

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年11月30日
【計算期間】	第5期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
【発行者名】	森トラスト総合リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 村田 正樹
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号
【事務連絡者氏名】	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 取締役 小竹 正嗣
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号
【電話番号】	03-5511-2461
【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1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

a. 主要な経営指標等の推移

回次		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成14年9月	平成15年3月	平成15年9月	平成16年3月	平成16年9月
営業収益(注1)	(千円)	333,065	932,522	3,200,089	3,675,441	4,136,470
経常利益	(千円)	124,956	526,118	1,579,433	2,439,565	2,641,370
当期純利益(注2)	(千円)	71,470	304,358	850,043	2,438,960	2,640,415
出資総額	(千円)	6,350,000	26,700,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
発行済投資口数	(口)	12,700	53,400	160,000	160,000	160,000
純資産額	(千円)	6,421,470	27,004,365	80,850,083	82,438,963	82,640,498
総資産額	(千円)	22,041,473	95,024,822	147,471,121	116,074,357	127,959,523
1口当たり純資産額	(円)	505,627	505,699	505,313	515,243	516,503
1口当たり当期純利益(注3)	(円)	18,953(10,307)	22,388	14,659	15,243	16,502
分配総額	(千円)	71,462	304,326	850,080	2,438,880	2,640,480
1口当たり分配金額	(円)	5,627	5,699	5,313	15,243	16,503
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(5,627)	(5,699)	(5,313)	(15,243)	(16,503)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率(注4)	(%)	29.1	28.4	54.8	71.0	64.6
自己資本利益率(注5)	(%)	1.6	1.8	1.6	3.0	3.2

(注1) 営業収益等については、消費税等は含まれていません。

(注2) 第1期から第3期において本投資法人は未上場であったことから、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。以下同じ。)第67条の15の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができず、法人税等が課税されています。

(注3) 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います。また、第1期については、実質的に資産運用を開始した平成14年3月28日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(注4) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 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

b. 当期の概況

() 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、森トラスト・アセットマネジメント株式会社(平成15年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更)を設立企画人として、平成13年10月2日に設立されました。

平成14年3月28日に事業用借地契約にかかる土地「クレッセ稲毛」(信託受益権)の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年2月13日に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。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8961)しました。

当期は、平成16年7月30日に商業施設「イトーヨーカドー新浦安店」を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の資産総額は127,959百万円となり、合計8物件の保有不動産を運用しています。

() 投資環境と運用実績

当期の国内経済は、景気拡大の減速を示唆する経済指標が散見されましたが、企業収益の改善傾向は継続しており、家計部門では雇用改善に伴う所得環境の底入れの兆しが見られ、個人消費も緩やかながら増加傾向にあることに変化はありませんでした。

不動産流通市場は、企業の財務体質改善や今後の減損会計の実施をにらんでの資産売却等により、当期も活発な不動産売買の動きが見られました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、賃料水準に弱含みはあるものの、下落傾向は緩やかになり、一部では底入れの兆しが見られました。

一方、商業施設賃貸市場に関しては、これを取り巻く小売業の業況において、台風等の悪天候による客足鈍化、アテネ五輪・猛暑等に関連する特殊需要の反動減といった影響はありましたが、いずれも一時的なものであり、消費マインドを減退させるほどのものではなかったことから、当該賃貸市場には大きな変化はありませんでした。

このような状況下、当期も引き続き安定した収益の確保を図るべく、平成16年7月に商業施設「イトーヨーカドー新浦安店」を取得しました。同物件は賃借人との間で、マスターリース契約に基づく長期賃貸借契約(契約期間16年、賃料固定期間13年)を締結しています。

当期末現在において、本投資法人の保有不動産は8物件、帳簿価額の総額は122,715百万円となり、保有不動産の稼働率はいずれも100%を維持しています。

() 資金調達の概要

当期におきましては、「イトーヨーカドー新浦安店」の取得資金に充当するため、機動的に短期借入金11,000百万円を低利かつ無担保で調達しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は36,000百万円(うち、長期借入金14,000百万円)、期末総資産有利子負債比率は28.1%となっています。

() 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益4,136百万円、そこから賃貸事業費用及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,754百万円となり、さらに、借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は2,641百万円、当期純利益は2,640百万円となりました。

また、分配金につきましては、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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は16,503円となりました。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法並びにその他の関係法令に基づき、資金を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、資産運用における基本方針を規約において次の(イ)ないし(ハ)のとおり定め(規約第2条、第26条第1項)、これを旨とした資産運用を行うことを目的としています。

(イ)本投資法人は、主として特定資産のうち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に対する投資として運用することを目的とします(後記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / a. 規約に定める投資対象とする資産の種類」をご覧ください。)

(ロ)投資対象とする不動産の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、投資対象とする不動産の所在は、東京都心部を中心に都心周辺部及び地方都市等とします。

(ハ)前記等で定める投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします。

また、本投資法人は投信法上の投資信託委託業者である森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)との間で資産運用業務委託契約(以下「資産運用業務委託契約」といいます。)を締結しています(規約第33条第2項)。

資産運用会社は、資産運用業務委託契約及び投信法に基づき本投資法人の委託を受けて行う資産運用業務を遂行するためのガイドラインとしての「森トラスト総合リート投資法人資産運用規程」(以下「資産運用規程」といいます。)を社内規程として制定しています(資産運用規程において規定される投資不動産の投資方針及び財務方針については、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針」をご覧ください。)。

本投資法人は規約に基づいた運用を行うことを基本的性格としながらも、資産運用規程に基づく資産運用会社の投資判断により、本投資法人を取り巻く環境や経済情勢等に応じた機動的な資産運用を実施します。本投資法人の資産運用の特色(後記「b. 本投資法人の投資及び運用の特色」をご覧ください。)は、資産運用会社の当該投資判断を反映したものです。

なお、資産運用規程について、資産運用会社は国内の経済動向や不動産市場動向等の調査・分析等を踏まえ、適宜見直しを行い、規約及び資産運用業務委託契約の規定に反しない限度において、その変更を行うことがあります(後記「(5)投資法人の機構 / c. 投資運用の意思決定機構 / (ロ)」をご覧ください。)。

(注)投資法人に関する法的枠組みの概要は以下のとおりです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6. 管理及び運営 / (3)投資主・投資法人債権者の権利」をご覧ください。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の業務の執行にかかる重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。以上の執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます(但し、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。)。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(5)投資法人の機構 / a. 投資法人の機構」をご覧ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針及び(2)投資対象」をご覧ください。投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2. 投資方針 / (3)分配方針」をご覧ください。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用にかかる業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管にかかる業務を委託しなければなりません。さらに、登録投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務及び名義書換に関する事務その他の事務にかかる業務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(4)投資法人の仕組み」及び「第2 関係法人の概況」をご覧ください。

b. 本投資法人の投資及び運用の特色

本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用規程に基づき、資産運用会社の投資判断により行われる本投資法人の投資及び運用の特色は、概ね次のとおりです。

()本投資法人は、投資不動産の属性を地域(立地)の観点から商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60～80%を目途に投資を行います。一方で、ポートフォリオのキャッシュ・フローの変動リスクを軽減する目的で首都圏及びその他主要都市へ資産総額の20～40%を目途に投資を行い、地域分散を図ります。

また、投資不動産の属性を用途の観点から、「オフィスビル」を中核的な投資対象とし、「東京都心部」を中心に利便性が良く市場競争力の高い大型ビルへ資産総額の70～90%を目途に投資を行います。一方でポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図る目的で「商業施設」その他に対し、資産総額の10～30%を目途に投資を行い、用途分散を図ります(本項の記載内容についての詳細は、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()ポートフォリオのアロケーション方針」をご覧ください。)

()本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について十分検討します。また、投資不動産の建物規模・築年数・耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する大型の投資不動産を取得するよう努めます。

特に、投資不動産の前所有者が投資不動産を本投資法人に売却後、引き続き賃借人(あるい

は転借人)として賃借(あるいは転借)する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、本投資法人は積極的に検討します。前記の検討においては、前所有者の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等、本投資法人のリーシング方針を考慮するものとします(本項の記載内容についての詳細は、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()投資不動産の取得方針」をご覧ください。)

- ()本投資法人は、投資不動産から中長期にわたり安定的な収益を確保するために、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り定期建物賃貸借契約による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとします。

さらに、投資不動産の運用業務の効率性(テナントリーシング及び管理の一元化、賃貸営業管理状況の明確な把握等)を高め、またマルチテナントリスク(主に、テナント管理リスク、空室リスク、賃料変動リスク、賃料不払リスク等の多元的で複雑なリスク)を軽減するために、可能な限り本投資法人とテナントとの間に賃借人(マスターレシー)を介在させ、投資不動産をマスターレシーに対し賃貸する契約形態(マスターリース契約)を基本とします。このようなマスターリース契約において、利害関係人等が有するテナントリーシング能力・プロパティマネジメント能力を活用することが、投資不動産の運用上最良であると判断される場合、マスターレシーに利害関係人等を選択することがあります。なお、利害関係人等とのマスターリース契約におけるマスターリース方針は、「東京都心部」の「オフィスビル」・「商業施設」を対象とし、当該契約が定期建物賃貸借契約(契約期間3～5年程度)にプロパティマネジメントを含む契約形態を基本とします。(本項の記載内容についての詳細は、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()投資不動産のリーシング方針」をご覧ください。)

- ()本投資法人は、投資不動産にかかるプロパティマネジメント業務(以下「PM業務」といいます。))については、プロパティマネジメント方針に基づき、資産価値の維持向上、収益の最大化を実現し、その内部成長を図るよう努めるものとします。

投資不動産のPM業務は、プロパティマネジメント会社(以下「PM会社」といいます。))が各投資不動産について、施設運営管理、賃貸営業管理及び工事・営繕管理を統括することを基本とします。本投資法人がPM業務を委託する場合、PM会社の選定を各投資不動産の特性に応じて個別に検討し、PM会社審査項目に定める審査内容に基づき総合的に判断し選定します。

また、本投資法人の保有する投資不動産においては、マスターリース契約に基づきマスターレシーがPM業務を行う場合、あるいは、セール・アンド・リースバック等により、前所有者が引き続き賃借(あるいは転借)し、自己の費用負担でPM業務を行うことを希望して実施する場合があります。これらの場合においては、前記同様に、PM会社審査項目に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合にこれを行わせるものとします(本項の記載内容についての詳細は、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()投資不動産のプロパティマネジメント方針」をご覧ください。)

- (v)借入れその他の資金調達に際しては、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高が占める割合は、最大50%を目安とします。なお、資金調達先の決定に際しては、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、固定金利の割合、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定し

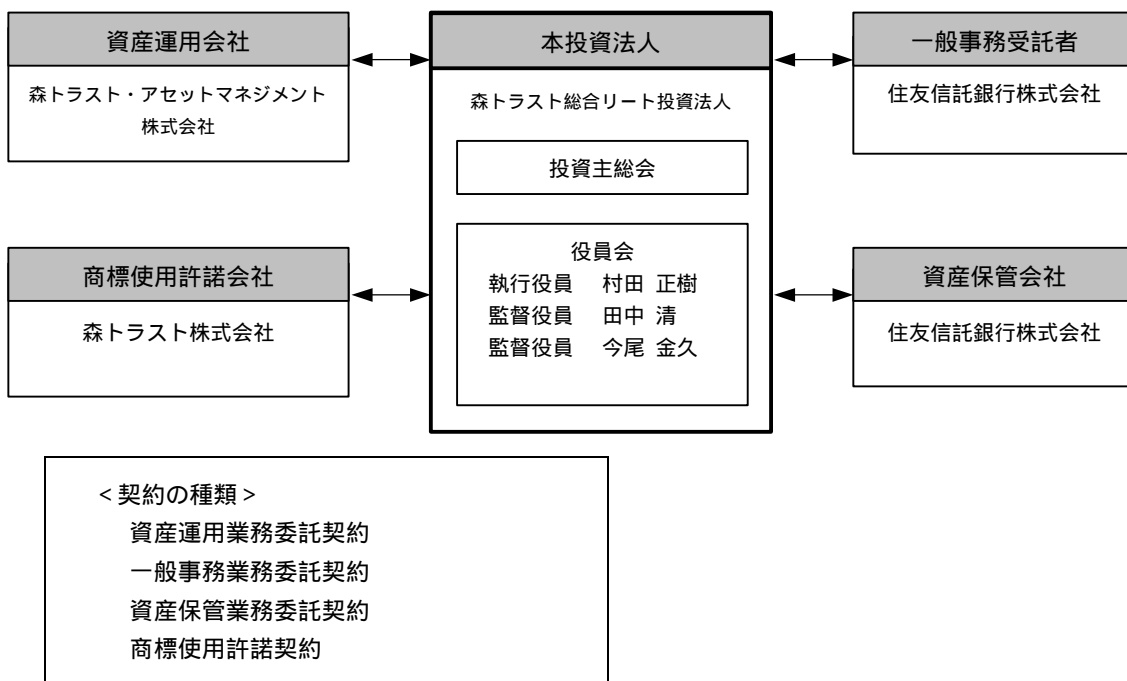
ます。また、余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います(本項の記載内容についての詳細は、後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()財務方針」をご覧ください。)

(3) 【投資法人の沿革】

平成13年 9月21日	設立企画人(「日本総合ファンド株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)」)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立にかかる届出
平成13年10月 2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
平成13年10月 2日	本投資法人の成立
平成13年10月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成13年11月12日	内閣総理大臣による投信法第189条第1項に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長第12号)
平成15年 5月28日	規約の変更(資産運用報酬計算基準の変更、投信法並びに税法等の改正による変更等)
平成15年 9月29日	規約の変更(商号変更(施行日は平成15年11月1日))
平成15年11月27日	規約の変更(役員の本投資法人に対する責任限定規定等)
平成16年 2月13日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

(4) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森トラスト総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、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に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	平成13年10月15日付で本投資法人との間で資産運用業務委託契約を締結しました。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の取得、譲渡、貸借、管理の委託その他の運用に関する業務(本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務並びに本投資法人による借入れその他の資金調達にかかる業務を含みます。)及び その他本投資法人の資産に属する不動産の管理業務(以下、前記の業務を総称して「資産運用業務」といいます。)です。
一般事務受託者及び資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成15年10月31日付で本投資法人との間で一般事務業務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第111条第2号ないし第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、同契約に基づき、本投資法人の投資口の名義書換に関する事務、本投資法人の投資口を表章する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の発行に関する事務、機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する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、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管にかかる業務を行います。
商標使用許諾会社	森トラスト株式会社	平成15年12月10日付で商標使用許諾契約を締結しました。本投資法人は、森トラスト株式会社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

(5) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の機関として、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会があります。

() 投資主総会

投信法または規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決議されます。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「6. 管理及び運営 / (3) 投資主・投資法人債権者の権利 / a. 投資主総会における議決権」をご覧ください。投資主総会の決議は、法令また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決議されます(規約第13条第1項)が、規約の変更(投信法第140条)等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議(特別決議)を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条)。

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

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています。資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第34条の9)。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。

() 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は1名、監督役員は2名とされています(規約第18条)。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上または裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第97条第1項、第99条、商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。)第78条)。但し、資産運用会社からの資産運用業務委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約または資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第97条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第103条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する前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107条第1項)。役員会の決議は、法令または規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます(投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第21条)。

投信法の規定(投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項、第3項)及び本投資法人の役員会運営規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員または監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員または監督役員の数はその決議

の定足数算定の基礎に算入しないことが定められています。

執行役員または監督役員は、法令または規約に違反する行為により投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが(投信法第109条第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第109条第9項)により、規約をもって役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができます。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各項に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- (a) 役員会の決議の日の属する営業期間またはその前の各営業期間において、当該執行役員または監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、または受けるべき財産上の利益(次項に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額(規約第25条第3項(1))
- (b) 当該執行役員または監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額(規約第25条第3項(2))

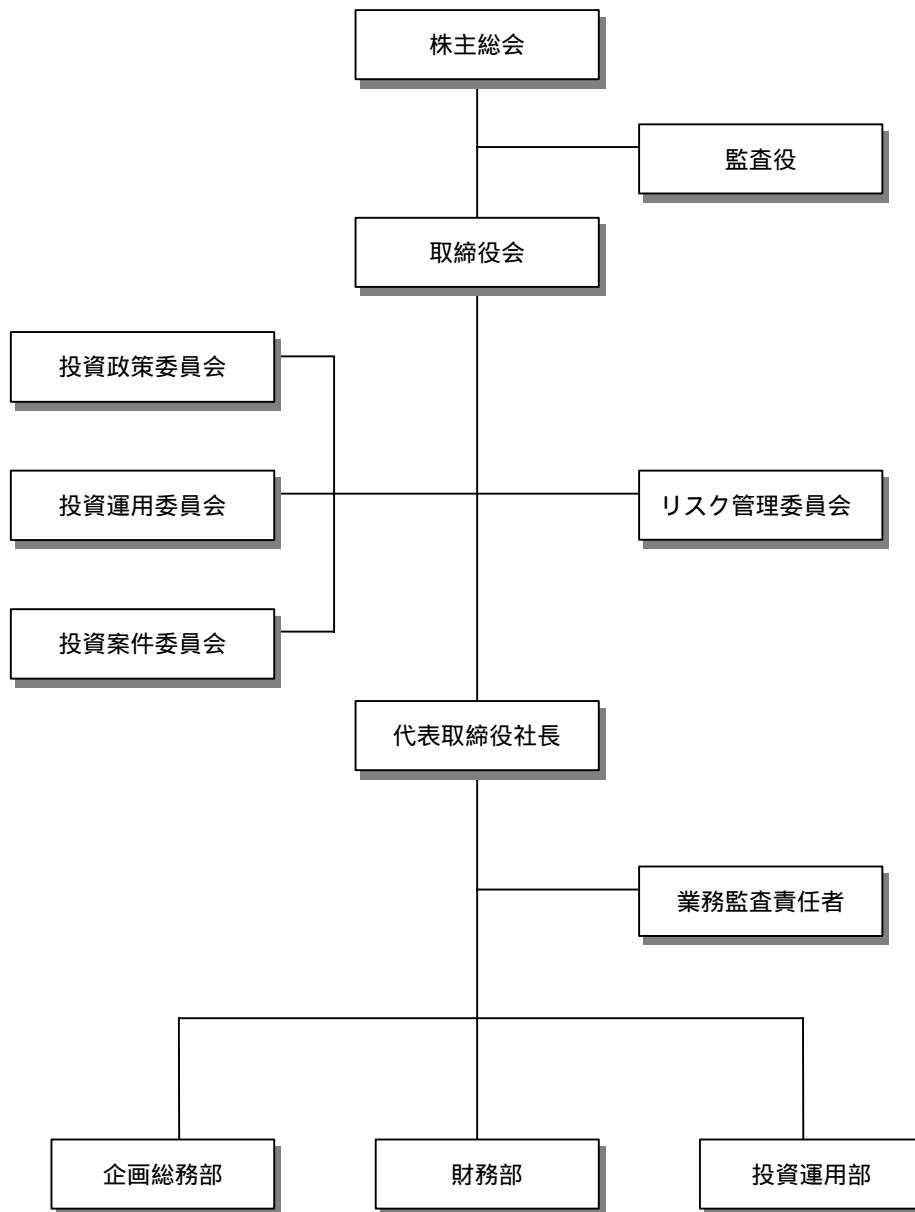
() 会計監査人

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

b. 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

()組織



()業務分掌体制

組織の名称	管掌する業務の内容
企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の事務、経理統括 ・ 資産運用会社の企画、会議、会社株式に関する事務 ・ 資産運用会社の人事、経理、法務、庶務、渉外に関する事務 ・ その他各部いずれにも属さない事務
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資判断、運用及び売買の業務 ・ マーケット調査分析、資産運用及び資産運用評価に関する調査分析並びに資料作成 ・ テナント営業に関する企画立案並びに推進 ・ ビル管理業務に関する企画立案並びに推進
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達戦略の企画立案 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 本投資法人の増資等資本政策に関する事項 ・ 本投資法人の資金繰りに関する事項 ・ IR及び情報開示に関する事項

c. 投資運用の意思決定機構

(イ)資産運用会社において、本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針の策定及び決定を行う社内組織は次のとおりです。

(a)投資政策委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役、投資運用部長、財務部長、企画総務部長、業務監査責任者
目的	中長期計画案の承認 各期運用計画案の承認 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し 規約案、運用業務に関する諸規程案及びこれらの変更案の承認
決議方法	投資運用部長から付議され、委員の過半数が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定されます。 決議結果は、委員長が取締役会に報告します。
開催時期	随時
事務局	投資運用部

(b)投資運用委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役、投資運用部長、財務部長、企画総務部長、業務監査責任者
目的	月次運用実績の報告の受理 保有資産の賃貸営業管理に関する計画の見直し
決議方法	投資運用部長から付議され、委員の過半数が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定されます。 決議結果は、委員長が取締役会に報告します。
開催時期	毎月 但し、目的 については随時
事務局	投資運用部

(c)投資案件委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役、投資運用部長、財務部長、企画総務部長、業務監査責任者
目的	新規案件への投資案の承認 保有資産の処分案の承認 資金調達計画案の承認 余資運用計画案の承認 大規模修繕案の承認 必要に応じ上記 ないし の見直し
決議方法	投資運用部長から付議され、委員の過半数が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定されます。 決議結果は、委員長が取締役会に報告します。
開催時期	随時
事務局	投資運用部及び財務部

(d)リスク管理委員会

委員長	業務監査責任者
委員	外部委員 2 名(弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等学識経験を有する者)
目的	上記(a)ないし(c)の各委員会(以下「投資 3 委員会」といいます。)の議事に関するリスク管理及び遵法性等の審議 利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議
審議方法等	全員の出席をもって開催。投資 3 委員会へ付議すべき議案について、リスク管理及び遵法性の観点から審議をします。その審議結果を意見書として投資 3 委員会に提出します。
開催時期	原則月 1 回
事務局	企画総務部

(注)必要に応じて、上記構成員以外の者が各委員会に出席することを妨げません。

(ロ)本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針は、下記のプロセスに従い、前記(イ)の各社内組織による審議等を経た上で決定されます。

- (a)本投資法人の中長期計画案及び各期運用計画案(賃貸、営業及び管理に関するものを含みます。)は、投資運用部長により、投資政策委員会に付議されます。投資政策委員会は、これを受けて審議の上、中長期計画案及び各期運用計画案について決議を行います。かかる決議に基づき、投資運用部長は、中長期計画及び各期運用計画を実行します。ポートフォリオ全体及び個々の保有物件の運用状況に関する月次運用実績は、投資運用部長により投資運用委員会に報告されます。また、前記で承認された中長期計画及び各期運用計画の進捗状況は、投資運用部長により投資政策委員会に報告されます。
- (b)中長期計画及び各期運用計画の変更案は、必要に応じて、投資運用部長により、投資政策委員会に付議されます。投資政策委員会は、これを受けて審議の上、中長期計画及び各期運用計画の見直しについて決議を行います。
- (c)本投資法人の保有資産の賃貸、営業及び管理に関する計画の変更案は、投資運用部長により、投資運用委員会に付議されます。投資運用委員会は、これを受けて審議の上、当該計画の見直しについて決議を行います。

- (d) 本投資法人の規約案、資産運用会社の運用業務に関する諸規程案及びこれらの変更案は、投資運用部長により、投資政策委員会に付議されます。投資政策委員会は、これを受けて審議の上、規約案及び資産運用会社の諸規程案及びこれらの変更案について決議を行います。
- (e) 本投資法人の新規案件への投資案及び保有資産の処分案またはこれらの変更案は、投資運用部長により、投資案件委員会に付議されます。投資案件委員会は、これを受けて審議の上、新規案件への投資案及び保有資産の処分案またはこれらの変更案について決議を行います。
かかる決議に基づき、投資運用部長は、新規案件への投資及び保有資産の処分または変更を実行します。
- (f) 本投資法人の保有資産について大規模修繕の必要が生じた場合、大規模修繕案は、投資運用部長により、投資案件委員会に付議されます。投資案件委員会は、これを受けて審議の上、大規模修繕案について決議を行います。
かかる決議に基づき、投資運用部長は、大規模修繕を実行します。
- (g) 借入れその他資金調達計画案(返済計画案を含みます。)及び余資の運用計画案またはこれらの変更案は、財務部長により策定され、投資運用部長により、投資案件委員会に付議されます。投資案件委員会は、これを受けて審議の上、決議を行います。
かかる決議に基づき、財務部長は、資金調達計画(返済計画を含みます。)及び余資の運用計画を実行し、またはこれらを見直しを行います。
- (h) 前記(a)ないし(g)の審議に際して、業務監査責任者と外部委員2名により構成されるリスク管理委員会は、リスク管理及び法令遵守の観点から投資3委員会に意見を提出し、投資3委員会は、その意見を尊重しつつ、意思決定の参考にした上で、決議を行います。

(6) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は80,000,000千円、本投資法人が発行する投資口の総口数は2,000,000口、発行済投資口数は160,000口です。

最近5年間における出資総額及び発行済投資口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年10月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
平成14年7月4日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
平成14年9月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
平成15年3月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
平成15年9月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
平成15年9月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)

(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500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(7) 【主要な投資主の状況】

平成16年9月30日現在、本投資法人の主要な投資主の状況は以下のとおりです。

名称	住所	所有投資口数	比率(%) (注)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	27,981口	17.49
森観光トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門2丁目3-17	20,000口	12.50
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1丁目8-11	6,762口	4.23
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1丁目8-12	4,355口	2.72
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目一番十一号	3,911口	2.44
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイ・エル	東京都千代田区丸の内1丁目1-3	3,533口	2.21
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	3,216口	2.01
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	3,086口	1.93
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2丁目11-3	3,026口	1.89
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目7-21	2,380口	1.49
合計	-	78,250口	48.91

(注)比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第3位を四捨五入しています。

(参考)所有者別の状況

(平成16年9月30日現在)

区分	投資口の状況						
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等 (うち個人)	個人その他	計
投資主数(人)	-	156	5	405	24 (1)	15,118	15,708
投資主数の割合(%)	-	0.99	0.03	2.58	0.15	96.24	100.00
所有投資口数(口)	-	60,827	173	59,190	7,227 (1)	32,583	160,000
所有投資口数の割合 (%)	-	38.02	0.11	36.99	4.52	20.36	100.00

(注)「その他の法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)名義の投資口が、1口含まれています。

(8)【役員の状況】

本書の日付現在、本投資法人の役員の状況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	村田 正樹	昭和57年4月 昭和60年3月 昭和62年9月 平成3年11月 平成7年11月 平成10年12月 平成13年7月 平成14年12月 平成15年4月 平成15年6月 平成15年9月	野村證券株式会社入社 同社国際業務開発室 野村インターナショナルPLCシンジケート部 野村證券株式会社名古屋支店金融法人部 同社法人業務部 同社第一企業部 同社不動産投資銀行部 同社アセットファイナンス部 野村信託銀行株式会社資金為替部長兼資産金融部長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)代表取締役社長就任(現職) 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)執行役員就任(現職)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	田中 清	昭和43年9月 昭和58年4月 昭和60年4月 昭和63年4月 平成2年4月 平成5年4月 平成7年4月 平成8年4月 平成9年3月 平成9年4月 平成11年3月 平成15年8月	司法試験合格 大阪地方裁判所判事 大津地方・家庭裁判所彦根支部長判事 大阪法務局訟務部付(副部長・検事) 大阪法務局訟務部長 法務省訟務局総務課長 法務大臣官房参事官(訟務担当) 東京高等裁判所判事 東京高等裁判所判事依頼退官 弁護士登録(東京弁護士会所属) 銀座シティ法律事務所にてパートナーとして勤務 銀座ファースト法律事務所開設 所長(現職) 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)監督役員就任(現職)	-
監督役員	今尾 金久	昭和51年11月 昭和55年9月 昭和56年1月 昭和58年2月 平成13年6月 平成15年8月 平成16年10月	中央青山監査法人(旧 監査法人中央会計事務所)入所 公認会計士登録 今尾公認会計士事務所開業(現職) 税理士登録 米国公認会計士登録 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)監督役員就任(現職) 東京スピリット投資法人監督役員就任(現職)	-

(注) 村田正樹は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼任しており、投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(9) 【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます(投信法第95条、第100条、規約第19条本文)。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、規約第19条但書)。

執行役員の任期は、就任後2年とします(規約第20条第1項本文)。但し、任期の満了前に退任した執行役員の補欠として選任された執行役員の任期は、退任した執行役員の任期の満了すべき時までとします(規約第20条第1項但書)。

監督役員の任期は、就任後4年とします(規約第20条第2項本文)。但し、任期の満了前に退任した監督役員の補欠として選任された監督役員の任期は、退任した監督役員の任期の満了すべき時までとします(規約第20条第2項但書)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項、同条第2項、第343条第1項)。執行役員または監督役員の職務遂行に関して不正な行為または法令もしく

は規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員または監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、)は、30日以内に当該執行役員または監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項)。

b. 規約の変更、営業譲渡または営業譲受、出資の状況その他の重要事項

() 規約等の重要事項の変更

本投資法人の規約の変更に伴う手続き等については、後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / d. 規約の変更に関する手続」をご覧ください。

() 営業譲渡または営業譲受

該当事項はありません。

() 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

2【投資方針】

(1)【投資方針】

a. 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度

本投資法人は、主として特定資産のうち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に対する投資として運用することを目的とします(規約第26条第1項(1))。

本投資法人が投資対象とする不動産の主な用途はオフィスとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、地震リスク、空室リスク等のキャッシュ・フローの変動リスクを軽減する目的で、東京都心部を中心に、都心周辺部及び地方都市等に立地する不動産にも投資を行い、投資対象の分散を図ります(規約第26条第1項(2)、同第4項(3))。

本投資法人は、これら投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします(規約第26条第1項(3))。

また、本投資法人は投資する不動産の選定にあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します(規約第26条第4項(1))。投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する不動産の状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します(規約第26条第4項(2))。投資する不動産は、取得時点において稼働中であるものを原則としますが、法令に違反しない範囲内で更地等の未稼働の不動産について、本投資法人の資産総額の20%を限度として取得することができます(規約第26条第4項(4))。

不動産以外の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選定においても、かかる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対象とされる不動産等(以下「証券化対象不動産等」といいます。)に関し、可能な範囲内で、前記と同様の検討及び判断を行います(規約第26条第4項(5))。

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める上記の資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、以下の基本的態度をもって、投資不動産の投資方針及び財務方針を、資産運用規程において規定しています。

- (a) 本投資法人が規約において規定する資産運用の主たる対象とする特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権(以下「対象不動産等」といい、本投資法人の投資対象とする対象不動産等または取得した対象不動産等を一義的に「投資不動産」といいます。)を当面の投資対象として投資し、本投資法人の投資不動産で構成する保有資産(以下「ポートフォリオ」といいます。)の中長期的な安定運用により、安定したインカムゲインの確保とポートフォリオの着実な成長を目指します。
- (b) 投資不動産が内包する様々なリスク要因を網羅的に把握し、極小化することが必要であると判断するリスク要因を可能な限り軽減回避すべく、適切な投資を行います。
- (c) 投資不動産の選定において、当該投資不動産に関するデューデリジェンスを実施し、その結果を十分に踏まえた上で、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュ・フローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定するものとします。

b. 投資不動産の投資及び運用方針

()ポートフォリオのアロケーション方針

本投資法人は、投資不動産の属性を地域(立地)の観点から「東京都心部」・「その他」の2つに分類し(下表(<投資不動産の地域区分>)をご覧ください。)、ポートフォリオのキャッシュ・フローの変動リスクを軽減する目的で、地域分散を図ります。

本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60～80%を目途に投資を行いますが、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する郊外型の優良商業施設等、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査した上で、十分な投資採算性が見込めると判断される場合、一定の投資割合(資産総額の20～40%)のもとで、投資を行うことを可能とします。

<投資不動産の地域区分>

地域区分	所在地
東京都心部	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
その他	首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市

また、本投資法人は、投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「商業施設」・「その他」の3つに分類し、ポートフォリオの用途集中リスクを軽減する目的で、用途分散を図ります。

本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」(資産総額の10～30%)及び「その他(但し、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。)」(資産総額の0～10%)に対しても併せて、投資を行うものとします。

本投資法人は、上記を踏まえた上で、ポートフォリオの将来的な姿を明確にするため、ポートフォリオにおける地域別・用途別の投資割合を下表(<目標ポートフォリオ>)記載のとおり定め、当該数値を目途とした投資不動産の選定及びポートフォリオの構築に努めます。

<目標ポートフォリオ>

地域区分		東京都心部	その他	合計
用途	オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
	商業施設	0～10%	10～20%	10～30%
	その他(住宅・ホテル)			
合計		60～80%	20～40%	100%

(注1)上記(<目標ポートフォリオ>)は、現在の経済情勢・不動産市場動向等を考慮し作成したものであり、運用期間において、かかる経済情勢等が著しく変化しないと想定した場合のものです。

(注2)投資比率は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

各用途別の投資方針は、下表(<投資不動産の用途別の個別投資方針>)記載のとおり定め、投資不動産における用途別の特性を考慮し、個別の投資方針に基づいて投資することで、ポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図ります。

< 投資不動産の用途別の個別投資方針 >

用途	個別投資方針
オフィスビル	<p>オフィスビルは他の用途の不動産と比較して、相対的に市場規模が大きく、流動性が高いと想定できるため、本投資法人において中核的な投資対象とします。</p> <p>昨今の都市再生関連法規の規制緩和及び東京都心部における大規模オフィスビルの大量供給等により、今後オフィスビルに対する需要が全体的に(1)オフィス集積度の高い都心部立地、(2)大型ビル、(3)設備等充実したハイグレードビルへシフトしていくと予想されます。本投資法人も可能な限り、東京都心部(上記(< 投資不動産の地域区分 >)に定める都心6区)の利便性が良く市場競争力の高い大型ビルへ投資します。</p> <p>信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。</p> <p>適正規模に分割された優良なテナントの入居しているマルチテナントビルへの投資も併せて行います。</p>
商業施設	<p>収益性の向上と投資対象の分散化を図るために、商業施設への投資を行います。さらに商業施設の中でも、「郊外型商業施設」と「都心型商業施設」に分類して投資します。</p> <p>商業施設への投資については、立地やテナントによって事業の安定性が左右されるため、商圈調査やテナント信用力調査の結果を重要な投資判断指標とします。また、業態動向に対する予測や賃貸借契約終了後の転用による利用の可能性の把握により、投資リスクを極力抑えます。</p> <p>(郊外型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外型商業施設においては、主要幹線道路沿い等で車によるアクセスが良い地域に立地し、同一商圈内で競合する他の商業施設に対して競争力を有し、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件への投資を行います。また、信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ テナントが郊外型商業施設を営業する目的で賃借する土地の取得も併せて行います。また、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件が運営できる土地へ投資し、信用力の高いテナント選定及びテナントとの長期賃貸借契約(事業用借地権設定契約等)の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 <p>(都心型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心型商業施設においては、広域商圈を有する「渋谷・新宿等のターミナル駅周辺」や「全国的に知名度の高い商業集積地(銀座・表参道等)」に立地し、テナントミックスがされた安定的なキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ 大阪市、名古屋市等大都市圏においても、上記と同等の商圈及び商業集積地を有する地域に立地する不動産に対しても投資することがあります。
その他	<p>住宅</p> <p>周辺に文化施設・生活施設等が充実し、利便性の高い住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域内に居住する外国人や日本人富裕者層を対象とした賃貸住宅に、用途によるリスク分散をはかり、ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの安定性を確保する目的から投資を行います。</p> <p>安定したキャッシュ・フローや適正な管理コストを維持するために、一定の戸数・規模以上の不動産を投資対象とします。</p> <p>セキュリティ設備の充実・適正な付帯サービス機能・ITへの対応等、ハード・ソフト両方で高付加価値を創出でき、同一用途の他の不動産と差別化できる不動産を投資対象とします。</p>
	<p>ホテル</p> <p>ホテルへの投資は、稼働率推移・収益構成・周辺競合ホテルとの比較等慎重に調査・検討のうえ安定的な賃貸収益が確保されると判断した場合には、投資を行います。</p> <p>交通の利便性がよい位置に立地するシティホテルや国内有数の観光地、または高い集客力を維持できるエンターテインメント施設に近接し、施設状況が優れ、競争力のあるホテルについては、ブランド力のある優秀なホテルマネジメントが可能な会社との長期賃貸借契約の締結により収益性を確保できる場合には、投資を行います。</p>

(注)上記(< 投資不動産の用途別の個別投資方針 >)は、現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済情勢及び不動産市場動向等により変更される可能性があります。また、これらに記載し

た事項は、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び収益性等を保証するものではありません。

() 投資不動産の取得方針

(イ) 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリングも実施します。主要な検討項目は、下表(<投資不動産の取得における検討項目>)記載のとおりとします。

<投資不動産の取得における検討項目>

調査項目	調査内容
経済的調査	投資不動産の不動産鑑定評価(注1) テナントの信用力(ホテル・商業施設の場合は運営能力) 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 投資不動産の立地するエリア特性(周辺不動産の利用状況) 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 投資不動産の用途・規模の適合性 鉄道等主要交通機関からの利便性 投資不動産の収益(賃料・共益費等)の適正性 投資不動産の費用(管理費・水光熱費・修繕費等)の適正性 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 過去の実績(トラックレコード)のない案件(特に商業施設)については特に商圈の分析及びテナントの集客力の分析
物理的調査	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。)・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。)等関連法令に対する遵守状況 建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 賃貸可能面積・形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・0Aフロア・防災設備・駐車場・昇降機設備等の状況 耐震性能(新耐震基準(注2)または同等の耐震性能を有しているか) 地震PML(予想最大損失率)の検証(注3) 修繕計画の検証 アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	不動産登記簿謄本・公図の調査 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 区分所有建物の場合 (ア)管理規約・協定書等の調査 (イ)敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 共有持分の場合 (ア)共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 (イ)共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 (ウ)賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 借地権の場合 (ア)借地権に対する対抗要件の具備の状況 (イ)借地権売却時の承諾料の有無及び金額 テナントとの紛争の可能性 優先交渉権の有無 前所有者の状況(否認権の確認)

(注1)不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定

価格の鑑定実績、または不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

(注2)新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正(昭和56年施行)に基づく構造基準をいいます。

(注3)PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。

(ロ)投資不動産の選定基準

本投資法人は、主たる投資対象であるオフィスビル及び商業施設を用途とする投資不動産に対し、投資不動産1件当たりの最低投資額(取得価格ベース)を下表(<投資不動産1件当たりの最低投資額>)記載のとおり定めています。

<投資不動産1件当たりの最低投資額>

用途(地域区分)	最低投資額
オフィスビル(東京都心部)	原則 50億円
オフィスビル(その他)	原則 30億円
商業施設	原則 30億円

また、投資不動産の取得において、下表(<投資不動産の主要スペック>)記載のとおり、建物規模、築年数、耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

<投資不動産の主要スペック>
共通基本スペック

事項	基準	
築年数	概ね30年以内とします。 但し、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。	
耐震性能	新耐震基準または同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	原則、非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPMLは15%未満、ポートフォリオのPMLは10%以下とします。	
アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており、飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	PCB	PCBが合法的に(法律とは、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号)」をいいます。)保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても考慮します。
土壌汚染	原則として、投資不動産の所在土地が、指定区域(注1)に指定、または過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注2)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。	

(注1)指定区域とは、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第5条第4項で定義されるものをいいます。

(注2)土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行(公布後の場合は予定も含まれます。)された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。但し、別途必要であると認めた場合は、かかる有害物質により土壌が汚染された状態も指すものとします。

用途別基本スペック

用途	基準	
オフィスビル	<面積> 賃貸可能面積：3,300㎡以上 基準階賃貸可能床面積：660㎡以上 (なお、基準階とは建物の標準的な平面を有する階をいいます。)	
商業施設	都心型	賃貸可能面積：3,300㎡以上
	郊外型	賃貸可能面積：1万㎡以上
住宅	住戸数：20戸以上	
ホテル	客室数：100室以上	

(ハ)セール・アンド・リースバックによる投資不動産の取得

投資不動産の前所有者が投資不動産を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人(あるいは転借人)として賃借(あるいは転借)する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、本投資法人は積極的に検討します。但し、上記の検討においては、前所有者の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等、後記「()投資不動産のリーシング方針」を考慮するものとしします。

(ニ)未稼働不動産等に関する投資基準

本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとししますが、大規模修繕工実施中等により現況未稼働(全室空室)である対象不動産等(以下「未稼働不動産」といいます。)、あるいは現況建設工事中である対象不動産等(以下「開発不動産」といいます。))の取得を検討する際には、下表(<未稼働不動産・開発不動産への投資基準>)に則り、大規模修繕工事終了後あるいは建設工事竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとしします。なお、本投資法人は、未稼働不動産あるいは開発不動産にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとしします。

<未稼働不動産・開発不動産への投資基準>

投資不動産の現況(想定)	投資基準
大規模修繕工実施中等により現況未稼働(全室空室)	大規模修繕工事終了後のテナント確保が十分可能であること。 投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。 取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。
現況建設工事中	原則、建物工事着工後の投資不動産であること。 建物等竣工後のテナント確保が十分可能であること。 投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。 取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。

()投資不動産のリーシング方針

(イ)リーシングの基本方針

本投資法人の投資不動産が中長期にわたり安定的な収益を確保するために、経済情勢及び不動産市場動向等を考慮した賃貸事業を遂行し、当面の間、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)第38条に定める定期建物賃貸借契約による契約(以下「定期建物賃貸借契約」といいます。)、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとし、賃借人との信頼関係の構築、契約期間と賃料収入の確実性をもって、投資不動産の収益性に安定度を付与するものとしします。

(ロ)マスターリース契約の導入方針

本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り本投資法人とテナント(本項において、後記の「サブレッシー」と同義とします。)との間に下表(<マスターレッシー選定基準>)を満たす賃借人(以下「マスターレッシー」といいます。)を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する(かかる賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。)形態を基本とします。但し、かかる契約形態は、直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合と同等以上の経済効果(効率性を含みます。)が得られると認められる場合に限るものとし、直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合よりも経済効果(効率性を含みます。)において不利となる事情が存する場合には、マスターレッシーを介在させずに直接テナントとの賃貸借契約を締結するものとしします。なお、マスターリース契約下におけるマスターレッシーがさらに投資不動産を転貸する(かかる転貸借契約を以下「サブリース契約」といい、転借人を以下「サブレッシー」といいます。)ことを妨げないものとしします。

<マスターレッシー選定基準>

選定基準
以下の基準を総合的に判断し、マスターレッシーに成り得ると認められる場合、選定を検討します。 1. 過去に第三者との間でマスターリース契約締結の実績があること。 2. マスターレッシーとしての信用度・財務健全性が良好であると認められること。 3. 当該投資不動産の属する地域において、テナントリーシング能力があると認められること。 4. 当該投資不動産に対するプロパティマネジメント能力があると認められること。 5. 当該投資不動産に対する理解度、関係度が高いと認められること。 なお、マスターレッシーの選定を検討するケースとして、以下の想定ケースを含みます。 1. セール・アンド・リースバック方式により取得する投資不動産の前所有者自身が、マスターレッシーを希望する場合。 2. セール・アンド・リースバック方式により取得する投資不動産の前所有者が、自らサブレッシーの地位に転化したとしても、前所有者が斡旋した第三者をマスターレッシーに介在させた賃貸借契約を希望する場合。

本投資法人は、マスターリース契約において、利害関係人等(資産運用会社の利害関係人取引規程の規定する本投資法人の利害関係人等を意味します。後記「6. 管理及び運営 / (2)利害関係人との取引制限 / b.利害関係人等との取引における自主ルール」をご覧ください。)が有するテナントリーシング能力・プロパティマネジメント能力を活用することが、投資不動産の運用上最良であると判断した場合、マスターレシーに利害関係人等を選択することがあります。利害関係人等とのマスターリース契約は、下表(<利害関係人等・マスターリース方針>)を基本とします。

<利害関係人等・マスターリース方針>

基本項目	内容
1. 地域地区	東京都心部を基本とします
2. 用途	オフィスビル・商業施設
3. 契約形態	定期建物賃貸借契約
4. 契約期間	3～5年程度
5. プロパティマネジメント	マスターリース契約に含みます

(八)テナント選定基準

投資不動産において、入居が見込まれるテナントについては、下表(<テナント審査項目>)に定める審査内容をもって選定を判断するものとします。また、ポートフォリオを構成する他の投資不動産への影響度、あるいは当該投資不動産の他のテナントへの影響度等、総合的に判断し選定するものとします。

<テナント審査項目>

審査項目	審査内容
1. 業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
2. 業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
3. 業績	過去3期における業績(B/S、P/L、C/F等)、株価動向
4. 信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期または短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
5. 賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記1ないし4の内容との相応性

(二) 賃貸借契約の締結基準

賃貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

(a) 賃料

投資不動産の特性、賃貸市場での競合物件等を考慮のうえ算定される適正市場賃料以上での成約を目指し、テナントの信用力・契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定します。

(b) 敷金

投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が月額賃料の12か月未満である場合、契約更新時に上記の敷金基準を満たす交渉をします。なお、投資不動産が商業施設、住宅またはホテルの場合、この限りではありません。また、賃貸借契約期間中、上表(<テナント審査項目>)に照らし、契約締結時には認められなかった欠格事項等が新たに生じ、テナントの適格性を補う必要が生じた場合には、テナント責任者へのインタビュー等を実施し、その結果によっては早期の手当てを行うよう努めるものとします。これは、テナントがマスターレシーである場合も同様に適用します。

(c) 契約期間

投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、当面の間、オフィスビル及び都心型商業施設については3年以上、郊外型商業施設については10年以上の賃貸借契約を基本とし、可能な限り長期の賃貸借契約を基本とします。

また、本投資法人のポートフォリオの運用において、そのリーシング方針から、一部の賃借人が投資不動産の大半を占める投資不動産がポートフォリオに含まれることにより、一時的に高水準な空室が同時発生するリスク(テナント集中リスク)を軽減するために、中長期の契約期間及び契約期間満了日の分散をもって、かかるリスクを最小限に抑えるべく対処するものとします。これは、テナントがマスターレシーである場合も同様に適用します。

()投資不動産のプロパティマネジメント方針

(イ)プロパティマネジメントの基本方針

投資不動産にかかるPM業務については、下表(＜プロパティマネジメント方針＞)に基づき、資産価値の維持向上、収益の最大化を実現し、併せて投資不動産の内部成長を図るよう努めるものとします。

＜プロパティマネジメント方針＞

資産運用会社が策定するプロパティマネジメント方針	
施設運営管理	1．投資不動産の運営管理方針の策定 2．投資不動産の運営管理計画及び実績の検証 3．投資不動産の賃貸収支管理 4．運営管理コスト配分方針の策定 5．施設運営管理業者への指示・助言・業務管理
賃貸営業管理	1．投資不動産の賃貸方針の策定 2．新規契約・契約更新にかかる賃貸条件の策定 3．賃料調査等、マーケティング戦略の策定 4．賃貸営業管理業者への指示・助言・業務管理 5．テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉
工事・営繕管理	1．投資不動産の修繕計画方針の策定 2．投資不動産の資本的支出の意思決定 3．建物改修工事の計画方針策定 4．工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理

(ロ)プロパティマネジメント会社の選定方針

投資不動産のPM業務は、PM会社が各投資不動産について、施設運営管理、賃貸営業管理、工事・営繕管理を統括することを基本としますが、投資不動産の運用上、かかる業務の一部を個別に委託することを妨げないものとします。

PM会社とのPM業務委託契約期間は1～2年を基本とし、契約期間満了時までには、考課測定を行い、契約期間中の実績等を慎重に検討した上で、契約更新を行うものとします。

本投資法人がPM業務を委託する場合、PM会社の選定を投資不動産の特性に応じて個別に検討し、下表(＜PM会社審査項目＞)に定める審査内容に基づき総合的に判断し選定します。検討の結果、特定のPM会社に複数の投資不動産のPM業務を一括委託する場合があります。

< PM会社審査項目 >

審査項目	審査内容
1. 業容	PM事業概要、人員体制、事業エリア等
2. 実績	不動産用途別または地域別の管理実績、専門とする不動産の用途または地域
3. 財務健全性	過去3期における業績(B/S、P/L、C/F等)、信用度
4. PM内容	施設運営管理(保守・清掃・警備等)、賃貸営業管理(テナントリーシング等)、工事・営繕管理(建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等、PMの体制・質・スピード
5. 報酬額	PM内容との相応性
6. その他	近隣競合建物の受託状況

マスターリース契約を締結する投資不動産において、マスターレッシーがPM業務を行う場合、上表(<PM会社審査項目>)に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合、PM業務委託をマスターリース契約と一体として当該マスターリース契約に規定するものとします。また、セール・アンド・リースバック等により、前所有者が引き続き賃借(あるいは転借)する投資不動産において、前所有者が自己の費用負担でPM業務を行うことを希望する場合にも、上表(<PM会社審査項目>)に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合、承諾するものとします。

()投資不動産の修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。

修繕計画の策定は、原則として毎年現地実査を行い、各事業年度について、むこう12年間の修繕計画を策定し、毎年かかる修繕計画の更新または見直しをすることにより、中長期の資本的支出を把握し計画的な実施を図るものとします。

中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して修繕積立金を積み立てるものとします。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮し、修繕計画に基づき每期作成する運用計画に則り実施します。

投資不動産において、資本的支出となる修理・修繕・更新・改修を実施する場合、原則としてポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲で行います。

()投資不動産への付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮し、災害等の発生においても、本投資法人及び投資主への損害が軽減することを基本に付保の判断を行うものとします。

地震保険は、原則として前記「()投資不動産の取得方針 / (口)投資不動産の選定基準 / <投資不動産の主要スペック>」に定める地震PML基準を超える投資不動産を取得しないため付

保しません。当該基準を超過する投資不動産を取得する場合には、かかる保険料による当該投資不動産の収益性等を考慮し、付保の検討・判断を行います。

上記にかかわらず、ポートフォリオの運用上、特段の保険の付保が必要であると判断した場合、リスクに適合した保険を個別に付保することを検討するものとします。

()ポートフォリオの見直し

投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、特定の投資不動産について、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性を考慮した上で、入替えが適切であると判断した場合は、当該投資不動産の譲渡を検討します。

また、特定の投資不動産について、その取得後、本投資法人の投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響度を考慮の上、入替えのための譲渡を検討します。

()投資不動産の取得もしくは譲渡についての制限

本投資法人は、利害関係人等より投資不動産を取得する場合、取引の適正性を欠くことのないよう、資産運用会社の定める利害関係人取引規程に従うとともに、関係法令の遵守等、慎重な対応をもって取得します(後記「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」をご覧ください。)。本投資法人が利害関係人取引規程において規定される利害関係人等より投資不動産を取得しようとする場合、当該不動産等の取得価格を決定する上で不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を入手した上で、鑑定評価額以下で取得を行うものとします。逆に、利害関係人等に対し投資不動産を譲渡する際には、譲渡価格は不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以上とします。

()財務方針

運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、本投資法人は、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れまたは投資法人債を発行することができます(規約第26条第4項(6))。

(イ)担保差入

借入れその他の資金調達に際し、その資産を担保として提供することがあります。

(ロ) LTV基準

借入れその他の資金調達に際しては、本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合は、最大50%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります。

(ハ)資金調達先の決定

資金調達先の決定に際しては、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、固定金利の割合、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定します。なお、将来の投資不動産の追加取得、または敷金・保証金の返還等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定または随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ニ)金融デリバティブ取引

借入れその他の資金調達にかかる金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主たる

目的として、金融先物取引等及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

(ホ)余資の運用

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

() 森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定書について

本投資法人及び森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。)は、本投資法人と森トラスト及び森トラストグループ各社(下記(イ)で定義します。以下「グループ各社」といいます。)との間における不動産等の情報提供に関する行為準則を定めるために、平成15年12月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」(その後の変更を含みます。以下本項において「本協定書」といいます。)を締結しています。

(イ)グループ各社の定義

本協定書において、グループ各社とは、「森トラストグループ」に含まれる以下の会社とします。

株式会社森トラストグループ本社
森観光トラスト株式会社
フォレセーヌ株式会社

(ロ)森トラストの不動産等の譲渡にかかる情報提供

- (a)森トラストが、自ら所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。
- (b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは誠実に協議するよう努めるものとします。

(ハ)グループ各社の不動産等の譲渡にかかる情報提供

- (a)グループ各社が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等の譲渡を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。
- (b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し本投資法人に協力するものとします。

(ニ)投資機会にかかる情報提供

- (a)本投資法人、森トラスト及びグループ各社は、原則として、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができるものとします。
- (b)本投資法人または森トラストが、第三者から不動産等を取得する機会(以下「投資機会」といいます。)に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、これを本協定書の他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。また、グループ各社が、第三者の不動産等について投資機会に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、かかる情報を提供せしめ、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報を提供する義務を負わないものとします。
- (c)本投資法人または森トラストが、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本協定書の他方当事者の投資基準に

適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、当該当事者は、当該不動産等に関する情報を、本協定書の他方当事者に提供するものとします。

(d) グループ各社が、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、森トラストは、当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を提供するように要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。

(ホ) 本投資法人の不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a) 本投資法人が、自ら所有する不動産等のうち、森トラストまたはグループ各社が投資する可能性があるとは合理的に判断される不動産等を譲渡しようとする場合、本投資法人は森トラストに対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。なお、森トラストはグループ各社に対し、かかる情報を速やかに通知するものとします。

(b) 前項に従い提供された情報により、森トラストまたはグループ各社が当該不動産等の取得を希望する場合、本投資法人は誠実に協議するよう努めるものとします。

(ヘ) 有効期間

本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から3年(自動更新)とします。

(xi) その他の方針

(イ) 税制上における優遇措置への対応について(規約第26条第2項)

(a) 本投資法人は、税制により課税の軽減等、本投資法人及び投資主への優遇措置が講じられている場合には、積極的に対応するものとします。

(b) 特定不動産(本項において、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権もしくは地上権または不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額を特定資産の価額の合計額で除した比率は100分の75以上とします。

(ロ) 組入資産の貸付、目的及び範囲(規約第26条第6項)

(a) 本投資法人は、中長期的な資産の安定運用を目的として、原則として運用資産に属するすべての不動産(駐車場、看板等の設置等を含みます。)について第三者との間で賃貸借契約を締結し、貸付を行うこととします。

(b) 特定資産である信託受益権にかかる信託財産である不動産については、関連する信託契約に基づき可能な範囲内で、当該信託の受託者に対し、第三者との間で賃貸借契約を締結し、貸付を行うよう指図することとします。

(c) 上記の不動産の貸付に際しては、敷金等を受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行うか、または、借入金等の返済に充当します。

(d) 運用資産に属する不動産に共有者が存する場合、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で他の共有者の共有持分を、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。)第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分(共用部分の共有持分等を含みます。)を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することがあります。

(2) 【投資対象】

a. 規約に定める投資対象とする資産の種類

() 主たる投資対象とする特定資産(規約第26条第3項(1))

本投資法人は、安定した収益の確保を主たる目的として、主として以下の特定資産を運用対象とします。

(イ) 不動産等(以下(a)ないし(g)の特定資産を併せて「不動産等」といいます。)

(a) 不動産

(b) 不動産の賃借権

(c) 地上権

(d) 以下に掲げる資産を信託する信託受益権(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が、証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第2条第1項及び第2項に定める有価証券に該当するものを除きます。)

不動産

土地の賃借権

地上権

(e) 上記(a)ないし(c)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

(f) 投資者の一方が相手方の行う上記(a)ないし(e)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かかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

(g) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下(h)ないし(k)の特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。)

(h) 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定める優先出資証券

(i) 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券((イ)(d)及び(e)に掲げる資産を除きます。)

(j) 投信法第2条第12項に定める投資信託受益証券

(k) 投信法第2条第22項に定める投資証券

上記(h)ないし(k)については、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産(上記(h)の場合)、特定目的信託の信託財産(上記(i)の場合)、投資信託の信託財産(上記(j)の場合)または本投資法人の財産(上記(k)の場合)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ものに限り、なお、上記それぞれの財産の2分の1を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から敷金等を控除した額の2分の1を超える額をいいます。

() その他の特定資産(規約第26条第3項(2))

本投資法人は、上記()に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

(イ) 預金

(ロ) 公社債(但し、転換社債及び新株引受権付社債は除きます。)

(ハ) 資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券

- (ニ)投信法第2条第25項に定める投資法人債券
- (ホ)投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
- (ヘ)貸付信託の受益証券
- (ト)法人が事業に必要な資金を調達するために発行する約束手形(コマーシャルペーパー)
- (チ)金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- (リ)上記(イ)ないし(チ)または金銭を信託する信託受益権
- (ヌ)上記(イ)ないし(リ)と類似の、価値の変動リスクが低く、かつ換金性の高い金融商品

()資産運用の対象とする特定資産以外の資産の種類(規約第26条第3項(3))

- (イ)本投資法人は、実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限り、有限会社法(昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。)に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
- (ロ)本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証券に投資することがあります。
- (ハ)本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたもの)に限り、以下「任意組合出資持分」といいます。)に投資することがあります。

()リスクヘッジ等を目的とした運用資産(規約第26条第3項(4))

本投資法人は、以下の運用を行います。資金調達にかかる金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主たる目的とし、投機的取引は行いません。

- (イ)投信法施行令第3条第13号に規定する、金融先物取引等(金融先物取引法(昭和63年法律第77号、その後の改正を含みます。)第2条第9項(平成15年5月改正平成16年4月施行の改正法では同条第11項)に定める意味によります。)にかかる権利。
- (ロ)投信法施行令第3条第14号に規定する、金利、通貨の価格その他の指標の数値としてあらかじめ当事者間で約定された数値と将来の一定の時期における現実の当該指標の数値の差に基づいて算出される金銭の授受を約する取引またはこれに類似する取引(金融先物取引等を除きます。以下「金融デリバティブ取引」といいます。)にかかる権利。

()有価証券に対する投資(規約第26条第3項(5))

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的としておりません。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針」をご覧ください。

(3) 【分配方針】

a. 利益の分配(規約第29条第1項)

本投資法人は、原則として、以下の方針に基づき毎決算後に金銭の分配を行うものとします。

- () 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は日本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計算されるものとします。
- () 金銭の分配金額については、原則として投信法第136条第1項に定める「利益」の金額を限度として、租税特別措置法第67条の15に定める本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。
- () 本投資法人は、運用資産の維持または価値向上に必要なと認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配(規約第29条第2項)

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合には、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。但し、利益を超えて分配を行う場合には、当該決算期にかかる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。その場合において、金銭の分配金額が租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。)第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額に満たない場合には、当該金額を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができるものとします。

なお、本投資法人は、役員会の決議に基づき、当該利益を超えた金銭の分配(規約第29条第2項)に関しては、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を投資主において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えて金銭の分配は行わないものとしています。但し、本投資法人が税務上における利益の配当等を損金として算入するための要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合においては、前記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

c. 分配金の分配方法(規約第29条第3項)

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載または記録のある投資主または登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。

d. 分配金の時効等(規約第29条第4項)

分配金については、その支払開始の日から満3年間支払の請求がないときは、本投資法人は、その支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

(4) 【投資制限】

a. 規約に定める投資制限

() 国内投資限定

本投資法人は、日本国以外に所在する不動産への投資は行わないものとします。本投資法人が、不動産以外の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に投資する場合にも、関連する証券化対象不動産等との関係で、同様の制約が及ぶものとします(規約第26条第5項(1))。

() 外貨建て資産についての投資制限

本投資法人は、外貨建て資産への投資は行わないものとします(規約第26条第5項(2))。

() 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引についての投資制限

金融先物取引等及び金融デリバティブ取引は、本投資法人の資金調達にかかる金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主たる目的とし、投機的取引は行いません(規約第26条第5項(3))。

() 借入制限

(イ) 借入れ及び投資法人債発行によって調達した資金は、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等の資金の手当てに使用するものとし、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第1項)。

(ロ) 本投資法人の借入金は、適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号に定める意味によります。)から借入れるものとします(規約第35条第2項)。

() 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、不動産等を主たる投資対象とし、信託財産または投資法人の財産の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ものに投資することができます(規約第26条第3項(1)(b))。

b. その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1)本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、運用不動産のそれぞれに特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3)投資不動産物件 / 不動産等資産の詳細な情報」を併せてご覧ください。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

本投資法人は、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。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

投資証券の性格に関するリスク

- (a)投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b)本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (c)本投資証券の市場性に関するリスク
- (d)本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e)投資口の希薄化に関するリスク
- (f)投資口の売却に関するリスク
- (g)金銭の分配に関するリスク

投資法人制度及び投資法人の組織に関するリスク

- (a)収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b)借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (c)有利子負債比率に関するリスク
- (d)本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (e)資産運用会社に関するリスク
- (f)不動産管理会社に関するリスク
- (g)本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (h)役員の職務遂行にかかるリスク
- (i)運用不動産の取得方法に関するリスク
- (j)インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (k)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (l)余裕資金の運用に関するリスク
- (m)投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (n)本投資法人の登録が取消されるリスク

不動産に関するリスク

- (a)不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b)物件の取得競争に関するリスク
- (c)テナントの獲得競争に関するリスク

- (d)不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e)不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (f)法令等の変更に関するリスク
- (g)区分所有物件に関するリスク
- (h)共有物件に関するリスク
- (i)借地物件に関するリスク
- (j)仮換地に関するリスク
- (k)わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (l)賃料の減額に関するリスク
- (m)マスターリースに関するリスク
- (n)不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (o)テナントの建物使用態様に関するリスク
- (p)不動産の毀損等に関するリスク
- (q)火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (r)地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (s)不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (t)不動産の売却における制限に関するリスク
- (u)不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (v)有害物質にかかるリスク
- (w)運用不動産の偏在に関するリスク
- (x)テナントの集中に関するリスク
- (y)売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (z)鑑定評価額に関するリスク
 - 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リスク
 - (c)信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク
 - (d)信託受託者の債務負担に伴うリスク
 - (e)信託の受益権の準共有等に関するリスク
 - 税制に関するリスク
 - (a)導管性要件に関するリスク
 - (b)税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (c)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (d)一般的な税制の変更に関するリスク

投資証券の性格に関するリスク

- (a)投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口または投資証券は、株式会社における株式または株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務または財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人にかかる通常の清算または倒産手続きの下における清算においては、最劣後の地位となり、投資額の全部または一部の回収ができない可能性があります。投資証券は、投資額の保証が行われる商品ではなく、金融

機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(b)本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却(証券取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難または不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(c)本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されています。但し、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所においても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少その他、東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されることとなります。

(d)本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産及び不動産信託受益権の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産及び不動産信託受益権を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。しかも、本投資法人は、借入れや投資法人債により資金調達を図ることで、投資家からの出資額を相当上回る額の投資を行うことが可能です。その結果、本投資証券の市場価格には、不動産及び不動産信託受益権の価格変動の影響が相当(場合によっては倍以上に)増幅されて現れることがあります。

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

(e)投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得もしくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金または債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを随時必要としています。本投資法人は、投信法及び規約に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価

額(投信法第121条第2項)で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、営業期間中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、追加発行が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もあり、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

これらの結果、本投資証券の投資家は、市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

平成16年9月30日現在、本投資法人発行の投資証券を、森トラスト株式会社は27,981口、森観光トラスト株式会社は20,000口、それぞれ保有しています。森トラスト株式会社及び森観光トラスト株式会社を含む全ての投資主は、市場その他で自由にその保有する投資口の売却等を行うことが可能であり、多数の投資口が売却されたときには、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

但し、森トラスト株式会社及び森観光トラスト株式会社は、その保有する投資口のうち、森トラスト株式会社は20,000口、森観光トラスト株式会社は12,000口について、原則として平成17年2月12日まで売却等を行わない旨を、大和証券エスエムビーシー株式会社に対して約しています。

(g) 金銭の分配に関するリスク

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

投資法人制度及び投資法人の組織に関するリスク

(a) 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しています。運用不動産にかかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下(賃料水準に関しては、後記「不動産に関するリスク / (k) わが国における賃貸借契約に関するリスク及び(1) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご覧ください。)、賃借人、テナントによる賃料の支払債務の不履行、遅延等により、大きく減少する可能性があります。

いわゆるシングル・テナントビル等またはテナント数が少ないビル等において、テナントの退去、テナントによる賃料不払いまたは遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローへ与える影響は大きくなります。本投資法人の運用不動産は実質上シングル・テナントであるビル等の割合が高く、これらの物件はこのリスクを免れません。賃借人、テナントの入居時及びその後の支払能力並びに信用状態は一様ではありません。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質の賃借人、テナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、一旦、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

また、上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額

の資本的支出、未稼働運用不動産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、運用不動産の売却が行われた場合には収益が発生する可能性もありますが、運用不動産の売却収益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、恒常的・安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります(費用の増加リスクに関しては、後記「不動産に関するリスク / (n)不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご覧ください。)。さらに、運用不動産の売却にあたって売却損が生じた場合には、かかる売却損が費用として計上されます。

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方またはいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(b)借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円(但し、合計して1兆円を超えないものとします。)としています(規約第35条)。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、経済状況、金利情勢、金融・証券市場の動向その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができない可能性は否定できません。利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。また、本投資法人が借入れまたは投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積み立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件(後記「税制に関するリスク / (a)導管性要件に関するリスク」)を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。借入れまたは投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れまたは投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できないまたは希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産

からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではありませんので、分配可能金額が減少する可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

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

(c)有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合は、資産運用会社の資産運用規程により、最大50%とされていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。有利子負債比率が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

(d)本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現はこれらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠しています。しかし、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが(投信法第34条の2、第112条、第209条)、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約または解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため(投信法第111条、第198条、第208条)、委託契約が解約または解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社または一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社または一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

現在、資産運用会社の役職員は、森トラスト株式会社からの出向者が相当割合を占めていま

す。

このほか、本投資法人の運用不動産の取得にあたっては、森トラスト株式会社またはその関連会社より物件の譲受け、媒介、情報提供等に関する様々な支援を受けており、さらに森トラスト株式会社との間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結し、一定条件の下、相互に不動産等に関する投資機会にかかる情報提供を行うこと、譲渡しようとする不動産等に関する情報を優先的に提供すること、森トラスト株式会社は森観光トラスト株式会社等のグループ各社に対してかかる情報の提供を本投資法人に行うように要請または協力すること等を約しています。このような森トラスト株式会社との関係を勘案すると、運用不動産の発見等本投資法人の業務遂行及び成長は、森トラスト株式会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。しかし、上記協定書は森トラスト株式会社に本投資法人に対する物件の売却義務あるいは本投資法人からの物件の購入義務を課すものではなく、また、森トラスト株式会社が本投資法人の業務遂行や成長の支援に必要な人的・財産的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。さらに、森トラスト株式会社について業務の懈怠その他義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(e) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます(投信法第206条)。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約または解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約または解除しなければならないとされています(投信法第206条、第207条)。資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約または解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記(d)に記載のリスクが当てはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(f) 不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、運用不動産の管理については、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。しかし、不動産管理会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、不動産管理会社が、破産またはその他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 . 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産及び信託不動産の内容一覧」記載の物件(以下「取得済物件」といいます。)のうち、新横浜TECHビルは、不動産管理会社に不動産管理業務を委ねており、その他の物件は、賃借人に不動産管理業務を委ねています。

(g) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか(投信法第34条の2)、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています(投信法第34条の3第2項第1号、第2号)。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、資産運用会社の株主もしくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与したまたは将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等(以下「資産運用会社関係者」といいます。)は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己または第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行いまは将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行いまは将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を資産運用会社関係者から取得させたり、当該取得した資産の管理を資産運用会社関係者に不合理に有利な条件で委ねたりさせることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得もしくは処分または特定の資産の賃貸借もしくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者またはその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

(h) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、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を負っています(投信法第99条第1項、第104条、商法第254条第3項、第254条の3)。しかし、本投資法人の執行役員または監督役員が、職務遂行上、上記の善管注意義務または忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の執行役員は、金融庁長官より承認を受けた上で、資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、当該兼任が上記の点に影響しないとの保証はありません(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / a. 投資法人の機構 / () 執行役員、監督役員及び役員会」をご覧ください。)

(i) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、または売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部または一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、取得済物件については、イトーヨーカドー新浦安店の土地を除き、すべて所有権移転についての本登記を経ています。また、

将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時(代金支払時)から上記軽減措置に関する手続き終了時(終了後直ちに移転本登記申請を行います。)までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(j) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような点に対処するため、資産運用会社は、社内規程として法人関係情報管理規程を定めて、本投資法人にかかる一定の重要な事実を知った役員による本投資証券の取引を禁止しています。但し、かかる規程は証券取引法の定めるインサイダー取引規制と一致するものではなく、かつ、当該規程違反のみでは刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度等は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(k) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約第26条において定めており(投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第103条第1号、規約第26条)、資産運用会社はかかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っています。しかしながら、実際の資産運用においては様々な資産の特性に応じ、またその時々市場環境や経済情勢に応じた的確かつ極め細やかな対応が余儀なくされることがあります。そのため、資産運用会社は、社内規程として資産運用規程を定め、かかる資産運用を適時適切に対応することとしています。この場合、規約第26条に定める資産運用の対象及び方針の改訂には投資主総会の決議を必要としますが、資産運用規程は資産運用会社の社内規程であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。かかる資産運用規程の改訂により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はなく、かかる改訂が結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与えないとの保証はありません。そのような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

(l) 余裕資金の運用に関するリスク

本投資法人は、運用不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金または保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。このような場合には、想定した運用利益を上げることができず、または、元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金または保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金または保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる場合があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(m) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産または不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。今後、その取扱いもしくは解釈が大幅に変更され、または新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(n) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります(投信法第216条)。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、不増性、個別性(非同質性、非代替性)等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・社債・株式等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果不動産を取得もしくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件または区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、または売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(b) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています(規約第2条)。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は、現在、相当活発化しており、今後も継続す

る可能性があります。その場合、物件の取得競争が激化し、物件がそもそも取得できずまたは投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(c)テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。都心部を中心として新築オフィスビルの大量の供給が行われる現状に鑑みますと、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(d)不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等(隠れたものを含みます。)が存在している可能性があります。また、上記のような物的な欠陥や瑕疵のほか、適用される法令上の規制による制限や、周辺の土地利用状況等が法的な瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、資産運用会社が不動産または不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産または信託財産である不動産について利害関係のない建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等(以下「エンジニアリングレポート」といいます。)を取得し、かつ、交渉上可能な限り、当該不動産または不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることに努めていますが、物件の収益性や価格の合理性等を総合的に勘案したうえ、売主がこれらを負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産または不動産信託受益権を取得することがあります。

しかし、エンジニアリングレポートの作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産または信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産または不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産または不動産信託受益権の購入にあたり、売主より一定の表明及び保証が行われた場合であっても、その内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、売主の表明及び保証の内容及び期間は一定範囲に限定されるのが通例です。

さらに、瑕疵担保責任については、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。

以下「民法」といいます。)上、売主の責任の範囲及び期間が制限されており、また、契約上においても、これを一定範囲に制限することが一般的です(なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません(民法第570条但書)。)。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、当該不動産の資産価値が減少する可能性があり、これを防ぐために、本投資法人に当該欠陥、瑕疵等の補修その他予定外の費用または損失が生ずる可能性があります。そして、このような場合において、売主に対し表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や資力が不十分な会社であったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上または契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

また、一般的に、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できずまたは境界の確認ができないまま、当該不動産を取得する事例が少なからずあり、今後本投資法人が取得する物件についてもその可能性は小さくありません。そして、そのような不動産を取得した場合には、後日不動産の利用等に支障が生じ、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用または損失を負担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、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

不動産に含まれる建物が原因となって近隣地域に電波障害を生じさせた場合には、電波障害対策工事を行うための追加費用や電波障害対策設備を設置するための賃借料が本投資法人に生じる可能性があります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

通常、建築基準法(これに基づく命令・条例を含みます。以下同じ。)の規定またはその改正法の規定の施行の際、すでに存する建物(現に建築中のものを含みます。)及びその敷地でこれらの規定に適合しないものについては、当該規定が適用されない扱いとされています。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が生じる可能性があります。

また、不動産にかかる様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。電波法(昭和25年法律第131号。その後の改正を含みます。)上、一定の高さの建物の新築・増築等につき総務大臣への届出が求められ、場合によっては工事に制限が課せられることも、この一例です。このような義務や制約が課せられている場合、当該運用不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(f) 法令等の変更に関するリスク

消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法その他不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする現行法令等または将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、または義務が強化される可能性があります。このように、法令または条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)第31条をご覧ください。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。)。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、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の先買権または優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受け、区分所有権を適時に処分できなくなる可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払いまたは積み立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となりまたは劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(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いいます。)の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、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(但し、管理規約等で別段の定めをすることができます。また、昭和59年1月1日当時に存在する専有部分及び敷地利用権については、法務大臣の指定がない場合には、管理規約等で分離処分ができるものと定められたものとみなされます。)。そして、敷地権(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、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場

合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。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、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

取得済物件のうち、日産自動車本社ビル新館は区分所有建物となっており、区分所有者は2名、本投資法人が有する議決権の割合は1,000分の682となっています。

(h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有または利用が妨げられる可能性があります。

共有物全体を一括処分するには、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条)、これにより単独の処分または使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間(同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります(民法第256条)。また、共有者が破産した場合または共有者について会社更生手続きもしくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、共有者は、破産、会社更生手続きまたは民事再生手続きの対象と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(破産法(大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。))第67条(平成16年5月改正平成17年1月施行の改正法では第52条)、会社更生法(昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。))第60条、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。))第48条)。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書または規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権または優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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います。従って、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、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しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料

債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

また、不動産の共有者の1人の共有持分に抵当権が設定された場合、共有物の分割が行われても分割された不動産の各々の部分に当該抵当権の効力が及びます。

さらに、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払または積み立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

取得済物件のうち、日産自動車本社ビル新館はその敷地が他の所有者との共有となっています。

(i) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、建物の処分に伴って付随する借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、借地権が敷地利用に関する契約の終了または解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、借地権について民法、建物保護法(明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。)または借地借家法等の法令に従い対抗要件が具備されていないときまたは先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在するときは、本投資法人は、当該借地権を敷地の全部または一部に関して権利を取得した新所有者または競落人に対して自己の権利を対抗できず、敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約にかかる保証金等の返還請求権を有する場合、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、それらの全額または一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する保証金等の返還請求権については十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

なお、建物所有目的の借地権の場合、一般的には、期間満了に際しその更新を請求したり、建物の買取りを請求することが比較的容易にできます(事業用借地権においては、これらの権利は認められていません。)

(j) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を取得することがあります。仮換地は、将来の換地処分において換地と一致するとは限りませんから、仮換地を対象とした売買契約を締結しても、最終的に物理的に同一の土地を取得できるという保証はありません。

また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますから、仮換地を対象とした売買契約を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定しているなどの事情があると、仮換地の権利取得にも支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合も、これを単独所有のものとして取得できる保証はないこと

になります。しかるに、仮換地の取得時に従前地の権利関係如何に関する十分な情報を入手できないことが少なくありません。

仮換地については、換地処分公告の日の翌日以降でなければ所有権移転登記をすることができないので、相当期間その所有権取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

なお、上記所有権移転登記に伴い、(登記簿上の)譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保するなどの目的で転売等を制限するものと解されますから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

取得済物件のうち、イトーヨーカドー新浦安店は、その敷地が仮換地の状態になっています(後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 . 投資法人の現況 / (3)投資不動産物件 / 不動産等資産の詳細な情報 / イトーヨーカドー新浦安店」をご覧ください。)。

(k)わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル等の建物賃貸借契約(下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。)では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。契約が更新されずまたは契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。建物賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は違約金の金額その他の状況によってはその全部または一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃貸人からの建物賃貸借契約(下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。)の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

他方、建物所有目的の土地賃貸借契約は、一般に契約期間が長期となり(30年以上)、しかもその更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。したがって、市場の推移の如何によっては、予想以上の長期間にわたり相場より不利な条件で土地を貸し続けなければならない事態もあり得ます。さらに、期間満了に際し、賃貸人には建物の買取りに応じる義務が生じるなどの負担もあり得ます(これらの不利益の全部または一部を回避するための制度として、定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権があります。)。また、賃借人が解約権を留保している場合は、原則として1年前の解約申入れにより契約を解約することができます。不測の時期に解約された場合、すぐに新たな賃借人を見つけられるとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

(1)賃料の減額に関するリスク

運用不動産である建物のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、運用不動産である建物と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般

的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、契約期間を原則的に(比較的長期のものとして)確定するとともに更新されにくいものとする建物賃貸借(以下「定期建物賃貸借」といいます。)が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利としてあるいは違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料すべてについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定額(一定期間の賃料等)に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法またはこれをめぐる事情の如何によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

運用不動産である土地の借地人が支払うべき地代・賃料は、借地契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、地主・賃貸人と借地人の合意により減額される可能性があります。さらに、借地人が地主・賃貸人に対し、借地借家法第11条に基づく地代・賃料減額請求権を行使する可能性もあります(定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権によっても、この請求権を排除することはできません。)。また、運用不動産である土地と競合すると思われる不動産の地代・賃料水準が全般的に低下した場合には、新たな借地人との間で締結される借地契約における地代・賃料の額が従前の地代・賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような地代・賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の地代・賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料及びその他不利益を甘受せざるを得ない可能性があります。

取得済物件のうち、日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル及び丸紅大阪本社ビルについては、定期建物賃貸借契約を締結し、賃料を改定しない旨の取決めをしています。また、取得済物件のうち、クレッセ稲毛については不動産信託受益権にかかる信託不動産であり、当該信託受益権にかかる信託の受託者がデベロッパーと事業用借地契約を締結しています

(m) マスターリースに関するリスク

本投資法人は、オフィスビルまたは商業施設等の運用不動産の賃貸につき、自らをマスターレッサーとし、中間にマスターレシーを置き、マスターレシーによるサブリースを行う形態を用いることがあります。

その場合に、マスターレシーの財務状態が悪化すると、賃料支払いの滞りによって受ける影響は大きくなることもあり、また、何らかの事情によりテナントの募集及び管理その他マ

スターレシーとしての機能に支障を来すと、運用不動産の稼働率は大きく低下することがあり、投資法人の収入が大きく減少する可能性があります。

なお、マスターリース契約の終了に伴いマスターレシーたる本投資法人がサブリース契約及びマスターレシー(サブレッサー)のサブレッシーに対する債務または義務等を承継することがマスターリース契約上規定されている場合には、かかる債務または義務等を承継することとなります。そして、この場合において、マスターリース契約とサブリース契約との間に契約条件の違いがあるときには、本投資法人は敷金返還債務等についてマスターリース契約における債務または義務等より重い債務または義務等を承継しなければならない可能性があり、かかる場合においてマスターレシーが破綻状態に陥っているようなときには、かかる債務または義務等の増大分につき損失を被る可能性があります。

取得済物件のうち、日立本社ビル及び日産自動車本社ビル新館については森トラスト株式会社との間で、三田MTビルについては森観光トラスト株式会社との間で、丸紅大阪本社ビルについては丸紅株式会社との間で、イトーヨーカドー湘南台店及びイトーヨーカドー新浦安店については株式会社イトーヨーカ堂との間で、それぞれマスターリース契約を締結しています。

(n) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用または備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(o) テナントの建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。)に定める暴力団の入居や、テナントによる「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。)の規制の対象となる風俗営業その他の営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(p) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損または劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少しあるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難または不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(q)火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化または毀損し、その価値が消滅、減少し、または、本投資法人の賃料収入が悪影響を受ける可能性があります。

取得済物件に関しては、火災保険や施設賠償責任保険等が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、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(例えば、故意によるもの、戦争、テロ行為、暴動等に基づく損害は、多くの場合、約款により保険金の支払対象外とされています。)が発生する可能性または保険契約に基づく支払いが保険会社により行われずもしくは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できない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(r)及び(s)に関するものを含め、前記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()投資不動産への付保方針」をご覧ください。

(r)地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により、運用不動産が滅失、劣化または毀損し、その価値が消滅、減少し、または、本投資法人の賃料収入が悪影響を受ける可能性があります。多くの場合、火災保険約款では、地震による火災は保険金の支払対象外とされています。

取得済物件のうち、イトーヨーカドー新浦安店を除き地震保険を付保しているものはありません。

(s)不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体または財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています(民法第717条第1項但書)。

取得済物件のうち、日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル、丸紅大阪本社ビル、新横浜TECHビル、イトーヨーカドー湘南台店及びイトーヨーカドー新浦安店には施設賠償責任保険を付保していますが、その他の物件には付保していません。

(t)不動産の売却における制限に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却しようとする際、前記(g)及び(h)に記載されているように他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがあるほか、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

取得済物件のうち、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル、丸紅大阪本社ビル及びイトーヨーカドー湘南台店にはそのような制限が課されています。

(u) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動産に物的または法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上または契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります、予定外の出費を強いられる場合があります。

本投資法人は、平成15年9月30日にオーバルコート大崎マークウエストにかかる信託受益権を売却していますが、その際、買主に対して、2年間の瑕疵担保責任を負担し、また、一定の表明及び保証を行っています。

(v) 有害物質にかかるリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法が制定され、平成15年2月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に規定する特定有害物質にかか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かかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者または占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、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じるよう命じられることがあります。このような場合に本投資法人が運用不動産の所有者としてかかる必要な措置を講じるように命じられたときには、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状態が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているもしくは使用されている可能性がある場合またはPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的または部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

さらに、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、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

取得済物件のうち、日立本社ビル及び三田MTビルについては、建物の一部において、アスベストを含有する吹付け材が使用されておりますが、物件取得時に作成されたエンジニアリングレポートによれば、現在の利用状況においては特に問題ありません。

(w) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / (i) ポートフォリオのアロケーション方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用不動産が、一定の用途または地域に偏在した場合、稼働率の低下、賃料水準の下落、当該地域における地震その他の災害等が、本投資法人の収益等または存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナント獲得に際し、賃貸市場において運用不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

さらに、一般に、総資産額に占める個別の運用不動産の割合は、総資産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、総資産額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等または存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(x) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少ない場合または一のテナントが占める賃料の割合が大きい場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、一棟借りをしているテナントその他賃借面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなるうえに、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。もっとも、そのようなテナントがマスターリースの形態を用いた運用不動産におけるサブレッシーである場合は、当該テナントの退去が直ちにマスターリース契約の終了につながるとは限りません。とはいえ、マスターレッシーがマスターリース契約を更新すべきか否か、契約の解除権がある場合にそれを行すべきか否か等の判断をするに際し大きな影響を与える可能性は否定できません。なお、運用不動産が土地である場合は、一続きの土地が一括して賃貸されるものと予想されますので、建物の場合に関する上記と同様のリスクが存在することになります。

また、セール・アンド・リースバック方式により取得した運用不動産で、テナントが自社の本社等として一棟借りしている建物について、当該テナントの当該建物からの退去に伴い当該本社仕様となっている建物を一般テナントビル仕様に改装する場合は、多額の費用を要することが予想され、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす場合があります。さらに、テナントが倒産した場合、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金・保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は法律で認められたものであるため、本投資法人は、違約金条項があっても違約金を取得できない可能性があります。当該テナントが相対的に賃料収入の大きなテナントである場合は、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

取得済物件のうち、日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル、丸紅大阪本社ビル、イトーヨーカドー湘南台店、クレッセ稲毛及びイトーヨーカドー新浦安店については、実質上単一のテナントにより賃借されています。このうち日立本社ビルについては、サブレッシーが本社機能を他に移転する予定を明らかにしており、実際に移転を開始しています(後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産等

資産の詳細な情報 / 日立本社ビルの賃貸借契約等について 」をご覧ください。)。

(y) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産または不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産または不動産信託受益権の売買または売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産または不動産信託受益権を売却した場合、当該不動産または不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引が担保付融資取引であると法的に評価され、依然としてその目的物が売主(または倒産手続きにおける管財人もしくは財団)に属すると解される可能性があります。この場合、特に担保権の行使に対する制約が破産手続き等に比較して相対的に大きい会社更生手続きにおいては深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して、運用不動産(不動産信託受益権を含みます。以下本項において同じ。)を譲渡した前所有者(前信託受益者を含みます。以下本項において同じ。)が運用不動産をその前々所有者から購入した当時の、当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っていません。前々所有者の倒産等の場合、転得者が否認の原因のあることを知っていた等一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引にかかる否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります(破産法第83条(平成16年5月改正平成17年1月施行の改正法では第170条)、会社更生法第93条、民事再生法第134条)。従って、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され、または詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産の所有権を失う等、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(z) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額(不動産価格調査の調査価格を含みます。)は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。従って、同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法または調査方法もしくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額により運用不動産を売却できることを保証または約束するものではありません。

信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権または地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

取得済物件のうち、クレッセ稲毛は信託受益権となっています。

(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(信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)第7条)、他方で、信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、

最終的に信託受益者が負担することになっています(信託法第36条、第37条)。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権また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リジェンス(詳細な調査等)を実施し、保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じた上で取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権また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信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受けまたは受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁または受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、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(前記「不動産に関するリスク / (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご覧ください。)。

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信託契約上要求されるのが通常です。

さらに、不動産、土地の賃借権または地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになりますし、また、信託の受益権の流通市場や明確な媒介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありませんので、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産、民事再生手続き、会社更生手続きその他の倒産手続きが開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者または更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、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、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債務者または更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は小さいものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する見解もあります(破産法第6条(平成16年5月改正平成17年1月施行の改正法では第34条)第1項)。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。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。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

(d) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約または信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、また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等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています(信託法第31条)、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有されている場合または分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約または信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

税制に関するリスク

(a) 導管性要件に関するリスク

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4.手数料等及び税金 / (5)課税上の取扱い / c. 投資法人の税務 / (i)利益配当等の損金算入要件」をご覧ください。

(b) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、過年度の本投資法人の導管性要件にかかる取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(c) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第26条)としています。本投資法人は、前記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、または軽減措置の要件が変更されもしくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(d)一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制もしくは本投資法人に関する税制またはかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制またはかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有または売却による投資主の手取金の額が減少したり、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(2)投資リスクに関する管理体制

資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資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が、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

資産運用会社の体制

(イ)資産運用規程等の整備

(a)資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、資産運用規程において投資不動産の投資方針及び財務方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めています。資産運用規程における投資方針及び財務方針は以下の区分毎に規定されています。各方針の詳細については、前記「2. 投資方針 / (1)投資方針」をご覧ください。

< 投資方針 >

-)基本方針
-)アロケーション方針
-)取得方針
-)リーシング方針
-)プロパティマネジメント方針
-)修繕計画及び資本的支出に関する基本方針
-)付保方針
-)ポートフォリオの見直し・譲渡方針

< 財務方針 >

-)担保差入
-)LTV基準
-)資金調達先の決定
-)金融デリバティブ取引
-)余資の運用

(b)資産運用会社は、利害関係人取引規程において本投資法人と利害関係人等との間で行われる一定の取引にかかる行為基準、取引プロセス及び取引の開示について定め、これを遵守することにより、利害関係人等との取引にかかるリスクの管理に努めています。利害関係人取引規程の概要については後記「6. 管理及び運営 / (2)利害関係人との取引制限 / b. 利害関係人等との取引における自主ルール」をご覧ください。

(ロ)資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

資産運用会社は前記「1. 投資法人の概況 / (5)投資法人の機構 / c. 投資運用の意思決定機構」のように、資産運用実績等を適切に把握する体制を整えています。

また、資産運用会社の意思決定は、投資3委員会において委員の過半数が出席し、出席委員の過半数が賛成することを必要としています。

さらに、投資3委員会における議事録の作成を義務付けることにより、意思決定過程の明確化を図っています。

前記の意思決定過程を経て決定された事項は、その後開催される資産運用会社の取締役会に報告されることになっています。

なお、利害関係人取引については、本投資法人の役員会が最終的な意思決定を行うことで一層慎重な意思決定手続きが採用されています。

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / b. 投資法人の運用体制及び c. 投資運用の意思決定機構」をご覧ください。

(ハ) リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

資産運用会社は、資産運用業務にかかる議案について投資3委員会における審議を要求することにより、基本的なコンプライアンス体制を整えています。

また、資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンス状況の確認のための機関として、業務監査責任者及びリスク管理委員会を設置しています。投資3委員会に付議する議案についてはリスク管理委員会がそのコンプライアンス状況及びリスクの有無を検討し、投資3委員会に意見書を提出することになっており、投資3委員会は、リスク管理委員会の意見書を踏まえて議案を審議し、意思決定することとされています。

さらに、利害関係人取引については、後記「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」をご覧ください。

なお、各部門の日常業務におけるリスク管理及びコンプライアンス状況の確認は、リスク管理委員会の委員長でもある業務監査責任者が責任を持つこととなっています。業務監査責任者は、必要と判断した場合、役職員に対して監査をし、必要に応じて助言及び取締役社長に意見具申するものとされています。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3か月に1度以上の頻度で役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受けるほか、利害関係人等との取引については、本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、最終的な決定権を留保する形にし、リスクの管理に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第6条)、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

a. 役員報酬(規約第25条)

() 執行役員

執行役員の報酬の額は、役員会で決定した金額(月額80万円を上限とします。)とし、当月分を当月末日に支払います。

() 監督役員

監督役員の報酬の額は、役員会で決定した金額(一人当たり月額50万円を上限とします。)とし、当月分を当月末日に支払います。

b. 会計監査人報酬(規約第32条)

本投資法人の会計監査人に対する報酬額は、役員会で決定した金額(営業期間毎に1,500万円を上限とします。)とし、決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により支払うものとする。

c. 資産運用会社への支払報酬(規約第34条)

規約は、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者に支払う報酬の額または資産運用報酬の支払いに関する基準について、以下のとおり定めています。本投資法人は、その範囲内で、資産運用会社に対し資産運用を委託し、報酬を支払います。

() 運用報酬 1

運用報酬 1 は、各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の「期末算定価格」のそれぞれの総額を平均した金額の0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、当該営業期間の月数を12月で除した割合を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の「期末算定価格」の総額の0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の12分の1を、翌月末日までに支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算します。

なお、本書の日付現在、当該運用報酬 1 にかかる料率は0.15%です。

(注)「期末算定価格」とは、毎決算期において、以下の各項記載の資産を以下に定める方法で算定した価格をいいます(規約第27条第2項)。

ア 不動産、不動産の賃借権及び地上権

不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額。

イ 不動産、土地の賃借権及び地上権の信託受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

アによる評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

ウ 前記ア及びイに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産を構成する資産が前記ア及びイの資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、

また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

エ 不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記ア及びイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額。

オ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産を構成する資産または不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記ア及びイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

()運用報酬 2

運用報酬 2 は、決算期に算定される「分配可能金額」の 3% を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。

「分配可能金額」とは、日本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計算される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。支払時期については、直前の決算期における分配可能金額の 3% を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の 2 分の 1 に相当する金額を、毎年 3 月末日、6 月末日、9 月末日及び 12 月末日に支払い、各決算期における決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。

なお、本書の日付現在、当該運用報酬 2 にかかる料率は 1.5% です。

()運用報酬 3

運用報酬 3 は、本投資法人が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を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。

- (a) 150 億円以下の部分に対して 0.4%
- (b) 150 億円超 300 億円以下の部分に対して 0.1%
- (c) 300 億円超の部分に対して 0.05%

支払時期は、本投資法人が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)とします。

なお、本書の日付現在、当該運用報酬 3 は前記料率に変更ありません。

()運用報酬 4

運用報酬 4 は、本投資法人が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を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。)に 0.05% を乗じた金額とします。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)とします。

なお、本書の日付現在、当該運用報酬 4 は前記料率に変更ありません。

d. 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

()本投資法人は、一般事務受託者に対して同社との間で締結された契約に基づき、以下の発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託しています(以下、発行する投資口の名義書換に関する事務等を受託する者を「名義書換事務等受託者」といいます。)

- (a)投資口の名義書換、実質投資主通知の受理、実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ、質権の登録またはその抹消及び信託財産の表示またはその抹消に関する事務
- (b)一般投資主、実質投資主及び登録質権者またはこれらの法定代理人もしくは以上の者の常任代理人の住所、氏名及び印鑑の登録またはその変更登録に関する事務
- (c)投資口に関する諸届出の受理に関する事務
- (d)投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付随する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧または謄写本もしくは証明書の交付に関する事務
- (e)投資証券不所持に関する事務
- (f)投資証券の交付に関する事務
- (g)投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務
- (h)分配金の計算及び支払に関する事務
- (i)投資口に関する照会に対する応答及び事故届出の受理に関する事務
- (j)投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出もしくは報告に関する資料の作成事務
- (k)投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、投資法人の合併等の臨時事務
- (l)一般投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- (m)前各号に掲げる事項に付随する事務

前記の事務委託の対価として下記一般事務手数料表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記一般事務手数料表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び名義書換事務等受託者の協議の上決定します。名義書換事務等受託者は毎月15日までに、前月にかかる業務手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを名義書換事務等受託者に支払います。

一般事務手数料表

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本料	<p>(1)月末現在の投資主名簿上の投資主(以下「一般投資主」といいます。)と実質投資主名簿上の投資主(以下「実質投資主」といいます。)を合算した投資主名簿(以下「合算投資主名簿」といいます。)上の投資主(以下「投資主」といいます。)1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)とします。 但し、最低料金は月額 240,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>580円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>490円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>350円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>280円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>220円</td> </tr> </table> <p>(2)月中に失格した一般投資主1名につき加算 80円</p>	1 ~ 5,000名	580円	5,001 ~ 10,000名	490円	10,001 ~ 30,000名	420円	30,001 ~ 50,000名	350円	50,001 ~ 100,000名	280円	100,001名以上	220円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主名簿、合算投資主名簿の維持、管理、期末(中間を含む)投資主確定 ・一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算 ・期末統計資料の作成 ・期末投資主一覧表(大投資主、役員)の作成 ・投資主票の索引、登録、整理 ・失格投資主名簿の管理 ・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄 ・未達、未引換投資証券の保管及び交付または引換 ・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理 ・還付郵便物の整理、保管及び再送 ・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付 ・帳簿書類等の調整 ・各種書類の保管 ・投資口に関する各種照会への対応
1 ~ 5,000名	580円													
5,001 ~ 10,000名	490円													
10,001 ~ 30,000名	420円													
30,001 ~ 50,000名	350円													
50,001 ~ 100,000名	280円													
100,001名以上	220円													
名義書換料	<p>(1)月中書換投資口数 1単位の投資口数につき 120円</p> <p>(2)書換投資証券 1枚につき 115円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口の名義書換 ・質権の登録またはその抹消 ・信託財産の表示またはその抹消 ・名称(商号)変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載 												
投資証券再発行料	<p>(1)回収投資証券 1枚につき 60円</p> <p>(2)交付投資証券 1枚につき 70円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資証券の交換、分割、併合、再発行(喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等)による投資証券の回収及び代替投資証券の交付 ・不所持申出による投資証券の回収 ・不所持交付請求による投資証券の交付 ・機構名義失念投資口にかかる投資証券の交付 ・回収投資証券の廃棄 												
諸届受理料	各種諸届の受理 1件につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> ・住所変更、地名変更、代表者(役職名)変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿、合算投資主名簿の記載の変更を要する諸届の受理 ・事故届、改印届、分配金振込口座指定書、特別税率適用申告書、同廃止申告書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・機構名義失念投資口にかかる諸請求の受理 												
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件(1名義人)につき 650円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金支払明細書(一括送付分を除く。)の作成 ・投資主名簿、合算投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿及び合算投資主名簿の調査への回答書作成 ・各種税務調査への回答書作成 												
分配金計算料	(1)分配金受領権者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金を1回につき310,000円とします。	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金額及び源泉徴収税額の計算 ・分配金支払台帳、分配金領収証(または郵便振替支払通知書)、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・租税条約、特別税率の適用及び管理 												

項目	手数料率	対象事務の内容
	1 ~ 5,000名 125円 5,001 ~ 10,000名 110円 10,001 ~ 30,000名 95円 30,001 ~ 50,000名 80円 50,001 ~ 100,000名 65円 100,001名以上 60円 (2)分配金振込口座指定 1件につき加算 160円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金領収証及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付 ・配達記録受領証の作成 ・支払済分配金領収証(または郵便振替支払通知書)の集計及び未払分配金の確定 ・証券投資信託、年金信託組入状況の報告 ・分配金支払明細書(一括送付分)の作成
未払分配金支払料	(1)支払領収証 1枚につき 650円 (2)月末現在未払投資主 1名につき 7円	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行取扱期間(または郵便振替払渡期間)経過後の分配金の支払い ・機構名義失念投資口にかかる分配金等の支払い ・未払分配金台帳の管理
投資主総会関係手数料	(1)諸通知の封入及び発送 (投資主総会関係) 招集通知：封入物2種まで投資主1名当たり 45円 決議通知：封入物2種まで投資主1名当たり 35円 (分配金関係) 封入物2種まで投資主1名当たり 35円 封入物各1種増すごと、 または手封入1種につき加算 7円 (2)議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。 (3)発送保留等の選別 選別通数1通当たり 20円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷 ・議決権行使書(または投資主総会出席票)の作成 ・投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書、(または投資主総会出席票)、決議通知書、分配金領収証(または郵便振替支払通知書)、振込通知書等の封入及び発送 ・議決権行使書の受理及び集計
投資主名簿臨時確定料	対象投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額 1 ~ 5,000名 70円 5,001 ~ 10,000名 60円 10,001 ~ 30,000名 50円 30,001 ~ 50,000名 40円 50,001 ~ 100,000名 30円 100,001名以上 20円 但し、最低料金を右記とします。 210,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・決算期末以外を基準日とする投資主総会のための臨時の投資主名簿確定事務及び投資主諸統計表、大投資主一覧表の作成事務
実質投資主管理料	(1)月末現在の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)とします。但し、月額最低料金を45,000円とする。 1 ~ 5,000名 45円 5,001 ~ 10,000名 40円 10,001 ~ 30,000名 35円 30,001 ~ 50,000名 30円 50,001名以上 20円 (2)月中に失格した実質投資主1名につき加算 80円	<ul style="list-style-type: none"> ・実質投資主名簿の維持及び管理 ・実質投資主間の名寄せ、投資口数合算 ・実質投資主の抹消、減少通知の受理 ・実質投資主票の管理
実質投資主に関するデータ処理料	(1)実質投資主票処理1件につき 200円 (2)実質投資主データ1件につき 150円	<ul style="list-style-type: none"> ・実質投資主票の受理及び送付明細表との突合 ・実質投資主の新規口座作成 ・実質投資主データの受理及び検証 ・実質投資主票等のデータに関する不備照会

(注)解約手数料は、上記基本料の3か月分相当額とします。

各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

新投資口の発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、引継、解約(解約時の基本料を除く。)、臨時的統計資

料の作成、新投資主への挨拶状の発送、P R 郵便物の発送、振込口座指定の勧誘、未払分配金の催告、投資口の失効、その他臨時または特別事務については本投資法人及び名義書換事務等受託者の協議の上別に手数料を定めます。

()また、本投資法人は、一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の会計帳簿の作成に関する事務等を委託しています(以下、会計帳簿の作成に関する事務等を受託する者を「会計帳簿作成事務等受託者」といいます。)

(a)役員会、投資主総会の運営に関する事務(但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)

(b)計算に関する事務

(c)会計帳簿の作成に関する事務

(d)納税に関する事務

前記事務委託の対価として下記一般事務手数料表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。下記一般事務手数料表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者の協議の上決定します。会計帳簿作成事務等受託者は、本投資法人の営業期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算の上当該営業期間終了後3か月以内に本投資法人に請求し、当該請求額を本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに会計帳簿作成事務等受託者の指定する銀行口座へ振込により支払います。

一般事務手数料表

決算期末月 (3月、9月)	各月末時点における貸借対照表上の資産の部の合計額 $\times 0.09\% \div 12$
決算期末月を除く 各月	各月末時点における合計残高試算表上の資産の部の合計額 $\times 0.09\% \div 12$

なお、計算対象月における会計帳簿作成事務等受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における会計帳簿作成事務等受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。会計帳簿作成事務等受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上または合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

()また、本投資法人は、資産保管会社に対して同社との間で締結された契約に基づき、以下の資産保管業務等を委託しています(以下、資産保管業務等を受託する者を「資産保管業務等受託者」といいます。)

(a)資産保管業務

(b)金銭出納管理業務

前記の業務委託の対価として下記資産保管業務手数料表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。下記資産保管業務手数料表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管業務等受託者の協議の上決定します。資産保管業務等受託者は、本投資法人の営業期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算の上、当該営業期間終了後3か月以内に本投資法人に請求し、当該請求額を本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに資産保管業務等受託者の指定する銀行口座へ振込により支払います。

資産保管業務手数料表

決算期末月 (3月、9月)	各月末時点における貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
決算期末月を除く 各月	各月末時点における合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管業務等受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管業務等受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管業務等受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上または合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社の投資案件委員会において物件の取得の検討着手の決定がなされた場合には、当該物件(以下「検討物件」といいます。)についての以下に記される費用を、検討物件の取得の成否にかかわらず負担します。本投資法人は、資産運用会社がこれらにつき立替払いを行った場合は、資産運用会社の請求に従い、直ちにこれらを払い戻します。

- () 建物診断調査費用
- () 環境リスク調査費用
- () 地震リスク調査費用
- () 物件管理状況評価費用
- () 賃料調査費用
- () 鑑定評価費用(仮鑑定価格算出の場合を含みます。)
- () 法務デューデリジェンス費用
- () 財務デューデリジェンス費用
- () その他検討物件の取得のために必要な資料のうち、資産運用会社以外の第三者に依頼して調査し作成する必要があると資産運用会社が判断し、第三者に対し発注する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者または日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

a. 個人投資主の税務

() 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則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、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資家は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配にかかる源泉税率は、特例により平成20年3月31日までに受取る利益の分配に関しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成20年4月1日以降に受取る利益の分配に関しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。なお、大口個人投資主(発行済投資口総数の5%以上を保有)はこの特例の対象とはならず、原則どおり20%の税率

により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

()利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記()における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額(注2)として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記()における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

()投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の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、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を、証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (a) 申告分離課税の前記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%(所得税7%、住民税3%)となります。
- (b) 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- (c) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成20年1月1日以降の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。

b. 法人投資主の税務

()利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は、平成20年3月31日までに受取るものに関しては7%、平成20年4月1日以降に受取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

()利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記()における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投

資口の譲渡にかかる収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。

()投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1)みなし配当の金額は、以下のとおり計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2)投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり計算されます。

$$\text{投資口の譲渡にかかる収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額}$$

(注3)投資主の譲渡原価は、以下の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4)投資口の譲渡損益は、以下のとおり計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} - \text{譲渡原価の額}$$

c. 投資法人の税務

()利益配当等の損金算入要件

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件の主たる事項は以下のとおりです。

- (a)配当等の額が配当可能所得の90%超(または金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- (b)他の法人の株式または出資の50%以上を有していないこと。(注)
- (c)借入れは、適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)からのものであること。
- (d)事業年度の終了時において同族会社に該当していない(発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない)こと。
- (e)発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること。
- (f)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。

(注)平成16年度税制改正により、一定の要件を満たすことで、投資法人が特定目的会社の優先出資証券の全部を保有することに限り、(b)から除外される特例が新設されました。

但し、本書の日付現在、本投資法人に関しては、この特例の要件を満たしていないため適用はありません。

()不動産流通税の軽減措置

(イ)登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以降は2%の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権または不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

(ロ)不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以降は4%の税率により課税されます。但し、前記(イ)の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年9月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等による区分 (注1)	用途等による区分 (注1)	価格(注2) (千円)	投資比率(注3) (%)
不動産	-	東京都心部	オフィスビル	74,011,753	57.9
		その他	オフィスビル	19,898,261	15.5
			商業施設	24,418,944	19.1
	不動産合計				118,328,960
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	その他	商業施設	4,386,526	3.4
	預金・その他資産(注4)			5,244,035	4.1
資産総額(注5)				127,959,523	100.0

負債総額(注5)、(注6)	45,319,024	35.4
純資産総額(注5)	82,640,498	64.6

(注1)地域区分及び用途区分の定義については、前記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / ()ポートフォリオのアロケーション方針」をご覧ください。

(注2)「価格」欄では、規約に定められた資産評価方法に従って、平成16年9月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。なお、不動産及びその他の資産のうち不動産等を主な信託財産とする信託受益権について、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3)投資不動産物件 / 不動産及び信託不動産の内容一覧」に、地域区分及び用途区分毎の期末算定価額合計及び取得価格合計を記載しています。

(注3)小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、信託受益権ではなく預金・その他資産項目に計上されています。

(注5)資産総額、負債総額及び純資産総額には、平成16年9月30日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注6)負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成16年9月期の直近5計算期間末における、本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は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、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いません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たりの純資産額(円)
第1期計算期間末 (平成14年9月末日)	22,041,473 (21,970,010)	6,421,470 (6,350,007)	505,627 (500,000)
第2期計算期間末 (平成15年3月末日)	95,024,822 (94,720,495)	27,004,365 (26,700,039)	505,699 (500,000)
第3期計算期間末 (平成15年9月末日)	147,471,121 (146,621,041)	80,850,083 (80,000,003)	505,313 (500,000)
第4期計算期間末 (平成16年3月末日)	116,074,357 (113,635,477)	82,438,963 (80,000,083)	515,243 (500,000)
第5期計算期間末 (平成16年9月末日)	127,959,523 (125,319,043)	82,640,498 (80,000,018)	516,503 (500,000)

(注1)括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行った後の金額です。

(注2)1口当たりの純資産額は、小数点第1位を切り捨てています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成16年2月13日以降上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・ 最低投資口価格 (円)	回次	第4期	第5期
	決算年月	平成16年3月	平成16年9月
	最高	832,000	853,000
	最低	748,000	749,000

月別最高・最低投 資口価格(円)	月別	平成16年 4月	平成16年 5月	平成16年 6月	平成16年 7月	平成16年 8月	平成16年 9月
	最高	815,000	782,000	785,000	809,000	836,000	853,000
	最低	750,000	749,000	763,000	781,000	801,000	829,000

【分配の推移】

平成16年9月期の直近5計算期間における、本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配額は以下のとおりです。

計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第1期 (平成13年10月2日～平成14年9月30日)	71,462	5,627
第2期 (平成14年10月1日～平成15年3月31日)	304,326	5,699
第3期 (平成15年4月1日～平成15年9月30日)	850,080	5,313
第4期 (平成15年10月1日～平成16年3月31日)	2,438,880	15,243
第5期 (平成16年4月1日～平成16年9月30日)	2,640,480	16,503

(注)第1期から第3期は未上場であったことから、本投資法人は租税特別措置法第67条の15の利益分配金が損金算入される税制の適用を受けることができず、法人税等が課税されています。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成16年9月期の直近5計算期間末における、本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期 (平成13年10月2日～平成14年9月30日)	1.6%	3.0%
第2期 (平成14年10月1日～平成15年3月31日)	1.8%	3.6%
第3期 (平成15年4月1日～平成15年9月30日)	1.6%	3.2%
第4期 (平成15年10月1日～平成16年3月31日)	3.0%	6.0%
第5期 (平成16年4月1日～平成16年9月30日)	3.2%	6.4%

(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

なお、第1期については期首純資産額は実質的な運用開始日(平成14年3月28日)時点での純資産額を使用しています。

(3) 【販売及び買戻しの実績】

平成16年9月期の直近5計算期間における、本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

	販売日	販売口数(口)	買戻し口数(口)
第1期 (平成13年10月2日～ 平成14年9月30日)	平成13年10月2日	400 (0)	0 (0)
	平成14年3月27日	5,200 (0)	0 (0)
	平成14年7月4日	2,600 (0)	0 (0)
	平成14年9月27日	4,500 (0)	0 (0)
第2期 (平成14年10月1日～ 平成15年3月31日)	平成15年3月27日	40,700 (0)	0 (0)
第3期 (平成15年4月1日～ 平成15年9月30日)	平成15年9月19日	66,600 (0)	0 (0)
	平成15年9月30日	40,000 (0)	0 (0)
第4期 (平成15年10月1日～ 平成16年3月31日)	該当なし		
第5期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	該当なし		

(注)括弧内の数値は、本邦外における販売口数または買戻し口数です。

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

【資産の評価】

- ()本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

- ()本投資法人の会計処理は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。以下「計算書類規則」といいます。)、並びに、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に則り処理します(規約第27条)。
- (イ)資産の評価方法は、以下のとおり特定資産の種類毎に定めることとします。

A. 不動産等

(a)不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から所要の減価償却累計額を控除した価額。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに定額法により算定します。

(b)不動産、土地の賃借権及び地上権の信託受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

(a)による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

(c)前記(a)ないし(b)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産を構成する資産が前記(a)ないし(b)の資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

(d)不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記(a)ないし(b)の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額。

(e)信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

信託財産を構成する資産または不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記(a)ないし(b)の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

B. 有価証券

公表されている最終価格に基づき算出した価額またはこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額。

なお、優先出資証券については、前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、取得原価で評価を行うことができるものとします。

C. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。但し、債権を債権金額より低い価額または

高い金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場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額。

D. 金融先物取引及び金融デリバティブ取引

(a)取引所の相場のあるもの

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額。

(b)取引所の相場のないもの

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る場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。

E. その他

前記に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によって評価するものとします。

(ロ)資産運用報告書等に記載する目的で、貸借対照表価額と異なる価格を記載する場合には、前記(イ)A.(a)の「取得価額から所要の減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額」と読み替えて適用するものとします。

(ハ)資産評価の基準日は、原則として決算期とし、前記(イ)B.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします。

(ニ)前記(イ)の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した評価方法が適当でなくなった場合で、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、他の評価方法に変更できるものとします。

(ホ)評価方法を変更した場合、その直後に投資者に交付する資産運用報告書等において、以下に掲げる事項を記載するものとします。

(a)当該評価方法の変更の事実並びに変更日

(b)変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的な内容

(c)決算期における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(d)具体的な変更の理由

(e)その他、投資者保護上必要な事項

() 1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類(資産運用報告書等)に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条)。

なお、本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます(保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を

交付する方法によることも可能です。)

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券(但し、非同意銘柄を除きます。)の売買の決済と同様に、原則として機構における口座振替の方法によって行われています。但し、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

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

【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで、及び10月1日から翌年3月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をもって決算期とします(規約第28条)。

【その他】

a. 増減資に関する制限

()投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口で、本書の日付現在で16万口が発行されています(投資法人の出資総額の詳細は、前記「1. 投資法人の概況 / (6) 投資法人の出資総額」をご覧ください。)。本投資法人は、かかる投資口の総口数から発行済の投資口数を控除した口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。この場合において、投資口の発行価額は、発行日毎に均等に定め、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額としなければなりません(投信法第120条及び第121条)。

()国内における募集

租税特別措置法第67条の15第1項第1号八所定の要件を満たすため、本投資法人は、その発行する投資口のうち、その発行価額が発行価額の総額に占める割合が100分の50を超えることとなる投資口を国内において募集するものとします(規約第5条)。

b. 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ)投資主総会の決議

(ロ)合併

(ハ)破産

(ニ)解散を命ずる裁判

(ホ)投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

c. オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行は行いません。

d. 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。但し、投資主は書面によって議決権を行使することが認められています。また、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には当該投資主は議案(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。)に賛成しているものとみなします。詳しくは、後記「(3)投資主・投資法人債権者の権利 / a. 投資主総会における議決権 / () / (二)、(ホ)及び(ト)」をご覧ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限または分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が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、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

e. 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

()資産運用会社：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

資産運用業務委託契約

期間	本書の日付現在の期間満了日は、平成17年6月末日です。
更新	期間満了日の3か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とされます。
解約	<p>本投資法人は、6か月前までに資産運用会社に対し、書面をもって解約通知を行うことにより、本投資法人の投資主総会の承認を条件として、契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が適用法令及び契約上の義務に違反し、もしくは当該義務の履行を怠った場合、または資産運用会社に資産運用業務を引き続き委託することに耐えない重大な事由が生じた場合は、役員会の決議に基づいて、資産運用会社に対する書面による通知により、契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、資産運用会社に対する書面による通知により、契約を解約します。</p> <p>資産運用会社が投資信託委託業者でなくなったとき。</p> <p>資産運用会社の役員もしくは使用人または子会社の役員もしくは使用人(本表において「役員等」といいます。)が本投資法人の監督役員となったとき</p> <p>資産運用会社が、投資法人の監督役員に継続的な報酬を与えたとき</p> <p>資産運用会社の役員等の親族が、本投資法人の監督役員となったとき</p> <p>資産運用会社が、投資法人の監督役員に対して、無償または通常の取引価格より低い価格による事務所または資金の提供その他の特別の経済的利益の供与をしたとき</p> <p>資産運用会社が解散したとき</p>
変更	本投資法人及び資産運用会社は、適用法令の定めるところに従い、書面による事前の合意により、契約を変更することができます。

()一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務業務委託契約(名義書換事務等委託契約)

期間	本書の日付現在の期間満了日は、平成17年10月末日です。
更新	期間満了日の3か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人または名義書換事務等受託者が、書面をもって解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。</p> <p>本投資法人または名義書換事務等受託者は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効させることができます。</p> <p>及び により契約が終了するときは、それが名義書換事務等受託者のみの責めに帰すべき場合を除き、本投資法人は名義書換事務等受託者に基本料の3か月分の解約手数料を支払います。</p>
変更	本投資法人及び名義書換事務等受託者は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

一般事務業務委託契約(会計帳簿作成事務等委託契約)

期間	本書の日付現在の期間満了日は、平成17年10月末日です。
更新	期間満了日の3か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人または会計帳簿作成事務等受託者が、書面をもって解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。 本投資法人または会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効させることができます。
変更	本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の期間満了日は、平成17年10月末日です。
更新	期間満了日の3か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人または資産保管会社が、書面をもって解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。 本投資法人または資産保管会社は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効させることができます。
変更	本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

f. 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

(2) 【利害関係人との取引制限】

a. 法令に基づく制限

() 資産運用会社は、法令の定めるところにより、資産運用会社と一定の利害関係を有する者(以下「法定利害関係人等」といいます。)との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条)。ここで「法定利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます(投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条)。

(イ) 資産運用会社の法定利害関係人等である以下の(a)から(g)までに掲げる者の当該(a)から(g)までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(a) 投資信託委託業者 投資信託委託業にかかる受益者または投資法人資産運用業にかかる投資法人

(b) 信託会社 信託の引受けを行う業務にかかる受益者

(c) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務にかかる受益者

(d) 投資顧問業者 投資顧問業にかかる顧客または当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客

- (e) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業にかかる顧客
- (f) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- (g) 前記(a)から(f)までに掲げる者のほか、特定資産にかかる業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の法定利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の法定利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額または市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
 - (a) 証券会社等
 - (b) 登録金融機関
 - (c) 宅地建物取引業者
 - (d) 前記(a)から(c)までに掲げる者のほか、投信法施行令第21条に定められている者
 - 銀行
 - 農林中央金庫及び商工中央金庫
 - 信用金庫、信用金庫連合会、労働金庫、労働金庫連合会、信用協同組合及び協同組合連合会(中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号)第9条の9第2号の事業を行うものに限ります。)
 - 業として資金の貸付けをすることができる農業協同組合、農業協同組合連合会、漁業協同組合、漁業協同組合連合会、水産加工業協同組合及び水産加工業協同組合連合会
 - 保険会社及び保険業法(平成7年法律第105号)第2条第7項に規定する外国保険会社等
 - 貸金業者(貸金業の規制等に関する法律(昭和58年法律第32号)第2条第2項に規定する貸金業者をいいます。)
 - 金融先物取引業者(金融先物取引法第2条第13項に規定する金融先物取引業者をいいます。)
- (ニ) 資産運用会社の法定利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集または売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の法定利害関係人等である証券会社、証券仲介業者または登録金融機関が有価証券の募集もしくは売出しまたは募集、私募もしくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社、証券仲介業者または登録金融機関に対する当該有価証券の取得または買付けの申込みの額が当該証券会社、証券仲介業者または登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社、証券仲介業者または登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、または買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の法定利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の法定利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定

していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

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

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

()利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第34条の6第2項)

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己またはその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、法定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。以下本項において同じ。)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、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。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に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、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。

()資産の運用の制限(投信法第195条、投信法施行令第95条ないし第97条)

登録投資法人は、その執行役員または監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員または監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役もしくは監査役もしくはこれらに類する役職にある者また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。

(a)有価証券の取得または譲渡

(b)有価証券の貸借

(c)不動産の取得または譲渡

(d)不動産の貸借

(e)不動産の管理の委託

(f)宅地の造成また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かかる取引(但し、資産運用会社に、宅地または建物の売買または貸借の代理または媒介を行わせること等は認められています。)

b. 利害関係人等との取引における自主ルール

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する社内規程として「利害関係人取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の

法定利害関係人等との取引のみならず、その他の利益相反のおそれのある者との取引等にかかる弊害の排除に努めており、資産運用規程においても利害関係人取引規程に従った取引を行う旨を明記しています。利害関係人取引規程の概要は以下のとおりです。

() 利害関係人等の範囲

利害関係人取引規程において、「利害関係人等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいうとされています(以下「利害関係人等」といいます。)

(a) 資産運用会社の法定利害関係人等(投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条)

(b) 株式会社森トラストグループ本社が直接または間接に10%以上の株式を保有し、かつ常勤役員を派遣している会社

() 利害関係人等との取引の範囲及び取引における行為基準

利害関係人取引規程が適用される取引は、投資法人と利害関係人等の間で行われる取引で投資法人の役員会の事前承認を得て行うことが必要とされる以下に掲げる取引をいいます。当該取引について、資産運用会社は、利害関係人取引規程において、以下の各取引類型に規定された行為基準に従ってこれを行わなければならない旨定めています。

(イ) 利害関係人等からの特定資産の取得

(a) 不動産等資産(不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じ。)の場合

1 物件当たりの「取得価格」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は不動産鑑定士の鑑定評価額以下とします。

(b) その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

(ロ) 利害関係人等への特定資産の譲渡

(a) 不動産等資産の場合

1 物件当たりの「譲渡価格」(不動産等資産そのものの譲渡価額のみとし、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は不動産鑑定士の鑑定評価額以上とします。

(b) その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

(ハ) 不動産等資産の取得、譲渡または賃貸にかかる利害関係人等への媒介手数料の支払

(a) 取得

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地または建物を基準とします。)で、投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務委託契約(平成13年10月15日締結、その後の変更・改正を含みます。)第9条1項(3)規定の運用報酬3を控除した残額を上限とします。

(b) 譲渡

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地または建物を基準とします。)で、投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務

委託契約(平成13年10月15日締結、その後の変更・改正を含みます。)第9条1項(4)規定の運用報酬4を控除した残額を上限とします。

(c)賃貸

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬の範囲内とします(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地または建物を基準とします。)

(二)利害関係人等への不動産等資産の管理の委託

(a)不動産等資産を取得した時に、

当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在する場合、原則として当初の管理業務委託契約満了までは引き続き管理業務を継続して委託します。

当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在しない場合、不動産管理業務に専門的に従事する会社(以下「PM専門会社」といいます。)を比較検討して、より適当と判断される他の独立のPM専門会社が存しないとき、利害関係人等を選任することができます。

(b)当初の管理業務委託契約が満了した場合またはパフォーマンス状況が悪い場合、PM専門会社を比較検討して、より適当と判断される他の独立のPM専門会社が存しないとき、利害関係人等を選任することができます。

(ホ)利害関係人等との不動産等資産の賃貸借契約の締結

賃貸契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によります。

(ヘ)利害関係人等への不動産等資産にかかる契約金額1,000万円以上の工事の発注

利害関係人等以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討した上で、より適当と判断される第三者が存しないとき、利害関係人等に対し同工事を発注することができます。

()利害関係人等との取引の実行プロセス

資産運用会社は、利害関係人取引規程において、利害関係人等と取引を行おうとする場合、投信法その他法令上の規定を遵守するほか、以下の手順によらなければならない旨定めています。

(イ)資産運用会社の担当部署の部長は、投資案件委員会及びリスク管理委員会に以下の書類を提出の上、当該取引を付議します。

(a)取引にかかる事項を記載した書面

(b)利害関係人等を選定する理由を記載した書面

(c)当該取引の価格または金額の決定に至る経緯を記載した書面

(d)第三者作成の不動産鑑定評価書または価格もしくは金額が適正であることの根拠を示す資料もしくは意見書

(ロ)リスク管理委員会は、当該取引についてリスク管理及び法令遵守の観点から問題点の有無について審議します。

(ハ)リスク管理委員会は、審議のために必要な場合、策定または立案部署その他の部署の部長または担当者に対して、リスク管理委員会への出席もしくは説明を求め、また資料の提出を求めることができます。

(ニ)リスク管理委員会は、審議が行われたときは、当該審議の結果を記載した意見書を作成し、投資案件委員会に報告します。

(ホ)投資案件委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書の内容を踏まえて、当該取引案

を承認するか否かを決議し、その結果を資産運用会社の取締役会に報告します。

- (ヘ)投資案件委員会は、当該取引案件について可決したときは、当該案件について、リスク管理委員会の意見書及び前記(イ)記載の書類を付して、投資法人の役員会に付議します。但し、投資案件委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書に問題点の指摘や妥当でない旨の意見が記載されているにもかかわらず当該取引案件を可決した場合、前記の各書面に加えて、当該リスク管理委員会の意見を採用しない理由を明記した書面を添付します。
- (ト)資産運用会社は、投資法人の役員会が当該取引案件について承認した場合、当該利害関係人取引を行うことができます。

- ()資産運用会社は、利害関係人等と取引を行った場合、以下の事項を投資主へ開示します。
- (イ)証券取引法、上場規則その他関連規則に従って開示が要求される事項に該当するものについては、当該利害関係人等との取引の概要。
- (ロ)証券取引法その他関連規則及び証券取引の諸規則に従って適時開示が要求される事項に該当するものについては、当該利害関係人等との取引の概要。
- (ハ)前項所定の諸規則に別途定めがある場合を除き、制限取引等の取引金額等及び投資法人の資産規模等に鑑みて、利害関係人等との取引が運用資産等に関する重要な事項であって、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすものと判断する場合には、当該取引の概要。

()利害関係人等との取引実績

(イ)第5期中に実施された利害関係人等との取引

第5期中において実施された、前記「()利害関係人等との取引の範囲及び取引における行為基準」に定める利害関係人等との取引の状況は以下のとおりです。

(a)利害関係人からの不動産等の取得

該当事項はありません。

(b)利害関係人等への不動産等の売却

該当事項はありません。

(c)不動産等の取得または売却にかかる利害関係人等への媒介手数料の支払い

利害関係人等	取引の内容
森トラスト株式会社	イトーヨーカドー新浦安店取得の媒介 売買価格：12,150百万円 媒介手数料：315百万円 資産の種類：不動産 取得日：平成16年7月30日

(d)利害関係人等への不動産等の管理の委託

該当事項はありません。

(e)利害関係人等との不動産等の賃貸借契約の締結

該当事項はありません。

(f)利害関係人等への不動産等にかかる1,000万円以上の工事の発注

該当事項はありません。

(ロ)第6期中に実施された利害関係人等との取引

第6期中において、本書の日付までに実施された、前記「()利害関係人等との取引の範囲及び取引における行為基準」に定める利害関係人等との取引はありません。

(ハ)継続中である利害関係人等との取引

第4期以前に締結され、本書の日付現在において継続中である、前記「()利害関係人等との取引の範囲及び取引における行為基準」に定める利害関係人等との運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約または建物管理委託契約は、以下のとおりです。

利害関係人等	取引の内容
森トラスト株式会社	日立本社ビルの賃貸借(マスターリース契約) 賃料：219,340千円/月 期間：平成15年6月1日ないし平成18年5月31日 敷金等：2,800,000,000円
	日立本社ビルの賃貸借(予定)(注) 賃料：163,333千円/月 期間：平成18年6月1日ないし平成21年5月31日 敷金等：1,959,996,000円
	日産自動車本社ビル新館の賃貸借(マスターリース契約) 賃料：75,078千円/月 期間：平成15年3月31日ないし平成20年9月30日 敷金等：963,352,800円
森観光トラスト株式会社	三田MTビルの賃貸借(マスターリース契約) 賃料：83,879千円/月 期間：平成15年12月1日ないし平成20年11月30日 敷金等：1,006,556,748円

(注)本書の日付現在、日立本社ビルは、本投資法人及び森トラスト株式会社(森トラスト)間の定期建物賃貸借契約(以下「現行賃貸借」といいます。)により、森トラストに対し一棟一括賃貸されています(詳細は、後記「第3 投資法人の経理状況/2. 投資法人の現況/(3)投資不動産物件/不動産等資産における賃貸借の状況一覧/<組入資産の明細(主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項)>」をご覧ください。)

現行賃貸借の期限到来後の期間にかかる賃貸借契約は、本書の日付現在成立していません。但し、平成15年12月12日付締結した本投資法人及び森トラスト間の「定期建物賃貸借契約に関する覚書」において、本投資法人は、平成17年6月1日から平成18年5月31日までの間に森トラストに対し書面で通知することにより、大要上表の賃料、期間及び敷金等並びにこれらを除く現行賃貸借の条件を内容とする定期建物賃貸借契約を成立させることができる旨合意されています。なお、本投資法人の判断により、森トラスト以外の第三者への賃貸を選択する場合等においては、当該契約を成立させないこともあります。

また、当該契約において賃料は163,333千円 / 月(現行賃料の約74%)とされていますが、賃料相場の変動等によりこれと異なる賃料となる可能性があります。

その他、利害関係人等との取引で、前記「()利害関係人等との取引の範囲及び取引における行為基準」に該当するものではありません。

また、本投資法人が上記利害関係人等と賃貸借契約の締結(以下「マスターリース契約の導入」といいます。)に至った経緯及び締結にあたって検討した事項等を以下に記載します。

・ 日立本社ビルのマスターリース契約の導入について

導入経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前所有者は、所謂セール・アンド・リースバックにより賃借人として引き続き賃借することを売却の条件としました。但し、契約形態は前所有者の申出により、本投資法人との直接賃貸借契約ではなく、賃貸管理事業の実績のある森トラストをマスターレシーとして介在させた賃貸借形態を希望し、本投資法人は、かかる申出を下記の一定の条件が満たされることを前提に承諾し、森トラストをマスターレシーに選定しました。
経済効果効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・ マスターリース賃料については、第三者の調査会社による賃貸マーケットレポートを考慮して設定し、また取得価格の決定にあたっては、当該マスターリース賃料及び契約条件を前提に評価された不動産鑑定評価額(40,163百万円)を考慮し、40,000百万円に決定し、サブリース賃料の水準や変動の如何に関らず、本投資法人が期待する投資利回りが確保されることで、その経済効果が発揮されるよう考慮されています。 ・ マスターリース契約は、(1)借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約として本投資法人による更新拒絶を可能とするとともに、(2)賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含みます。)及び(3)契約期間の固定化を図り、他方(4)プロパティマネジメント業務委託を併せて規定し、さらに(5)本物件にかかる日常修繕・維持管理費用をマスターレシーの負担としています。 ・ このように、マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を行わせていることで、物件の運用管理の効率性に寄与しており、また、賃料が固定化されていること及び日常修繕・維持管理費用の負担がないことで、中長期の安定運用を図る上での本投資法人の収益性に安定度を付与するとともに、テナントとの信頼関係の構築を可能とし、これらの施策によって相当程度の経済効果(効率性を含みます。)が発揮されるよう考慮されています。 ・ なお、マスターリース賃料とサブリース賃料との差異は、マスターリース契約において本来はプロパティマネジメント業務報酬がマスターレシーに支払われるべきこと、日常修繕費用及び維持管理費用をマスターレシーが負担していること並びにテナント信頼関係構築に要する業務をマスターレシーが負担していること等を勘案すると、受容できる範囲内であると判断します。

・日産自動車本社ビル新館のマスターリース契約の導入について

導入経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の前所有者である森トラストが、本投資法人へ売却するにあたり、既往テナントより、第三者ではなく森トラストをマスターレシーとして介在させてほしい旨の申出がありました。今日に至る約5年間の森トラストにおける本物件のテナント管理業務実績及びプロパティマネジメント実績等を評価し、また既往テナントの申出を鑑み、下記の一定の条件が充たされることを前提に承諾し、森トラストをマスターレシーに選定しました。
経済効果効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・マスターリース賃料については、第三者の調査会社による賃貸マーケットレポートを考慮して設定し、また取得価格の決定にあたっては、当該マスターリース賃料及び契約条件を前提に評価された不動産鑑定評価額(16,100百万円)を考慮し、16,000百万円に決定し、サブリース賃料の水準や変動の如何に関らず、本投資法人が期待する投資利回りが確保されることで、その経済効果が発揮されるよう考慮されています。 ・マスターリース契約は、(1)借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約として本投資法人による更新拒絶を可能とするとともに、(2)契約期間の固定化を図り、他方(3)プロパティマネジメント業務委託を併せて規定し、さらに(4)本物件にかかる日常修繕・維持管理費用をマスターレシーの負担とするとともに、(5)資本的支出となる工事をもマスターレシーの負担としています。 ・このように、マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を行わせていることで、物件の運用管理の効率性に寄与しており、また、日常修繕・維持管理費用の負担及び資本的支出となる工事負担がないことは、中長期の安定運用を図る上で本投資法人の収益性に安定度を付与するとともに、テナントとの信頼関係の維持を可能とし、これらの施策によって相当程度の経済効果(効率性を含みます。)が発揮されるよう考慮されています。 ・なお、マスターリース賃料とサブリース賃料との差異は、マスターリース契約において本来はプロパティマネジメント業務報酬がマスターレシーに支払われるべきこと、日常修繕費用及び維持管理費用並びに資本的支出となる工事をマスターレシーが負担していること、さらにテナント信頼関係維持に要する業務をマスターレシーが負担していること等を勘案すると、受容できる範囲内であると判断します。

・三田MTビルのマスターリース契約の導入について

導入経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の前所有者である森観光トラストが、本投資法人へ売却するにあたり、売却後においても本物件にかかるテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を本投資法人より受託することを希望しました。本投資法人は、前所有者の本物件に関するテナント管理業務実績及びプロパティマネジメント実績等を評価し、かつ資産運用会社の「利害関係人取引規程」に基づき、本投資法人の役員会の事前承認をふまえ、森観光トラストをマスターレシーに選定しました。
経済効果効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・マスターリース賃料については、第三者の調査会社による賃貸マーケットレポートを考慮して設定し、また取得価格の決定にあたっては、当該マスターリース賃料及び契約条件を前提に評価された不動産鑑定評価額(16,000百万円)を考慮し、16,000百万円に決定し、サブリース賃料の水準や変動の如何に関らず、本投資法人が期待する投資利回りが確保されることで、その経済効果が発揮されるよう考慮されています。 ・マスターリース契約は、(1)借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約として本投資法人による更新拒絶を可能とするとともに、(2)賃料の固定化(賃料減額請求権の排除を含みます。)及び(3)契約期間の固定化を図り、他方(4)プロパティマネジメント業務委託を併せて規定し、さらに(5)本物件にかかる日常修繕・維持管理費用をマスターレシーの負担としています。 ・このように、マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を行わせていることで、物件の運用管理の効率性に寄与しており、また、賃料が固定化されていること及び日常修繕・維持管理費用の負担がないことで、中長期の安定運用を図る上で本投資法人の収益性に安定度を付与するとともに、テナントとの信頼関係の維持を可能とし、これらの施策によって相当程度の経済効果(効率性を含みます。)が発揮されるよう考慮されています。 ・なお、マスターリース賃料とサブリース賃料との差異は、マスターリース契約において本来はプロパティマネジメント業務報酬がマスターレシーに支払われるべきこと、日常修繕費用及び維持管理費用をマスターレシーが負担していること並びにテナント信頼関係維持に要する業務をマスターレシーが負担していること等を勘案すると、受容できる範囲内であると判断します。

(注)前記の利害関係人等の概要は以下のとおりです。

(平成16年9月30日現在)

商号	概要
森トラスト株式会社	所在地：東京都港区虎ノ門2 - 3 - 17 設立：昭和45年6月10日 主要株主：株式会社森トラストグループ本社他 事業内容：都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理
森観光トラスト株式会社	所在地：東京都港区虎ノ門2 - 3 - 17 設立：昭和48年2月7日 主要株主：株式会社森トラストグループ本社他 事業内容：会員制ホテル「ラフォーレ倶楽部」の開発・運営

(3) 【投資主・投資法人債権者の権利】

a. 投資主総会における議決権

- ()本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。
- (イ)執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)と解任(投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律(昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。)第6条第1項)
 - (ロ)投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結(但し、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。)及び解約の承認または同意(投信法第34条の9第2項、第198条第2項、第206条第1項)
 - (ハ)投資口の併合(投信法第85条第1項)
 - (ニ)投資法人の解散(投信法第143条第2号)
 - (ホ)規約の変更(投信法第140条第1項)
 - (ヘ)その他投信法または本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)
- ()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。
- (イ)投資主総会の決議は、法令また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決めます(規約第13条第1項)。
 - (ロ)投信法第140条第1項の特別決議は、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決めます。
 - (ハ)投資主は本投資法人の他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます(規約第13条第2項)。
 - (ニ)投資主総会に出席しない投資主(代理人を出席させる投資主は除きます。)は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第92条第1項、規約第14条第1項)。
 - (ホ)書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第3項、規約第14条第2項)。
 - (ヘ)投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます(投信法第92条の2)。
 - (ト)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(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。

- (チ)前記(ト)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(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- (リ)本投資法人は、投資主総会直前の決算期の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じ。)に記載または記録された投資主をもって、その招集にかかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。但し、投資主総会の会日が決算期から3か月を超えるときは投信法第91条第1項及び規約第11条により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿によるものとします(規約第16条第1項)。
- (ヌ)前記(リ)の場合のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載または記録されている投資主または登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主または登録質権者とすることができるものとします(規約第16条第2項)。

b. その他の共益権

- ()代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項、第110条、第113条第3項、商法第267条)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員または監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

- ()投資主総会決議取消請求権(投信法第94条第1項、商法第247条、第248条)

投資主は、投資主総会の招集の手続きもしくは決議の方法が法令もしくは規約に違反しているもしく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、また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、決議の日から3か月以内に、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。

- ()執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第110条、第163条第1項、商法第272条)

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令または規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本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。本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。

- ()投資口の追加発行無効訴権(投信法第123条、商法第280条の15)

投資主は、投資口の追加発行について重大な法令・規約違反があった場合には、追加発行にかかる投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して投資口の追加発行無効の訴えを提起することができます。

- ()合併無効訴権(投信法第150条、商法第415条第1項、第2項)

投資主は、合併手続きに重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

- ()投資主提案権(投信法第94条第1項、商法232条の2第1項、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か月前から引き続

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、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、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資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

()投資主総会招集権(投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3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か月前から引き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することができ、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。

()検査役選任請求権(投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引き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、本投資法人の業務及び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。

()執行役員等解任請求権(投信法第99条、第104条、商法第257条第3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か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員または監督役員の職務遂行に関し不正の行為または法令も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、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(×)解散請求権(投信法第144条、商法第406条の2)

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局に達し投資法人に回復できないような損害が生じまたは生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理または処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆にさせているような場合において、やむを得ない事由があるときには、裁判所に解散請求をすることができます。

c. 分配金請求権(投信法第136条、規約第29条)

本投資法人の投資主は、本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。分配金は、金銭によって、決算期現在の投資主名簿に記載または記録されている投資主または登録質権者を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」をご覧ください。

d. 残余財産分配請求権(投信法第163条第1項、商法第425条本文)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受けることができます。

- e. 払戻請求権
投資主は、投資口の払戻請求権は有していません(規約第6条)。
- f. 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第4項)
投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。
- g. 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2)
投資主は、払込期日の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることできます。
- h. 帳簿等閲覧権(投信法第138条第1項、第2項)
投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧また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。

第2【関係法人の概況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

森トラスト・アセットマネジメント株式会社
(英文名称：MORI TRUST Asset Management Co.,Ltd.)

b. 資本の額

本書の日付現在 4億円

c. 事業の内容

- (A)投資法人の設立企画人としての業務
- (B)投資法人資産運用業
- (C)投資信託委託業
- (D)投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (E)不動産に関する投資顧問業務
- (F)不動産証券化商品に関する投資顧問業務
- (G)(B)及び(C)に付帯する資金調達の計画、助言またはコンサルティング業務
- (H)不動産の管理に関する助言またはコンサルティング業務
- (I)不動産の取得、保有及び売却に関する助言またはコンサルティング業務
- (J)不動産の売買・賃貸借の代理または媒介業務
- (K)不動産の管理業務
- (L)建物の構造・設備の調査、土壌汚染等の環境調査及び不動産の賃貸・売買市場動向調査等に関する業務
- (M)不動産の所有・売買及び賃貸借
- (N)有価証券への投資
- (O)前記各項に関連または付随する一切の業務

d. 会社の沿革

年月日	事項
平成12年2月28日	会社設立
平成12年4月19日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 国土交通大臣(1)第6009号)
平成12年10月5日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録 (登録番号 国土交通大臣第000001号)
平成13年5月17日	宅地建物取引業取引一任代理等認可取得 (認可番号 国土交通大臣第4号)
平成13年6月20日	投資法人資産運用業認可取得(認可番号 内閣総理大臣第10号)
平成13年7月17日	投資信託協会入会
平成13年8月23日	森トラスト大和不動産投信株式会社から日本総合ファンド株式会社へ 商号変更
平成14年3月1日	本店移転(港区虎ノ門二丁目3番17号から現住所へ)
平成15年11月1日	日本総合ファンド株式会社から森トラスト・アセットマネジメント株式 会社(現商号)へ商号変更

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5)投資法人の機構」をご覧ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数	所有株式数の比率(%)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	5,200株	65.0
株式会社パルコ	東京都豊島区南池袋一丁目28番2号	800株	10.0
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	800株	10.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	400株	5.0
株式会社UFJ銀行	愛知県名古屋市中区錦三丁目21番24号	400株	5.0
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	400株	5.0
合計	-	8,000株	100.0

(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
代表取締役社長	村田 正樹	昭和57年4月 野村證券株式会社入社 昭和60年3月 同社国際業務開発室 昭和62年9月 野村インターナショナルPLCシンジケート部 平成3年11月 野村證券株式会社名古屋支店金融法人部 平成7年11月 同社法人業務部 平成10年12月 同社第一企業部 平成13年7月 同社不動産投資銀行部 平成14年12月 同社アセットファイナンス部 平成15年4月 野村信託銀行株式会社資金為替部長兼資産金融部長 平成15年6月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)代表取締役社長就任(現職) 平成15年9月 本投資法人(旧 日本総合トラスト投資法人)執行役員就任(現職)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	小竹 正嗣	昭和43年4月 平成2年7月 平成6年7月 平成11年2月 平成11年4月 平成12年4月 平成15年6月	大和証券株式会社入社 同社大阪支店事業法人第二部長 同社企業公開第六部長 同社公開第一部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(旧大和証券エスピーキャピタル・マーケット株式会社)公開部長兼大和インベスター・リレーションズ株式会社取締役(非常勤) 株式会社大和カードサービス代表取締役社長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)取締役就任(現職)	-
取締役兼業務 監査責任者	田中 肇	昭和41年4月 昭和57年4月 平成元年4月 平成3年4月 平成6年4月 平成12年10月 平成15年8月 平成15年10月	第一生命保険相互会社入社 同社不動産部不動産企画課課長 第一生命アメリカ社長 第一生命保険相互会社国際企画部次長 同社国際不動産部長 同社企画第一部部长 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)顧問 同社取締役就任(現職)	-
取締役	橋本 文秋	昭和51年4月 平成9年8月 平成13年5月 平成14年11月 平成15年5月 平成15年6月 平成16年8月	森ビル株式会社入社 森トラスト株式会社(旧 森ビル開発株式会社)開発・業務管理部業務管理担当課長 同社社長室管財担当上席副参事 MTファシリティサービス株式会社管財担当参事 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)投資運用部貸貸管理グループ専任部長 同社取締役就任 投資運用部長 同社取締役(現職)	-
監査役 (非常勤)	高橋 信	昭和63年4月 平成6年10月 平成8年7月 平成11年6月 平成13年9月 平成15年6月	森ビル株式会社入社 森トラスト株式会社(旧 森ビル開発株式会社)社長室財務担当主任 同社経理部財務担当係長 同社経営企画部主事 同社経営企画部経営企画担当課長(現職) 森トラスト・アセットマネジメント株式会社(旧 日本総合ファンド株式会社)監査役就任(現職)	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

2 【その他の関係法人の概況】

一般事務受託者(投信法第111条第2号ないし第6号関係、但し、投資法人債に関する業務を除きます。)及び資産保管会社

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成16年9月30日現在 287,053百万円

c. 事業の内容

信託業務及び銀行業を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

一般事務受託業務及び資産保管業務(前記「第1 投資法人の状況 / 4. 手数料等及び税金 / (3)管理報酬等 / d. 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご覧ください。)

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

第3【投資法人の経理状況】

財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号。以下「投資法人計算規則」といいます。)に基づいて作成しています。

なお、第4期計算期間(平成15年10月1日から平成16年3月31日まで)及び第5期計算期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項の但し書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第4期計算期間(平成15年10月1日から平成16年3月31日まで)及び第5期計算期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第4期 平成16年3月31日現在		第5期 平成16年9月30日現在		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
資産の部						
流動資産						
現金及び預金			4,524,335		4,496,390	
信託現金及び信託預金			629,030		628,789	
営業未収入金			19,911		40,936	
前払費用			27,941		39,224	
繰延税金資産			-		18	
未収消費税等			221,695		917	
その他流動資産			104		381	
流動資産合計			5,423,018	4.7	5,206,657	4.0
固定資産						
1.有形固定資産						
建物		20,586,142		23,841,812		
減価償却累計額		938,287	19,647,855	1,449,838	22,391,973	
構築物		21,807		83,543		
減価償却累計額		11,953	9,853	18,945	64,597	
機械及び装置		32,959		35,815		
減価償却累計額		4,845	28,113	10,013	25,801	
土地			86,534,767		95,846,588	
信託土地			4,386,526		4,386,526	
有形固定資産合計			110,607,116	95.3	122,715,487	96.0
2.投資その他の資産						
差入預託保証金			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			10,000	0.0	10,000	0.0
固定資産合計			110,617,116	95.3	122,725,487	96.0
繰延資産						
創業費			34,222		27,377	
繰延資産合計			34,222	0.0	27,377	0.0
資産合計			116,074,357	100.0	127,959,523	100.0

区分	注記 番号	第4期 平成16年3月31日現在		第5期 平成16年9月30日現在	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		32,785		18,683	
短期借入金		11,000,000		22,000,000	
未払金		-		1,503	
未払費用		145,039		99,436	
未払配当金		-		8,643	
未払法人税等		605		969	
前受金		669,501		646,591	
預り金		3,768		2,073	
流動負債合計		11,851,700	10.2	22,777,900	17.8
固定負債					
長期借入金		14,000,000		14,000,000	
預り敷金保証金	1	7,783,693		8,541,123	
固定負債合計		21,783,693	18.8	22,541,123	17.6
負債合計		33,635,394	29.0	45,319,024	35.4
出資の部	3				
出資総額	2				
出資総額		80,000,000	68.9	80,000,000	62.5
剰余金					
当期末処分利益		2,438,963		2,640,498	
剰余金合計		2,438,963	2.1	2,640,498	2.1
出資合計		82,438,963	71.0	82,640,498	64.6
負債・出資合計		116,074,357	100.0	127,959,523	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日			第5期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
経常損益の部							
営業損益の部							
1. 営業収益							
貸貸事業収益	1、 2	3,663,521			4,066,659		
その他貸貸事業収益	1	11,919	3,675,441	100.0	69,810	4,136,470	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	1	659,482			1,133,334		
資産運用報酬		109,361			125,541		
資産保管委託報酬		11,058			10,976		
一般事務委託報酬		60,994			57,046		
役員報酬		4,960			6,480		
その他営業費用		31,766	877,622	23.9	48,154	1,381,533	33.4
営業利益			2,797,818	76.1		2,754,936	66.6
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		526			24		
その他営業外収益		-	526	0.0	1,830	1,854	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		129,356			108,575		
創業費償却		6,844			6,844		
投資口公開関連費用		222,538			-		
その他営業外費用		40	358,780	9.7	-	115,419	2.8
経常利益			2,439,565	66.4		2,641,370	63.8
税引前当期純利益			2,439,565	66.4		2,641,370	63.8
法人税、住民税及び事業税		605			973		
法人税等調整額		-	605	0.0	18	955	0.0
当期純利益			2,438,960	66.4		2,640,415	63.8
前期繰越利益			3			83	
当期末処分利益			2,438,963			2,640,498	

〔重要な会計方針〕

項目	第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	第5期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
1．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～38年 構築物 2年 機械及び装置 3年	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～37年 構築物 2～6年 機械及び装置 3年
2．繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創業費 同左
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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います。 なお、不動産また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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当計算期間において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,389千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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います。 なお、不動産また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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当計算期間において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は35,343千円です。
4．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います。 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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託土地	同左
5．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、税抜方式を採用しています。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	第4期 平成16年3月31日現在		第5期 平成16年9月30日現在	
	1. 関係会社に対する債権 債務	預り敷金保証金	3,763,352千円	預り敷金保証金
2. 発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行する投資口の総数	2,000,000口
	発行済投資口数	160,000口	発行済投資口数	160,000口
3. 投資信託及び投資法人 に関する法律第67条第6項に 定める最低純資産額		50,000千円		50,000千円

(損益計算書関係)

項目	第4期		第5期	
	自	平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自	平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収益		賃貸事業収益	
	家賃	3,341,852	家賃	3,720,074
	共益費	81,639	共益費	107,263
	土地賃貸収益	240,029	土地賃貸収益	239,321
	計	3,663,521	計	4,066,659
	その他賃貸事業収益		その他賃貸事業収益	
	駐車場使用料	5,289	駐車場使用料	6,027
	付帯収益	6,630	付帯収益	62,738
	計	11,919	計	69,810
	不動産賃貸事業収益合計	3,675,441	不動産賃貸事業収益合計	4,136,470
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	69,230	管理業務費	82,730	
公租公課	121,541	水道光熱費	53,888	
損害保険料	9,145	公租公課	453,609	
修繕費	7,216	損害保険料	15,122	
減価償却費	446,043	修繕費	1,001	
その他費用	6,304	減価償却費	523,711	
計	659,482	その他費用	3,271	
不動産賃貸事業費用合計	659,482	不動産賃貸事業費用合計	1,133,334	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,015,959	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,003,135	
2. 関係会社との取引	賃貸事業収益(家賃)	1,766,512千円	賃貸事業収益(家賃)	1,766,512千円

(リース取引関係)

項目	第4期	第5期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
オペレーティング・リース取引	(貸主側)	(貸主側)
	未経過リース料	未経過リース料
	1年内 7,009,936千円	1年内 7,763,228千円
	1年超 37,644,113千円	1年超 43,038,047千円
	合計 44,654,049千円	合計 50,801,275千円

(有価証券関係)

第4期	第5期
自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第4期	第5期
自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

第4期	第5期
自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

項目	第4期		第5期	
	自	平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自	平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
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			(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <u>18千円</u> 繰延税金資産合計 <u>18千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>18千円</u>	
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差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	36.91%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	前期法人事業税損金算入額	2.48%	住民税均等割	0.02%
	住民税均等割	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%		

(持分法損益等)

第4期	第5期
自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第4期(自平成15年10月1日至平成16年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	森トラスト(株)	東京都港区	9,000,000	不動産業	直接(17.5%)	なし	不動産の賃貸、媒介	不動産の賃貸	1,766,512	前受金	309,139
										預り敷金保証金	3,763,352
法人主要投資主	森観光トラスト(株)	東京都港区	6,000,000	旅館業、不動産業	直接(12.5%)	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	16,000,000	-	-
								不動産の賃貸	332,813	前受金	88,073
										預り敷金保証金	1,006,556

(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らず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)取引条件の決定方法等

不動産の売買、媒介及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント(株)	東京都港区	400,000	投資法人資産運用業	-	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬(注3)	109,361	未払費用	33,316

(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らず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)森トラスト・アセットマネジメント(株)は平成15年10月に森トラスト(株)が株式の過半数を取得したため、その子会社となりました。

(注3)本投資法人との資産運用業務委託契約に基づく報酬の支払いです。

(注4)千円未満を切り捨てて表示しています。

第5期(自平成16年4月1日至平成16年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金 (千円)	事業の内容 または 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社	森トラスト 株	東京都港 区	9,000,000	不動産業	直接 (17.5%)	なし	不動産 の賃 貸、媒 介	不動産の賃 貸	1,766,512	前受金	309,123
										預り敷金 保証金	3,763,352
法人主要 投資主	森観光トラ スト株	東京都港 区	6,000,000	旅館業、 不動産業	直接 (12.5%)	なし	不動産 の賃 貸	不動産の賃 貸	503,278	預り敷金 保証金	1,006,556

(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らず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)取引条件の決定方法等

不動産の媒介及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報)

第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日		第5期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
1口当たり純資産額	515,243円	1口当たり純資産額	516,503円
1口当たり当期純利益	15,243円	1口当たり当期純利益	16,502円
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出しています。なお、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、記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	第5期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
当期純利益(千円)	2,438,960	2,640,415
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口にかかる当期純利益(千円)	2,438,960	2,640,415
期中平均投資口数(口)	160,000	160,000

(重要な後発事象)

第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	第5期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
該当事項はありません。	同左

(3) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産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 (注)(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
					または償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
流動資産								
有形固定資産	建物	20,586,142	3,255,669	23,841,812	1,449,838	511,551	22,391,973	
	構築物	21,807	61,736	83,543	18,945	6,992	64,597	
	機械及び装置	32,959	2,856	35,815	10,013	5,168	25,801	
	土地	86,534,767	9,311,820	95,846,588			95,846,588	
	信託土地	4,386,526		4,386,526			4,386,526	
	合計	111,562,202	12,632,082	124,194,285	1,478,798	523,711	122,715,487	
無形固定資産								

(注) 当期の増加要因は以下のとおりです。

イトーヨーカドー新浦安店取得価額	12,584,407千円
三田MTビル不動産取得税	41,822千円
新横浜TECHビル追加工事(資本的支出)	5,853千円
合計	12,632,082千円

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	3,000,000			3,000,000	0.48%	H17. 2.28	(注2)	無担保無保証 変動金利
	株式会社東京三菱銀行		11,000,000		11,000,000	0.40%	H17. 5.31		
	株式会社UFJ銀行	3,000,000			3,000,000	0.53%	H17. 2.28		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000			1,000,000	0.58%	H17. 2.28		
	三菱信託銀行株式会社	3,000,000			3,000,000	0.53%	H17. 2.28		
	株式会社八十二銀行	1,000,000			1,000,000	0.51%	H17. 2.28		
	合計	11,000,000	11,000,000		22,000,000				
長期借入金	住友信託銀行株式会社	3,000,000			3,000,000	0.64%	H18. 2.28	(注2)	無担保無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	2,000,000			2,000,000	0.69%	H19. 2.28		
	株式会社八十二銀行	1,000,000			1,000,000	0.64%	H19. 2.28		
	第一生命保険相互会社	2,500,000			2,500,000	0.93%	H19. 2.28		無担保無保証 固定金利
	日本生命保険相互会社	3,000,000			3,000,000	1.29%	H21. 2.27		
	日本政策投資銀行	2,500,000			2,500,000	1.65%	H23. 2.28		
	合計	14,000,000			14,000,000				

(注1)平均利率は、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

(注2)不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

(注3)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,000,000	5,500,000		3,000,000

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	80,000,000			80,000,000	
出資剰余金					
合計	80,000,000			80,000,000	

< 参考 >

以下に添付する金銭の分配に係る計算書(参考情報1)は、投資法人計算規則に基づき、また、キャッシュ・フロー計算書(参考情報2)は、財務諸表等規則に準じて作成しています。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」(平成5年大蔵省令第22号)において、投資法人の経理状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であるため、新日本監査法人による監査は受けていません。

金銭の分配に係る計算書(参考情報1)

項目	第4期	第5期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
当期末処分利益	2,438,963,091円	2,640,498,520円
分配金の額	2,438,880,000円	2,640,480,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,243円)	(16,503円)
次期繰越利益	83,091円	18,520円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる2,438,880,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数160,000口の整数倍数の最大値となる2,640,480,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

キャッシュ・フロー計算書(参考情報2)

区分	第4期	第5期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
	金額(千円)	金額(千円)
. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,439,565	2,641,370
減価償却費	446,043	523,711
創業費償却額	6,844	6,844
受取利息	526	24
支払利息	129,356	107,823
未収消費税等の増加・減少額	221,695	220,777
未払消費税等の増加・減少額	168,119	-
営業未収入金の増加・減少額	19,911	21,025
営業未払金の増加・減少額	27,549	14,101
前受金の増加・減少額	146,200	22,910
その他	110,807	80,162
小計	2,896,114	3,362,304
利息の受取額	526	24
利息の支払額	128,033	86,623
法人税等の支払額	707,770	504
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,060,836	3,275,199
. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	23,984,082	12,630,579
預り敷金保証金の収入	1,656,525	757,430
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,327,557	11,873,149
. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額	48,010,000	11,000,000
長期借入金の借入による収入	14,000,000	-
分配金の支払額	850,080	2,430,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,860,080	8,569,763
. 現金及び現金同等物の増加・減少額	55,126,800	28,186
. 現金及び現金同等物の期首残高	60,280,166	5,153,365
. 現金及び現金同等物の期末残高	5,153,365	5,125,179

〔重要な会計方針〕

区分	第4期	第5期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
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)の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。</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か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

区分	第4期	第5期												
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日												
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	<p>(平成16年3月31日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,524,335千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>629,030千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>5,153,365千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,524,335千円	信託現金及び信託預金	629,030千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,153,365千円</u>	<p>(平成16年9月30日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,496,390千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>628,789千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>5,125,179千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,496,390千円	信託現金及び信託預金	628,789千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,125,179千円</u>
現金及び預金	4,524,335千円													
信託現金及び信託預金	629,030千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,153,365千円</u>													
現金及び預金	4,496,390千円													
信託現金及び信託預金	628,789千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>5,125,179千円</u>													

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成16年9月30日現在)

資産総額	127,959,523,150円
負債総額	45,319,024,630円
純資産総額(-)	82,640,498,520円
発行済投資口数	160,000口
1口当たり純資産額(/)	516,503円

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3) 【投資不動産物件】

平成16年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産(以下本項において「信託不動産」といいます。)は計8物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

平成16年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産にかかる本投資法人の主要な投資方針の適用状況は以下のとおりです(参照の便宜上、信託不動産についても本項に記載しています。)

名称	アロケーション方針		取得方針		リーシング方針		PM方針
	地域区分	用途区分	取得価格 (百万円)	セール・アンド・リースバックによる取得	契約期間 (注)	契約形態	マスターリース契約でPM業務を規定
日立本社ビル	東京都心部	オフィスビル	40,000	該当する	3年	マスターリース契約	該当する
日産自動車本社ビル新館	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	5年6か月	マスターリース契約	該当する
三田MTビル	東京都心部	オフィスビル	16,000	該当する	5年	マスターリース契約	該当する
丸紅大阪本社ビル	その他	オフィスビル	12,500	該当する	10年	マスターリース契約	該当する
新横浜TECHビル	その他	オフィスビル	6,900	該当しない	2年	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー湘南台店	その他	商業施設	11,600	該当しない	20年	マスターリース契約	該当する
クレッセ稲毛	その他	商業施設	4,200	該当しない	20年	テナントとの直接契約	該当しない
イトーヨーカドー新浦安店	その他	商業施設	12,150	該当する	16年	マスターリース契約	該当する

(注)「契約期間」とは、賃貸借契約の契約開始日から契約満了日までの期間をいい、月未満を切り捨てています。

不動産及び信託不動産の内容一覧

平成16年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

< 組入資産の明細 (不動産等資産の概要) >

名称	所在地(地番)	面積		構造(注5) 階数	所有形態	
		土地(m ²)	建物(m ²)		土地	建物
日立本社ビル	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1他	9,540.58	57,254.61	S・SRC B3/20F	所有権	所有権
日産自動車本社ビル新館(注2)	東京都中央区銀座六丁目209番2他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B5/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番1	3,489.80	21,043.02	SRC B1/11F	所有権	所有権
丸紅大阪本社ビル	大阪市中央区本町二丁目3番1他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B3/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注3)	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他	2,671.11	A館:11,636.35 B館:13,550.87 合計:25,187.22	A館:SRC B1/9F B館:S・SRC B1/16F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1	35,209.93	53,393.66	S 5F	所有権	所有権
クレッセ稲毛(注4)	千葉県稲毛区六方町236番10他	79,113.42	-	-	所有権	-
イトーヨーカドー新浦安店	浦安市都市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29 画地番号、	33,537.07	57,621.38	S 5F	所有権	所有権

(注1)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造・階数」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、イトーヨーカドー新浦安店の「所在地(地番)」及び土地にかかる「面積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。詳細は、後記「不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

(注2)日産自動車本社ビル新館の土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、建物の他の区分所有者(1名)の持分を含んでいます。当該土地全5筆のうち、4筆(合計面積367.69m²)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(銀座6丁目209番2:4,287.87m²)は建物の他の区分所有者である新橋演舞場株式会社と共有(本投資法人持分10,000分の6,570)にて所有しています。また、日産自動車本社ビル新館の建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49m²です。

(注3)新横浜TECHビルは、A館及びB館の2棟の建物とその敷地により構成される不動産です。

(注4)上記8物件のうち、クレッセ稲毛を除く7物件は不動産に、クレッセ稲毛は信託不動産に分類されます。またクレッセ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

(注5)「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

< 組入資産の明細 (不動産等資産の区分、価格及び投資比率) >

地域区分	用途区分	名称	取得価格(注1) (百万円)	投資比率(注2)	期末算定価額 (注3)(百万円)
東京都心部	オフィスビル	日立本社ビル	40,000	33.5%	40,280
		日産自動車本社ビル新館	16,000	13.4%	15,890
		三田MTビル	16,000	13.4%	16,000
小計			72,000	60.3%	72,170
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	12,500	10.5%	12,600
		新横浜TECHビル	6,900	5.8%	6,770
	小計		19,400	16.3%	19,370
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9.7%	11,800
		クレッセ稲毛	4,200	3.5%	5,000
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	10.2%	12,500
	小計		27,950	23.4%	29,300
小計			47,350	39.7%	48,670
合計			119,350	100.0%	120,840

(注1)取得価格は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された
売買価格)を記載しています。

(注2)投資比率とは、不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載して
います。

(注3)期末算定価額は、本投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計
算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成16年9月30日を価格時点とす
る。)を記載しています。

不動産等資産における賃貸借の状況一覧

平成16年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

< 組入資産の明細 (不動産等資産の賃貸借の状況及び主要な不動産等資産の状況) >

平成16年9月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、第5期(平成16年4月1日から平成16年9月30日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産(以下「主要な不動産等資産」といいます。)は、日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル、丸紅大阪本社ビル及び新横浜TECHビルの5物件になります。

これら主要な不動産等資産に関して特記すべき事項(テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近5年の稼働率の推移等)については、下表または後記「< 組入資産の明細 (不動産等資産における稼働率の推移) >」並びに「不動産等資産の詳細な情報」をご覧ください。

地域区分	用途区分	名称	テナント 総数	総賃料収入 (百万円)	対総賃料収入 比率(注1)	総賃貸可能 面積(注2) (㎡)	総賃貸面積 (注3) (㎡)	
東京都心部	オフィス ビル	日立本社ビル	1	1,316	31.8%	57,254.61	57,254.61	
		日産自動車本社ビル新館	1	450	10.9%	23,614.49	23,614.49	
		三田MTビル	1	503	12.2%	21,043.02	21,043.02	
小計			3	2,269	54.9%	101,912.12	101,912.12	
その他	オフィス ビル	丸紅大阪本社ビル	1	600	14.5%	41,574.47	41,574.47	
		新横浜TECHビル	4	502	12.1%	18,368.73	18,368.73	
	小計			5	1,102	26.6%	59,943.20	59,943.20
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	1	395	9.6%	53,393.66	53,393.66	
		クレッセ稲毛	1	239	5.8%	79,113.42	79,113.42	
		イトーヨーカドー新浦安店	1	130	3.1%	57,621.38	57,621.38	
小計			3	764	18.5%	190,128.46	190,128.46	
小計			8	1,866	45.1%	250,071.66	250,071.66	
合計			11	4,136	100.0%	351,983.78	351,983.78	

(注1) 対総賃料収入比率は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

< 組入資産の明細 (不動産等資産における稼働率の推移) >

地域区分	用途区分	名称	最近5年の稼働率推移(%)							
			平成16年		平成15年		平成14年		平成13年	平成12年
			9月末	3月末	9月末	3月末	9月末	3月末	3月末	3月末
東京都心部	オフィスビル	日立本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
		日産自動車本社ビル新館	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
		三田MTビル	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-
小計			100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
その他	オフィスビル	丸紅大阪本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-
		新横浜TECHビル	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-
	小計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
		クレッセ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
		イトーヨーカドー新浦安店	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	小計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
小計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

(注)稼働率は小数点第2位を四捨五入し記載しています。各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(あるいは全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(あるいは合計)に占める総賃貸面積の小計(あるいは合計)の割合を記載しています。

< 組入資産の明細 (主要なテナントの状況) >

平成16年9月30日現在における、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂及び丸紅株式会社の3社になります。

また、賃貸の対象が土地である場合で当該土地の賃貸面積が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになる賃借人として大和工商リース株式会社を併せて記載しています。

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 契約満了日	賃貸面積 (注1) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ 全体) 合計対比	期末年間 契約賃料 (注2) (百万円)
建物	森トラスト株式会社 (不動産業)	日立本社ビル	平成15年6月1日 平成18年5月31日	57,254.61	16.3%	2,632
		日産自動車本社ビル 新館	平成15年3月31日 平成20年9月30日	23,614.49	6.7%	900
	株式会社イトーヨー カ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘 南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	15.2%	790
		イトーヨーカドー新 浦安店	平成16年7月30日 平成32年7月29日	57,621.38	16.4%	756
	丸紅株式会社 (卸売業)	丸紅大阪本社ビル	平成14年9月30日 平成24年9月30日	41,574.47	11.8%	1,200
土地	大和工商リース株式 会社 (リース業)	クレッセ稲毛	平成15年6月3日 平成35年6月2日	79,113.42	22.5%	477
合計				312,572.03	88.8%	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計				351,983.78		

(注1)「賃貸面積」は、主要テナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注2)「期末年間契約賃料」とは、平成16年9月30日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、その他の契約を含みます。)の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

< 組入資産の明細 (主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項) >

主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

森トラスト株式会社

物件名称	日立本社ビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成15年6月1日から平成18年5月31日まで
月額契約賃料	219,340,000円
敷金・保証金等	敷金2,800,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	転貸借契約については、賃貸借契約に関する補足と併せて、後記「日立本社ビルの賃貸借契約等について」をご覧ください。

物件名称	日産自動車本社ビル新館
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成15年3月31日から平成20年9月30日まで
月額契約賃料	75,078,670円(但し、平成16年10月1日より75,063,420円に改定しています。)
敷金・保証金等	敷金963,352,800円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一括賃貸しています。 ・ マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を一括して賃借していた日産自動車株式会社間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も引き続き転貸借契約として存続し、日産自動車株式会社が本件建物を一括して賃借しています。

株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態 契約期間	・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・平成14年11月21日から平成34年11月20日まで
月額契約賃料	65,833,400円
敷金・保証金等	敷金683,460,000円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(以下本表では「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	平成14年11月21日から15年経過しないうちは、中途解約はできません。 但し、テナントは、一定の損害金を支払うことによって解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

物件名称	イトーヨーカドー新浦安店
契約形態 契約期間	・建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) ・平成16年7月30日から平成32年7月29日まで
月額契約賃料	63,027,520円
敷金・保証金等	敷金756,330,240円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(以下本表では「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	平成16年7月30日から13年経過しないうちは、中途解約はできません。 但し、テナントは、一定の損害金を支払うことによって解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

丸紅株式会社

物件名称	丸紅大阪本社ビル
契約形態 契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成14年9月30日から平成24年9月30日まで
月額契約賃料	100,029,600円
敷金・保証金等	敷金1,200,355,200円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物は、本投資法人と丸紅株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・ マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントの関連会社(以下本表では「既往テナント」といいます。)間の建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後もいずれも引き続き転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物の一部をテナントより賃借しています。 ・ テナントは、自己の判断で本件建物の一部を第三者(以下本表では「新規テナント」といいます。)に転貸することができます。かかる転貸借契約には、()本投資法人は新規テナントに対する敷金返還債務その他債務を一切負担しないこと、()マスターリース契約が終了した場合には、新規テナントにかかる転貸借契約も終了すること等を転貸借契約の条件とすることになっています。

(参考)

大和工商リース株式会社

物件名称	クレッセ稲毛
契約形態 契約期間	・ 事業用借地権設定契約(借地借家法第24条に規定する事業用借地権) ・ 平成15年6月3日から平成35年6月2日まで
月額契約賃料	40,000,000円(但し、平成16年7月1日より39,762,000円に改定しています。)
敷金・保証金等	敷金480,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第24条に規定する事業用借地権設定契約であるため契約の更新及び建物の再構築による存続期間の延長はありません。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
本件信託土地の利用 状況等について	・ 本件信託土地は、信託受託者と大和工商リース株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の事業用借地権設定契約に基づきテナントに一括賃貸されています。当該事業用借地権設定契約は、テナントが本件信託土地に複数の商業施設を建設し、当該商業施設を商業店舗として第三者に賃貸することを目的として締結されたものです。 ・ 本件信託土地にテナントが建設し所有する商業施設は、合計10棟あり、その用途は、ホームセンター、スポーツ用品店、スーパーマーケット、インテリア、アミューズメント施設、ドラッグストア、メガネ店及び飲食店等と多岐にわたっており、合計店舗面積は、約37,500㎡となっています。

なお、主要なテナントではありませんが、利害関係人等である森観光トラスト株式会社との間で締結した賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

森観光トラスト株式会社

物件名称	三田MTビル
契約形態 契約期間	・ 定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・ 平成15年12月1日から平成20年11月30日まで
月額契約賃料	83,879,729円
敷金・保証金等	敷金1,006,556,748円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・ 本件建物は、本投資法人と森観光トラスト株式会社(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき、テナントに一棟一括賃貸されています。 ・ マスターリース契約締結時において、本件建物の前所有者であるテナントとテナントより本件建物を賃借していた日立電子サービス株式会社、株式会社ポッカクリエイト及び株式会社ファミリーマート(以下「既往テナント」といいます。)間の、建物賃貸借契約は、マスターリース契約締結後も、引き続き転貸借契約として存続し、既往テナントが本件建物を賃借しています。

不動産等資産の詳細な情報

平成16年9月30日現在において、本投資法人が取得した不動産等資産について、前記「不動産及び信託不動産の内容一覧」及び「不動産等資産における賃貸借の状況一覧」に記載した事項に加え、より詳細な事項を記載しています。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について

- ・ 「地積・延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査により不動産登記簿謄本の記載に誤りがあることが判明している場合には、当該調査の結果を記載しています。
- ・ 「構造」について、「S造」は鉄骨造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
- ・ 区分所有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の合計延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域または準防火地域」並びに都市再生特別措置法(平成14年法律第22号。その後の改正を含みます。以下「都市再生法」といいます。)第2条第3項に掲げる「都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。

なお、「都市再生緊急整備地域」とは都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいい(都市再生法第2条第3項)、都市再生法第14条に基づき閣議決定された「都市再生基本方針」によれば、その指定基準は、都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域で、具体的な指定基準は以下のとおりです。

ア．早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域
イ．都市全体への波及効果を有することにより、都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域

2. 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・ 「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

3. 「取得時の不動産鑑定概要」欄の記載について

- ・ 「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。

4. 「物件収支状況」欄の記載について

- ・ 物件収支状況は本投資法人の第5期(平成16年4月1日から平成16年9月30日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
- ・ 「NOI」とはネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」とは、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
- ・ 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
- ・ 公租公課の内訳で「固定資産税」には第5期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
- ・ 区分所有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

5. 「平成16年度公租公課」欄の記載について

- ・ 平成16年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。以下同じ。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
- ・ 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って平成16年1月1日の翌日以降、平成16年中に取得した不動産等資産について、第5期に納付義務はありませんが、参考情報として平成16年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。

6. 「特記事項」欄の記載について

- ・ 原則として平成16年9月30日現在の(1)当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、(3)当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を記載しています。

日立本社ビル

物件番号	A-1	物件名称	日立本社ビル			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要				
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	みずほ信託銀行株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年3月6日		
	建物	所有権	鑑定評価額	40,163百万円		
土地	地番	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1他8筆	4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数	183日
	地積	9,540.58㎡	不動産賃貸事業収益		1,316,052	
	用途地域等	商業地域、防火地域、第2種文教地区、都市再生緊急整備地域(秋葉原・神田地域)	家賃		1,316,040	
			共益費		-	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付20階建 (附属建物RC造地下1階建)	不動産賃貸事業収益		12	
			土地賃貸収益		-	
	建築時期	昭和58年3月 (附属建物 昭和58年10月増築)	その他賃貸事業収益		-	
			不動産賃貸事業費用		283,317	
	延床面積	57,254.61㎡ (附属建物 65.45㎡を含む。)	公租公課		156,700	
			固定資産税		156,700	
	駐車場台数	168台	その他公租公課		-	
			諸経費		3,730	
	施工会社	鹿島建設株式会社、清水建設株式会社 大成建設株式会社、株式会社大林組	管理業務費		-	
			水道光熱費		-	
		損害保険料		3,341		
		信託報酬		-		
		その他費用		388		
		減価償却費		122,886		
2. 特定資産の概要		NOI		1,155,621		
特定資産の種類	不動産		不動産賃貸事業損益		1,032,734	
取得年月日	平成15年3月31日		資本的支出		-	
前所有者	株式会社日立製作所		NCF		1,155,621	
取得価格	40,000百万円		5. 平成16年度公租公課(千円)			
信託受益権の概要		固定資産税額		257,883		
信託設定日	-		都市計画税額		55,260	
信託受託者	-		合計		313,143	
信託期間満了日	-					
6. 特記事項						
1. 地上権設定について						
<p>本件土地には、地下鉄道敷設等を目的とした帝都高速度交通営団(現東京地下鉄株式会社)を地上権者とする地上権が設定されており、本件土地の地下には東京メトロ千代田線及び丸ノ内線の地下鉄道が敷設されています。</p>						
2. 町会集会場について						
<p>本件附属建物は、千代田区駿河台東部町会及び神田淡路町二丁目町会が町会の集会場として使用しています。</p>						
3. 1階部分の連絡通路について						
<p>本件建物1階部分には、本件土地の東側隣接地上に存する建物への往来を目的とした前所有者が構築した連絡通路が設置されています。当該連絡通路は現在本投資法人が所有していますが、サブリース契約終了時には、前所有者である本件建物のサブレッサーが自己の費用負担で、本件建物明け渡し時に当該連絡通路を撤去することとなっています。</p>						

日産自動車本社ビル新館

物件番号	A-2	物件名称	日産自動車本社ビル新館			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要				
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社		
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年1月31日		
	建物	所有権	鑑定評価額	16,100百万円		
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番2他4筆	4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番2号	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数 183日	
	地積	4,655.56㎡(他の共有者持分を含みます。)	不動産賃貸事業収益		450,472	
	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域 (日本橋・八重洲・銀座地域)	家賃	450,472		
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下5階付17階建	共益費	-		
	建築時期	昭和57年3月	土地賃貸収益	-		
	延床面積	建物一棟: 38,901.73㎡ (他の区分所有者持分を含みます。) 本投資法人の所有にかかる専有部分: 23,614.49㎡	その他賃貸事業収益	-		
	駐車場台数	70台	不動産賃貸事業費用	108,562		
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	公租公課	55,374		
			固定資産税	55,374		
2. 特定資産の概要			その他公租公課	-		
特定資産の種類	不動産		諸経費	1,894		
取得年月日	平成15年3月31日		管理業務費	-		
前所有者	森トラスト株式会社		水道光熱費	-		
	森産業トラスト株式会社		損害保険料	1,894		
取得価格	16,000百万円		信託報酬	-		
信託受益権の概要	-		その他費用	-		
			減価償却費	51,294		
			NOI	393,203		
			不動産賃貸事業損益	341,909		
信託設定日	-		資本的支出	-		
信託受託者	-		NCF	393,203		
信託期間満了日	-		5. 平成16年度公租公課(千円)			
6. 特記事項		1. 権利関係について			固定資産税額	91,128
		本件土地は全5筆(うち1筆は共有)により構成されています。また本件建物は区分建物(区分所有者数は2)で、その専有部分は			都市計画税額	19,527
		本件建物の地下5階から地上17階にわたります。他の区分所有者は新橋演舞場株式会社です。			合計	110,656
		2. 管理規約について				
		区分所有者間の管理規約により、区分所有者が共有する敷地及び共用部分について分割請求が禁止されており、また敷地権の登記はなされていませんが、専有部分と敷地利用権を分離処分することは禁止されています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、1,000分の682となっています。				
		3. 譲渡制限期間及び買取優先交渉権について				
		全区分所有者2名(本投資法人及び新橋演舞場株式会社)、本件区分所有建物の前所有者である森トラスト株式会社及び前々所有者である日産自動車株式会社の4名において締結された「協定書」には、本投資法人が自己の所有にかかる専有部分及び敷地利用権を譲渡しようとする場合、当該協定書のこれら当事者が、第三者に優先して買取交渉権を有する旨定められています。				
		日産自動車株式会社、森トラスト株式会社、森産業トラスト株式会社及び本投資法人の4名において締結された「日産自動車本社ビル新館の賃貸借契約に関する覚書」には、本投資法人は、平成20年9月30日までは、森トラスト株式会社に対して譲渡する場合を除き、日産自動車株式会社の承諾を得なければ、当該専有部分及び敷地利用権の一部または全部を第三者に譲渡することができない旨定められています。				

三田MTビル

物件番号	A-3	物件名称	三田MTビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	UFJ信託銀行株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月11日	
	建物	所有権	鑑定評価額	16,000百万円	
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番1	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数 183日
	地積	3,489.80㎡	不動産賃貸事業収益		503,278
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		503,278
建物	構造 / 階数	SRC造陸屋根 / 地下1階付11階建	共益費		-
		附属建物1 : S造 / 平家建	土地賃貸収益		-
		附属建物2 : S造 / 平家建	その他賃貸事業収益		-
	建築時期	昭和49年9月 (平成9年リニューアル実施)	不動産賃貸事業費用		117,817
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡(36.35㎡×2棟)を含む。)	公租公課		42,376
	駐車場台数	65台	固定資産税		42,376
施工会社	鹿島建設株式会社	その他公租公課		-	
2. 特定資産の概要		諸経費		1,240	
特定資産の種類	不動産	管理業務費		-	
取得年月日	平成15年12月1日	水道光熱費		-	
前所有者	森観光トラスト株式会社	損害保険料		1,213	
取得価格	16,000百万円	信託報酬		-	
信託受益権の概要	-	-	5. 平成16年度公租公課(千円)		
			固定資産税額		68,842
			都市計画税額		14,751
			合計		83,594
6. 特記事項		その他費用		27	
1. 買取優先交渉権について		減価償却費		74,199	
本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森観光トラスト株式会社及び森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。		NOI		459,660	
2. 越境物について		不動産賃貸事業損益		385,461	
本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する簡易階段、配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。		資本的支出		-	
		NCF		459,660	

丸紅大阪本社ビル

物件番号	A-4	物件名称	丸紅大阪本社ビル			
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要				
不動産の用途	オフィスビル	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成14年6月1日		
	建物	所有権	鑑定評価額	12,600百万円		
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目3番1	4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目5番7号	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数	183日
	地積	5,878.72㎡	不動産賃貸事業収益		600,177	
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	家賃	600,177		
	建物	構造 / 階数	S・SRC造陸屋根 / 地下3階建19階建	共益費	-	
建築時期		昭和59年3月 (昭和61年2月増築)	土地賃貸収益	-		
延床面積		41,574.47㎡	その他賃貸事業収益	-		
駐車場台数		123台	不動産賃貸事業費用	204,318		
施工会社		株式会社竹中工務店	公租公課	98,587		
			固定資産税	98,587		
			その他公租公課	-		
2. 特定資産の概要		諸経費		2,738		
特定資産の種類	不動産	管理業務費	-			
取得年月日	平成14年9月30日	水道光熱費	-			
前所有者	丸紅株式会社	損害保険料	2,738			
取得価格	12,500百万円	信託報酬	-			
信託受益権の概要	信託設定日 - 信託受託者 - 信託期間満了日 -	その他費用	-			
		減価償却費	102,991			
		NOI	498,851			
		不動産賃貸事業損益	395,859			
6. 特記事項		資本的支出	-			
1. 船場建築線について		NCF	498,851			
<p>本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から5m後退した線、北側道路については道路中心線から6m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。</p>		5. 平成16年度公租公課(千円)				
2. 買取優先交渉権について		固定資産税額	161,738			
<p>本投資法人は、丸紅株式会社との定期建物賃貸借契約の期間中、本件不動産の一部または全部の譲渡に関し、丸紅株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>		都市計画税額	34,658			
		合計	196,397			

新横浜TECHビル

物件番号	A-5	物件名称	新横浜TECHビル		
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要			
不動産の用途	オフィスビル		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年9月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	6,980百万円	
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数 183日
	地積	2,671.11㎡	不動産賃貸事業収益		502,013
	用途地域等	商業地域、防火地域	家賃		324,984
			共益費		107,263
建物	構造 / 階数	A館：SRC造陸屋根 / 地下1階付9階建	土地賃貸収益		-
		B館：S・SRC造陸屋根 / 地下1階付16階建	その他賃貸事業収益		69,765
	建築時期	A館：昭和61年2月	不動産賃貸事業費用		228,582
		B館：昭和63年2月	公租公課		35,140
	延床面積	A館 11,636.35㎡	固定資産税		35,140
		B館 13,550.87㎡	その他公租公課		-
	駐車場台数	合計 25,187.22㎡	諸経費		139,295
		78台	管理業務費		82,730
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	水道光熱費		53,888
			損害保険料		1,354
2. 特定資産の概要		信託報酬		-	
特定資産の種類	不動産	その他費用		1,322	
取得年月日	平成15年11月14日	減価償却費		54,147	
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	NOI		327,578	
取得価格	6,900百万円	不動産賃貸事業損益		273,430	
信託受益権の概要	信託設定日 - 信託受託者 - 信託期間満了日 -	5. 平成16年度公租公課(千円)			
		固定資産税額		57,779	
		都市計画税額		12,381	
		合計		70,161	
6. 特記事項		特記すべき事項はありません。			

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店				
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定概要				
不動産の用途	商業施設		鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所			
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成15年3月1日			
	建物	所有権	鑑定評価額	11,600百万円			
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1		4. 物件収支状況(千円)			
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1					
	地積	35,209.93㎡		運用期間	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	稼働日数	183日
	用途地域等	第一種住居地域・第二種住居地域、準防火地域		不動産賃貸事業収益	395,068		
	建物	構造/階数	S造陸屋根 / 5階建 (附属建物 RC造陸屋根 / 地下1階付1階建)		家賃	395,000	
建築時期		平成14年11月		共益費	-		
延床面積		53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含む)		土地賃貸収益	23		
駐車場台数		1,460台		その他賃貸事業収益	45		
施工会社		株式会社銭高組		不動産賃貸事業費用	132,220		
				公租公課	47,535		
				固定資産税	47,535		
2. 特定資産の概要			その他公租公課	-			
特定資産の種類	不動産		諸経費	2,912			
取得年月日	平成15年3月28日		管理業務費	-			
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		水道光熱費	-			
取得価格	11,600百万円		損害保険料	2,912			
信託受益権の概要	信託設定日	-		信託報酬	-		
	信託受託者	-		その他費用	-		
	信託期間満了日	-		減価償却費	81,772		
				NOI	344,621		
6. 特記事項			不動産賃貸事業損益	262,848			
1. 架設送電線路について			資本的支出	-			
本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。			NCF	344,621			
2. 藤沢市緑化協定について			5. 平成16年度公租公課(千円)				
本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。			固定資産税額	75,532			
3. 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について			都市計画税額	13,487			
株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。			合計	89,020			
4. 買取優先交渉権について							
本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の譲渡に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。							

クレッセ稲毛

物件番号	B-2	物件名称	クレッセ稲毛	
1. 不動産等資産の概要		3. 取得時の不動産鑑定概要		
不動産の用途	商業施設用地	鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	
所有形態	土地	価格時点	平成14年3月1日	
	建物	鑑定評価額	5,000百万円	
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17 千葉市稲毛区六方町236番10		
	住居表示	-		
	地積	79,113.42㎡		
	用途地域等	工業地域		
建物	構造 / 階数	-		
	建築時期	-		
	延床面積	-		
	駐車場台数	-		
	施工会社	-		
	2. 特定資産の概要		4. 物件収支状況(千円)	
	特定資産の種類	不動産信託受益権	運用期間	自 平成16年4月1日 稼働日数 至 平成16年9月30日 183日
取得年月日	平成14年3月28日	不動産賃貸事業収益	239,286	
前所有者	住友重機械工業株式会社	家賃	-	
取得価格	4,200百万円	共益費	-	
信託受益権の概要	信託設定日 平成14年3月28日 信託受託者 住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成24年3月31日	土地賃貸収益	239,286	
		その他賃貸事業収益	-	
		不動産賃貸事業費用	20,429	
		公租公課	17,895	
6. 特記事項		固定資産税	17,895	
1. 通行地役権の設定について		その他公租公課	-	
本件信託土地に関し、本件信託土地を要役地、本件信託土地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。		諸経費	2,534	
2. 土壌浄化対策工事について		管理業務費	-	
前所有者が、平成14年1月から同年3月にかけて実施した本件土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年7月から同年8月にかけて、土壌浄化対策工事が行われました。当該対策工事後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。		水道光熱費	-	
		損害保険料	-	
		信託報酬	2,500	
		その他費用	34	
		減価償却費	-	
		NOI	218,856	
		不動産賃貸事業損益	218,856	
		資本的支出	-	
		NCF	218,856	
		5. 平成16年度公租公課(千円)		
		固定資産税額	29,474	
		都市計画税額	6,315	
		合計	35,790	

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-3	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店		
1. 不動産等資産の概要			3. 取得時の不動産鑑定概要		
不動産の用途	商業施設		鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	
所有形態	土地	所有権	価格時点	平成16年7月30日	
	建物	所有権	鑑定評価額	12,500百万円	
土地	地番(注1)	浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業地内 街区番号29画地番号、	4. 物件収支状況(千円)		
	住居表示(注2)	千葉県浦安市明海12番地、11番地	運用期間	自 平成16年7月30日 稼働日数 至 平成16年9月30日 63日	
	地積(注1)	33,537.07㎡	不動産賃貸事業収益	130,121	
	用途地域等	近隣商業地域、 準防火地域	家賃	130,121	
			共益費	-	
建物	構造/階数	S造陸屋根 / 5階建	土地賃貸収益	-	
			その他賃貸事業収益	-	
				不動産賃貸事業費用	38,086
	建築時期	平成12年9月	公租公課	-	
	延床面積	57,621.38㎡	固定資産税	-	
	駐車場台数	1,280台	その他公租公課	-	
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費	1,667	
			管理業務費	-	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	1,667	
2. 特定資産の概要			信託報酬	-	
特定資産の種類	不動産		その他費用	-	
取得年月日	平成16年7月30日		減価償却費	36,418	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂		NOI	128,453	
取得価格	12,150百万円		不動産賃貸事業損益	92,034	
信託受益権の概要	信託設定日 信託受託者 信託期間満了日	-	資本的支出	-	
			NCF	128,453	
			5. 平成16年度公租公課(千円)		
			固定資産税額	83,456	
			都市計画税額	-	
			合計	83,456	
6. 特記事項					
<p>1. 本件土地について 本件土地は現在、独立行政法人都市再生機構による浦安市計画事業浦安東土地区画整理事業に基づく仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日以降、所有権移転の登記を行う予定です。なお、前記事業における換地処分公告日は、平成19年3月末日を予定していますが、変更される可能性があります。</p> <p>2. 本件土地の面積の増減にかかる清算について 換地処分の結果、本件土地の面積に変更が生じた場合、独立行政法人都市再生機構との間で清算を行います。</p> <p>3. 本件土地の転売の制限について 本件土地の所有権移転登記と同時に、独立行政法人都市再生機構による平成20年12月4日を期限とする買戻し特約の登記がなされます。この買戻し特約は、周辺住民への利便向上のため本件土地上において商業施設を継続的に営業させることを目的としておりと解され、買戻し期限まで本投資法人による転売を実質的に制限しています。</p>					

(注1) 本件土地の「地番」及び「地積」は、当該土地が現在、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業に基づく仮換地(同機構作成の仮換地証明書によれば、従前地は千葉県浦安市明海12番の一部、明海20番1の一部及び日の出19番の一部)の状態になっているため、同機構作成の仮換地証明書並びに仮換地画地確定図に基づく所在及び実測面積を記載しています。

(注2) 本件不動産の「住居表示」は未実施のため、不動産登記簿謄本(建物)記載の所在を記載しています。

日立本社ビルの賃貸借契約等について

本書の日付現在、本件建物は本投資法人と森トラスト株式会社(以下「本件マスターレシー」といいます。)間の定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)に基づき本件マスターレシーに一棟一括賃貸しています。マスターリース契約は、本件マスターレシーが本件建物の前所有者である株式会社日立製作所(以下「本件サブレシー」といいます。)に対し、転貸することを目的として締結されています。従って、本件マスターレシーと本件サブレシー間においても、マスターリース契約の締結と同時に定期建物賃貸借契約(サブリース契約)が締結されています。マスターリース契約締結日において、既に本件建物の一部を賃借していた本件サブレシーの関係会社は、マスターリース契約締結後も引き続き本件建物の一部を本件サブレシーより賃借しています。マスターリース契約及びサブリース契約はともに、平成18年5月31日までを契約期間としており、中途解約はできません。

本書の日付現在、本件建物は本件サブレシーの本社として使用されていますが、本件サブレシーは、平成16年9月27日より本社機能(コーポレートスタッフ部門及び一部の事業部門)を段階的に移転しています。但し、サブリース契約は、上記のとおり平成18年5月31日に終了します。本書の日付現在、サブリース契約終了後の入居者は未定です。なお、本件サブレシーにおける本社機能の移転に伴い、物件名称が変更される可能性があります。

本書の日付現在、マスターリース契約終了後これに代わる賃貸借契約は成立していませんが、平成15年12月12日付締結した本投資法人と本件マスターレシー間の「定期建物賃貸借契約に関する覚書」において、本投資法人は、平成17年6月1日から平成18年5月31日までの間に本件マスターレシーに対し書面で通知することにより、大要下表の賃料、期間及び敷金等並びにこれらを除く現行マスターリース契約の条件を内容とする定期建物賃貸借契約(以下「再契約」といいます。)を成立させることができる旨合意されています。

定期建物賃貸借契約(再契約)の内容	
賃料	163,333千円/月
期間	平成18年6月1日ないし平成21年5月31日
敷金等	1,959,996,000円

なお、本投資法人の判断により、本件マスターレシー以外の第三者への賃貸を選択する場合等においては、再契約を成立させないこともあります。また、再契約において賃料は163,333千円/月(現行賃料の約74%)とされていますが、賃料相場の変動等によりこれと異なる賃料となる可能性があります。

ポートフォリオ全体にかかる情報

< 建物地震リスク調査レポートについて >

平成16年9月30日現在において本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

< 地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML) >

名称	PML	再調達価格(千円)	レポート日付
日立本社ビル	4.9%	14,909,080	平成15年11月14日
日産自動車本社ビル新館	8.1%	8,560,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年7月7日
丸紅大阪本社ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年9月24日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
クレッセ稲毛	-	-	-
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年5月20日
ポートフォリオPML	6.6%	61,292,080	平成16年5月20日

(注) PMLについては、前記「第1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (1) 投資方針 / b. 投資不動産の投資及び運用方針 / () 投資不動産の取得方針 / (イ) 投資不動産のデューデリジェンス / < 投資不動産の取得における検討項目 > (注3)」をご覧ください。なお、クレッセ稲毛については、本投資法人が保有する不動産等資産が本件信託土地にかかる信託受益権のみであるため、建物地震リスク調査の対象にはなりません。また、イトーヨーカドー新浦安店については、かかるPML値が本投資法人における投資基準(単体PML値15%未満)を超過しているため、地震保険を付保しています。

< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用について >

本投資法人は保有する不動産等資産について、調査会社により作成された建物状況調査レポートを取得しています。当該レポートにおいては、調査後12年間に必要と考えられる修繕及び更新工事、それらに要する長期修繕費用(概算)が報告されています。下表(< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用 >)には、その調査会社及び当該レポートに基づく長期修繕費用の年平均額を記載しています。但し、当該レポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

また、長期修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人がすべてを負担するものではありません。各不動産等資産におけるテナントとの費用の負担区分については、下表(< 不動産等資産毎の費用の負担区分 >)をご覧ください。

< 建物状況調査レポートにおける長期修繕費用 >

名称	レポート日付	調査会社	長期修繕費用 (年平均額)
日立本社ビル	平成15年 8月 1日	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	201,503,000円/年
日産自動車本社ビル新館 (注1)	平成15年 7月	大成建設株式会社	169,200,000円/年
三田MTビル	平成15年 7月 7日	株式会社竹中工務店	74,823,000円/年
丸紅大阪本社ビル	平成15年 8月 1日	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	145,424,000円/年
新横浜TECHビル	平成15年 9月24日 平成15年11月 5日	株式会社竹中工務店	81,329,167円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成15年 8月 1日	株式会社竹中工務店	10,854,000円/年
クレッセ稲毛(注2)	-	-	-
イトーヨーカドー新浦安店	平成16年 7月 1日	株式会社日本インテリジェントビルシステムズ	51,838,000円/年

(注1)日産自動車本社ビル新館は区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する長期修繕費用を記載しています。

(注2)クレッセ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

< 不動産等資産毎の費用の負担区分 >

名称	投資法人負担	テナント負担
日立本社ビル	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・空調費・清掃費
日産自動車本社ビル新館	公租公課・損害保険料	資本的支出・日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・空調費・清掃費
三田MTビル	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費
丸紅大阪本社ビル	公租公課・損害保険料	資本的支出・日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費
新横浜TECHビル	公租公課・損害保険料・資本的支出・管理委託料・日常修繕費	水道光熱費・清掃衛生費・消耗品費
イトーヨーカドー湘南台店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理・修繕費
クレッセ稲毛	公租公課	公租公課以外は一切の費用
イトーヨーカドー新浦安店	公租公課・損害保険料・資本的支出	日常修繕費・設備保守点検費・水道光熱費・テナント持込資産の管理・修繕費

<不動産等資産における資本的支出について>

a. 資本的支出の予定

保有す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い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定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。

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
三田MTビル (東京都港区)	非常用発電機更新工事	自 平成17年 1月 至 平成17年 3月	10	-	-

b. 期中の資本的支出

保有する不動産等資産について、第5期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
新横浜TECHビル (神奈川県横浜市)	立体駐車場改良工事等	自 平成16年 7月 至 平成16年 7月	5
合計			5

c. 長期修繕計画のための積み立てた金銭

本投資法人は、本投資法人のポートフォリオ全体にかかる減価償却費の範囲で、第4期より修繕積立金の積み立てを開始しました。また、第5期以降、修繕積立金の積み立て方法を以下のとおり変更しました。

(旧)前期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期初に計上

(新)当期末の減価償却費相当額を当期の修繕積立金として期末に計上

これに伴い、移行過程にある第5期の修繕積立金は、期初に計上した修繕積立金(第4期末の減価償却費相当額446百万円)に第5期末の減価償却費相当額(523百万円)を加えた金額969百万円を計上しています。

なお、クレッセ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

計算期間	第3期	第4期	第5期
前期末積立金残高	-	-	509百万円
当期積立額	-	509百万円	969百万円
当期積立金取崩額	-	-	5百万円
次期繰越額	-	509百万円	1,472百万円

(4) 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成16年9月30日現在、不動産信託受益権を保有しています(前記「(3)投資不動産物件」をご覧ください。)。その他、該当事項はありません。

第4【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

有価証券報告書及びその添付書類

計算期間(第4期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)

平成16年6月25日に関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成16年 6月25日

森トラスト総合リート投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 渋谷 道夫 印

代表社員
関与社員 公認会計士 多田 修 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森トラスト総合リート投資法人の平成15年10月1日から平成16年3月31日までの第4期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、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、森トラスト総合リート投資法人の平成16年3月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益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関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、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、その原本は本投資法人が別途保管しています。

独立監査人の監査報告書

平成16年11月29日

森トラスト総合リート投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 渋谷 道夫 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 多田 修 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森トラスト総合リート投資法人の平成16年4月1日から平成16年9月30日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、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、森トラスト総合リート投資法人の平成16年9月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益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

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、その原本は本投資法人が別途保管しています。