

不動産投信発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8958 (URL <http://www.go-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 責任者役職名 投信業務部副部長
 氏名 山田 信幸 TEL:(03)3262-1494
 決算役員会開催日 平成 16 年 11 月 26 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 12 月 13 日(予定)

1. 平成 16 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日)

(金額は百万円未満を切捨て、比率は小数点第 1 位未満を切捨て)

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 9 月期	2,534	13.0	1,194	1.5	908	3.4	907	3.5
16 年 3 月期	2,243	—	1,176	—	879	—	877	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 9 月期	18,759	3.6	(7.3)	1.2	(2.4)	35.8
16 年 3 月期	33,422 (18,124)	3.6	(7.0)	1.4	(2.8)	39.1

(注) 本投資法人における平成 16 年 3 月期の計算期間は平成 15 年 4 月 16 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 15 年 9 月 26 日からの 188 日間、平成 16 年 9 月期の計算期間は平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日の 183 日間であります。1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (平成 16 年 3 月期: 26,246 口、平成 16 年 9 月期: 48,400 口) で除することにより算出しております。なお、平成 16 年 3 月期につきましては、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日時点とみなして日数による加重平均投資口数 48,400 口により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。また、平成 16 年 3 月期の期末発行済投資口数は 48,400 口であり、期末 1 口当たり当期純利益は上記の括弧内の金額と同額となります。

会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点第 2 位を四捨五入しております。なお平成 16 年 3 月期は第 1 期であるため該当がありません。
 年換算値 = 平成 16 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (188 日) × 365 (日)
 平成 16 年 9 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 (日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、平成 16 年 3 月期においては、実質的に運用を開始した時点 (平成 15 年 9 月 26 日) を期首とみなしております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16 年 9 月期	18,759 円	907 百万円	— 円	— 百万円	99.9%	3.6%
16 年 3 月期	18,124 円	877 百万円	— 円	— 百万円	99.9%	3.6%

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 9 月期	72,121 百万円	24,731 百万円	34.2%	510,974 円
16 年 3 月期	72,931 百万円	24,700 百万円	33.8%	510,338 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 9 月期 48,400 口 平成 16 年 3 月期 48,400 口

2. 平成 17 年 3 月期 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日) 及び平成 17 年 9 月期 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 9 月 30 日) の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 3 月期	3,115 百万円	1,549 百万円	1,549 百万円	20,200 円	- 円
17 年 9 月期	2,293 百万円	948 百万円	948 百万円	12,400 円	- 円

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 17 年 3 月期) 20,200 円、(平成 17 年 9 月期) 12,400 円

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

1. 投資法人の関係法人

後記 36 ページ<投資法人の組織及び関係法人>をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 38 ページ<投資法人の運用並びに分配に関する基本方針>をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成 15 年 4 月 16 日に出資総額 200 百万円（400 口）で設立され、平成 15 年 5 月 28 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 20 号）。

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

B. 投資環境と運用の実績

<投資環境>

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

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

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

本投資法人では、このような「賃貸オフィス市場の二極化」の進展を冷静に分析し、以下の項目に重点を置いて投資対象不動産を慎重に検討しております。

(イ) 長期的資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されることから、本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産（不動産関連資産を含みます。）への投資を行うことが重要であると認識しております。

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

(ロ) 安定賃料収入の確保

緩やかな景気回復基調にありつつも、賃貸オフィス市場の景気回復に対する感応の遅効性を考慮すれば、当面の賃貸オフィス市場の動向は楽観が許されないと考えられます。このような状況下、本投資法人では、キャッシュフロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面 2 年程度のキャッシュフローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産（当該不動産に係る不動産関連資産を含みます。）であれば、投資対象としてはより好ましいと認識しております。

<運用の実績>

(イ) 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された資産の取得

平成 15 年 8 月 27 日付新投資口発行届出目論見書に記載しましたスフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの 3 物件（取得価額の総額：39,753 百万円、総賃貸可能面積：52,018.22 ㎡）を平成 15 年 9 月 26 日付で取得し、運用を開始しました。

(ロ) 資産の追加取得

平成 15 年 12 月 25 日に大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約 9.14%、取得価額 23,495 百万円、賃貸可能面積 8,167.47 m²）を取得いたしました。大手町ファーストスクエアは、東京のビジネス拠点として、国内外企業の本社等のオフィスが集積する「丸の内・大手町地区」の中心部に位置する好立地の大型ビルです。平成 4 年 2 月竣工で築年数が浅く、ビル全体の規模やグレード感のある外観意匠等からランドマーク性を有し、テナントが望む一定水準以上の仕様を備えた競争力のあるビルです。加えて、大手町ファーストスクエアの主要テナントである三菱マテリアル株式会社との間で、残存期間約 5 年 6 ヶ月（平成 16 年 9 月 30 日現在）の定期借家契約が締結されており、安定した賃料収入が見込まれる物件です。

なお、当期においては資産の追加取得実績はございません。

(八) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成 16 年 9 月 30 日現在において、オフィスビル 4 物件、取得価額の総額 63,248 百万円、総賃貸可能面積 60,161.81 m²となりました。ポートフォリオ（資産構成）の構築にあたりましては、上記のとおり資産価値の長期間にわたる維持・向上を目指すと同時に、キャッシュフロー（賃料収入）の安定化にも注力いたしました。テナントとの安定的な賃貸借契約（定期建物賃貸借契約等）の導入に努めた結果、取得物件の 65.1%（賃貸面積ベース）について安定的な賃貸借契約を締結しております。ポートフォリオ全体の稼働率も 99.7%（平成 16 年 9 月 30 日現在）と高水準を維持しております。

なお、平成 16 年 9 月までの賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%) (注2)
平成15年9月末	3	34	52,018.22	97.8
10月末	3	35	52,018.22	98.4
11月末	3	34	52,018.22	97.1
12月末	4	58	60,185.69	98.0
平成16年1月末	4	58	60,185.69	98.5
2月末	4	59	60,185.69	98.6
3月末	4	59	60,185.69	98.6
4月末	4	60	60,185.69	98.7
5月末	4	60	60,185.69	98.7
6月末	4	60	60,185.69	98.7
7月末	4	61	60,185.69	98.9
8月末	4	61	60,185.69	98.9
9月末	4	62	60,161.81(注3)	99.7

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

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

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

C. 資金調達概要

前述の物件取得にあたっては、投資口の追加発行による資金調達に加えて、複数の金融機関より借入れを行っております。平成 15 年 9 月 26 日の 3 物件取得に際して総額 18,000 百万円の長期借入れを行いました（借入期間：平成 15 年 9 月 26 日～平成 20 年 9 月 30 日、固定金利借入 9,000 百万円、変動金利借入 9,000 百万円）

また、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結し、平成 15 年 12 月 25 日に大手町ファーストスクエア取得資金として 23,500 百万円（借入期間：平成 15 年 12 月 25 日～平成 16 年 9 月 30 日）の短期借入れを行いました。平成 16 年 9 月 30 日に、手許資金 1,000 百万円とあわせて上記短期借入金 23,500 百万円を返済するため、22,500 百万円の新たな短期借入れを行いました。平成 16 年 9 月 30 日現在の借入残高は、40,500 百万円（うち長期借入金残高 18,000 百万円）です。

D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益 2,534 百万円、営業利益 1,194 百万円、経常利益は 908 百万円、当期純利益は 907 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期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 18,759 円となりました。

決算後に生じた重要な事実

A. 投資口の追加発行

平成 16 年 9 月 30 日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成 16 年 10 月 27 日に払込が完了いたしました。この結果、平成 16 年 10 月 27 日付で出資総額は 45,721,832,000 円、発行済投資口総数は 76,400 口となっております。

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

B. 資産の譲渡

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

物件名称	：近鉄大森ビル
所在地（住居表示）	：東京都品川区南大井六丁目 21 番 12 号
土地面積	：1,764.29 m ²
延床面積	：10,441.61 m ²
譲渡価格	：56 億円
損益に及ぼす重要な影響	：営業収益として不動産等売却益約 8 億円を計上する予定です。
資産の種類	：不動産信託受益権
契約締結日・譲渡日	：平成 16 年 10 月 1 日

（注 1）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない譲渡価格を記載しております。

（注 2）土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

（注 3）譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報（2）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 個別資産の概要」をご参照ください。

次期の見通し

A. 基本方針

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

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

B. ポートフォリオの構築

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

（イ）長期的資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後とも進展すると予想されることから、本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産（不動産関連資産を含みます。）への投資を行うことが重要であ

ると認識しております。

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

（ロ）安定賃料収入の確保

緩やかな景気回復基調にありつつも、賃貸オフィス市場の景気回復に対する感応の遅効性を考慮すれば、当面の賃貸オフィス市場の動向は楽観が許されないと考えられます。このような状況下、本投資法人では、キャッシュフロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュフローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産（当該不動産に係る不動産関連資産を含みます。）であれば、優先的に投資対象として検討します。

C. 運用資産のクオリティと成長スピード

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

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

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

D. 管理運営について

本投資法人の保有物件については、テナントとの安定的な賃貸借契約を締結している比率が高く、このことがポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定化に大きく寄与しております。今後ともこの安定性を確保していくことが重要な要素となりますので、既存テナントとの信頼関係の維持・強化に努めて参ります。

同時にテナントの満足度を確保しつつ管理コストの適正化を進めていく必要がありますので、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。また、キャッシュフローのさらなる安定化を目指し、今後も安定的な賃貸借契約を効率的に導入して参ります。

E. 近鉄大森ビルの売却について

本投資法人は、平成16年10月1日付で「近鉄大森ビル」の不動産信託受益権（以下、「本件譲渡対象資産」といいます。）の譲渡を行いました（譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報（2）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 個別資産の概要」をご参照下さい。）

本規約別添の「資産運用の対象及び方針」に基づき、不動産市況、当該不動産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮の上で、ポートフォリオの資産構成及び構築方針等を考慮し総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価格等妥当であると判断し、本件譲渡対象資産の譲渡を決定しました。

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

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

F. 次期の資金調達及び借入金返済について

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

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

上記借入金の返済により、市場金利上昇に伴って予想される借入金に関する支払利息の増加を抑制することができるだ

けでなく、借入金調達余力の向上により追加物件の取得を機動的に行うことができる等の利点があるものと考えています。

G. 運用状況の見通し

平成 17 年 3 月期（第 3 期：平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）及び平成 17 年 9 月期（第 4 期：平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。平成 17 年 3 月期及び平成 17 年 9 月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成 17 年 3 月期（第 3 期）及び平成 17 年 9 月期（第 4 期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成 17 年 3 月期（平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）

当期純利益	1,549 百万円
1 口当たり分配金	20,200 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

平成 17 年 9 月期（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日）

当期純利益	948 百万円
1 口当たり分配金	12,400 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 17 年 3 月期（第 3 期）及び平成 17 年 9 月期（第 4 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 3 期：平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日（182 日） 第 4 期：平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日（平成 17 年 3 月期）に近鉄大森ビルを売却したことを前提としております。売却代金の一部については借入金の返済に充当しております。 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日に近鉄大森ビルを売却した後、現保有物件 3 物件のみを保有し、平成 17 年 9 月期末（平成 17 年 9 月 30 日）までの異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 ただし、運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 9 月 30 日現在の発行済投資口総数 48,400 口に、平成 16 年 9 月 30 日に役員会で決議された公募による投資口の追加発行（28,000 口）を加えた合計 76,400 口を前提としております。 1 口当たり予想当期純利益及び分配金についても上記発行済投資口総数 76,400 口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 3 月期に近鉄大森ビル売却に伴う利益を見込んでおります。 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 建物の修繕費については、各決算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想金額を上回る可能性があります。 減価償却費については、定額法により算出し、期間損益のより適正な計算を行うため、取得資産の保有期間に応じた減価償却費として費用計上することとし、平成 17 年 3 月期は約 459 百万円、平成 17 年 9 月期は約 467 百万円を想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成 17 年 3 月期は約 324 百万円、平成 17 年 9 月期は約 275 百万円を想定しております。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 17 年 3 月期の営業外費用については、新投資口の発行関連費用、支払利息等合計約 295 百万円を想定しております。 ● 平成 17 年 9 月期の営業外費用については、支払利息等合計約 118 百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの平成 16 年 9 月 30 日現在における長期借入金 18,000 百万円（固定金利及び変動金利を含みます。）及び短期借入金 22,500 百万円（変動金利）の残高のうち、平成 16 年 10 月 29 日において長期借入の残高が、15,390 百万円までに減少し、また、投資口発行代り金等により短期借入金を完済したことを前提に算出しており、以後平成 17 年 9 月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としております。 ● 借入金利の変動により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1 口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 ● 平成 17 年 3 月期に公募により追加発行する投資口の金銭の分配の起算日は、平成 16 年 10 月 1 日です。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表
貸借対照表

科 目	当 期 (平成16年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年3月31日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,792,599		988,543		804,056	
信託現金及び信託預金 1	7,305,100		7,110,760		194,339	
営業未収入金	19,393		15,848		3,544	
前払費用	61,171		49,553		11,618	
未収消費税等	-		1,285,662		1,285,662	
繰延税金資産	222		493		270	
立替金	444		194		250	
流動資産合計	9,178,932	12.7	9,451,056	12.9	272,124	2.9
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物 1	26,508,374		26,500,133		8,241	
減価償却累計額	995,136	25,513,238	487,459	26,012,674	507,677	
信託構築物 1	122,614		122,434		180	
減価償却累計額	7,648	114,965	3,780	118,653	3,868	
信託機械及び装置 1	225,186		223,186		2,000	
減価償却累計額	28,228	196,958	14,166	209,020	14,062	
信託工具器具及び備品 1	15,639		15,639		-	
減価償却累計額	1,981	13,658	753	14,886	1,228	
信託土地 1	36,799,207		36,799,207		-	
有形固定資産合計	62,638,028	86.8	63,154,441	86.5	516,413	0.8
2.無形固定資産						
信託借地権 1	118,358		118,358		-	
その他の無形固定資産	3,383		3,711		328	
信託その他の無形固定資産 1	7,407		7,662		255	
無形固定資産合計	129,149	0.1	129,733	0.1	583	0.5
3.投資その他の資産						
長期前払費用	120,393		135,442		15,049	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計	130,393	0.1	145,442	0.1	15,049	10.3
固定資産合計	62,897,570	87.2	63,429,617	86.9	532,046	0.8
繰延資産						
創業費	44,650		51,029		6,378	
繰延資産合計	44,650	0.0	51,029	0.0	6,378	12.5
資産合計	72,121,153	100.0	72,931,703	100.0	810,550	1.1

科目	期 別		当期 (平成16年9月30日現在)		前期 (ご参考) (平成16年3月31日現在)		増減	
			金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部								
流動負債								
営業未払金		60,236			99,901		39,665	
短期借入金 1		22,500,000			23,500,000		1,000,000	
未払金		2,356			101		2,255	
未払費用		78,958			107,640		28,681	
未払法人税等		723			2,318		1,595	
未払消費税等		95,448			-		95,448	
前受金		418,203			421,958		3,755	
預り金		442			4,209		3,767	
未払分配金		4,771			-		4,771	
仮受金		131			-		131	
流動負債合計		23,161,271	32.1		24,136,129	33.0	974,857	4.0
固定負債								
長期借入金 1		18,000,000			18,000,000		-	
信託預り敷金保証金		6,228,738			6,095,169		133,568	
固定負債合計		24,228,738	33.5		24,095,169	33.0	133,568	0.6
負債合計		47,390,009	65.7		48,231,299	66.1	841,289	1.7
出資の部 3								
出資総額								
出資総額 2		23,823,200	33.0		23,823,200	32.6	-	0.0
剰余金								
当期未処分利益		907,943			877,204		30,739	
剰余金合計		907,943	1.2		877,204	1.2	30,739	3.5
出資合計		24,731,143	34.2		24,700,404	33.8	30,739	0.1
負債・出資合計		72,121,153	100.0		72,931,703	100.0	810,550	1.1

損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕			前 期 (ご参考) 〔自平成15年4月16日〕 〔至平成16年3月31日〕			増 減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
経常損益の部								
営業損益の部								
1. 営業収益		2,534,770	100.0		2,243,139	100.0	291,630	13.0
貸貸事業収入 1	2,533,870			2,243,074			290,795	
その他の貸貸事業収入 1	900			64			835	
2. 営業費用		1,340,539	52.8		1,066,896	47.5	273,642	25.6
貸貸事業費用 1	1,090,942			831,039			259,903	
資産運用報酬	157,236			143,996			13,240	
役員報酬	6,258			11,844			5,586	
資産保管委託報酬	18,086			7,389			10,696	
一般事務委託報酬	37,374			24,728			12,645	
会計監査人報酬	8,500			-			8,500	
その他の営業費用	22,141			47,899			25,757	
営業利益		1,194,231	47.1		1,176,242	52.4	17,988	1.5
営業外損益の部								
1. 営業外収益		8,094	0.3		4	0.0	8,090	-
受取利息	6			4			2	
その他の営業外収益	8,087			-			8,087	
2. 営業外費用		293,383	11.5		297,211	13.2	3,827	1.3
支払利息	219,507			164,455			55,051	
新投資口発行費	13,845			58,792			44,947	
新投資口公開関連費用	-			23,436			23,436	
創業費償却費	6,378			6,378			0	
融資手数料	10,403			7,790			2,613	
その他の営業外費用	43,249			36,357			6,891	
経常利益		908,941	35.8		879,035	39.1	29,905	3.4
税引前当期純利益		908,941	35.8		879,035	39.1	29,905	3.4
法人税、住民税及び事業税		729	0.0		2,324	0.1	1,594	68.6
法人税等調整額		270			493		764	
当期純利益		907,940	35.8		877,204	39.1	30,736	3.5
前期繰越利益		2			-		2	
当期未処分利益		907,943			877,204		30,739	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>6年～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>2年～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2年～60年	信託構築物	2年～55年	信託機械及び装置	6年～15年	信託工具器具及び備品	2年～10年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
信託建物	2年～60年									
信託構築物	2年～55年									
信託機械及び装置	6年～15年									
信託工具器具及び備品	2年～10年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、93,734千円であります。</p>								

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 信託借地権、信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 15 年 9 月 24 日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成 15 年 9 月 24 日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は 856,800 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は 856,800 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	当 期 (平成16年9月30日現在)	前 期 (平成16年3月31日現在)		
1.担保に供している資産 及び担保を付している 債務	(単位:千円)	(単位:千円)		
	担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。		
	信託現金及び信託預金	7,305,100	信託現金及び信託預金	7,110,760
	信託建物	25,513,238	信託建物	26,012,674
	信託構築物	114,965	信託構築物	118,653
	信託機械及び装置	196,958	信託機械及び装置	209,020
	信託工具器具及び備品	13,658	信託工具器具及び備品	14,886
	信託土地	36,799,207	信託土地	36,799,207
	信託借地権	118,358	信託借地権	118,358
	信託その他の無形固定資産	7,407	信託その他の無形固定資産	7,662
	合計	<u>70,068,894</u>	合計	<u>70,391,223</u>
	担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。		
	短期借入金	22,500,000	短期借入金	23,500,000
	長期借入金	18,000,000	長期借入金	18,000,000
合計	<u>40,500,000</u>	合計	<u>41,500,000</u>	
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 発行済投資口数	発行する投資口の総数 発行済投資口数		
	2,000,000 口 48,400 口	2,000,000 口 48,400 口		
3.投資信託及び投資法人 に関する法律第67条第 6項に定める最低純資 産額	50,000 千円	50,000 千円		

(損益計算書関係)

期別 項目	当期	前期
	(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	(自平成15年4月16日 至平成16年3月31日)
1.不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	2,127,327	1,884,455
(共益費)	282,823	254,310
(水道光熱費収入)	98,136	81,569
(駐車場収入)	23,971	21,003
(付帯収入)	1,611	1,736
計	2,533,870	2,243,074
その他の賃貸事業収入		
(その他の雑収入)	900	64
計	900	64
不動産賃貸事業収益合計	2,534,770	2,243,139
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	193,086	177,553
(水道光熱費)	100,977	83,299
(公租公課)	232,051	1,098
(保険料)	8,965	8,494
(修繕費)	18,222	45,684
(減価償却費)	527,419	506,777
(その他の賃貸事業費用)	10,218	8,129
不動産賃貸事業費用合計	1,090,942	831,039
C.不動産賃貸事業損益(A - B)	1,443,828	1,412,100

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付会計)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 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 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 216 未払事業税損金不算入額 6 繰延税金資産合計 222 (繰延税金資産の純額) 222	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 432 未払事業税損金不算入額 60 繰延税金資産合計 493 (繰延税金資産の純額) 493
2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.35 その他 0.07 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.11	2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.31 その他 0.13 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.21

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要株主等 同左
役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要株主等 同左
子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	子会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 510,974 円	1口当たり純資産額 510,338 円
1口当たり当期純利益 18,759 円	1口当たり当期純利益 33,422 円 (18,124 円)
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、第1期の1口当たり当期純利益については、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 9 月 26 日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
当期純利益(千円)	907,940	877,204
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	907,940	877,204
期中平均投資口数(口)	48,400	26,246 (48,400)

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 4 月 16 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
<p>1.投資口の追加発行</p> <p>平成 16 年 9 月 30 日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成 16 年 10 月 27 日に払込が完了いたしました。この結果、平成 16 年 10 月 27 日付で出資総額は 45,721,832,000 円、発行済投資口総数は 76,400 口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 28,000 口</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 810,460 円</p> <p>発行価格の総額 : 22,692,880,000 円</p> <p>発行価額(引受価額) : 1 口当たり 782,094 円</p> <p>発行価額の総額 : 21,898,632,000 円</p> <p>払込期日 : 平成 16 年 10 月 27 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 16 年 10 月 28 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 16 年 10 月 1 日</p> <p>手取金の使途 : 借入金の返済等</p> <p>2.資産の譲渡</p> <p>平成 16 年 10 月 1 日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : 近鉄大森ビル</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都品川区南大井六丁目 21 番 12 号</p> <p>土地面積 : 1,764.29 m²</p> <p>延床面積 : 10,441.61 m²</p> <p>譲渡価格 : 56 億円</p> <p>損益に及ぼす重要な影響 : 営業収益として不動産等売却益約 8 億円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日・譲渡日 : 平成 16 年 10 月 1 日</p> <p>(注1)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない譲渡価格を記載しております。</p> <p>(注2)土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注3)譲渡資産の詳細につきましては、後記「5.参考情報(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等個別資産の概要」をご参照ください。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 自 平成 15 年 4 月 16 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
当期末処分利益	907,943,857 円	877,204,516 円
分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	907,935,600 円 (18,759 円)	877,201,600 円 (18,124 円)
次期繰越利益	8,257 円	2,916 円

分配金の額の算出方法	<p>本規約第 27 条第 1 項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 48,400 口の整数倍の最大値となる 907,935,600 円を利益分配金として分配することいたしました。なお、本規約第 27 条第 1 項第 3 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本規約第 27 条第 1 項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 48,400 口の整数倍の最大値となる 877,201,600 円を利益分配金として分配することいたしました。なお、本規約第 27 条第 1 項第 3 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期において投資口の追加発行等は行っており、出資総額等に異動はありません。なお、前期までの投資口発行等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期
決算年月	平成16年3月	平成16年9月
最高	804,000円	855,000円
最低	501,000円	682,000円

〔重要な会計方針〕(注)

期 別 項 目	当 期	前 期
	(自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	(自 平成 15 年 4 月 16 日) (至 平成 16 年 3 月 31 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	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(注) 前期のキャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲については、参考情報として添付しております。なお、当期より「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)」の改正により、財務諸表となる予定です。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(注1)

当 期	前 期
(自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	(自 平成 15 年 4 月 16 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年9月30日現在) (単位:千円)	1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年3月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 1,792,599	現金及び預金 988,543
信託現金及び信託預金 7,305,100	信託現金及び信託預金 7,110,760
信託預り敷金保証金対応信託預金(注2) 6,228,738	信託預り敷金保証金対応信託預金(注2) 6,095,169
現金及び現金同等物 <u>2,868,961</u>	現金及び現金同等物 <u>2,004,134</u>

(注1) 前期のキャッシュ・フロー計算書における注記については、参考情報として添付しております。なお、当期より「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)」の改正により、財務諸表となる予定です。

(注2) テナントから預っている敷金保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託預金に積み立てております。

4. 役員の異動

(1) 当期中の役員の異動はありません。

執行役員 1 名、監督役員 2 名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	勝本 杉雄	昭和 40 年 3 月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） 入社 平成元年 4 月 同社 津支社長 平成 4 年 4 月 同社 全社運動推進部長 平成 6 年 4 月 同社 不動産サービス部長 平成 7 年 4 月 同社 不動産部長 平成 9 年 4 月 同社 理事兼不動産部長 平成 12 年 4 月 東菱不動産株式会社 社長 平成 12 年 6 月 京葉明和サービス株式会社 社長 平成 13 年 4 月 株式会社ダイヤモンド・アスレティックス 社長 平成 15 年 4 月 同社 非常勤取締役 平成 15 年 4 月 本投資法人執行役員就任	
監督役員	立石 則文	昭和 54 年 4 月 弁護士登録 昭和 54 年 4 月 不二法律事務所所属 昭和 56 年 4 月 小中・外山・細谷法律事務所所属 昭和 60 年 6 月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了 昭和 60 年 6 月 デービス・ポーク・ウォードウェル法律事務所所属 昭和 61 年 9 月 アンダーソン・毛利法律事務所所属 平成 6 年 9 月 東西総合法律事務所設立（現職） 平成 13 年 3 月 最高裁判所司法研修所教官 平成 15 年 4 月 本投資法人監督役員就任	
監督役員	西村 裕	昭和 57 年 11 月 監査法人中央会計事務所（現中央青山監査法人）勤務 昭和 57 年 11 月 会計士補登録 昭和 61 年 9 月 公認会計士登録 昭和 62 年 9 月 Coopers&Lybrand（シンガポール）出向 平成元年 12 月 中央新光監査法人（現中央青山監査法人）監査第一部勤務 平成 3 年 9 月 西村公認会計士事務所（現総合会計事務所 マネジメント・サポート）開設（現職） 平成 5 年 10 月 税理士登録 平成 11 年 8 月 有限会社マネージメント・サポート設立 取締役（現職） 平成 15 年 4 月 本投資法人監督役員就任	

(2) 次期の役員の異動

平成 16 年 12 月 22 日開催予定の投資主総会において、平成 17 年 1 月 1 日より就任する役員の選任が行われる予定です。
執行役員候補者及び監督役員候補者は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	勝本 杉雄	昭和 40 年 3 月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） 入社 平成元年 4 月 同社 津支社長 平成 4 年 4 月 同社 全社運動推進部長 平成 6 年 4 月 同社 不動産サービス部長 平成 7 年 4 月 同社 不動産部長 平成 9 年 4 月 同社 理事兼不動産部長 平成 12 年 4 月 東菱不動産株式会社 社長 平成 12 年 6 月 京葉明和サービス株式会社 社長 平成 13 年 4 月 株式会社ダイヤモンド・アスレティックス 社長 平成 15 年 4 月 同社 非常勤取締役 平成 15 年 4 月 本投資法人執行役員就任（現職）	

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	北島洋一郎	昭和42年4月 明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社 平成3年4月 同社 東京第七法人部長 平成7年4月 同社 不動産事業部長 平成9年4月 明生投資顧問株式会社（現明治ドレスナー・アセットマネジメント株式会社）取締役 平成10年4月 東菱不動産株式会社 取締役 平成13年4月 明生不動産管理株式会社 取締役 平成16年4月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役	
監督役員	立石 則文	昭和54年4月 弁護士登録 昭和54年4月 不二法律事務所所属 昭和56年4月 小中・外山・細谷法律事務所所属 昭和60年6月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了 昭和60年6月 デービス・ポーク・ウォードウェル法律事務所所属 昭和61年9月 アンダーソン・毛利法律事務所所属 平成6年9月 東西総合法律事務所設立（現職） 平成13年3月 最高裁判所司法研修所教官 平成15年4月 本投資法人監督役員就任（現職）	
監督役員	西村 裕	昭和57年11月 監査法人中央会計事務所（現中央青山監査法人）勤務 昭和57年11月 会計士補登録 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年9月 Coopers&Lybrand（シンガポール）出向 平成元年12月 中央新光監査法人（現中央青山監査法人）監査第一部勤務 平成3年9月 西村公認会計士事務所（現総合会計事務所 マネジメント・サポート）開設（現職） 平成5年10月 税理士登録 平成11年8月 有限会社マネージメント・サポート設立 取締役（現職） 平成15年4月 本投資法人監督役員就任（現職）	
監督役員	伊藤 紀幸	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成3年11月 不動産鑑定士補登録 平成7年5月 不動産鑑定士登録 平成11年12月 株式会社日本格付研究所入社 チーフアナリスト 平成13年10月 ムーディーズ・ジャパン株式会社入社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント・アナリスト 平成14年11月 株式会社不動産投資研究所設立 代表取締役（現職）	

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	当 期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 16 年 3 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円)(注 1)	対総資産比率 (%)(注 2)	保有総額 (百万円)(注 1)	対総資産比率 (%)(注 2)
信託不動産 (注 3)	東京都心 3 区	オフィス	23,548	32.6	23,604	32.3
	その他東京都内 23 区	オフィス	22,563	31.2	22,850	31.3
	3 大都市圏	オフィス	16,651	23.0	16,825	23.0
預金・その他の資産			9,357	12.9	9,651	13.2
資産総額計			72,121 (62,763)	100.0 (87.0)	72,931 (63,280)	100.0 (86.7)

(注 1)「保有総額」は、決算期間末日(以下、「決算日」といいます。)時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注 2)「対総資産比率」については、小数点第 1 位未満を切捨てております。

(注 3)上記信託不動産は、全て信託受益権として保有しております。

(注 4)括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成 16 年 9 月 30 日現在における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「個別資産の概要」をご参照ください。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (注 2)	期末算定価額 (百万円) (注 3)	期末稼働率 (注 4)
オフィスビル	1	大手町ファーストスクエア	23,495	23,548	37.1%	23,500	100.0%
	2	スフィアタワー天王洲	18,082	17,842	28.6%	19,000	100.0%
	3	近鉄大森ビル	4,819	4,721	7.6%	5,100	100.0%
	4	近鉄新名古屋ビル	16,852	16,651	26.6%	17,300	99.1%
計			63,248	62,763	100.0%	64,900	99.7%

(注 1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

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

(注 3)「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の「調査報告書」により)を記載しております。

(注 4)「期末稼働率」は、小数点第 2 位を四捨五入しております。

個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は原則として、平成 16 年 9 月 30 日現在の情報を基準としております。

特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none">・「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。・「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しております。・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、平成 16 年 9 月 30 日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。
損益状況
<ul style="list-style-type: none">・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入及び駐車場収入が含まれております。・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料（PM報酬）及び建物管理費が含まれております。
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none">・平成 16 年 9 月 30 日現在の情報に基づいて記載しております。・「テナント総数」は、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については 1 テナントとして延べテナント数を記載しております。・「賃料合計（月額）」は、平成 16 年 9 月 30 日現在において有効な賃貸借契約で規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。・「稼働率」は総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第 2 位を四捨五入しております。
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none">・「鑑定評価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
期末算定価額の概要
<ul style="list-style-type: none">・「期末算定価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために決算期毎に不動産鑑定評価書又は調査報告書を取得する方針です。・不動産鑑定評価書及び調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
特記事項
<ul style="list-style-type: none">・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」

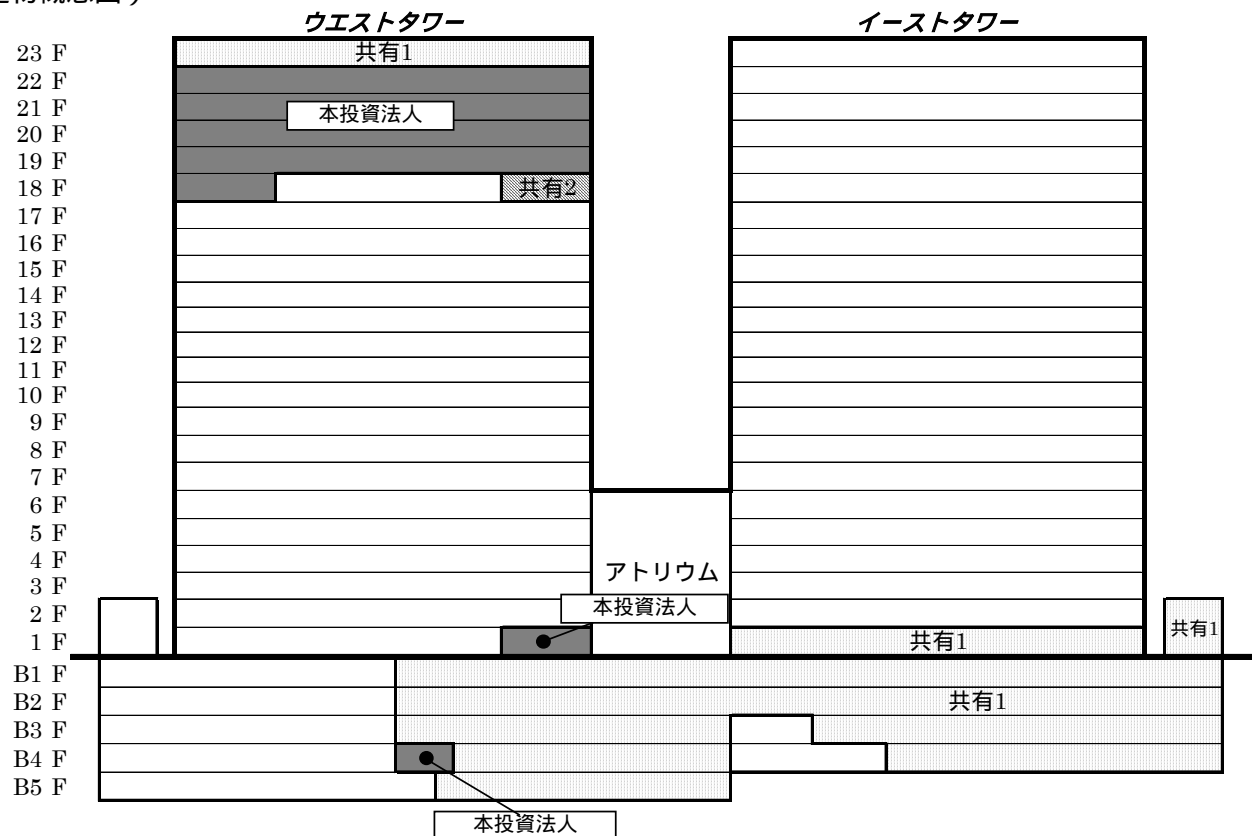
< 物件名称 大手町ファーストスクエア >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97 m ² うち対象敷地面積 1,088.61 m ²	容積率/建ぺい率	1,000%/80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06 m ² 対象専有面積 9,235.43 m ²	建築時期	第1期:ウエストタワー 平成4年2月 第2期:イーストタワー 平成10年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	3.0%	長期修繕費用見積	(注2)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注3)			
損益状況		賃貸借の概況(平成16年9月30日現在)		
運用期間	平成16年4月1日~	テナント総数(注4)		24
	平成16年9月30日(183日)	総賃貸可能面積		8,167.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	723 百万円	総賃貸面積		8,167.47 m ²
貸室賃料・共益費	(注5)	賃料合計(月額)		(注5)
その他の賃貸事業収入	(注5)	稼働率		100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	182 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	45 百万円	取得年月日	平成15年12月25日	
水道光熱費	14 百万円	取得価額	23,495 百万円	
公租公課	61 百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	1 百万円	価格時点	平成15年7月1日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	23,500 百万円	
減価償却費	57 百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	0 百万円	調査の基準となる時点	平成16年9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	541 百万円	期末算定価額	23,500 百万円	
<p>(注1) 本物件の所有形態については、次頁「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。 (注2) 長期修繕費用見積を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。 (注3) 共用・共有部分についての不動産管理業務を区分所有者より受託しております。 (注4) 「テナントの総数」は、区分所有の専有部分(テナント数:1)及び共有部分(テナント数:23)についてのテナント数を記載しております。 (注5) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。</p>				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》 大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。)第59条の2)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。 本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部(所有権)です。 《共有者・区分所有者との取り決め》 1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。 ・敷地は区分所有者(三菱信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上火災保険株式会社、公共建物株式会社)の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。 ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。</p>				

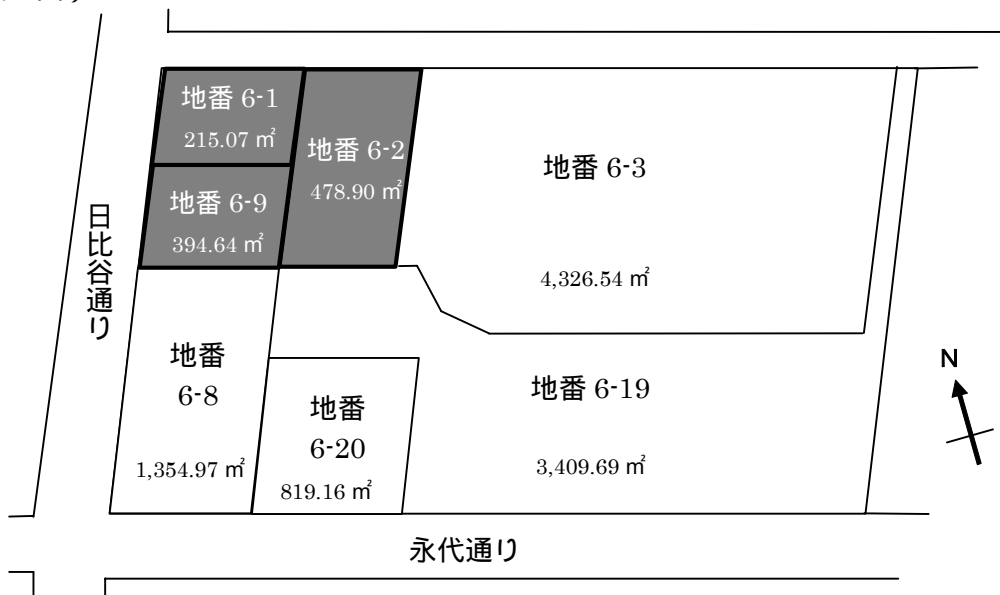
- ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
 - 2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するに当たり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。
- 《賃貸借の概況について》
- 1. 本物件のテナントの1つである三菱マテリアル株式会社とは、賃貸借期間10年（平成12年3月10日から平成22年3月31日まで）の定期建物賃貸借契約が締結されております。
 - 2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しております。

大手町ファーストスクエア 権利関係概念図

(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の所有形態

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

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

< 物件名称 スフィアタワー天王洲 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川二丁目2番8号 (地番) 東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	6,106.11 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態(注)	所有権共有	用途	事務所・店舗 機械室(地域冷暖房施設)
	延床面積	43,477.68 m ² 3,674.04 m ²	建築時期	平成5年4月 平成3年6月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 27階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.9%	長期修繕費用見積	831,870千円 / 12年 (年平均69,322千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックス			
損益状況			賃貸借の概況(平成16年9月30日現在)	
運用期間	平成16年4月1日~		テナント総数	1
	平成16年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	26,632.74 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	770百万円	総賃貸面積	26,632.74 m ²	
貸室賃料・共益費	770百万円	賃料合計(月額)	128百万円	
その他の賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	324百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	4百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	百万円	取得価額	18,082百万円	
公租公課	92百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	4百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	4百万円	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	215百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	2百万円	調査の基準となる時点	平成16年9月30日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	446百万円	期末算定価額	19,000百万円	
(注) スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設(家屋番号: 東京都品川区東品川二丁目2番19)が北側隣接地所有者と信託受託者との共有(信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%)になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、隣接の東京 MI ビルと共に一団地扱い(建築基準法第86条)かつ総合設計制度(許可番号: 第56号)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。				
《権利形態等》				
1. 本物件の敷地のうち一部(82.58 m ²)については、駅連絡橋、その附帯施設等のために地上権・区分地上権を設定する旨の契約を締結しており、信託受託者は当初委託者が有していた地位を承継しております。				
2. 北側隣接地所有者との間で、地域冷暖房施設の存在する土地部分の利用については、相互に賃借権を設定しております(当該借地面積については、上記土地面積(6,106.11 m ²)に算入していません。)が賃料は相互に相殺され現実の賃料の支払はありません。				
《共有者・区分所有者との取り決め》				
上記地域冷暖房施設に関する覚書によれば、共有者は本覚書に基づく権利・義務の一切を相手方の事前の同意なき限り、譲渡することができませんが、その権利を譲渡する場合、共有者は互いに第三者に優先して他の共有者に対し譲渡するものとされており、従って、当該地域冷暖房施設の共有持分権を譲渡する際には、共有者の事前の同意を得なければなりません。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、三菱商事株式会社との間で、転貸等を目的とした賃貸借期間10年(平成8年4月1日から平成18年3月31日まで)の長期の賃貸借契約が締結され、同社に対する一棟貸しとなっております。当該賃貸借契約によると、今後、賃貸借期間終了までの間、賃料は変動することなく一定額となっております。				

< 物件名称 近鉄大森ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区南大井六丁目 21 番 12 号 (地番) 東京都品川区南大井六丁目 9 番 4 外 9 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,764.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	10,441.61 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
	設計会社	大日本土木株式会社	施工会社	大日本土木株式会社
	PML 値	6.8%	長期修繕費用見積	94,850 千円 / 12 年 (年平均 7,904 千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM 会社	近鉄ビルサービス株式会社 (注)			
損益状況		賃貸借の概況 (平成 16 年 9 月 30 日現在)		
運用期間	平成 16 年 4 月 1 日 ~		テナント総数	2
	平成 16 年 9 月 30 日 (183 日)		総賃貸可能面積	6,797.54 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	279 百万円		総賃貸面積	6,797.54 m ²
貸室賃料・共益費	278 百万円		賃料合計 (月額)	40 百万円
その他の賃貸事業収入	0 百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	157 百万円		取得年月日及び取得価額	
外注委託費	38 百万円		取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日
水道光熱費	23 百万円		取得価額	4,819 百万円
公租公課	19 百万円		取得時の鑑定評価額	
保険料	0 百万円		価格時点	平成 15 年 3 月 31 日
修繕費	2 百万円		鑑定評価額	4,900 百万円
減価償却費	72 百万円		期末算定価額の概要	
その他の賃貸事業費用	0 百万円		調査の基準となる時点	平成 16 年 9 月 30 日
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	121 百万円		期末算定価額	5,100 百万円
(注) 近鉄ビルサービス株式会社は、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の株主 (保有する議決権割合 10.0%) である近畿日本鉄道株式会社による 65% 出資会社です。				
*** 特記事項 ***				
《不動産に関する行政法規》				
1. 本物件は、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで容積率が約 100% 緩和されて建設されております。				
2. 本物件は、西側隣接地 (地番: 9 番 3) 及び同地上建物 (名称: 近鉄エルコート大森) と一体開発されております。西側隣接地及び同地上建物所有者 (近畿日本鉄道株式会社) と現所有者 (三菱信託銀行株式会社) との間で平成 15 年 3 月 31 日付「覚書」が締結され、一体開発に伴う条件を各々所有地に限定する分割承継及び第三者への譲渡時の承継が定められております。将来、本物件を再建築する際に「品川区大規模建築物の住宅付置に関する指導要綱」に基づいて住宅付置が課された場合には、近鉄エルコート大森と別に住宅付置の必要が生じる場合があります。				
《賃貸借の概況について》				
本物件のテナント 2 社とは、普通借家契約が締結されています。				

(注) 近鉄大森ビルは、平成 16 年 10 月 1 日付で譲渡しております。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 決算後に生じた重要な事実」、「3. 財務諸表等 (1) 財務諸表 [注記事項] (重要な後発事象)」をご参照ください。

< 物件名称 近鉄新名古屋ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 5 番 28 号 (地番) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 501 番外 9 筆			
土地	所有形態(注)	所有権 (61.23 m ² のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76 m ²	容積率 / 建ぺい率	1,000・800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	27,152.49 m ²	建築時期	平成 5 年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 18 階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML 値	3.2%	長期修繕費用見積	922,780 千円 / 12 年 (年平均 76,898 千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM 会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成 16 年 9 月 30 日現在)		
運用期間	平成 16 年 4 月 1 日 ~		テナント総数	35
	平成 16 年 9 月 30 日(183 日)		総賃貸可能面積	18,564.06 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	761 百万円	総賃貸面積	18,399.17 m ²	
貸室賃料・共益費	761 百万円	賃料合計(月額)	123 百万円	
その他の賃貸事業収入	0 百万円	稼働率	99.1%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	426 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	104 百万円	取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日	
水道光熱費	63 百万円	取得価額	16,852 百万円	
公租公課	59 百万円	取得時の鑑定評価額		
保険料	1 百万円	価格時点	平成 15 年 3 月 31 日	
修繕費	8 百万円	鑑定評価額	17,000 百万円	
減価償却費	181 百万円	期末算定価額の概要		
その他の賃貸事業費用	7 百万円	調査の基準となる時点	平成 16 年 9 月 30 日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	335 百万円	期末算定価額	17,300 百万円	
(注) 本物件の土地のうち 9 筆(地番: 501 番、502 番、503 番、504 番、505 番 1、505 番 3、506 番、507 番及び 518 番、地積合計 2,661.53 m ²) は所有権、残りの 1 筆(地番: 505 番 2、地積 61.23 m ²) は借地権となっております。				
*** 特記事項 ***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約 150%緩和され建設されております。				
《権利形態等》 本物件の土地のうち 1 筆(地番: 505 番 2) は借地権です。当該借地権については賃借権設定登記がなされております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント 35 社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成16年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	低層部外壁改修工事	自 平成16年11月 至 平成17年3月	74,000		
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	機械警備システム等 更新工事	平成16年11月	37,600		
	リフレッシュルーム 設置工事	平成16年11月	3,800		

期中の資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は10,421千円であり、当期費用に区分された修繕費18,222千円と合わせ、合計28,643千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額(千円)
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	庇防水補修工事	自 平成16年9月7日 至 平成16年9月30日	1,570
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	駐車機械設備用制御機器更 新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月18日	2,000
	中央監視用端末伝送装置の 制御部品更新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月25日	3,800

長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(注) 当期の積立金の取崩しは、平成16年10月1日付の近鉄大森ビルの譲渡前に、近鉄大森ビル分として積み立てていた積立金を取り崩したものです。譲渡の詳細については、前記「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 決算後に生じた重要な事実」、「3.財務諸表等 (1)財務諸表 [注記事項] (重要な後発事象)」をご参照ください。

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(12年)	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成 15 年 3 月	(注)	(注)
スフィアタワー天王洲	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	831,870 千円	69,322 千円
近鉄大森ビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	94,850 千円	7,904 千円
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	922,780 千円	76,898 千円

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

地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により平成 15 年 1 月及び 2 月付で地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

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

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	3.0%
スフィアタワー天王洲	4.9%
近鉄大森ビル	6.8%
近鉄新名古屋ビル	3.2%
ポートフォリオ全体	3.2%

(5) テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成16年9月30日現在)

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益 (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注)
大手町ファーストスクエア	8,167.47	8,167.47	24	723	28.5
スフィアタワー天王洲	26,632.74	26,632.74	1	770	30.4
近鉄大森ビル	6,797.54	6,797.54	2	279	11.0
近鉄新名古屋ビル	18,564.06	18,399.17	35	761	30.0
合計	60,161.81	59,996.92	62	2,534	100.0

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

稼働率推移

(単位：%)

物件名	平成15年10月末日	平成15年11月末日	平成15年12月末日	平成16年1月末日	平成16年2月末日	平成16年3月末日
大手町ファーストスクエア	—	—	99.6	99.6	99.6	99.6
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.7	91.9	93.7	95.4	95.7	95.7
合計	98.4	97.1	98.0	98.5	98.6	98.6

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(単位：%)

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

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(6) 主要テナントに関する情報

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

(平成16年9月30日現在)

テナント名	三菱商事株式会社
業種名(注1)	卸売・小売業
入居物件名称	スフィアタワー天王洲
年間賃料	1,538,000千円
賃貸面積	26,632.74 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	44.4%
契約満了日	平成18年3月31日
契約更改の方法	契約更改に関する定めはありません。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約満了日又は解除若しくは解約により終了することとなった場合において、本建物の一部又は全部について、転賃借契約が存続しているときには、当該転賃借契約に定める転借人の権利義務を承継するものとしております。

テナント名	三菱マテリアル株式会社
業種名(注1)	製造業
入居物件名称	大手町ファーストスクエア
年間賃料	(注3)
賃貸面積	7,447.15 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	12.4%
契約満了日	平成22年3月31日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であることから契約更改はありません。当該賃借人が本物件の継続使用を希望する場合は、当該賃借人が第三者に優先して、本契約と同一の条件(期間及び賃料・共益費等は除きます。)で再契約することについて、賃貸人と交渉を行う権利を有しています。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	—

(注1)「業種名」は総務省統計局の日本標準産業分類(平成14年3月改訂)に基づいて分類しております。

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

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

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

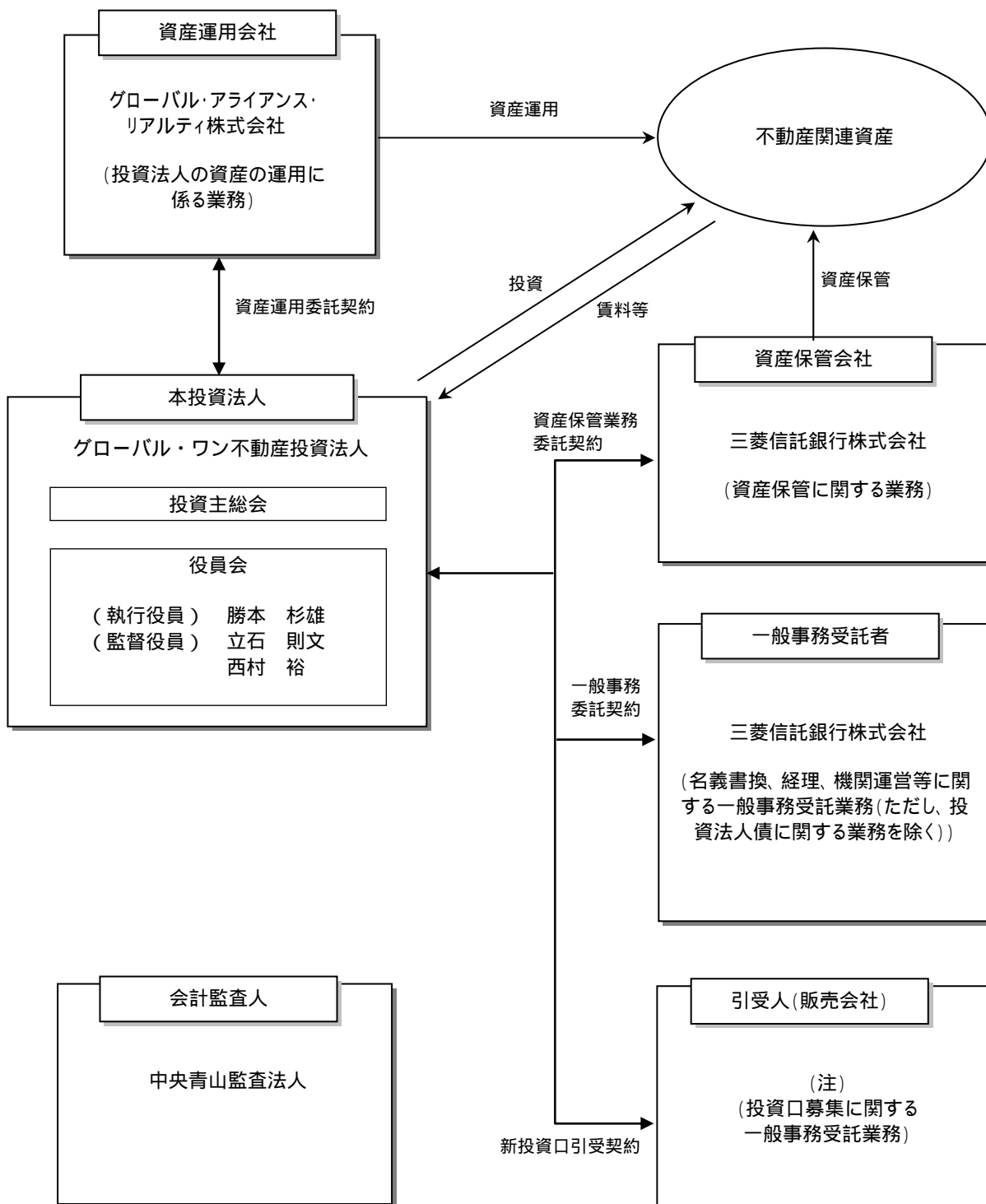
(平成16年9月30日現在)

	テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積(m ²)	総賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%) (注1)
1	三菱商事株式会社	卸売・小売	スフィアタワー天王洲	26,632.74	44.4
2	三菱マテリアル株式会社	製造	大手町ファーストスクエア	7,447.15	12.4
3	株式会社日立エイチ・ピー・エム	情報通信	近鉄大森ビル	4,127.08	6.9
4	—(注2)	—	—	2,670.46	4.5
5	株式会社豊通シスコム	情報通信	近鉄新名古屋ビル	2,234.60	3.7
6	オムロン株式会社	製造	近鉄新名古屋ビル	1,820.23	3.0
7	株式会社あおぞら銀行	金融・保険	近鉄新名古屋ビル	1,546.61	2.6
8	株式会社ニチイ学館	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,325.56	2.2
9	株式会社ベルシステム24	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,003.28	1.7
10	積和不動産中部株式会社	不動産	近鉄新名古屋ビル	993.63	1.7

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

(注2)第4位のテナントから名称等を開示することについて承諾が得られていないため、記載しておりません。

< 投資法人の組織及び関係法人 > (「1.投資法人の関係法人」の参照資料)



(注)平成 16 年 9 月～10 月に実施した公募による投資口の追加発行に際し、三菱証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピー株式会社、UBS 証券会社を投資口の募集に関する一般事務受託者として選任いたしましたが、上記公募は平成 16 年 10 月 27 日に払込が完了しており、平成 16 年 11 月 26 日現在、投資口の募集に関する委託業務は終了しています。

本投資法人（グローバル・ワン不動産投資法人）

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

資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）

本投資法人と資産運用会社との間の平成 15 年 4 月 24 日付資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下、「資産運用委託契約」といいます。）に基づき、資産運用会社として、本規約を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社）

本投資法人と一般事務受託者との間の平成 15 年 4 月 24 日付一般事務委託（投資口事務代行）契約（その後の変更を含みます。）に基づき、(a) 名義書換に関する事務等を受託する一般事務受託者（以下、「名義書換事務等受託者」といいます。）として、本投資証券の名義書換に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務、これら事務の遂行に必要な付随事務、及び上記に定める事務以外の臨時に発生する事務を行います。また、本投資法人と一般事務受託者との間の平成 15 年 4 月 24 日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、(b) 会計帳簿の作成に関する事務等を受託する一般事務受託者として、本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務（ただし、名義書換事務等受託者が行う事務を除きます。）計算に関する事務、会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

資産保管会社（三菱信託銀行株式会社）

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

引受人（販売会社）

本投資法人からの委託に基づき、投資口の募集に関する一般事務受託者（引受人）として、投資証券の買取引受けを行います。

< 投資法人の運用並びに分配に関する基本方針 > (「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料)

(1) 投資方針

基本方針

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

資産運用会社が、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて運用資産の運用を行うにあたっては、本規約(本規約運用方針を含みます。)を遵守することが義務づけられております。また、資産運用会社は、本投資法人についての運用資産の運用に係る指針として、社内規程として「グローバル・ワン不動産投資法人の資産運用等に関する規程」(以下、「本運用規程」といいます。)を定めています。資産運用会社は、本書の日付現在において、経済情勢及び不動産市況等を勘案し、本規約に最も適合するとの判断に基づき本運用規程を定めておりますが、将来、経済情勢及び不動産市況等の変化により、本運用規程が本規約に適合しないと判断する場合には、本規約に最も適合するように本運用規程を変更することがあります(本運用規程の変更については、本投資法人(ひいては投資主総会等を通じた投資主)の承諾は必要とされおらず、資産運用会社はその裁量により変更することができます。また、変更することについて資産運用会社が義務を負担するものでもありません。)

投資態度

A. 保有期間

本規約運用方針には保有期間についての規定はありませんが、資産運用会社は、原則として中長期保有を前提に投資判断を行います。なお、本運用規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間をいうものとされています。

B. 選定基準

本投資法人は本規約運用方針2.(2)A.の中で、「3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に対して主として投資を行う。」と定めています。

また、本投資法人は本規約運用方針2.(2)B.の中で、「投資する不動産等を選定するにあたっては、一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の一般的要因、立地エリアの周辺環境、都市計画の状況及び将来性等の地域的要因、建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の個別的要因を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産を選定する。」と定めています。

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

(イ) 地域・用途

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

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

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

(ロ) 規模

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

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

(ハ) 開発型物件

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

C. 選定手順

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

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

項目	内容
経済的調査	入居テナントの属性 既存テナントの信用情報(業種、業容、業歴、決算内容・財務状況等) 既存テナントの賃料支払状況、既存テナントとの紛争の有無・可能性等 既存テナントの貸借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無 過去の稼働率、賃料推移 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査 周辺の市場賃料、稼働率の調査 周辺の競合物件の状況 周辺の開発計画の動向 テナントの需要動向
	収益関係 テナント誘致、物件の処分(売却)性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 賃貸費用水準、費用の更新の可能性 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較による修繕費用積立の状況
物理的調査	立地特性 鉄道等の公共交通機関の利便性 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 周辺の土地利用状況、水害・火災等の災害履歴 周辺の利便施設・官公署施設等の配置・近接性 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築・設備概要 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等の業者 貸室の形状・分割対応、天井高、フリーアクセス床(OAフロア)等 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建築物診断 設計図書、建築確認通知、検査済証等の書類調査 建物管理状況の良否、建物管理者等へのヒアリング 外構、屋上、外装、設備等についての現地調査
	地震リスク診断 新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号)その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。)に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じ。)又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析を実施し、PML(予想最大損失率)値を算出(後記「E.保険(口)地震保険」をご参照ください。)
	環境リスク診断 アスベスト、PCB等の有害物質の含有調査 土壌等の環境調査
法的調査	違法性調査 建築基準関係規定(建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。)条例等)の遵守状況
	権利関係への対応 前所有者の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等の権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人の取得前に設定された担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 借地権設定者、区分所有者、共有者等と締結された規約・特約等の内容 借地権設定者、区分所有者、共有者等に関する法人・個人の別その他の属性 不動産信託受益権については信託契約の内容 不動産関連資産に係る各種契約等の内容
	境界調査 境界確定の状況、越境物の有無とその状況

D. 運営管理

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

(イ) テナント営業

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

稼働率の向上を目指し、新規テナント募集については、常時テナント仲介業者と連携しテナント情報の入手に努めると共に、適時テナント誘致計画を立案、実施します。新規テナント選定に際しては、主として以下の項目を調査し、検討します。

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

(ロ) 施設管理

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

(ハ) 修繕更新（リニューアル）

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

(ニ) 改修（リノベーション）

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

資産運用会社は、上記（イ）乃至（ニ）の項目を含めて個別の投資対象不動産の運営管理について全部又は一部を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。ただし、マスターリース契約等賃貸借契約の形態によっては、プロパティ・マネジメント会社に委託しない場合もあります。

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

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

E. 保険

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

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

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

F. 売却

本投資法人は、中長期的観点からの資産運用を基本方針とするものであり、資産運用会社においても、不動産関連資産につき頻りに売却その他の処分を行うことは意図していません。しかしながら、不動産市場、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、投資対象不動

産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮の上、総合的に判断し、売却を検討することがあります。売却を行う場合には、より高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用などを実施します。

G. 財務

(イ) 借入れ及び投資法人債

- () 本投資法人は、本規約第 23 条の中で、「資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる。但し、借入れを行う場合は、適格機関投資家（証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下、「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に定義される。）からの借入れに限るものとする。」と定めています。
- () 本投資法人は、本規約第 24 条の中で、「借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額は 1 兆円を超えないものとする。」と定めています。
- () 本投資法人は、本規約第 25 条の中で、「借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができる。」と定めています。
- () 前記()乃至()に基づき、本投資法人が借入れを行う場合は、資本市場及び金利動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的かつ安定的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。
- () 本投資法人の資産の総額に対する、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下、「総資産有利子負債比率」といいます。）の上限は、70%を目途としておりますが、新たな不動産関連資産の取得等に伴い、一時的に 70%を超えることがあります。

(ロ) 投資口の追加発行

- () 本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金、借入金又は投資法人債の元利金支払等を含みます。）等のために必要となる資金の調達を目的として、役員会の承認を得た上、投資口の追加発行を行うことができます（投信法第 120 条第 1 項）。
- () 投資口の追加発行については、総資産有利子負債比率等の本投資法人の財務状態を考慮し、かつ投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下・投資証券の 1 口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行います。

(ハ) 資金運用

- () 本投資法人は、本規約運用方針 4.(2)の中で、「不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下、「敷金等」という。）を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本方針の定めに基づき運用する。」と定めています。
- () 本投資法人は、本規約運用方針 2.(1)B.の中で、「金融デリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含め、以下、「投信法施行令」という。）第 3 条第 14 号に定義される。以下同じ。）及び金融先物取引等（投信法施行令第 3 条第 13 号に定義される。以下同じ。）に係る権利（以下、これらを総称して「金融ヘッジ取引」という。）に投資することがある。」と定めており、また、本規約運用方針 3.(3)の中で、「金融ヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。」と定めています。

H. 開示

- (イ) 以上の A.乃至 G.に基づいて行われる、本投資法人の資産運用について、投資家に対してできる限り迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- (ロ) 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- (ハ) 本投資法人は、本規約第 22 条第 2 項第 2 号において、「不動産、不動産の賃借権又は地上権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。」と定めています。

I. その他

本投資法人は、本規約運用方針 2.(2)D.の中で、「特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が 100 分の 75 以上になるように運用する。」と定めています。

(2) 投資対象

投資対象の種別

本規約（本規約運用方針を含みます。）に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

A. 主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、特定資産のうち、主として以下に掲げる各資産（次の（イ）から（ハ）までに掲げる各資産を総称して「不動産関連資産」といいます。）に投資します。

（イ）不動産（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下、「宅地建物取引業法」といいます。）第2条第1号に掲げる宅地及び建物をいいます。以下同じ。）

（ロ）不動産同等物（次の（ ）から（ ）までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。）

- （ ）不動産の賃借権
- （ ）地上権
- （ ）不動産信託受益権

ただし、不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（証券取引法第2条第1項及び第2項において定義される有価証券（以下、単に「有価証券」といいます。）に該当するものは除きます。）をいいます。

（ ）不動産匿名組合出資持分

ただし、当事者の一方が相手方の行う不動産、不動産の賃借権及び地上権のみの運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。

（ハ）不動産関連有価証券等（次の（ ）から（ ）までに掲げる各資産を総称していいます。以下同じ。）

（ ）金銭等の信託受益権

ただし、(a) 不動産、土地の賃借権、地上権及び (b) 金銭のみを信託する信託の受益権（当該信託の信託財産が (x) 不動産又は不動産同等物及び (y) 現金又は現金同等物（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第18項に規定する現金同等物をいいます。以下同じ。）であるものに限り、不動産信託受益権及び有価証券に該当するものを除きます。）をいいます。

（ ）匿名組合出資持分

ただし、当事者の一方が相手方の行う (a) 不動産又は不動産同等物及び (b) 現金又は現金同等物のみの運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（不動産匿名組合出資持分に該当するものを除きます。）をいいます。

（ ）資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が (a) 不動産又は不動産同等物及び (b) 現金又は現金同等物であるものに限り、以下、「優先出資証券」といいます。）

（ ）投信法第2条第12項に規定する受益証券（当該投資信託の投資信託財産が (a) 不動産又は不動産同等物及び (b) 現金又は現金同等物であるものに限り、以下、「受益証券」といいます。）

（ ）投信法第2条第22項に規定する投資証券（当該投資法人の資産が (a) 不動産又は不動産同等物及び (b) 現金又は現金同等物であるものに限り、以下、「投資証券」といいます。）

（ ）資産流動化法第2条第13項に規定する特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が (a) 不動産又は不動産同等物及び (b) 現金又は現金同等物であるものに限り、以下、「特定目的信託の受益証券」といいます。）

B. その他の特定資産への投資

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

（ ）預金

（ ）価値の変動リスクが低いと認められる有価証券（投信法第2条第5項に定義されます。）（ただし、ここでは不動産関連資産に該当するもの及び株券は除きます。）金銭債権（譲渡性預金証書を含みますが、これに限られません。）等の資産であって、特定資産に該当するもの（不動産関連資産に該当するもの、株券及び次の（ロ）のいずれかに該当するものは除きます。）

（ロ）本投資法人は、特定資産のうち、金融ヘッジ取引に投資することがあります。

C. 特定資産以外の資産への投資

本投資法人は、特定資産以外の資産への投資を行いません。

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定については、前記「(1)投資方針 投資態度」をご参照ください。

(3) 分配方針

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

利益の分配

- A. 投資主に分配する金銭の総額のうち投信法第136条第1項に定める利益の金額は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算するものとします。
- B. 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配するものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、投信法第 136 条第 1 項に従って、上記に従って計算される利益を超えて金銭の分配を行うことができます。この場合には、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、投資信託協会の定める規則等に定める限度において、かつ、本投資法人に係る法人税法（昭和 40 年法律第 34 号、その後の改正を含む。）その他の租税法に基づく租税債務に係る影響、その他の事情を勘案し、投信法第 136 条第 1 項所定の限度内で役員会が決定する金額をもって、投資主に対して分配するものとします。

金銭の分配方法

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

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

分配金の除斥期間

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

その他

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

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