

## 【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21年 6 月25日
【計算期間】	第15期 (自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日)
【発行者名】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山碕 建人
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号
【事務連絡者氏名】	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 企画部長 木村 透
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号
【電話番号】	03-3211-7921
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成16年 9月	平成17年 3月	平成17年 9月	平成18年 3月	平成18年 9月	平成19年 3月	平成19年 9月	平成20年 3月	平成20年 9月	平成21年 3月
営業収益 (注) 1.	(百万円)	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805	20,716
経常利益	(百万円)	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449	8,426
当期純利益	(百万円)	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425
出資総額	(百万円)	133,448	133,448	201,472	201,472	201,472	264,683	264,683	297,601	297,601	297,601
発行済投資口数	(口)	260,400	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000	443,000
純資産額	(百万円)	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027
総資産額	(百万円)	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022
1口当たり純資産額	(円)	527,185	528,299	599,254	599,475	600,605	663,091	664,071	701,009	690,858	690,806
1口当たり当期純利益 (注) 2.	(円)	14,711	15,824	16,505	16,172	17,302	17,876	18,500	31,299	19,071	19,020
分配総額	(百万円)	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425
1口当たり分配金額	(円)	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072	19,020
うち1口当たり利益 分配金額	(円)	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072	19,020
うち1口当たり利益 超過分配金額	(円)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己資本比率 (注) 3.	(%)	53.3	42.7	58.1	47.8	47.0	61.2	60.6	58.9	56.4	54.2
自己資本利益率 (注) 4.	(%)	2.8	3.0	2.8	2.7	2.9	2.7	2.8	4.7	2.7	2.8
		(年換算値 5.6)	(年換算値 6.0)	(年換算値 5.6)	(年換算値 5.4)	(年換算値 5.8)	(年換算値 5.5)	(年換算値 5.6)	(年換算値 9.3)	(年換算値 5.5)	(年換算値 5.5)

(注) 1. 営業収益については、消費税等は含まれておりません。

(注) 2. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による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。

(注) 3. 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注) 4. 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

第8期、第11期及び第13期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。なお、年換算値につきましては、第7期、第9期、第11期、第15期は運用日数182日、その他の期は運用日数183日により算出しております。

(注) 5. 第10期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

## ② 運用状況

### (i) 当期（第15期：平成20年10月1日～平成21年3月31日）の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立され、平成13年9月10日の上場後（東京証券取引所不動産投資信託証券市場：銘柄コード8952）、順調に成長を続け、約7年後の平成20年9月期末（平成20年9月30日）の運用資産はオフィスビル54物件となりました。

当期においては新たな物件の取得（平成20年12月19日付けで汐留ビルディング（東京都港区）を21,250百万円で取得）を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは55物件、取得価格の総額は564,219百万円となりました（注）。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去14回の分配実績というトラックレコードに刻まれておりますが、第15期目となった当期においても、基幹の賃貸事業については増収増益を達成することができ、引き続き安定した分配金を維持することができました。

（注）物件数及び取得価格総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

### (ii) 当期の運用実績

#### (a) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、国際的な金融市場の混乱の影響が企業収益の落ち込み、設備投資の減少や雇用情勢の悪化という形で実体経済へと波及し、景気後退色が鮮明となりました。

オフィス賃貸市場につきましても、企業業績の悪化に伴い需要が減少し、撤退やコスト削減などを目的とした稼働床面積の縮小、あるいは解約等の動きが増加したことで、全国的に空室率は上昇しております。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、取得物件のグレードの高さに加え、機能の維持及び向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて95.5%と高い入居率を維持することができました。

不動産売買市場に関しましては、金融機関の不動産に対する融資姿勢が厳しさを増したことを背景に、取引が大幅に減少し、競争力に劣る物件を中心に価格の下落傾向が見られます。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権（以下「汐留ビルディング信託受益権」といいます。）の準共有持分10%を取得し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成21年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル55物件、取得価格の総額564,219百万円、総賃貸可能面積516,411㎡（約156,214坪）、テナント総数993となりました（注）。

（注）物件数、取得価格総額、総賃貸可能面積及びテナント総数には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

#### (b) 資金の調達

汐留ビルディング信託受益権の準共有持分の取得に際し、平成20年12月19日付けにて長期・短期合わせて21,000百万円の借入れを行いました。また、既存の短期借入金及び長期借入金の返済に充てるため、平成21年3月24日付けにて7,500百万円の短期借入及び2,000百万円の長期借入を、平成21年3月30日付けにて5,000百万円の長期借入れを行いました結果、平成21年3月31日現在の有利子負債残高は220,500百万円、内、長期借入金は127,500百万円（1年以内に返済予定の長期借入金12,000百万円を含みます。）、短期借入金は48,000百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

また、平成21年3月31日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年以内に返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は78.2%、総

資産に占める有利子負債の比率は39.0%となっており、前期末に引き続き、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、本書の日付現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

#### ■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	長期会社格付け：A A－ 短期会社格付け：A－1＋
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A 1
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A A

#### (c) 投資主総会の開催

当期におきましては、平成21年3月17日に第5回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約の変更、並びに執行役員、補欠執行役員及び監督役員の選任について付議され、全て原案通り承認可決されました。

#### (d) 資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」ということがあります。）は、東京海上日動火災保険株式会社が、その保有する本資産運用会社の株式77,142株（株式保有比率27.0%）全株を三菱地所株式会社（本資産運用会社の筆頭株主）に譲渡することを、平成21年2月5日付けで承認し、平成21年3月27日付けで株式譲渡が完了しております。

かかる株式譲渡により、三菱地所株式会社による本資産運用会社株式の保有比率は36.0%から63.0%となり、本資産運用会社は同社の連結子会社に該当することとなりました。それにより、三菱地所株式会社は、投信法に規定される本資産運用会社の利害関係人等に該当することとなりました。

これを受け本資産運用会社では、利益相反防止を含むコンプライアンス態勢の一層の強化を図るため、平成21年3月27日付けにてコンプライアンス委員会を新設しております（コンプライアンス委員会の詳細につきましては、後記「3 投資リスク ⑥ リスクに対する管理体制」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 ② 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。）。

#### (e) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益20,716百万円（前期比4.6%増）、営業利益9,955百万円（前期比1.5%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,426百万円（前期比0.3%減）、当期純利益は8,425百万円（前期比0.3%減）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金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、19,020円となりました。

#### (iii) 決算後に生じた重要な事実

##### (a) 未利用容積の移転取引

当投資法人は、平成21年9月17日（予定）に、三菱UFJ信託銀行本店ビルの敷地に係る未利用容積の利用権の移転取引を行います。当該取引の詳細は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ii) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要

（個別物件表）」末尾の「<当期末日以降の不動産等の取得及び譲渡>」をご参照ください。

（b）資産の一部譲渡

当投資法人は、平成21年10月30日（予定）に、神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の譲渡を行います。当該取引の詳細は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ii) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）」末尾の「<当期末日以降の不動産等の取得及び譲渡>」をご参照ください。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

当投資法人は、投信法に基づき、当投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。本書において以下同じ意味で用います。）に対する投資として運用することを目的とし、特に、主として「不動産等」及び「不動産対応証券」の特定資産（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ①投資の基本方針」をご参照ください。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

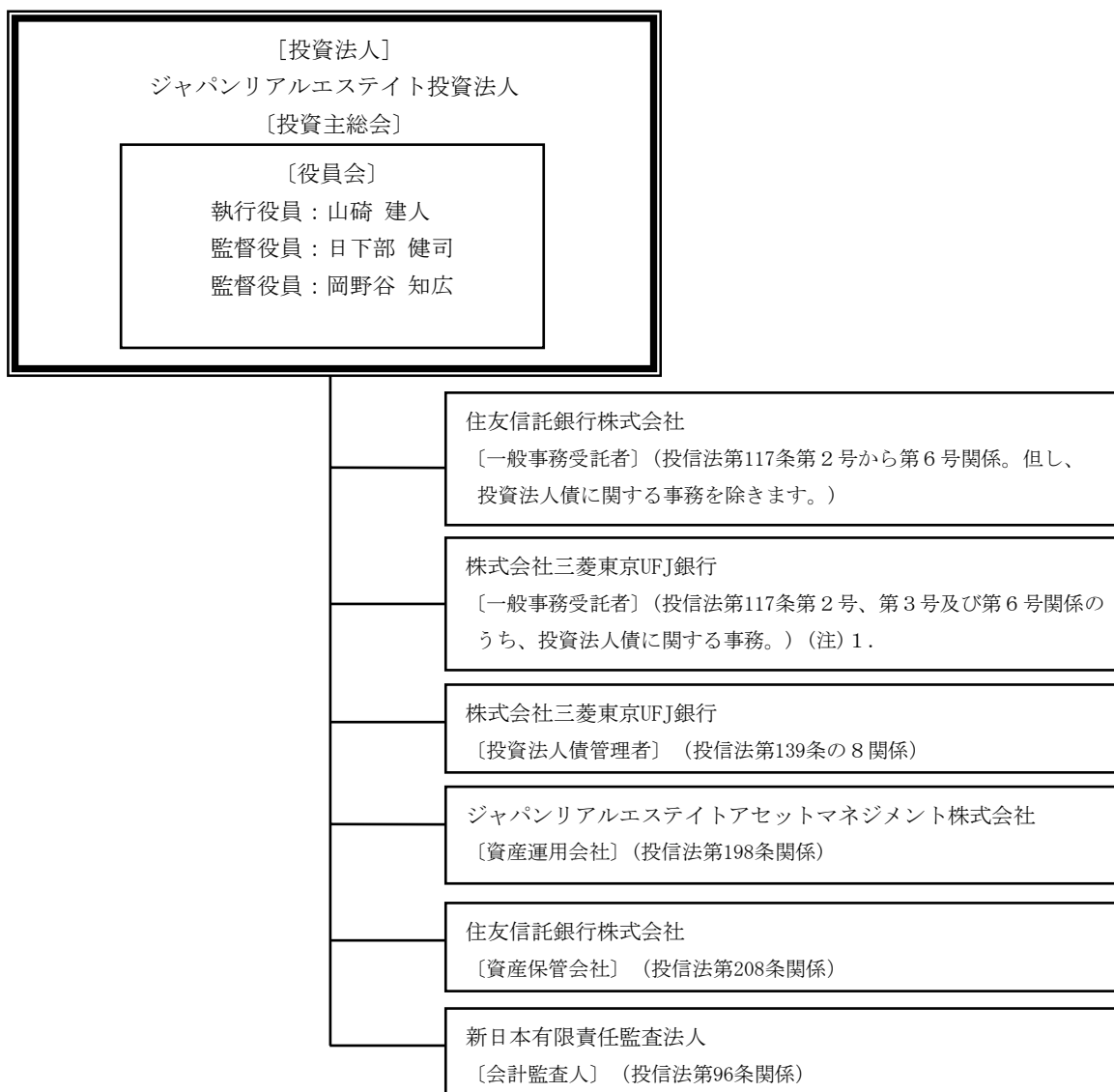
当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。また、運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等及び不動産対応証券への投資を行います。

② 投資法人の特色

投信法第198条第1項及び「ジャパンリアルエステイト投資法人規約」（以下「当投資法人規約」又は単に「規約」といいます。）第36条の規定により、当投資法人の資産の運用に係る業務は、資産運用会社（なお、本書の日付現在、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が資産運用会社となっています。）に全て委託してこれを行うこととされております。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、本資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不動産等資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ②基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。）。

### (3) 【投資法人の仕組み】



(注) 1. 当投資法人が発行した第3回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）及び第4回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）（以下それぞれ「第3回投資法人債」及び「第4回投資法人債」といいます。）の全て又はいずれかに関わる一般事務に係る業務として元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社に委託しておりますが、当該各投資法人債の全てが、決済合理化法（下記（注）2. ③に定義します。）施行前の旧社債等の振替に関する法律附則第28条第1項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。したがって、以降、本書では当該業務を原則として一般事務から割愛し、元利金支払事務手数料及び元利金支払事務取扱契約の概要についても記載を省略している箇所があります。なお、株式会社三菱東京UFJ銀行については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含まれます。）を委託しております。

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ジャパンリアルエステイト投資法人	当投資法人は、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資し、中長期の安定運用を目標とします。
一般事務受託者 (投信法第117条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)	住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) (注) 2. a. 投資主名簿に関する事務 b. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 c. 機関 (投資主総会及び役員会) の運営に関する事務 d. 計算に関する事務 e. 会計帳簿の作成に関する事務 f. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 g. 納税に関する事務 h. 特別口座の管理に関する事務
一般事務受託者 (投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	株式会社三菱東京UFJ銀行	当投資法人が発行した第3回投資法人債、第4回投資法人債、第5回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無) (以下「第5回投資法人債」といいます。) 及び第6回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無) (以下「第6回投資法人債」といいます。) に関わる一般事務に係る業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 発行代理人事務 b. 支払代理人事務 c. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 等
投資法人債管理者 (投信法第139条の8関係)	株式会社三菱東京UFJ銀行	第3回投資法人債に関わる投資法人債管理者です。 なお、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債については、財務代理人となっています。
資産運用会社 (投信法第198条関係)	ジャパンリアルエステイトアセット マネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
資産保管会社 (投信法第208条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
会計監査人 (投信法第96条関係)	新日本有限責任監査法人	当投資法人の会計監査に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。

(注) 2. いわゆる「投資証券の電子化」に伴い、住友信託銀行株式会社に対する一般事務に係る業務の委託は以下のとおりとなりました。

- ① 当投資法人の投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社との間で、平成20年12月17日付けで、当投資法人の振替投資口に関し必要とされる事務を委託するため、新たに投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約 (以下「投資主名簿等管理契約」といいます。) を締結しました。
- ② 当投資法人の投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社との間で、平成20年12月17日付けで、投資証券の電子化に関して必要となる特別口座の管理事務を委託するため、新たに特別口座の管理に関する契約 (以下「特別口座管理契約」とい

います。)を締結しました。

- ③ 投資主名簿等管理契約及び特別口座管理契約の効力は、いずれも、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日に発生し、住友信託銀行株式会社との間で締結していた平成13年5月11日付けの投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約は、平成21年1月4日をもって合意解約されました。
- ④ なお、上記の他、住友信託銀行株式会社との間で機関運営及び経理等の事務に関する一般事務業務委託契約（以下「機関運営等委託契約」といいます。）を平成13年5月11日付けで締結しておりますが、当該契約にかかる契約内容の変更はありません。

なお、投資証券の電子化については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要

(2) 保管 (i) 本投資口」をご参照下さい。



#### (4) 【投資法人の機構】

当投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

##### ① 投資主総会

- (i) 投信法又は規約により定められる当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各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 ① 投資主の権利 (i) 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- (ii) 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します。投資主総会は、本店の所在地若しくはこれに隣接する地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集します。
- (iii) 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日々の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします。当投資法人は、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。
- (iv) 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会の予め定めた順序により執行役員の1名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会の予め定めた順序により、監督役員の1名がこれに当たります。

##### ② 執行役員、監督役員及び役員会

- (i) 執行役員は、当投資法人の業務を執行するとともに、当投資法人を代表して当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する権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意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109条第2項）。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111条第1項）。また、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、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。
- (ii) 執行役員は2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。
- (iii) 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。
- (iv) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。
- (v) 役員会の決議は、法令又は当投資法人規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数をもって行うものとします。
- (vi) 役員会は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。
- (vii) 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。
- (viii) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます。
- (ix) 役員会を招集する者は、役員会の日々の3日前までに各執行役員及び監督役員に対してその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。

##### ③ 会計監査人

- (i) 会計監査人は、投資主総会において選任します。
  - (ii) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条）。
  - (iii) 会計監査人は、当投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。
- ④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
- (i) 当投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。当投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。
  - (ii) 当投資法人の資産運用を行うジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の、本書の日付現在における運用体制については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制」をご参照ください。
- ⑤ 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続
- 当投資法人は、その役員会規程において、役員会を3ヵ月に1回以上開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヵ月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。当投資法人の役員会においては、執行役員、監督役員及び機関運営事務受託者が出席するほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、当投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。
- ⑥ 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携
- 各監督役員は、当投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に当投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告しており、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。
- ⑦ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況
- 本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を投資法人へ交付するものとされており、また、本資産運用会社の定めるジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書（以下「資産管理計画書」といいます。）及び利害関係者取引規程等資産運用にかかる重要な規程類の改廃を行った場合には当投資法人の執行役員に報告され、執行役員が役員会への報告を行うほか、執行役員が当投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等を報告する際には、本資産運用会社は補足説明等の補助業務を担う

とともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じる体制となっております。

一般事務受託者及び資産保管会社においては、定期的に受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員はこれを役員会で監督役員に報告し、監督役員は、いつでも、一般事務受託者及び資産保管会社に対して業務状況等に関する報告を求め、必要な調査を行うこととなっております。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っております。

⑧ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 ③ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、当投資法人の出資総額は297,601,460千円、当投資法人が発行することができる投資口の総口数（以下「発行可能投資口総口数」といいます。）は2,000,000口、発行済投資口数は443,000口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口数（口）	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成13年5月11日	200,000	200,000	400	400
平成13年9月8日	81,060,000	81,260,000	160,000	160,400
平成14年5月8日	30,892,420	112,152,420	65,000	225,400
平成15年10月25日	21,295,960	133,448,380	35,000	260,400
平成17年4月26日	68,024,480	201,472,860	85,000	345,400
平成18年10月24日	63,211,100	264,683,960	64,600	410,000
平成20年3月12日	32,917,500	297,601,460	33,000	443,000

(6) 【主要な投資主の状況】

当投資法人の第15期計算期間に係る期末時点（平成21年3月31日）における主要な投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有 投資口数	比率
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	38,899口	8.78%
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	33,217口	7.50%
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	30,819口	6.96%
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	22,817口	5.15%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	13,031口	2.94%
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	10,160口	2.29%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	9,640口	2.18%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	9,254口	2.09%
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号 (注)	8,325口	1.88%
東京海上日動火災保険 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120口	1.83%
合計		184,282口	41.60%

(注) 平成21年4月1日付けにて岡山市が政令指定都市に移行したことに伴い、株式会社中国銀行の住所は以下のとおり変更になりました。

岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 投資の基本方針

当投資法人は、規約において投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を定めております。

#### (i) 基本方針（当投資法人規約第23条関連）

当投資法人は、主として「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」の特定資産（以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

ここで、「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」とは以下に定めるとおりです（本書において以下同じ意味で用います。）。また、不動産、不動産の賃借権又は地上権（不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。）を併せて「不動産等資産」と総称します。

#### ●「不動産等」

一 不動産

二 不動産の賃借権

三 地上権

四 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（ここでいう信託には不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

五 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

六 当事者の一方が相手方の行う上記一から五までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

#### ●「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）（以下「不動産対応証券」といいます。）

一 優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社で資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的会社が発行する資産流動化法に定めるものをいいます。）

二 受益証券（投信法上の投資信託で資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする投信法に定めるものをいいます。）

三 投資証券（投信法上の投資法人で資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする投資法人の発行する投信法に定めるものをいいます。）

四 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託で資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的信託に係るもの（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権に投資するものを除きます。）をいいます。）

#### (ii) 投資態度（当投資法人規約第24条）

当投資法人の投資態度の基本方針、特に、投資対象不動産等の取得、保有等に係る規約上の基本方針は以下のとおりです。

(a) 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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ものとします。

(b) 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。

- (c) 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- (d) 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
- (iii) 組入資産の貸付け（当投資法人規約第27条）

当投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこととし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うこととします。また、この投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。
- (iv) 借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）
  - (a) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債（注）の発行を行います。

（注）以下、本書における「投資法人債」との表記には、文脈上、「短期投資法人債」を含むことがあります。
  - (b) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
  - (c) 借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
  - (d) 上記(a)の場合、この投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

## ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

本資産運用会社は、上記「① 投資の基本方針（i）基本方針（当投資法人規約第23条）ないし(iv)借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）」記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と本資産運用会社との間で平成13年5月18日付けで締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、資産管理計画書を本資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの本資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、本資産運用会社は資産管理計画書がその時点での外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産管理計画書を変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産管理計画書は、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、本資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不動産等資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します。また、キャッシュフローの安定性と期待利回りとを総合的な見地で勘案し、地域分散、用途、規模・築年数等によるポートフォリオ構成、キャップレート（資本的支出を含めないキャッシュフロー（修繕費控除後）を取得価格で除した利回り）等、様々な要素を考慮して運用を行っております。当投資法人は随時、かかる外部成長の達成のため、

新たな不動産等資産の取得に向けた調査活動を行っており、かかる取得が決定され次第、適時に公表措置をとってまいります。

(i) 投資対象不動産等に係る取得の指針

外部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る取得の指針は、以下のとおりとなっております。

(a) 地域に関するポートフォリオ構成

1. 当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、不動産等資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下として運用することを基本的な目処とします。
2. 当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記1. 記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

なお、平成21年3月31日現在における当投資法人の保有している不動産等（以下「保有不動産」といいます。）の所在地域別分散状況については後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (i) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（一覧表）」をご参照ください。

(b) 用途に関するポートフォリオ構成

本資産運用会社は、用途に関するポートフォリオ構成としては、主としてオフィスビルに係る投資対象不動産等に集中して投資を行うことを原則とします。なお、主としてオフィスに利用されている投資対象不動産等でも、その一部が商業施設として利用されている場合があり、また、地域によっては条例等によりオフィスビルの建設の際に住宅付置義務が課されている場合があります。従って、当投資法人によるオフィスビルの取得に当たり、一部が商業施設又は住宅である物件を含むことがあります。

(c) 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

1. 本資産運用会社は、規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成につき、原則として延床面積が3,000㎡以上の建物及びその敷地に投資します。
2. 本資産運用会社は、原則として、新耐震基準（昭和56年施行の建築基準法（以下「建築基準法」といいます。）による耐震基準をいいます。本書において以下同じ意味を有します。）又はそれと同等の耐震性能を備えた建物を取得対象とします。
3. 本資産運用会社は、上記1. 及び2. に加え、立地条件、躯体条件（新耐震基準等）、設備条件（天井高、床配線、1フロア当たりの面積及び電気容量等）及び権利関係の内容等を総合的に考慮して投資判断を行います。

(d) 取得時のデュー・ディリジェンス

1. 物件の取得に当たり、本資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。

2. 上記1. に基づく具体的な分析事項は、以下の表のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所在地域におけるオフィス需給（将来見通しを含む）、市場賃料の調査</li> <li>● 街路条件、交通・接近条件の調査</li> <li>● 割引率及びキャップレートの水準</li> <li>● 建物運営経費の現況確認及び削減余地</li> <li>● 物理的調査、法的調査、運営状況調査の経済的調査への反映</li> <li>● 処分性の評価</li> </ul>	不動産鑑定評価書 マーケットレポート 現地調査
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 隣地との境界・越境の現況</li> <li>● 建物・設備の維持管理状況（劣化状況）</li> <li>● 修繕・更新費の中長期予測</li> <li>● 建物・設備のスペック（貸室形状、天井高、空調方式、電気容量等）</li> <li>● 建物耐震調査</li> <li>● 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査</li> <li>● 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等）</li> </ul>	売主からの開示資料 エンジニアングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有権・抵当権等の権利関係調査</li> <li>● 賃貸借契約関係調査</li> <li>● 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備</li> <li>● 建物の建築・管理に係る法令遵守状況</li> <li>● 土地・建物が単独所有でない場合、管理規約・共有者間協定書・借地契約等の確認</li> <li>● その他、電波障害対策等近隣関係者との契約内容の確認</li> </ul>	売主からの開示資料 エンジニアングレポート 現地調査
運営状況調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認</li> <li>● テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無</li> <li>● テナント構成</li> <li>● 土地・建物が単独所有でない場合、物件運営管理に係る運用ルールの確認</li> </ul>	売主からの開示資料 現地調査

(e) キャップレートの目標値

1. 本資産運用会社は一定のキャップレートの目標値を設定し、ポートフォリオ全体の収支を勘案し、投資対象不動産等を取得します。
2. 上記1. に定めるキャップレートの目標値は、資本政策や金利動向に応じて適宜見直すものとします。

(f) 不動産対応証券への投資

1. 本資産運用会社は、資産の運用に当たり、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、不動産対応証券への投資を行う場合、主に以下の点を基準とします。
  - a. 投資期間満了時に、当該不動産対応証券の投資対象とされる不動産等に係る取得機会が確保されるものを投資対象として想定します。
  - b. 不動産対応証券の保有価額合計は、総資産の10%以内とします。
  - c. 当該不動産対応証券の投資スキームに関するデュー・ディリジェンスを行うとともに、投資対象とされる不動産等について上記(a)～(e)に則り採算性・投資適格性を判断します。
  - d. 開発型案件に係る不動産対応証券への投資においては、開発型プロジェクトとして、信頼性が十分に高いものを投資対象とすることとし、完工・引渡しリスク、竣工後のテナント確保のリスク等の観点から、開発計画等に関するデュー・ディ



リジェンスを行います。

(ii) 投資対象不動産等に係る維持管理の指針

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりです。

(a) 維持管理方針

当投資法人の保有に係る不動産等資産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、入居率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。

これを実現するため、物件毎にその特性を踏まえ、最適な不動産管理会社に管理業務を委託します。また、当投資法人として複数の不動産管理会社を利用しているメリットを生かし、競争原理を適切に機能させることにより、これらの目標達成を促進するよう努めます。

1. 不動産管理会社の選定

管理業務の委託に当たり、本資産運用会社・一般事務受託者・資産保管会社との密接な連携、物件の取得検討段階からの検討・関与が必要となることから、不動産管理会社としての一般的な能力・実績及び物件特性との適合等の観点に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟の観点から、総合的に検討のうえ、委託先とする不動産管理会社を選定します。

2. 不動産管理会社の評価

当投資法人の保有に係る不動産等資産の安定的な運営管理、及び、不動産管理会社の適切な監督の観点から、委託先の各不動産管理会社の能力・特性を把握し、そのレベルアップを図ることを目的とし、原則として、毎計算期間終了後、委託先不動産管理会社の評価を行います。

かかる評価に当たり、外部の第三者機関（専門的知識を有する評価コンサルタント）を起用の上、本資産運用会社と共同で実施し評価項目は以下のとおりとします。

- ・リーシング能力
- ・ビルメンテナンス（コスト管理）能力
- ・営繕工事能力
- ・レポート能力
- ・外部評価（CS評価等）

なお、評価結果に基づく本資産運用会社の指導によっても改善が見られず、現行の委託先の中に、当該物件の管理業務を継続して委託するのに適当でないと判断される不動産管理会社がある場合は、委託先の変更について検討します。

(b) 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険（注）1.、賠償責任補償保険（注）2. を当投資法人の保有に係る不動産等資産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等資産全体の地震PML（予想最大損害額）（注）3. を踏まえ決定することとしております。

（注）1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

（注）2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

（注）3. 地震PML（予想最大損害額）については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (viii) 地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

(iii) 投資対象不動産等に係る売却の指針

当投資法人は中長期での運用を基本原則としており、当投資法人の保有に係る不動産等

資産の短期間での売却を特に意図した運用は行いません。これら個々の不動産等資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産等資産の所在地域の将来性・安定性、不動産等資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ、総合的に判断します。

### ③ 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

- (i) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、保有する不動産等資産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
- (ii) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
- (iii) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- (iv) 総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）を原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう、30%台を目安に保守的な運用を目指します。
- (v) 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉のうえ比較し、優位の条件を採用します。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。
- (vi) 将来の特定資産の追加取得に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (vii) 借入れの条件によっては、当投資法人の運用資産に、担保設定を行うことがあります。

また、当面の資金の借入及び返済の計画については、以下に基づき行うものとします。

- (i) 特定資産の追加取得に際しては、長期借入もしくは投資法人債を中心に資金の調達を図ります。機動的な対応が必要な場合や金融情勢によっては短期借入金等により必要な資金の調達を行うこともあります。
- (ii) 特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金等については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金あるいは投資法人債への借換えを進め、低廉かつ安定的な資金調達コストの実現を図ります。また、当該借入等を、新投資口の発行により、返済する場合もあります。

## (2) 【投資対象】

① 当投資法人の投資対象（以下併せて「運用資産」と総称します。）は以下のとおりです。

- (i) 不動産等及び不動産対応証券
- (ii) 当投資法人は、上記(i)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。
  - 一 有価証券（投信法において定義される有価証券をいいます。但し、上記(i)及び(ii)で明記されるものを除きます。）
  - 二 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。以下同様です。）
  - 三 デリバティブ取引（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同様です。）に係る権利
  - 四 株券（権利を表示する有価証券が発行されていない場合を含みます。但し、前記「(1) 投資方針 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有

用と認められる場合に投資できるものとします。)

(iii) 当投資法人は、上記(i)及び(ii)に定める特定資産のほか、商標法に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権、温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備並びにその他前記「(1) 投資方針 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる資産に投資できるものとします。

- ② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定  
前記「(1) 投資方針 ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。

### (3) 【分配方針】

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

- ① 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算されるものとします。
- ② 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」（法令改正により当該規定に変更があった場合には、変更後の規定とします。）の90%に相当する金額を超えるものとします。
- ③ 役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に規定される承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- ④ 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている「配当可能額」の90%に相当する金額を超えない場合には「配当可能額」の91%に相当する金額まで利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。
- ⑤ 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の口数に応じて行います。
- ⑥ 上記①から⑤に基づく分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、当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。
- ⑦ 上記の他、当投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定、その後の改正も含みます。）に従うものとします。
- ⑧ 当投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対して税法上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において、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、以下の一から三のいずれかの条件を満たす場合には、上記①から⑦に従い、投資主に対して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。
- 一 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の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
  - 二 個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度税法上の譲渡損益の算定を一般的に自己において行うことが必要でなくなった等利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
  - 三 当投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件（後記「3 投資リスク ②投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク」の（注）の①に記載する要件）」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役員会において判断される場合

### (4) 【投資制限】

- ① 規約に基づく投資制限  
当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (i) 前述の「(2) 投資対象」において記載した有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（当投資法人規約第26条）。
- (ii) 前述の「(2) 投資対象」において記載したデリバティブ取引に係る権利は、当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（当投資法人規約第26条）。
- (iii) 当投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします（当投資法人規約第30条）。
- (iv) 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（当投資法人規約第30条）。

## ② 金融商品取引法及び投信法による制限

当投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

### (i) 本資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社によるその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用にかか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、当投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

#### (a) 自己取引等

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

#### (b) 運用財産相互間の取引

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

#### (c) 第三者の利益を図る取引

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

#### (d) 投資法人の利益を害する取引

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

#### (e) 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は抛出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保さ

れているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

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

(f) その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

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

(ii) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式にかかる議決権の総数が、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(iii) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該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）。

- (a) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- (b) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- (c) その他投信法施行規則で定める場合

(iv) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得す

ることができません（投信法第81条第1項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- (a) 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- (b) その他投信法施行規則で定める場合

③ その他の投資制限

(i) 有価証券の引受け及び信用取引

当投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ii) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針」をご参照下さい。

(iii) 他のファンドへの投資

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

### 3【投資リスク】

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての当投資法人の発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（以下「本投資法人債」といい、これには短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は当投資法人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する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口又は本投資法人債の投資家（以下単に「投資家」といいます。）につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

本投資口及び本投資法人債に関する投資判断は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

- ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
  - A. 換金性リスク
  - B. 市場価格変動に係るリスク
  - C. 金銭の分配に係るリスク
  - D. 将来における税制の変更に係るリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
  - A. 投資法人の組織運営に係るリスク
  - B. 投資法人の制度に係るリスク
  - C. 投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク
  - D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク
- ③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
  - A. 瑕疵担保責任に係るリスク
  - B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
  - C. 不動産管理会社に係るリスク
  - D. 公租公課その他の費用に係るリスク
  - E. 鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）
  - F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
  - G. 売却時の不動産流動性に係るリスク
  - H. 建築基準法等の既存不適格に係るリスク
  - I. 共有物件に係るリスク
  - J. 区分所有建物に係るリスク
  - K. 借地等に係るリスク
  - L. 有害物質に係るリスク
  - M. 不動産の所有者責任に係るリスク
  - N. 不動産等資産の偏在に係るリスク
  - O. テナント集中に係るリスク
  - P. 将来における法令等の改正に係るリスク
  - Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
  - R. 売主の倒産等の影響に係るリスク
  - S. 竣工前の不動産等資産の取得その他開発物件に係るリスク
  - T. 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
  - A. 信託受益者として負うリスク
  - B. 信託の受益権の流動性に係るリスク
  - C. 信託受託者に係るリスク
- ⑤ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
- ⑥ リスクに対する管理体制
  - A. リスクに対する管理体制
  - B. コンプライアンス上の問題への対応

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

A. 換金性リスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資口を換金するには原則として、金融商品取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、投資主が保有する本投資口について買主が存在するとの保証はなく、一定の譲渡価格を保証する第三者も特に存在いたしません。また、本投資口の上場が廃止された場合や、不動産投資信託証券市場が存続しなくなった場合、投資主は保有する本投資口を市場外にて相対で譲渡する他に換金の手段がなくなります。これらにより、本投資口を廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が不可能となる場合があります。また、本投資法人債について確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証もないほか、譲渡価格も保証されておりません。

B. 市場価格変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることのあるほか、内外の投資家による本投資口に係る売買高、他の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあります。また、地震等の天災、昨今の構造計算書偽装問題、サブプライム・ローンの問題等の不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、当投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、かかる資産の評価額の変動によって、本投資口の市場価格は変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給関係、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況及び法制、税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

加えて、当投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達いたしますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、投資口1口当たり純資産額は影響を受けることがあり、また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

また、当投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

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

C. 金銭の分配に係るリスク

当投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない



い可能性があります。

#### D. 将来における税制の変更に係るリスク

投資法人に係る利益の分配等の損金算入、不動産の取得・保有等及び投資主に係る配当所得、株式等の譲渡所得等に関する課税上の取扱いに係る将来の法令、通達の改正又はその解釈の変更によって、投資主が得られる利益が減少する可能性があります。

#### ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

##### A. 投資法人の組織運営に係るリスク

当投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

##### i. 役員職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負いますが、職務遂行上、当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い、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

##### ii. 投資法人の資金調達に係るリスク

当投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限りま

す。）に限るものと規定されております。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に係る制限、当投資法人の業務その他に係る約束や制限等が要請されることがあります。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出るおそれがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行はその時々金利実勢、当投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、当投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができるの保証はありません。当投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる新たな借入れ等が予想に反してできない場合には、既存の借入れ等について債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、当投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されております。また、当投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、当投資法人はその償還を行うか借入先の承諾を得られない限り担保対象となる保有不動産を処分し若しくは建替等を行うに当たり制限を受けることとなります。その結果、当投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産を処分できないおそれがあります。また、当投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。当投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による場合があります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規

定されることがあり、当投資法人の場合、既に発行した投資法人債の中には、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項、投資法人DSCR維持条項及び投資法人有担保負債比率維持条項等の財務制限条項が規定されたものがあります。かかる財務制限条項に抵触する場合、当該投資法人債について期限の利益を失うこととなります。そのほか、本投資法人債においても一定の制約条項や期限の利益の喪失条項が規定されています。また、投資法人債の発行及び条件は、格付機関からの格付けにより又は市場環境に左右されることがあり、従って、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

### iii. 投資法人の倒産リスク

当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を否定することはできません。当投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続きに服します。

本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。当投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算、特に倒産手続きに基づく清算の場合には、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられない可能性があります。また、本投資法人債の債権者は清算手続きに従ってのみ投資額を回収することになり、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

## B. 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

### i. 業務委託に係るリスク

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。また、当投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、当投資法人の業務執行全般の成否は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われておりますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産又は会社更生手続きその他の倒産手続き等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して当投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、当投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、速やかに当投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、当投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

### ii. 資産の運用に係るリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、当投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に係る業務を行う本資産運

用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(a) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法及び投信法はその運用能力まで保証するものではありません。

(b) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されていますが、資産運用会社が、かかる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、投資家に損害が発生するリスクがあります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、当投資法人の投資対象である不動産等資産の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行い、又は当投資法人以外の投資法人や顧客への助言業務等を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、当投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

(c) 資産運用会社における社内体制・投資方針等の変更に係るリスク

本資産運用会社は、当投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規則である資産管理計画書において、投資対象不動産等に係る取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めておりますが、その内容は規約に反しない限度で適宜見直し、変更されることがあります。また、本資産運用会社は、資産管理計画書に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いておりますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後変更を行わないとは限りません。

このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、当投資法人の資産運用の内容がこれまでと異なるものとされ、それによって予定されていた収益を上げられない可能性があります。

C. 投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制すると、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条以下）は適用されません。このため、本資産運用会社は自発的に社内規則を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しております。しかしながら、社内規則は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なります。従って、当投資法人、本資産運用会社その他の内部者が当投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、当投資法人への投資家が不利益を受けおそれがあります。

なお、投資口については、大量保有報告制度が適用されます。

D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク

租税特別措置法第67条の15は、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）（注）のもとで投資法人が投資主に対して行う金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（利益の配当等の額）を税務上投資法人の損金として算入することを認めています。

しかし、将来にわたり、当投資法人がかかる税法上の損金算入を行うことができるとの保

証はありません。例えば、法律・通達の改正又は解釈・運用・取扱いの変更が今後行われな  
いと保証はなく、その場合には新たな要件が規定又は要請され、当投資法人がこれを遵守  
できない可能性があるほか、会計処理と税務処理の取扱いの差異により生ずる法人税等の額  
によっては、この要件を満たすことができない可能性もあります。その他、経済環境の変化  
や当投資法人のキャッシュフローの状況等による分配支払原資の不足によりこの要件を満た  
すだけの利益の分配ができないおそれもあります。また、投資主は常に変動するため、各事  
業年度の終了時において50名以上の者により保有されているとの保証はなく、場合により、  
税法上の同族会社に該当することとなる可能性がないとは言えません。また、その他の当投  
資法人の意図しない諸要素によりこの要件を満たすことができない可能性もあります。これ  
らの場合には利益の配当等を税務上当投資法人の損金として算入することができなくなる可  
能性があります。更にまた、後日の税務調査における税務当局と当投資法人との見解の相違  
により過年度の取扱いに関して更正処分を受けた場合には、過年度において損金として算入  
した利益の配当等が事後的に否認される可能性もあります。かかる場合には、投資主が得ら  
れる利益や純資産が減少することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

(注) 導管性要件の主たる事項は以下のとおりです。

- ① 利益の配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の金額が配当可能額の90%超）であること。
- ② 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- ③ 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っ  
ていないこと。
- ④ 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有  
されている同族会社に該当しないこと。
- ⑤ 国内募集の割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載・記録されていること。
- ⑥ 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること。

### ③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

当投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としてお  
り、これらの原資産となる不動産等資産については、以下のリスクがあります。

#### A. 瑕疵担保責任に係るリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いいため取得しようとする不動産等資産に一  
定の瑕疵があった場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、当投資法  
人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用い  
られる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等の  
ほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕  
疵とされることもあり得ます。

当投資法人は、取得しようとする不動産等資産に係る売買契約等において売主からの一定  
の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等資産  
を取得することとしておりますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保  
証はありませんし、売買契約の交渉において、売主が行う表明・保証の対象、期間又は責任  
額が限定され若しくはかかる表明・保証が全く行われぬ場合もありえます。そこで、当投  
資法人が不動産等資産を取得しようとする場合、かかる不動産等資産について自ら調査を行  
うほか、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエン  
지니어リングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限  
界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能  
な範囲及び時間的な制約等から、不動産等資産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認  
識することができるとの保証はありません。

更に、売主の資力が十分でない場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任や売買契約等  
の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があ  
ります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に

隠れた瑕疵があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる当投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、当投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。なお、当投資法人は宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、当投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追求することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

## B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

当投資法人の主な収入は、当投資法人が直接保有する不動産に係る賃料収入（不動産を信託を通じて保有する場合は当該不動産に係る賃料収入を主たる原資とする信託契約上の収益配当）です。不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは以下のとおりです。

### i. 不動産の稼働状況に係るリスク

当投資法人がオフィスビル等を購入する場合、前所有者とテナントの賃貸借契約をそのまま承継することが多く、契約上、期中の解約権が制限されていない場合、テナントは一定期間前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが通常可能であるため、テナントからの賃料は将来にわたって確定されているものではありません。解約ペナルティ条項等を置いている場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額される可能性があります。当投資法人が保有する不動産等資産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化するような場合には、不動産等資産から得られる賃料収入が従前の賃料収入より減少します。また、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされ、当投資法人のキャッシュフローを減ずる効果をもたらすことがあります。

### ii. 不動産の賃借人の信用力及び賃料未払いに係るリスク

賃借人（テナント）の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、当投資法人のキャッシュフローに影響を及ぼすほか、この延滞賃料等の債務（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃借人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払いを以てこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の一定の落ち度を理由に意図的な賃料不払いを以て抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産等資産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなります。

### iii. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

賃借人は、不動産等資産の賃借人（テナント）が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に合意することを余儀なくされることがあります。更に、建物の賃借人（テナント）は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃借人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃借人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃借人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の

安定が期待できます。しかし、賃借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況ではテナントがこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

#### C. 不動産管理会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等資産の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。当投資法人は、直接保有する不動産に関して当投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産等資産の管理状況が悪化するおそれがあります。

#### D. 公租公課その他の費用に係るリスク

不動産を取得する際に課せられる登録免許税・不動産取得税に関しては、規約に資産の運用方針として特定不動産（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）の価額の合計額が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（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に対しては、軽減措置が適用されます（登録免許税に関しては平成22年3月31日までに、不動産取得税に関しては平成23年3月31日までに取得する不動産に適用されます）。しかし、法律の改正等により当該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。また、法律の改正、不動産市場の変化等により不動産の保有に係る固定資産税、都市計画税等の負担が増加する可能性もあります。かかる場合には、当投資法人の不動産に係る経費が増加し、結果的に投資家に損害を与える可能性があります。その他、不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に係る費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。これに対し、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ありません。

#### E. 鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づくものであり、かつ分析の時点における評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。従って、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではありません。

#### F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。当投資法人は、火災・水害等による損害を補償する企業財産総合補償保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任補償保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づ

く支払が保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書の日付現在、当投資法人は、これらいずれの不動産等資産にも地震保険を付保していません。従って、地震又は地震を原因とする火災・津波等の災害による損害については、保険によるリスクカバーの対象外となっています。従って、大地震の場合、当投資法人は莫大な損害を被るおそれがあります。

#### G. 売却時の不動産流動性に係るリスク

当投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有に係る不動産等資産の売却を頻繁に行うことは意図していません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等資産の売却を行うことがあります。

不動産等資産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等資産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

更に、不動産等資産の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、当投資法人が売却を希望する不動産等資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。これらの結果、当投資法人の投資方針に従った運用ができず、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等資産を取得する場合には、後日、このような不動産等資産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等資産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産等資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が当投資法人に発生する可能性もあります。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産の一部については、境界確認が未了であるものがあり、これらにつき将来売却するまでに境界が確定しない場合には、譲渡価格が減額される等の可能性があります。

#### H. 建築基準法等の既存不適格に係るリスク

不動産等資産は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限のもとでは不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制のもとにあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等資産を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合しながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことができますが、このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合に



は、当投資法人の保有に係る不動産等資産の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産の一部については、いわゆる既存不適格となっているものがあり、これらの資産につき建替える場合、現況と同様な建物を再建築することができない可能性があります。

#### I. 共有物件に係るリスク

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

まず、共有物の管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、当投資法人がある共有の不動産等資産に係る持分の過半数を有していない場合には、一方で他の共有者による使用の可能性によりその便益の享受を制限されつつ、他方で、当該共有の不動産等資産の管理について当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。

各共有者は、自己の共有持分を自由に処分することはできますが、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、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、当投資法人が不動産等資産の共有者である場合、当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、当投資法人が当該共有の不動産等資産への投資額を回収しようとするにも、当該共有の不動産等資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、当該共有の不動産等資産の管理や価値に悪影響が出ることもあります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができ、また、現物分割自体になじまない場合又は分割により価値が著しく減殺される場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられることがあります。このように、共有不動産については、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は、共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大5年であり、また、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続きになった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続きになった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押の対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押えを受け、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産の一部については、原資産たる不動産が共有物件となっているものがあります。

#### J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。



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。区分所有建物について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(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。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、当投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利(優先交渉権等)を与える旨の管理規約等があれば、当投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払を履行しない場合には、不動産等資産の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

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、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います。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、敷地権の登記がな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不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産の一部については、原資産が区分所有建物となっているものがあります。

## K. 借地等に係るリスク

当投資法人は、土地に係る所有権を取得することなく、その敷地上の建物を敷地利用権(借地権等)と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の権利移転に付随する借地権の譲渡に関して、敷地の所有者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、当投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料を支払うことがあります。その他、借地権が期間満了又は建物の滅失

等により消滅した場合、当投資法人は、建物を取去し敷地を明渡すことを求められます。また、定期借地権の場合は期限の到来により借地権は更新されることなく消滅します。更に、敷地が売却又は競売等により処分され、当投資法人が借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、当投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなります。

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

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産の一部については原資産である土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

#### L. 有害物質に係るリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、当投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生し、当投資法人が損害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、直接又は信託受託者を通じて間接的に、当投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、当投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、当投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性があります。かかる場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、当投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

#### M. 不動産の所有者責任に係るリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされており、従って、当投資法人の保有に係る不動産等資産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に当投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本書の日付現在、当投資法人の保有に係る不動産等資産に関し、一定の賠償責任補償保険等の保険契約が締結されており、今後当投資法人が取得する不動産等資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、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

#### N. 不動産等資産の偏在に係るリスク

当投資法人は、中長期の安定運用を目標として運用を行うとの投資方針に従い、不動産等資産の取得に当たりその所在地域につき分散投資する所存です。しかし、今後更に不動産等資産の取得を行っていく過程で、当投資法人の保有に係る不動産等資産が一定の地域に偏在するおそれがあります。また、当投資法人の投資対象はオフィスビルを主体としているため、その用途は相対的に限定されております。従って、不動産等資産が偏在する地域における地震その他の災害、賃料水準の下落や入居率の低下等が、当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、オフィスビルにおける収益環境等の変化が当投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、賃借人獲得に際し賃貸市場において当投資法人の保有する不動産等資産が地域的又は用途的に相互間で競合し、その結果、当投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

また、一般に、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち資産総額に占める個別の不動産等資産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産等資産に関して、地震その他の災害、入居率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、当投資法人の収益又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産は、オフィスビルが主体であり、その多くが東京23区にあります。今後、東京23区での新規オフィスビルの供給等の影響により、オフィスビルの賃料相場は影響を受けるおそれがあります。

#### O. テナント集中に係るリスク

当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等資産の収益が急激に悪化することがあります。にもかかわらず、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、当投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

#### P. 将来における法令等の改正に係るリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果当投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法、各地の条例等といった不動産に係る法規制のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等資産の価値が減殺される可能性があります。また、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等資産に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

#### Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

当投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、当投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等資産が

悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当投資法人は直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産等資産の価値が減損し、当投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

#### R. 売主の倒産等の影響に係るリスク

当投資法人が不動産等資産を取得した後に売主が倒産した場合、かかる不動産等資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続きに入らない場合であっても、当該不動産等資産の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等資産を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、当投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等資産はなおも売主（倒産手続きであればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、当投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

#### S. 竣工前の不動産等資産の取得その他開発物件に係るリスク

当投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があります、竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

- i. 開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。
- ii. 工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。
- iii. 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク。
- iv. 上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク。

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が当投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれのほか、予定外の費用や損失を当投資法人が被る可能性があります、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

また、当投資法人はその規約に基づき、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。このような特定目的会社は、既に完成した建物を含む不動産へ投資を行う場合のほか、当該特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合、当該特定目的会社が上記に記載の竣工前の不動産等資産の取得に係るリスクを負担する結果、これらのリスクが顕在化した場合には、当該特定目的会社の財務内容が悪化し、ひいては当投資法人の投資した優先出資証券の価値が減損する恐れがあります。

その他、当投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあり得ます。当投資法人は、当該リスクを精査した上でかかる開発行為を行うか否か、また、行うとした場合の開発手法や当投資法人の業績に与える影響等も勘案する所存ですが、かかるリスクが顕在化した場合、予定外の費用や損失を当投資法人が被る可能性があります、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

## T. 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

当投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に務め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行いつつあります。従って当投資法人は、今後、本書記載上記以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。かかる決定がなされた場合には、引続き適時開示に努めます。従って、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もありません。

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

なお、当投資法人は、物件取得を行うにあたり、当該物件の取得資金に充てることを目的として、借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあり、そのような場合にも、適時開示に努めます。なお、かかる資金調達につき、前記「② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク A. 投資法人の組織運営に係るリスク ii. 投資法人の資金調達に係るリスク」をご参照下さい。

## ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

当投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

### A. 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、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、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、最終的に受益者が負担することになっております（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、当投資法人が不動産、不動産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、信託財産に関する十分なデュー・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、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、当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、不動産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ほぼ同じリスクを受益者たる当投資法人が負担することになり、その結果、当投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあ

り（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に当投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### B. 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権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。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、当投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

#### C. 信託受託者に係るリスク

##### i. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が倒産手続き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受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ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、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他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。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り当投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

##### ii. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする当投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。当投資法人は、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。

#### ⑤ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

当投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行なう場合にも、当投資法人は、税法上の導管性要件（前記「② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク」をご参照下さい。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した当投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。

また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク S. 竣工前の不動産等資産の取得その他開発物件に係るリスク」に記載のリスクがあります。

## ⑥ リスクに対する管理体制

### A. リスクに対する管理体制

当投資法人は、上記①ないし⑤に記載のリスクに対し、当投資法人自らが投信法上の規制を遵守することはもとより、本資産運用会社において様々な社内規則を設けてこれに対処することとし、また、最適と思われる組織体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育体制を敷いております。

具体的には、本資産運用会社は、不動産に関するリスクの回避・最小化を図るため、不動産等資産の取得・維持・売却に当たり、遵守すべき規則として資産管理計画書等を定めることに加え、計算期毎に少なくとも1回、運用会議にて、運用計画の決定・見直しに関し慎重な検討を行います。また、個別の不動産等資産の取得に当たっては、随時運用会議を開催し、個別に検討を行います。さらに、利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反取引への対応等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (iii) 利害関係者取引規程の内容 (a) 利害関係者の定義」に記載される者をいいます。本書において以下同じ意味で用います。）を相手方とする不動産等資産の取得等については、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長に加えて外部専門家を委員とするコンプライアンス委員会による事前承認を得る必要があります。かかる検討を経ることにより、異なる観点からリスクへの対策を図ります。なお、各会議の詳細につきましては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 ② 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

また、本資産運用会社は、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置し、当該リスク管理室に対し、各種リスク管理の基本方針の立案及び推進のほか、各種リスク管理業務の運営体制に関する問題点の検討等を委ねるとともに、リスク管理の状況について、代表取締役社長、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとしています。

また、当投資法人においても、投信法に従い、少なくとも3ヶ月に1度役員会を開催して当投資法人の業務執行の適正を図るほか、一定の重要な事項は役員会の決議又は役員会への報告を要することとし、本資産運用会社を監督・管理します。

### B. コンプライアンス上の問題への対応

本資産運用会社は、コンプライアンス統括部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する取組みを委ねると共に、かかるコンプライアンスの進捗状況について取締役会に定期的に報告することとしています。また、コンプライアンス委員会を設置し、重要な利害関係者取引についての検討、コンプライアンス態勢の整備、コンプライアンスに関する問題事案の協議その他コンプライアンスに関する重要事項の協議について委ねることにより、当投資法人の利益が不当に害されることを未然に防ぐ体制を構築しております。なお、本資産運用会社のコンプライアンス規程において、下記のとおり対策をとることが定められています。

#### i. コンプライアンス上の問題への対応の基本

各部室における個別の業務に関し、コンプライアンス上問題となるおそれのある事項が発生した場合には、直ちにコンプライアンス部に照会・相談する業務運営の仕組みを構築しております。また、コンプライアンス上問題となるおそれのある重要な事件・事故が発生した場合には、速やかに報告、解決、原因究明、再発防止策の策定を行うよう徹底してまいります。

#### ii. 問題発生時の対応と報告

コンプライアンス上の問題が発生した場合、本資産運用会社では、迅速に事実関係を調査し、原因を究明した上で再発防止策を講ずるほか、必要に応じて監督官庁への報告等を行います。法令・規則違反あるいはそのおそれのある行為等の問題を認識した者は、以下のとおり報告しなければならないこととされています。

(a) 各職員は、自ら所属する各部室コンプライアンス責任者に報告することとします。

(b) 報告を受けた各部室コンプライアンス責任者はコンプライアンス部長に報告することとします。

上記の報告経路とは別に、本資産運用会社の全ての役職員につき、法令違反等のおそれがあると認識した場合、コンプライアンス部長、又は、本資産運用会社の社外通報窓口として本資産運用会社の代表取締役社長が指定した法人・団体等に直接、報告・相談できる体制（以下「コンプライアンス相談ライン」といいます。）を整備しております。なお、コンプライアンス相談ラインの利用者は公益通報者保護法による保護又はそれに準ずる保護が与えられるものとされております。

以上のように、本資産運用会社及び当投資法人における重層的な検証を通じ、実効性あるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しておりますが、かかる社内体制が常に最適に稼働し上記のいかなる問題も顕在化しないとの保証はありません。かかる社内体制が最適に機能しない場合、投資家に損害が及ぶおそれがあることは否定できません。



#### 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】

当投資法人は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人です。投資口の買戻しの制度はありません。

##### (3) 【管理報酬等】

###### ① 役員報酬

###### (i) 執行役員報酬

執行役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり80万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

###### (ii) 監督役員報酬

監督役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり30万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

(注) 当投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています(規約第22条の2)。

###### ② 一般事務受託者への支払手数料

###### A. 一般事務(但し、投資法人債に関する事務を除く。)

当投資法人は、一般事務(投資法人債に関する事務を除きます。)に関し、一般事務受託者に対して以下の手数料を支払います。

###### (i) 支払手数料の計算方法

委託する下記業務 i、ii、vi 及び iii のうち投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務に対する手数料は、1 営業期間につき当該営業期間に係る決算日の総資産額の0.1%を上限として投資主数等の事務処理量等に応じて算出された金額とし、下記 viii に関する事務に対する手数料は、1 営業期間につき当該営業期間に係る決算日の総資産額の0.1%を上限として投資主数等の事務処理量に応じて算出された金額とし、下記 iii (但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)、iv、v 及び vii の業務に対する手数料は、各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.095%を乗じて得た金額の合計額を上限として算出された金額とします。

###### (ii) 支払方法及び支払時期

営業期間毎に(i)により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、一般事務受託者からの請求を受けた月の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

(業務内容)

- i. 投資主名簿に関する事務
- ii. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- iii. 機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務
- iv. 計算に関する事務
- v. 会計帳簿の作成に関する事務
- vi. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
- vii. 納税に関する事務
- viii. 特別口座の管理に関する事務

## B. 投資法人債原簿等に関する事務

### (i) 支払手数料の計算方法

本投資法人債に関して委託する下記業務内容に対する手数料は、第3回投資法人債について金700万円とし、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債についてはそれぞれ金1,200万円を上限とします。

なお、下記業務に関わる一般事務受託者は、第3回投資法人債及び第4回投資法人債に関し社債等登録法に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行なう応募者登録に対する手数料は、各投資法人債につき以下のとおりです。

#### i. 第3回投資法人債

額面金額の10,000分の10。

#### ii. 第4回投資法人債

額面金額のうち、100億円以内の部分については100円当たり10銭、100億円超200億円以内の部分については100円当たり9銭、200億円超300億円以内の部分については100円当たり8銭、300億円超の部分については、100円当たり7銭をそれぞれ上限とします。

### (第3回投資法人債に係る業務内容)

#### i. 当投資法人発行の各投資法人債に関わる発行事務

- ・投資法人債申込証の作成及び取りまとめ
- ・払込金の取りまとめ
- ・応募者登録請求書の取扱
- ・投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

#### ii. 投資法人債に関わる期中事務

- ・投資法人債券の調製及び投資法人債権者への交付
- ・投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の管理
- ・投資法人債権者からの費用の徴求
- ・利子所得税の納付
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

### (第4回投資法人債に係る業務内容)

- ・投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び当投資法人への通知
- ・公告の手配
- ・投資法人債権者集会に関する事務
- ・開示書類の一般事務受託者の本店での備え置きによる開示
- ・投資法人債券の調製及び当投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付
- ・応募者登録請求書への必要事項の付記及び登録機関への送付
- ・投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成及び管理
- ・投資法人債券の毀損又は喪失等に関する当投資法人への通知及びその指示にもとづく事務手続
- ・抹消登録請求による投資法人債券の調製及び当該投資法人債権者への交付
- ・投資法人債券を交付する場合の投資法人債権者からの費用の徴求
- ・利子所得税の納付
- ・元利金支払取りまとめ事務
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

### (第5回投資法人債及び第6回投資法人債に係る業務内容)

- ・発行代理人事務
- ・支払代理人事務
- ・投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

- ・投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び当投資法人への通知
- ・公告の手配
- ・投資法人債権者集会に関する事務
- ・投資法人債券台帳の作成及び管理
- ・利子所得税の納付
- ・買入消却にかかる事務
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）

(ii) 支払方法及び支払時期

上記(i)記載の業務内容に対する手数料は、第3回投資法人債に関しては平成15年4月30日に支払済みです。また、第4回投資法人債に関しては平成17年9月29日に、第5回投資法人債及び第6回投資法人債に関しては平成19年6月18日に支払済みです。

C. 投資法人債の元利金支払事務

(i) 支払手数料の計算方法

第3回投資法人債及び第4回投資法人債について委託する元利金支払事務に対する手数料は、いずれも次のとおりとします。

- ・元金償還に対しては額面金額の1,000分の1。  
但し、登録債であって上記手数料により計算される手数料額が1件につき金10万円を超える場合は、金10万円とする。
- ・利息支払に対しては利息金額の1,000分の2。

(ii) 支払方法及び支払時期（注）

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税は、それぞれ各投資法人債の投資法人債管理者若しくは元利金支払事務取扱者の代表者を經由して投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者に支払うものとし、当該投資法人債管理者若しくは元利金支払事務取扱者の代表者が支払済み投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行った後、当該一般事務受託者にその取扱金額に応じて交付します。

(注) 本投資法人債は全て振替債又は本特例投資法人債ですので、上記の事務はありません。したがって、上記事務に対する手数料はありません。但し、振替債又は本特例投資法人債にかかる口座管理機関に支払う元利金支払事務の手数は、元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利息支払手数料として支払利息の基となる元金金額の10,000分の0.075としております。

③ 投資法人債管理者への支払手数料

(i) 支払手数料の計算方法

第3回投資法人債について、投資法人債管理の委託に関する手数料は、いずれも発行日から償還期日までの間、毎1ヶ月当該投資法人債現存額100円につき金2銭とします。

(ii) 支払方法及び支払時期

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税は、以下の方法により支払うものとします。

- ・計算期間  
利息を支払うべき日（以下「利息支払期日」といいます。）の翌日より次回利息支払期日までとする。但し、初回は発行日の翌日より最初の利息支払期日までとする。
- ・計算方法  
投資法人債管理者は、各利息支払期日の2ヶ月前の末日（以下「投資法人債管理手数料計算基準日」といいます。）の当該投資法人債の総額に上記料率を乗じた金額を当投資法人に請求する。但し、初回は発行額に対して計算する。計算期間が6ヶ月未満の場合は、その6ヶ月間の日割計算とする。なお、投資法人債管理手数料計算基準日以降利息

支払期日までに買入消却その他により、当該投資法人債の総額が減少した場合、投資法人債管理者は利息支払期日における当該投資法人債総額にて投資法人債管理手数料金額を計算し、差額を返戻する。

- 支払日

当投資法人は当該投資法人債の発行日及び各利息支払期日の3日前（但し、銀行休業日は算入しない。）に、上記計算方法に基づき計算された当該投資法人債管理手数料を投資法人債管理者に前払いする。

④ 資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に支払う報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下のとおりです。

報酬	計算方法と支払時期
期間報酬	<p>営業期間における経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、当投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p> <p>[計算式]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額</li> <li>・CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額</li> <li>・CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額</li> </ul>
インセンティブ報酬	<p>① 投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間（インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。）連続で前期間と同額か増加し、かつ、(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>[計算式]</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF－前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>② 上記①(i)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記①(ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>[計算式]</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF－当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。またインセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、上記①②とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>
取得報酬	<p>前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>
譲渡報酬	<p>前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>

なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

⑤ 資産保管会社への支払手数料

(i) 支払手数料の計算方法

各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.02%を乗じて得た金額の合計額を上限として算出された金額を基本手数料とし、保有資産に不動産、不動産の賃借権又は地上権が含まれる場合は、当該資産毎に6ヶ月当たり125万円を上限とする等の加算手数料を算出の上、基本手数料と加算手数料を合計した金額とします。

(ii) 支払方法及び支払時期

営業期間毎に上記(i)により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

⑥ 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間につき2,000万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヶ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込により支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

① 投資口の発行に係る費用

当投資法人が新投資口を発行する場合には、当該発行に係る費用として、有価証券届出書(届出目論見書)の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資口募集の宣伝広告費等は、当投資法人の負担となります。

② 特定資産の取得・譲渡時の費用

当投資法人が特定資産の取得・譲渡を行うときの費用は、全て当投資法人に帰属します。具体的には、不動産等資産の取得に際しては、i. 登録免許税、ii. 不動産取得税、iii. 売買契約締結に伴う印紙税、iv. 仲介手数料、v. 登記に際して支払う司法書士報酬、vi. デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等、不動産等資産の譲渡に際しては、i. 売買契約締結に伴う印紙税、ii. 仲介手数料、iii. 登記に際して支払う司法書士報酬、iv. デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等は、当投資法人の負担となります。

③ その他資産運用上の費用

前記②に記載する特定資産の取得・譲渡時の費用の他、特定資産が不動産である場合には公租公課・管理業務費・水道光熱費・損害保険料等の不動産の保有に係る費用、特定資産が信託の受益権である場合には信託報酬、当投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用等の当投資法人の資産運用に係る費用は、全て当投資法人に帰属します。

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である当投資法人の投資主に対する課税は、以下のような取扱いとなります。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取り扱いがなされることがあります。

① 投資主が受け取る金銭の分配

(i) 利益の分配

(a) 個人の場合

配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である当投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主(発行済投資口総数の5%以上を保有)を除き、上場株式等の配当に係る以下の特例の対象となります。

1. 平成23年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)、平成24年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%)の源泉徴収税率が適用されます。

2. 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
3. 平成21年分以後の所得税の確定申告においては、総合課税に代えて、10%（所得税7%、住民税3%）の税率による申告分離課税が選択できます（平成24年1月1日以後の税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります）。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
4. 平成22年1月1日以後は、上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることが可能となります。

(b) 法人の場合

受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。但し、上場投資法人である当投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までは7%、平成24年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、住民税の源泉徴収は法人にはありません。

(ii) 利益を超える金銭の分配

(a) 個人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

1. みなし配当

この金額は、当投資法人からお知らせします。みなし配当の取り扱いは、上記(i)(a)の利益の分配と同様となります。

2. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注）1.を算定し、投資口の譲渡損益（注）2.を計算します。この譲渡損益の取り扱いは、下記②(i)における投資口の譲渡と原則同様となります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注）3.を行います。

(b) 法人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

1. みなし配当

この金額は、当投資法人からお知らせします。みなし配当の取り扱いは、上記(i)(b)の利益の分配と同様となります。

2. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注）1.を算定し、投資口の譲渡損益（注）2.を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注）3.を行います。

② 投資口の譲渡

(i) 個人の場合

株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

但し、当投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

(a) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。

(b) 平成21年分以後の所得税の確定申告において、上場株式等に係る譲渡損失の金額がある

場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

- (c) 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- (d) 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続きが完了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- (e) 平成22年1月1日以後上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

(ii) 法人の場合

有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注) 1. 投資口の譲渡原価の額は以下のように算定されます。

$$\text{譲渡原価の額} = \text{従前の取得価額} \times \text{純資産減少割合} (*)$$

(\*) 純資産減少割合は、当投資法人からお知らせします。

(注) 2. 投資口の譲渡損益の額は以下のように算定されます。

$$\text{譲渡損益の額} = \text{みなし譲渡収入金額} - \text{譲渡原価の額}$$

(注) 3. 投資口の取得価額の調整（減額）は以下のように算定されます。

$$\text{調整後の取得価額} = \text{従前の取得価額} - \text{譲渡原価の額}$$



## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成21年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格(注)1. (千円)	資産総額に対する投資比率 (%)
不動産	—	オフィスビル	首都圏 東京23区	351,059,193	62.1
			東京23区以外	49,135,698	8.7
			地方都市	54,765,219	9.7
			計	454,960,111	80.5
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権(注)2.	オフィスビル	首都圏 東京23区	43,895,935	7.8
			東京23区以外	2,890,068	0.5
			地方都市	44,438,103	7.9
			計	91,224,107	16.1
	預金・その他資産	—	18,837,951	3.3	
	計	—	110,062,058	19.5	
計	—	—	565,022,169	100.0	

	金額(千円)	資産総額に対する比率(%)
資産総額(注)3.	565,022,169	100.0
負債総額(注)3.	258,994,782	45.8
純資産総額(注)3.	306,027,387	54.2

(注) 1. 価格は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権について資産の種類・区分に応じた貸借対照表計上額を記載しております。貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産を信託する信託の受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注) 2. 不動産を信託する信託の受益権には、不動産及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権も含まれます。

(注) 3. 資産総額、負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における資産合計、負債合計及び純資産合計を記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

本書の日付現在における当投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(i) 株式

銘柄	株式数	取得価額		評価額 (注) 2.	
		1株当たりの金額	取得価額総額	単価	金額
東京オペラシティビル株式会社 普通株式 (注) 1.	33株	84千円	2,797千円	84千円	2,797千円

(注) 1. 東京オペラシティビル株式会社は、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社であり、上記株式は、東京オペラシティビルの取得に当たり、これに付随して取得したものです。

(注) 2. 当該非上場株式の評価額につきましては、当投資法人の規約に基づき、取得原価を記載しています。

(ii) 株式以外の投資有価証券

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

(i) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（一覧表）

下記の表は、平成21年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「(ii)当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）」をご参照ください。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	入居率 (注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	期末簿価 (百万円)	取得価格 (千円) (注)3.	比率	地域別 比率 (注)1.
								(注)1.	
首都圏 東京23区	こころとからだの 元氣プラザ	不動産	4,791	100.0%	6,150	5,076	5,000,000	0.9%	72.6%
	北の丸スクエア	不動産	25,678 (注)4.	100.0% (注)4.	83,700	79,566	81,555,500	14.5%	
	MD神田ビル	不動産	6,269	67.8%	10,600	9,027	9,520,000	1.7%	
	神田橋パーク ビルディング	不動産	3,687	87.4%	6,350	4,550	4,810,000	0.9%	
	二番町ガーデン	不動産	9,316 (注)4.	100.0% (注)4.	17,400	14,064	14,700,000	2.6%	
	三菱UFJ信託銀行 本店ビル	不動産	11,922	100.0%	49,100	30,286	44,700,000	7.9%	
	ビュレックス麹町	不動産	4,495	100.0%	6,850	6,669	7,000,000	1.2%	
	山王グランドビル	不動産	20,865	99.6%	30,500	21,610	10,200,000 10,700,000 合計 20,900,000	3.7%	
	有楽町電気 ビルディング	不動産	4,694	94.8%	8,730	7,755	7,200,000	1.3%	
	小伝馬町新日本橋 ビルディング	不動産信託受益権	3,897	100.0%	4,070	2,831	3,173,000	0.6%	
	ビュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	6,970	4,990	5,250,000	0.9%	
	銀座三和ビル	不動産	4,329	92.2%	16,900	17,036	16,830,000	3.0%	
	菱進銀座 イーストミラービル	不動産	2,875	100.0%	4,920	5,282	5,353,500	0.9%	
	晴海センタービル	不動産	20,812	98.1%	24,600	26,435	26,800,000	4.7%	
	青山クリスタルビル	不動産	4,898	100.0%	9,210	7,505	7,680,000	1.4%	
	汐留ビルディング	不動産信託受益権	8,037	99.3%	21,800	21,263	21,250,000	3.8%	
	芝二丁目大門 ビルディング	不動産信託受益権	9,631	100.0%	7,290	4,884	4,859,000	0.9%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	100.0%	3,640	2,545	2,808,000	0.5%	
	新和ビルディング	不動産	6,197	100.0%	9,300	7,721	7,830,000	1.4%	
	東京オペラシティ ビル(注)5.	不動産	9,246	92.3%	11,300	8,658	9,350,000	1.7%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,067	100.0%	2,600	2,604	2,738,000	0.5%	
	東五反田1丁目ビル	不動産	5,205	100.0%	6,900	5,178	5,500,000	1.0%	
	大森駅東口 ビルディング	不動産信託受益権	7,708	97.5%	5,890	4,582	5,123,000	0.9%	
	日本ブランドウィック ビル	不動産	7,356	100.0%	8,970	6,886	6,670,000	1.2%	
代々木1丁目ビル	不動産	7,772	100.0%	13,100	8,119	8,700,000	1.5%		
ダヴィンチ原宿	不動産	3,147	100.0%	6,480	5,001	4,885,000	0.9%		
神宮前メディア スクエアビル(注)6.	不動産	5,558	91.3%	15,000	11,883	12,200,000	2.2%		

地域区分		物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	入居率 (注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	期末簿価 (百万円)	取得価格 (千円) (注)3.		地域別 比率 (注)1.	
									比率 (注)1.		
首都圏	東京23区	渋谷クロスタワー	不動産	29,754	90.2%	49,000	39,167	34,600,000	6.1%	9.4%	
		恵比寿ネオナート	不動産	2,462	74.6%	5,140	3,749	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.7%		
		ハーモニータワー	不動産	10,929	100.0%	12,800	8,308	8,500,000	1.5%		
		大塚東池袋 ビルディング	不動産信託受益権	7,163	100.0%	3,850	3,557	3,541,000	0.6%		
		池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	2,186	88.8%	1,580	1,625	1,728,000	0.3%		
		池袋YSビル	不動産	5,797	100.0%	5,400	4,589	4,500,000	0.8%		
	東京23区 以外	八王子ファースト スクエア	不動産	10,068	100.0%	5,910	5,493	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	1.0%		
		さいたま浦和 ビルディング	不動産	4,510	98.0%	2,600	2,402	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.5%		
		MMパークビル	不動産	38,584	94.9%	37,000	37,231	37,400,000	6.6%		
		川崎砂子 ビルディング	不動産信託受益権	6,831	100.0%	3,230	2,890	3,375,000	0.6%		
		武蔵小杉STMビル	不動産	5,394	100.0%	3,850	4,008	4,000,000	0.7%		
	地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	12,265	100.0%	7,010	7,179	7,100,000	1.3%		18.0%
		定禅寺パークビル	不動産	2,518	98.0%	1,110	1,020	1,000,000	0.2%		
		仙台北町ホンマ ビルディング	不動産信託受益権	6,241	98.8%	3,540	2,822	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.6%		
金沢パークビル		不動産	20,889	83.4%	6,180	4,266	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.8%			
錦パークビル(注)7.		不動産	8,059 (注)4.	97.7% (注)4.	5,180	4,978	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.9%			
広小路栄 ビルディング		不動産	3,911	100.0%	1,720	1,732	1,680,000	0.3%			
名古屋広小路 ビルディング		不動産	21,624	95.6%	15,600	14,325	14,533,000	2.6%			
名古屋御園ビル		不動産	3,470	89.7%	1,440	1,554	1,865,000	0.3%			
京都四条河原町ビル		不動産	6,800	83.4%	2,190	2,821	2,650,000	0.5%			
新藤田ビル		不動産信託受益権	28,414	83.9%	23,200	24,468	24,000,000	4.3%			
堺筋本町ビル		不動産	11,574	99.5%	4,790	3,859	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.7%			
御堂筋ダイワビル		不動産信託受益権	20,450	98.6%	18,400	13,591	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.5%			
リットシティビル		不動産	9,965	95.4%	5,330	4,304	4,650,000	0.8%			
NHK広島放送 センタービル		不動産	9,860	100.0%	3,170	2,659	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.5%			
東晴天神 ビルディング		不動産	4,000	100.0%	1,380	1,378	1,550,000	0.3%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	入居率 (注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	期末簿価 (百万円)	取得価格 (千円) (注)3.		地域別 比率 (注)1.
								比率 (注)1.	
地方都市	天神クリスタルビル	不動産	6,023	88.5%	3,960	4,683	5,000,000	0.9%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	5,852	100.0%	3,890	3,554	3,657,000	0.6%	
		合計	516,411	95.5%	636,770	544,245	564,219,112	100.0%	100.0%

(注) 1. 入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注) 2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計53物件）又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート）が行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「(ii) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注) 3. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) 4. 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルの賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、平成21年3月31日現在、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率81.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率68.1%となっております。

(注) 5. 当投資法人は、東京オペラシティビルの取得にあたり、これに付随して、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社である東京オペラシティビル株式会社の普通株式33株を取得しております。当該株式の取得価額総額は2,797千円であり、平成21年3月31日付けの評価額も同額であります。また、当投資法人は、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。当該預託金の平成21年3月31日付けの評価額も同額であります。

(注) 6. 当投資法人は、神宮前メディアスクエアビルの土地の一部（137.01㎡）を、平成21年10月30日付けで東京都に譲渡する予定です。期末算定価格、期末簿価及び取得価格は、当該譲渡対象の資産を含む数値です。当該譲渡の詳細については、後記「(ii) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）」末尾の「<当期末日以降の不動産等の取得及び譲渡>」をご参照ください。

(注) 7. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成21年3月31日付けの評価額も同額であります。

(注) 8. 上記一覧表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外しています。

(注) 9. 上記一覧表上の各物件（共有又は区分所有の場合は当投資法人の保有に係る持分）につきまして担保設定はなされておられません。

(注) 10. 上記一覧表記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は確認されておられません。

(注) 11. 当投資法人は、上記一覧表に記載の資産のほか、平成20年7月4日に菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得しております。

(ii) 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

後記の表は、平成21年3月31日現在において当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、平成21年3月31日現在の状況を記載しています。

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

- ・「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
- ・「所在地」欄の「土地地番」、及び「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、登記簿上表示されているものを記載しています。但し、ダヴィンチ原宿の「建築時期」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しております。
- ・「所在地」欄の「住居表示」欄は、住居表示が未実施の場合においては登記簿上表示されている地番を記載しております。
- ・「用途地域」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います。
- ・「建物用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「面積」は、不動産等資産について、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、「土地」に関しては建物敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物1棟全体の延床面積を記載しております。また、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
- ・「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び建物所有割合を記載しています。なお、建物所有割合には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含みます。）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を記載しております。「土地」に関しては、NHK広島放送センタービルは賃借権の準共有持分を、こころとからだの元氣プラザは一部賃借権を、小伝馬町新日本橋ビルディングは一部賃借権を信託する信託の受益権を、錦パークビルは一部賃借権（定期借地権）の準共有持分を取得しております。なお、土地の賃借権について、土地の賃貸借契約期間を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要性又は可能性があります（定期借地権を除きます。）。また、当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合には、地主の承諾が必要となります。
- ・フロンの使用状況に関しては、規制の状況や一般的な使用状況を勘案し、特記事項としての記載はしていません。

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等資産については、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書が作成されています。本資産運用会社は、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取得し、決算期末毎に、その価格の推移を知るために不動産鑑定評価書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書の概要について記載します。

(a) 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

i. 価格の種類

特定価格

鑑定評価における価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められることから、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はないものと認められます。

#### ii. 利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人与、不動産鑑定評価書を作成した株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は大和不動産鑑定株式会社との間に、利害関係はありません。なお、平成21年3月31日現在、大和不動産鑑定株式会社は、当投資法人の投資口を20口保有しています。

#### (b) 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

本件においては、収益還元法（DCF法及び直接還元法）を適用し、評価対象不動産が投資採算性を基準として投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性が重視されて市場において価格が形成されていると認められるため、収益価格を採用することにより鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しています。

なお、収益還元法はDCF法及び直接還元法を採用していますが、割引率及び還元利回りの査定に当たっては、将来のキャッシュフローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされています。

#### (c) その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該不動産等資産の取得価格を全不動産等資産の取得価格の合計（菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含みません。）で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

### C. 賃貸借の概況に関する説明

- ・テナント総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）。なお、マスターリース方式を採用するビルにおいて当投資法人が、不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、賃借人が転借人（エンドテナント）から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない契約）を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント（エンドテナント）を「テナント」として取り扱っております。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。
- ・入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。
- ・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、入居率に関しては、当投資法人の保有する持分にかかる数字を記載しております（住宅部分は含んでおりません。）。

### D. 損益状況に関する説明

- ・後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・「（参考）資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載しております（建設仮勘定として資産計上された金額は含まれておりません。）。

物件名称：こころとからだの元氣プラザ

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権		取得価格	5,000,000千円	
取得年月日	平成14年10月31日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,150百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		5,076百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区飯田橋三丁目12番1 他3筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	テナント総数	1	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,791m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	4,791m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,052.80m <sup>2</sup> （注）	入居率	100.0%	
	建物	6,722.02m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	昭和60年9月		(A) 賃貸事業収入	224,781	
所有形態	土地	所有権（一部賃借権）	(B) 賃貸事業費用	72,384	
	建物	所有権	管理業務費	12,614	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	16,528	
〔特記事項〕 当該土地に含まれる土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は平成23年に期間満了となります。			公租公課	17,840	
			損害保険料	296	
			修繕費	2,480	
(注) 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所 の面積（93.65m <sup>2</sup> ）は登記簿面積です。			減価償却費	20,259	
			その他費用	2,365	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	152,396	
			(参考) 資本的支出	616	



物件名称：北の丸スクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	81,555,500千円	
取得年月日	平成18年2月24日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	14.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	83,700百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	79,566百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区九段北一丁目12番2	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）（注）2.		
	住居表示	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	テナント総数	5	
用途地域	商業地域、第二種住居地域		総賃貸可能面積	25,678㎡	
建物用途	事務所、店舗、共同住宅		総賃貸面積	25,678㎡	
面積	土地	5,821.03㎡	入居率	100.0%	
	建物	57,279.20㎡（注）1.	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成18年1月		(A) 賃貸事業収入	1,871,151	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	763,848	
	建物	所有権	管理業務費	145,370	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	73,626	
〔特記事項〕 都営新宿線九段下駅の出入口の一部が敷地内に設置されており、同出入口施設の所有者である東京都との間で、敷地の一部無償使用に関する協定書を締結しております。			公租公課	87,683	
			損害保険料	2,570	
			修繕費	7,232	
			減価償却費	447,365	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	1,107,303	
			(参考) 資本的支出	433	
(注) 1. 別棟として登記されている駐輪場 (250.04㎡) を含みます。 (注) 2. 住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分のテナントはマスターリース契約締結先のアール・エー・アセット・マネジメント株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸可能面積11,694㎡、総賃貸面積11,694㎡、入居率100.0%となります。当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント（エンドテナント）の賃料等に連動します（エンドテナント数は95、総転貸面積は9,488㎡、入居率は81.1%となります）。					

物件名称：MD神田ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,520,000千円	
取得年月日	平成14年5月31日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	10,600百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		9,027百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町9番1	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番地1	テナント総数	4	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,269m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	4,252m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,085.83m <sup>2</sup>	入居率	67.8%	
	建物	8,185.11m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成10年2月		(A) 賃貸事業収入	100,730	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	122,986	
	建物	所有権	管理業務費	42,202	
不動産管理会社	物産不動産株式会社		水道光熱費	11,006	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	21,562	
			損害保険料	487	
			修繕費	4,817	
			減価償却費	42,911	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	△22,256	
			(参考) 資本的支出	674	

物件名称：神田橋パークビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,810,000千円	
取得年月日	平成14年8月15日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,350百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,550百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1 他8筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	テナント総数	6	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	3,687m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	3,224m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,218.56m <sup>2</sup>	入居率	87.4%	
	建物	9,370.25m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成5年7月		(A) 賃貸事業収入	163,016	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	47,296	
	建物	所有権(注)3.	管理業務費	1,333	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	—	
〔特記事項〕 本物件の共有者との基本協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が定められています。			公租公課	16,368	
			損害保険料	312	
			修繕費	3,802	
(注)1. 9筆の内1筆は建物の他の共有者が所有しております。			減価償却費	25,478	
(注)2. 1筆261.71m <sup>2</sup> 並びに7筆計567.24m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の8,817			その他費用	—	
(注)3. 共有持分10,000分の5,676			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	115,720	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：二番町ガーデン

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,700,000千円	
取得年月日	平成17年4月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	17,400百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		14,064百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区二番町8番4他22筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)(注)4.		
	住居表示	東京都千代田区二番町8番地8	テナント総数	1	
用途地域	商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域		総賃貸可能面積	9,316㎡	
建物用途	事務所、店舗、居宅		総賃貸面積	9,316㎡	
面積	土地	11,003.87㎡	入居率	100.0%	
	建物	57,031.06㎡	損益状況(単位:千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成16年4月		(A) 賃貸事業収入	490,457	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	245,835	
	建物	区分所有権(注)3. *管理規約有り	管理業務費	57,340	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	29,253	
[特記事項] ①当該建物は区分所有されており、一部の区分所有者間での協定書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 ②当該土地の南側区道(番町中央通り)に「東京都市計画道路幹線街路放射第27号線」の都市計画が計画決定されております。 ③境界確認は未了です。 ④当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分(駐車場・倉庫等)の共有持分100,000分の31,345が含まれます。			公租公課	51,182	
			損害保険料	908	
			修繕費	2,178	
			減価償却費	104,971	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	244,622	
(参考) 資本的支出	942				
(注) 1. 23筆のうち16筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 (注) 2. 7筆3,554.33㎡ (注) 3. 1階~8階27,269.74㎡の共有持分100,000分の33,364及び10階~14階4,902.06㎡の共有持分100,000分の33,115。建物所有割合: 31.345% (注) 4. 住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分の賃貸借の概況は、テナント数1、総賃貸可能面積1,686㎡、総賃貸面積1,686㎡、入居率100.0%となります。					

物件名称：三菱UFJ信託銀行本店ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	44,700,000千円	
取得年月日	平成19年3月28日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	7.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	49,100百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価（注）4.	30,286百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区丸の内一丁目2番6 他3筆（注）1.	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	テナント総数	10	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	11,922m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	11,922m <sup>2</sup>	
面積	土地	8,100.39m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	108,171.67m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成15年2月		(A) 賃貸事業収入	995,548	
所有形態	土地	所有権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	363,282	
	建物	区分所有権（注）3. *管理規約有り	管理業務費	51,420	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	63,451	
〔特記事項〕			公租公課	99,788	
①当該建物は日本工業倶楽部会館と一体の区分所有建物であり、当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、防災センター、倉庫等）の共有持分が含まれます。			損害保険料	1,355	
			修繕費	16,101	
②区分所有者間での覚書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			減価償却費	122,016	
			その他費用	9,148	
③平成21年9月17日付で、当該敷地の未利用容積（容積率65%相当）の利用権（以下「本権利」といいます。）を隣接地の新築予定建物に移転する予定です。なお、本権利の存続期間は、平成21年9月17日（予定）以降、丸の内一丁目特定街区（平成20年12月19日付け東京都告示第千五百七十一号による都市計画）の存続期間と同一の期間となっています。また、将来当該特定街区が解除された場合には本権利は消滅します。			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	632,266	
			(参考) 資本的支出	4,291	
(注) 1. 4筆のうち1筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 (注) 2. 2筆700.81m <sup>2</sup> の共有持分1,000分の226及び1筆5,085.53m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の2,795 (注) 3. 地下4階～7階の一部及び8階～29階75,824.97m <sup>2</sup> の共有持分1,000分の226。建物所有割合：19.38402% (注) 4. 本物件は三菱総合研究所ビルディングとの交換により取得したものであり、土地部分について法人税法第50条の規定に基づく圧縮記帳を行なっております。					

物件名称：ビュレックス麹町

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,000,000千円	
取得年月日	平成17年7月29日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,850百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	6,669百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区麹町三丁目5番2 他2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	テナント総数	1	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,495㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	4,495㎡	
面積	土地	967.67㎡	入居率	100.0%	
	建物	6,526.64㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成17年1月		(A) 賃貸事業収入	162,000	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	82,752	
	建物	所有権	管理業務費	—	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン		水道光熱費	—	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	15,281	
			損害保険料	356	
			修繕費	150	
			減価償却費	66,963	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	79,247	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：山王グランドビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	① 10,200,000千円 ② 10,700,000千円	
取得年月日（注）1.	① 平成17年1月31日 ② 平成18年4月3日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で3.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	30,500百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	21,610百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区永田町二丁目20番7	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	テナント総数	44	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	20,865㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	20,776㎡	
面積	土地	3,663.93㎡	入居率	99.6%	
	建物	33,875.95㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和41年9月		(A) 賃貸事業収入	1,068,970	
所有形態	土地	所有権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	410,300	
	建物	所有権（注）2.	管理業務費	106,772	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	63,539	
〔特記事項〕			公租公課	85,135	
①当該建物は、建物竣工後に行われた建築基準法の改正により、容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現況と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。 ②当該建物の電気室内の動力変圧器及び安定器等廃棄物の一部にPCBが含まれておりますが、法令及び関連諸規則に基づき、その電気工作物設置者ないし保管事業者である三菱地所株式会社により、適切に保管、管理及び届出がなされております。 ③本物件の共有者との契約書において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が規定されております。			損害保険料	1,531	
			修繕費	66,611	
			減価償却費	74,781	
			その他費用	11,928	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	658,669	
			(参考) 資本的支出	29,238	
(注) 1. ①の取引時において、土地・建物の所有権（共有持分100分の50）を取得しており、②の取引時に、土地・建物の所有権（共有持分100分の49）を取得しております。 (注) 2. 土地・建物共に共有持分100分の99					

物件名称：有楽町電気ビルヂング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,200,000千円	
取得年月日	平成15年8月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	8,730百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		7,755百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区有楽町一丁目3番10 他26筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	テナント総数	13	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,694m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	4,449m <sup>2</sup>	
面積	土地	5,749.91m <sup>2</sup>	入居率	94.8%	
	建物	70,287.65m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和50年9月		(A) 賃貸事業収入	315,887	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	119,158	
	建物	区分所有権(注)3. *管理規約あり	管理業務費	33,596	
不動産管理会社	有電ビル管理株式会社		水道光熱費	22,202	
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課	33,455	
			損害保険料	538	
			修繕費	6,868	
			減価償却費	22,498	
			その他費用	—	
(注)1. 27筆の内24筆は建物の他の区分所有者が所有しております。			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	196,728	
(注)2. 3筆619.35m <sup>2</sup> 。一部に地下鉄道敷設を目的とした地上権が設定されております。			(参考) 資本的支出	64,737	
(注)3. 8階～10階、12階事務所4,439.04m <sup>2</sup> 、地下1階及び1階店舗200.95m <sup>2</sup> 、地下1階～地下3階駐車場7,960.13m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の1,078。建物所有割合：10.78%					



物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	4,070百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価		2,831百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町1番2 他5筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	テナント総数	10	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	3,897㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	3,897㎡	
面積	土地	773.28㎡（注）	入居率	100.0%	
	建物	5,822.88㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成3年11月		(A) 賃貸事業収入	180,806	
所有形態	土地	所有権（一部賃借権）	(B) 賃貸事業費用	63,924	
	建物	所有権	管理業務費	21,330	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	8,748	
〔特記事項〕 当該土地に含まれる土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は平成33年に期間満了となります。			公租公課	12,882	
			損害保険料	318	
			修繕費	593	
(注) 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所 の面積（228.18㎡）は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の 面積となっています。			減価償却費	17,054	
			その他費用	2,996	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	116,881	
			(参考) 資本的支出	1,661	

物件名称：ビュレックス京橋

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,250,000千円	
取得年月日	平成14年7月22日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,970百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,990百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目7番11	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目7番14号	テナント総数	1	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,279m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	4,279m <sup>2</sup>	
面積	土地	756.03m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	5,470.54m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成14年2月		(A) 賃貸事業収入	150,000	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	50,904	
	建物	所有権	管理業務費	—	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン		水道光熱費	—	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	12,213	
			損害保険料	292	
			修繕費	773	
			減価償却費	37,624	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	99,095	
			(参考) 資本的支出	4,304	

物件名称：銀座三和ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	16,830,000千円	
取得年月日	平成17年3月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	3.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	16,900百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		17,036百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座四丁目1番1他3筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都中央区銀座四丁目6番1号	テナント総数	9	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,329m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	3,993m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,119.27m <sup>2</sup>	入居率	92.2%	
	建物	8,851.00m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和57年10月		(A) 賃貸事業収入	391,757	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	119,201	
	建物	区分所有権(注)3. *管理規約あり	管理業務費	30,033	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	24,593	
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課	41,046	
			損害保険料	407	
			修繕費	10,776	
			減価償却費	12,343	
			その他費用	—	
(注)1. 4筆の内1筆は建物の他の区分所有者が所有しております。			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	272,556	
(注)2. 1筆247.41m <sup>2</sup> 並びに2筆507.01m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の9,854			(参考) 資本的支出	5,384	
(注)3. 1階、3階～5階1,905.35m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の9,854及び上記を除く地下2階～9階5,770.65m <sup>2</sup> の共有持分10,000分の4,531。建物所有割合：70.95%					

物件名称：菱進銀座イーストミラービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,353,500千円	
取得年月日	平成17年3月15日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	4,920百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		5,282百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座三丁目219番2 他2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区銀座三丁目15番10号	テナント総数	8	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	2,875㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	2,875㎡	
面積	土地	615.25㎡	入居率	100.0%	
	建物	4,104.71㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成10年10月		(A) 賃貸事業収入	146,274	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	72,840	
	建物	所有権	管理業務費	10,339	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	11,722	
〔特記事項〕 当投資法人は、当該土地・建物の他に平成20年7月4日付けにて隣接する土地・建物を取得価格1,800,000千円で取得しており、取得建物は平成21年4月30日に解体を完了しています。取得土地には当該建物の増築建物を建設することを予定しております。 ・ 取得土地面積 249.66㎡ ・ 総事業費用（見込）総額2,723百万円（概算）（取得土地及び取得建物代金、取得建物解体費用、増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）） ・ 鑑定評価額1,150百万円（鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社、評価の基準となる時点：平成21年3月31日、評価方法：収益還元法） （参考）大和不動産鑑定株式会社による調査報告による調査価格：1,900百万円、価格の基準となる時点：平成21年3月31日、評価方法：収益還元法 なお、前記の鑑定評価額とは、取得土地単独で再開発する場合における投資採算価格を求めたものであり、前記の調査価格とは、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建築する場合における投資採算価格を、鑑定評価に準ずる手法を適用して求めたものです。			公租公課(注)	9,590	
			損害保険料	221	
			修繕費	1,897	
			減価償却費	39,069	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	73,434	
			(参考) 資本的支出	—	
(注) (参考) 平成21年固定資産税・都市計画税 2,577千円（平成20年7月4日付けで取得した土地分のみ）					

物件名称：晴海センタービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	26,800,000千円	
取得年月日	平成19年12月18日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	4.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	24,600百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	26,435百万円	
所在地	土地地番	東京都中央区晴海二丁目25番2	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都中央区晴海二丁目5番24号	テナント総数	7	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	20,812m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	20,425m <sup>2</sup>	
面積	土地	4,664.63m <sup>2</sup>	入居率	98.1%	
	建物	26,447.27m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨造陸屋根10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成18年11月		(A) 賃貸事業収入	775,520	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	441,223	
	建物	所有権	管理業務費	80,695	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	47,031	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	48,829	
			損害保険料	1,302	
			修繕費	—	
			減価償却費	263,309	
			その他費用	54	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	334,297	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：青山クリスタルビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,680,000千円	
取得年月日	平成15年3月14日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	9,210百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	7,505百万円	
所在地	土地地番	東京都港区北青山三丁目64番他3筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都港区北青山三丁目5番12号	テナント総数	7	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,898m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	4,898m <sup>2</sup>	
面積	土地	989.30m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	8,094.36m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和57年12月		(A) 賃貸事業収入	268,697	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	88,243	
	建物	所有権	管理業務費	15,544	
不動産管理会社	株式会社ザイマックスアクシス		水道光熱費	15,899	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	23,860	
			損害保険料	512	
			修繕費	1,879	
			減価償却費	30,546	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	180,454	
			(参考) 資本的支出	275	

物件名称：汐留ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権 (注) 1.		取得価格	21,250千円	
取得年月日	平成20年12月19日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	3.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年3月22日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		期末算定価格	21,800百万円
	信託期間満了日	平成26年3月21日	当期末簿価	21,263百万円	
所在地	土地地番	東京都港区海岸一丁目7番1 他17筆 (注) 2.	賃貸借の概況 (平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都港区海岸一丁目2番20号	テナント総数	27	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	8,037㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	7,980㎡	
面積	土地	12,046㎡ (注) 3.	入居率	99.3%	
	建物	115,930.83㎡	損益状況 (単位：千円)		
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建		運用期間	自 平成20年12月19日 至 平成21年3月31日 (日数103日)	
建築時期	平成19年12月		(A) 賃貸事業収入	332,581	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	78,215	
	建物	所有権	管理業務費	19,520	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	10,915	
〔特記事項〕 ①土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されております。 ②当該受益権は準共有されており、準共有者間の協定書において当該受益権の準共有持分の譲渡に係る他の準共有者の優先交渉権に関する事項が定められております。			公租公課 (注) 4.	0	
			損害保険料	418	
			修繕費	226	
(注) 1. 当投資法人は、当該受益権の準共有持分の10%を保有しております。 (注) 2. 当該敷地は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業 (以下「本区画整理事業」といいます。) (施行期間：平成7年3月7日から平成24年3月31日迄) 施行区域内に存しており、当該地番及び筆数は従前地の地番及び筆数を記載したものです。 (注) 3. 本区画整理事業における仮換地指定面積を記載しております。 (注) 4. (参考) 平成21年固定資産税・都市計画税 54,458千円			減価償却費	47,133	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	254,366	
			(参考) 資本的支出	-	

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859,000千円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	7,290百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	4,884百万円	
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	テナント総数	19	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	9,631m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	9,631m <sup>2</sup>	
面積	土地	2,820.90m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	16,235.10m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和59年3月		(A) 賃貸事業収入	340,257	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	127,108	
	建物	所有権	管理業務費	38,468	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	29,482	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	35,080	
			損害保険料	771	
			修繕費	2,160	
			減価償却費	21,090	
			その他費用	55	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	213,148	
			(参考) 資本的支出	3,674	



物件名称：コスモ金杉橋ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,640百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	2,545百万円	
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7他5筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	テナント総数	9	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,062m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、給油所		総賃貸面積	4,062m <sup>2</sup>	
面積	土地	758.54m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	5,420.93m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成4年3月		(A) 賃貸事業収入	144,979	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	44,763	
	建物	所有権	管理業務費	11,250	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	9,973	
〔特記事項〕 ①建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消火水槽、計量機、給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 ②当該物件の所有者である信託の受託者は、給油所をコスモ石油株式会社に賃貸（但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除きます。）しておりますが、特約条項により、当該賃借人は、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を負担しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壌汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。			公租公課	12,688	
			損害保険料	282	
			修繕費	403	
			減価償却費	10,163	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	100,216	
			(参考) 資本的支出	3,592	

物件名称：新和ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,830,000千円	
取得年月日	平成16年9月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	9,300百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		7,721百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目141番1	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	テナント総数	10	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,197㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	6,197㎡	
面積	土地	822.00㎡	入居率	100.0%	
	建物	8,291.69㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成元年11月		(A) 賃貸事業収入	294,080	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	81,417	
	建物	所有権	管理業務費	18,339	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	18,438	
〔特記事項〕 境界確認は未了です。			公租公課	19,726	
			損害保険料	467	
			修繕費	157	
			減価償却費	24,288	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	212,662	
			(参考) 資本的支出	3,100	

物件名称：東京オペラシティビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,350,000千円	
取得年月日	平成17年9月13日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	11,300百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	8,658百万円	
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目20番2 他20筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	テナント総数	100	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	9,246㎡	
建物用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館		総賃貸面積	8,538㎡	
面積	土地	18,236.94㎡	入居率	92.3%	
	建物	232,996.81㎡	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下4階付54階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成8年7月		(A) 賃貸事業収入	523,038	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	352,403	
	建物	区分所有権(注)3. *管理規約あり	管理業務費		
不動産管理会社	東京オペラシティビル株式会社		水道光熱費		
〔特記事項〕			公租公課	(注)4.	
<p>①当該建物は隣接する新国立劇場と一体で特定街区として開発されており、新国立劇場の未使用容積の使用許諾を受けております。使用許諾期間(平成64年満了)を更新する場合には、延長条件その他必要な事項を地主と協議して決定することになります。また、街区の所有者間での基本協定書、管理協定書等において、街区全体の整備・運営にかかる決定機関としての連絡調整会議の設置、土地の所有権移転・担保設定についての連絡調整会議の事前承認に関する事項、相互の敷地境界線を越える施設の確認に関する事項等が定められています。</p> <p>②当該建物は区分所有されており、区分所有者間での協定書・管理規約において、建物所有持分及び敷地の譲渡にかかる他の所有者の優先交渉権に関する事項や所有形態が共有となる専有部分の分割請求不可期間の5年毎更新等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。</p> <p>③当該建物が朽廃、滅失等により建替の必要が生じたときは、管理規約に基づく区分所有者集会の特別決議に加えて、連絡調整会議における協議による決定が必要です。</p> <p>④当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分(駐車場・倉庫・機械室等)の共有持分100,000分の8,368が含まれます。</p>			損害保険料		
			修繕費		
			減価償却費		
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	170,634	
			(参考) 資本的支出	14,230	
<p>(注)1. 21筆のうち20筆は建物の他の区分所有者が所有しております。</p> <p>(注)2. 1筆5,565.18㎡の共有持分10,000,000分の2,671,270</p> <p>(注)3. 7階～52階の事務所等の共有持分100,000分の8,796、商業施設・音楽堂・美術館等の共有持分100,000分の8,368、駐車場・ガレリア等の共有持分1,000,000分の64,099。建物所有割合：8.368%</p> <p>(注)4. 賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。</p>					

物件名称：高輪台ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	2,600百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	2,604百万円	
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1 他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	テナント総数	1	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,067㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	4,067㎡	
面積	土地	1,416.17㎡	入居率	100.0%	
	建物	5,762.70㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成3年1月		(A) 賃貸事業収入	121,620	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	58,107	
	建物	所有権	管理業務費	14,094	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	13,644	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	12,091	
			損害保険料	336	
			修繕費	2,070	
			減価償却費	15,843	
			その他費用	27	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	63,513	
			(参考) 資本的支出	28,210	

物件名称：東五反田1丁目ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,500,000千円	
取得年月日	平成16年11月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,900百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		5,178百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田一丁目404番1 他4筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	テナント総数	4	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	5,205㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	5,205㎡	
面積	土地	1,539.95㎡	入居率	100.0%	
	建物	6,460.39㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨造陸屋根8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成16年7月		(A) 賃貸事業収入	220,866	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	97,458	
	建物	所有権	管理業務費	15,630	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	20,825	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	13,879	
			損害保険料	290	
			修繕費	324	
			減価償却費	46,508	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	123,407	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：大森駅東口ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123,000千円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	5,890百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	4,582百万円	
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目5番2	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目5番1号	テナント総数	18	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	7,708m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	7,519m <sup>2</sup>	
面積	土地	2,199.30m <sup>2</sup>	入居率	97.5%	
	建物	14,095.34m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成元年7月		(A) 賃貸事業収入	260,369	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	103,184	
	建物	所有権	管理業務費	26,093	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	22,216	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	24,584	
			損害保険料	720	
			修繕費	8,683	
			減価償却費	20,856	
			その他費用	28	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	157,185	
			(参考) 資本的支出	16,081	

物件名称：日本ブランドウィックビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	6,670,000千円	
取得年月日	平成16年3月24日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	8,970百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		6,886百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番6	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	テナント総数	21	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	7,356㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	7,356㎡	
面積	土地	1,497.52㎡	入居率	100.0%	
	建物	11,957.38㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和49年3月		(A) 賃貸事業収入	315,109	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	173,287	
	建物	所有権	管理業務費	44,085	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	24,655	
〔特記事項〕 当該建物は、建築確認後に行なわれた都市計画法に基づく用途地域の見直しにより、容積率の点で建築基準法上の要件を満たさない、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現況と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。			公租公課	25,900	
			損害保険料	559	
			修繕費	42,528	
			減価償却費	35,556	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	141,822	
			(参考) 資本的支出	105,008	

物件名称：代々木1丁目ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	8,700,000千円	
取得年月日	平成16年4月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	13,100百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		8,119百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区代々木一丁目22番1 他4筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	テナント総数	7	
用途地域	商業地域、第二種住居地域		総賃貸可能面積	7,772m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	7,772m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,755.75m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	10,778.10m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成15年10月		(A) 賃貸事業収入	418,113	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	147,882	
	建物	所有権	管理業務費	23,017	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	22,890	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	23,269	
			損害保険料	543	
			修繕費	99	
			減価償却費	78,050	
			その他費用	12	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	270,231	
			(参考) 資本的支出	-	



物件名称：ダヴィンチ原宿

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,885,000千円	
取得年月日	平成14年11月22日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,480百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		5,001百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	テナント総数	5	
用途地域	商業地域、近隣商業地域		総賃貸可能面積	3,147㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	3,147㎡	
面積	土地	839.66㎡	入居率	100.0%	
	建物	4,359.20㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和62年12月		(A) 賃貸事業収入	203,251	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	49,169	
	建物	所有権	管理業務費	10,831	
不動産管理会社	株式会社ザイマックスアクシス		水道光熱費	11,739	
〔特記事項〕 当該土地の西側都道（明治通り）に「都市計画事業環状第5の1号線」の都市計画が計画決定されております。			公租公課	13,012	
			損害保険料	282	
			修繕費	182	
			減価償却費	13,120	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	154,082	
			(参考) 資本的支出	385	

物件名称：神宮前メディアスクエアビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	12,200,000千円 (注) 2.	
取得年月日	平成15年10月9日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	15,000百万円 (注) 2.
	信託期間満了日	—	当期末簿価	11,883百万円 (注) 2.	
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前六丁目25番7 他13筆	賃貸借の概況 (平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	テナント総数	7	
用途地域	商業地域、第二種住居地域		総賃貸可能面積	5,558㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	5,075㎡	
面積	土地	2,261.68㎡ (注) 1.	入居率	91.3%	
	建物	9,420.42㎡	損益状況 (単位：千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建		運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成10年3月		(A) 賃貸事業収入	333,049	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	210,952	
	建物	所有権	管理業務費	29,201	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	27,166	
〔特記事項〕 当該土地の南東側都道（明治通り）に「都市計画事業環状第5の1号線」の都市計画が事業認可されており、平成21年10月30日付けで土地の一部（137.01㎡）（以下「譲渡対象資産」といいます。）を東京都に譲渡する予定です。なお、当該譲渡に伴い、本物件は、容積率の点で建築基準法上の要件を満たさない、いわゆる既存不適格物件となることから、現況と同様の建物を再建築することができない可能性があります。			公租公課	29,175	
			損害保険料	645	
			修繕費	71,557	
			減価償却費	53,204	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	122,097	
			(参考) 資本的支出	2,070	
<p>(注) 1. 当該建物敷地として、地役権に基づく承役地3筆（269.01㎡）を含みます。なお、当該地役権は、要役地に建築した当該建物について、建築基準法で定める、容積率、建ぺい率等の要件を満たすために必要となる建物敷地を確保するとともに、現況と同様の容積率による建物の再建築を可能とすることを目的として設定されています。</p> <p>(注) 2. 取得価格、期末算定価格及び当期末簿価は、譲渡対象資産を含む数値です。</p>					

物件名称：渋谷クロスタワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600,000千円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	6.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	49,000百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		39,167百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	テナント総数	56	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	29,754m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗、ホール		総賃貸面積	26,825m <sup>2</sup>	
面積	土地	5,153.45m <sup>2</sup>	入居率	90.2%	
	建物	61,862.33m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付32階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和51年4月		(A) 賃貸事業収入	1,464,529	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	913,468	
	建物	所有権	管理業務費	175,005	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	138,936	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	126,044	
			損害保険料	3,714	
			修繕費	168,843	
			減価償却費	298,493	
			その他費用	2,430	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	551,061	
			(参考) 資本的支出	502,729	

物件名称：恵比寿ネオナート

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	①3,740,000千円 ② 360,000千円	
取得年月日(注)1.	①平成15年11月14日 ②平成16年4月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①②合計で0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	5,140百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	3,749百万円	
所在地	土地地番	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番6	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	テナント総数	2	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	2,462㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	1,836㎡	
面積	土地	5,005.70㎡	入居率	74.6%	
	建物	36,598.38㎡(注)2.	損益状況(単位:千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成6年10月		(A) 賃貸事業収入	127,468	
所有形態	土地	所有権(注)3.	(B) 賃貸事業費用	75,680	
	建物	区分所有権(注)4. *管理規約あり	管理業務費	15,235	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	6,182	
〔特記事項〕			公租公課	10,462	
①当該建物は、オフィス棟、住宅棟で構成され、当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分90,000,000分の11,069,450が含まれます。 ②当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)第三者への譲渡に関する事前の届出に関する事項、(b)駐車場、店舗、住宅部分等の規約共用部分の管理組合による運用に関する事項が定められております。 なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 ③平成21年4月20日付けで境界確認が完了しました。			損害保険料	482	
			修繕費	3,846	
			減価償却費	39,471	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	51,787	
			(参考) 資本的支出	—	
			(注)1. ①の取引時において、土地の所有権(共有持分敷地全体の90,000,000分の10,000,000)並びに建物の区分所有権(オフィス棟3階)及び区分所有権の共有持分(オフィス棟4階共有持分5,534,725分の4,465,275)を取得しており、②の取引時に当該物件の土地の所有権(共有持分敷地全体の90,000,000分の1,069,450)と建物の区分所有権(共有持分オフィス棟4階部分の5,534,725分の1,069,450)を取得しております。		
(注)2. 別棟として登記されている住宅棟(面積:1,553.73㎡)を含みます。					
(注)3. 共有持分90,000,000分の11,069,450					
(注)4. オフィス棟3階及び4階2,423.64㎡。建物所有割合:90,000,000分の11,069,450					

物件名称：ハーモニータワー

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	8,500,000千円	
取得年月日	平成17年2月28日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	12,800百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		8,308百万円
所在地	土地地番	東京都中野区本町一丁目1000番他2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都中野区本町一丁目32番2号	テナント総数	18	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	10,929㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	10,929㎡	
面積	土地	10,020.52㎡（注）1.	入居率	100.0%	
	建物	72,729.31㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付29階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成9年3月		(A) 賃貸事業収入	468,334	
所有形態	土地	所有権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	247,070	
	建物	区分所有権（注）3. *管理規約あり	管理業務費	104,984	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティ マネジメント		水道光熱費	—	
〔特記事項〕			公租公課	47,672	
<p>①当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、店舗等）の共有持分が含まれます。</p> <p>②当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされています（一部を除く）。</p> <p>③当該建物は隣接建物のハーモニーハイツ及びハーモニーウイングと一体で開発されており、両建物の未使用容積を当該建物に移転することについて覚書が締結されています。</p>			損害保険料	1,142	
			修繕費	9,022	
			減価償却費	84,248	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	221,263	
			(参考) 資本的支出	—	
<p>(注) 1. 当該建物敷地には、地役権に基づく承役地2筆（324.00㎡）を含みます。なお、当該地役権は、地下自動車通行及び自動車通行を目的として設定されています。</p> <p>(注) 2. 敷地利用権28.006179%</p> <p>(注) 3. 1階店舗及び5階、10階～18階事務所の区分所有権及び区分所有権の共有持分。建物所有割合：29.253305%</p>					

物件名称：大塚東池袋ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,850百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	3,557百万円	
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	テナント総数	7	
用途地域	商業地域・第一種住居地域		総賃貸可能面積	7,163㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	7,163㎡	
面積	土地	2,121.39㎡	入居率	100.0%	
	建物	9,531.28㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和62年11月		(A) 賃貸事業収入	194,177	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	85,778	
	建物	所有権	管理業務費	17,521	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	20,059	
〔特記事項〕 建物竣工後に行なわれた平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、当該物件の存在する都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様の建物を再建築することができない可能性があります。			公租公課	13,197	
			損害保険料	487	
			修繕費	6,639	
			減価償却費	27,817	
			その他費用	55	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	108,399	
			(参考) 資本的支出	39,840	

物件名称：池袋二丁目ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	1,580百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価		1,625百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7他3筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	テナント総数	8	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	2,186㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	1,941㎡	
面積	土地	397.26㎡	入居率	88.8%	
	建物	3,157.51㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成2年5月		(A) 賃貸事業収入	72,921	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	30,000	
	建物	所有権	管理業務費	8,835	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	7,023	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	5,329	
			損害保険料	157	
			修繕費	2,475	
			減価償却費	6,178	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	42,920	
			(参考) 資本的支出	8,908	

物件名称：池袋YSビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,500,000千円	
取得年月日	平成16年8月2日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	5,400百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,589百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区南池袋一丁目29番35 他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	テナント総数	8	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	5,797㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	5,797㎡	
面積	土地	1,384.56㎡	入居率	100.0%	
	建物	7,464.64㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成元年12月		(A) 賃貸事業収入	210,367	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	83,044	
	建物	所有権	管理業務費	16,648	
不動産管理会社	株式会社ザイマックスアクシス		水道光熱費	18,925	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	14,436	
			損害保険料	393	
			修繕費	885	
			減価償却費	31,755	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	127,323	
			(参考) 資本的支出	—	



物件名称：八王子ファーストスクエア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	① 3,300,000千円 ② 2,379,112千円	
取得年月日（注）1.	① 平成17年3月31日 ② 平成20年3月19日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で1.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	5,910百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	5,493百万円	
所在地	土地地番	東京都八王子市明神町三丁目547番8 他17筆（注）2.	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	テナント総数	43	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	10,068㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	10,068㎡	
面積	土地	2,989.33㎡	入居率	100.0%	
	建物	18,329.98㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成8年7月		(A) 賃貸事業収入	265,793	
所有形態	土地	所有権（注）3.	(B) 賃貸事業費用	127,733	
	建物	所有権（注）4.	管理業務費	50,353	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	—	
〔特記事項〕 本物件の共有者間の基本協定書等において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が定められております。			公租公課（注）5.	16,154	
			損害保険料	725	
			修繕費	5,779	
			減価償却費	54,720	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	138,059	
			(参考) 資本的支出	10,405	
<p>(注) 1. ①の取引において、土地の所有権（5筆965.99㎡の共有持分1,000,000分の674,672、3筆1,273.92㎡の共有持分100,000,000分の45,877,696、2筆93.88㎡の共有持分100,000,000分の53,973,760、1筆153.75㎡の共有持分100,000,000分の46,552,368及び3筆200.55㎡）並びに建物の所有権（共有持分10,000,000分の5,066,110）を取得しており、②の取引において土地の所有権（5筆965.99㎡の共有持分337,741,000,000分の96,748,968,592、3筆1,273.92㎡の共有持分33,774,100,000,000分の11,340,170,578,272、2筆93.88㎡の共有持分33,774,100,000,000分の10,715,692,933,620、2筆233.50㎡の共有持分337,741,000,000分の148,788,772,313、1筆153.75㎡の共有持分33,774,100,000,000分の11,288,130,774,551）並びに建物の所有権（共有持分10,000,000分の2,973,890）を取得しております。</p> <p>(注) 2. 18筆のうち2筆は建物の他の共有者が所有しております。</p> <p>(注) 3. 5筆965.99㎡の共有持分337,741,000,000分の324,613,364,544、3筆1,273.92㎡の共有持分33,774,100,000,000分の26,834,949,503,008、2筆93.88㎡の共有持分33,774,100,000,000分の28,944,844,609,780、2筆233.50㎡の共有持分337,741,000,000分の148,788,772,313、1筆153.75㎡の共有持分33,774,100,000,000分の27,010,774,095,239及び3筆200.55㎡</p> <p>(注) 4. 共有持分10,000,000分の8,040,000</p> <p>(注) 5. (参考) 平成21年固定資産税・都市計画税 52,331千円</p>					

物件名称：さいたま浦和ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	①1,232,000千円 ②1,342,000千円	
取得年月日(注)	①平成13年9月25日 ②平成13年10月11日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	2,600百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	2,402百万円	
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目133番1 他5筆	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	テナント総数	13	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,510㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	4,421㎡	
面積	土地	1,533.06㎡	入居率	98.0%	
	建物	6,258.59㎡	損益状況(単位:千円)		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成2年3月		(A) 賃貸事業収入	139,061	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	56,478	
	建物	所有権	管理業務費	14,674	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	9,825	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	9,446	
			損害保険料	355	
(注) ①の取引時において、土地の所有権(4筆1,394.46㎡の共有持分10,000分の5,659)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。			修繕費	11,666	
			減価償却費	10,509	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	82,582	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：MMパークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	37,400,000千円	
取得年月日	平成20年3月24日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	6.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	37,000百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	37,231百万円	
所在地	土地地番	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番2	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	テナント総数	26	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	38,584m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗、診療所		総賃貸面積	36,612m <sup>2</sup>	
面積	土地	6,825.77m <sup>2</sup>	入居率	94.9%	
	建物	49,037.51m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成19年12月		(A) 賃貸事業収入	1,388,203	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	606,571	
	建物	所有権	管理業務費	114,271	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	151,701	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課（注）	60	
			損害保険料	2,357	
			修繕費	2,566	
(注) (参考) 平成21年固定資産税・都市計画税 115,039千円			減価償却費	335,575	
			その他費用	37	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	781,631	
			(参考) 資本的支出	3,279	

物件名称：川崎砂子ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,230百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価		2,890百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	テナント総数	13	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,831m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	6,831m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,594.50m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	9,623.83m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成2年12月		(A) 賃貸事業収入	172,347	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	76,200	
	建物	所有権	管理業務費	23,380	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	16,497	
〔特記事項〕 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜急行大師線」の都市計画が事業認可されております。将来、当該部分に地下鉄道の軌道を敷設するため地上権が設定される予定です。			公租公課	13,904	
			損害保険料	508	
			修繕費	2,901	
			減価償却費	19,005	
			その他費用	1	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	96,146	
			(参考) 資本的支出	3,778	

物件名称：武蔵小杉STMビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,000,000千円	
取得年月日	平成20年3月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	3,850百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,008百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番9 他4筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9	テナント総数	25	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	5,394㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	5,394㎡	
面積	土地	3,552.15㎡	入居率	100.0%	
	建物	22,839.61㎡	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成2年10月		(A) 賃貸事業収入	163,355	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	62,001	
	建物	区分所有権(注)3. *管理規約あり	管理業務費	22,044	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		水道光熱費	1,940	
〔特記事項〕 ①当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 ②当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分(駐車場、管理人室等)の共有持分が含まれません。			公租公課(注)4.	—	
			損害保険料	430	
			修繕費	2,122	
(注)1. 5筆のうち1筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 (注)2. 4筆2,779.10㎡の共有持分10分の4 (注)3. 3～8階11,653.73㎡の共有持分100,000分の35,388及び地下1階～2階の一部3,000.61㎡の共有持分10分の4。建物所有割合34.32% (注)4. (参考)平成21年固定資産税・都市計画税 20,280千円			減価償却費	35,464	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	101,354	
			(参考) 資本的支出	933	

物件名称：8・3スクエア北ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,100,000千円	
取得年月日	平成19年6月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	7,010百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	7,179百万円	
所在地	土地地番	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	テナント総数	8	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	12,265㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	12,265㎡	
面積	土地	5,541.60㎡	入居率	100.0%	
	建物	16,096.97㎡（注）1.	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成18年12月		(A) 賃貸事業収入	330,637	
所有形態	土地	所有権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	196,288	
	建物	区分所有権（注）3. *団地管理規約あり	管理業務費	27,718	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	64,312	
〔特記事項〕 当該建物は隣接建物の8・3スクエア ディーグラ フォート札幌ステーションタワー（住宅棟）と一体整備された団地建物であり、当該土地には敷地権の設定がされております。			公租公課	23,302	
			損害保険料	678	
			修繕費	693	
(注) 1. 8・3スクエア北ビル（業務棟）及び立体駐車場棟の内訳は、業務棟16,048.59㎡、立体駐車場棟48.38㎡となっています。			減価償却費	79,583	
			その他費用	—	
(注) 2. 敷地権割合10,000,000分の4,717,000 (注) 3. 8・3スクエア北ビル（業務棟）及び立体駐車場棟1棟に係る全ての区分所有権並びに団地共用部分			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	134,349	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：定禅寺パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,000,000千円	
取得年月日	平成17年1月31日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	1,110百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		1,020百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番15 他6筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	テナント総数	17	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	2,518m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	2,468m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,566.68m <sup>2</sup>	入居率	98.0%	
	建物	7,648.33m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成5年1月		(A) 賃貸事業収入	71,023	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	53,827	
	建物	所有権(注)3.	管理業務費	10,119	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	8,811	
〔特記事項〕 本物件の共有者との契約書において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が規定されております。			公租公課	6,824	
			損害保険料	203	
			修繕費	16,504	
(注)1. 7筆のうち1筆は建物の他の共有者が所有しております。 (注)2. 6筆908.80m <sup>2</sup> の共有持分53分の50 (注)3. 共有持分100分の50			減価償却費	11,364	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	17,195	
			(参考) 資本的支出	3,767	

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	① 2,924,000千円 ② 250,000千円	
取得年月日（注）		① 平成13年9月25日 ② 平成18年6月28日	本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	① 平成13年3月1日 ② 平成18年6月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,540百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	2,822百万円	
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3他 2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	テナント総数	18	
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積	6,241㎡	
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積	6,168㎡	
面積	土地	1,437.47㎡	入居率	98.8%	
	建物	8,247.50㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期		平成3年11月	(A) 賃貸事業収入	172,961	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	68,610	
	建物	所有権	管理業務費	16,187	
不動産管理会社		株式会社第一ビルディング	水道光熱費	16,737	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	15,219	
			損害保険料	416	
			修繕費	5,271	
(注) ①の取引時において、土地の所有権（2筆895.73㎡及び1筆541.74㎡の共有持分100,000分の68,136）と建物の区分所有権（建物所有割合：93.39%）を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時において、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得し、当該部分を追加信託したことにより、本物件全部を原資産とする不動産信託受益権を保有しております。			減価償却費	14,569	
			その他費用		210
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)		104,350
			(参考) 資本的支出		819



物件名称：金沢パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	①2,880,000千円 ②1,700,000千円	
取得年月日(注)1.	①平成14年2月28日 ②平成15年3月3日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	6,180百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	4,266百万円	
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番他4筆	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	テナント総数	67	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	20,889㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	17,424㎡	
面積	土地	6,642.71㎡	入居率	83.4%	
	建物	43,481.20㎡	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成3年10月		(A) 賃貸事業収入	511,258	
所有形態	土地	所有権(注)2.	(B) 賃貸事業費用	358,631	
	建物	所有権(注)3.	管理業務費	107,735	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	65,531	
〔特記事項〕 本物件の共有者間の覚書において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が規定されております。			公租公課	69,610	
			損害保険料	2,121	
			修繕費	32,773	
(注)1. ①の取引時において、土地の所有権(1筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の3,661,968)と建物の所有権(共有持分6,642,710分の3,661,968)を取得しており、②の取引時に、土地の所有権(1筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の1,322,315及び4筆1,592.00㎡の共有持分1,592,000分の927,729)と建物の所有権(共有持分6,642,710分の2,250,044)を取得しております。 (注)2. 1筆5,050.71㎡の共有持分5,050,710分の4,984,283、4筆1,592.00㎡の共有持分1,592,000分の927,729 (注)3. 共有持分6,642,710分の5,912,012			減価償却費	78,704	
			その他費用	2,153	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	152,627	
			(参考) 資本的支出	9,016	

物件名称：錦パークビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権		取得価格	①3,850,000千円 ②1,300,000千円	
取得年月日（注）1.	①平成18年10月2日 ②平成18年11月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	5,180百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	4,978百万円	
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番 他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）（注）5.		
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	テナント総数	49	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	8,059㎡	
建物用途	事務所、店舗、居宅		総賃貸面積	7,876㎡	
面積	土地	2,170.45㎡（注）2.	入居率	97.7%	
	建物	25,091.91㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付22階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期	平成7年8月		(A) 賃貸事業収入	294,240	
所有形態	土地	所有権（一部賃借権） （注）3.	(B) 賃貸事業費用	205,600	
	建物	区分所有権（注）4. *管理規約有り	管理業務費	46,203	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	22,005	
【特記事項】 ①当投資法人の所有持分には、管理規約に基づく規約共用部分（駐車場、倉庫等）の共有持分が含まれます。 ②区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 ③当該土地に含まれる土地の賃借権（定期借地権、以下本物件につき同様とします。）について、借地借家法第22条に基づく定期借地契約は平成72年に期間満了となります。 ④当該建物の敷地使用权の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接地所有者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されております。			公租公課	21,402	
			損害保険料	537	
			修繕費	42,508	
			減価償却費	66,386	
			その他費用	6,558	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	88,640	
			(参考) 資本的支出	1,041	
（注）1. ①の取引時において、土地の所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の387,900）及び賃借権（1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：43.89471%）を取得しており、②の取引時において、土地の所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の155,589）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：13.15180%）を取得しております。 （注）2. 当該土地は、一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積（384㎡）は登記簿面積です。なお、定期借地契約上の面積は384.38㎡です。 （注）3. 1筆1,786.45㎡の所有権の共有持分1,000,000分の543,489及び1筆384㎡の賃借権の準共有持分384,380分の272,736 （注）4. 1階～20階事務所、店舗部分13,296.06㎡の共有持分10,000,000分の6,093,025及び21階～22階住宅部分999.50㎡の共有持分10分の9。建物所有割合57.04651% （注）5. 住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分のテナントはマスターリース契約締結先の三菱地所株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸可能面積954㎡、総賃貸面積954㎡、入居率100.0%です。当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント（エンドテナント）の賃料等に連動します（エンドテナント数は8、総転貸面積は650㎡、入居率は68.1%となります）。					

物件名称：広小路栄ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,680,000千円	
取得年月日	平成18年9月22日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	1,720百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		1,732百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目401番他 2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	テナント総数	15	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	3,911㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	3,911㎡	
面積	土地	786.79㎡	入居率	100.0%	
	建物	6,445.08㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建		運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和62年9月		(A) 賃貸事業収入	115,809	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	53,554	
	建物	所有権	管理業務費	14,547	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	14,189	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	11,303	
			損害保険料	281	
			修繕費	1,507	
			減価償却費	11,725	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	62,254	
			(参考) 資本的支出	770	

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533,000千円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	15,600百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		14,325百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番 他9筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	テナント総数	27	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	21,624m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	20,676m <sup>2</sup>	
面積	土地	4,095.81m <sup>2</sup>	入居率	95.6%	
	建物	33,377.73m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付18階建		運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和62年5月		(A) 賃貸事業収入	707,698	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	315,933	
	建物	所有権	管理業務費	95,937	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	67,606	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	59,553	
			損害保険料	1,786	
			修繕費	16,894	
			減価償却費	74,153	
			その他費用	1	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	391,764	
			(参考) 資本的支出	27,300	

物件名称：名古屋御園ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,865,000千円	
取得年月日	平成15年8月8日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	1,440百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		1,554百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番 他2筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	テナント総数	9	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	3,470m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	3,113m <sup>2</sup>	
面積	土地	805.04m <sup>2</sup>	入居率	89.7%	
	建物	5,348.00m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成3年9月		(A) 賃貸事業収入	86,342	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	50,635	
	建物	所有権	管理業務費	11,708	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	7,770	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	6,721	
			損害保険料	271	
			修繕費	985	
			減価償却費	23,177	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	35,707	
			(参考) 資本的支出	5,679	

物件名称：京都四条河原町ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650,000千円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	2,190百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		2,821百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番地	テナント総数	29	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,800㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	5,668㎡	
面積	土地	1,471.57㎡	入居率	83.4%	
	建物	9,701.04㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和57年11月		(A) 賃貸事業収入	128,223	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	73,638	
	建物	所有権	管理業務費	19,818	
不動産管理会社	株式会社ザイマックスアクシス		水道光熱費	12,921	
〔特記事項〕 境界確認は未了です。			公租公課	11,152	
			損害保険料	447	
			修繕費	1,453	
			減価償却費	27,809	
			その他費用	36	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	54,585	
			(参考) 資本的支出	977	

物件名称：新藤田ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	24,000,000千円	
取得年月日	平成20年9月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	4.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年9月30日(注)1. 2.	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社(注)2.		期末算定価格	23,200百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	24,468百万円	
所在地	土地地番	大阪府大阪市北区堂島二丁目20番 他4筆	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	テナント総数	35	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	28,414m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	23,847m <sup>2</sup>	
面積	土地	6,159.61m <sup>2</sup>	入居率	83.9%	
	建物	45,411.31m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成7年4月		(A) 賃貸事業収入	851,804	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	560,250	
	建物	所有権	管理業務費	125,066	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント		水道光熱費	87,856	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課(注)3.	2	
			損害保険料	2,403	
(注)1.平成3年2月5日付け土地信託契約に基づく信託財産が平成17年9月30日付け不動産管理处分信託契約に基づき再信託されております。			修繕費	15,573	
			減価償却費	329,348	
(注)2.平成20年9月1日付けにて、信託受託者がみずほ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更されております。			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	291,554	
(注)3.(参考)平成21年固定資産税・都市計画税 166,753千円			(参考)資本的支出	5,042	

物件名称：堺筋本町ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	①2,264,000千円 ②1,900,000千円	
取得年月日(注)	①平成13年9月25日 ②平成15年12月26日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①②合計で0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	4,790百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	3,859百万円	
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番 他8筆	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	テナント総数	16	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	11,574㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	11,520㎡	
面積	土地	2,036.22㎡	入居率	99.5%	
	建物	17,145.59㎡	損益状況(単位:千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付13階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成4年10月		(A) 賃貸事業収入	279,661	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	149,959	
	建物	所有権	管理業務費	41,921	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	27,261	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	39,834	
			損害保険料	977	
(注) ①の取引時において、土地の所有権(3筆及び6筆の共有持分)と建物の区分所有権(建物所有割合:46.17%)を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております(同日付で①の不動産信託受益権の信託契約を解除し、不動産の所有権を取得)。			修繕費	6,744	
			減価償却費	33,220	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	129,702	
			(参考) 資本的支出	225	



物件名称：御堂筋ダイワビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	①6,934,000千円 ②7,380,000千円	
取得年月日(注)	①平成13年9月25日 ②平成14年2月28日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	①②合計で2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	①平成13年3月1日 ②平成14年2月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	①、②とも住友信託銀行株式会社		期末算定価格	18,400百万円
	信託期間満了日	①、②とも平成25年7月31日	当期末簿価	13,591百万円	
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目25番4 他3筆	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	テナント総数	23	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	20,450㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	20,166㎡	
面積	土地	3,044.65㎡	入居率	98.6%	
	建物	31,213.27㎡	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成3年9月		(A) 賃貸事業収入	679,031	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	254,186	
	建物	所有権	管理業務費	64,527	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	44,925	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	79,279	
			損害保険料	1,637	
(注) ①の取引時において、土地の所有権(4筆とも共有持分。敷地利用権の割合は50.0%)と建物の区分所有権の共有持分及び区分所有権(建物所有割合：50.0%)を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、②の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権の共有持分及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権を取得しております。			修繕費	8,215	
			減価償却費	55,547	
			その他費用	53	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	424,845	
			(参考) 資本的支出	63,096	

物件名称：リットシティビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,650,000千円	
取得年月日	平成18年2月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	5,330百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,304百万円
所在地	土地地番	岡山県岡山市駅元町298番1 (注) 1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	岡山県岡山市駅元町15番1号 (注) 1.	テナント総数	39	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	9,965m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	9,511m <sup>2</sup>	
面積	土地	7,596.44m <sup>2</sup>	入居率	95.4%	
	建物	52,653.19m <sup>2</sup>	損益状況(単位：千円)		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成17年6月		(A) 賃貸事業収入	285,007	
所有形態	土地	所有権(注) 2.	(B) 賃貸事業費用	155,374	
	建物	区分所有権(注) 3. *管理規約あり	管理業務費	35,401	
不動産管理会社	有楽土地株式会社		水道光熱費	25,217	
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されておりますが、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課	16,262	
(注) 1. 平成21年4月1日付けにて岡山市が政令指定都市に移行したことに伴い、土地地番及び住居表示はそれぞれ以下のとおり変更になりました。 土地地番：岡山県岡山市北区駅元町298番 住居表示：岡山県岡山市北区駅元町15番1号 (注) 2. 共有持分1,000,000分の221,162 (注) 3. 3階～7階事務所部分及び1・2階店舗部分の区分所有権。その他階段他の共用部分について区分所有権の共有持分を所有。建物所有割合：27.7488%			損害保険料	1,606	
			修繕費	4,978	
			減価償却費	71,907	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	129,632	
			(参考) 資本的支出	1,606	

物件名称：NHK広島放送センタービル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権	取得価格	① 1,320,000千円 ② 1,450,000千円	
取得年月日（注）1.		① 平成16年3月25日 ② 平成20年3月3日	本件不動産の取得価格合計に対する比率	①、②合計で0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	3,170百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価	2,659百万円	
所在地	土地地番	広島県広島市中区大手町二丁目11番2	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	テナント総数	12	
用途地域		商業地域	総賃貸可能面積	9,860㎡	
建物用途		事務所、店舗	総賃貸面積	9,860㎡	
面積	土地	3,296.46㎡	入居率	100.0%	
	建物	35,217.28㎡	損益状況（単位：千円）		
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付23階建	運用期間	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日 （日数182日）	
建築時期		平成6年8月	(A) 賃貸事業収入	270,097	
所有形態	土地	賃借権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	185,488	
	建物	区分所有権（注）3. *管理規約あり	管理業務費	61,523	
不動産管理会社		三菱地所株式会社	水道光熱費	28,664	
〔特記事項〕			公租公課（注）4.	14,332	
<p>①当該土地の賃借権について、土地の賃貸借契約は平成34年に期間満了となります。</p> <p>②当該建物は区分所有されており、区分所有者間での基本協定においては、建物の所有持分の譲渡に係る日本放送協会の事前承認及び他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。</p>			損害保険料	895	
			修繕費	15,229	
			減価償却費	38,833	
			その他費用	26,010	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	84,609	
			(参考) 資本的支出	5,285	
			<p>(注) 1. ①の取引において、建物敷地全体に係る賃借権（準共有持分25.18%）並びに建物の区分所有権（11階～21階事務所及び2階店舗の共有持分2分の1及び地下1階・地下2階駐車場の共有持分20,000分の5,417、建物所有割合27.085%）を取得しており、②の取引による取得対象は、建物敷地全体に係る賃借権（準共有持分20.144%）並びに建物の区分所有権（11階～21階事務所及び2階店舗の共有持分10分の4及び地下1階・地下2階駐車場の共有持分200,000分の43,336、建物所有割合21.668%）です。</p> <p>(注) 2. 建物敷地全体に係る賃借権の準共有持分割合45.324%</p> <p>(注) 3. 11階～21階事務所及び2階店舗の共有持分10分の9、地下1階・地下2階駐車場の共有持分200,000分の97,506。建物所有割合48.753%</p> <p>(注) 4. (参考) 平成21年固定資産税・都市計画税 50,768千円</p>		

物件名称：東晴天神ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550,000千円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	1,380百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		1,378百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	テナント総数	20	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	4,000m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所		総賃貸面積	4,000m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,221.31m <sup>2</sup>	入居率	100.0%	
	建物	5,588.57m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨造陸屋根8階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成4年3月		(A) 賃貸事業収入	84,704	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	47,866	
	建物	所有権	管理業務費	13,323	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	8,542	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	9,033	
			損害保険料	271	
			修繕費	5,359	
			減価償却費	11,335	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	36,838	
			(参考) 資本的支出	4,013	

物件名称：天神クリスタルビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,000,000千円	
取得年月日	平成17年6月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	—		期末算定価格	3,960百万円
	信託期間満了日	—	当期末簿価		4,683百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神四丁目88番1 他1筆	賃貸借の概況（平成21年3月31日現在）		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	テナント総数	25	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,023m <sup>2</sup>	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	5,331m <sup>2</sup>	
面積	土地	1,835.17m <sup>2</sup>	入居率	88.5%	
	建物	10,432.04m <sup>2</sup>	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	平成5年8月		(A) 賃貸事業収入	186,955	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	162,943	
	建物	所有権	管理業務費	26,923	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	17,129	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	21,212	
			損害保険料	518	
			修繕費	14,610	
			減価償却費	82,549	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	24,011	
			(参考) 資本的支出	—	

物件名称：日之出天神ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657,000千円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成21年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,890百万円
	信託期間満了日	平成25年7月31日	当期末簿価	3,554百万円	
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番 他4筆(注)1.	賃貸借の概況(平成21年3月31日現在)		
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	テナント総数	10	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	5,852㎡	
建物用途	事務所		総賃貸面積	5,852㎡	
面積	土地	1,452.15㎡	入居率	100.0%	
	建物	12,527.07㎡	損益状況(単位:千円)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		運用期間	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日 (日数182日)	
建築時期	昭和62年8月		(A) 賃貸事業収入	181,798	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	84,734	
	建物	区分所有権(注)2. *管理規約あり	管理業務費	21,367	
不動産管理会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社		水道光熱費	15,295	
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			公租公課	15,171	
			損害保険料	420	
			修繕費	15,180	
			減価償却費	17,298	
			その他費用	-	
(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00㎡)は、建物の他の区分所有者が所有しております。			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	97,063	
(注)2. 1階～7階5,855.41㎡。建物所有割合: 74.4844%			(参考) 資本的支出	57,481	

<当期末日以降の不動産等の取得及び譲渡>

当投資法人では、第15期決算日（平成21年3月31日）以後に以下のとおり資産の取引を予定しています。

神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡

[譲渡の概要]

特定資産の種類	: 不動産（土地）
譲渡資産の名称	: 神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部
所在地	: 東京都渋谷区神宮前六丁目25番7、32、40及び50のうち一部並びに同319番5、28及び30
譲渡日	: 平成21年10月30日（予定）
譲渡価格	: 1,507,411,422円（注）1.
譲渡面積	: 敷地全体2,261.68 m <sup>2</sup> （注）2.のうち、137.01 m <sup>2</sup>
譲渡先	: 東京都
特記事項	: 東京都の都市計画の決定及び事業認可に基づき、本ビルが位置する神宮前区間（神宮前三丁目～六丁目）の地上部の整備（明治通りの拡幅等）のため、同ビルの敷地の一部を譲渡するもの

（注）1. 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として21,795,272円の支払いを受ける予定です。

（注）2. 敷地全体面積には、当該建物敷地として、要役地役権に基づく承役地269.01m<sup>2</sup>を含みます。

このほか、平成21年9月17日付けで、三菱UFJ信託銀行本店ビルの敷地に係る未利用容積（容積率65%相当）の利用権（以下「本権利」といいます。）を以下のとおり隣接地の新築予定建物（以下「本新築予定建物」といいます。）に移転する予定です。

本権利の内容 : 三菱UFJ信託銀行本店ビルの敷地として当投資法人が共有する土地に係る容積率65%相当（当投資法人持分としての容積対象床面積1,026.88m<sup>2</sup>相当）を本新築予定建物に移転し、当該新築予定建物にて利用する権利

移転対価 : 729,984,000円

移転先 : 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社

本権利の存続期間 : 平成21年9月17日（予定）以降、丸の内一丁目特定街区（平成20年12月19日付け東京都告示第千五百七十一号による都市計画）の存続期間と同一の期間。なお、将来当該特定街区が解除された場合には本権利は消滅します。

(iii) 資本的支出の状況

(a) 資本的支出の予定

第15期末日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産について、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、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調配管更新工事)	自 平成17年2月 至 平成21年9月	978	14	949
大塚東池袋 ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調・換気設備改修工事)	自 平成21年5月 至 平成21年6月	67	—	—

(b) 期中の資本的支出

第15期末日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産について、当期の資本的支出は1,044百万円であり、当期費用に区分された修繕費676百万円と合わせ、合計1,721百万円の工事を実施しております。

(iv) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等資産の内、第15期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める物件はありません。

(v) 主要なテナントの概況

平成21年3月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

なお、マスターリースにおける賃借人としての三菱地所株式会社宛の賃貸面積については、後記「(vi) テナント情報 (c) 関係法人等による賃貸借」をご参照ください。



## (vi) テナント情報

## (a) 当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

	平成16年 9月末	平成17年 3月末	平成17年 9月末	平成18年 3月末	平成18年 9月末
物件数	39	46	50	52	49
総テナント数 (注) 1. (注) 3.	504	669	814	866	835
全賃貸可能面積 (㎡) (注) 2. (注) 3.	293,105	336,026	364,610	400,090	396,173
入居率 (注) 2. (注) 3.	93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	98.2%

	平成19年 3月末	平成19年 9月末	平成20年 3月末	平成20年 9月末
物件数	50	50	53	54
総テナント数 (注) 1. (注) 3.	887	879	931	970
全賃貸可能面積 (㎡) (注) 2. (注) 3.	397,928	406,605	479,877	508,296
入居率 (注) 2. (注) 3.	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%

	平成20年 10月末	平成20年 11月末	平成20年 12月末	平成21年 1月末	平成21年 2月末	平成21年 3月末
物件数	54	54	55	55	55	55
総テナント数 (注) 1. (注) 3.	969	966	990	987	986	993
全賃貸可能面積 (㎡) (注) 2. (注) 3.	508,285	508,236	516,344	516,344	516,409	516,411
入居率 (注) 2. (注) 3.	95.3%	95.2%	95.5%	95.2%	95.0%	95.5%

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

(注) 2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注) 3. 上表の総テナント数、全賃貸可能面積及び入居率において、北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルの住宅部分は含まれておりません。

(b) 大口テナント

平成21年3月31日現在における大口テナント（賃貸面積の上位10テナント）は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合(注)4.
1	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014㎡	3.5%
2	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,665㎡	2.2%
3	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	1.9%
4	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	1.8%
5	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476㎡	1.7%
6	株式会社JSOL(注)1.	晴海センタービル	7,634㎡	1.5%
7	(注)2.	MMパークビル	6,936㎡	1.4%
8	TOTO株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906㎡	1.4%
9	第一生命保険相互会社 (注)3.	御堂筋ダイワビル 他5物件	6,815㎡	1.4%
10	日揮株式会社	MMパークビル	5,560㎡	1.1%

(注) 1. 平成21年1月5日付けにて、株式会社日本総研ソリューションズは株式会社JSOLになりました。

(注) 2. 当該テナントよりテナント名の開示につき同意を得られていないため開示を差し控えております。

(注) 3. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記(c)ii.をご参照ください。

(注) 4. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(c) 関係法人等による賃貸借

i. 平成21年3月31日現在において、本資産運用会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居していません。

ii. 平成21年3月31日現在において、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積(注) 1.
第一生命保険相互会社	池袋二丁目ビルディング	244㎡
	八王子ファーストスクエア	1,467㎡
	さいたま浦和ビルディング	1,590㎡
	川崎砂子ビルディング	361㎡
	堺筋本町ビル	412㎡
	御堂筋ダイワビル	2,739㎡
合 計		6,815㎡

(注) 1. 倉庫として使用している面積は含まれておりません。

(注) 2. 平成21年3月27日まで本資産運用会社の株主であった東京海上日動火災保険株式会社による平成21年3月31日現在の入居状況は以下のとおりです。

大森駅東口ビルディング 479㎡

金沢パークビル 1,870㎡

小 計 2,350㎡

iii. 平成21年3月31日現在において、本資産運用会社の株主である、三菱地所株式会社を賃借人とするマスターリースにおける賃貸面積は以下のとおりです。なお、当投資法人の全賃貸面積に占める該当物件の割合は、三菱地所株式会社がテナントに賃貸する面積ベースで28.4%となります。

マスターリース対象物件	当投資法人が三菱地所株式会社に賃貸する面積	三菱地所株式会社がテナントに賃貸する面積
神田橋パークビルディング	3,687㎡	3,224㎡
二番町ガーデン	9,316㎡	9,316㎡
三菱UFJ信託銀行本店ビル	11,922㎡	11,922㎡
山王グランドビル	20,865㎡	20,776㎡
晴海センタービル	20,812㎡	20,425㎡
MMパークビル	38,584㎡	36,612㎡
定禅寺パークビル	2,518㎡	2,468㎡
金沢パークビル	20,889㎡	17,424㎡
錦パークビル	8,059㎡	7,876㎡
NHK広島放送センタービル	9,860㎡	9,860㎡
合計	146,515㎡	139,908㎡

## (vii) 建物状況評価報告書の概要

## (a) 概要

第15期末に当投資法人が保有する不動産等資産については、当投資法人による取得に際して、清水建設株式会社による建物状況評価報告書が作成されています。また一部の物件については保有期間中に建物状況評価報告書を同社から再取得しております。建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。物件別の建物状況評価報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	報告書作成日付	今後15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均 (単位；百万円)(注)2.
こころとからだの元気プラザ	平成20年5月30日	15
北の丸スクエア	平成18年2月23日	37
MD神田ビル	平成20年5月30日	20
神田橋パークビルディング	平成19年10月24日	20
二番町ガーデン	平成17年2月9日	13
三菱UFJ信託銀行本店ビル	平成19年1月1日	28
ビュレックス麹町	平成17年7月11日	5
山王グランドビル	平成16年12月20日	81
有楽町電気ビルディング	平成20年9月30日	42
小伝馬町新日本橋ビルディング	平成19年10月24日	22
ビュレックス京橋	平成19年10月24日	5
銀座三和ビル	平成17年2月16日	32
菱進銀座イーストミラービル	平成17年1月21日	5
晴海センタービル	平成19年11月5日	22
青山クリスタルビル	平成20年6月2日	13
汐留ビルディング	平成20年7月30日	7
芝二丁目大門ビルディング	平成19年10月24日	86
コスモ金杉橋ビル	平成19年10月24日	23
新和ビルディング	平成16年7月23日	29
東京オペラシティビル	平成17年2月15日	48
高輪台ビルディング	平成19年10月24日	20
東五反田1丁目ビル	平成16年9月30日	4
大森駅東口ビルディング	平成19年10月24日	54
日本ブランドウィックビル	平成21年3月30日	63
代々木1丁目ビル	平成16年1月16日	8
ダヴィンチ原宿	平成20年5月30日	10
神宮前メディアスクエアビル	平成21年3月25日	38
渋谷クロスタワー	平成19年10月24日	166
恵比寿ネオナート	平成21年3月25日	33
ハーモニータワー(注)1.	平成20年11月19日	55
大塚東池袋ビルディング	平成19年10月24日	36
池袋二丁目ビルディング	平成19年10月24日	12
池袋YSビル	平成16年5月28日	20
八王子ファーストスクエア	平成16年12月24日	38
さいたま浦和ビルディング	平成19年10月24日	29

物件名称	報告書作成日付	今後15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均 (単位；百万円)(注)2.
MMパークビル	平成20年1月22日	33
川崎砂子ビルディング	平成19年10月31日	41
武蔵小杉STMビル	平成19年12月4日	31
8・3スクエア北ビル	平成19年5月31日	7
定禅寺パークビル	平成16年12月8日	25
仙台北町ホンマビルディング	平成19年10月24日	24
金沢パークビル	平成19年10月24日	117
錦パークビル	平成18年8月9日	37
広小路栄ビルディング	平成18年5月26日	33
名古屋広小路ビルヂング	平成19年10月24日	135
名古屋御園ビル	平成20年9月30日	36
京都四条河原町ビル	平成19年10月24日	32
新藤田ビル	平成20年7月2日	199
堺筋本町ビル	平成19年10月24日	61
御堂筋ダイワビル	平成19年10月24日	117
リットシティビル	平成17年12月5日	11
NHK広島放送センタービル	平成19年3月1日	52
東晴天神ビルディング	平成19年10月24日	23
天神クリスタルビル	平成17年4月19日	25
日之出天神ビルディング	平成19年10月24日	19

(注) 1. ハーモニータワー取得時に平成17年1月27日付け建物状況評価報告書を取得し、その後、平成20年11月19日付けにて修繕費にかかる一部修正を含む建物状況評価報告書を清水建設株式会社より受領しています。上記は、かかる修正後の修繕費をもとに記載しております。

(注) 2. 建物状況評価報告書に記載された金額に基づき、同報告書作成年を含む15年の修繕費・更新費の合計値の年平均値を百万円未満切り捨てて表示しております。また、共有又は区分所有である場合には、1棟の建物全体に係る費用のうち当投資法人の保有する持分に係る金額を記載しております。

なお、「修繕」とは、部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態にまで回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込まれておりません。

#### (b) アスベスト使用状況の概要

下記の表中の「建物状況評価報告書の記載」欄は、本書の日付現在、当投資法人の保有する不動産等資産におけるアスベスト使用状況に関し、清水建設株式会社による建物状況評価報告書においてアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨の記載の有無等を表にまとめたものです。

また、建物状況評価報告書においてアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨の記載がある物件、及び当投資法人が独自に調査を要すると判断した物件について、当投資法人において調査確認した結果及び当該調査に基づくアスベストが含有される吹付け材の状況については、「当投資法人による調査結果」欄及び「アスベストが含有される吹付け材の状態」欄にそれぞれ記載しております。

なお、アスベストを含有する材料を使用している建物については、改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。

物件名称	アスベストが含有される吹付け材の有無		
	建物状況 評価報告書の記載 (注) 1.	当投資法人 による調査結果 (注) 2.	アスベストが含有され る吹付け材の状態 (注) 2.
こころとからだの 元氣プラザ	—		
北の丸スクエア	—		
MD神田ビル	—		
神田橋パーク ビルディング	—		
二番町ガーデン	—		
三菱UFJ信託銀行本店 ビル	—		
ビュレックス麹町	—		
山王グランドビル	—	あり (一部天井内にテナント(退 去済み)が設置した吹付け 材あり)	除去済み (注) 3.
有楽町電気 ビルディング	あり	あり (但し、当投資法人保有の 専有部分及び共用部分に はなし)	飛散のおそれなし
小伝馬町新日本橋 ビルディング	—		
ビュレックス京橋	—		
銀座三和ビル	—		
菱進銀座イーストミ ラービル	—		
晴海センタービル	—		
青山クリスタルビル	—		
汐留ビルディング	—		
芝二丁目大門ビル ディング	—		
コスモ金杉橋ビル	—		
新和ビルディング	—		
東京オペラシティ ビル	—		
高輪台ビルディング	—		
東五反田1丁目ビル	—		
大森駅東口 ビルディング	—		
日本ブランド ウィックビル	—		
代々木1丁目ビル	—		
ダヴィンチ原宿	—		
神宮前メディア スクエアビル	—		

物件名称	アスベストが含有される吹付け材の有無		
	建物状況 評価報告書の記載 (注) 1.	当投資法人 による調査結果 (注) 2.	アスベストが含有され る吹付け材の状態 (注) 2.
渋谷クロスタワー	あり	あり	飛散のおそれなし (一部封じ込め措置又は除去 済み)
恵比寿ネオナート	—		
ハーモニータワー	—		
大塚東池袋 ビルディング	—		
池袋二丁目 ビルディング	—		
池袋Y S ビル	—		
八王子ファースト スクエア	—		
さいたま浦和 ビルディング	—		
MMパークビル	—		
川崎砂子 ビルディング	—		
武蔵小杉S TMビル	—		
8・3スクエア北ビ ル	—		
定禅寺パークビル	—		
仙台北町ホンマ ビルディング	—		
金沢パークビル	—		
錦パークビル	—		
広小路栄 ビルディング	—		
名古屋広小路 ビルディング	—		
名古屋御園ビル	—		
京都四条河原町ビル	—		
新藤田ビル	—		
堺筋本町ビル	—		
御堂筋ダイワビル	—		
神戸伊藤町 ビルディング	—		
リットシティビル	—		
NHK広島放送 センタービル	—		
東晴天神 ビルディング	—		
天神クリスタルビル	—		
日之出天神 ビルディング	—		

(注) 1. 直近に取得した建物状況評価報告書にアスベストが含有される吹付け材が使用されている、又は使用されている可能性がある旨記載されている場合は「あり」と表示し、同建物状況評価報告書にアスベストが含有される吹付け材に関する

問題は無い又はアスベストが含有される吹付け材が含まれている懸念はほとんど無い若しくは懸念は少ない旨記載されている場合は「-」と表示しております。

- (注) 2. 「建物状況評価報告書の記載」欄に「あり」と表示されている物件に関し（山王グランドビルを除く）、アスベストが含有される吹付け材の有無につき当投資法人による調査がなされた場合、その結果を「あり」又は「なし」と表示し、「あり」との表示の場合には吹付け材の状態を記載しております。空欄は直近の建物状況評価報告書取得以降かかる調査を行っていない場合を示します。
- (注) 3. 山王グランドビルは、1フロアのうち一部の区画について、アスベストが含有される吹付け材が使用されており、既に封じ込め措置済みでありましたが、平成19年4月に取得した外部専門会社（環境リサーチ株式会社）によるアスベスト環境調査において、当該部分について、経年劣化により、対策が必要と指摘されておりました。これを踏まえ、テナントと協議の上でアスベスト除去の工事を実施いたしました。

#### (viii) 地震リスク調査報告書の概要

第15期末（平成21年3月31日）現在、当投資法人の保有する不動産等資産については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML（注）値  
損害率 2.0%

(注) PML : Probable Maximum Loss (予想最大損害額)

地震ポートフォリオ解析は、複数の建物を対象に地震PML等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析によるPML値の算出に当たっては、当投資法人の保有する持分で行っております。

地震ポートフォリオ解析では、活断層やプレート境界等それぞれの活動域について発生確率を与えてモデル化された地震（地震イベント）に対し、地震イベントごとに、対象建物の損失関数（躯体・非構造要素・設備等の各コンポーネントに作用する加速度・変形と被害状態の発生確率の関係から作成）を基にしてポートフォリオを構成する建物の損失を算出し、それらを合計したポートフォリオ損失の確率分布を求めます。

上記の地震リスク調査報告書では、地震ポートフォリオ解析によるPMLは、再現期間475年（50年超過確率10%）に相当する地震イベントに対するポートフォリオ損失の確率分布の90%非超過値として求められます。



なお、上記全55物件における個々のPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値	物件名称	PML値
こころとからだの元気プラザ	3.4%	恵比寿ネオナート	2.4%
北の丸スクエア	1.6%	ハーモニータワー	2.0%
MD神田ビル	5.0%	大塚東池袋ビルディング	6.1%
神田橋パークビルヂング	5.0%	池袋二丁目ビルディング	3.4%
二番町ガーデン	2.1%	池袋Y Sビル	5.7%
三菱UFJ信託銀行本店ビル	1.4%	八王子ファーストスクエア	3.9%
ビュレックス麹町	4.1%	さいたま浦和ビルディング	7.2%
山王グランドビル	3.6%	MMパークビル	4.0%
有楽町電気ビルヂング	3.7%	川崎砂子ビルディング	4.1%
小伝馬町新日本橋ビルディング	3.3%	武蔵小杉STMビル	3.8%
ビュレックス京橋	4.7%	8・3スクエア北ビル	1.6%
銀座三和ビル	3.7%	定禅寺パークビル	3.3%
菱進銀座イーストミラービル	2.9%	仙台本町ホンマビルディング	2.2%
晴海センタービル	3.5%	金沢パークビル	4.8%
青山クリスタルビル	5.4%	錦パークビル	2.4%
汐留ビルディング	1.4%	広小路栄ビルディング	5.2%
芝二丁目大門ビルディング	3.0%	名古屋広小路ビルヂング	2.4%
コスモ金杉橋ビル	7.3%	名古屋御園ビル	4.1%
新和ビルディング	7.0%	京都四条河原町ビル	12.1%
東京オペラシティビル	2.0%	新藤田ビル	4.0%
高輪台ビルディング	5.4%	堺筋本町ビル	7.4%
東五反田1丁目ビル	2.6%	御堂筋ダイワビル	6.9%
大森駅東口ビルディング	2.8%	リットシティビル	0.6%
日本プランズウィックビル	4.0%	NHK広島放送センタービル	1.1%
代々木1丁目ビル	2.2%	東晴天神ビルディング	4.3%
ダヴィンチ原宿	9.6%	天神クリスタルビル	3.1%
神宮前メディアスクエアビル	3.3%	日之出天神ビルディング	4.2%
渋谷クロスタワー	2.2%		

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

③【その他投資資産の主要なもの】

資産の種類	数量	取得価額		評価額	
		単価	取得価額総額	単価	金額
金銭債権（注） 1.	1 件	874千円	874千円	874千円	874千円
金銭債権（注） 2.	1 件	9,000千円	9,000千円	9,000千円	9,000千円
合計	—	—	9,874千円	—	9,874千円

（注） 1. 東京オペラシティビルの取得に当たり、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金を承継したものです。

（注） 2. 錦パークビルの取得に当たり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継したものです。

### (3) 【運用実績】

#### ① 【純資産等の推移】

第15期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)までの直近10計算期間末における当投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、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	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成16年9月末日	257,372,731 (253,541,987)	137,279,213 (133,448,468)	527,185 (512,474)
平成17年3月末日	322,358,693 (318,238,123)	137,569,060 (133,448,490)	528,299 (512,475)
平成17年9月末日	355,968,313 (350,458,838)	206,982,405 (201,472,930)	599,254 (583,303)
平成18年3月末日	433,552,222 (427,966,413)	207,058,767 (201,472,959)	599,475 (583,303)
平成18年9月末日	441,163,214 (435,187,103)	207,449,083 (201,472,972)	600,605 (583,303)
平成19年3月末日	443,973,371 (436,789,761)	271,867,671 (264,684,061)	663,091 (645,570)
平成19年9月末日	449,643,494 (442,058,494)	272,269,191 (264,684,191)	664,071 (645,571)
平成20年3月末日	527,537,666 (514,591,877)	310,547,357 (297,601,568)	701,009 (671,786)
平成20年9月末日	542,920,166 (534,471,270)	306,050,398 (297,601,502)	690,858 (671,786)
平成21年3月末日	565,022,169 (556,596,309)	306,027,387 (297,601,527)	690,806 (671,786)

(注) 各計算期間末に分配を行なった分配落後の額を括弧内に記載しております。

また、本投資口は、東京証券取引所に平成13年9月10日以降上場されており、同所における第6期から第15期までの市場相場及び第15期中の月別の市場価格は以下のとおりです。

事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第6期 平成16年 9月	第7期 平成17年 3月	第8期 平成17年 9月	第9期 平成18年 3月	第10期 平成18年 9月
	最高(円)	882,000	893,000	1,000,000	1,070,000	1,100,000
	最低(円)	702,000	805,000	842,000	867,000	904,000

事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第11期 平成19年 3月	第12期 平成19年 9月	第13期 平成20年 3月	第14期 平成20年 9月	第15期 平成21年 3月
	最高(円)	1,590,000	1,730,000	1,550,000	1,350,000	926,000
	最低(円)	989,000	1,110,000	981,000	831,000	528,000

第15期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成20年 10月	平成20年 11月	平成20年 12月	平成21年 1月	平成21年 2月	平成21年 3月
	最高 (円)	876,000	926,000	887,000	862,000	825,000	818,000
	最低 (円)	528,000	641,000	671,000	683,000	667,000	665,000

②【分配の推移】（平成21年3月期までの直近10計算期間）

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第6期	平成16年4月1日～平成16年9月30日	3,830,744	14,711
第7期	平成16年10月1日～平成17年3月31日	4,120,569	15,824
第8期	平成17年4月1日～平成17年9月30日	5,509,475	15,951
第9期	平成17年10月1日～平成18年3月31日	5,585,808	16,172
第10期	平成18年4月1日～平成18年9月30日	5,976,110	17,302
第11期	平成18年10月1日～平成19年3月31日	7,183,610	17,521
第12期	平成19年4月1日～平成19年9月30日	7,585,000	18,500
第13期	平成19年10月1日～平成20年3月31日	12,945,789	29,223
第14期	平成20年4月1日～平成20年9月30日	8,448,896	19,072
第15期	平成20年10月1日～平成21年3月31日	8,425,860	19,020

③【自己資本利益率（収益率）の推移】（平成21年3月期までの直近10計算期間）

計算期間		自己資本利益率	(年換算値)
第6期	平成16年4月1日～平成16年9月30日	2.8%	5.6%
第7期	平成16年10月1日～平成17年3月31日	3.0%	6.0%
第8期	平成17年4月1日～平成17年9月30日	2.8%	5.6%
第9期	平成17年10月1日～平成18年3月31日	2.7%	5.4%
第10期	平成18年4月1日～平成18年9月30日	2.9%	5.8%
第11期	平成18年10月1日～平成19年3月31日	2.7%	5.5%
第12期	平成19年4月1日～平成19年9月30日	2.8%	5.6%
第13期	平成19年10月1日～平成20年3月31日	4.7%	9.3%
第14期	平成20年4月1日～平成20年9月30日	2.7%	5.5%
第15期	平成20年10月1日～平成21年3月31日	2.8%	5.5%

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

第8期、第11期及び第13期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

なお、年換算値につきましては、第7期、第9期、第11期、第15期は運用日数182日、その他の期は運用日数183日によりそれぞれ算出しています。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

年月日	沿革
平成13年5月11日	当投資法人の設立 (設立企画人はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社)
平成13年6月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録 (登録番号 関東財務局長 第3号)
平成13年9月10日	資産運用の開始
平成13年9月10日	東京証券取引所に上場

#### 2【役員状況】

本書の日付現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	山碕 建人	昭和38年4月 三菱地所株式会社入社 昭和59年6月 同社社長室企画部長 昭和61年10月 同社名古屋支店長 平成3年6月 同社取締役名古屋支店長 平成4年6月 同社取締役社長室関連事業部長 平成6年6月 同社取締役社長室関連事業部長 兼 海外事業部長 平成7年6月 同社常務取締役 平成9年6月 同社常務取締役東北支店長 平成11年4月 同社常務取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長兼職 平成12年4月 三菱地所株式会社取締役(常務待遇) 平成13年4月 同社取締役(専務待遇) 平成15年4月 同社取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長 退任 平成15年6月 三菱地所株式会社顧問 株式会社アクアシティ(現 三菱地所リアルマネジメント株式会社)取締役社長兼職 平成17年5月 当投資法人執行役員 就任 平成17年6月 株式会社アクアシティ取締役社長 退任 平成19年6月 三菱地所株式会社顧問 退任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会 入社 昭和63年6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人(現新日本有限責任監査法人) 入所 平成8年7月 同監査法人 退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 平成13年5月 当投資法人監督役員 就任	0口
監督役員	岡野谷 知広	昭和61年4月 司法修習修了 弁護士登録(東京弁護士会) 河村法律事務所 入所(現職) 平成17年5月 当投資法人監督役員 就任	0口

- (注) 1. 監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも当投資法人と利害関係はありません。
- (注) 2. 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成21年3月17日開催の投資主総会において、補欠執行役員として荒畑和彦を選任いたしました。

なお、当投資法人の執行役員全員（1名）及び監督役員全員（2名）は平成21年3月17日に開催された第5回投資主総会にて再選が承認可決され、平成21年5月11日に重任いたしました。

### 3【その他】

- ① 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実  
該当事項はありません。
- ②(i) 役員の選任及び解任について  
当投資法人の執行役員及び監督役員の選任及び解任は、投信法並びにその他適用ある法令及び規約に則るものとされ、投資主総会の決議を必要とし、選任決議後に遅滞なく執行役員（執行役員が新任の場合はその者）により関東財務局長に届出されます。
- (ii) 規約等の重要事項の変更  
当投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の総数の過半数にあ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以上にあたる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更の開示等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (iii) 規約の変更に関する手続」をご参照ください。  
規約の変更を除く当投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令及び規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。
- (iii) 事業譲渡又は事業譲受  
該当事項はありません。
- (iv) 出資の状況その他の重要事項  
該当事項はありません。
- (v) 格付け  
当投資法人は、本書の日付現在、以下の3つの格付機関より格付けを取得しております。

格付機関名	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：AA－ 短期会社格付け：A-1+
ムーディーズ・インバスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A1
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

- (i) 本投資口  
該当事項はありません。
- (ii) 本投資法人債  
該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

- (i) 本投資口  
当投資法人は投資主の請求による払戻しを行わない、クローズド・エンド型の投資法人です。  
投資口の買戻しの制度はありません。
- (ii) 本投資法人債  
当投資法人による本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができます。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

(i) 当投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、以下の算式にて算出します。

$$\text{1口当たり純資産額} = \frac{\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}}{\text{発行済投資口の総数}}$$

(ii) 当投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり、運用資産の種類毎に定めます。

一 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

二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

三 不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。本書において以下同じ意味で用います。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格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。

四 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

五 金銭債権

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

六 デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ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に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

七 上記に定めがない場合には、一般に公正妥当と認められる会計慣行に従った評価額をもって評価します。

(iii) 資産運用報告等に価格を記載する目的で前記（ii）と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

一 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額



## 二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

- (iv) 1口当たりの純資産額の算出頻度は決算期毎とし、算出日は決算期末日（毎年3月31日及び9月30日）とします。
- (v) 1口当たりの純資産額については、決算公告と同時にこれを日本経済新聞にて公告し、かつ、知られたる投資主に対して書面を交付します。但し、全ての投資主に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。また、1口当たりの純資産額は東京証券取引所及び社団法人投資信託協会の規則に従って公表されます。投資主は、1口当たりの純資産額について、書面のほか、電話及び電磁的方法により資産運用会社たるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（照会先：企画部、電話03-3211-7921）に照会することができるものとします。ご照会に当たり、特に必要とされる資格要件はありません。
- (vi) 保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当でなくなった場合であり、かつ、投資者保護上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。
- (vii) 本投資法人債については、該当事項はありません。

## (2) 【保管】

### (i) 本投資口

決済合理化法の施行により、当投資法人の投資口は、社債株式等振替法（注）のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（社債株式等振替法第226条に定義される振替投資口）となり、投資証券を発行することができません。既に発行されている投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年1月5日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第3項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関（証券会社や銀行等）に投資口を記録・記載するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、当投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

### (ii) 本投資法人債

本投資法人債の権利移転は機構及び一般振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされています。本投資法人債は全て振替債であり、券面の発行はなされません。

（注）決済合理化法の施行により「社債等の振替に関する法律」がその題名を「社債、株式等の振替に関する法律」に改められた後の同法（以下「社債株式等振替法」といいます。）をいい、改められる前の同法を以下「社債等振替法」といいます。

## (3) 【存続期間】

当投資法人の存続期間は、特に定めていません。

## (4) 【計算期間】

当投資法人の計算期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日

までとします。

## (5) 【その他】

### (i) 増減資に関する制限

(a) 当投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。

(b) 当投資法人の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を超えることとします。

### (ii) 解散条件

当投資法人における解散の条件については、以下のとおりです。

(a) 投資主総会の決議

(b) 合併（合併により当投資法人が消滅する場合に限り。）

(c) 破産手続開始の決定

(d) 解散を命ずる裁判（特別清算命令）

(e) 投信法第216条に規定する内閣総理大臣による投信法第187条の登録の取消し

### (iii) 規約の変更に関する手続き

当投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の総数の過半数にあ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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。

投資主総会において規約の変更が決議された場合に、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて当投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

当投資法人の登録事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出を行います。

### (iv) 関係法人との契約の更改等に関する手続き

#### (a) 一般事務受託者

A. 一般事務（投信法第117条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除く。）

#### (ア) 投資主名簿等管理契約について

投資主名簿等管理契約の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。

(A) 当投資法人は、投資主名簿に関する事務、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の受付に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務に限り。）及び投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務について、住友信託銀行株式会社と投資主名簿等管理契約を締結しています。

(B) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成21年1月5日から2年間とし、期間満了の3ヶ月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長し、以後も同様とします。

(C) 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされた場合等、一定の場合に契約の効力を失います。

(D) 契約内容の変更に関しては、当投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守の上、当事者間の合意により変更できます。

#### (イ) 機関運営等委託契約について

機関運営等委託契約の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。

(A) 当投資法人は、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務を除

きます。) 、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務について、住友信託銀行株式会社と機関運営等委託契約を締結しています。

- (B) 契約期間は、契約の効力発生日（平成13年5月11日）から3年間とされ、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
  - (C) 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されなかった場合に、他方より文書による解除の通知があった場合に契約の効力を失います。
  - (D) 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方若しくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得たうえで、当事者間の合意により変更できます。
- (ウ) 特別口座管理契約について  
特別口座管理契約の更改等に関する手続きは、以下のとおりです。
- (A) 当投資法人は、特別口座の管理に関する事務について、住友信託銀行株式会社と特別口座管理契約を締結しています。
  - (B) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成21年1月5日から2年間とし、期間満了の3ヶ月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長し、以後も同様とします。
  - (C) 契約期間中の解約に関しては、特別口座の加入者が存在しなくなった場合において、住友信託銀行株式会社が全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時等、一定の場合に契約の効力を失います。
  - (D) 契約内容の変更に関しては、法令の変更又は監督官庁並びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、両当事者の協議のうえ、変更できます。
- B. 投資法人債原簿等に関する事務（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務。）
- (ア) 当投資法人は、投資法人債原簿に関する事務及び投資法人債券の発行に関する事務について、株式会社三菱東京UFJ銀行と、第3回投資法人債に関し管理委託契約を、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債に関し財務代理契約を締結しています。また、社債等振替法附則第28条第1項に基づく本特例投資法人債に関し事務委託契約証書を締結し、発行代理人・支払代理人事務を委託しています。なお第5回投資法人債及び第6回投資法人債については、財務代理契約において、発行代理人・支払代理人事務を委託しております。
  - (イ) 契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。
  - (ウ) 契約内容の変更に関しては、変更の必要が生じたときは、その都度当投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をすることとしています。
- (b) 投資法人債管理者（投信法第139条の8関係）
- (ア) 当投資法人は、第3回投資法人債について、株式会社三菱東京UFJ銀行との間で同銀行を投資法人債管理者とする管理委託契約を締結しています。
  - (イ) 契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。
  - (ウ) 契約内容の変更に関しては、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当投資法人及び投資法人債管理者は相互にこれに関する協定をすることとしています。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投信法の規定に従い、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、更に当該決議にかかる裁判所の認可が必要とされています。

(c) 資産運用会社（投信法第198条関係）

(ア) 当投資法人は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と資産運用委託契約を平成13年5月18日に締結し、その後、平成13年8月3日に同契約にかかる第1回変更契約を、平成15年4月1日に第2回変更契約を、平成21年3月17日に第3回変更契約をそれぞれ締結しています。

(イ) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。

(ウ) 契約期間中の解約に関しては、他方当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、当投資法人は投資主総会の承認を得たうえで、資産運用会社は当投資法人の同意を得たうえで、契約を解約することができます。また、資産運用会社が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき又は資産の運用に係る業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由があるときは、当投資法人は、役員会の決議に基づき、契約を解約することができます。

(エ) 契約内容の変更に関しては、関係法令に違反しない限度においてかつ関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の事前の承認を得たうえで、当事者間の合意により、書面をもって変更できます。

(オ) 再委託に関しては、資産運用会社は、当投資法人の役員会で事前の承認を得た場合に限り、資産の運用業務の一部について再委託できます。

(d) 資産保管会社（投信法第208条関係）

(ア) 当投資法人は、住友信託銀行株式会社と資産の保管に係る業務委託契約を締結しています。

(イ) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。

(ウ) 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効となります。

(エ) 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方若しくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得たうえで、当事者間の合意により変更できます。

(オ) 再委託に関しては、当投資法人の役員会で承認を得た場合には、投信法第208条第2項に規定する資産保管会社へ再委託できます。

(e) 会計監査人

(ア) 当投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

(イ) 会計監査人は、投資主総会において選任します。

(ウ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

(エ) 会計監査人は、上記(ウ)に記載された投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします。

(v) 公告方法

当投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利害関係人との取引制限

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社と利害関係ある者との間の取引に関する制限として、金融商品取引法第42条の2第1号及び第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条第1項第2号乃至第5号及び第9号、金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条第1号によるものが含まれます。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### ③ 資産の運用の制限

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

(i) 有価証券の取得又は譲渡

(ii) 有価証券の貸借

(iii) 不動産の取得又は譲渡

(iv) 不動産の貸借

(v) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産に係る取引

(vi) 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

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

### (2) 利益相反取引への対応等

#### ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

(i) 利害関係者との取引における基本的な考え方

本資産運用会社は、同社の行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利

益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行うものとします。

特に利害関係者との取引を行う場合には、外部専門家の関与等により、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行うものとします。本資産運用会社は、本書の日付現在、利害関係者との取引について、以下のとおり、利害関係者取引規程を設けており、同規程において利害関係者の範囲を法定の利害関係人等から拡大した上で、外部専門家が出席する会議体における承認手続等を定めています。

#### (ii) 利益相反取引の防止に関する社内ルール

本資産運用会社は、当投資法人が利害関係者又は利害関係委託者（下記 (iii) 利害関係者取引規程の内容 (b) 利害関係取引の定義に定義します。）と取引を行う際に（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者と利害関係者との間の取引を含みます。）、当投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、同社が適用法令・諸規則及び資産運用委託契約等を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、本書の日付現在、独自の社内ルールである利害関係者取引規程を策定しています。

#### (iii) 利害関係者取引規程の内容

##### (a) 利害関係者の定義

1. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
2. 本資産運用会社の株主及びその役員
3. 本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等
4. 本資産運用会社の株主が過半を出資している法人等が過半を出資している法人等
5. 上記1.乃至3.に該当する者の出資の合計が過半となる特別目的会社（資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）

##### (b) 利害関係取引の定義

1. 利害関係者からの運用資産の取得
2. 利害関係者への運用資産の売却及び利害関係者への売却業務の委託
3. 利害関係者への運用資産の管理の委託
4. 利害関係者への運用資産の賃貸（マスターリース形態）  
なお、パススルー型と賃料保証型の双方を含むものとします。
5. 利害関係者への運用資産の賃貸（上記4.に規定する賃貸を除く。）
6. パススルー型のマスターリース契約で転借人が利害関係者である場合の転貸借契約。但し、転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合が過半を占める場合、又は転貸借契約の対象物件を信託財産とする信託受益権に係る当投資法人の持分割合が過半を占める場合に限りです。
7. 利害関係者からの金銭の借入、借入に係る担保設定及び借入条件の変更、並びに利害関係者を相手方とする、公募によらない投資法人債又は投資口の発行
8. その他利害関係者との取引
9. 上記1.乃至8.の他、(a)利害関係者の定義1.乃至4.のいずれかに該当する者に対して投資助言業務又は投資運用業務を委託している法人等（以下「利害関係委託者」といいます。）と当投資法人との間で行う以下の取引
  - ① 利害関係委託者からの運用資産の取得（上記(a)利害関係者の定義1.乃至4.のいずれかに該当する者が上記投資助言業務又は投資運用業務を受託し

ている運用資産に限ります。)

②利害関係委託者への運用資産の売却（上記(a)利害関係者の定義1.乃至4.のいずれかに該当する者が上記投資助言業務又は投資運用業務として当該運用資産の取得を行う場合に限り。）

(c) 取引内容の審議

当投資法人が利害関係者又は利害関係委託者との間で上記(b)利害関係取引の定義に規定する各取引を行う場合、コンプライアンス部の事前検証（但し、下記3.を除きます。）により、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題がないことの確認を得た上で、次に定める方法によるものとします。

1. 当投資法人が利害関係者との間で上記(b)利害関係取引の定義1.乃至4.及び7.に定める取引を行う場合又は当投資法人が利害関係委託者との間で上記(iii)(b)利害関係取引の定義9.に定める取引を行う場合、次に定める方法によるものとします。
  - (1) コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者又は利害関係委託者との取引につき承認を得るものとします。
  - (2) コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、運用会議又は役員会の双方又はいずれか一方に付議し、当該機関において承認又は決定を行うものとします。
2. 当投資法人が利害関係者との間で上記(b)利害関係取引の定義5.及び6.に定める取引を行う場合は、賃貸料については予め定めた賃貸条件以上とし、かつ、全部長及び室長による合議の上、決定します。但し、地下事務室、無窓室、倉庫等、予め賃貸条件を定めていない区画を賃貸する場合は除きます。当該決定がなされた後、当該賃貸借契約の骨子をコンプライアンス委員会に報告します。
3. 当投資法人が利害関係者との間で上記(b)利害関係取引の定義8.に定める取引で、コンプライアンス委員会規程に定める一定の取引を行う場合、次に定める方法によるものとします。
  - (1) コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者との取引につき承認を得るものとする。
  - (2) コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、稟議書にて代表取締役社長の決定を行うものとする。

(d) 書面の交付

1. 本資産運用会社の指図に基づき、当投資法人が本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等との間で、投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本資産運用会社から当投資法人に対して交付するものとします。
2. 利害関係者との運用資産の賃貸取引の状況については、每期、本資産運用会社から当投資法人に報告するものとします。

② 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

当期における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下のとおりです。

(i) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	21,250,000千円	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 — (—%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—%)

(注) ( ) 内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表します。

(ii) 利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	2,261,861千円	三菱地所株式会社	299,344千円	(13.2%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	787,492千円	(34.8%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	165,692千円	(7.3%)
		株式会社三菱地所設計	3千円	(0.0%)
		三菱地所リテールマネジメント株式会社	678千円	(0.0%)
		株式会社第一ビルディング	253,429千円	(11.2%)
		有電ビル管理株式会社	33,596千円	(1.5%)
水道光熱費	1,570,674千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	72,492千円	(4.6%)
損害保険料	44,090千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	40,048千円	(90.8%)
		三菱地所株式会社	5千円	(0.0%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	83千円	(0.2%)
その他営業費用	100,668千円	三菱地所株式会社	6,682千円	(6.6%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	14,359千円	(14.3%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	4,657千円	(4.6%)
		株式会社第一ビルディング	263千円	(0.3%)
支払利息	1,132,259千円	第一生命保険相互会社	71,968千円	(6.4%)

(注) 1. 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定する資産運用会社の主要株主をいいます。



(注) 2. 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所株式会社	79,456千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	229,073千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	27,349千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	746千円
有電ビル管理株式会社	70,445千円
株式会社第一ビルディング	55,018千円

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### ① 投資主の権利

当投資法人の投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

##### (i) 投資主総会における議決権

(a) 当投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。その議決権の及ぶ範囲は、以下のとおりです。

- i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- ii. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約（但し、投信法第206条第2項に定める場合を除きます。）の承認
- iii. 投資口の併合
- iv. 投資法人の解散
- v. 規約の変更
- vi. その他法令又は当投資法人の規約で定める事項

(b) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。
- ii. 投資主は議決権を有する他の投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人となる他の投資主は代理権を証する書面を当投資法人に提出することを要します。
- iii. 本人又は代理人を通じて投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。また、当投資法人が、役員会決議をもって、電磁的方法により投資主の議決権の行使を認めた場合には、投資主総会に出席しない投資主は、当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。
- iv. 書面によって行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。電磁的方法により行使された議決権の数についても同様とします。
- v. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
- vi. 前記v. の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- vii. 当投資法人は、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。

##### (ii) その他の共益権

投資主は、前記(i)の議決権の他に以下の共益権を有します。

(a) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、当投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。

なお、当投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第22条の2）。

(b) 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続き又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有してい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には、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。

- (c) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条、第153条の3、会社法第360条）  
執行役員が当投資法人の目的の範囲内ではない行為や法令又は規約に違反する行為をすることにより当投資法人に損害が発生するおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、当投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。当投資法人が清算手続きに入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (d) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条、会社法第828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、当投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (e) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条）  
投資主は、合併手続きに瑕疵があった場合には、当投資法人に対して合併無効の訴えを提起することができます。
- (f) 設立無効訴権（投信法第75条、会社法第828条）  
投資主は、設立手続きに瑕疵があった場合には、当投資法人に対して設立無効の訴えを提起することができます。
- (g) 投資主提案権（投信法第94条、会社法第303条第2項）  
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第91条第1項に定める通知に記載することを請求することができます。
- (h) 投資主総会招集権（投信法第90条、会社法第297条第1項、第4項）  
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続きがなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (i) 検査役選任請求権（投信法第94条、会社法第306条第1項、投信法第110条）  
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ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続き及び決議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内閣総理大臣に請求することができます。  
また、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、当投資法人の業務又は財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。
- (j) 執行役員等解任請求権（投信法第104条、会社法第854条第1項）  
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、裁判所に当該役員の解任を請求することができます。
- (k) 解散請求権（投信法第143条の3）  
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は、当投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。
- (iii) 払戻請求権（規約第6条）  
当投資法人の投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(iv) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号）

当投資法人の投資主は、当投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。この役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づく分配金請求権は10年の時効によって消滅します。

(v) 買戻請求権

当投資法人の投資主は、法令に別段の定めのある場合を除き、当投資法人、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社を含むいかなる当事者に対しても投資口の買戻請求権は有しておらず、いかなる当事者も投資口の買戻し又は買取を投資主に対して約束又は保証しておりません。

(vi) 帳簿閲覧権（投信法第128条の3）

当投資法人の投資主は、執行役員に対し、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。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

(vii) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号）

当投資法人が清算される場合、各投資主は当投資法人の残余財産を自己の有する投資口の数に応じて投資主に分配することを請求する権利を有するとされております。

② 投資法人債権者の権利

当投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

(i) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です。

(ii) 投資法人債の譲渡

本投資法人債は全て振替債です。本投資法人債の権利移転は機構及び一般振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされています。

(iii) 投資法人債権者集会における議決権

(a) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(b) 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

i. 投資法人債権者集会の決議は、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者（議決権を行使できる投資法人債権者をいいます。以下同様とします。）の議決権の過半数をもって行われます（普通決議）。

ii. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の者の同意をもって行われます（特別決議）。

(c) 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、当投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、

会社法第718条)。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

(d) 投資法人債権者は、当投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

(iv) 投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして法令で定める場合は、この限りではありません(投信法第139条の8但書)。

第3回投資法人債の投資法人債管理者は、株式会社三菱東京UFJ銀行です。なお、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債については、投資法人債管理者を設置しておらず、株式会社三菱東京UFJ銀行に財務代理人としての事務を委託しております。

(v) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

当投資法人は、第3回投資法人債の投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、当該投資法人債発行後、国内で既に発行した又は当投資法人が今後発行する他の投資法人債のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債には、かかる条項は付されていません。

(vi) 財務制限条項

当投資法人は、第3回投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債には、かかる条項は付されていません。

## 第4【関係法人の状況】

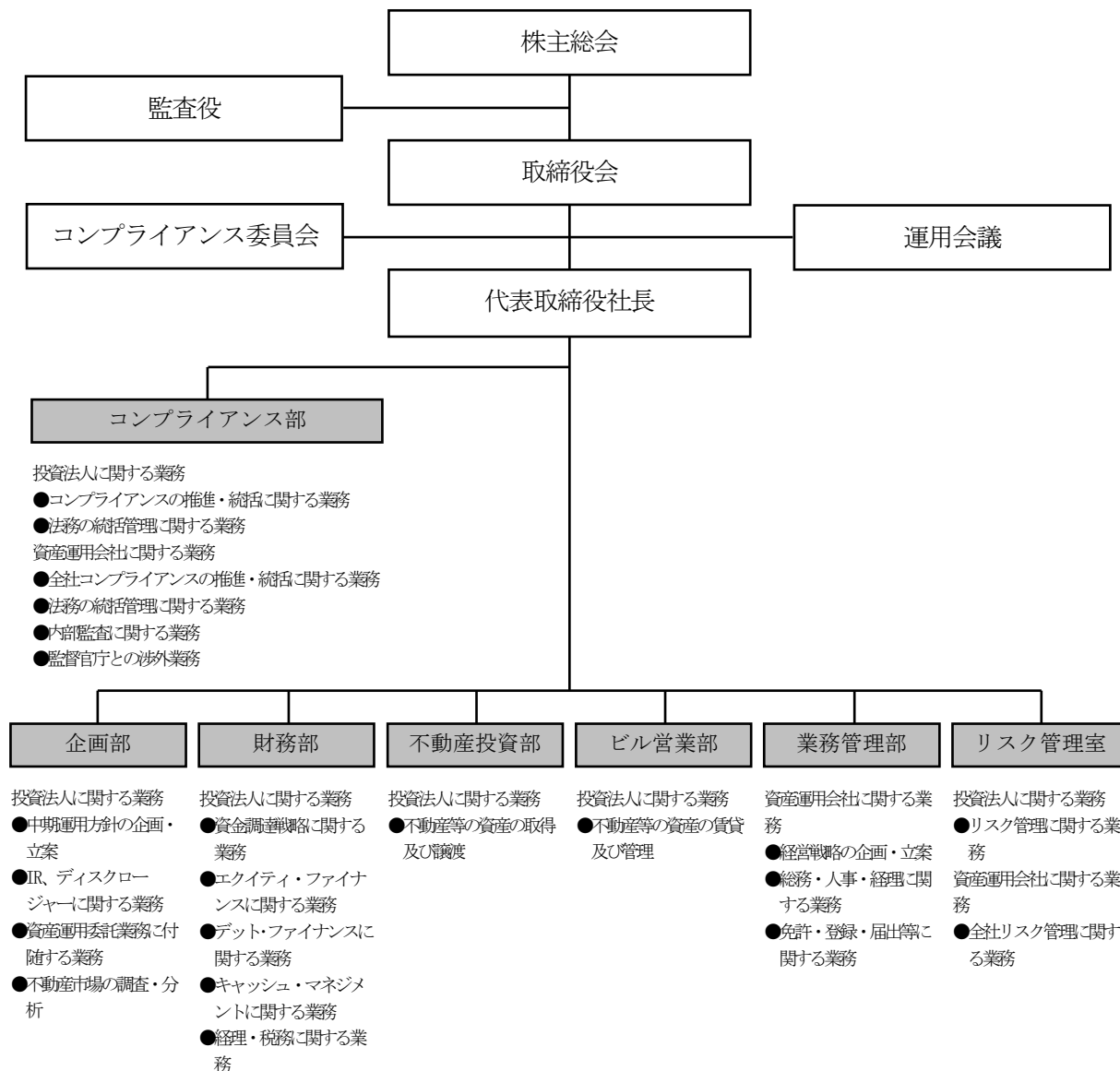
### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (百万円) (平成21年3月31日現在)	事業の内容
ジャパンリアルエステイト アセットマネジメント株式会社	263	投資運用業

#### (2)【運用体制】

##### ① 機構



##### ② 投資運用の意思決定機構

投資運用の意思決定機構については以下のとおりです。

- (i) 投資法人の資産運用に係る重要な意思決定事項については、取締役会から権限委譲を受けた運用会議にこれを付議するものとし、また、当投資法人の資産運用業務を運営するに当た

り、業績評価会議を社内に設置するとともに、運用担当責任者（財務部長、不動産投資部長及びビル営業部長。本書において以下同じ意味で用います。）を定めておりますが、それらの主な役割は以下のとおりです。

- ・運用会議は、当投資法人の資産管理計画書、中期運用方針、運用計画、基準書及びその他の重要な意思決定・投資判断等について審議の上、取締役会付議承認、投資法人役員会付議承認又は決定を行うことを目的とします。なお、運用会議における決定事項の一部は、コンプライアンス委員会の事前の承認を必要とし、当該運用会議で決定される内容がコンプライアンス委員会にて承認された内容と比べて当投資法人に不利な内容に変更されていないか等のコンプライアンス上の問題が無いことについて、事前にコンプライアンス部長に確認するものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができるものとされております。運用会議の付議事項が事前にコンプライアンス委員会に付議されない事項である場合、運用会議の議長（本資産運用会社の代表取締役社長）は、運用会議における決議に先立ち、コンプライアンス部長に対し、当該付議事項及びその内容について意見を求めるものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができるとされております。また、運用会議において審議及び決定した主たる事項は取締役会に報告されます。
  - ・業績評価会議は、運用計画に基づき、前月までの賃貸実績及び当期賃貸収支の見通し、並びに、投資法人全体の業績及びキャッシュマネジメントを月次にて把握・管理するとともに、投資法人決算期末に当該決算期の業績評価を行うことを目的とし開催しております。また、資産運用に係るリスク情報の把握・管理についても行っております。
  - ・運用担当責任者は、原則として各期ごとに運用計画案を策定し、運用会議に付議します。また、運用担当責任者は、運用計画に基づき運用の実施について運用担当者に指示します。
- (ii) コンプライアンス部長は、当投資法人の資産運用に関し、コンプライアンス上の問題の有無を適宜、検証しております。また、取締役会には適宜報告を行っております。
- (iii) リスク管理室長は、投資法人の資産の運用に関し、リスク管理の状況を適宜把握し、適切な対応をとっております。また、取締役会には適宜報告を行っております。
- (iv) コンプライアンス委員会は、当投資法人の利益を不当に害することを未然に防止するとともに、本資産運用会社におけるコンプライアンス態勢の整備その他コンプライアンスに関する重要事項について審議・決定を行います。コンプライアンス委員会は、必要があると判断した場合は、当該委員会の承認事項となっている取引等について不承認とした上で、当該取引等の中止又は変更を命令することができます。この場合、コンプライアンス委員会での指摘事項を治癒した後でなければ、再度、当該議案をコンプライアンス委員会に提出することはできません。また、コンプライアンス委員会において審議・決定した事項は取締役会に報告されます。

### ③ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

当投資法人及び本資産運用会社は、当投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性あるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。当投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、投資運用に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

#### (i) 当投資法人のリスク管理体制

当投資法人は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、当投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社が定める利害関係者又は利害関係委託者との取引については、コンプライアンス委員会の事前の承認を必要とする等、本資産運用会社が定める社内規程に従ってなされ、当投資法人の執行役員に取引の都度又は定期的に報告され、執行役員が役員会に報告することとされており、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

当投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利を有するほか、監督役員は投信法に基づき、いつでも資産運用会社に対して投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査をする権利を有しています。かかる権利の行使により、当投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

(ii) 資産運用会社のリスク管理体制

本資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、その社内規程としてリスク管理規程・リスク管理規則を制定し、原則としてレベルの異なる複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

- (a) 本資産運用会社は、資産管理計画書等において、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針を定めています。かかる資産管理計画書等を遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。
- (b) 本資産運用会社は、取締役会規程及び運用会議規程その他社内規程を定めて、取締役会、運用会議等による当投資法人の資産運用にかかる重要な事項の決定プロセスへの関与の明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。
- (c) 本資産運用会社は、コンプライアンス委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンスマニュアルを制定し、社内のコンプライアンス体制を構築し、その充実・強化を図ると同時に、コンプライアンス上の問題の有無を適宜、調査・検証の上、取締役会に報告しています。また、コンプライアンス部により投信法に定める利害関係人等及び利害関係者取引規程に定める利害関係者又は利害関係委託者との取引等についての利益相反の見地から慎重な確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。
- (d) 本資産運用会社は、内部者取引の管理等に関する規則及び受託投資法人の投資口売買に関する規則を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引及びこれに類似の取引の防止に努めています。
- (e) 本資産運用会社は、リスク管理規程・リスク管理規則を定めて、リスク管理室をリスク管理にかかる統括部署とするとともに、同部署が定期的に取り締役にリスク管理状況を報告する体制を構築しています。また、各部にリスク管理責任者を任命し、各部所管事項に関するリスク管理の主管者として、適切なリスク管理の推進に当たっています。さらに、各部室のリスク管理体制について、内部監査を実施し、その適切性・有効性を検証・評価することとしています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

株主	住所	株式数	比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	179,997株	63%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
	合計	285,710株	100%



## (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	荒畑 和彦	平成2年7月 平成8年6月 平成11年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成17年10月 平成21年3月	三菱地所株式会社 入社 三菱地所ニューヨーク社 出向 執行副社長 就任 MEC UK社 出向 取締役副社長 就任 三菱地所投資顧問株式会社 出向 専務取締役 就任 同社 取締役社長 就任 三菱地所株式会社 資産開発事業本部資産開発企画部長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式 会社 出向 代表取締役 就任 当投資法人補欠執行役員 選任	0株
取締役 (非常勤)	片山 浩	昭和56年4月 平成17年4月 平成20年4月 平成21年3月 平成21年4月	三菱地所株式会社 入社 同社 資産開発事業部副長 同社 投資マネジメント事業推進室長 兼 グローバ ル事業推進部担当部長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式 会社 取締役 就任 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業推進室長 (現職)	0株
取締役 (非常勤)	佐久間 啓	昭和58年4月 平成17年4月 平成18年4月 平成21年1月	第一生命保険相互会社 入社 同社 財務部 部長 同社 株式部長 (現職) ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式 会社 取締役 就任	0株
取締役 (非常勤)	松本 夏寅	平成元年4月 平成18年6月 平成20年6月 平成21年3月 平成21年4月	三井物産株式会社 入社 出向 (ジャパンリアルエステイトアセットマネジメン ト株式会社 ビル営業部 マネージャー) 三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業第二 本部都市開発事業第二部不動産サービス事業室 室長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式 会社 取締役 就任 三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業本部 都市開発事業第二部不動産サービス事業室 室長 (現 職)	0株
監査役 (非常勤)	井林 哲夫	昭和45年4月 平成8年6月 平成10年1月 平成13年6月 平成14年6月 平成17年6月 平成18年3月 平成19年6月	三菱地所株式会社 入社 同社 パートナー事業部長 株式会社菱栄ライフサービス 出向 取締役社長 就 任 新宿西戸山開発株式会社 出向 専務取締役 就任 同社取締役社長 就任 株式会社横浜スカイビル 常勤監査役 就任 (現職) 新宿西戸山開発株式会社 取締役社長 退任 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式 会社 監査役 就任	0株

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、金融商品取引法上の投資運用業を行っています。

② 営業の概況

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が、資産の運用を行っている投資法人はジャパンリアルエステイト投資法人のみです。

③ 貸借対照表の概況

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の最近の事業年度における貸借対照表の要旨は以下のとおりです。(平成21年3月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債及び純資産の部	
流動資産	2,173	流動負債	107
固定資産	102	固定負債	—
有形固定資産	54	負債の部合計	107
無形固定資産	4	資本金	263
投資その他の資産	44	資本剰余金	132
		(資本準備金)	(132)
		利益剰余金	1,772
		(うち当期純利益)	(312)
		その他有価証券評価差額金	0
		純資産の部合計	2,168
資産の部合計	2,276	負債・純資産の部合計	2,276

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 住友信託銀行株式会社（資産保管会社及び一般事務受託者）

#### （1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (百万円) (平成21年3月31日現在)	事業の内容
住友信託銀行株式会社	287,537	信託業及び銀行業

#### （2）【関係業務の概要】

当投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第117条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）としての業務を行います。

#### （3）【資本関係】

平成21年3月31日現在、当投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

### B. 株式会社三菱東京UFJ銀行（一般事務受託者及び投資法人債管理者）

#### （1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (百万円) (平成21年3月31日現在)	事業の内容
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,196,295	銀行業

#### （2）関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、第3回投資法人債、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債に関する事務。）及び、第3回投資法人債の投資法人債管理者としての業務を行います。

#### （3）資本関係

平成21年3月31日現在、当投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

## 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

当投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第14期計算期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）及び第15期計算期間（平成20年10月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

当投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】  
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第14期 (平成20年9月30日)	第15期 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,826,745	15,234,428
信託現金及び信託預金	2,243,182	3,114,738
営業未収入金	208,071	232,709
前払費用	99,546	109,227
繰延税金資産	17	19
未収還付法人税等	6,100	7,795
その他	5,571	2,536
流動資産合計	15,389,236	18,701,455
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 161,278,206	*1 162,212,715
減価償却累計額	△21,209,210	△24,278,739
建物（純額）	140,068,996	137,933,976
構築物	1,886,576	1,891,520
減価償却累計額	△154,271	△179,387
構築物（純額）	1,732,305	1,712,133
機械及び装置	2,215,416	2,215,416
減価償却累計額	△697,963	△782,102
機械及び装置（純額）	1,517,452	1,433,313
工具、器具及び備品	86,553	88,170
減価償却累計額	△37,738	△45,150
工具、器具及び備品（純額）	48,814	43,020
土地	309,238,853	309,300,955
建設仮勘定	1,417,571	1,461,051
信託建物	31,514,190	35,312,884
減価償却累計額	△4,904,948	△5,476,467
信託建物（純額）	26,609,242	29,836,417
信託構築物	336,963	381,669
減価償却累計額	△16,174	△22,128
信託構築物（純額）	320,788	359,541
信託機械及び装置	583,060	638,283
減価償却累計額	△368,816	△392,992
信託機械及び装置（純額）	214,243	245,290
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,428	△3,686
信託工具、器具及び備品（純額）	5,296	5,038
信託土地	42,689,405	60,333,658
有形固定資産合計	523,862,971	542,664,398
無形固定資産		
借地権	2,247,564	2,247,564
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	3,519,820	3,519,820

(単位：千円)

	第14期 (平成20年9月30日)	第15期 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,797	2,797
敷金及び保証金	23,575	21,902
長期前払費用	18,647	19,505
投資その他の資産合計	45,020	44,205
固定資産合計	527,427,811	546,228,423
繰延資産		
投資法人債発行費	103,118	92,290
繰延資産合計	103,118	92,290
資産合計	542,920,166	565,022,169
負債の部		
流動負債		
営業未払金	446,273	680,632
短期借入金	28,000,000	48,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	12,000,000
未払金	814,518	755,420
未払費用	728,221	733,264
未払法人税等	44	50
未払消費税等	107,128	424,264
前受金	2,260,179	2,350,341
その他	46,560	21,763
流動負債合計	39,402,926	64,965,738
固定負債		
投資法人債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	119,500,000	115,500,000
預り敷金保証金	32,966,841	33,529,044
固定負債合計	197,466,841	194,029,044
負債合計	236,869,768	258,994,782
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,448,938	8,425,927
剰余金合計	8,448,938	8,425,927
投資主資本合計	306,050,398	306,027,387
純資産合計	*3 306,050,398	*3 306,027,387
負債純資産合計	542,920,166	565,022,169

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第14期		第15期	
	自	平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		*1 19,716,477		*1 20,609,470
その他貸貸事業収入		*1 89,147		*1 107,266
営業収益合計		19,805,625		20,716,737
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		*1 9,192,859		*1 9,929,685
資産運用報酬		531,583		537,912
資産保管手数料		48,011		49,193
一般事務委託手数料		125,799		130,572
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		92,209		106,088
営業費用合計		9,998,264		10,761,252
営業利益		9,807,360		9,955,484
<b>営業外収益</b>				
受取利息		38,252		39,861
還付加算金		9,653		—
その他		2,777		72
営業外収益合計		50,683		39,933
<b>営業外費用</b>				
支払利息		970,200		1,132,259
投資法人債利息		408,045		405,205
投資法人債発行費償却		10,887		10,828
その他		19,126		20,228
営業外費用合計		1,408,259		1,568,521
経常利益		8,449,784		8,426,897
税引前当期純利益		8,449,784		8,426,897
法人税、住民税及び事業税		956		1,014
法人税等調整額		△2		△2
法人税等合計		954		1,012
当期純利益		8,448,829		8,425,884
前期繰越利益		108		42
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,448,938		8,425,927

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第14期		第15期	
	自	平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
前期末残高		297,601,460		297,601,460
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		297,601,460		297,601,460
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		12,945,897		8,448,938
当期変動額				
剰余金の配当		△12,945,789		△8,448,896
当期純利益		8,448,829		8,425,884
当期変動額合計		△4,496,959		△23,011
当期末残高		8,448,938		8,425,927
剰余金合計				
前期末残高		12,945,897		8,448,938
当期変動額				
剰余金の配当		△12,945,789		△8,448,896
当期純利益		8,448,829		8,425,884
当期変動額合計		△4,496,959		△23,011
当期末残高		8,448,938		8,425,927
投資主資本合計				
前期末残高		310,547,357		306,050,398
当期変動額				
剰余金の配当		△12,945,789		△8,448,896
当期純利益		8,448,829		8,425,884
当期変動額合計		△4,496,959		△23,011
当期末残高		306,050,398		306,027,387
純資産合計				
前期末残高		310,547,357		306,050,398
当期変動額				
剰余金の配当		△12,945,789		△8,448,896
当期純利益		8,448,829		8,425,884
当期変動額合計		△4,496,959		△23,011
当期末残高		306,050,398		306,027,387



(4) 【金銭の分配に係る計算書】

科目	第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	8,448,938,598	8,425,927,314
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,448,896,000 (19,072)	8,425,860,000 (19,020)
III 次期繰越利益	42,598	67,314

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍数の最大値となる8,448,896,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍数の最大値となる8,425,860,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第14期		第15期	
	自	平成20年4月1日	自	平成20年10月1日
	至	平成20年9月30日	至	平成21年3月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		8,449,784		8,426,897
減価償却費		3,560,543		3,788,102
投資法人債発行費償却		10,887		10,828
受取利息		△38,252		△39,861
支払利息		1,378,245		1,537,464
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△82,259		△24,637
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)		1,191		△1,694
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,458,648		—
前払費用の増減額 (△は増加)		△8,080		△9,680
営業未払金の増減額 (△は減少)		△1,439,810		303,541
未払金の増減額 (△は減少)		△2,109,451		4,191
未払消費税等の増減額 (△は減少)		107,128		317,136
未払費用の増減額 (△は減少)		68		△136
前受金の増減額 (△は減少)		20,597		90,161
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△13,845		△858
その他		46,656		△26,202
小計		11,342,052		14,375,251
利息の受取額		33,938		44,302
配当金の受取額		7,935,763		—
利息の支払額		△1,283,786		△1,532,284
法人税等の支払額		△950		△1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー		18,027,016		12,886,260
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		△7,740,000		△6,643,000
定期預金の払戻による収入		2,092,000		13,643,000
有形固定資産の取得による支出		△2,974,110		△1,009,865
信託有形固定資産の取得による支出		△24,902,479		△21,712,135
無形固定資産の取得による支出		△1,214		—
投資有価証券の償還による収入		1,270,000		—
敷金及び保証金の差入による支出		—		△426
敷金及び保証金の回収による収入		—		2,100
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,089,333		△1,637,561
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,572,980		2,199,764
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,772,156		△15,158,125
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		20,500,000		27,500,000
短期借入金の返済による支出		△15,500,000		△7,500,000
長期借入れによる収入		27,000,000		8,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△7,000,000
投資法人債の償還による支出		△10,000,000		—
投資口交付費の支出		△11,693		—
分配金の支払額		△12,945,789		△8,448,896
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,042,517		12,551,104
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△3,702,622		10,279,238
現金及び現金同等物の期首残高		11,772,551		8,069,928
現金及び現金同等物の期末残高		*1 8,069,928		*1 18,349,167

(6) 【注記表】

(重要な会計方針)

	第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左  (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。	同左

	<p style="text-align: center;">第14期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>	<p style="text-align: center;">第15期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左

## (貸借対照表関係)

第14期 (平成20年9月30日現在)	第15期 (平成21年3月31日現在)
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086千円	* 1. 同左
2. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000千円 借入残高 — 差引 25,000,000千円	2. 同左
* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	* 3. 同左



## (投資主資本等変動計算書関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	同左
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	443,000口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年9月30日現在)	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)
現金及び預金	12,826,745千円
信託現金及び信託預金	2,243,182千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△7,000,000千円
現金及び現金同等物	8,069,928千円
現金及び預金	15,234,428千円
信託現金及び信託預金	3,114,738千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	— 千円
現金及び現金同等物	18,349,167千円

## (リース取引関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内	1年内
10,884,356千円	12,205,731千円
1年超	1年超
32,170,897千円	31,172,069千円
合計	合計
43,055,254千円	43,377,800千円

(有価証券関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日								
時価評価されていない有価証券	時価評価されていない有価証券								
<table border="1"><thead><tr><th>区分</th><th>貸借対照表計上額</th></tr></thead><tbody><tr><td>非上場株式</td><td>2,797千円</td></tr></tbody></table>	区分	貸借対照表計上額	非上場株式	2,797千円	<table border="1"><thead><tr><th>区分</th><th>貸借対照表計上額</th></tr></thead><tbody><tr><td>非上場株式</td><td>2,797千円</td></tr></tbody></table>	区分	貸借対照表計上額	非上場株式	2,797千円
区分	貸借対照表計上額								
非上場株式	2,797千円								
区分	貸借対照表計上額								
非上場株式	2,797千円								

(デリバティブ取引関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
該当事項はありません。	同左



## (税効果会計関係)

第14期 自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月 30日	第15期 自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月 31日																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">17千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">17千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</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;">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;">△39.39%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> </table> <p>3. 決算日後の税率変更</p> <p>繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成20年10月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。</p>	法人事業税損金不算入額	17千円	繰延税金資産計	17千円	繰延税金資産の純額	17千円	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.39%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	<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の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</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;">39.33%</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;">△39.33%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19千円	繰延税金資産計	19千円	繰延税金資産の純額	19千円	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.33%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%
法人事業税損金不算入額	17千円																																
繰延税金資産計	17千円																																
繰延税金資産の純額	17千円																																
法定実効税率	39.39%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△39.39%																																
その他	0.01%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																
法人事業税損金不算入額	19千円																																
繰延税金資産計	19千円																																
繰延税金資産の純額	19千円																																
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△39.33%																																
その他	0.01%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																

## (持分法損益等)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
該当事項はありません。	同左

## (関連当事者との取引)

第14期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%) (注) 2.	関係内容	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	晴海フロント特定目的会社	東京都中央区	2,545	特定資産の運用、管理及び処分	(所有) 直接49.90	投資法人の特定資産運用としての出資及び開発物件の取得	優先出資証券の償還 (注) 3.	1,270,000	-	-
							未収配当金の回収	6,348,610	-	-

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注) 2. 特定目的会社への「議決権等の所有(被所有)割合」は、優先出資の出資割合であります。

(注) 3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当該優先出資証券につきましては、平成20年3月31日開催の臨時社員総会において有償消却されることが決議されたことに伴い、平成20年5月8日に1,267,050千円が償還され、残りの2,950千円についても平成20年9月17日清算結了社員総会にて残余財産分配金が確定し、同日償還されております。

## 3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

第15期（自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

## (1口当たり情報)

第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日		第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	
1口当たり純資産額	690,858円	1口当たり純資産額	690,806円
1口当たり当期純利益	19,071円	1口当たり当期純利益	19,020円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第14期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	第15期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
当期純利益 (千円)	8,448,829	8,425,884
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)	8,448,829	8,425,884
期中平均投資口数 (口)	443,000	443,000

## (重要な後発事象)

前期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
該当事項はありません。	<p>未利用容積の移転取引</p> <p>当投資法人は、平成21年5月18日開催の資産運用会社運用会議において、下記の移転取引に係る意思決定を行いました。</p> <p>三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権の移転</p> <p>[移転取引の概要]</p> <p>取引対象 : 三菱UFJ信託銀行本店ビルに係る未利用容積の利用権</p> <p>移転対価 : 729,984千円</p> <p>契約日 : 平成21年5月18日</p> <p>移転日 : 平成21年9月17日 (予定)</p> <p>移転先 : 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社</p> <p>損益に及ぼす影響 : 第16期 (自平成21年4月1日至平成21年9月30日) において、移転取引に伴う利益約720百万円が生じる予定です。</p>

(追加情報)

前期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>当投資法人は、平成21年3月31日開催の資産運用会社運用会議において、下記の資産の譲渡に係る意思決定を行いました。</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</p> <p>[譲渡資産の概要]</p> <p>譲渡資産 : 不動産(土地)</p> <p>譲渡価格 : 1,507,411千円(注)</p> <p>契約日 : 平成21年4月2日</p> <p>譲渡日 : 平成21年10月30日(予定)</p> <p>譲渡先 : 東京都</p> <p>損益に及ぼす影響 : 第17期(自平成21年10月1日至平成22年3月31日)において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定。</p>

## (7) 【附属明細表】

## ① 有価証券明細表

## (1) 株式

銘柄	株式数	取得価格		評価額		評価損益 (千円)	備考
		単価 (千円)	金額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)		
東京オペラシティビル株式会社	33株	84	2,797	84	2,797	-	(注)
合計	-	-	2,797	-	2,797	-	-

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

## (2) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

## ② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

## ③ 不動産等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)			
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物 (その附属設備を含む)	161,278,206	934,509	0	162,212,715	24,278,739	3,069,529	137,933,976	-
	構築物	1,886,576	4,944	-	1,891,520	179,387	25,116	1,712,133	-
	機械及び装置	2,215,416	-	-	2,215,416	782,102	84,139	1,433,313	-
	工具、器具及び備品 (一括償却資産を含む)	86,553	1,617	-	88,170	45,150	7,411	43,020	-
	土地	309,238,853	62,101	-	309,300,955	-	-	309,300,955	-
	信託建物 (その附属設備を含む)	31,514,190	3,798,693	-	35,312,884	5,476,467	571,518	29,836,417	-
	信託構築物	336,963	44,706	-	381,669	22,128	5,953	359,541	-
	信託機械及び装置	583,060	55,222	-	638,283	392,992	24,176	245,290	-
	信託工具、器具及び備品	8,724	-	-	8,724	3,686	257	5,038	-
	信託土地	42,689,405	17,644,253	-	60,333,658	-	-	60,333,658	(注)
	建設仮勘定	1,417,571	250,198	206,718	1,461,051	-	-	1,461,051	-
合計	551,255,522	22,796,247	206,718	573,845,052	31,180,654	3,788,102	542,664,398		
無形 固定 資産	借地権	2,247,564	-	-	2,247,564	-	-	2,247,564	-
	信託借地権	444,160	-	-	444,160	-	-	444,160	-
	地役権	828,095	-	-	828,095	-	-	828,095	-
	合計	3,519,820	-	-	3,519,820	-	-	3,519,820	
総計	554,775,343	22,796,247	206,718	577,364,872	31,180,654	3,788,102	546,184,218		

(注) 信託建物及び信託土地の主な増加要因は当期に汐留ビルディングを取得した事であります。

④ その他特定資産の明細表

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
		単価 (千円)	金額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)		
金銭債権	1 件	874	874	874	874	—	—
金銭債権	1 件	9,000	9,000	9,000	9,000	—	—
合計	—	—	9,874	—	9,874	—	—

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	使途	担保
第3回無担保投資法人債 (注) 2.	平成15年 4月30日	10,000,000	—	10,000,000	0.98%	平成22年 4月30日	(注) 3.	無
第4回無担保投資法人債 (注) 4.	平成17年 9月29日	10,000,000	—	10,000,000	2.56%	平成37年 9月29日	(注) 5.	無
第5回無担保投資法人債 (注) 4.	平成19年 6月18日	10,000,000	—	10,000,000	1.67%	平成24年 6月18日	(注) 6.	無
第6回無担保投資法人債 (注) 4.	平成19年 6月18日	15,000,000	—	15,000,000	1.91%	平成26年 6月18日	(注) 6.	無
合計	—	45,000,000	—	45,000,000	—	—	—	—

(注) 1. 投資法人債（1年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000	—

(注) 2. 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注) 3. 不動産の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注) 4. 担保提供制限等財務上の特約はありません。

(注) 5. 借入金の返済資金です。

(注) 6. 投資法人債の償還資金です。

⑥ 借入金明細表

区分	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	使 途	摘 要
	残 高	増加額	減少額	残 高	利 率			
借入先	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	期 限		
株式会社みずほコーポレート銀行	4,500,000	—	4,500,000	—	0.80080 (注) 1.	平成21年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	5,000,000	—	—	5,000,000	0.81938 (注) 1.	平成21年6月1日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	—	4,500,000	—	4,500,000	0.885	平成22年3月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000	0.81938 (注) 1.	平成21年9月1日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	3,000,000	—	—	3,000,000	0.79790 (注) 1.	平成21年9月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	0.81938 (注) 1.	平成21年9月1日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	2,500,000	—	—	2,500,000	0.79790 (注) 1.	平成21年9月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
住友信託銀行株式会社	3,000,000	—	—	3,000,000	0.79790 (注) 1.	平成21年9月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
信金中央金庫	2,000,000	—	2,000,000	—	1.03246 (注) 1.	平成21年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	—	2,000,000	—	2,000,000	0.9816	平成21年9月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
株式会社群馬銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	0.80080 (注) 1.	平成21年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	—	1,000,000	—	1,000,000	0.885	平成22年3月24日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	0.84616 (注) 1.	平成21年12月21日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社みずほコーポレート銀行	—	5,000,000	—	5,000,000				
住友信託銀行株式会社	—	5,000,000	—	5,000,000				
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	5,000,000	—	5,000,000				
小計	28,000,000	27,500,000	7,500,000	48,000,000				

短期借入金

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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社伊予銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.0575	平成21年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	第一生命保険相互会社	5,000,000	—	5,000,000	—	1.015	平成21年3月30日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社山梨中央銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.2875	平成21年12月15日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社中国銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社りそな銀行	—	3,000,000	—	3,000,000	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社広島銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社八十二銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	小計	7,000,000	12,000,000	7,000,000	12,000,000	—	—	—	—
合計	35,000,000	39,500,000	14,500,000	60,000,000	—	—	—	—	



区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	使 途	摘 要
		残 高	増加額	減少額	残 高	利 率			
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	期 限		
長期借入金	太陽生命保険株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000	1.47125	平成23年3月30日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		1,500,000	—	—	1,500,000	1.86875	平成27年5月29日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.595	平成28年4月25日	既存投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	三井生命保険株式会社	5,000,000	—	—	5,000,000	1.50125	平成23年8月31日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		2,000,000	—	—	2,000,000	1.55	平成24年10月29日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	全国共済農業協同組合連合会	5,000,000	—	—	5,000,000	1.33125	平成23年11月1日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10,000,000	—	—	10,000,000	1.63	平成23年4月4日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		22,000,000	—	—	22,000,000	1.73	平成23年6月1日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6,000,000	—	—	6,000,000	1.65925	平成23年6月23日	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	6,000,000	—	—	6,000,000				
	住友信託銀行株式会社	5,200,000	—	—	5,200,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	5,200,000	—	—	5,200,000				
	株式会社損害保険ジャパン	1,600,000	—	—	1,600,000				
	株式会社山梨中央銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.2875	平成21年12月15日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	第一生命保険相互会社	5,000,000	—	—	5,000,000	1.86875	平成27年5月29日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		—	5,000,000	—	5,000,000	1.54375	平成29年3月30日	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社中国銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.6225	平成22年6月15日	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	
	2,000,000	—	2,000,000	—	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	

区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	使 途	摘 要
		残 高	増加額	減少額	残 高	利率			
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)			
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.4925	平成24年8月31日	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		2,000,000	—	2,000,000	—	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社りそな銀行	3,000,000	—	3,000,000	—	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社広島銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		3,000,000	—	—	3,000,000	1.5725	平成22年6月14日	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社八十二銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	1.10625	平成22年3月24日	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		—	1,000,000	—	1,000,000	1.10625	平成22年12月20日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	信金中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	1.42375	平成25年4月24日	既存短期借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
		3,000,000	—	—	3,000,000	1.4875	平成25年9月2日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.42375	平成25年4月24日	既存短期借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.42375	平成25年4月24日	既存短期借入金の返済資金及び既存投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	住友信託銀行株式会社	5,000,000	—	—	5,000,000	1.4875	平成25年9月2日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行(注)2.	2,000,000	—	—	2,000,000	1.65	平成27年9月1日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社伊予銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.31	平成26年3月24日	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	
合計		119,500,000	8,000,000	12,000,000	115,500,000	—	—	—	—

(注) 1. 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。

(注) 2. 日本政策投資銀行は、平成20年10月1日付けにて民営化(株式会社化)されました。

(注) 3. 長期借入金（1年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	9,000,000	66,000,000	3,000,000	23,000,000

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成21年3月31日現在)

	金額
I 資産総額	565,022,169千円
II 負債総額	258,994,782千円
III 純資産総額 (I - II)	306,027,387千円
IV 発行済数量	443,000口
V 1単位当たり純資産額 (III / IV)	690,806円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日 (注) 1.	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第10期計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	345,400口
第11期計算期間	平成18年10月24日	64,600口 (17,019口)	0口 (0口)	410,000口
第12期計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	410,000口
第13期計算期間	平成20年3月12日	33,000口 (7,702口)	0口 (0口)	443,000口
第14期計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	443,000口
第15期計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	443,000口

(注) 1. 販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しております。

(注) 2. 本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

### 1. 有価証券報告書及びその添付書類

計算期間（第14期）自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日 平成20年12月24日関東財務局長に提出。

### 2. 有価証券報告書の訂正報告書

以下の有価証券報告書の訂正報告書を平成20年11月7日及び平成20年12月17日関東財務局長に提出。

計算期間（第13期）自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日

以下の有価証券報告書の訂正報告書を平成20年12月17日関東財務局長に提出。

計算期間（第12期）自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日

計算期間（第7期）自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日

### 3. 訂正発行登録書

平成20年11月7日関東財務局長に提出。

平成20年12月17日関東財務局長に提出。

平成20年12月24日関東財務局長に提出。

# 独立監査人の監査報告書

平成20年12月22日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の平成20年4月1日から平成20年9月30日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。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、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成20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第14期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。

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

以上

---

(注) 1. 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

(注) 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

平成21年6月24日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齊藤 一昭 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の平成20年10月1日から平成21年3月31日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。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、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成21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第15期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、投資法人は未利用容積の利用権の移転を決定している。

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

---

(注) 1. 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人  
が別途保管しております。

(注) 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。