」といい、有価証券に該当するものを除きます。)
- ( ) 金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)であって信託財産を主

として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

(口) 助言の内容

資産運用会社が顧客に対して提供する投資助言業務は、当該顧客との間で締結した契約において又はこれに従って対象として特定される助言対象資産に係る投資に関する助言であって、以下のいずれかに該当するものです。なお、以下のいずれも、投信法第34条の10第1項第4号及び投信法施行令第38条に従って、助言対象資産に係る投資に関する助言として行うものであって、かつ、かかる投資に関する助言と認められる範囲内に限られます。

- ( ) 助言対象資産に関する資産入替計画及び収支計画の策定に係る助言
- ( ) 顧客がオーナーとして実施する助言対象資産の取得及び譲渡その他処分に係る助言  
(ただし、宅地建物取引業に該当するものを除きます。)
- ( ) 助言対象資産に係る不動産(以下、「対象不動産」といいます。)の管理及び運営に係る助言
- ( ) 対象不動産の賃貸借に係る助言(ただし、宅地建物取引業に該当するものを除きます。)
- ( ) 対象不動産の増改築、改修及び営繕等の工事に係る助言
- ( ) 対象不動産の付保に係る助言
- ( ) 上記( )乃至( )までのほか、助言対象資産の資産価値の保全又は向上に係る助言
- ( ) 助言対象資産の顧客による投資に関連する状況等の顧客あて報告
- ( ) 上記( )乃至( )に付随する事項(調査、情報収集、情報管理、分析、立案、検証、報告等)

B. 宅地建物取引業(兼業)

資産運用会社が、本投資法人以外の顧客との間における契約に基づいて行う宅地建物取引業(兼業)に係る主な業務は、以下のとおりです。

- ( ) 顧客による宅地又は建物(建物に付随する土地の賃借権及び地上権を含みます。以下本B.において単に「宅地又は建物」といいます。)の取得に係る代理又は媒介業務
- ( ) 顧客が所有する宅地又は建物の売却に係る代理又は媒介業務
- ( ) 顧客による宅地又は建物の賃貸に係る代理又は媒介業務
- ( ) 上記( )乃至( )に付随する業務

C. 不動産管理業務

資産運用会社が、本投資法人以外の顧客との間における契約に基づいて行う不動産管理業務に係る主な業務は、以下のとおりです。

- ( ) 顧客との間における契約で特定される不動産に係る賃貸管理業務、ビル管理業務、工事管理業務及び運営管理業務(以下本C.において、総称して「プロパティマネジメント業務」といいます。)
- ( ) 顧客が資産運用会社以外の者に対し、プロパティマネジメント業務を委託する場合のプロパティマネジメント業務全般に関する総括管理業務
- ( ) 上記( )及び( )に付随する業務

D. 投資助言業務等に関する社内管理体制

資産運用会社は、投資助言業務等を営むに当たって、投資法人資産運用業務と同水準の内部検査等の社内管理体制をとります。また、投資助言業務等が投資法人資産運用業の兼業業務であることに鑑み、投資法人資産運用業の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう、前記「第一部 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 商品設計及び関係者に関するリスク 資産運用会社の兼業業務によるリスク」に記載のとおり、投信部門と不動産運用マ

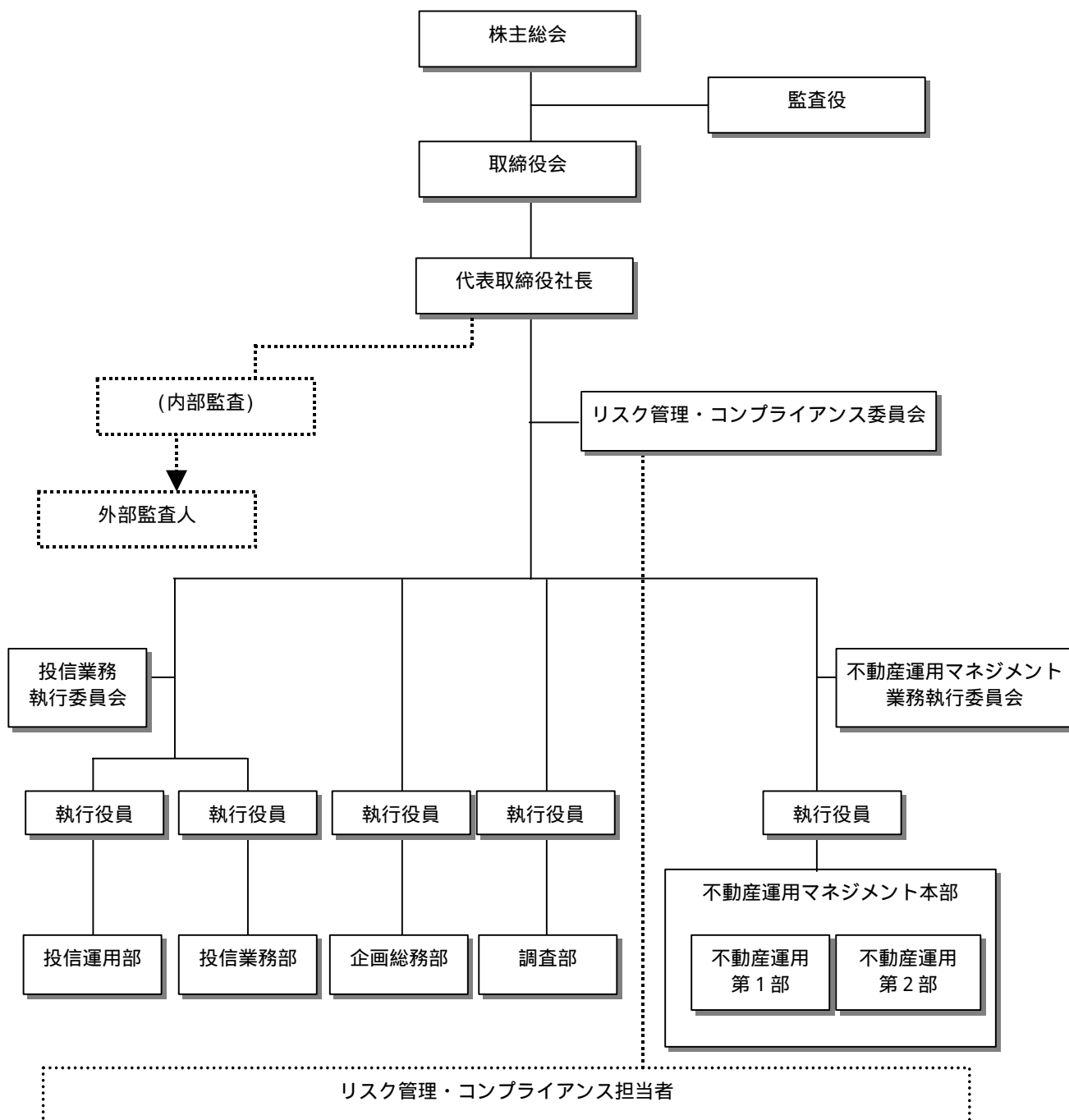
ネジメント部門の間に適切な情報隔壁を整備し、両部門間の情報流用等によって本投資法人（及び投資主）又は不動産マネジメント部門のいずれかの一方の顧客の利益が優先されることのないよう、適切な措置を講じています。

(2) 【運用体制】

組織体制

本書の日付現在における資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。

< 資産運用会社の社内組織体制 >



< 担当する業務の概略 >

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

企画総務部	資産運用会社の経営全般に係る企画及び立案 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 資産運用会社の決算・経理及び財務全般に関する事項 資産運用会社の人事・労務及び総務全般に関する事項 資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の遂行管理
-------	--

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

不動産運用マネジメント業務関連組織	
不動産運用マネジメント業務執行委員会	投資助言業務等に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 顧客に対して行った投資助言業務等の内容及びその成果の評価及び管理
不動産運用マネジメント本部	不動産運用第1部及び第2部の分掌業務の統括
不動産運用第1部及び第2部	顧客の助言対象不動産等の入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客が保有する助言対象不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する助言対象不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 顧客による不動産等の売買又は貸借等の代理又は媒介業務（ただし、投資法人資産運用業に直接関連するものを除きます。） 顧客が保有する不動産等の管理に係る業務（ただし、投資法人資産運用業に直接関連するものを除きます。）

調査部	経済全般の動向の調査 不動産マーケットの調査 不動産に係る運営管理の調査・研究
-----	---

## 資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制

### A．投資方針・計画案及び運用の起案

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用の起案は、法令、本規約及び各種社内規程等に則り、投信運用部においてこれを行います。投信運用部の担当者は起案の際、運用内容の明確化に留意すると共に、投信法第34条の3に規定される行為準則（利害関係人等との投資法人の利益を害する取引に該当しないかの判断等）にも留意します。投信運用部長は、運用に係る当該企画に誤謬・脱漏がないか、内容が上記に照らし適正であるかを確認のうえ、リスク管理・コンプライアンス委員会に発議します。

### B．リスク管理・コンプライアンス体制

#### (イ) リスク管理・コンプライアンス担当者によるチェック

資産運用会社では、運用、決済関係業務の誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、運用、決済関係業務及びコンプライアンスの職務と責任を分離し、チェックに段階を設けています。まずはリスク管理・コンプライアンス担当者が法令遵守等の観点からのチェックを行います。ここでは、(a)投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者及び(b)(a)以外の企画総務部に所属し、投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者が、各々投信運用部により発議された案件のコンプライアンス・チェックを行い、二重の確認体制が取れるようにします。リスク管理・コンプライアンス担当者は、かかるチェックの結果、必要がある場合は当該案件の改善等の措置を投信運用部に対し指摘することができ、かつかかる改善等の措置がなされない場合には、その旨の意見書を付して後記のリスク管理・コンプライアンス委員会宛に上程されます。

#### (ロ) リスク管理・コンプライアンス委員会

リスク管理・コンプライアンス委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長及び複数のリスク管理・コンプライアンス担当者により構成されます。同委員会は、3ヶ月に1回開催されるほか、各委員の要請に基づき随時開催され、さらに投信業務執行委員会が招集されるべき事項が生じた場合にも投信業務執行委員会における決議事項につきコンプライアンス・チェックを行うため原則として開催されます。

リスク管理・コンプライアンス委員会では、以下の事項の審議・決定を行います。

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

リスク管理・コンプライアンス委員会は、考査の結果、不適切な取引若しくは業務執行が行われたと判断された場合、関連部署又は従業員より事情を聴取する等の調査をした上で、これらに対して必要な措置（改善措置又は将来における防止措置）を講じること等を命じるものとしています。同委員会は、上記( )に定める事後確認の結果、継続して行

うべきでないとの決定がなされた事項につき、当該事項を所管する本部又は部に対して、その再検討（実行の取止めを含みます。）を指示することができます。また、上記（ ）に係る事項で否認したものについても同様です。

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

#### （八）リスク管理・コンプライアンスに関する社内規程

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

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

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

#### C．投信業務執行委員会

リスク管理・コンプライアンス委員会による承認決議の後、投信業務執行委員会が開催されます。同委員会は、運用資産の運用に係る投資の基本方針の策定に関する事項（以下、「投資方針に係る事項」といいます。）の決定及び運用資産の運用の決定を行います。

投信業務執行委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、投信部門の全部又は一部を担当する執行役員、投信部門の部長及び担当部長、企画総務部長、並びに投信部門の副部長及び課長のうち、同委員会の承認を得て委員長が指名する者、により構成されます。同委員会は、原則として3ヶ月に1回開催されるほか、各委員の要請に基づき随時開催され、投資方針に係る以下を含む基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。

（イ）投資法人の資産の運用に係る基本方針の策定に関する事項

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

（ハ）不動産関連資産の管理運営計画、賃貸計画（一定の範囲をもって定める標準賃貸料水準の設定を含みます。）及び資本的支出計画の策定に関する事項

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

（ホ）10億円以上の不動産関連資産の取得（増改築を含むものとします。）又は譲渡に関する事項

（ヘ）不動産関連資産以外の資産の運用（ただし、同委員会が別途定める基準に該当するものに限られます。）に関する事項

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

#### D．資産運用の実行

資産運用会社は本書の日付現在、投資助言業務等を除き、本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務を受託しておりません。しかしながら、将来において本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務に従事することがありえます。その場合には、資産運用会社は、投資法人資産毎に運用担当者を定め、運用の実績を明らかにする等、投資法人毎にそれぞれの資産の実質的な分別運用管理の徹底を図り、各担当者間での責任体制を明確化します。なお、運用

を外部に再委託することもありえますが、この場合には、外部委託先の担当者と必要に応じ直接連絡をとることにより、常時外部委託先による運用が資産運用会社の決定事項に沿って行われているかをモニターすることができる体制とします。

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

#### E．運用に係る実績又は状況の評価及び管理

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

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

#### F．その他社内管理体制

(イ) 資産運用会社が運用資産を運用するに当たって発生しうる利益相反を防止するため、自己の投資を原則として行いません。また、複数の投資法人の資産運用を受託する際には、各ファンドの運用が正当に行われていることを上記社内管理体制に従って確認します。

(ロ) 顧客データ等は、顧客との守秘義務契約等に従い、第三者への開示を防止するとともに、社内における不動産運用マネジメント部門との情報隔壁体制を確立するものとし、当該顧客データ等に係る資料の管理については、施錠可能なキャビネット等に保管することとする等、万全を期します。

(ハ) 法令及びコンプライアンス基本規程等社内規程の遵守並びに顧客データ管理については、職員の教育を徹底し、定期的にその状況が確認されます。

(ニ) 取締役会議事録は企画総務部において、リスク管理・コンプライアンス委員会を始めとする各委員会の議事録は事務局となる各担当部において、また、起案書その他の文書は各担当部において、それぞれ管理、保存されます。

(ホ) 企画総務部において法務関連情報の収集・管理を行い、必要に応じて弁護士等の専門家に照会・調査依頼を行うほか、リスク管理・コンプライアンス委員会に報告し、資産運用会社における内部監査に反映されます。

(ヘ) 投信部門と不動産運用マネジメント部門との間に適切な情報隔離を整備し、両部門間の情報流用等によって投資法人（及び投資主）又は投資助言業務等の顧客のいずれか一方の利益が優先される可能性を確実に排除し、また、意思決定機関についても投信部門と不動産マネジメント部門で別々の業務執行委員会を設け、一方の部門の業務執行委員会に他方の部門の従業員が参加することができない体制をとり、組織上明確に分離する等、投信部門における投資法人資産運用業の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう、適切な措置が講じられます。

#### インサイダー類似取引の防止

資産運用会社では「内部者取引管理規程」を定め、法人関係情報を定義し、法人関係情報等

を利用したインサイダー類似取引の防止を図っています。

#### A．法人関係情報

法人関係情報とは、資産運用会社の役職員がその業務に関して取得した未公表の情報のうち、発行会社（上場会社及び店頭登録会社並びに店頭管理会社をいい、資産運用会社、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人及び資産運用会社が運用指図する信託財産並びに資産運用会社と取引関係にある会社を含みます。）の運営、業務、財産に関する情報又は公開買付け、企業買収等の情報であって、当該情報に係る投資証券、投資法人債、受益証券、株式、転換社債、新株引受権付社債、新株の引受権を表示する証券、新株予約権、新株予約権付社債及び普通社債（以下、「投資証券等」といいます。）に対する投資家の投資判断に著しい影響を及ぼすものを、指すものとされます。

#### B．法人関係情報等を利用した自己売買及び投資法人の資産の運用の禁止

（イ）資産運用会社は、法人関係情報、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の資産又はその資産運用の動向に関連する情報及び投資助言業務等に係る投資助言その他の受託業務等の内容その他職務上知り得た特別の情報を利用して投資証券等の自己売買を行わないものとします。

（ロ）資産運用会社は、法人関係情報及び投資助言業務等に係る投資助言その他の受託業務等の内容その他職務上知り得た特別の情報を利用して投資法人の資産の運用を行わないものとします。

（ハ）資産運用会社は、資産運用を受託する投資法人の資産又はその資産運用の動向に関連する情報を利用して他の投資法人の資産の運用を行わないものとします。

#### C．法人関係情報等を利用した投資助言及び情報提供業務の禁止

投資助言業務等にあたっては、法人関係情報、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の資産又はその資産運用の動向に関連する情報に基づく投資助言及び情報提供を行わないものとします。

#### D．法人関係情報等を利用した役職員の自己売買の禁止

資産運用会社の役職員は、法人関係情報、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の資産又はその資産運用の動向に関連する情報及び投資助言業務等に係る投資助言その他の受託業務等の内容その他職務上知り得た特別の情報に基づいて又はもっぱら投機的利益の追求を目的として有価証券の自己売買を行ってはならないものとします。

#### E．投資法人の資産取得等に係る情報の管理

資産運用会社の役職員は、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人が資産を取得し又は譲渡その他の処分を行うに先立って、当該資産の取得又は譲渡その他の処分に関する重要な情報（当該資産に係る情報を含みますが、それに限られません。）を一定の例外を除き、他人に伝達してはならないものとします。



### (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目1番3号	1,192	14.9
近畿日本鉄道株式会社	大阪府大阪市天王寺区上本町六丁目1番55号	800	10.0
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	800	10.0
株式会社東京三菱銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	400	5.0
三菱信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	400	5.0
近鉄不動産株式会社	大阪府大阪市中央区難波二丁目2番3号	392	4.9
ダイヤモンドリース株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	392	4.9
明治安田システム・テクノロジー株式会社	東京都豊島区高田三丁目35番1号	392	4.9
小計		4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社		3,232	40.4
合計		8,000	100.0

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

資産運用会社は、本投資法人と資本関係はありません。

### (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長	山内 正教	昭和51年4月 株式会社東京ソイルリサーチ 勤務 昭和52年2月 株式会社パシフィックコンサルタンツインターナショナル 勤務 昭和53年3月 株式会社木村俊彦構造設計事務所 勤務 昭和54年9月 国際協力事業団(現独立行政法人国際協力機構) 勤務 昭和61年3月 株式会社熊谷組 勤務 昭和61年9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 昭和63年4月 アメリカ明治生命不動産株式会社に出向 平成7年4月 明治生命保険相互会社 不動産部 平成11年4月 明治生命保険相互会社 不動産投資部長 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 代表取締役就任	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	大西 康之	昭和49年4月 近畿日本鉄道株式会社 入社 昭和61年11月 近畿日本鉄道株式会社 企画室 課長 平成6年11月 近畿日本鉄道株式会社 企画室 部長 平成8年7月 近畿日本鉄道株式会社 都市開発局計画部 部長 平成12年11月 近畿日本鉄道株式会社 開発事業本部賃貸事業部 部長(現職) 平成15年5月 近鉄ビルサービス株式会社 取締役(非常勤)就任 (現職) 平成16年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役就任	0
取締役 (非常勤)	ドーソン・ス ティーブン・ リン	平成3年8月 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー 勤務地 ニューヨーク・シティ(アメリカ合衆国)、 台北(台湾) 平成6年5月 ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー アソシエイト、ヴァイス・プレジデント 勤務地 香港 平成12年2月 ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー ヴァイス・プレジデント 勤務地 東京 平成15年10月 日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ 株式会社 代表取締役社長兼CEO就任(現職) 勤務地 東京 平成16年3月 日本ジーエムエーシー・コマーシャル・ホールディ ング株式会社 代表取締役就任(現職) 勤務地 東京 平成16年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役就任	0
取締役 (非常勤)	松尾 憲治	昭和48年4月 明治生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会 社) 入社 平成8年4月 明治生命保険相互会社 長野支社支社長 平成12年4月 明治生命保険相互会社 不動産部長 平成12年4月 明生不動産管理株式会社(現明治安田ビルマネジメ ント株式会社) 取締役就任(現職) 平成13年6月 株式会社ケイエスピー 取締役就任(現職) 平成13年7月 明治生命保険相互会社 取締役不動産部長(現職) 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役就任 平成14年7月 株式会社厚木テレコムパーク 取締役就任(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	森崎 孝	昭和53年4月 株式会社三菱銀行 入行 平成8年1月 株式会社三菱銀行 国際資金為替部欧州室長兼ロンドン支店副支店長 平成8年4月 株式会社東京三菱銀行 ロンドン支店主任支店長代理 平成8年12月 株式会社東京三菱銀行 企画部次長 平成10年11月 株式会社東京三菱銀行 商品開発部次長 平成12年7月 株式会社東京三菱銀行 金融商品開発部次長 平成14年9月 株式会社東京三菱銀行 金融商品開発部長 平成14年9月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役就任 平成16年6月 株式会社東京三菱銀行 投資銀行・資産運用企画室長(現職)	0
取締役 (非常勤)	金野 加多男	昭和55年4月 三菱信託銀行株式会社 入社 平成7年7月 三菱信託銀行株式会社 総合企画部 主任調査役 平成11年3月 三菱信託銀行株式会社 経営企画部 グループマネージャー 平成11年10月 三菱信託銀行株式会社 経営企画部 統括マネージャー 平成14年5月 三菱信託銀行株式会社 東京営業第3部長 平成15年10月 三菱信託銀行株式会社 営業第6部長 平成16年5月 三菱信託銀行株式会社 不動産企画部長(現職) 平成16年5月 三菱信託不動産販売株式会社 取締役(非常勤)就任(現職) 平成16年6月 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 取締役(非常勤)就任(現職) 平成16年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役就任	0
監査役 (非常勤)	山田 徳昭	平成元年10月 公認会計士第二次試験合格 平成2年4月 中央監査法人(現中央青山監査法人) 勤務 平成5年3月 公認会計士第三次試験合格 平成9年7月 公認会計士山田徳昭事務所(現クリフィックス税理士法人)設立(現職) 平成11年11月 税理士登録 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 監査役就任	0

上記役員のうち本投資法人の役職員の兼務はありません。

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

##### 事業の内容

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行うほか、投資助言業務等を行っております。

##### 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。ただし、兼業業務として本投資法人以外の顧客につき投資助言

業務等を行っております。投資助言業務等については、前記「(1)名称、資本の額及び事業の内容 事業の内容」をご参照ください。

#### 関係業務の概況

##### 資産運用会社としての業務

#### A. 本投資法人を代理して行う運用資産の運用に係る業務

(イ) 資産運用会社は、本投資法人を代理して( )運用資産をもってする資産の購入、交換その他の取得及び( )運用資産の売却、交換、譲渡その他の処分、による運用資産の運用に係る業務を行います。

(ロ) 資産運用会社は、本投資法人を代理して運用資産の所有者又は保有者若しくは名義人として行うべき資産の管理・運営に係る業務を行います。

#### B. 資金調達業務

(イ) 資産運用会社は、法令に反しない限度において、本投資法人を代理して、本投資法人による借入れ又は借換え等に関する判断及びその実行を行います。

(ロ) 資産運用会社は、本投資法人による投資口又は投資法人債の発行その他本投資法人が行う金融取引に関して、本投資法人に助言を提供し、これらの取引のための交渉に参加する業務(本投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債又は本投資法人の行う借入れに係る格付取得に関して助言を提供する業務を含みます。)を行います。

(ハ) 資産運用会社は、本投資法人が投資口若しくは投資法人債を発行し、又は借入れを行うに際して必要となる開示書類(投資口又は投資法人債に関する有価証券届出書、有価証券報告書その他の開示書類を含みますが、これに限られません。)の作成に係る助言を提供する事務を行います。

#### C. 報告業務

(イ) 資産運用会社は、投信法その他の法令に定めるところに従い、本投資法人の決算期毎に、運用資産の運用の結果を、本投資法人に報告するものとします。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。

(ロ) 資産運用会社は、資産運用委託契約が有効に存続する限り、以下に従って本投資法人に情報を提供します。

( )運用資産の運用に関して、別途本投資法人及び資産運用会社の合意する様式及び内容により運用計画及び期中運用計画(仮期中運用計画を含みます。)を適時本投資法人に対し提示します。

( )本投資法人の求めがある場合には、随時、委託業務の状況について説明します。ただし、運用資産に係る個別の取引の執行理由について報告する義務はありません。

( )投信法第34条の6第1項に基づき、本投資法人と資産運用会社とが別途合意する日を初回とし、3ヶ月毎に、同項に定める書面を本投資法人に交付します。

( )投信法第34条の6第2項に該当する取引が行われた場合は、同項に定める書面を本投資法人その他の法令で定められた者に交付します。

#### D. 上記A.乃至C.のほか、投信法において投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者がその資産の運用を行う投資法人のために行うべき事項として定められている事項を遂行する業務

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

##### 資本関係

該当事項はありません。

##### 役員の兼職関係

該当事項はありません。

## 資産運用会社の概要

### A．会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

平成14年7月1日 会社設立

平成14年8月2日 宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第3条の免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第81031号）

平成14年10月4日 増資（資本の額を1億円から4億円に増額）

平成14年12月24日 宅地建物取引業法第50条の2の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第16号）

平成15年4月2日 投信法第6条の投資信託委託業者として投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第25号）

平成15年4月2日 投信法第34条の10第2項に基づく特定資産に係る投資に関し助言を行う業務についての兼業届出

平成16年12月14日 投信法第34条の10第3項第2号に基づく宅地建物取引業の認可取得

平成16年12月14日 投信法第34条の10第3項第3号に基づく不動産の管理業務の認可取得

### B．株式の総数

（イ）発行する株式の総数（本書の日付現在）

40,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

#### 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

### A．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

	平成16年3月31日現在
総資産	859,950千円
総負債	279,721千円
純資産	580,228千円

### B．最近の事業年度における損益の概況

	平成16年3月31日現在
営業損益	521,147千円
経常損益	521,185千円
税引前当期純利益	509,182千円

#### その他

### A．定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第343条第1項）。資産運用会社は、平成14年9月18日に定款の事業目的の変更を行っています。同日以降本書の日付までの間において、資産運用会社に関し、定款の変更はなされていません。

### B．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

### C．合併等

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

## 2【その他の関係法人の概況】

< 一般事務受託者兼資産保管会社 >

### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

#### A．名称

三菱信託銀行株式会社

#### B．資本の額

324,279百万円（平成16年3月31日現在）

#### C．事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

### (2)【関係業務の概要】

#### A．名義書換事務等受託者としての業務

(イ) 本投資法人の投資口の名義書換に関する事務

(ロ) 本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部

(ハ) 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

(ニ) 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

(ホ) 上記(イ)乃至(ニ)に掲げる事務の遂行に必要な付随事務

(ヘ) 上記(イ)乃至(ホ)に定める事務以外に臨時に発生する事務。なお、臨時事務の取扱いについては本投資法人及び名義書換事務等受託者が協議の上これを定めるものとします。

#### B．会計帳簿作成事務等受託者としての業務

(イ) 投資証券の発行に関する事務

(ロ) 本投資法人の機関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。）

(ハ) 計算に関する事務

(ニ) 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

(ホ) 納税に関する事務

#### C．資産保管会社としての業務

(イ) 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

(ロ) 本投資法人が収受し保有する金銭の保管に係る業務

(ハ) 本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務

(ニ) 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

(ホ) 上記(イ)乃至(ニ)の業務に関連して付随的に発生する事務

### (3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人の投資口を80口（ただし、信託勘定を除きます。）保有しています。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」及び同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づいて作成しております。

なお、第1期計算期間（平成15年4月16日（設立日）から平成16年3月31日まで）及び第2期計算期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）については「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項の但書により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成15年4月16日（設立日）から平成16年3月31日まで）及び第2期計算期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。



# 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成16年3月31日現在)		第2期 (平成16年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
資産の部					
流動資産					
現金及び預金			988,543		1,792,599
信託現金及び信託預金	1		7,110,760		7,305,100
営業未収入金			15,848		19,393
前払費用			49,553		61,171
未収消費税等			1,285,662		
繰延税金資産			493		222
立替金			194		444
流動資産合計			9,451,056	12.9	9,178,932
固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物	1	26,500,133		26,508,374	
減価償却累計額		487,459	26,012,674	995,136	25,513,238
信託構築物	1	122,434		122,614	
減価償却累計額		3,780	118,653	7,648	114,965
信託機械及び装置	1	223,186		225,186	
減価償却累計額		14,166	209,020	28,228	196,958
信託工具器具及び備品	1	15,639		15,639	
減価償却累計額		753	14,886	1,981	13,658
信託土地	1		36,799,207		36,799,207
有形固定資産合計			63,154,441	86.5	62,638,028
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			3,711		3,383
信託その他の無形固定資産	1		7,662		7,407
無形固定資産合計			129,733	0.1	129,149
3.投資その他の資産					
長期前払費用			135,442		120,393
差入預託保証金			10,000		10,000
投資その他の資産合計			145,442	0.1	130,393
固定資産合計			63,429,617	86.9	62,897,570
繰延資産					
創業費			51,029		44,650
繰延資産合計			51,029	0.0	44,650
資産合計			72,931,703	100.0	72,121,153

区分	注記 番号	第1期 (平成16年3月31日現在)		第2期 (平成16年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		99,901		60,236	
短期借入金	1	23,500,000		22,500,000	
未払金		101		2,356	
未払費用		107,640		78,958	
未払法人税等		2,318		723	
未払消費税等				95,448	
前受金		421,958		418,203	
預り金		4,209		442	
未払分配金				4,771	
仮受金				131	
流動負債合計		24,136,129	33.0	23,161,271	32.1
固定負債					
長期借入金	1	18,000,000		18,000,000	
信託預り敷金保証金		6,095,169		6,228,738	
固定負債合計		24,095,169	33.0	24,228,738	33.5
負債合計		48,231,299	66.1	47,390,009	65.7
出資の部	3				
出資総額					
出資総額	2	23,823,200	32.6	23,823,200	33.0
剰余金					
当期未処分利益		877,204		907,943	
剰余金合計		877,204	1.2	907,943	1.2
出資合計		24,700,404	33.8	24,731,143	34.2
負債・出資合計		72,931,703	100.0	72,121,153	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日		第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日			
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		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			2,533,870		
その他の貸貸事業収入	1	64	2,243,139	100.0	900	2,534,770	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	1	831,039			1,090,942		
資産運用報酬		143,996			157,236		
役員報酬		11,844			6,258		
資産保管委託報酬		7,389			18,086		
一般事務委託報酬		24,728			37,374		
会計監査人報酬					8,500		
その他の営業費用		47,899	1,066,896	47.5	22,141	1,340,539	52.8
営業利益			1,176,242	52.4		1,194,231	47.1
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		4			6		
その他の営業外収益			4	0.0	8,087	8,094	0.3
2. 営業外費用							
支払利息		164,455			219,507		
新投資口発行費		58,792			13,845		
新投資口公開関連費用		23,436					
創業費償却費		6,378			6,378		
融資手数料		7,790			10,403		
その他の営業外費用		36,357	297,211	13.2	43,249	293,383	11.5
経常利益			879,035	39.1		908,941	35.8
税引前当期純利益			879,035	39.1		908,941	35.8
法人税、住民税及び事業税			2,324	0.1		729	0.0
法人税等調整額			493			270	
当期純利益			877,204	39.1		907,940	35.8
前期繰越利益						2	
当期末処分利益			877,204			907,943	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
当期末処分利益		877,204千円	907,943千円
分配金の額		877,201千円	907,935千円
(投資口1口当たり分配金の額)		(18,124円)	(18,759円)
次期繰越利益		2千円	8千円

分配金の額の算出方法	<p>本規約第27条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」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、当期末処分利益を越えない額で発行投資口数48,400口の整数倍数の最大値となる877,201千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項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」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、当期末処分利益を越えない額で発行投資口数48,400口の整数倍数の最大値となる907,935千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>
------------	--	--

千円未満を切捨てにより表示しております。

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期		第2期	
		自 至	平成15年4月16日 平成16年3月31日	自 至	平成16年4月1日 平成16年9月30日
		金額(千円)		金額(千円)	
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		908,941
減価償却費			506,777		527,419
受取利息			4		6
支払利息			164,455		219,507
営業未収入金の増加・減少額			15,848		3,544
未収消費税等の増加・減少額			1,285,662		1,285,662
営業未払金の増加・減少額			99,901		21,979
未払金の増加・減少額			101		2,255
未払費用の増加・減少額			107,640		28,681
未払消費税等の増加・減少額					95,448
前受金の増加・減少額			421,958		3,755
預り金の増加・減少額			4,209		3,767
創業費の増加・減少額			51,029		6,378
前払費用の増加・減少額			49,553		11,618
長期前払費用の増加・減少額			135,442		15,049
その他			194		118
小計			646,344		2,987,190
利息の受取額			4		6
利息の支払額			164,455		219,507
法人税等の支払額			6		2,325
営業活動によるキャッシュ・フロー			481,886		2,765,364
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		28,107
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		215,974
信託預り敷金保証金の支出			272,859		82,406
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		82,406
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		215,974
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		28,107
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		22,500,000
短期借入金の返済による支出					23,500,000
長期借入金の借入による収入			18,000,000		
投資口発行による収入			23,823,200		
分配金の支払額					872,430
財務活動によるキャッシュ・フロー			65,323,200		1,872,430
現金及び現金同等物の増加・減少額			2,004,134		864,827
現金及び現金同等物の期首残高					2,004,134
現金及び現金同等物の期末残高			2,004,134		2,868,961

〔重要な会計方針〕

項目	第 1 期 自 平成15年 4 月16日 至 平成16年 3 月31日	第 2 期 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成16年 9 月30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> <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</p> <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>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
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>	<p>創業費 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 保有する信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</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>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>	<p>固定資産税等の処理方法 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ありません。</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>

項目	第 1 期 自 平成15年 4 月16日 至 平成16年 3 月31日	第 2 期 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成16年 9 月30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>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。</p> <p>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。</p> <p>「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 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>	<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) 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。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

第1期 (平成16年3月31日現在)	第2期 (平成16年9月30日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
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以下のとおりです。	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以下のとおりです。
信託現金及び信託預金 7,110,760	信託現金及び信託預金 7,305,100
信託建物 26,012,674	信託建物 25,513,238
信託構築物 118,653	信託構築物 114,965
信託機械及び装置 209,020	信託機械及び装置 196,958
信託工具器具及び備品 14,886	信託工具器具及び備品 13,658
信託土地 36,799,207	信託土地 36,799,207
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 7,662	信託その他の無形固定資産 7,407
合計 70,391,223	合計 70,068,894
担保を付している債務は以下のとおりです。	担保を付している債務は以下のとおりです。
短期借入金 23,500,000	短期借入金 22,500,000
長期借入金 18,000,000	長期借入金 18,000,000
合計 41,500,000	合計 40,500,000
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	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	発行する投資口の総数 2,000,000口
発行済投資口数 48,400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	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	50,000千円



## (損益計算書関係)

第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日	第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日
<b>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</b> (単位：千円) <b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 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 2,243,074 その他の賃貸事業収入 (その他の雑収入) 64 計 64 不動産賃貸事業収益合計 2,243,139  <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 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 831,039 <b>C. 不動産賃貸事業損益</b> (A - B) 1,412,100	<b>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</b> (単位：千円) <b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 (賃料) 2,127,327 (共益費) 282,823 (水道光熱費収入) 98,136 (駐車場収入) 23,971 (付帯収入) 1,611 計 2,533,870 その他の賃貸事業収入 (その他の雑収入) 900 計 900 不動産賃貸事業収益合計 2,534,770  <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 (外部委託費) 193,086 (水道光熱費) 100,977 (公租公課) 232,051 (保険料) 8,965 (修繕費) 18,222 (減価償却費) 527,419 (その他の賃貸事業費用) 10,218 不動産賃貸事業費用合計 1,090,942 <b>C. 不動産賃貸事業損益</b> (A - B) 1,443,828

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日	第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30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16年 3月31日現在) (単位：千円) 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 2,004,134	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 9月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 1,792,599 信託現金及び信託預金 7,305,100 信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 6,228,738 現金及び現金同等物 2,868,961

(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。

(リース取引関係)

第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日			第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日		
オペレーティングリース取引(貸主側) (単位:千円)			オペレーティングリース取引(貸主側) (単位:千円)		
未経過リース料	1年内	2,988,823	未経過リース料	1年内	2,998,465
	1年超	8,647,844		1年超	7,190,393
	合計	11,636,667		合計	10,188,858

(有価証券関係)

第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日		第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30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	

(デリバティブ取引関係)

第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日		第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30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	

(退職給付会計)

第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日		第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30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	

## ( 税効果会計関係 )

第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日	第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30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</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</p> <p>( 繰延税金資産 )</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">432</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">60</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">493</td> </tr> <tr> <td>( 繰延税金資産の純額 )</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">493</td> </tr> </table>	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	<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</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</p> <p>( 繰延税金資産 )</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">216</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">6</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">222</td> </tr> <tr> <td>( 繰延税金資産の純額 )</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">222</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	216	未払事業税損金不算入額	6	繰延税金資産合計	222	( 繰延税金資産の純額 )	222				
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																				
未払事業所税損金不算入額	216																				
未払事業税損金不算入額	6																				
繰延税金資産合計	222																				
( 繰延税金資産の純額 )	222																				
<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</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : % )</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.39</td> </tr> <tr> <td>( 調整 )</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.31</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.13</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.21</td> </tr> </table>	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	<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</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : % )</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.39</td> </tr> <tr> <td>( 調整 )</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.07</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	( 調整 )		支払分配金の損金算入額	39.35	その他	0.07	税効果会計適用後法人税等の負担率	0.11
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																				
法定実効税率	39.39																				
( 調整 )																					
支払分配金の損金算入額	39.35																				
その他	0.07																				
税効果会計適用後法人税等の負担率	0.11																				

## ( 持分法損益等 )

第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日	第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30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。	同左

## ( 関連当事者との取引 )

第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日	第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	同左
役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	同左
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。	同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日		第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
1口当たり純資産額	510,338円	1口当たり純資産額	510,974円
1口当たり当期純利益	33,422円(18,124円)	1口当たり当期純利益	18,759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おりません。</p>		<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。</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おりません。</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。

	第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
当期純利益(千円)	877,204	907,940
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	907,940
期中平均投資口数(口)	26,246(48,400)	48,400

(重要な後発事象)

第 1 期 自 平成15年 4 月16日 至 平成16年 3 月31日	第 2 期 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成16年 9 月30日
<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成16年 9 月30日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成16年10月27日に払込が完了いたしました。この結果、平成16年10月27日付で出資総額は45,721,832千円、発行済投資口総数は76,400口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 28,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり810,460円 発行価格の総額 : 22,692,880千円 発行価額(引受価額) : 1口当たり782,094円 発行価額の総額 : 21,898,632千円 払込期日 : 平成16年10月27日 投資証券交付日 : 平成16年10月28日 分配金起算日 : 平成16年10月 1 日 手取金の使途 : 借入金の返済等</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>平成16年10月 1 日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : 近鉄大森ビル 所在地(住居表示) : 東京都品川区南大井六丁目21番12号 土地面積 : 1,764.29㎡ 延床面積 : 10,441.61㎡ 譲渡価格 : 5,600,000千円 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 8 億円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権 契約締結日・譲渡日 : 平成16年10月 1 日</p> <p>(注1) 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譲渡価格を記載しております。</p> <p>(注2) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注3) 譲渡資産の詳細につきましては、前記「第一部 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件」をご参照ください。</p>	<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成16年 9 月30日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成16年10月27日に払込が完了いたしました。この結果、平成16年10月27日付で出資総額は45,721,832千円、発行済投資口総数は76,400口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 28,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり810,460円 発行価格の総額 : 22,692,880千円 発行価額(引受価額) : 1口当たり782,094円 発行価額の総額 : 21,898,632千円 払込期日 : 平成16年10月27日 投資証券交付日 : 平成16年10月28日 分配金起算日 : 平成16年10月 1 日 手取金の使途 : 借入金の返済等</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>平成16年10月 1 日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : 近鉄大森ビル 所在地(住居表示) : 東京都品川区南大井六丁目21番12号 土地面積 : 1,764.29㎡ 延床面積 : 10,441.61㎡ 譲渡価格 : 5,600,000千円 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 8 億円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権 契約締結日・譲渡日 : 平成16年10月 1 日</p> <p>(注1) 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譲渡価格を記載しております。</p> <p>(注2) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注3) 譲渡資産の詳細につきましては、前記「第一部 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件」をご参照ください。</p>

<p style="text-align: center;">第 1 期 自 平成15年 4月16日 至 平成16年 3月31日</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日</p>
<p>3. 資産の取得</p> <p>第 1 期の決算日（平成16年 3月31日）経過後、以下の資産を取得することを平成16年12月21日に決定し、平成16年12月21日に公表しております。取得の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : 銀座ファーストビル            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            所有形態 : 土地 所有権（共有）                              建物 区分所有権            用途 : 事務所・店舗・駐車場            土地面積 : 1,404.64㎡            延床面積 : 一棟全体の床面積                      12,479.45㎡                      一棟全体の専有部分の床面積 10,700.06㎡                      うち取得対象専有部分の床面積 9,856.20㎡            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            建築時期 : 平成10年 8月            総賃貸可能面積 : 7,841.72㎡            取得予定価額 : 12,282,000千円            契約締結予定日 : 平成17年 3月31日            取得予定日 : 平成17年 3月31日</p> <p>(注1) 土地面積は、建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、100,000分の95,518です。</p> <p>(注2) 取得予定価額は、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る売買価額）を記載しております。</p> <p>(注3) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p>	<p>3. 資産の取得</p> <p>第 2 期の決算日（平成16年 9月30日）経過後、以下の資産を取得することを平成16年12月21日に決定し、平成16年12月21日に公表しております。取得の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : 銀座ファーストビル            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            所有形態 : 土地 所有権（共有）                              建物 区分所有権            用途 : 事務所・店舗・駐車場            土地面積 : 1,404.64㎡            延床面積 : 一棟全体の床面積                      12,479.45㎡                      一棟全体の専有部分の床面積 10,700.06㎡                      うち取得対象専有部分の床面積 9,856.20㎡            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            建築時期 : 平成10年 8月            総賃貸可能面積 : 7,841.72㎡            取得予定価額 : 12,282,000千円            契約締結予定日 : 平成17年 3月31日            取得予定日 : 平成17年 3月31日</p> <p>(注1) 土地面積は、建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、100,000分の95,518です。</p> <p>(注2) 取得予定価額は、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る売買価額）を記載しております。</p> <p>(注3) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p>

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要	
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)			
有形固定資産	信託建物	26,500,133	8,241	-	26,508,374	995,136	507,677	25,513,238	
	信託構築物	122,434	180	-	122,614	7,648	3,868	114,965	
	信託機械及び装置	223,186	2,000	-	225,186	28,228	14,062	196,958	
	信託工具器具及び備品	15,639	-	-	15,639	1,981	1,228	13,658	
	信託土地	36,799,207	-	-	36,799,207	-	-	36,799,207	
	小計	63,660,601	10,421	-	63,671,023	1,032,994	526,835	62,638,028	
無形固定資産	信託借地権	118,358	-	-	118,358	-	-	118,358	
	信託その他の無形固定 資産	7,925	-	-	7,925	518	255	7,407	
	小計	126,283	-	-	126,283	518	255	125,765	
総計	63,786,885	10,421	-	63,797,306	1,033,512	527,090	62,763,793		

(注) 各資産の増加は、改修工事等に伴う資本的支出によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

### 借入金明細表

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限	使途	摘要			
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	1.07	平成17年 3月31日	(注1)	担保付 無保証			
	三菱信託銀行株式会社	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000							
	農林中央金庫	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000							
	株式会社八十二銀行	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000							
	株式会社伊予銀行	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000							
	株式会社千葉銀行	1,000,000	-	1,000,000	-							
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000							
	株式会社百十四銀行	500,000	500,000	500,000	500,000							
	小計	23,500,000	22,500,000	23,500,000	22,500,000							
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.39271	平成20年 9月30日	(注1)	担保付 無保証			
	株式会社東京三菱銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.62						
	三菱信託銀行株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000	1.39271						
	三菱信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.62						
	明治安田生命保険相互会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.39271						
	農林中央金庫	1,500,000	-	-	1,500,000	1.39271						
	日本興亜損害保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.39271						
	株式会社静岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.62						
	株式会社常陽銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.62						
	株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.62						
	株式会社足利銀行	500,000	-	-	500,000	0.62						
	株式会社伊予銀行	500,000	-	-	500,000	0.62						
	株式会社千葉銀行	500,000	-	-	500,000	0.62						
	株式会社南都銀行	500,000	-	-	500,000	0.62						
	株式会社百十四銀行	500,000	-	-	500,000	0.62						
	中央三井信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.62						
	小計	18,000,000	-	-	18,000,000							
	合計	41,500,000	22,500,000	23,500,000	40,500,000							

(注1) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換え資金です。

(注2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	-	-	18,000,000	-



出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	23,823,200	-	-	23,823,200	-
合計	23,823,200	-	-	23,823,200	-

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成16年9月30日現在)

資産総額	72,121,153,635 円
負債総額	47,390,009,778 円
純資産総額 ( - )	24,731,143,857 円
発行済数量	48,400 口
1 単位当たり純資産額 ( / ) (注)	510,974 円

(注) 「1 単位当たり純資産額」は小数点以下を切捨てております。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

本投資法人は第1期、第2期とも自らの販売及び買戻しの実績はありません。なお、第1期（平成16年3月期）及び第2期（平成16年9月期）の本投資法人の投資口の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	平成15年4月16日	400 (0)	0 (0)	400 (0)
	平成15年9月25日	48,000 (0)	0 (0)	48,400 (0)
第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	該当なし			

（注1）括弧内の数値は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

（注2）第2期計算期間経過後、平成16年10月27日に28,000口を追加発行しております。

## 第7【参考情報】

第2期計算期間の開始日から本書の日付までの間に以下の書類を関東財務局長に提出いたしました。

- 平成16年6月29日 有価証券報告書（第1期：計算期間 平成15年4月16日～平成16年3月31日）  
及びその添付書類
- 平成16年9月30日 有価証券届出書及びその添付書類
- 平成16年10月7日 有価証券届出書の訂正届出書
- 平成16年10月19日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

# 独立監査人の監査報告書

平成16年12月21日

グローバル・ワン不動産投資法人  
役員会 御中

## 中央青山監査法人

代表社員 公認会計士 田中 俊之  
関与社員

関与社員 公認会計士 大畑 茂

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているグローバル・ワン不動産投資法人の平成15年4月16日から平成16年3月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、グローバル・ワン不動産投資法人の平成16年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行、資産の譲渡及び資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

( ) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年12月21日

グローバル・ワン不動産投資法人  
役員会 御中

## 中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 田中俊之  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鶴田光夫  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているグローバル・ワン不動産投資法人の平成16年4月1日から平成16年9月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、グローバル・ワン不動産投資法人の平成16年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行、資産の譲渡及び資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

( ) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。