

## 2019年3月期 決算短信(REIT)

2019年5月20日

不動産投資信託証券発行者名	グローバル・ワン不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	8958	URL	<a href="https://www.go-reit.co.jp/">https://www.go-reit.co.jp/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	内田 昭雄
資産運用会社名	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	古城 謙治
問合せ先責任者	(役職名) 投信業務部長	(氏名)	山崎 弦
	(TEL) 03-3262-1494		

有価証券報告書提出予定日 2019年6月26日 分配金支払開始予定日 2019年6月14日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(金額は百万円未満切捨て)

### 1. 2019年3月期の運用、資産の状況 (2018年10月1日～2019年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	5,224	0.4	2,373	2.3	1,943	2.7	1,941	2.6
2018年9月期	5,202	1.8	2,320	2.8	1,892	4.6	1,891	4.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年3月期	円 2,192	% 2.2	% 1.0	% 37.2
2018年9月期	円 2,135	% 2.2	% 1.0	% 36.4

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2019年3月期	円 2,192	百万円 1,941	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.2
2018年9月期	円 2,136	百万円 1,891	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.2

(注) 配当性向については、次の算式で計算しております。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2019年3月期	百万円 191,231	百万円 87,176	% 45.6	円 98,428
2018年9月期	百万円 190,752	百万円 87,126	% 45.7	円 98,371

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2019年3月期	百万円 2,772	百万円 △465	百万円 △1,891	百万円 8,507
2018年9月期	百万円 2,708	百万円 △387	百万円 △1,839	百万円 8,091

2. 2019年9月期の運用状況の予想（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期の運用状況の予想（2019年10月1日～2020年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年9月期	6,175	18.2	3,026	27.5	2,561	31.8	2,560	31.9	2,398	0
2020年3月期	5,785	△6.3	2,594	△14.3	2,175	△15.1	2,174	△15.1	2,261	0

(参考)

	2019年9月期	2020年3月期
1口当たり予想当期純利益	2,681円	2,261円
予想期末発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口
予想期中平均投資口数	955,072口	961,884口

(注) 2019年9月期の1口当たり分配金は、当期純利益から2019年9月期に積み立てを見込んでいる圧縮積立金約254百万円を控除した残額を分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2019年3月期	885,684口	2018年9月期	885,684口
2019年3月期	0口	2018年9月期	0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は10ページ「2019年9月期（第32期）及び2020年3月期（第33期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。  
添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。
2. 本投資法人は、2019年4月1日及び2019年4月9日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2019年4月16日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年5月14日に払込が完了しています。詳細については、7ページ「D. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。上記「2. 2019年9月期の運用状況の予想（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期の運用状況の予想（2019年10月1日～2020年3月31日）」については、新投資口の発行を前提としており、2019年9月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（2019年4月1日時点の発行済投資口の総口数885,684口）から期末（2019年9月30日時点の発行済投資口の総口数961,884口）の間の日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人 .....	2
2. 運用方針及び運用状況 .....	2
(1) 運用方針 .....	2
(2) 運用状況 .....	2
3. 財務諸表 .....	12
(1) 貸借対照表 .....	12
(2) 損益計算書 .....	14
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	15
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	17
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	18
(6) 注記表 .....	19
(7) 発行済投資口の総口数の増減 .....	30
4. 役員の変動 .....	31
(1) 本投資法人の役員 .....	31
(2) 資産運用会社の取締役又は監査役 .....	31
5. 参考情報 .....	32
(1) 投資状況 .....	32
(2) 投資資産 .....	33

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年12月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年12月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、2003年4月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、2003年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第20号）。

2003年9月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、2019年3月期（第31期）の決算を終了しました。

##### B. 投資環境と運用の実績

###### <投資環境>

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、輸出や生産の一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

オフィスビルの賃貸マーケットは、好調な企業業績を背景に、拡張・立地改善のための前向きな移転の動きや館内増床等の需要が続いており、新築ビルにおいてもテナント誘致が順調に進んだことから、タイトな需給バランスが継続しました。

オフィスビルの売買マーケットは、良好な資金調達環境が継続する中、国内外の投資家の旺盛な投資意欲が続いており、Aクラスビルの物件情報は依然として限定的であることから、物件の取得競争に過熱感が見られ、売買価格は高止まりした状況が続いています。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

本投資法人の前期までの資産の取得・譲渡における実績は、以下のとおりです。

第1期 (2004年3月期)	
2003年9月26日	スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの3物件(取得価格の総額39,753百万円)を取得
2003年12月25日	大手町ファーストスクエア(区分所有権、専有面積割合約9.1%、取得価格23,495百万円)を取得
第3期 (2005年3月期)	
2004年10月1日	近鉄大森ビルを譲渡
2005年3月29日	銀座ファーストビル(区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価格12,282百万円)を取得
第5期 (2006年3月期)	
2005年10月21日	TK南青山ビル(取得価格35,000百万円)を取得
第8期 (2007年9月期)	
2007年4月25日	明治安田生命さいたま新都心ビル(共有持分50%、取得価格22,700百万円)を取得
第9期 (2008年3月期)	
2007年10月2日	スフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡
2008年1月31日	淀屋橋フレックスタワー(取得価格7,834百万円)を取得
第15期 (2011年3月期)	
2011年3月1日	平河町森タワー(区分所有権、持分割合約26.2%、取得価格18,200百万円)を取得
第19期 (2013年3月期)	
2012年11月20日	アークヒルズ 仙石山森タワー(区分所有権、持分割合約5.6%、取得価格8,423百万円)を取得
第21期 (2014年3月期)	
2013年12月20日	スフィアタワー天王洲を譲渡
2014年3月27日	近鉄新名古屋ビルの一部(共有持分67%)を譲渡
2014年3月28日	アルカセントラル(区分所有権、持分割合約56.1%、取得価格15,031百万円)を取得
第22期 (2014年9月期)	
2014年5月30日	アルカセントラル(区分所有権、持分割合約1.7%、取得価格360百万円)を追加取得
2014年8月1日	横浜プラザビル(所有権、取得価格17,950百万円)を取得
第23期 (2015年3月期)	
2014年10月9日	近鉄新名古屋ビルの残り持分(共有持分33%)を譲渡
第27期 (2017年3月期)	
2017年3月24日	品川シーサイドウエストタワー(信託受益権の準共有持分50%、取得価格12,000百万円)及び明治安田生命大阪御堂筋ビル(共有持分50%、取得価格9,200百万円)を取得

当期においては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

## (ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、2019年3月31日現在において、オフィス11物件、取得価格の総額182,476百万円、総賃貸可能面積123,897.35㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.7%です。

2019年3月末までの直近1年間における賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント総数 (注1)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)
2018年4月末	11	191	123,662.04	98.2
5月末	11	190	123,710.22 (注3)	97.9
6月末	11	191	123,710.22	98.2
7月末	11	189	123,710.22	98.1
8月末	11	188	123,710.22	98.3
9月末	11	190	123,878.08 (注4)	98.8
10月末	11	191	123,890.49 (注5)	98.9
11月末	11	191	123,890.49	98.9
12月末	11	190	123,890.49	98.8
2019年1月末	11	191	123,897.35 (注6)	99.2
2月末	11	193	123,897.35	99.7
3月末	11	193	123,897.35	99.7

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

(注2) 「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいいます。

(注3) 明治安田生命大阪御堂筋ビルにおいて、管理用倉庫を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が48.18㎡増加しております。

(注4) 銀座ファーストビルにおいて、共用廊下の一部を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が167.86㎡増加しております。

(注5) 明治安田生命大阪御堂筋ビルにおいて、地下2階の倉庫を賃貸区画から除外した一方、地下2階のリフレッシュコーナーを賃貸区画にしたことに伴い、総賃貸可能面積が12.42㎡増加しております。

(注6) アークヒルズ 仙石山森タワーにおいて、共用廊下の一部を賃貸区画に変更したことに伴い、総賃貸可能面積が6.86㎡増加しております。

C. 資金調達の詳細

本投資法人は、資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことがあります。有利子負債は、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での調達を基本としております。

当期においては、2019年3月29日に返済期限の到来した既存の借入金5,000百万円の返済資金に充当するため、同日付で5,000百万円の借入れを行いました。

2019年3月31日現在の出資総額（純額）は84,942百万円、発行済投資口の総口数は885,684口、借入金残高は75,500百万円、投資法人債残高は19,000百万円です。

なお、2019年3月31日現在の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

D. 業績及び分配の詳細

上記運用の結果、当期の実績として営業収益5,224百万円、営業利益2,373百万円、経常利益1,943百万円、当期純利益1,941百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,192円となりました。

② 次期の見通し

A. 基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約（以下、「本規約」といいます。）第2条、第21条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

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

B. ポートフォリオ戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせ、「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

(イ) 「近」「新」「大」を重視し、マーケットにおける優位性を持った競争力の高い優良不動産への重点投資  
本投資法人では、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。このような不動産は相対的にテナントに選ばれ続ける優位性を持ち、魅力ある不動産であると本投資法人は考えており、そのための要素として、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の3要素を重視した上で、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

(ロ) 運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させる厳選投資スタンス

上記のとおり、本投資法人は優良不動産に厳選投資を行いますが、優良不動産への投資機会は希少であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではなく、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないおそれがあると本投資法人は考えています。そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面があるものと想定されます。本投資法人では成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような不動産への投資を行うことがないよう細心の注意を払い、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産の特性及びポートフォリオの状況等を総合的に検討し、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、当該不動産の売却を行う場合もあります。

(ハ) 高稼働率の維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、同時に管理品質の維持とコスト削減のバランスに配慮

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。同時にテナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

C. 保有資産のテナントの異動について

TK南青山ビルにおきまして、オフィス棟を一棟借りしている東急不動産株式会社（以下、「現テナント」といいます。）より、定期建物賃貸借契約（賃貸面積12,243.57㎡）の再契約は行わない意向との書面を2018年11月8日付で受領し、2020年5月31日に期間満了となる予定でしたが、その後、新たなテナント（以下、「新テナント」といいます。）との間で新たな定期建物賃貸借契約を締結することとなったため、現テナントとの定期建物賃貸借契約を契約満了前に合意解約することとし、2019年3月15日付で現テナントとの間で「合意解約書」、新テナントとの間で「定期建物賃貸借契約書」を締結いたしました。

(イ) 合意解約する賃貸借契約の概要（注1）

- |            |             |
|------------|-------------|
| (1) テナント名称 | : 東急不動産株式会社 |
| (2) 入居物件名  | : TK南青山ビル   |



(3) 賃貸面積	: 12,243.57㎡
(4) 当該資産の総賃貸可能面積(注2)に占める割合	: 87.4%
(5) 本投資法人の総賃貸可能面積(注3)に占める割合	: 9.9%
(6) 月額賃料	: 非開示(注4)(注5)
(7) 敷金・保証金	: 非開示(注4)
(8) 契約満了日(当初予定日)	: 2020年5月31日
(9) 合意解約日	: ①10,493.14㎡:2019年10月1日 ②1,750.43㎡:2019年10月31日

(注1) 2019年3月末現在の面積及び割合を記載しております。

(注2) 当該資産の総賃貸可能面積: 14,012.64㎡

(注3) 本投資法人の総賃貸可能面積: 123,897.35㎡

(注4) テナントより開示について承諾を得られていないことから非開示としています。

(注5) 2019年3月末現在のTK南青山ビルのテナント総数は3で、月額賃料(共益費含む)の合計は118百万円です。

(ロ) 開始する賃貸借契約の概要

(1) テナント名称	: 非開示(注)
(2) 入居物件名	: TK南青山ビル
(3) 賃貸面積	: 12,243.57㎡
(4) 月額賃料	: 非開示(注)
(5) 敷金・保証金	: 非開示(注)
(6) 賃貸借開始日	: ①10,493.14㎡:2019年10月2日 ②1,750.43㎡:2019年11月1日
(7) 契約満了日	: 2029年10月1日
(8) 契約更改の方法	: 定期建物賃貸借契約であり、期間満了により終了し、更新はありません。 (合意による再契約は可能)
(9) 賃貸借契約に関して特記すべき事項	: テナントは1年前までに書面で申し入れることにより契約を解約することができますが、2024年10月1日までの賃料相当額については全額支払わなければなりません。

(注) テナントより開示について承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該テナントは本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

D. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

2019年4月1日及び2019年4月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2019年4月16日及び2019年5月14日に払込が完了いたしました。この結果、2019年5月14日現在の出資総額(純額)は93,901,044,700円、発行済投資口の総口数は961,884口となっております。

(i) 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行口数 : 72,500口

発行価格(募集価格) : 1口当たり121,680円

発行価格(募集価格)の総額 : 8,821,800,000円

払込金額(発行価額) : 1口当たり117,561円

払込金額(発行価額)の総額 : 8,523,172,500円

払込期日 : 2019年4月16日

調達資金の使途 : 後記「(ロ)資産の取得」に記載の「ヒューリック豊洲プライムスクエア」の取得資金の一部に充当するため

(ii) 第三者割当による新投資口の発行

発行口数 : 3,700口

払込金額(発行価額) : 1口当たり117,561円

払込金額(発行価額)の総額 : 434,975,700円

払込期日 : 2019年5月14日

割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

調達資金の使途 : 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため

(ロ) 資産の取得

2019年4月18日付で、以下の資産を取得いたしました。

<取得資産の概要>

物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分50%)	
所在地	(住居表示) 東京都江東区豊洲五丁目6番36号 (地番) 東京都江東区豊洲五丁目7番1	
土地(注1)	所有形態	所有権(信託受益権の準共有持分50%)
	面積	10,255.07㎡(全体敷地面積)
建物(注1)	所有形態	所有権(信託受益権の準共有持分50%)
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積41,741.18㎡
	建築時期	2010年8月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
契約締結日	2019年4月1日	
取得価格(注2)	21,000百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	

(注1) 「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しております。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しております。

(注2) 取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(ハ) 資産の譲渡

2019年4月18日付で、以下の資産を譲渡いたしました。

<譲渡の概要>

物件名称	銀座ファーストビル
所在地(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目10番6号
土地面積(注1)	1,404.64㎡(注2)
延床面積(注1)	一棟全体の延床面積12,479.45㎡ 対象専有面積9,856.20㎡
譲渡価格(注3)	12,600百万円
損益に及ぼす重要な影響	2019年9月期に営業収益として不動産等売却益約655百万円を計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	2019年4月1日
譲渡先	芙蓉総合リース株式会社

(注1) 「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しております。

(注2) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうち100,000分の95,518の共有持分を有しております。

(注3) 譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注4) 譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの C. 個別資産の概要」をご参照ください。

E. 運用状況の見通し

2019年9月期（第32期：2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（第33期：2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の見通しの前提条件につきましては、次頁に記載の「2019年9月期（第32期）及び2020年3月期（第33期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、主な増減益要因として以下を見込んでいます。

2019年9月期（第32期：2019年4月1日～2019年9月30日）

<増益要因>

- ・銀座ファーストビル譲渡による不動産等売却益（約655百万円）

<減益要因>

- ・TK南青山ビルのリーシング費用
- ・投資口交付費（約31百万円）

2020年3月期（第33期：2019年10月1日～2020年3月31日）

<増益要因>

- ・TK南青山ビルの原状回復工事費相当額収入（約289百万円）

<減益要因>

- ・TK南青山ビルの空調工事費及び原状回復費等（約154百万円）
- ・TK南青山ビルの空調設備等撤去による固定資産除却損（約147百万円）

2019年9月期（第32期：2019年4月1日～2019年9月30日）

営業収益	6,175百万円
営業利益	3,026百万円
経常利益	2,561百万円
当期純利益	2,560百万円
1口当たり分配金	2,398円
1口当たり利益超過分配金	0円

2020年3月期（第33期：2019年10月1日～2020年3月31日）

営業収益	5,785百万円
営業利益	2,594百万円
経常利益	2,175百万円
当期純利益	2,174百万円
1口当たり分配金	2,261円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

(注2) 2019年9月期の1口当たり分配金は、当期純利益から2019年9月期に積み立てを見込んでいる圧縮積立金約254百万円を控除した残額を分配することを前提としています。

2019年9月期（第32期）及び2020年3月期（第33期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第32期：2019年4月1日～2019年9月30日（183日） 第33期：2019年10月1日～2020年3月31日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたりましては、2019年3月31日現在の保有物件11物件から、2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエアの取得及び銀座ファーストビルの譲渡を行った後の合計11物件のみを保有し、2020年3月期末（2020年3月31日）までの間、その他の異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。</li> <li>運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年3月31日現在の発行済投資口の総口数は885,684口でしたが、これに2019年4月1日の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数72,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,700口を加えた961,884口を前提としております。</li> <li>1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口の総口数961,884口を前提として算出しております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。</li> <li>2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエアの取得及び銀座ファーストビルの譲渡を行うことで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでおります。</li> <li>2019年9月期の営業収益のうち、銀座ファーストビル譲渡による不動産等売却益を約655百万円見込んでおります。</li> <li>2020年3月期の営業収益のうち、TK南青山ビルで原状回復工事費相当額収入を約289百万円見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>ヒューリック豊洲プライムスクエアに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2019年9月期及び2020年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2020年9月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2018年度税額：年間約56百万円、6ヶ月換算約28百万円）は、2020年9月期以降営業費用となります。</li> <li>賃貸事業に係る外部委託費は2019年9月期は約709百万円、2020年3月期は約563百万円、公租公課は2019年9月期は約530百万円、2020年3月期は約496百万円と想定しております。なお、2019年9月期の外部委託費には、TK南青山ビルのリーシング費用を含んでいます。</li> <li>修繕費は2019年9月期は約101百万円、2020年3月期は約258百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。なお、2020年3月期の修繕費には、TK南青山ビルの空調工事費及び原状回復工事費等約154百万円を含んでいます。</li> <li>固定資産除却損として、2019年9月期に約9百万円、2020年3月期にTK南青山ビルの空調設備等撤去で約147百万円を見込んでおります。</li> <li>減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、2019年9月期は約846百万円、2020年3月期は約858百万円と想定しております。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、2019年9月期は約588百万円、2020年3月期は約550百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用については、支払利息等合計で2019年9月期は約464百万円、2020年3月期は約418百万円を想定しております。なお、2019年9月期の営業外費用には、投資口交付費約31百万円を一括計上することを見込んでおります。</li> </ul>

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年3月31日現在、総額75,500百万円借入れがあり、2019年9月期及び2020年3月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としております。</li> <li>・借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>・2019年3月31日現在、総額19,000百万円の投資法人債発行残高があり、2020年3月期末(2020年3月31日)まで投資法人債発行残高に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>・2019年9月期の決算で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)に基づき、銀座ファーストビルの譲渡による売却益の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金約254百万円を積み立てることを見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,641,322	6,465,805
信託現金及び信託預金	11,766,835	9,962,066
営業未収入金	125,258	137,109
前払費用	557,994	524,476
預け金	24	24
未収収益	119	117
立替金	160	70
仮払金	—	507
流動資産合計	16,091,715	17,090,178
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,179,236	2,194,750
減価償却累計額	△96,980	△128,249
建物(純額)	2,082,255	2,066,501
構築物	1,711	1,711
減価償却累計額	△389	△512
構築物(純額)	1,321	1,198
機械及び装置	3,546	3,546
減価償却累計額	△20	△140
機械及び装置(純額)	3,525	3,405
工具、器具及び備品	—	3,728
減価償却累計額	—	△21
工具、器具及び備品(純額)	—	3,707
土地	7,438,106	7,438,106
建設仮勘定	—	2,710
信託建物	58,293,044	58,764,219
減価償却累計額	△14,867,656	△15,599,855
信託建物(純額)	43,425,387	43,164,364
信託構築物	975,179	976,130
減価償却累計額	△282,837	△299,940
信託構築物(純額)	692,341	676,190
信託機械及び装置	604,958	611,721
減価償却累計額	△499,065	△511,308
信託機械及び装置(純額)	105,892	100,413
信託工具、器具及び備品	199,677	205,926
減価償却累計額	△133,296	△142,437
信託工具、器具及び備品(純額)	66,381	63,488
信託土地	120,070,024	120,070,024
信託建設仮勘定	5,158	8,958
有形固定資産合計	173,890,396	173,599,070
無形固定資産		
その他	—	7,065
信託その他無形固定資産	293	246
無形固定資産合計	293	7,312

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	308,895	313,531
長期前払消費税等	1,031	560
繰延税金資産	12	25
差入保証金	10,000	10,000
修繕積立金	340,201	110,902
投資その他の資産合計	660,140	435,018
固定資産合計	174,550,830	174,041,400
繰延資産		
投資法人債発行費	110,380	100,210
繰延資産合計	110,380	100,210
資産合計	190,752,926	191,231,789
負債の部		
流動負債		
営業未払金	542,694	329,400
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	22,500,000
未払金	—	1,931
未払費用	122,900	125,657
未払法人税等	821	1,073
未払消費税等	84,702	107,690
前受金	651,997	638,334
預り金	—	0
未払分配金	5,537	5,745
流動負債合計	19,908,653	23,709,832
固定負債		
投資法人債	19,000,000	19,000,000
長期借入金	57,000,000	53,000,000
預り敷金及び保証金	409,968	415,571
信託預り敷金及び保証金	7,307,938	7,929,923
固定負債合計	83,717,906	80,345,495
負債合計	103,626,559	104,055,328
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,942,682	85,942,682
出資総額控除額	△999,786	△999,786
出資総額(純額)	84,942,896	84,942,896
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	291,610	291,610
任意積立金合計	291,610	291,610
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,891,859	1,941,954
剰余金合計	2,183,470	2,233,565
投資主資本合計	87,126,366	87,176,461
純資産合計	※1 87,126,366	※1 87,176,461
負債純資産合計	190,752,926	191,231,789

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 5,194,325	※1 5,223,889
その他貸貸事業収入	※1 8,289	※1 782
営業収益合計	5,202,614	5,224,672
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,383,260	※1 2,345,807
資産運用報酬	384,927	388,393
役員報酬	6,318	6,318
資産保管手数料	23,636	23,564
一般事務委託手数料	50,600	49,142
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	22,926	28,206
営業費用合計	2,881,669	2,851,432
営業利益	2,320,945	2,373,239
<b>営業外収益</b>		
受取利息	320	325
未払分配金除斥益	1,244	522
受取補償金	20,402	—
営業外収益合計	21,968	848
<b>営業外費用</b>		
支払利息	296,448	291,542
投資法人債利息	46,988	49,495
投資法人債発行費償却	10,328	10,169
融資関連費用	79,807	79,212
その他	16,673	641
営業外費用合計	450,246	431,061
経常利益	1,892,666	1,943,026
税引前当期純利益	1,892,666	1,943,026
法人税、住民税及び事業税	869	1,123
法人税等調整額	1	△12
法人税等合計	871	1,110
当期純利益	1,891,795	1,941,916
前期繰越利益	63	38
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,891,859	1,941,954



(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金 合計
当期首残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	—	—
当期末残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	1,807,744	2,099,355	87,042,251	87,042,251
当期変動額				
剰余金の配当	△1,807,681	△1,807,681	△1,807,681	△1,807,681
当期純利益	1,891,795	1,891,795	1,891,795	1,891,795
当期変動額合計	84,114	84,114	84,114	84,114
当期末残高	1,891,859	2,183,470	87,126,366	87,126,366

当期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金	
圧縮積立金				任意積立金 合計	
当期首残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610
当期変動額					
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	—	—
当期末残高	85,942,682	△999,786	84,942,896	291,610	291,610

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,891,859	2,183,470	87,126,366	87,126,366
当期変動額				
剰余金の配当	△1,891,821	△1,891,821	△1,891,821	△1,891,821
当期純利益	1,941,916	1,941,916	1,941,916	1,941,916
当期変動額合計	50,095	50,095	50,095	50,095
当期末残高	1,941,954	2,233,565	87,176,461	87,176,461

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
I 当期末処分利益	1,891,859,682円	1,941,954,684円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,891,821,024円 (2,136円)	1,941,419,328円 (2,192円)
III 次期繰越利益	38,658円	535,356円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第27条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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の総口数885,684口の整数倍の最大値となる1,891,821,024円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第27条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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の総口数885,684口の整数倍の最大値となる1,941,419,328円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019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	1,892,666	1,943,026
減価償却費	790,734	802,731
投資法人債発行費償却	10,328	10,169
受取利息	△320	△325
支払利息	343,437	341,037
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,945	11,870
営業未払金の増減額 (△は減少)	32,749	△34,559
未払費用の増減額 (△は減少)	3,913	2,737
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,802	22,988
前受金の増減額 (△は減少)	42,828	△13,663
預り金の増減額 (△は減少)	—	0
前払費用の増減額 (△は増加)	△57,135	33,518
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,154	△4,635
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	568	471
その他	△1,334	△1,130
小計	3,052,842	3,114,236
利息の受取額	317	326
利息の支払額	△344,107	△341,018
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△895	△870
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,708,157	2,772,673
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△5,166
信託有形固定資産の取得による支出	△287,259	△453,385
無形固定資産の取得による支出	—	△7,185
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	344,100	802,491
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△120,348	△198,624
預り敷金及び保証金対応預金の払戻による収入 (信託含む)	123,199	198,624
預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出 (信託含む)	△446,816	△802,491
投資活動によるキャッシュ・フロー	△387,124	△465,736
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	6,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	3,967,059	—
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	—
分配金の支払額	△1,807,044	△1,891,090
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,839,985	△1,891,090
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	481,047	415,846
現金及び現金同等物の期首残高	7,610,266	8,091,314
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,091,314	※1 8,507,160

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2年～76年 構築物・信託構築物 2年～58年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 3年～16年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>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。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期、当期とも該当ありません。</p>
<p>4. 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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</p>

(未適用の会計基準等に関する注記)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

#### 1. 概要

収益認識に関する包括的な会計基準です。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

#### 2. 適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定です。

#### 3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

(貸借対照表に関する注記)

#### ※1. 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

前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	4,124,129	4,189,801
(共益費)	581,644	578,085
(水道光熱費収入)	353,111	321,548
(駐車場収入)	110,085	108,659
(付帯収入)	25,355	25,795
計	5,194,325	5,223,889
その他賃貸事業収入		
(その他雑収入)	8,289	782
計	8,289	782
不動産賃貸事業収益合計	5,202,614	5,224,672
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	583,739	570,149
(水道光熱費)	340,941	307,989
(公租公課)	528,233	524,745
(保険料)	9,837	9,876
(修繕費)	123,162	122,475
(減価償却費)	790,734	802,731
(固定資産除却損)	0	3
(その他賃貸事業費用)	6,610	7,837
不動産賃貸事業費用合計	2,383,260	2,345,807
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,819,354	2,878,865

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	885,684口	885,684口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金	3,641,322	6,465,805
信託現金及び信託預金	11,766,835	9,962,066
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△7,316,843	△7,920,711
現金及び現金同等物	8,091,314	8,507,160

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)  
未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
1年内	5,555,828	4,825,328
1年超	5,408,652	3,333,776
合計	10,964,481	8,159,105

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブは、投資法人債又は借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資法人債及び借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、資産運用会社が月次で入退去予定表や賃貸借契約一覧等を作成してスケジュールや残高を管理する体制としています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。



2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（（注3）参照）。

前期（2018年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	3,641,322	3,641,322	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,766,835	11,766,835	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(18,500,000)	(18,619,397)	(119,397)
(5) 投資法人債	(19,000,000)	(18,968,600)	31,400
(6) 長期借入金	(57,000,000)	(57,652,929)	(652,929)

当期（2019年3月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
(1) 現金及び預金	6,465,805	6,465,805	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,962,066	9,962,066	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(22,500,000)	(22,609,604)	(109,604)
(5) 投資法人債	(19,000,000)	(19,144,700)	(144,700)
(6) 長期借入金	(53,000,000)	(53,800,298)	(800,298)

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内償還予定の投資法人債、（5）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

（注3）預り敷金及び保証金（2018年9月30日貸借対照表計上額409,968千円、2019年3月31日貸借対照表計上額415,571千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2018年9月30日貸借対照表計上額7,307,938千円、2019年3月31日貸借対照表計上額7,929,923千円）については、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	3,641,322
信託現金及び信託預金	11,766,835

当期 (2019年3月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	6,465,805
信託現金及び信託預金	9,962,066

(注5) 投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2018年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	6,000,000	—	11,000,000
長期借入金	—	11,500,000	4,750,000	11,000,000	10,750,000	19,000,000

当期 (2019年3月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	22,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	3,000,000	—	11,000,000
長期借入金	—	7,250,000	6,000,000	9,750,000	16,500,000	13,500,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2018年9月30日) 及び当期 (2019年3月31日) において、本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (2018年9月30日) 及び当期 (2019年3月31日) において、該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期 (2018年9月30日) 及び当期 (2019年3月31日) において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(2018年9月30日)及び当期(2019年3月31日)において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(関連情報)

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	(注)	不動産賃貸事業

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

当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	(注)	不動産賃貸事業

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（土地を含む。）を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	174,223,202	173,890,689
期中増減額	△332,512	△294,083
期末残高	173,890,689	173,596,606
期末時価	199,550,000	204,780,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 前期及び当期の期中減少額の主な要因は、減価償却です。当期の期中増減額には、取得予定の資産に係る建設仮勘定の金額は含まれておりません。以下同様です。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりであります。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	25
繰延税金資産合計	12	25
繰延税金資産の純額	12	25

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.48
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.06

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、本投資法人には、関連会社が存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
1口当たり純資産額	98,371円	98,428円
1口当たり当期純利益	2,135円	2,192円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益(千円)	1,891,795	1,941,916
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,891,795	1,941,916
期中平均投資口数(口)(注3)	885,684	885,684

(注3) 期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入しております。

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

2019年4月1日及び2019年4月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2019年4月16日及び2019年5月14日に払込が完了いたしました。この結果、2019年5月14日現在の出資総額(純額)は93,901,044,700円、発行済投資口の総口数は961,884口となっております。

(1) 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行口数 : 72,500口

発行価格(募集価格) : 1口当たり121,680円

発行価格（募集価格）の総額：8,821,800,000円

払込金額（発行価額）：1口当たり117,561円

払込金額（発行価額）の総額：8,523,172,500円

払込期日：2019年4月16日

調達資金の使途：後記「2.資産の取得」に記載の「ヒューリック豊洲プライムスクエア」の取得資金の一部に充当するため

(2) 第三者割当による新投資口の発行

発行口数：3,700口

払込金額（発行価額）：1口当たり117,561円

払込金額（発行価額）の総額：434,975,700円

払込期日：2019年5月14日

割当先：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

調達資金の使途：将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当するため

2. 資産の取得

2019年4月18日付で、以下の資産を取得いたしました。

<取得資産の概要>

物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分50%）	
所在地	（住居表示）東京都江東区豊洲五丁目6番36号 （地番）東京都江東区豊洲五丁目7番1	
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）
	面積	10,255.07㎡（全体敷地面積）
建物（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積41,741.18㎡
	建築時期	2010年8月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
契約締結日	2019年4月1日	
取得価格（注2）	21,000百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	

（注1）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しております。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しております。

（注2）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

3. 資産の譲渡

2019年4月18日付で、以下の資産を譲渡いたしました。

<譲渡の概要>

物件名称	銀座ファーストビル
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座一丁目10番6号
土地面積（注1）	1,404.64㎡（注2）
延床面積（注1）	一棟全体の延床面積12,479.45㎡ 対象専有面積9,856.20㎡
譲渡価格（注3）	12,600百万円
損益に及ぼす重要な影響	2019年9月期に営業収益として不動産等売却益約655百万円を計上する予定です。
譲渡資産	不動産信託受益権
契約締結日	2019年4月1日
譲渡先	芙蓉総合リース株式会社

（注1）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しております。

- (注2) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうち100,000分の95,518の共有持分を有しております。
- (注3) 譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。
- (注4) 譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの C. 個別資産の概要」をご参照ください。

(7) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (純額) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2003年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2003年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
2004年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
2007年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)
2014年4月1日	投資口分割	96,900	193,800	—	75,026	(注5)
2017年4月19日	公募増資	28,600	222,400	10,372	85,398	(注6)
2017年5月16日	第三者割当増資	1,500	223,900	544	85,942	(注7)
2018年3月16日	消却	△2,479	221,421	△999	84,942	(注8)
2018年4月1日	投資口分割	664,263	885,684	—	84,942	(注9)

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

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(発行価額492,150円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格810,460円(発行価額782,094円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,479,800円(発行価額1,429,487円)にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注5) 2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格375,375円(発行価額362,670円)にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

(注7) 2017年4月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額362,670円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

(注8) 2017年11月16日から2018年2月27日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(2,479口)については、2018年3月2日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年3月16日に消却しました。

(注9) 2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2017年3月	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月
最高	438,000円	400,000円	427,500円(注1) 102,700円(注2)	117,700円	134,600円
最低	366,500円	362,000円	367,000円(注1) 99,800円(注2)	100,300円	111,400円
期初価格	379,500円	391,000円	369,500円	102,300円	115,200円
期末価格	393,000円	366,500円	102,500円(注2)	116,900円	133,100円

(注1) 2018年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合での投資口分割による権利落前(2018年3月27日以前)の価格を記載しております。

(注2) 上記権利落後(2018年3月28日以降)の価格を記載しております。



#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員

当期における本投資法人の役員の異動はありません。本書の日付現在の執行役員1名及び監督役員2名は以下のとおりです。

執行役員 内田 昭雄

監督役員 名取 勝也

監督役員 森田 康裕

##### (2) 資産運用会社の取締役又は監査役

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(2019年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格(百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	資産合計に対する 投資比率(%) (注3)
不動産	—	オフィス	その他3大都市圏	10,400	9,512	5.0
信託不動産	不動産を信託する信託の受益権	オフィス	東京都心5区 (注4)	112,200	93,828	49.1
			その他東京都内23区	31,200	28,181	14.7
			東京周辺都市部	43,650	35,506	18.6
			その他3大都市圏	7,330	6,567	3.4
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	17,635	17,635	9.2
資産合計(注5)			—	222,415 (204,780)	191,231 (173,596)	100.0 (90.8)

	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%) (注6)
負債総額	104,055	54.4
純資産総額	87,176	45.6
資産総額	191,231	100.0

(注1) 「価格」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。)を記載しております。

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

(注3) 「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第2位を四捨五入しております。

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

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

(注6) 「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

投資不動産物件は、下記③「その他投資資産の主要なもの」に一括表記しております。

③ その他投資資産の主要なもの

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

下記の表は、2019年3月31日現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、後記「C. 個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (注2)	地域区分 毎の投資 比率 (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	信託不動産	23,495	12.9%	53.4%	23,296	27,900
	2	平河町森タワー	信託不動産	18,200	10.0%		17,292	23,700
	3	銀座ファーストビル	信託不動産	12,282	6.7%		11,879	12,400
	4	TK南青山ビル	信託不動産	35,000	19.2%		33,297	37,100
	5	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託不動産	8,423	4.6%		8,063	11,100
その他 東京都内23区	6	アルカセントラル	信託不動産	15,391	8.4%	15.0%	16,200	18,200
	7	品川シーサイドウエストタワー	信託不動産	12,000	6.6%		11,980	13,000
東京周辺都 市部	8	横浜プラザビル	信託不動産	17,950	9.8%	22.3%	17,391	20,800
	9	明治安田生命さいたま新都心ビル	信託不動産	22,700	12.4%		18,114	22,850
その他3大 都市圏	10	明治安田生命大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	5.0%	9.3%	9,512	10,400
	11	淀屋橋フレックスタワー	信託不動産	7,834	4.3%		6,567	7,330
計			—	182,476	100.0%	100.0%	173,596	204,780

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。なお、百万円未満を切捨てて記載しております。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しております。

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

(注3) 「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

一般財団法人日本不動産研究所：大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル

大和不動産鑑定株式会社：平河町森タワー、銀座ファーストビル、アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル、品川シーサイドウエストタワー、淀屋橋フレックスタワー

株式会社中央不動産鑑定所：TK南青山ビル、明治安田生命さいたま新都心ビル

株式会社谷澤総合鑑定所：明治安田生命大阪御堂筋ビル

(注4) 2019年3月31日現在、上記資産に関して担保設定はなされておられません。

B. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要				
				直接還元法		DCF法		
				価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
1	大手町 ファーストスクエア	一般財団法人 日本不動産研究所	27,900	27,900	2.8%	27,900	2.3%	2.8%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	23,700	24,300	3.1%	23,400	2.9%	3.3%
3	銀座ファーストビル	大和不動産鑑定 株式会社	12,400	12,600	3.4%	12,300	3.2%	3.6%
4	T K南青山ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	37,100	35,200	3.2%	37,900	3.1%	3.2%
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,100	11,400	3.1%	10,900	2.9%	3.3%
6	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,200	18,800	3.9%	18,000	3.7%	4.1%
7	品川シーサイド ウエストタワー	大和不動産鑑定 株式会社	13,000	13,150	4.0%	12,950	3.8%	4.2%
8	横浜プラザビル	一般財団法人 日本不動産研究所	20,800	21,100	3.9%	20,500	3.6%	4.1%
9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	22,850	21,850	4.6%	23,300	4.4%	4.7%
10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,400	10,600	3.7%	10,300	3.8%	3.9%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	7,330	7,410	4.1%	7,290	3.9%	4.3%
ポートフォリオ全体			204,780	204,310	—	204,740	—	—

(注) 「不動産鑑定評価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した2019年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しております。

C. 個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、2019年3月31日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「所在地」（住居表示を除きます。）、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。</li> <li>・「用途地域」については、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。</li> <li>・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。</li> <li>・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、2019年3月31日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。</li> <li>・「PML値」については、後記「E. エンジニアリングレポートにおける数値（ロ）地震リスク分析報告書の概要」をご参照ください。</li> </ul>
損益状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、損益状況を表記しております。</li> <li>・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。</li> <li>・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入、駐車場収入及び付帯収入が含まれております。</li> <li>・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）、建物管理費及び賃貸営業費が含まれております。</li> </ul>
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年3月31日現在の情報に基づいて記載しております。</li> <li>・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして延べテナント数を記載しております。</li> <li>・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しております。</li> <li>・「賃料合計（月額）」は、2019年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。</li> <li>・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しております。</li> </ul>
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鑑定評価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li> </ul>
期末算定価額
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「期末算定価額」については、記載期日における一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しております。</li> <li>・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書を取得する方針です。</li> <li>・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</li> </ul>
特記事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、原則として次の分類により記載しております。「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」</li> </ul>

<物件名称 大手町ファーストスクエア>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97㎡ うち対象敷地面積 1,088.61㎡	容積率/建ぺい率	1300%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06㎡ 対象専有面積 9,235.43㎡	建築時期	第1期:ウエストタワー 1992年2月 第2期:イーストタワー 1998年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3) ジョーンズ ラング ラサール株式会社(注4)			
損益状況		賃貸借の概況(2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)	テナント総数(注5)	37	
		総賃貸可能面積	8,131.75㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	474百万円	総賃貸面積	8,118.69㎡	
賃貸事業収入	(注6)	賃料合計(月額)	(注7)	
その他賃貸事業収入	(注6)	稼働率	99.8%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	269百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	(注6)	取得年月日	2003年12月25日	
水道光熱費	(注6)	取得価格	23,495百万円	
公租公課	(注6)	取得時の鑑定評価額(注8)		
保険料	(注6)	価格時点	2003年7月1日	
修繕費	(注6)	鑑定評価額	23,500百万円	
減価償却費	(注6)	期末算定価額(注8)		
その他賃貸事業費用	(注6)	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	205百万円	期末算定価額	27,900百万円	

- (注1) 本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。
- (注2) 長期修繕費用見積の開示について関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。
- (注3) 共用・共有部分についての建物管理業務等を区分所有者より受託しております。
- (注4) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。
- (注5) 「テナント総数」は、区分所有の専有部分（テナント数：14）及び共有部分（テナント数：23）についてのテナント数を記載しております。
- (注6) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳は、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。
- (注7) 「賃料合計（月額）」は、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。
- (注8) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。

\*\*\*特記事項\*\*\*

《不動産に関する行政法規》

大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度（建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。）第59条の2。以下、「総合設計制度」といいます。）によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。

本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部（所有権）です。

《共有者・区分所有者との取り決め》

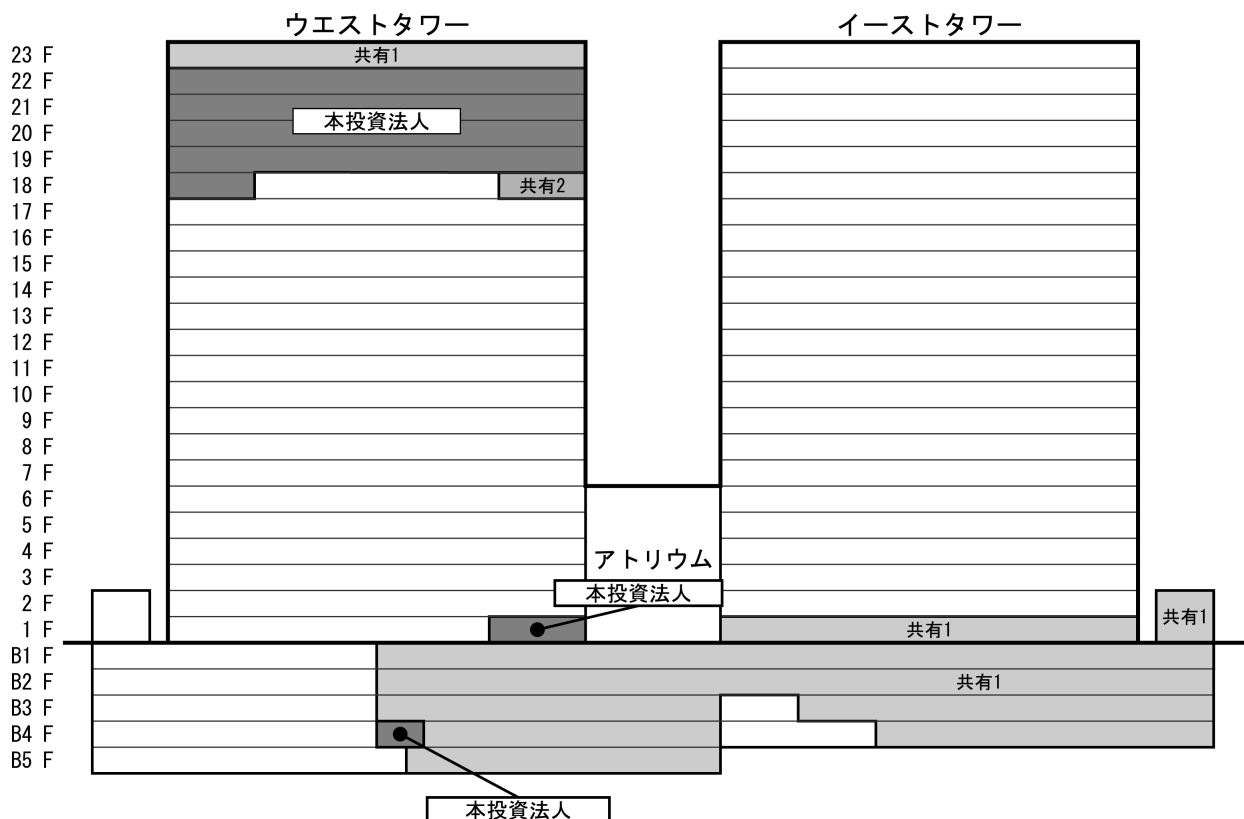
- 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。
  - 敷地は区分所有者（三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び公共建物株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
  - 本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
  - 上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
- 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。

《賃貸借の概況について》

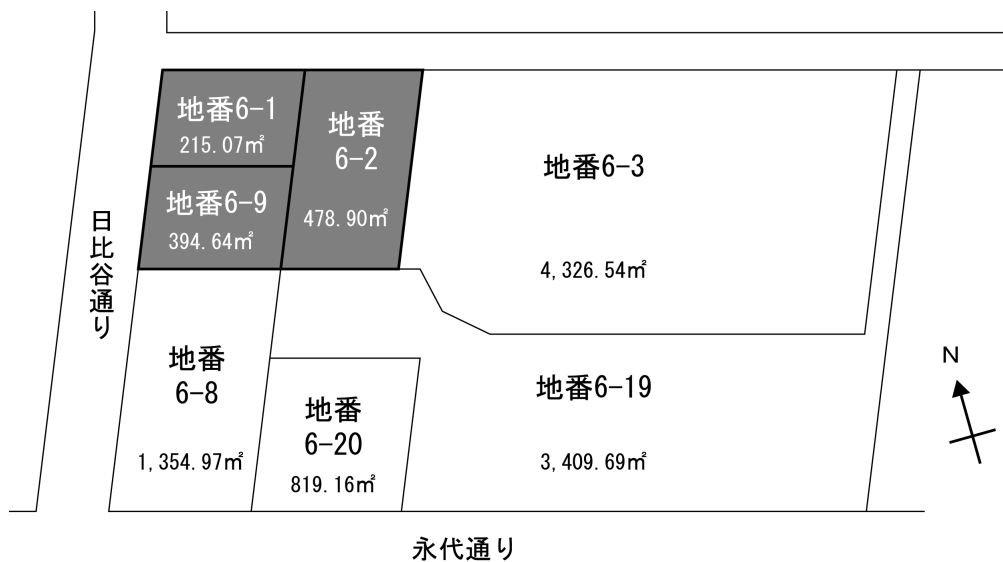
- 本物件については、建物賃借人であるテナント37社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。
- 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。



大手町ファーストスクエア 権利関係概念図  
(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の所有形態

部分	(共有1) 部分	(共有2) 部分
所有形態	所有形態	所有形態
土地: 所有権	建物: 区分所有権の共有持分	建物: 区分所有権の共有持分
建物: 区分所有権	(1,000万分の988,726)	(3,178,247分の320,431)

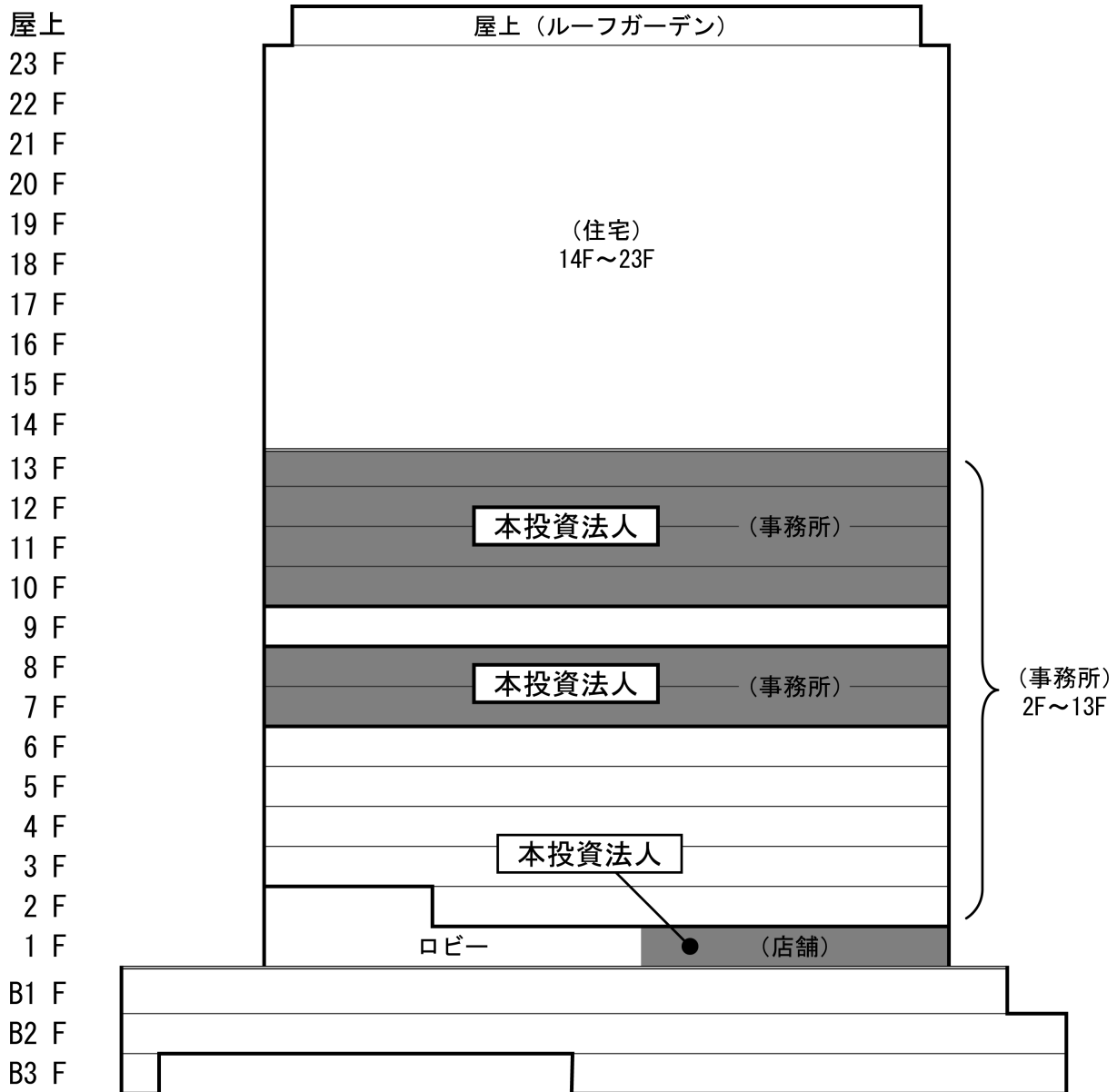
(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



<物件名称 平河町森タワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 (地番) 東京都千代田区平河町二丁目14番3外4筆			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	全体敷地面積 5,592.19㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 51,094.82㎡ 対象専有面積(注3) 9,817.52㎡	建築時期	2009年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建		
	設計会社	大成建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積	129,294千円/12年 (年平均10,774千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)		テナント総数(注4)	13
			総賃貸可能面積	9,843.52㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	544百万円	総賃貸面積	9,843.52㎡	
賃貸事業収入	544百万円	賃料合計(月額)	87百万円	
その他賃貸事業収入	一百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	184百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	74百万円	取得年月日	2011年3月1日	
水道光熱費	11百万円	取得価格	18,200百万円	
公租公課	29百万円	取得時の鑑定評価額(注5)		
保険料	0百万円	価格時点	2011年1月14日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	68百万円	期末算定価額(注5)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	359百万円	期末算定価額	23,700百万円	
<p>(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の41,045,675の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「平河町森タワー建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共有持分の約26.2%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約51.9%に相当します。</p> <p>(注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しております。</p> <p>(注5) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
***特記事項***				
<p>《共有者・区分所有者との取り決め》 平河町森タワーの各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー管理組合を構成しており、管理規約が定められております。また、事務所及び店舗に係る各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー事務所部会を併せて構成しており、事務所部会管理規約が定められております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、森ビル株式会社との間の定期建物賃貸借契約の契約期間(2011年3月1日から2016年3月31日まで)が満了したことから、森ビル株式会社との間で期間5年(2016年4月1日から2021年3月31日まで)の普通借家契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。</p>				

平河町森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

部分
所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

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

<物件名称 銀座ファーストビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番) 東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64㎡	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45㎡ 対象専有面積 9,856.20㎡	建築時期	1998年8月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築 士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.8%	長期修繕費用見積	434,030千円/12年 (年平均36,169千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
損益状況		賃貸借の概況(2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	7,886.72㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	328百万円	総賃貸面積	7,886.72㎡	
賃貸事業収入	328百万円	賃料合計(月額)	53百万円	
その他賃貸事業収入	－百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	162百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	26百万円	取得年月日	2005年3月29日	
水道光熱費	31百万円	取得価格	12,282百万円	
公租公課	47百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	0百万円	価格時点	2004年11月30日	
修繕費	14百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	41百万円	期末算定価額(注3)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	166百万円	期末算定価額	12,400百万円	
<p>(注1) 本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20㎡を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント7社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。</p>				

<物件名称 TK南青山ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山二丁目6番21号外 (地番) 東京都港区南青山二丁目57番25外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	3,039.08㎡	容積率/建ぺい率	700% / 100%
建物	所有形態(注1)	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡	建築時期	2003年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.3%	長期修繕費用見積	1,088,174千円/12年 (年平均90,681千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(2019年3月31日現在)	
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)		テナント総数	3
			総賃貸可能面積	14,012.64㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	758百万円		総賃貸面積	14,012.64㎡
賃貸事業収入	758百万円		賃料合計(月額)	118百万円
その他賃貸事業収入	-百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	286百万円		取得年月日及び取得価格	
外部委託費	62百万円		取得年月日	2005年10月21日
水道光熱費	38百万円		取得価格	35,000百万円
公租公課	79百万円		取得時の鑑定評価額(注2)	
保険料	1百万円		価格時点	2005年7月31日
修繕費	15百万円		鑑定評価額	35,040百万円
減価償却費	86百万円		期末算定価額(注2)	
その他賃貸事業費用	1百万円		調査の基準となる時点	2019年3月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	472百万円		期末算定価額	37,100百万円
<p>(注1) 建物は地上17階地下2階のオフィス棟(名称:TK南青山ビル)と地上8階地下2階の住宅棟(全12戸)(名称:南青山ガーデンコート)から構成されていますが、登記上は1棟の建物になっています。</p> <p>(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、住宅棟と共に一団地認定(建築基準法第86条。以下、「一団地認定」といいます。)、かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント3社と定期建物賃貸借契約(一部、普通借家契約)を締結しております。</p>				

<物件名称 アークヒルズ 仙石山森タワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木一丁目9番10号 (地番) 東京都港区六本木一丁目113番40、虎ノ門五丁目18番206			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	第2種住居地域 第2種中高層住居専用地域
	面積	全体敷地面積 15,367.75㎡	容積率/建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	一棟全体の延床面積 140,667.09㎡ 対象専有面積(注3) 3,888.23㎡	建築時期	2012年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付47階建		
	設計会社	森ビル株式会社一級 建築士事務所	施工会社	株式会社大林組
	PML値	1.7%	長期修繕費用見積	57,288千円/12年 (年平均4,774千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	森ビル株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)		テナント総数(注4)	12
			総賃貸可能面積	3,944.81㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	247百万円	総賃貸面積	3,944.81㎡	
賃貸事業収入	247百万円	賃料合計(月額)(注5)	38百万円	
その他賃貸事業収入	1百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	84百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	32百万円	取得年月日	2012年11月20日	
水道光熱費	5百万円	取得価格	8,423百万円	
公租公課	12百万円	取得時の鑑定評価額(注6)		
保険料	0百万円	価格時点	2012年10月5日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	8,610百万円	
減価償却費	33百万円	期末算定価額(注6)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	162百万円	期末算定価額	11,100百万円	

- (注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の4,964,850の共有持分を有しております。
- (注2) 建物の所有形態については、後記「アークヒルズ 仙石山森タワー建物概念図」をご参照ください。
- (注3) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に定める全体共有持分の約5.6%に相当します。
- (注4) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しております。
- (注5) 2019年3月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料(共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料)の合計額に事業比率を乗じた金額を百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (注6) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。

\*\*\*特記事項\*\*\*

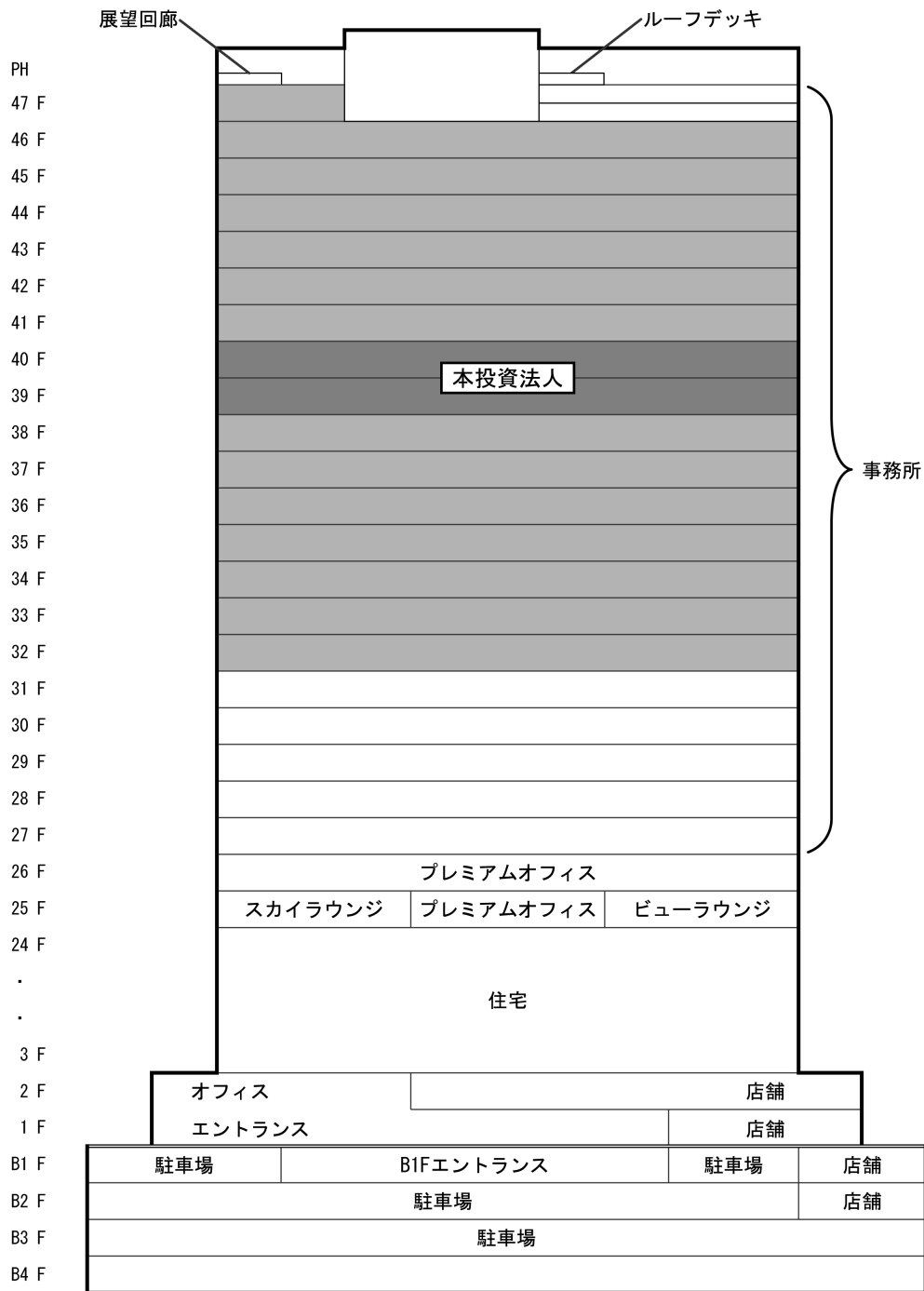
《共有者・区分所有者との取り決め》

森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロア(「共同運用区画」といいます。)から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(「共同運用」といいます。)となっています。なお、2015年11月30日までの賃料収入は、共同運用の対象外でした。

《賃貸借の概況について》

本物件については、森ビル株式会社との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の普通借家契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、2015年11月30日までの当初約3年の賃料は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われておりましたが、2015年12月1日以降の賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画

■	部分
所有形態	
土地: 所有権	
建物: 区分所有権	

■ 部分

(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 アルカセントラル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区錦糸一丁目2番1号 (地番) 東京都墨田区錦糸一丁目35番			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	敷地面積 18,100.41㎡ (第3街区全体)	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積 (注3) 163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積 49,753.92㎡(竣工図) うち取得対象専有面積 (注4) 15,595.38㎡	建築時期	1997年3月
	構造	(4棟全体) 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建 (アルカセントラル) 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階 (竣工図)		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
	PML値	2.2%	長期修繕費用見積	735,248千円/12年 (年平均61,270千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社アルカタワーズ(注5) シービーアールイー株式会社(注6)			
損益状況			賃貸借の概況(2019年3月31日現在)	
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日(182日)		テナント総数	24
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	543百万円		総賃貸可能面積	15,746.41㎡
賃貸事業収入	543百万円		総賃貸面積	15,746.41㎡
その他賃貸事業収入	-百万円		賃料合計(月額)	89百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	263百万円		稼働率	100.0%
外部委託費	87百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	26百万円		取得年月日	①2014年3月28日
公租公課	58百万円		取得価格(注7)	②2014年5月30日
保険料	2百万円		取得時の鑑定評価額(注8)	
修繕費	4百万円		価格時点	①2014年2月20日
減価償却費	82百万円			②2014年5月1日
その他賃貸事業費用	1百万円		鑑定評価額	①16,600百万円
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	280百万円			②403百万円
			期末算定価額(注8)	
			調査の基準となる時点	2019年3月31日
			期末算定価額	18,200百万円



- (注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の20,383,318の共有持分を有しております。
- (注2) 建物の所有形態については、後記「アルカセントラル建物概念図」をご参照ください。
- (注3) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。
- (注4) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。
- (注5) 管理規約に定める建物の共用部分、共用設備等についての管理に関する業務を区分所有者より受託しております。
- (注6) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しております。
- (注7) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格合計）16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しております。
- (注8) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。

\*\*\*特記事項\*\*\*

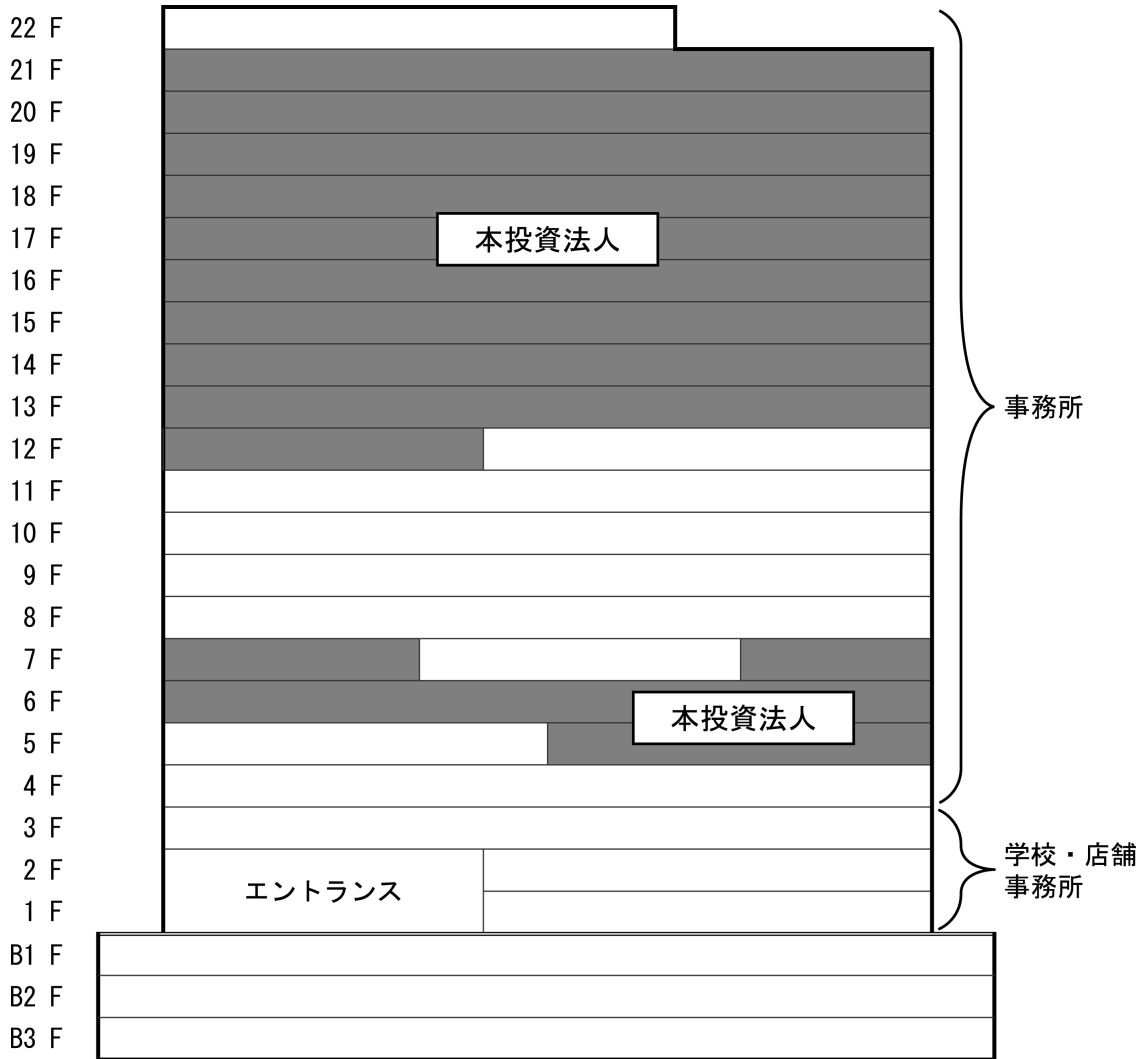
《区分所有者との取り決め》

1. アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定められております。
2. 区分所有者が専有部分を譲渡しようとするときは、管理者に対して書面により譲渡条件を申し出なければなりません。申し出を受けた管理者は他の区分所有者に対して譲渡が予定されている旨を通知し、譲受人を募るものとされております。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント24社と普通借家契約を締結しております。

アルカセントラル 建物概念図



(注1) 本投資法人持分

部分
所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

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

<物件名称 品川シーサイドウエストタワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川四丁目12番2号 (地番) 東京都品川区東品川四丁目101番2			
土地	所有形態	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	用途地域	準工業地域
	面積	全体敷地面積 5,935.08㎡	容積率/建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	用途	事務所・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 38,645.33㎡	建築時期	2004年8月
	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1階付18階建		
	設計会社	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	鹿島建設株式会社
	PML値	2.1%	長期修繕費用見積 (注1)	67,140千円/12年 (年平均5,595千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (2019年3月31日現在)	
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日 (182日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積 (注1)	12,255.39㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	403百万円	総賃貸面積 (注1)	12,255.39㎡	
賃貸事業収入	403百万円	賃料合計 (月額) (注1) (注2)	64百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	171百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	39百万円	取得年月日	2017年3月24日	
水道光熱費	45百万円	取得価格 (注3)	12,000百万円	
公租公課	33百万円	取得時の鑑定評価額 (注4)		
保険料	0百万円	価格時点	2017年2月1日	
修繕費	5百万円	鑑定評価額	12,650百万円	
減価償却費	46百万円	期末算定価額 (注4)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	231百万円	期末算定価額	13,000百万円	

(注1) 準共有持分50%相当を記載しております。

(注2) 契約更新時に2019年3月31日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を2019年3月31日現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計(月額)は、58百万円です。

(注3) 取得資産(土地建物全体の50%相当)の金額を記載しております。

(注4) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産(土地建物全体の50%相当)に対する価額です。

\*\*\*特記事項\*\*\*

《不動産に関する行政法規》

本物件は、東品川四丁目地区地区計画区域、再開発促進地区のA街区に該当しており、一団地認定により、建築物等の用途や形態又は色彩その他意匠等の制限が付されたうえ容積率が約300%緩和され建設されております。

《共有者との取り決め》

1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。
2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント7社と普通借家契約を締結しております。

<物件名称 横浜プラザビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	面積	2,720.30㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	19,968.20㎡	建築時期	2010年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	施工会社	株式会社竹中工務店
	PML値	4.4%	長期修繕費用見積	157,289千円/12年 (年平均13,107千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
損益状況		賃貸借の概況 (2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日 (182日)		テナント総数	22
			総賃貸可能面積	14,148.34㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	494百万円	総賃貸面積	14,148.34㎡	
賃貸事業収入	494百万円	賃料合計(月額)	82百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	237百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	43百万円	取得年月日	2014年8月1日	
水道光熱費	25百万円	取得価格	17,950百万円	
公租公課	31百万円	取得時の鑑定評価額(注)		
保険料	0百万円	価格時点	2014年6月5日	
修繕費	11百万円	鑑定評価額	17,980百万円	
減価償却費	124百万円	期末算定価額(注)		
その他賃貸事業費用	1百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	256百万円	期末算定価額	20,800百万円	
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、一般財団法人日本不動産研究所です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、ヨコハマポートサイド地区計画区域内の容積率の緩和認定によって、文化・芸術関連施設及びオープンスペースを設け、適正に維持管理する等の条件が付されたうえ容積率が約500%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人であるテナント22社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2 (地番) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2外34筆			
土地	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05㎡	容積率/建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42㎡	建築時期	2002年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.6%	長期修繕費用見積 (注1)	2,337,140千円/12年 (年平均194,761千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
損益状況		賃貸借の概況 (2019年3月31日現在)		
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日 (182日)		テナント総数	45
			総賃貸可能面積 (注1)	21,704.32㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	893百万円	総賃貸面積 (注1)	21,324.16㎡	
賃貸事業収入	893百万円	賃料合計 (月額) (注1)	125百万円	
その他賃貸事業収入	0百万円	稼働率	98.2%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	410百万円	取得年月日及び取得価格		
外部委託費	94百万円	取得年月日	2007年4月25日	
水道光熱費	72百万円	取得価格 (注2)	22,700百万円	
公租公課	60百万円	取得時の鑑定評価額 (注3)		
保険料	1百万円	価格時点	2007年2月1日	
修繕費	37百万円	鑑定評価額	22,820百万円	
減価償却費	143百万円	期末算定価額 (注3)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	2019年3月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	483百万円	期末算定価額	22,850百万円	

(注1) 共有持分50%相当を記載しております。

(注2) 取得資産（土地建物全体の50%相当）の金額を記載しております。

(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産（土地建物全体の50%相当）に対する価額です。

\*\*\*特記事項\*\*\*

《不動産に関する行政法規》

1. 本物件は、1998年12月28日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第68条の5第1号により、容積率が約196%緩和され建築されております。
2. 本物件は、1990年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第44条第1項第3号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。
3. 本物件は、1990年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合（立体道路制度の適用）を事由に都市計画法第65条第1項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。
4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心4街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。

《権利形態等》

本物件の敷地のうち南側の一部（1,902.60㎡）に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部（149.01㎡）に立体横断施設（歩行者自由通路）のための地上権が設定されております。

《共有者との取り決め》

1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。
2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉する場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。
3. 他の共有者と信託受託者は連名でPM会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運營業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本物件のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者がPM会社名義の口座に入金した後、当該口座からPM会社により当該費用の支払がなされることとなっております。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人であるテナント45社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

<物件名称 明治安田生命大阪御堂筋ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 (地番) 大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番、高麗橋四丁目56番3			
土地	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 2,992.26㎡	容積率/建ぺい率	1000%/80%
建物	所有形態	所有権 (共有持分50%)	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 32,997.60㎡	建築時期	2001年7月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店一級 建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	0.5%	長期修繕費用見積 (注1)	290,480千円/12年 (年平均24,206千円)
PM会社	明治安田ビルマネジメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (2019年3月31日現在)	
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日 (182日)		テナント総数	14
			総賃貸可能面積 (注1)	8,791.18㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	309百万円		総賃貸面積 (注1)	8,791.18㎡
賃貸事業収入	309百万円		賃料合計 (月額) (注1)	45百万円
その他賃貸事業収入	0百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	145百万円		取得年月日及び取得価格	
外部委託費	37百万円		取得年月日	2017年3月24日
水道光熱費	24百万円		取得価格 (注2)	9,200百万円
公租公課	46百万円		取得時の鑑定評価額 (注3)	
保険料	0百万円		価格時点	2017年2月1日
修繕費	5百万円		鑑定評価額	9,590百万円
減価償却費	31百万円		期末算定価額 (注3)	
その他賃貸事業費用	0百万円		調査の基準となる時点	2019年3月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	164百万円		期末算定価額	10,400百万円
<p>(注1) 共有持分50%相当を記載しております。</p> <p>(注2) 取得資産 (土地建物全体の50%相当) の金額を記載しております。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産 (土地建物全体の50%相当) に対する価額です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約79%緩和され建設されております。</p> <p>《共有者との取り決め》 1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。 2. 他の共有者と本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント14社と定期建物賃貸借契約を締結しております。</p>				



<物件名称 淀屋橋フレックスタワー>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50㎡	建築時期	2006年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	5.4%	長期修繕費用見積	376,018千円/12年 (年平均31,334千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (2019年3月31日現在)	
運用期間	2018年10月1日～ 2019年3月31日 (182日)		テナント総数	13
			総賃貸可能面積	7,432.28㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	225百万円		総賃貸面積	7,432.28㎡
賃貸事業収入	225百万円		賃料合計 (月額)	33百万円
その他賃貸事業収入	-百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	127百万円		取得年月日及び取得価格	
外部委託費	19百万円		取得年月日	2008年1月31日
水道光熱費	16百万円		取得価格	7,834百万円
公租公課	19百万円		取得時の鑑定評価額 (注)	
保険料	0百万円		価格時点	2007年11月1日
修繕費	5百万円		鑑定評価額	7,940百万円
減価償却費	65百万円		期末算定価額 (注)	
固定資産除却損	0百万円		調査の基準となる時点	2019年3月31日
その他賃貸事業費用	1百万円		期末算定価額	7,330百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	97百万円			
(注) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント13社と普通借家契約を締結しております。				

D. 運用資産への資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、2019年3月31日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事 (2019年度下期)	2020年2月	64,810	—	—
TK南青山ビル (東京都港区)	テナント入替に伴う空調 更新及び事務所化工事	2020年1月	1,387,409	—	—
アルカセントラル (東京都墨田区)	受変電設備更新工事 (第1期)	2019年9月	30,793	—	—
	空調自動制御装置更新工 事	2020年3月	43,283	—	—
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	共用部照明器具LED化 工事	2020年3月	38,000	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	全館補助空調更新工事 (第6期)	2019年9月	124,150	—	—
	中央監視盤制御装置更新 工事(第3期)	2019年9月	11,959	—	—
	中央監視設備更新工事	2020年3月	82,400	—	—
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	冷却塔主要部品更新工事	2020年1月	15,000	—	—
	空調自動制御装置更新 工事	2020年3月	35,450	—	—
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	中央監視盤更新工事 (第2期)	2019年8月	11,500	—	—

(ロ) 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は504,731千円であり、当期費用に区分された修繕費122,475千円と合わせ、合計627,207千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
銀座ファーストビル (東京都中央区)	外装リニューアル工事(第2期)	自 2018年10月 至 2019年2月	71,482
アルカセントラル (東京都墨田区)	貸室内補助空調更新工事(6回目)	自 2018年10月 至 2019年3月	14,119
	防災設備更新工事(第3期)	自 2018年10月 至 2019年3月	209,648
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	電気室他空調更新工事	自 2019年1月 至 2019年3月	13,036
	全館補助空調更新工事(第5期)	自 2018年10月 至 2019年3月	102,531
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	冷却塔主要部品更新工事	自 2019年1月 至 2019年3月	7,856
その他の資本的支出			86,056
合計			504,731

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

	第27期(千円) (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	第28期(千円) (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	第29期(千円) (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	第30期(千円) (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	第31期(千円) (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
当期首積立金残高	1,639,185	1,828,745	2,024,356	2,148,226	2,296,029
当期積立額	189,560	195,611	296,454	273,029	280,373
当期積立金取崩額	—	—	172,584	125,226	300,000
次期繰越額	1,828,745	2,024,356	2,148,226	2,296,029	2,276,402

- (注1) 上記に記載した金額とは別に、アルカセントラル(区分所有物件)の管理規約等に基づく修繕積立金として、2019年3月31日現在110,902千円を管理組合に積み立てております。
- (注2) 第29期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。
- (注3) 第30期の積立金の取り崩しは、明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。
- (注4) 第31期の積立金の取り崩しは、銀座ファーストビルの外装リニューアル工事及び明治安田生命さいたま新都心ビルの全館補助空調更新工事等の支払に充当するため積立金を取り崩したものです。

E. エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名称	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(12年)	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2018年9月	(注1)	(注1)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2015年12月	129,294千円	10,774千円
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	2014年12月	434,030千円	36,169千円
TK南青山ビル	清水建設株式会社	2015年7月	1,088,174千円	90,681千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	57,288千円	4,774千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年3月 (注2)	735,248千円	61,270千円
品川シーサイドウエストタワー	株式会社東京建築検査機構	2017年2月	67,140千円 (注3)	5,595千円 (注3)
横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年7月	157,289千円	13,107千円
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2017年3月	2,337,140千円 (注4)	194,761千円 (注4)
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年2月	290,480千円 (注4)	24,206千円 (注4)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2017年10月	376,018千円	31,334千円

(注1) 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 当期、エンジニアリングレポートを再取得し、時点修正を行っております。

(注3) 準共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(注4) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(ロ) 地震リスク分析報告書の概要

2019年3月31日現在保有している個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

物件名称	PML値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
銀座ファーストビル	4.8%
TK南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.7%
アルカセントラル	2.2%
品川シーサイドウエストタワー	2.1%
横浜プラザビル	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	5.4%
ポートフォリオ全体	1.9%

F. テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2019年3月31日現在)

物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント総数	不動産賃貸事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,131.75	8,118.69	37	474	9.1
平河町森タワー	9,843.52	9,843.52	13 (注2)	544	10.4
銀座ファーストビル	7,886.72	7,886.72	7	328	6.3
TK南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	758	14.5
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,944.81	12 (注3)	247	4.7
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	24	543	10.4
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,255.39	7	403	7.7
横浜プラザビル	14,148.34	14,148.34	22	494	9.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	21,324.16	45	893	17.1
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,791.18	8,791.18	14	309	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,432.28	13	225	4.3
合計	123,897.35	123,504.14	193 (注4)	5,224	100.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しております。

(注3) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しております。

(注4) 「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(ロ) 稼働率推移

2019年3月末までの直近5年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2014年 9月末	2015年 3月末	2015年 9月末	2016年 3月末	2016年 9月末	2017年 3月末
物件数	10	9	9	9	9	11
テナント総数 (注1)	185	153	157	169	169	190
総賃貸可能面積 (㎡)	108,609.20	102,489.80	102,749.47	102,783.56	102,751.11	123,723.93
稼働率 (%) (注2)	95.5	96.4	99.1	97.6	98.2	98.0

	2017年 9月末	2018年 3月末	2018年 9月末	2019年 3月末
物件数	11	11	11	11
テナント総数 (注1)	189	189	190	193
総賃貸可能面積 (㎡)	123,723.07	123,662.04	123,878.08	123,897.35
稼働率 (%) (注2)	98.0	98.4	98.8	99.7

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

(注2) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2018年 10月末日 (%)	2018年 11月末日 (%)	2018年 12月末日 (%)	2019年 1月末日 (%)	2019年 2月末日 (%)	2019年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
品川シーサイドウエストタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル	93.6	93.6	92.4	95.6	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	98.9	98.9	98.8	99.2	99.7	99.7

G. 主要な不動産の物件に関する情報

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

(2019年3月31日現在)

<物件名称 平河町森タワー>

テナント総数	13 (注)	
不動産賃貸事業収益	544百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.4%	
総賃貸面積	9,843.52㎡	
総賃貸可能面積	9,843.52㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	2017年3月31日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	2016年3月31日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
	2015年3月31日	100.0%
	2014年9月30日	100.0%

(注) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しております。

<物件名称 TK南青山ビル>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	758百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	14.5%	
総賃貸面積	14,012.64㎡	
総賃貸可能面積	14,012.64㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	2017年3月31日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	2016年3月31日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
	2015年3月31日	100.0%
	2014年9月30日	100.0%



<物件名称 アルカセントラル>

テナント総数	24	
不動産賃貸事業収益	543百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.4%	
総賃貸面積	15,746.41㎡	
総賃貸可能面積	15,746.41㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年3月31日	100.0%
	2018年9月30日	100.0%
	2018年3月31日	98.2%
	2017年9月30日	100.0%
	2017年3月31日	97.1%
	2016年9月30日	97.1%
	2016年3月31日	97.1%
	2015年9月30日	100.0%
	2015年3月31日	97.0%
	2014年9月30日	100.0%

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	45	
不動産賃貸事業収益	893百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.1%	
総賃貸面積	21,324.16㎡	
総賃貸可能面積	21,704.32㎡	
最近5年間の稼働率の推移	2019年3月31日	98.2%
	2018年9月30日	98.4%
	2018年3月31日	98.1%
	2017年9月30日	98.7%
	2017年3月31日	98.5%
	2016年9月30日	97.9%
	2016年3月31日	97.6%
	2015年9月30日	98.5%
	2015年3月31日	88.2%
	2014年9月30日	82.1%

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

H. 主要テナントに関する情報

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

(2019年3月31日現在)

テナント名	森ビル株式会社	
業種名(注1)	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	1,048百万円(注3)	463百万円(注4)
賃貸面積	9,843.52㎡	3,944.81㎡
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	8.0%	3.2%
	合計11.2%	
契約満了日	2021年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	1,013百万円(注5)	341百万円(注5)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに3年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっております。

(注1) 「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類に基づいて分類しております。

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

(注3) 2019年3月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 2019年3月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。なお、共同運用とは、森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年（2012年11月20日から2022年11月30日まで）の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組みをいいます。

(注5) 2019年3月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金の残高の合計額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積上位10位までのテナント（賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされているパススルー型の契約の場合は、エンドテナント）は、以下のとおりです。

(2019年3月31日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める賃 貸面積の割 合(%) (注1)
1	東急不動産株式会社(注2)	不動産業、 物品賃貸業	TK南青山ビル	12,243.57	9.9
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.9
3	パナソニック株式会社エコソリューションズ社(注3)	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.8
4	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵 便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.8
5	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	2.0
6	(注4)	卸売業、小 売業	銀座ファーストビル、 横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,329.93	1.9
7	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.48	1.7
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,110.58	1.7
10	(注4)	金融業、保 険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.6

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

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、10,493.14㎡については2019年10月1日付、1,750.43㎡については2019年10月31日付で解約となる予定です。

(注3) 2019年4月1日付で、パナソニック株式会社ライフソリューションズ社に社名変更しております。

(注4) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

I. 不動産信託受益権の概要  
 (イ) 不動産信託受益権の内容

(2019年3月31日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	2000年3月10日～2020年3月31日
2	平河町森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年3月1日～2021年3月31日
3	銀座ファーストビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2020年3月31日
4	TK南青山ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2020年3月31日
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年11月20日～2022年11月30日
6	アルカセントラル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年3月28日～2024年3月31日 (注)
7	品川シーサイドウエストタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年8月31日～2027年3月31日
8	横浜プラザビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年8月1日～2024年7月31日
9	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006年3月7日～2026年3月31日
11	淀屋橋フレックスタワー	三井住友信託銀行株式会社	2005年8月3日～2025年7月31日

(注) 信託契約変更後の信託期間を記載しております。

(ロ) 不動産信託受益権の概要

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

(i) 所有権の帰属、受益権の権利内容

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

(ii) 信託期間

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

(iii) 信託不動産の管理及び運用

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

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

- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
- (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができるものとされている場合があります。
- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図がない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

(iv) 信託不動産の処分

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

(v) 信託に関する費用

上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は下表のとおりです。

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

(k) その他これらに準ずる費用

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

(vi) 計算期間及び利益の分配

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

(vii) 信託の終了と信託財産の交付

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

(viii) 信託受益権の譲渡制限

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

(ix) 信託報酬

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