

【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】	2024年3月26日
【計算期間】	第44期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 城崎 好浩
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役財務経営本部長 埜村 佳永
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

a. 主要な経営指標等の推移

期別		第35期 (2019年 6月期)	第36期 (2019年 12月期)	第37期 (2020年 6月期)	第38期 (2020年 12月期)	第39期 (2021年 6月期)
日数		181日	184日	182日	184日	181日
営業成績						
営業収益	(百万円)	16,101	16,005	16,363	17,129	17,305
うち賃貸事業収入	(百万円)	15,695	16,005	16,363	16,714	16,521
うち不動産等売却益	(百万円)	405	-	-	414	783
営業費用	(百万円)	8,147	8,320	8,350	8,596	8,515
うち賃貸事業費用	(百万円)	7,349	7,538	7,436	7,611	7,499
うち不動産等売却損	(百万円)	-	-	-	-	-
営業利益	(百万円)	7,954	7,684	8,013	8,533	8,789
経常利益	(百万円)	7,216	6,915	7,277	7,840	8,121
当期純利益	(百万円)	7,216	6,914	7,276	7,839	8,120
財産等の状況						
総資産額	(百万円)	452,366	453,467	473,186	484,573	484,323
有利子負債額(注1)	(百万円)	185,020	185,020	187,020	196,520	196,500
純資産額	(百万円)	239,166	239,269	255,838	256,399	257,093
出資総額	(百万円)	231,653	231,653	247,860	247,860	247,860
1口当たり分配金等の状況						
分配総額	(百万円)	6,811	6,916	7,277	7,426	7,337
配当性向	(%)	94.3	100.0	100.0	94.7	90.3
発行済投資口の総口数	(口)	923,000	923,000	958,250	958,250	958,250
1口当たり純資産額	(円)	259,118	259,230	266,984	267,570	268,295
1口当たり当期純利益(注2)	(円)	7,818	7,491	7,690	8,181	8,474
1口当たり分配金	(円)	7,380	7,493	7,595	7,750	7,657
利益分配金	(円)	7,380	7,493	7,595	7,750	7,657
利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
財務指標						
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.6	1.5	1.6	1.6	1.7
年換算	(%)	3.2	3.0	3.2	3.2	3.4
自己資本利益率(注4)	(%)	3.0	2.9	2.9	3.1	3.2
年換算	(%)	6.1	5.7	5.9	6.1	6.4
期首純資産額	(百万円)	238,712	239,166	239,269	255,838	256,399
期末自己資本比率(注5)	(%)	52.9	52.8	54.1	52.9	53.1
期末総資産有利子負債比率 (注6)	(%)	40.9	40.8	39.5	40.6	40.6
D S C R(注7)	(倍)	12.5	13.2	14.1	14.6	14.6
金利償却前当期純利益 (注8)	(百万円)	9,536	9,620	10,015	10,208	10,132
支払利息	(百万円)	760	731	710	697	694
賃貸NOI(注9)	(百万円)	10,311	10,441	10,954	11,188	11,121
年換算NOI利回り(注12)	(%)	4.7	4.7	4.8	4.7	4.8
賃貸NCF(注10)	(百万円)	8,986	8,858	9,574	9,534	9,751
年換算NCF利回り(注12)	(%)	4.1	4.0	4.2	4.0	4.2
1口当たりFFO(注11)	(円)	9,508	9,630	9,748	9,924	9,847
参考情報						
投資物件数(注13)		63	63	65	66	65
テナント数		757	760	851	857	804
総賃貸可能面積(注14)	(㎡)	480,277.86	480,284.17	499,269.77	501,162.78	496,876.92
稼働率	(%)	98.6	99.6	99.7	99.3	98.1

期別 日数	第40期 (2021年 12月期)	第41期 (2022年 6月期)	第42期 (2022年 12月期)	第43期 (2023年 6月期)	第44期 (2023年 12月期)
	184日	181日	184日	181日	184日
営業成績					
営業収益 (百万円)	18,253	18,357	18,739	18,173	17,411
うち賃貸事業収入 (百万円)	16,382	17,019	17,392	17,291	17,411
うち不動産等売却益 (百万円)	1,870	1,338	1,347	881	-
営業費用 (百万円)	9,626	9,014	9,466	9,314	9,259
うち賃貸事業費用 (百万円)	7,731	7,946	8,199	8,310	8,315
うち不動産等売却損 (百万円)	856	-	-	-	-
営業利益 (百万円)	8,626	9,343	9,273	8,859	8,151
経常利益 (百万円)	7,893	8,607	8,469	8,099	7,357
当期純利益 (百万円)	7,892	8,607	8,469	8,098	7,356
財産等の状況					
総資産額 (百万円)	495,615	507,005	507,655	510,069	510,802
有利子負債額(注1) (百万円)	206,900	202,900	202,900	205,400	205,400
純資産額 (百万円)	257,649	272,912	273,603	273,974	273,752
出資総額 (百万円)	247,860	261,751	261,751	261,751	261,751
1口当たり分配金等の状況					
分配総額 (百万円)	7,234	7,777	7,728	7,578	7,578
配当性向 (%)	91.6	90.3	91.2	93.5	103.0
発行済投資口の総口数 (口)	958,250	997,178	997,178	997,178	997,178
1口当たり純資産額 (円)	268,875	273,684	274,378	274,749	274,527
1口当たり当期純利益(注2) (円)	8,236	8,664	8,493	8,121	7,377
1口当たり分配金 (円)	7,550	7,800	7,750	7,600	7,600
利益分配金 (円)	7,550	7,800	7,750	7,600	7,600
利益超過分配金 (円)	-	-	-	-	-
財務指標					
総資産経常利益率(注3) (%)	1.6	1.7	1.7	1.6	1.4
年換算 (%)	3.2	3.5	3.3	3.2	2.9
自己資本利益率(注4) (%)	3.1	3.2	3.1	3.0	2.7
年換算 (%)	6.1	6.5	6.1	6.0	5.3
期首純資産額 (百万円)	257,093	257,649	272,912	273,603	273,974
期末自己資本比率(注5) (%)	52.0	53.8	53.9	53.7	53.6
期末総資産有利子負債比率(注6) (%)	41.7	40.0	40.0	40.3	40.2
D S C R(注7) (倍)	13.8	14.1	13.8	13.8	13.9
金利償却前当期純利益(注8) (百万円)	9,708	10,026	10,120	9,984	10,143
支払利息 (百万円)	701	710	731	722	728
賃貸NOI(注9) (百万円)	10,779	11,118	11,248	11,025	11,153
年換算NOI利回り(注12) (%)	4.3	4.5	4.5	4.4	4.5
賃貸NCF(注10) (百万円)	9,177	9,737	9,745	9,571	9,125
年換算NCF利回り(注12) (%)	3.7	4.0	3.9	3.9	3.6
1口当たりFFO(注11) (円)	9,398	9,341	9,414	9,287	9,440
参考情報					
投資物件数(注13)	66	67	65	67	67
テナント数	1,134	1,171	1,180	1,224	1,236
総賃貸可能面積(注14) (㎡)	500,628.05	502,889.81	494,503.72	497,600.56	497,252.42
稼働率 (%)	97.3	97.5	97.6	98.1	98.7

(注1) 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 1年内償還予定の投資法人債 + 投資法人債 + 長期借入金

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注4) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注5) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

(注6) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(注7) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

- (注8) 税引前当期純利益 - 不動産等売却損益 - 不動産等交換差損益 + 特別損失 + 支払利息(投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費
- (注9) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
- (注10) 賃貸NOI - 資本的支出
- (注11) (当期純利益 - 不動産等売却損益 - 不動産等交換差損益 + 特別損失 + 減価償却費 + その他不動産関連償却費) / 期末発行済投資口の総口数
- (注12) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格、年換算賃貸NCF / 物件取得価格
 なお、各期の物件取得価格は以下のとおりです。(小数第2位以下を切捨て)
 第35期: 4,447.7億円(第35期中に売却した東京建物京橋ビルを含みます。)
 第36期: 4,395.2億円
 第37期: 4,571.4億円
 第38期: 4,685.4億円(第38期中に売却したJPR博多ビル(準共有持分35.0%)を含みます。)
 第39期: 4,675.2億円(第39期中に売却したJPR博多ビル(準共有持分65.0%)を含みます。)
 第40期: 4,942.3億円(第40期中に売却したJPR梅田口フトビル(準共有持分40.0%)及び東京建物本町ビルを含みますが、芝大門センタービルの土地の一部譲渡部分は含みません。)
 第41期: 4,961.8億円(第41期中に売却したJPR梅田口フトビル(準共有持分30.0%)を含みます。)
 第42期: 4,956.0億円(第42期中に売却した五反田ファーストビル及びJPR梅田口フトビル(準共有持分30.0%)を含みます。)
 第43期: 5,010.4億円(第43期中に売却したJPRクレスト竹橋ビルを含みます。)
 第44期: 4,970.4億円
- (注13) 複数回にわたって取得した物件についても、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
- (注14) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、契約面積を賃貸可能面積としています。
- (注15) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)して記載しています。
- (注16) 年換算する場合においては、1年を365日として年換算値を算出しています。

b. 事業の状況

(イ) 当期の概況

投資法人の主な経緯

日本プライムリアルティ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で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8955)しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は997,178口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)(注)に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

(注)本資産運用会社は、2024年2月16日に開催された取締役会において、2024年4月1日付で商号を「株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント」に変更することについて、2024年3月28日開催予定の株主総会に付議することを決議しました。

運用環境

当期の日本経済は、海外経済にやや弱さが見られる中でも、国内需要の増加を背景に、引き続き堅調に推移しました。需要面では、物価が上昇する中でも、個人消費は底堅く、設備投資も回復基調です。供給面では、海外需要の回復は鈍いながらも、国内の生産活動では底堅い動きが見られます。また、企業収益は製造業及び非製造業ともに回復を示しています。ただし、幅広い業種で人手不足の状況が強まっており、経済全体への影響が懸念されます。

< オフィス賃貸市場 >

オフィス賃貸市場においては、企業業績が好調なこと及び出社率が高まっていること等から、テナントの拡張移転及び館内増床等のニーズが徐々に戻りつつあり、東京都心部の空室率は緩やかに低下しています。また、平均賃料が上昇に転じるエリアも見られます。東京周辺部及び地方都市においても同様の傾向が見られます。

< 商業施設賃貸市場 >

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、物価上昇を背景にしたコストの上昇及び人手不足等の影響が一部で見られるものの、人流の回復及びインバウンド需要の高まり等により来店客が増加し、売上が回復傾向にあります。

< 不動産売買市場 >

日本においては未だ相対的な低金利等を背景に活発な不動産取引が継続されている状態ではありますが、今後の金利動向・為替相場が市況に与える影響を引き続き注視していく必要があります。本投資法人が主要な投資対象としているオフィスについては、優良物件は品薄状態であるなか、投資家の物件取得意欲は依然として強く、低利回りで取引が継続しているため、厳しい取得環境となっています。投資対象資産の多様化及び資産の入替えなど、効果的な物件取得方法の模索が続いています。

また、社会経済活動の正常化が進む中で、個人消費を中心とした国内需要やインバウンド需要が回復傾向にあり、投資家の慎重姿勢が見受けられたホテルについても取引が活発化してきています。

運用状況

< 新規物件の取得及び資産の入替え >

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定成長を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアのオフィスを中心に、地方オフィス及び商業施設等についても投資検討を進めています。

当期においては、東京エリアのオフィスを中心に投資検討を進めたものの、取得には至りませんでした。2023年12月末時点における保有資産残高は67物件、4,970億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は497,252㎡、テナント数は1,236となっています。

< 保有資産の運用管理 >

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、テナントの拡張移転や館内増床等の前向きなニーズが増加傾向にあることから、空室率は緩やかに低下しているものの、引き続き注視が必要な状況となっています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.6ポイント上昇し98.7%となり、引き続き高い水準を維持しました。

管理面では、「働く人が満足する空間の創造」を目指して設定している本投資法人のブランドコンセプト「A / 3 S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づき、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。

また、環境に対する様々な取組みを行っています。工事面においてはCO₂の排出量削減への取組みとして効果が期待できる照明器具LED化、空調機更新、受変電設備更新、昇降機更新、トイレ改修等を複数ビルで実施しました。

環境認証の取得についても継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building認証（注1）」については、1物件の新規取得を含む計14物件で認証を取得しています。「CASBEE（注2）不動産評価認証」については、1物件の新規取得を含む計42物件で認証を取得し、「BELS（注3）評価」については、1物件の新規取得を含む計4物件（1物件のZEB Oriented認証（ZEB（注4）認証種別におけるZEB Oriented（注5））を含みます。）で認証を取得しています。

これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、2023年の「GRESBリアルエステイト評価（注6）」では、10年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、最上位評価である「5スター」の評価を5年連続で獲得しています。

（注1）ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

（注2）建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

（注3）建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした性能表示制度。

- (注4) Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。
- (注5) 省エネルギー実現に向けた措置を講じ、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準一次エネルギー消費量より40%以上削減した、延床面積1万平方メートル以上の特定用途建築物。
- (注6) GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

< 資金調達の状況 >

本投資法人は、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期は期中に返済した有利子負債の借換え資金(短期借入金を除きます。)として185億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は1,695億円、投資法人債残高は359億円、有利子負債残高は2,054億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(LTV)(注1)は40.2%、長期固定金利比率(注2)は100.0%、平均デットコスト(注3)は0.76%、平均残存年数(注4)は4.5年となっています。

また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

発行体格付(当期末現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社日本格付研究所(JCR)	AA(安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA-(安定的)

(注1) 総資産有利子負債比率(LTV) : (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

(注2) 長期固定金利比率 : 固定金利の長期有利子負債額 ÷ 全ての有利子負債額

(注3) 平均デットコスト : 各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 各期における借入金及び投資法人債の平均残高

(注4) 平均残存年数 : 全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

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17,411百万円、経常利益7,357百万円、当期純利益7,356百万円となりました。

分配金については、「投資法人に係る課税の特例規定」(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)により積み立てた圧縮積立金の一部である221百万円を取り崩すこととしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,600円となりました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、雇用及び所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。特に、インバウンド需要、個人消費の高まり及び設備投資の伸び等により、国内景気は引き続き堅調に推移するものと期待されます。ただし、海外経済の停滞懸念及び国内外の金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市況においては、移転及び増床ニーズが戻りつつあり、底打ちから徐々に回復に向かうことが見込まれます。なお、本投資法人においては、積極的なバリューアップ工事及びきめ細やかな管理対応等を通じてテナント満足度の向上に注力しており、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。

売買市場においては、こうした国内景気の変化が賃貸市況に与える影響を踏まえつつ、物件収益の成長可能性を見極めることが重要となっています。引き続き低利回りの環境が継続している現状を踏まえると、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京エリアのオフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス売買市場は取引利回り、期待利回りの水準は依然として低く品薄状態も継続しています。今後も賃貸市況の動向を注視していく必要がありますが、本投資法人は取得に際しては物件の安定性及び成長性について十分な検証を行います。また、商業施設等については、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

また、本資産運用会社のスポンサーである東京建物株式会社（以下「スポンサー」ということがあります。）と連携して情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

なお、資産の入替えにつきましても、ポートフォリオ・クオリティと長期的な成長力を高めるべくタイミングを勘案しつつ検討を進めます。

保有資産の運用管理

本投資法人は、引き続き戦略的なリーシング活動により新規テナント誘致を進めるとともに、テナントの満足度向上を図ることにより、既存テナントの退出防止、増床及び賃料増額改定につなげ、中長期にわたり安定的な収益確保を目指します。具体的には、以下の方針にて運用管理を行います。

- ・プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
- ・現状の賃貸マーケットを考慮した条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善及びテナント満足度向上を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、BCP対応・環境配慮対応の強化。

資金調達

本投資法人は、保守的かつ安定性を重視した財務運営を基本方針とし、保守的なLTVコントロールを行っていきます。借入れについては、将来の金融環境の変化に伴うリファイナンスリスクを軽減することを目指し、安定性を重視した一層の長期化を推し進め、有利子負債の返済期日の分散及び各期返済額の低減を図っていきます。また、資金調達の多様化を目的に投資法人債の発行による資金調達にも取り組んでいきます。

（ハ）情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針のひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示しています。自主開示の手段として、ホームページ（<https://www.jpr-reit.co.jp/>）を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報の掲載、サステナビリティ情報の拡充及び証券アナリスト向け決算説明会の動画配信を行っています。

(二) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

資産の取得について

第44期終了後、本書の日付の前日までに以下の物件を取得しました。

<中野セントラルパークイースト>

物件概要

所在地	: 東京都中野区中野四丁目10番1号（住居表示）
所有形態	: 土地：所有権（準共有：持分割合53.0%） 建物：所有権（準共有：持分割合53.0%）
敷地面積	: 6,045.05㎡（持分対応3,203.88㎡）
延床面積	: 37,870.65㎡（持分対応20,071.44㎡）
構造	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
竣工年月	: 2012年3月
テナント数	: 14
総賃貸可能面積	: 13,523.68㎡
総賃貸面積	: 12,555.41㎡
稼働率	: 92.8%

売買条件

売買価格	: 28,800百万円
資産の種類	: 信託受益権
契約締結日	: 2024年2月16日
取得日	: 2024年3月1日

(注) 信託受託者と東京建物株式会社（マスターレシー）との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転貸している転借人の数を記載しています。また、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転借人に対して賃貸している面積のうち、本投資法人が今回取得した持分割合に相当する数値を記載しています。

(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、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設。以下、本書において「事務所」ということがあります。）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）（都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて「都市型商業施設等」といいます。以下同じです。）並びに都市型複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設をいいます。以下同じです。）の建物及びその敷地から構成される不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定めるものをいいます。以下同じです。）に投資します。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産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ます。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントに全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者など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、発行可能投資口の総口数、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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。全ての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。)の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会決議によって選任されます。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「(4)投資法人の機構 a. 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

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、投資法人債を引き受ける者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」をご参照下さい。

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したがって、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」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社(内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者(投資運用業を行うもの)に限り、信託会社を除きます。))にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。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係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事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「(3) 投資法人の仕組み」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

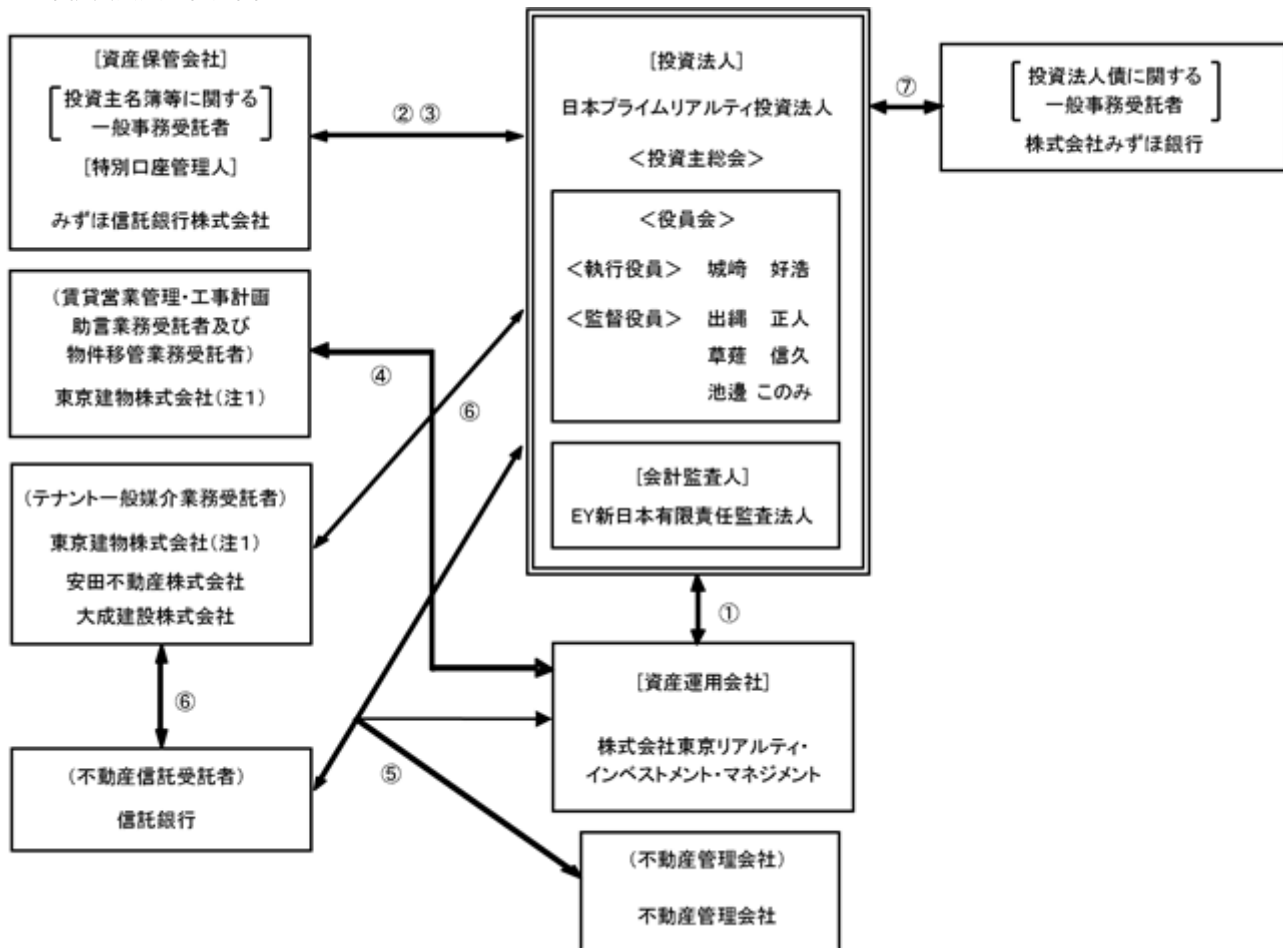
(注2) 本投資法人の発行する投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。))(以下「振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条、第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債(振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。)です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分等に投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



【契約の種類】

資産運用委託契約及び商標使用許諾契約	不動産管理委託契約（注2）
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約（注3）
特別口座の管理に関する契約	財務及び発行・支払代理契約
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約（注1）	

（注1）東京建物株式会社は本投資法人の特定関係法人（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。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。東京建物株式会社は、一部の保有物件の取得先及び譲渡先であり、また、一部の保有物件の賃借人・不動産管理会社でもあります。東京建物株式会社との間の取引の概要については、後記「c. 東京建物株式会社及びその他の本投資法人の主な関係者（イ）東京建物株式会社（「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）」、「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」、「g. テナント情報（ハ）主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（5）その他（二）関係法人との契約の更改等に関する手続」並びに「2 利害関係人との取引制限（ハ）利害関係人等との取引状況」をご参照下さい。

（注2）本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります（上記仕組み図とは異なります）。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組み図と異なることがあります。

（注3）本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。

（注4）上記仕組み図記載の投資法人債とは、第7回及び第21回乃至第28回無担保投資法人債のことをいい、以下総称して「本投資法人債」といいます。

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概要

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	2001年9月6日付規約(同年12月19日付、2002年4月10日付、2002年5月30日付、2003年9月4日付、2005年9月8日付、2007年9月5日付、2009年9月8日付、2011年9月6日付、2013年9月11日付、2015年9月8日付、2017年9月5日付、2019年9月5日付、2021年9月7日付、2022年9月1日付及び2023年9月5日付で改正済)に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等資産に投資し、また不動産等資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ことにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	資産運用会社	2001年9月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を、2005年11月22日付で規約の変更及び本資産運用会社の業務方法書の変更に伴う覚書を、2007年9月5日付で変更契約を、2008年3月26日付で規約、本資産運用会社の業務方法書及び法令等の変更に伴う覚書を、2009年10月28日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書を、2011年9月27日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書を、2013年9月11日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書を、2015年9月8日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書を、2016年2月12日付で覚書(個人情報保護)を、2019年9月5日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書を、2023年9月5日付で資産運用委託契約の変更に関する覚書及び資産運用委託契約の変更に関する覚書を締結しました。投信法上の資産運用会社として、同契約(付随する覚書を含みます。)に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。本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運用に係る業務(宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。)、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及びその他本投資法人が随時委託する前記からに関連し又は付随する業務(以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM業務」といいます。また、かかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。)です。 以上のほか、2003年3月14日付で本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結し、本投資法人に対し商標ロゴマークの使用を許諾しています。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等に関する一般事務受託者、特別口座管理人、資産保管会社	2001年9月14日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を、2007年9月28日及び2008年12月29日付で事務委託・資産保管業務委託契約に係る変更合意書を、2011年3月29日付で事務委託・資産保管業務委託契約変更契約書を、2008年12月29日付で特別口座の管理に関する契約書を、2015年12月17日付で投資口事務に関する覚書及び特別口座の管理に関する覚書を、2016年2月12日付で覚書（個人情報保護）及び特別口座管理事務に関する覚書（個人情報保護）を、2016年5月26日付で事務委託・資産保管業務委託契約変更契約書に係る変更合意書、手数料割引に関する覚書（事務委託・資産保管業務委託契約変更契約書）、「特別口座の管理に関する契約書」及び「特別口座の管理に関する覚書」に係る変更合意書並びに手数料割引に関する覚書（特別口座の管理に関する覚書）を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号から第6号、同法施行規則第169条第2項第1号、第3号、第6号及び第7号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約（付随する合意書及び覚書を含みます。）に基づき、本投資法人の投資主の名簿に関する事務、投資口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（付随する合意書及び覚書を含みます。）に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
東京建物株式会社	特定関係法人（本資産運用会社の親会社、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引を行い、又は行った法人）	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の普通株式の100%を保有する法人（親会社）であり、特定関係法人に該当します。 b. 本投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者です。（第44期末日（2023年12月31日）から過去3年間において、本投資法人と東京建物株式会社との間で行われた不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の20%以上に該当します。） c. 本投資法人の運用資産の賃借人です（注）。 d. その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結しています。

（注）第44期末日（2023年12月31日）から過去3年間において、本投資法人及び信託受託者と東京建物株式会社との間で不動産の貸借の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の一計算期間当たりの平均額は、前計算期間における本投資法人の営業収益の合計額の20%未満でした。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社みずほ銀行	第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2006年12月4日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第21回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2014年7月11日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第22回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2014年11月28日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第23回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2018年5月25日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務)として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社みずほ銀行	第24回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2019年7月25日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第25回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2020年11月19日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第26回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2021年3月5日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第27回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2021年11月26日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社みずほ銀行	第28回無担保投資法人債に関する一般事務受託者	2021年11月26日付で本投資法人との間で、財務及び発行・支払代理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117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

c. 東京建物株式会社及びその他の本投資法人の主な関係者

(イ) 東京建物株式会社(「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者」)

2002年1月18日付でみずほ信託銀行株式会社(旧みずほアセット信託銀行株式会社)、三菱UFJ信託銀行株式会社(旧三菱信託銀行株式会社)それぞれとの間でテナント一般媒介業務委託契約、2002年6月18日付で三菱UFJ信託銀行株式会社(旧UFJ信託銀行株式会社)との間でテナント一般媒介業務委託契約、2003年4月30日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約、2002年1月18日付で本資産運用会社との間で物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約を締結しました。なお、テナント一般媒介業務委託契約についてはその内容を見直し、2006年5月8日付で本投資法人、みずほ信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社それぞれとの間で改めて締結し、同日付で三井住友信託銀行株式会社(旧住友信託銀行株式会社)、三井住友信託銀行株式会社(旧中央三井信託銀行株式会社)それぞれとの間で新規に締結しました。

下記(ハ)記載のプロパティ・マネジメント業務の一つであるテナント営業・管理業務と密接に関連するテナント誘致営業業務を本投資法人のために統一的に遂行するため、運用対象とする不動産等の保有者から委託された、不動産賃貸借契約締結の媒介業務(以下「テナント一般媒介業務」といいます。)を行います。

運用対象とする不動産等を保有する信託受託者(本投資法人が直接不動産を保有する場合には本投資法人)に、また、売却した場合には当該不動産の購入者に、運用対象としての不動産等を安全かつ確実に移転するために、物件移管準備業務、賃貸状況確認業務、建物管理、施設維持管理状況確認業務、権利関係確認業務、物件引渡作業確認業務、及び上記に関連し又は付随する業務(以下、総称して「物件移管業務」といいます。)を、本資産運用会社から受託し、本資産運用会社のために物件移管業務を行います。

本投資法人は、本資産運用会社に対して投資運用業を委託していますが、本資産運用会社は、本投資法人が運用する不動産等につき統一的に資産価値の維持向上を図るために、資産運用業務とは異なる個別不動産の賃貸営業管理及び工事計画業務(以下「リーシングマネジメント/コンストラクションマネジメント業務」又は「LM/CM業務」といいます。)に関する助言を東京建物株式会社に依頼し、東京建物株式会社は、本資産運用会社に対してLM/CM業務に関する助言業務を行います。

(ロ) 安田不動産株式会社、大成建設株式会社(「テナント一般媒介業務受託者」)

2002年1月18日付でみずほ信託銀行株式会社(旧みずほアセット信託銀行株式会社)、三菱UFJ信託銀行株式会社(旧三菱信託銀行株式会社)それぞれとの間でテナント一般媒介業務委託契約、2002年6月18日付で三菱UFJ信託銀行株式会社(旧UFJ信託銀行株式会社)との間でテナント一般媒介業務委託契約、2003年4月30日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約をそれぞれ締結しました。なお、テナント一般媒介業務委託契約についてはその内容を見直し、2006年5月8日付で本投資法人、みずほ信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社それぞれとの間で改めて締結し、同日付で三井住友信託銀行株式会社(旧住友信託銀行株式会社)、三井住友信託銀行株式会社(旧中央三井信託銀行株式会社)それぞれとの間で新規に締結しました。

信託受託者及び本投資法人から委託された、運用対象とする不動産等のテナント一般媒介業務を行います。

(ハ) 東京建物株式会社、株式会社プライムプレイス、野村不動産パートナーズ株式会社、ジョーンズラングラサール株式会社、JLLリテールマネジメント株式会社、大成有楽不動産株式会社、野村不動産コマース株式会社及び三菱地所プロパティマネジメント株式会社、株式会社大央、大成建設株式会社、安田不動産株式会社(「不動産管理会社」)

本投資法人は、不動産を直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、施設維持管理業務、テナント営業・管理業務、資産保全管理業務、運営計画・報告書作成業務、及びその他上記に関連し又は付随する業務(以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といいます。)を、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「PM」といいます。)を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社(以下「不動産管理会社」といいます。)に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、物件ごとに行われます。

各物件の本書の日付現在の不動産管理会社は、下記「物件ごとの不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

(物件ごとの不動産管理会社一覧)

東京建物株式会社(37棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、東京スクエアガーデン、JPR麹町ビル、東京建物東渋谷ビル、アルカイスト、JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、JPR横浜ビル、JPR大宮ビル、中野セントラルパークイスト、川崎ダイスビル、JPR那覇ビル、損保ジャパン仙台ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR名古屋伏見ビル、葉院ビジネスガーデン、JPR心斎橋ビル、JPR堂島ウエスト(注1)
株式会社プライムプレイス(10棟)	JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イストビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、JPR銀座並木通りビル、FUNDES水道橋、田無アスタ、キュボ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア(注2)、FUNDES上野
野村不動産パートナーズ株式会社(8棟)	サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、新横浜第二センタービル、川口センタービル、損保ジャパン和歌山ビル、JPR心斎橋ウエスト、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
ジョーンズラングラサール株式会社(3棟)	JPR千葉ビル、JPR上野イストビル、新潟駅南センタービル
JLLリテールマネジメント株式会社(1棟)	JPR神宮前432
大成有楽不動産株式会社(3棟)	御茶ノ水ソラシティ(注6)、ライズアリーナビル、センシティビルディング
野村不動産コマース株式会社(1棟)	武蔵浦和ショッピングスクエア(注2)
三菱地所プロパティマネジメント株式会社(1棟)	銀座三和ビル
株式会社大央(1棟)	FUNDES天神西通り
大成建設株式会社(1棟)	御茶ノ水ソラシティ(注6)
安田不動産株式会社(1棟)	御茶ノ水ソラシティ(注6)

(注1) 2024年1月1日に大阪堂島ビルからJPR堂島ウエストへ名称変更しました。以下同じです。

(注2) 武蔵浦和ショッピングスクエアについては、株式会社プライムプレイスと野村不動産コマース株式会社が共同してPM業務を行います。

(注3) 大手町タワー(底地)については、管理を委託している不動産管理会社はありません。

(注4) 大手町フィナンシャルシティ ノースタワーについては、本投資法人から直接管理を委託している不動産管理会社はありませんが、PM業務の一部を管理組合から三菱地所プロパティマネジメント株式会社及びNTTアーバンパリュウサポート株式会社に委託しています。

(注5) グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため非開示としています。

(注6) 御茶ノ水ソラシティについては、大成有楽不動産株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が共同してPM業務を行います。

d. 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人はその規約に基づき匿名組合出資持分等への投資をすることがあります。匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に投資は行っていません。

(4)【投資法人の機構】

a. 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は、2名以内、監督役員は4名以内(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第18条)。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

投資主総会

投信法又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定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第12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。ただし、規約に定める一定の場合を除き、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ず(規約第13条第1項)。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、本投資法人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方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2015年8月20日以後、遅滞なく招集され、以降、2年ごとの8月20日以後、遅滞なく招集されます(規約第10条第1項)。また、法令に別段の定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集されます(規約第10条第2項)。投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法にて通知を發します。ただし、規約第10条第1項の規定に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません(規約第10条第5項)。また、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします(規約第10条第6項)。電子提供措置をとる事項のうち内閣府令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます(規約第10条第7項)。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています(規約第38条)。本資産運用会社が資産運用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205条)。また、本投資法人が資産運用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

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第109条第1項、同条第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います(規約第22条)。

本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員は数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本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ますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって、免除することができる旨を定めています(規約第25条)。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処する

ために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の3第1項)。

会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任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(投信法第115条の2第1項)、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を受託している一般事務受託者が出席するほか、本資産運用会社が臨席します。当該役員会においては、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助的な業務を担うとともに、監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合には応じることにより、役員会を通じた管理を行うという内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、公認会計士1名、弁護士1名、大学院グランドフェロー1名の計3名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につきさまざまな見地から監督を行っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員による監督

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等につき報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項について報告を求めます。

監督役員と会計監査人との連携

会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監督役員に対する報告会を開催し、監査内容につき報告を行うとともに、監査結果説明書を各監督役員宛提出しています。

また、会計監査報告書を作成することに加え、その職務を行うに際し執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合にはその事実を監督役員に報告する職務を担っています。

(二) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係者(注)(投信法上の「利害関係人等」(資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者(投信法第201条第1項、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。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第123条))とは異なります。))との不動産等の取得・売却・管理の委託、不動産の売買の媒介又は代理、工事の発注(1,000万円を超える場合)、一定の条件で物件の賃貸を行う際には当該取引につき本投資法人役員会の承認を必要としています。また、運用ガイドライン、取得方針、管理方針の重要な規定、政策の見直し等を行った場合には、本投資法人の役員会に報告されるほか、執行役員が本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等を報告する際には、本資産運用会社は補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じる体制となっています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じてその事業の状況についての把握を図っています。

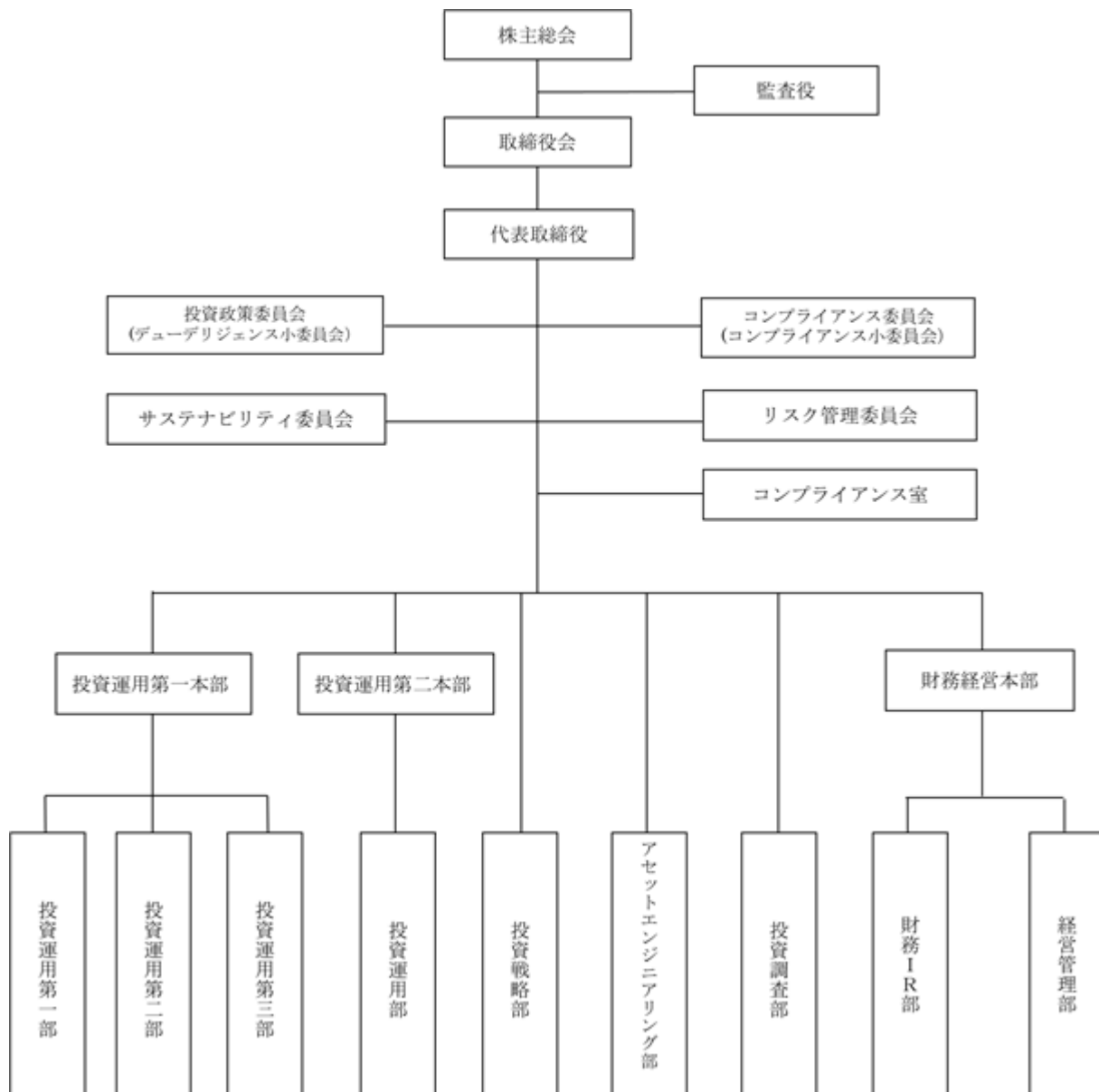
(注) 利害関係者とは、次のいずれかに該当する者をいいます。以下同じです。

- ア. 本投資法人の資産運用会社に対する出資又は役員の派遣若しくは金商法第29条の2第1項第4号に係る使用人の出向を行っている者
- イ. 前項に該当する者の親会社、子会社及び関連会社(それぞれ財務諸表等の用語、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。))第8条第3項及び第5項に定義される親会社、子会社及び関連会社をいいます。)
- ウ. 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に定める利害関係人等
- エ. 前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。)、組合その他のファンド
- オ. 前各項に掲げる者と実質的に同視し得る者

b. 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する投資運用第一本部、東京建物ロジスティクスリート投資法人（以下「TTL」ということがあります。）を担当する投資運用第二本部、各投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）に係る資産の取得に関する支援業務等を担当する投資戦略部、各投資法人に係る資産の修繕及びリニューアルに関する業務等を担当するアセットエンジニアリング部、各投資法人のリサーチ業務等を担当する投資調査部、各投資法人の経営戦略等の立案を担う財務IR部、本資産運用会社及び各投資法人の企画業務等を実施する部門である経営管理部並びにコンプライアンス室の各部門に分掌され、投資運用第一本部、投資運用第二本部及び財務経営本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、リスク管理に関する審議を行う機関としてリスク管理委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関として、サステナビリティ委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各本部室の業務の概要は以下のとおりです。なお、本「b. 投資法人の運用体制」に記載の各組織・機関には、本投資法人の資産運用だけでなく、T T Lの資産運用にも関与している組織・機関もありますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

担当部署	業務の概略
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> 企画業務（会社経営管理に関する事項など） システム関係業務（システム開発・保守に関する事項など） 総務業務（総務全般に関する業務など） 人事・労務管理・能力開発に関する業務 会社（資産運用会社）経理業務（経理処理、決算などに関する業務など） 投資法人の運用管理業務（投資法人の経理に関する業務など）
財務I R部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の経営戦略に関する事項 投資法人の財務戦略に関する事項 財務業務（投資法人に関するもの） 余資の運用業務（業務分掌及び職務権限規程に定める特定資産への投資） 投資法人のI R戦略に関する事項 I R業務 サステナビリティ方針に関する事項 サステナビリティ業務
投資運用第一本部 投資運用第一部 投資運用第二部 投資運用第三部	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の投資・運用の対象及び方針に関する事項 本投資法人の運用計画・実行に関する事項 本投資法人の資産取得に関する業務（価格・取得条件案決定など） 本投資法人の資産売却に関する業務（価格・売却条件案決定など） 本投資法人の資産運用に関する業務（不動産管理委託の決定など）
投資戦略部	<p>本投資法人の資産取得に関する以下の支援業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 価格・取得条件の決定 フォワード・コミットメントによる価格・取得条件の決定 ブリッジスキームでの関心意向書（LOI）の提出 媒介業者の選定 移管業務の発注 デューデリジェンス業者の選定 資産取得に伴う官公庁への確認・届出・許認可申請等 火災保険等の付保（継続契約を含む） 売買契約書その他取得に関する契約書の締結
アセットエンジニアリング部	<ol style="list-style-type: none"> 本投資法人の投資・運用の対象及び方針に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> 運用・管理（修繕含む）方針（期別）の策定 本投資法人の運用計画・実行に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> 修繕及び更新等工事計画の策定 中長期修繕計画の策定 本投資法人の資産（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）運用に関する業務 <ul style="list-style-type: none"> 不動産管理会社（PM）への委託業務 1,000万円超の修繕・更新工事の発注（修正を含む）
投資調査部	<p>本投資法人のリサーチ業務</p> <ul style="list-style-type: none"> リサーチ計画策定 リサーチ業務
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス方針に関する事項 コンプライアンスに関する事項 内部管理業務に関する事項 リスク管理に関する事項 法務に関する事項 監査役の職務の補助等に関する事項

(ロ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

投資政策委員会

委員	<p>投資政策委員会は、代表取締役社長、議案を立案した(共同主管する場合を含みます。)本部の本部長(以下、本項目において「担当本部長」といいます。)、財務経営本部長及び特別委員で構成されます。特別委員(特別委員が指名する代理権者を含みます。以下本項目において同じです。)は、本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない第三者に委託するものとします。</p>
審議事項	<p>投資政策委員会は本投資法人の資産運用業務、資金調達業務及びこれらに関連し付随する事項(取締役会規則に定める取締役会付議事項を除きます。)の意思決定機関として、各本部の立案した議案のうち、以下の議案について審議及び決定を行います。</p> <p>(1) 投資運用第一本部、投資運用第二本部及びアセットエンジニアリング部 取得方針(期別)の策定 運用・管理(修繕含む)方針(期別)の策定・変更 運用ガイドラインの策定 特定資産ごとの収益計画(予算)の策定 基準賃料その他付随事項の策定・変更 資産の取得 フォワード・コミットメントによる価格・取得条件の決定 ブリッジスキームでの関心意向書(LOI)の提出 媒介業者の選定(資産の取得) 資産の売却 媒介業者の選定(資産の売却) 決算期ごとの投資法人全体工事予算を超過する工事 個別運用資産に重大な影響を与える事項(基準賃料及び別途統一管理基準で定める基準を下回る水準での賃貸条件の決定を除きます。)の決定</p> <p>(2) 財務IR部 投資法人の経営戦略に関する事項 投資法人の財務戦略に関する事項 財務業務(投資法人に関するもの) 余資の運用業務</p> <p>(3) 経営管理部 投資法人の運用管理業務</p>
定足数・決議方法	<p>投資政策委員会は、構成員(代表取締役社長、担当本部長、財務経営本部長及び特別委員をいいます。ただし、特別委員は上記(1) 資産の取得及び 資産の売却に関する議案についてのみ構成員に含めます。)の半数以上の出席をもって成立し、出席者の過半数の賛成をもって議案の決裁を行います。構成員は、1人につき1個の議決権を有するものとします。</p> <p>もっとも、上記(1) 資産の取得及び 資産の売却に関する議案については、特別委員が出席している場合にのみ決裁を行い、更に、取引の相手方が利害関係者の場合、特別委員が出席し、かつ、構成員全員が賛成した場合にのみ決裁を行います。</p>

コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、コンプライアンス室長及び特別委員で構成されるものとします。特別委員は、独立した社外の有識経験者等とします。
審議事項	<p>コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 会社業務全体におけるコンプライアンス及びブルーデントマンルールの審査 (2) 本資産運用会社に資産運用業務を委託している投資法人の役員会付議事項である利害関係取引 (3) フォワード・コミットメント物件（先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約に係る物件をいいます。以下同じです。）の契約締結及び取得取引（ただし、取得取引については、フォワード・コミットメント物件が開発型である場合、又は決済直前のリスク管理委員会におけるモニタリングの結果 既存収益物件で不動産鑑定評価額が違約金以上に下落してしまうような事象等が発生している場合、 売買条件に変更がある場合（ただし、軽微な変更は除きます。）に限ります。）（以下、総称して「フォワード・コミットメント物件の取得手続」といいます。） (4)ブリッジスキームでの関心意向書（LOI）の提出 (5) 本資産運用会社又は投資法人における規程等の制定・改廃 (6) 「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・ハンドブック」の制定及び改廃 (7) 特に取締役会から諮問された事項 (8) その他、コンプライアンス委員会が特に必要と認めた事項
定足数・決議方法	<p>コンプライアンス委員会では、委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、投資運用第一本部長は投資運用第二本部に関する事項について、また、投資運用第二本部長は投資運用第一本部に関する事項について、それぞれ議決権を有せず、審議に参加することができません。</p> <p>コンプライアンス委員会は、委員の過半数が出席し、出席委員の全員が一致することにより審査の承認を行います。ただし、コンプライアンス室長又は特別委員のいずれかが出席することを必要とします。もっとも、上記(2)及び(3)についての審査の承認は、原則として委員全員が出席し、委員の全員が一致することにより行われます。</p>

c. 投資運用の意思決定機構

(イ) 投資運用の意思決定機関

本資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「デューデリジェンス小委員会」を設置しています。

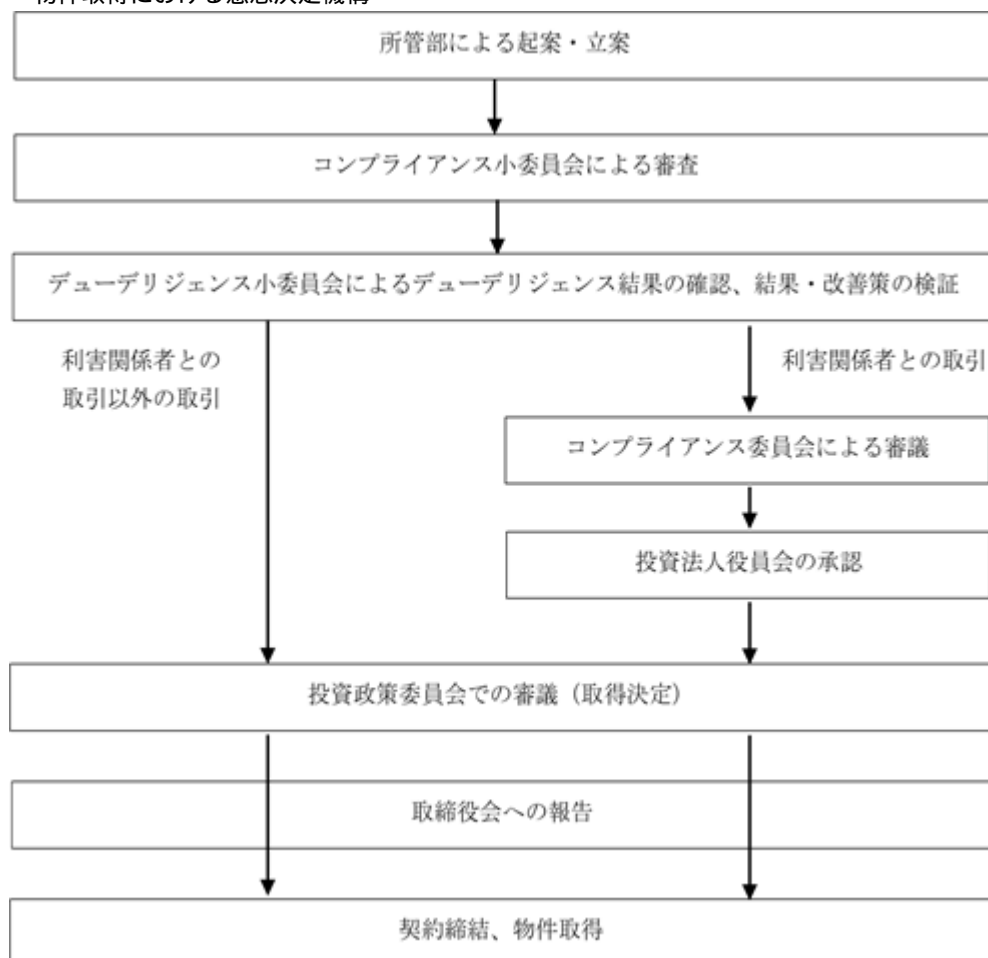
個別資産の取得又は売却に関しては、取得又は売却方針決定後、「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。また、「デューデリジェンス小委員会」の議事の内容は、取締役会に報告し、運用に慎重を期しています。

なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令等に违背していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス小委員会を開催して審査し、法令違反や規程への违背の有無についてコンプライアンス室長が各委員会における審議に入る前に報告を行い、更に規程等に則り本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会への付議又は報告を各本部長及び各部長に指示します。

本資産運用会社における物件取得の際の意思決定機構は以下のとおりです（一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、又は一部の会議等が開催されない場合があります。）（注1）（注2）。

本資産運用会社は、厳正なデューデリジェンスに基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、投資物件の取得可否を決定しています。

< 物件取得における意思決定機構 >



（注1）フォワード・コミットメント物件の取得手続の場合には、本投資法人の役員会の承認を必要とします。

（注2）投信法第201条の2に定める取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。

（ロ）利害関係者との取引案件等

本投資法人と利害関係者との間の下記の から 記載の取引案件又は投信法の規定によりあらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要となる取引案件については、原則として毎月1回開催されるコンプライアンス委員会（代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、コンプライアンス室長及び特別委員（独立した社外の有識経験者等）にて構成）にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、現在は外部の弁護士を特別委員として選任しています。

コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で取引は行われることになっています。

利害関係者からの物件・資産の取得

利害関係者への物件・資産の売却

利害関係者への不動産管理委託

利害関係者による売買の媒介又は代理

利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）

利害関係者への物件の賃貸（注）

このような審査・検証及び事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

（注）利害関係者への物件の賃貸とは、新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付随する駐車場において同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、月5台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）及び賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定又は据置きの場合をいいます。

なお、以下、利害関係者との取引のうち物件の賃貸に関しては同様の取扱いです。

d. 各投資法人間における利益相反の防止（資産取得の検討順位）

本資産運用会社は、本投資法人の他に、T T Lの資産の運用業務も受託しており、各投資法人の投資対象は異なるため、投資機会が実質的に競合することは原則として想定していませんが、第三者からの不動産関連資産の売却に関する情報（以下「物件売却情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合における物件取得に係る検討・投資判断について、T T L及び本投資法人（以下「受託投資法人」と総称します。）間における、投資対象となる不動産等の物件の取得に係る検討順位等について、不動産等の取得に係る情報取扱い規程（ローテーションルール）（以下「取得情報取扱規程」といいます。）を定めています。

なお、受託投資法人の主たる投資対象物件の用途（以下「主たる投資対象用途」といいます。）は以下のとおりです。

本投資法人の主たる投資対象用途	T T Lの主たる投資対象用途
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設） ・ 都市型複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物流施設 ・ インダストリアル施設 データセンター 情報通信施設 研究施設 工場 供給処理施設 再生エネルギー関連施設

底地の用途については底地上の建物の用途、更地の用途については更地上に各受託投資法人又は第三者が建築予定の建物の用途により判断します。なお、底地上の現状建物がいずれかの受託投資法人の主たる投資対象用途のみに該当する場合であっても、再開発により当該底地上に建築可能な建物が他方の受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合、当該底地には複数の用途があるものとして取得情報取扱規程を適用します。この場合、現状建物を主たる投資対象用途とする受託投資法人の運用本部を後記(ロ)に定める優先検討部署とすることとします。

(イ) 情報管理

本資産運用会社の役職員が物件売却情報を入手した場合には当該情報を直ちに投資戦略部に集約し、投資戦略部において一元管理するものとします。

(ロ) 資産取得の検討順位

本資産運用会社が物件売却情報を入手した場合の受託投資法人の検討順位は以下のとおりとします。

物件売却情報の対象である物件（以下「売却対象物件」といいます。）の用途が単一であるか又は用途が複数であっても、売却対象物件の用途がいずれかの受託投資法人の主たる投資対象用途のみに該当する場合には、当該受託投資法人の運用本部のみが当該物件売却情報に基づき取得検討を行うものとします。ただし、主たる用途に付属して従たる用途に供する部分が存在する売却対象物件であっても、主たる用途に供する部分のテナントが当該従たる用途も使用することが想定されているもの（例えば、物流施設のテナントが使用する、物流施設内に存する事務所等）については、当該従たる用途について独立して用途を観念することなく主たる用途の一部に含まれるものとして取り扱い、主たる用途のみに基づき判断することとします。ここで、売却対象物件の主たる用途は、原則として、当該物件の床面積のうち、最大の床面積（原則として物件売却情報に含まれる物件資料に記載された床面積により判断するものとします。）を有する用途とするものとします（以下、取得情報取扱規程の適用において同じです。）。また、底地の用途については上記に定めるところによるものとします。売却対象物件の用途が複数存在し、かつ当該用途がいずれの受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合は、当該売却対象物件の主たる用途が、主たる投資対象用途に含まれる受託投資法人の運用本部が、他の受託投資法人の運用本部に優先して当該物件売却情報に基づき取得検討を行うことができるものとし、後記(ハ)に定める検討手続を経るものとします（以下、取得情報取扱規程に基づき優先的に取得検討を行う運用本部を「優先検討部署」といい、他方の運用本部を「劣後検討部署」といいます。）。

上記及びにかかわらず、以下の事情がある場合には、原則として、当該受託投資法人の運用本部のみが売却対象物件の取得の検討を行うことができるものとします。

- (a) 売却対象物件の売主が、当該受託投資法人を取得候補者としてあらかじめ指定している場合
- (b) 契約上の優先交渉権又は優先買取権等を当該受託投資法人が有する場合
- (c) 当該受託投資法人が共有、区分所有、受益権の準共有等の理由によって売却対象物件の一部について既に権利を有している場合

- (d) 当該受託投資法人が売却対象物件に隣接する物件を既に有している場合、他の受託投資法人が売却対象物件を取得することが既存契約に反する行為となる場合等、特別な事情がある場合売却対象物件の主たる用途がいずれの受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当しない場合、投資戦略部は当該物件売却情報をいずれの受託投資法人の運用本部にも提供しないものとします。

(ハ) 資産取得の検討手続

本資産運用会社が前記(ロ) に該当する物件売却情報を入手した場合の検討手続は、以下のとおりとし、投資戦略部は各運用本部の検討履歴を記録として残すものとします。

投資戦略部は、優先検討部署のみに、当該物件売却情報を提供します。優先検討部署は、後記(二)に定める優先検討期間内において取得検討を継続するか辞退するかを決定します。

優先検討部署が取得検討を辞退しようとするとき又は取得検討に着手したもののデューデリジェンスやその他調査を経た結果として取得を辞退しようとするときには、優先検討部署の運用本部長又はその代理権者が、辞退する旨及びその理由(以下「辞退意向」といいます。)を投資戦略部長及びコンプライアンス室長に通知します。

投資戦略部は、上記 に定める辞退意向の通知を受けた場合には、劣後検討部署に対して、速やかに当該物件売却情報を提供し、劣後検討部署は、取得検討を継続するか辞退するかを決定します。劣後検討部署がかかる取得検討を辞退しようとするときには、劣後検討部署の運用本部長又はその代理権者が、辞退意向を投資戦略部長及びコンプライアンス室長に通知します。なお、取得検討を継続したもののデューデリジェンスやその他調査を経た結果として取得を辞退しようとするときも同様とします。

コンプライアンス室長は、上記 から までに定める検討手続の遵守状況及び辞退意向の妥当性等について疑義がある場合には、当該事象についての手続を行った運用本部長から詳細を報告させるとともに、必要に応じコンプライアンス委員会を招集し、当該事象について差し止めの要否を審議することとします。なお、かかるコンプライアンス委員会の審議内容については、当該コンプライアンス委員会が開催された直後に開催する取締役会において報告します。

(二) 優先検討期間

前記(ハ) に従い優先検討部署が優先して取得検討を行うことができる期間は、前記(ハ) .に基づき投資戦略部による情報提供日の翌日から10営業日(以下「優先検討期間」といいます。)以内とします。

上記 にかかわらず、優先検討期間中に優先検討部署が優先検討期間を超えて取得検討を継続する決定をし、優先検討部署の運用本部長又はその代理権者が投資戦略部長及びコンプライアンス室長に取得検討を継続する旨を通知した場合には、以後、優先検討部署が辞退意向を通知するまでは、優先検討部署による優先検討期間は継続するものとします。

(ホ) モニタリング

コンプライアンス室長は、取得情報取扱規程に従った取扱いが行われているかについてモニタリングを行い、当該モニタリングの結果について取締役会において3か月に1度報告をするものとします。

e. 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、投資運用に関するリスクの発生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。

(イ) 本投資法人の体制

本投資法人は投信法に基づき設立され、執行役員及び監督役員により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3か月に1回以上の頻度で役員会を開催することと定められており、実際の運用においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、法令で定められた事項に加え、利害関係者との間における一定の取引を承認事項に加え(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (ホ)」をご参照下さい。)、更に本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。これらの手続等を通じ、本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者又は法令上の利害関係人等から独立した地位にある監督役員が、執行役員の業務遂行状況を的確に監視できる体制を維持しています。また、当該手続を通じ、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者及び利害関係人等との取引において、利益相反のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は内部者取引規程を定め、役員のインサイダー取引等の防止に努めています。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ、複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 本資産運用会社は、運用ガイドラインを通じ、ポートフォリオ運用基準、投資基準等を定めています。かかるガイドラインを遵守することにより不動産や不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めています。
- B. 本資産運用会社は、投資政策委員会規則を定め、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれにおいて事務手順書を作成する等、客観的な業務手順を確立してリスクの管理に努めています。
- C. 本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めてコンプライアンス室長及びコンプライアンス小委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会における利害関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。
- D. 本資産運用会社は、内部者取引規程を定めて、本資産運用会社役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。
- E. 本資産運用会社は、フォワード・コミットメントマニュアルを定めて、フォワード・コミットメント等(先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行う際に、リスク管理委員会において、特に慎重な審査及び十分な審議を経ることとし、リスクの管理に努めています。フォワード・コミットメント等に対する方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 フォワード・コミットメントに対する方針」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	261,751,240,772円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年3月3日	公募増資	35,250	958,250	16,207,597,500	247,860,796,100	(注1)
2022年1月18日	公募増資	38,100	996,350	13,594,994,400	261,455,790,500	(注2)
2022年2月16日	第三者割当増資	828	997,178	295,450,272	261,751,240,772	(注3)

(注1) 1口当たり474,810円(引受価額459,790円)にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり368,480円(引受価額356,824円)にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり356,824円にて、借入金の返済の一部に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(2023年12月31日現在)

名称	住所	所有する投資口の口数(口)	比率(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12	312,629	31.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	149,591	15.00
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	47,678	4.78
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4-16	29,300	2.93
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.50
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.40
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	17,958	1.80
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	13,903	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	12,606	1.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	12,511	1.25
合計		645,176	64.70

(注) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

(投資主、投資口の状況)

(2023年12月31日現在)

区分	投資口の状況						計
	政府及び公共団体	金融機関	特例証券会社	その他の国内法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	
投資主数(人)	-	182	23	204	267 (10)	9,664	10,340
比率(%) (注1)	-	1.76	0.22	1.97	2.58 (0.09)	93.46	100.00
所有する投資口の口数(口)	-	677,809	25,034	81,979	176,735 (75)	35,621	997,178
比率(%) (注2)	-	67.97	2.51	8.22	17.72 (0.00)	3.57	100.00

(注1) 投資主総数に対する投資主数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高いエリアに位置する都市型商業施設等及び都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。なお、都市型複合施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設はオフィスとみなし、繁华性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設は都市型商業施設等とみなして、後記「b. 投資態度」に記載される基準を適用します。

更に、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとします。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表のとおりです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと都市型商業施設等の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、都市型商業施設等は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。
		個別のテナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします（ここでいう短期とは1年未満の期間、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。）。

用途

- ）本投資法人は、上記 a. に定める基本方針に従い、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高いエリアに位置する都市型商業施設等及び都市型複合施設を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」）。
- ）オフィスと都市型商業施設等の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、都市型商業施設等は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。

地域

- ）本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、また、キャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」）。
- ）「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。）と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表のとおりとします。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

テナント

個別のテナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします（「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料等は含みません。）。また、テナントとの契約がバス・スルー型のマスターリースである場合は、上記に定める個別のテナントはエンドテナント（転借人）で判定するものとしますが、マスターリーステナントのリスク管理にも留意します。ただし、テナント入替の可能性及びテナントの信用力等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- ）当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。
- ）投資判断に当たっては、投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できることを前提とします。

開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(7)」）。

）開発投資

開発投資（投資法人自ら土地を造成し又は建物を建築することをいいます。）は、行わないものとしますが、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者になることはできるものとします。ただし、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることがふさわしくない場合（以下の場合を含みますがこれらに限られません。）は、本投資法人はこれを行わないものとします。

- ・ 大規模修繕・改修工事等を行う際に、一定期間テナントの退去が必要になり、これによるキャッシュフローの変動が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。
- ・ 本投資法人が更地を購入し、新たな建物を建築する投資が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。なお、本投資法人のポートフォリオ全体への影響の程度については、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）及びキャッシュフローを生じるまでに要する時間等を考慮の上判断します。

）建替

既に取得している物件の建替については、建替後のテナント確保が十分可能と判断されること及び開発投資にあたらぬものであることを確認の上、実施します。

）開発中物件

第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが最小化されている場合には、当該建物竣工前においても売買契約を締結することができます。

設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件ごとに作成の上、設備投資を行います。設備投資の実施に際しては、原則として、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で行うものとします。また、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要なビルについては、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに実施します。

付保方針

）引受保険会社選定基準

- ・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
- ・ 引受保険会社の保険財務に係る長期格付は、原則としてA3（ムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「Moody's」といいます。））又はA-（S&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社）以上とします。

）地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い物件については、個々に地震保険を付保します。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別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についての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般の建物の耐用年数)の間に、想定される全ての地震(475年に一度起こる全ての地震=50年間に起こる可能性が10%の全ての地震)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価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

売却方針

-) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(3)」)。
-) 売却に際しては、市場環境等を勘案し、主に以下の観点から検討を行うものとします。
- ・ 各決算期に行う資産評価の結果
 - ・ 今後の市況見通し
 - ・ 周辺の開発予測
 - ・ 将来にわたる収益見通し
 - ・ 今後の投資額予測(修繕費・資本的支出)
 - ・ 今後の資産価値の増減見通し
 - ・ ポートフォリオ全体での検討(地域・テナント・用途等の分散の観点及び分配金に与える影響等の観点からの検討)

バリューアップ不動産

バリューアップ不動産とは、収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- ・ 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・ 修繕等の投資効果が十分に見込める物件

なお、バリューアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし(投資金額基準)、バリューアップ不動産の追加取得に当たっては、物件組入れ後のポートフォリオ全体の稼働率が90%を下回らないように留意します。

バリューアップ不動産の運用においては、以下の戦略を重点的に実施します。

- ・ リーシングの強化による稼働率の向上
- ・ 効果的なリニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- ・ 管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリューアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

更に、不動産価値向上の実現益を享受する手段として、バリューアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

コア不動産

コア不動産とは、バリューアップ不動産以外の物件(ただし、オフィスのみとします。)をいいます。コア不動産は、ポートフォリオ全体の収益の安定化に寄与する物件として位置付けられています。

(ロ) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は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を行う際、当該不動産(不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。)の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(3)」)。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下のとおりです。

地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

-) 3大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区
-) 3大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区
-) その他：原則として人口30万人以上の県庁所在地等の中核都市

商業施設への投資決定に際しては、商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圈の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

ホテルへの投資決定に際しては、個別の立地特性のほか、競合状況や近隣の開発予定等を含め調査分析を行います。また、投資対象とするホテルは、繁華性の高いエリアに位置しビジネス利用又は観光利用等の需要が見込まれるホテルとします。

規模

) オフィス

延床面積約3,300㎡(約1,000坪)以上の建物を中心としますが、物件ごとに個別の立地特性、テナント業態、設備仕様等を総合的に考慮の上、投資判断を行うものとし、上記面積を下回る物件についても投資することができます。

) 都市型商業施設等

a. 商業施設

物件ごとに個別の立地特性による地域性・商圈の規模及び業態ごとの標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

b. ホテル

業態別の標準仕様をベースとし、個別の立地特性による地域性、地域の将来性、宿泊者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮の上、物件ごとに個別に判断します。

設備施設

) オフィス

貸付床の形状・分割対応、天井高、床仕様、電気容量、空調方式等のスペックを十分に確認し、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

) 都市型商業施設等

a. 商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性及び商業施設としての汎用性、転用可能性等あるいは来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

b. ホテル

業態別の標準仕様をベースとし、賃借人との間の資産区分と修繕更新費用の負担区分にも留意の上、物件ごとに個別に判断します。

耐震性(築年数)

新耐震基準適合、耐震補強工事実施済(ただし、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合でも、取得後に耐震補強工事実施が可能な場合を含みます。)の建物であることとします。

テナント

) オフィス

1物件における同一テナント(親子会社の場合は同一とみなします。)の占有率は、50%以下を原則とします。なお、50%を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案した上で取得をすることができます。

) 都市型商業施設等

a. 商業施設

テナント選定に当たっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案します。

b. ホテル

原則として賃貸借方式とし、賃貸借条件、テナント(オペレーター)の信用力、施設運営能力、代替性等を総合的に勘案します。なお、テナントと運営者(オペレーター)が異なる場合は、当該運営者の信用力、施設運営能力、代替性等についても勘案します。

権利形態

）共有の場合

- ・ 「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、持分割合は、原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力、当該物件の特性等を総合的に考慮した上で個別に判断し、持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができます。
- ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等により、共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）。

）区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権（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38条）を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等により、区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じます。

）借地の場合

- ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。
- ・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

）底地の場合

- ・ 原則として、借地法又は借地借家法に基づく借地権の設定された土地を対象とします。
- ・ 借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等の収益性に与える影響等を考慮の上判断します。

）担保権・用益権について

- ・ 売主の抵当権等の担保権設定の有無・購入時の設定解除を確認します。
- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

投資金額

）1物件当たりの最低投資額

1物件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則10億円以上としますが、次の場合には10億円未満であっても取得することができます。

- ・ 1棟全体の評価額が10億円以上の物件の一部を取得する場合。
- ・ 鑑定評価額は10億円以上であって、交渉によって10億円未満で取得する場合。
- ・ 複数の物件を一括で取得する場合に、当該物件が従たる資産である場合。

）1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。ただし、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この割合を超える物件を取得することができます。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額（取得費用等は含みません。）並びに当該投資に係る投資金額（取得費用等は含みません。）の総額をいいます。

）取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額を上限とします。ただし、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるNOI利回りを下回らないことを前提として、上記取得価格の上限である鑑定評価額を上回ることができるものとします。

- ・ 長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。
- ・ 物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。

不動産の所有形態の選択基準

投資対象不動産等について、本投資法人が直接所有する不動産として取得するのか、信託設定を行った上でその受益権として取得する(信託不動産)のかについては、現所有者の意向及び権利の移転コスト等を総合的に勘案して判断します。

フォワード・コミットメントに対する方針

フォワード・コミットメントを行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメントを履行できない場合に要する解約違約金額が財務上過大でないかを含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。また、契約締結から決済までの間は、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込みの動向等について、定期的にモニタリングを行うこととします。

(八) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、PM業務、テナント一般媒介業務（募集業務）、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として本投資法人の内部成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき効果的に運用されます。

AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件ごとの施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPM（不動産管理会社）による専門的運用が重要です。

AMは同社の助言を参考にしつつ、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、AMは、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底させ、投資主の利益を最大化する運用を行うものとします。

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者である東京建物株式会社及び他のPM（テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に本投資法人の他物件の管理受託をしている者等）を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPMの集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、PMを通じて仲介業務を取り扱う会社に対して情報を提供します。また、テナント一般媒介業務委託契約を東京建物株式会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社（テナント一般媒介業務受託者）と締結し、テナント一般媒介業務を委託します。

物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務委託契約を東京建物株式会社と締結し、必要に応じて物件移管業務を委託します。

(二) 財務方針

資金運用方針

) 敷金・保証金

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額銀行普通預金口座内又は定期預金口座内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできます。

) 現預金

無利息の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は格付機関の信用格付けなどを勘案して信用力の高い金融機関の預金口座に預け入れます。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の目的で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・ 物件の取得・資本的支出
- ・ 有利子負債の返済
- ・ 分配金の支払
- ・ 自己投資口の取得

) デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人が投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現すること、本投資法人の資産又は負債に係る価格変動及び金利変動によるリスクを減じること並びに先物外国為替取引により、本投資法人の資産又は負債について為替相場の変動により生じるリスクを減じることが目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）。

投資口の追加発行

本投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、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、本投資口の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うものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」）。

借入れ及び投資法人債発行

) 基本方針

本投資法人は、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指します(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(5)」)。

) LTV(Loan to Value)

LTVとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

(借入金+投資法人債)÷資産総額(注)

(注)投資法人債には短期投資法人債を含みます。

資産総額とは、LTV計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額とします。

LTVは55%までの運用を原則としますが、資産の取得等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(ホ) その他

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合を75%以上とします(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(6)」)。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、上記の比率を変更することがあります(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(9)」)。

組入資産の貸付け(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」)

)資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、後記「(2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含みます。)を行うことができるものとします。

)上記)の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を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二)財務方針 資金運用方針」敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。

)本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権の貸付けに際して、これらに付随するその他の資産の貸付けを行うことができるものとします。

(2)【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、前記「(1)投資方針 a.基本方針」に定める基本方針に従い、資産を主として不動産等資産に投資し、また不動産等資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します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2.資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」)。

(イ)不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権(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。)

イ 不動産

ロ 不動産の賃借権又は地上権

金銭の信託の受益権(信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。)

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

金銭の信託の受益権(信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。)

(ロ)不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

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。)に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ)、及び に掲げる信託の受益権を除きます。)

(ハ)本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用その他必要がある場合には、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

有価証券(ただし、株券については、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限ります。)

金銭債権(投信法施行令において定義されるものをいい、預金、大口定期預金及び譲渡性預金(ただし、有価証券に該当するものを除きます。))及びコール・ローンを含みます。)

デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令において定義されるものをいいます。)

再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令において定義されるものをいいます。)

公共施設等運営権(投信法施行令において定義されるものをいいます。)

上記 から まで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

(ニ)本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において、以下に掲げる資産に投資することができます。

商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく算定割合量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)

その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と認められるもの

(ホ)本投資法人は、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものとして適当と認められるものに投資することができます。

(ヘ)金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ホ)までを適用するものとします。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 b. 投資態度(ロ)投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合についての詳細は、前記「(1)投資方針 b. 投資態度(イ)ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、毎決算期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投資口質権者に対し、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます(規約第30条第1号)。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に定める本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益」といいます。)の100分の90(ただし、法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(ただし、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要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、又は留保その他の処理を行うことができます(規約第30条第2号)。

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第30条第3号)。

(二) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合には、上記(ロ)に定める分配金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)の規則等を含みます。)に定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます(規約第30条第4号)。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します(規約第30条第5号)。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は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義務を免れます(規約第31条第1項)。未払分配金には利息を付しません(規約第31条第2項)。

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(1)」)。

(ロ) 国内投資限定

投資対象は国内の不動産に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(2)」)。

(ハ) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(3)」)。

(ニ) 借入制限(規約第36条)

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができます。ただし、かかる借入れは、金商法に定める適格機関投資家(投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限ります。)からのものに限るものとします。

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

1兆円とします。ただし、下記「(ホ) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

借入金の用途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。

担保の提供

上記 から までの規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ホ) 投資法人債発行制限(規約第37条)

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)を発行することができるものとします。

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(ニ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

投資法人債の発行により調達した資金の用途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。

担保の提供

上記 から までの規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ヘ) 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、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲(2) b.及びc.」)。

b. 法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

運用財産の相互間取引

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

第三者の利益を図る取引

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

投資法人の利益を害する取引

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

その他業府令で定める取引

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

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

(ロ) 資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2）。

(ハ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号乃至第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(二) 自己投資口の取引及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は下記 に対応する規約の定めを有しています（規約第7条第2項）。

その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。

合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

- ） 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- ） 当該投資法人が有する他の法人等（法人その他の団体をいいます。 ）及び（ホ）において同じです。）の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。 ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- ） 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - a. 組織の変更
 - b. 合併
 - c. 株式交換
- ） その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに ）乃至 ）に掲げる場合を除きます。 ）。

(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

- ） 他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。 ）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。 ）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。
- ） 親法人投資口を無償で取得する場合。
- ） その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。 ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
- ） その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - a. 組織の変更
 - b. 合併
 - c. 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。 ）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。 ）
 - d. 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。 ）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。 ）
- ） その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び ）乃至 ）に掲げる場合を除きます。 ）。

c. その他の投資制限

有価証券の引受け及び信用取引

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】

a. リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債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。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - 金銭の分配に関するリスク
 - 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
 - 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク
 - 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
 - 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - 地域的な偏在に関するリスク
 - 不動産を取得又は処分できないリスク
 - テナント集中に関するリスク
 - 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク
 - ホテルに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
 - インサイダー取引に関するリスク
 - 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - 敷金及び保証金に関するリスク
 - 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク
 - 賃貸借契約に関するリスク
 - 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - 地球温暖化対策に関するリスク
 - 法令の制定・変更に関するリスク
 - 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - マスターリースに関するリスク
 - 転貸に関するリスク
 - 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
 - 共有物件に関するリスク
 - 区分所有建物に関するリスク
 - 借地物件に関するリスク
 - 借家物件に関するリスク
 - 底地物件に関するリスク
 - 仮換地に関するリスク
 - 開発物件に関するリスク
 - 有害物質に関するリスク
 - 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - 信託の受益権の準共有等に関するリスク
 - フォワード・コミットメント等に係るリスク

伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

(ホ) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク

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

会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

一般的な税制の変更に関するリスク

(ヘ) その他

専門家報告書等に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されません。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

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

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、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。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、本投資法人が保有す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の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。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。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出又は費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本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は必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。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13条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を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事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

(ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を予定どおり取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きいほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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、運用資

産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、金銭の借入時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。金銭の借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク

本投資法人は、当面はスポンサーからのサポートを活用した東京エリアのオフィスへの重点投資を外部成長の主軸として位置づけていますが、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で、優先権の付与等、物件の供給に関する一般的な合意を行っているわけではなく、このような外部成長戦略が想定どおり進展するとは限りません。

ホテルに関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資対象に従って、ホテルへの投資を行うことがあります。

ホテルからの賃料収入はテナント（オペレーター）が行うホテルの営業収益に依拠しており、その運営能力による影響を受けることがあるほか、賃料の支払の安定性に関し、特にホテルの収益等に応じた変動賃料を設定した賃貸借契約の場合には、その変動賃料部分については、ホテルの収益に大きく左右されます。

また、予想した収益を上げられない場合に、構造の特殊性から他の用途への転用可能性が低いなどの事情により改善策を講じることが困難となり、更にテナント（オペレーター）がホテルの営業から撤退し、退去した場合には代替テナント（オペレーター）となり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が低下し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。

当該ホテルの売却を行おうとする場合にも、用途が限定されることで購入先が限られ、想定した価格で売却できない可能性があります。

更に、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合がありますが、かかる支出等に対応してホテル収益が増加するとの保証はありません。

また、ホテルに係る所有者責任に関するリスクについては、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク」をご参照下さい。

これらの諸要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(八) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、会計監査人において監査を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主や投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

例えば、本投資法人の執行役員及び監督役員が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、その他の義務に違反した場合や、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善管注意義務、忠実義務、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主や投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、スポンサーにより保有されており、また、スポンサーは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。また、本投資法人は、運用資産の相当部分につきスポンサーにプロパティ・マネジメント業務を委託しており、本投資法人は、今後もスポンサーと連携を図りスポンサーの強みを活用する方針です。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサーの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人が、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

インサイダー取引に関するリスク

投資法人の発行する特定有価証券等（金商法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。以下同じです。）についても、インサイダー取引規制の対象となっています。

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金商法第166条第2項に定める業務等に関する重要事実、並びに金商法第167条第2項に定める公開買付け等の実施に関する事実及び公開買付け等の中止に関する事実（それぞれの軽微基準を満たすものを除きます。）をいいます。）の伝達を原則禁止とし、一定の場合に限り、事前の承認を得た上で売買等を行うことができるとする社内規程を定めています。しかし、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、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。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収できない可能性があります。

敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、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。

本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人から資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、T T Lの資産の運用を受託しています。

本投資法人は、オフィス及び都市型商業施設等を主な投資対象としていますが、それ以外の資産への投資可能性を排除しておらず、T T Lと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、本投資法人とT T Lとの間で不公平な取扱いが生じないよう、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 d. 各投資法人間における利益相反の防止(資産取得の検討順位)」記載の不動産等の取得に係る情報取扱い規程を制定し、かかる規程に則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質、財務戦略等の違いにより、実際にT T Lと取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に取得希望の競合が生じた場合には、上記不動産等の取得に係る情報取扱い規程により、T T Lが本投資法人に優先して資産の取得検討を行うことがあります。また、かかるルールに則った運営が適切に行われない場合又はかかるルールが本投資法人に不利益に変更される場合等には、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等資産であり、また不動産等資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も投資します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆及び性能検査記録データの書き換え等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵・契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。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。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、かつ、一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させることとしていますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法（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。）上の登録をした信託会社は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上、賃借人の解約権が排除されている場合等を除き、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少します。

災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等(以下「災害等」といいます。)により不動産が毀損、滅失若しくは劣化、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、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。)上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

特にホテルは、人を宿泊させるという特質から、第三者、特に宿泊客の生命、身体又は財産等を侵害する危険性も想定されます。

また、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、又は当該不動産の価格が下落する可能性があります。

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産に適用される可能性があります。例えば、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。)、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。)(以下「土地区画整理法」といいます。)に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、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。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、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費用負担が生じる可能性があります。その他、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

更に、不動産が含まれる地域が道路設置等の都市計画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る可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、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。

地球温暖化対策に関するリスク

近年、本投資法人に対するテナントや投資主等からの評価において、ESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、本投資法人のESGに係る評価を維持・向上させるため、本投資法人は、温室効果ガスの排出量削減のための建物改修工事を実施したり、温室効果ガスの排出権等を取得したり、再生可能エネルギー由来の電力等を購入する等の追加的な支出等を行うことがあります。更に、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うこともあります。このような支出・投資等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用、改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に当該不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っていた場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

マスターリースに関するリスク

運用資産である特定の不動産には、本投資法人以外のマスターレシーが当該不動産の所有者である信託受託者又は本投資法人との間でマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、また、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。この場合、マスターレシーの財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターレシーに対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターレシーから信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

転貸に関するリスク

賃借人（以下、転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が悪化することにより、賃借人からの賃料の支払が滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となる可能性があります。

賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

賃借人等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人や賃借権の譲受人の属性によっては、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収入が低下する可能性があります。

共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、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リスクが存在します。

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条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、第三者との間で共有されている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条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、第三者との間で共有されている不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、かかる特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続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（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃借人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃借人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同じです。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶し、かつ、更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となるほか、借地上の建物の新築、改築又は増築等に借地権設定者の承諾が必要となる場合があります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる可能性があります。

底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ、本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法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敷地とする建物又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。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らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、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等の事情があると、仮換地に係る権利取得に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には、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。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の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。

開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、テナントが集まらず、予定された収益を上げられない可能性があります。これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。

有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。その場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかると賠償する義務を負う可能性があります。

なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかると賠償する義務を負う可能性があります。

不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権の保有に伴い、前記 から に記載されたりリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にほぼ同様に負担することになります。

信託契約上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要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上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、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が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。仮にかかると登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、当該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。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産としての不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

信託の受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。

準共有者は、原則として、他の準共有者の同意を得ることなく自己の準共有持分を処分することができ(民法第249条第1項)、したがって、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續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、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第264条、第251条第1項)、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第264条、第252条第1項)ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務である一般的なには解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえる可能性があり、また、他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得又は売却するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。

不動産売買契約が、不動産取得資金を調達できない場合等、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。また、本投資法人が売却を希望する不動産又は不動産を信託する信託の受益権を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。

これらの結果、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況が悪影響を受ける可能性があります。

伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)及びCOVID-19(新型コロナウイルス感染症)による肺炎などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、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。

(ホ) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了のときにおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了のときにおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、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つた場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、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及ぼす可能性があります。

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、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、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及ぼす可能性があります。

会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に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、又は軽減措置の要件が変更された場合には、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。

一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、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若しくは本投資法人に関する税制又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及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又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、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は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。

(ハ) その他

専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理(減損処理)を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に影響を及ぼす可能性があります。なお、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額(詳細については、後記「4 手数料等及び税金(5)課税上の取扱い」をご参照下さい。)を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

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

今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、常時、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めています。したがって、今後、資産取得又は譲渡の決定が、本書提出から間もない時点で公表される可能性もあります。

また、経済環境等が大きく変わった場合、資金調達が予定どおり完了しない場合、その他売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産を取得できない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した資産を取得できる保証はなく、短期間に資産を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、経済環境等が大きく変わった場合、その他売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した譲渡予定資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができないことにより、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があることを保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶ可能性があります。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員3名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はいずれも本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に利害関係者との取引については、投信法第201条の2の規定に基づき本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要な取引に加え、同規定に該当しなくとも資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注、物件の賃貸に関しては、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、本資産運用会社は、リスク管理規程により本投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理のほかに取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完してリスク管理の実効性を高めるために、リスク管理に関する審議機関としてリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得・売却や資産の運用に係る一定の重要事項については、代表取締役社長、議案を立案した(共同主管する場合を含みます。)本部の本部長、財務経営本部長、特別委員(特別委員が指名する代理権者を含みます。以下本項目において同じです。また、資産の取得・売却に関する議案に限ります。)にて構成される投資政策委員会(デューデリジェンス小委員会を含みます。)にて意思決定が行われ、一部の議案については本資産運用会社の取締役会において報告する旨定めています。なお、特別委員は本資産運用会社及び本投資法人と利害関係のない第三者に委託するものとしており、現在は外部の不動産鑑定士を選定しています。

また、本資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として選任して、上記に記載の本投資法人と利害関係者間の取引に当たっては、事前にその妥当性や合理性の検証を行った上で本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、特別委員は独立した社外の有識経験者等としています。また、各委員会の内容については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記のとおり、本投資法人及び本資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

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、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条第1項）、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第7条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

(イ)役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、それぞれの上限を一人当たり月額50万円及び40万円とします。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます（規約第26条）。

(ロ)本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社の行う委託業務の報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、運用報酬4及び運用報酬5から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は、下表のとおりとし、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます（規約第39条）。

なお、本投資法人は、2023年9月5日開催の第14回投資主総会において、投資主利益との連動性をより高めることを目的として、運用報酬1（資産連動報酬）、運用報酬3（分配金連動報酬）、運用報酬4（取得報酬）及び運用報酬5（譲渡報酬）に関し、規約に定める資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法等を変更しました。2024年1月1日以降に生じる資産運用報酬については、後記「2024年1月1日以降」をご参照下さい。

2023年12月31日までの期間

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法）/支払時期
運用報酬1	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>取得価格総額 × 0.05%（1円未満切捨て）</p> <p>取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいいます（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）。</p> <p>当該営業期間が6か月に満たない時は、実日数により日割り計算します。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後3か月以内</p>
運用報酬2	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の1.2%（1円未満切捨て）</p> <p>総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいいます。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後3か月以内</p>

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法）／支払時期
運用報酬 3	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率（当該営業期間に係る1口当たり分配可能基準額÷当該営業期間を除く直近3営業期間に係る1口当たり分配可能基準額の平均）（1円未満切捨て）</p> <p>分配可能基準額とは、決算期にて確定する当該営業期間の運用報酬3及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益をいい、運用資産の売却損益を含みます。</p> <p>1口当たり分配可能基準額は、分配可能基準額を各営業期間末時点の総口数（ただし、本投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数とします。）で除することにより算出します。</p> <p>また、当該営業期間を含む直近の4営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の4営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとします。</p> <p>（ ）投資口の併合又は分割</p> <p>その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の4営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整します。</p> <p>（ ）投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行</p> <p>かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた数に相当する口数（本（口）において「みなし時価発行口数」といいます。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口予約権の行使により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数について、投資口の分割により増加したものとみなして、前（ ）を適用します。</p> <p>1口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とします。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後3か月以内</p>
運用報酬 4	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>規約 別紙 1 2 . に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下本（口）において「不動産関連資産」といいます。）を取得した場合において、その取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の0.5%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（支払時期）</p> <p>取得した日(合併の場合は、当該合併の効力発生日)が属する月の翌月末まで</p>

報酬の種類	報酬額(報酬額の計算方法)/支払時期
運用報酬5	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>不動産関連資産を売却した場合において、その売却価格(消費税及び地方消費税並びに売却に伴う費用を除きます。)の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)</p> <p>ただし、当該不動産関連資産の売却により、前記に従って算出した運用報酬5相当額控除後に売却損が生じる場合には運用報酬5は発生しないものとします。</p> <p>(支払時期)</p> <p>売却した日が属する月の翌月末まで</p>

2024年1月1日以降

報酬の種類	報酬額(報酬額の計算方法)/支払時期																						
運用報酬1	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>以下の ~ の値(それぞれ1円未満切捨て)を合計した金額とします。</p> <p>取得価格総額×0.045%</p> <p>取得価格総額×0.002%×表1に基づき決定される倍率</p> <p>各運用資産の取得価格×0.001%×表2に基づき決定される倍率</p> <p>取得価格総額×0.001%×表3に基づき決定される倍率</p> <p>取得価格とは、直前の決算期末において保有する各運用資産の取得価格をいい(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)、取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいいます。</p> <p>各表の倍率は、直前の決算期末時点の情報に基づき決定するものとします。当該営業期間が6か月に満たない時は、実日数により日割り計算します。</p> <p>表1</p> <table border="1"> <tr> <td>倍率</td> <td>1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合</td> </tr> </table> <p>温室効果ガスGHG排出量削減割合=(a)-(b)/(a)とし、小数点第4位を四捨五入します。</p> <p>(a):2019年における本投資法人の年間温室効果ガス排出量(t-CO₂:Scope 1+Scope 2(マーケットベース))</p> <p>(b):直前の決算期末時点における直近年の本投資法人の年間温室効果ガス排出量(t-CO₂:Scope 1+Scope 2(マーケットベース))</p> <p>(b)で用いる温室効果ガス排出量は、直前の決算期末時点において第三者検証を終えた直近年の年間値を用いるものとします。</p> <p>表2</p> <table border="1"> <tr> <td>DBJ Green Building認証 CASBEE不動産評価認証 BELS評価</td> <td>又は B+ 以下 (未取得・底地を含む)</td> <td>又は A</td> <td>又は S</td> </tr> <tr> <td>倍率</td> <td>1.0</td> <td>1.1</td> <td>1.2</td> </tr> </table> <p>各運用資産に関する上記認証のうち最も高い評価(各運用資産が複数の構築物から構成され構築物ごとに評価が異なる場合には最も面積の大きい構築物についての評価、各運用資産において直前の営業期間に追加取得が行われた場合には追加取得部分においても既保有部分に関する評価)に基づき倍率を決定するものとします。</p> <p>表3</p> <table border="1"> <tr> <td>GRESB リアルエステイト評価</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>倍率</td> <td>0.8</td> <td>0.9</td> <td>1.0</td> <td>1.1</td> <td>1.2</td> </tr> </table> <p>評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、直近の計算期間で用いた倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとします。</p> <p>(支払時期)</p> <p>各決算期後3か月以内</p>	倍率	1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合	DBJ Green Building認証 CASBEE不動産評価認証 BELS評価	又は B+ 以下 (未取得・底地を含む)	又は A	又は S	倍率	1.0	1.1	1.2	GRESB リアルエステイト評価						倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
倍率	1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合																						
DBJ Green Building認証 CASBEE不動産評価認証 BELS評価	又は B+ 以下 (未取得・底地を含む)	又は A	又は S																				
倍率	1.0	1.1	1.2																				
GRESB リアルエステイト評価																							
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2																		

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法） / 支払時期
運用報酬 2	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の1.2%（1円未満切捨て）</p> <p>総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいいます。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後3か月以内</p>
運用報酬 3	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>分配可能基準額 × 3.8% × 1口当たり分配可能基準額の変動率（当該営業期間に係る1口当たり分配可能基準額 ÷ 当該営業期間を除く直近3営業期間に係る1口当たり分配可能基準額の平均）（1円未満切捨て）</p> <p>分配可能基準額とは、決算期にて確定する当該営業期間の運用報酬3及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益（売却損益、交換差益及び交換差損その他の運用資産の譲渡に関連する損益を除きます。）をいいます。</p> <p>1口当たり分配可能基準額は、分配可能基準額を各営業期間末時点の総口数（ただし、本投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数とします。）で除することにより算出します。</p> <p>また、当該営業期間を含む直近の4営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の4営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとします。</p> <p>（ ）投資口の併合又は分割</p> <p>その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の4営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整します。</p> <p>（ ）投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行</p> <p>かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた数に相当する口数（本（口）において「みなし時価発行口数」といいます。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口予約権の行使により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数について、投資口の分割により増加したものとみなして、前（ ）を適用します。</p> <p>1口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とします。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後3か月以内</p>

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法） / 支払時期
運用報酬 4	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>規約別紙 1 2 . に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下本（口）において「不動産関連資産」といいます。）を取得した場合において、その取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の1.0%（ただし、役員会規則において定義する利害関係者から取得した場合においては、0.5%）に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（支払時期）</p> <p>取得した日(合併の場合は、当該合併の効力発生日)が属する月の翌月末まで</p>
運用報酬 5	<p>（報酬額の計算方法）</p> <p>不動産等譲渡益の12.5%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>不動産等譲渡益とは、不動産関連資産を譲渡した場合において、譲渡価格（消費税及び地方消費税を除きます。）から譲渡時点における帳簿価額及び運用報酬 5 計上前の譲渡費用を控除した金額をいい、負債となる場合には運用報酬 5 は生じないものとします。なお、報酬額の計算は譲渡資産ごとに行います。</p> <p>譲渡価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とし、上記により算出した金額と最低報酬額のいずれか大きい金額を報酬額とします。ただし、最低報酬額が適用される場合には不動産等譲渡益の金額を上限とします。</p> <p>（支払時期）</p> <p>各決算期後 3 か月以内</p>

(八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

A. 投資主名簿等の管理に関する事務

一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおり指定口座への振込の方法により支払われます。

（一般事務受託者の業務）

- ）本投資法人の投資主の名簿に関する事務
- ）本投資法人の投資口の発行に関する事務
- ）本投資法人の機関の運営に関する事務
- ）本投資法人の計算に関する事務
- ）本投資法人の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
- ）本投資法人の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
- ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ）本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務（現物不動産に係る固定資産税（償却資産を課税客体とするもの）の算定及び納税に係る事務並びに現物不動産に係る不動産取得税の納税に係る事務を含みます。）
- ）本投資法人の借入れに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払並びに諸費用の計算及び支払に関する事務
- ）本投資法人の営業報告書の作成及び監督官庁への提出並びに投資信託協会の規則に基づく定期報告資料及び金商法の規定に基づく財務諸表の作成に関する事務
- ）本資産運用会社、不動産管理会社又は資産保管会社から本投資法人が受領すべき報告書その他書類・資料の受領に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務

- ）本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済の履行につき、当該契約又は文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
- ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- ）法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- ）振替機関により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- ）受託者が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- ）本投資法人の情報提供請求権行使に係る取次ぎに関する事務
- ）振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務
- ）上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般
- ）本投資法人の投資主等から個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）（以下「番号法」といいます。）第7条第1項又は第2項により個人を識別するために指定される番号）、法人番号（番号法第58条第1項により法人を識別するために指定される番号）（以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）を収集する事務
 - ）本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
 - ）本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
 - ）行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
 - ）保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
 - ）その他、番号法に基づき上記 から に付随関連する事務

（資産保管会社の業務）

- ）本投資法人の資産に属する有価証券等の保管に係る業務
- ）本投資法人の資産に属する現預金（預金通帳の保管を含みます。）の保管及び出納並びにその他の資産に係る権利を行使する際において必要とする当該資産に係る権利を証する書類等の保管に係る業務
- ）本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務
- ）資産保管業務に関する帳簿書類の作成事務
- ）上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般

下記 以外の事務受託手数料

手数料計算期間は、本投資法人の営業期間と同じとします。手数料額は、各計算期間における本投資法人の前期末資産額に、下表に定める料率を乗じた額の1/2相当額に、各計算期間における本投資法人の前期末の現物不動産の物件数に100万円を上限として本投資法人と一般事務受託者及び資産保管会社で別途合意した金額を乗じた額の1/2相当額を加算した金額とします（下表に定める料率及び現物不動産に係る料率は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。）。なお、手数料額の計算においては、1円未満の端数は切捨て、6か月に満たない場合は、年365日の日割とします。手数料支払期限は、各計算期間終了日の属する月の翌月末日とします。有価証券等の保管を、資産保管会社による保護預り、資産保管会社による常任代理のいずれかの方法による場合の手数料は、別途本投資法人・資産保管会社間で合意した場合を除き、本及び に規定する手数料に包含し、資産保管会社は、追加の手数料を徴求しないものとします。

前期末資産額	適用料率
2,000億円以下の部分	0.040%
2,000億円超4,000億円以下の部分	0.020%
4,000億円超6,000億円以下の部分	0.018%
6,000億円超の部分	0.016%

投資主名簿等事務受託手数料

手数料計算期間は毎月1日から月末までとします。手数料額は、下表により計算した金額を上限として別途合意する金額とします。手数料支払期限は各計算期間終了日の翌月末とします。また、下表に定める金額は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数） （投資主1名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について-----480円 5,000名超 10,000名以下の部分について-----420円 10,000名超 30,000名以下の部分について-----360円 30,000名超 50,000名以下の部分について-----300円 50,000名超 100,000名以下の部分について-----260円 100,000名を超える部分について-----225円 資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数） （投資主1名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について-----120円 5,000名超 10,000名以下の部分について-----110円 10,000名超 30,000名以下の部分について-----100円 30,000名超 50,000名以下の部分について-----80円 50,000名超 100,000名以下の部分について-----60円 100,000名を超える部分について-----50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき-----450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （投資主情報等変更通知の受付を含みます。） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明 3. 投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務	1. 照会、受付1件につき-----600円 2. 調査、証明1件につき-----600円 3. 振替機関からの通知1件につき-----600円 ただし、同一投資主番号の投資主について2回目以降に通知を受付した数は除きます。
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき-----15円 議決権行使書用紙の集計1通につき-----100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき-----20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき---35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき---23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき-----200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき-----150円

B. 特別口座の管理に関する事務

特別口座管理会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおり指定口座への振込の方法により支払われます。

(特別口座管理人の業務)

-) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
-) 総投資主報告に関する事務
-) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
-) 振替機関から本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供に関する事務
-) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
-) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
-) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
-) 特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
-) 取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
-) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
 -) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
 -) 前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事務
 -) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
 -) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
 -) 投資口の併合又は分割に関する事務
 -) 合併に関する事務
 -) 前各号に掲げる事務に付随する事務
 -) 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理会社が協議の上定める事務
-) 加入者等から個人番号等を収集し、登録する事務
-) 加入者等から収集した個人番号等の保管に関する事務
 -) 振替機関に対して加入者等に係る個人番号等の提供を行う事務
 -) 保管している加入者等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
 -) その他、番号法に基づき上記 から に付随関連する事務

口座管理事務手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を上限として別途合意する金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議の上定めます。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前文により難しい事情が生じた場合は、随時各当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

項目	主な事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	<p>毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、月額最低基本料を35,000円とします。</p> <p>(投資主数) (口座1件あたりの基本料)</p> <p>口座数のうち最初の5,000口座について-----150円 5,000口座超 10,000口座以下の部分について-----140円 10,000口座超 30,000口座以下の部分について-----130円 30,000口座超 50,000口座以下の部分について-----120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について-----110円 100,000口座を超える部分について-----100円</p>
口座振替料	口座振替の受付	口座振替1件につき-----500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ (個別投資主通知の申出、情報提供請求等)	取次ぎ1件につき-----300円
個人番号等登録料	個人番号等の登録	登録1件につき-----600円

C. 本投資法人債に関する業務及び手数料

(一般事務受託者の業務)

元利金支払事務その他の財務及び発行・支払代理契約に定める業務

(手数料)

元利金支払手数料

イ. 元金支払の場合 元金の10,000分の0.075

ロ. 利金支払の場合 元金の10,000分の0.075

(二) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、監査報告書受領後10日以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします(規約第35条)。

(ホ) 不動産管理会社報酬

不動産管理会社に対する報酬は、以下のとおり不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、また、信託不動産については管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。

標準報酬として下記i)の標準報酬1と下記)の標準報酬2により算出した金額の合計額と下記)の標準報酬最低額のいずれか大きい金額。

) 標準報酬1

各物件の当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料(契約分に限るか、時間貸し分も含むかは、物件により異なります。)・広告料(以下、総称して「賃料等」といいます。賃料等の計算には消費税は含まれません。)の合計額に対して各物件ごとに下表記載の料率

) 標準報酬2

本投資法人営業期間中の各物件ごとの純収益に対してそれぞれ下表記載の料率

(ここで純収益とは、賃料等のほかにアンテナ設置料、解約時違約金その他附帯収入を加えた各物件に帰属する全ての収入から、公租公課、水道光熱費、保険料、修繕積立金、修繕費、管理会社報酬(標準報酬2を除きます。)、消耗雑品費など各物件に帰属する全ての費用を控除したものをいいます。以下、総称して「純収益」といいます。なお、純収益の計算には消費税は含まれず、減価償却費は上記の計算上、費用には含まれていません。)

) 標準報酬最低額

各期に本資産運用会社が各物件ごとに設定する基準賃料の単価に倉庫及び貸会議室を除く総賃貸可能面積と本投資法人の営業期間中の月数(1か月に満たない場合は日割計算にします。)を乗じた金額(以下「期中想定賃料収入」といいます。)に対して各物件ごとに下表記載の料率

上記の計算において収入・費用は原則として発生主義に基づく会計処理によるものとし、1か月に満たない日数の計算が必要になる場合には日割計算とします。

上記の標準報酬の支払時期は、i)については算定対象期間の翌月20日又は25日までに支払われ、)については各営業期間ごとに投資法人の計算書類(投信法第129条第2項に掲げる書類をいいます。)が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払われるものとします。)と)の合計額が)の金額に満たないときは、)の金額と)と)の合計額との差額を各営業期間ごとに投資法人の計算書類が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払うものとします。

下記物件については、上記の基準と異なり下表記載の固定報酬を翌月に支払います。

- ・ オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、六番町ビル、東京スクエアガーデン、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、FUNDES水道橋、田無アスタ、キューポ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、ハウジング・デザイン・センター神戸、FUNDES天神西通り

物件名	標準報酬(注1)			固定報酬 (月額)
	標準報酬1	標準報酬2	標準報酬 最低額	
兼松ビル	1.6%	1.5%	1.4%	-
兼松ビル別館				
JPR人形町ビル	(注2)	1.0%	-	-
新麹町ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
MS芝浦ビル	1.3%	1.0%	-	-
JPR市ヶ谷ビル	1.6%	1.2%	-	-
オーバルコート大崎マークウエスト	-	-	-	20万円
新宿スクエアタワー	-	(注3)	-	25万円
ビッグス新宿ビル	1.3%	1.0%	-	-
アクロス新川ビル・アネックス	1.8%	1.5%	-	-
新宿センタービル	2.0%-(25万円)	1.5%	-	-
南麻布ビル	2.0%	1.5%	-	-
品川キャナルビル				
六番町ビル	-	-	-	25万円
JPR原宿ビル	1.1%	1.0%	-	-
JPR日本橋堀留ビル	1.2%	1.0%	-	-
JPR千駄ヶ谷ビル	1.1%	1.0%	-	-
銀座三和ビル	(注4)			
サイエンスプラザ・四番町プラザ	1.8%	1.0%	-	-
芝大門センタービル	1.3%	1.0%	-	-
東京スクエアガーデン	(注5)			15万円
JPR麹町ビル	1.5%	1.3%	-	-
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	(注6)			
東京建物東渋谷ビル	1.5%	1.3%	-	-
御茶ノ水ソラシティ	(注7)			
JPR渋谷タワーレコードビル	-	-	-	30万円
JPR神宮前432	(注8)			
新宿三丁目イーストビル	-	-	-	45万円
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	-	-	-	20万円
JPR銀座並木通りビル	1.0%	1.0%	30万円(月額)	-
FUNDES水道橋	-	-	-	48.5万円

物件名	標準報酬(注1)			固定報酬 (月額)
	標準報酬1	標準報酬2	標準報酬 最低額	
アルカイースト	2.0%	1.5%	1.6%	-
JPR千葉ビル	1.9%	1.4%	1.6%	-
JPR横浜日本大通ビル	1.8%	1.2%	-	-
新横浜第二センタービル	(注9)			
川口センタービル	1.3%	1.0%	-	-
JPR上野イーストビル				
立川ビジネスセンタービル	1.93%	1.5%	-	-
ライズアリーナビル	(注10)			
ゆめおおかオフィスタワー	1.8%	1.5%	-	-
オリナスタワー	1.5%	1.2%	-	-
JPR横浜ビル	1.2%	1.0%	-	-
JPR大宮ビル	1.3%	1.0%	-	-
センシティビルディング	(注11)			
中野セントラルパークイースト	1.8%	-	-	-
田無アスタ	-	-	-	20万円
キューボ・ラ本館棟	-	-	-	20万円
JPR武蔵小杉ビル	-	-	-	33万円
武蔵浦和ショッピングスクエア	-	-	-	22.5万円 (本投資法人 負担分)
川崎ダイスビル	(注12)			
FUNDES上野	(注13)			
新潟駅南センタービル	(注14)			
JPR那覇ビル	1.8%	1.2%	-	-
損保ジャパン仙台ビル	2.0%	1.5%	-	-
損保ジャパン和歌山ビル				
天神121ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
JPR堂島ビル	1.6%	1.2%	-	-
JPR名古屋伏見ビル				
薬院ビジネスガーデン	(注15)	-	-	-
JPR心齋橋ビル	2.0%	1.2%	1.6%	-
JPR心齋橋ウエスト	1.7%	1.2%	-	-
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	(注16)			
グランフロント大阪(北館)				
JPR堂島ウエスト	1.5%	1.3%	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	-	-	-	20万円
JPR茶屋町ビル	1.8%	1.2%	-	-
FUNDES天神西通り	-	-	-	25万円

(注1) 各標準報酬について上表の料率を乗ずる対象は次のとおりです。

標準報酬1：賃料等

標準報酬2：純収益

標準報酬最低額：期中想定賃料収入

ただし、標準報酬最低額は標準報酬1と標準報酬2の合計額が当該報酬を下回る場合に適用されま
す。

(注2) JPR人形町ビルについては、以下) 及び) により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を
標準報酬1として不動産管理会社に支払うこととなっています。

) 当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料・広告料の合計額の1.5%

) 月額15万円(固定)

- (注3) 新宿スクエアタワーについては、外注委託費・備品費・消耗雑品費の合計額が前期営業期間の外注委託費・備品費・消耗雑品費の合計額に対し減少した場合、その減少額の50%相当額を標準報酬2として支払うこととなっています。
- (注4) 銀座三和ビルについては、不動産管理会社に対し以下の報酬及び費用を支払うこととなっています。
- ・業務委託料
 - ）業務人件費(月額88,998円)
 - ）管理業務費
 - ）消耗品費・管理雑費
 - ）業務報酬
- 本件不動産の運営管理に関する収入から運営管理に関する支出を差し引いた額に1.5%を乗じた金額とし、収入及び支出を構成する各費目は、以下のとおりとします。
- 収入：賃料、共益費、場所使用料、定期駐車料、時間貸駐車料、施設使用料、専有部水道光熱費
- 支出：業務人件費、管理業務費、消耗品費、管理雑費、全館水道光熱費、媒介手数料
- ・委託者の指図により行う財務調査・信用調査サービス・市場調査に関する費用及び営繕工事の施工管理費用(不動産管理会社が元請けの場合を除きます。)は別途負担します。
- 本投資法人は、上記業務委託料とは別に、銀座三和ビルについて不動産管理委託追加契約に基づき、報告書等作成業務の対価として月額金100,000円を支払います。
- (注5) 東京スクエアガーデンについては、固定報酬のほか、信託受託者及び他の共有者は、賃借人である不動産管理会社及び賃借人とは別の不動産管理会社に対し報酬を支払うこととなっています。
- ・賃借人である不動産管理会社については、転借人から現実に受領した転賃賃料に1.8%を乗じた額の報酬を支払います。なお、賃借人が賃貸人に対して毎年4月から翌年3月までに送金する転賃賃料の総額(以下「年額転賃賃料」といいます。)が9,400,000,000円(消費税等を除きます。)以上となった場合は、インセンティブ報酬として年額転賃賃料の0.3%相当額(消費税等別途)を支払うこととなっています。
 - ・また、賃借人とは別の不動産管理会社に対する報酬は年額62,000,000円となっています。
- なお、プロパティ・マネジメントフィーには工事管理報酬が含まれています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティ ノースタワーについては、本投資法人から直接管理を委託している不動産管理会社はありませんが、管理組合からPM業務の一部を委託している不動産管理会社に対して一定額を支払うこととなっています。
- (注7) 御茶ノ水ソラシティについては、共有者等の同意を得られていないため非開示としています。
- (注8) JPR神宮前432については、不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- ・以下)及び)により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
 - ）当該月の入居テナントの家賃・共益費・広告料の合計額の2.7%
 - ）月額30万円(固定)
- (注9) 新横浜第二センタービルについては、不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- ・以下)及び)により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
 - ）当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料・広告料の合計額の2.0%
 - ）月額29万円(固定)
- (注10) ライズアリーナビルについては、賃借人である不動産管理会社が転借人より現実に受領した賃料及び共益費の1.7%相当額を専有面積比(他の区分所有者及び大成有楽不動産株式会社との間で締結された「一括運用に関する協定書」に記載された所有者別専有面積に記載された所有者各々の専有面積比をいいます。以下同じです。)にて按分して算出した金額、又は30万円(消費税等別途)を専有面積比にて按分して算出した金額のいずれか高い方を、プロパティ・マネジメントフィーとして支払うほか以下の報酬及び手数料を支払うこととなっています。
- なお、プロパティ・マネジメントフィーには工事管理報酬が含まれています。
- ・本物件を第三者に売却する場合は、1,000,000円を売却支援業務手数料として支払うこととなっています。

- (注11) センシティビルディングについては、本投資法人与賃借人である不動産管理会社間で締結した西棟高層及び西棟低層に係るマスターリース(建物賃貸借)契約に基づくマスターリース賃料の合計額の2.0%をMLPM報酬として支払うこととなっています。
- (注12) 川崎ダイスビルについては、賃借人である不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- ・ 転借人の超過歩合賃料の25%相当額を売上歩合連動報酬として支払うこととなっています。ただし、転借人との転貸借契約において完全売上歩合賃料(固定賃料の設定がなく売上連動の歩合賃料のみで規定される賃料をいいます。以下同じです。)が規定されている場合においては、売上歩合連動報酬は発生しません。
 - ・ 転借人との転貸借契約が更新した場合には、転借人から受領した更新料及び月額賃料値上げ額の合計額の50%相当額を転貸借契約更新報酬として支払うこととなっています。なお、転借人との転貸借契約において完全売上歩合賃料が規定されている場合であって、更新に伴い歩合料率が増加した場合における月額賃料値上げ額の合計額は、更新後の契約における営業開始日から3か月間における売上額の月額平均の1か月相当額に増加した歩合料率を乗じた額とします。
 - ・ 本物件の陳腐化防止、売上向上のためのテナント入替え及び3年に1回を目途とした大規模改修を含むリニューアル計画(通常の建物運営上の維持保全・価値保全を目的とした大規模改修は含みません。)を作成した場合、1回の計画作成につき上限金額を金6,000,000円とする金額をリニューアル計画作成に係る報酬として支払うこととなっています。
- (注13) FUNDES上野については、不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- ・ 以下)及び)により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
 -) 当該月の入居テナントの家賃・共益費・広告料の合計額の3.7%
 -) 標準報酬最低額:月額425,000円
- (注14) 新潟駅南センタービルについては、不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- ・ 以下)及び)により算出した金額のうち、いずれか大きな金額を標準報酬とします。
 -) 当該月の入居テナントの家賃・共益費・広告料の合計額の2.2%
 -) 月額25万円(固定)
- (注15) 薬院ビジネスガーデンについては、標準報酬1として、不動産管理会社に対し以下の報酬を支払うこととなっています。
- 当該月の総賃料*の2.3%
- * 総賃料の対象は、入居テナントの家賃のうち契約により規定されるもののみとし、時間貸駐車料等契約行為がなされないもの及び共益費、駐車料、付加使用料は含みません。
- (注16) グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため非開示としています。
- 新規又は既存テナントとの間において賃貸借契約等が締結された場合や、テナントから収受する賃料が増額改定された場合で、不動産管理会社が媒介業務等を行ったときは、業務内容に応じた報酬を不動産管理会社に支払うこととなっています。

不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産から、下表のとりの報酬を工事管理報酬として支払うこととなっています。

工事管理報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除きます。工事費の計算に当たっては消費税は含みません。

工事管理報酬は、工事完了報告書を添付のうえ、工事完了日又は管理会社が工事請負業者等から請求書を受領した日の翌月10日(休日の場合は前営業日)までに、不動産については本投資法人に、信託不動産については信託受託者に工事管理報酬額を請求するものとし、本投資法人若しくは信託受託者は管理会社からの請求に従い、請求のあった月の25日までに支払うこととなっています。

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え、1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
兼松ビル 兼松ビル別館	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
JPR人形町ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
新麹町ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
MS芝浦ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
JPR市ヶ谷ビル オーバルコート大崎マークウエスト 新宿スクエアタワー ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・アネックス 新宿センタービル 南麻布ビル 品川キャナルビル 六番町ビル JPR原宿ビル JPR日本橋堀留ビル JPR千駄ヶ谷ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
銀座三和ビル	(注1)			
サイエンスプラザ・四番町プラザ 芝大門センタービル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
東京スクエアガーデン	(注2)			

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え、1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
J P R 麹町ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	(注3)			
東京建物東渋谷ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
御茶ノ水ソラシティ	(注4)			
J P R 渋谷タワーレコードビル J P R 神宮前432 新宿三丁目イーストビル 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア) J P R 銀座並木通りビル F U N D E S 水道橋	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
アルカイースト	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
J P R 千葉ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
J P R 横浜日本大通ビル 新横浜第二センタービル 川口センタービル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
J P R 上野イーストビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
立川ビジネスセンタービル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
ライズアリーナビル	(注2)			
ゆめおおおかオフィスタワー オリナスタワー J P R 横浜ビル J P R 大宮ビル センシティビルディング 中野セントラルパークイースト 田無アスタ キュボ・ラ本館棟 J P R 武蔵小杉ビル 武蔵浦和ショッピングスクエア 川崎ダイスビル F U N D E S 上野 新潟駅南センタービル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え、1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
JPR那覇ビル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
天神121ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
JPR堂島ビル JPR名古屋伏見ビル 薬院ビジネスガーデン JPR心斎橋ビル JPR心斎橋ウエスト JPR堂島ウエスト ハウジング・デザイン・センター神戸 JPR茶屋町ビル FUNDES天神西通り	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
グランフロント大阪(うめきた広場・南館) グランフロント大阪(北館)	(注5)			

(注1) 銀座三和ビルの工事管理報酬等は、以下のとおりです。

- ・1,000万円未満の工事については、原則不動産管理会社にて元請し、本投資法人は工事費本体価格の10%を支払います。
- ・1,000万円以上の工事については、本投資法人より施工会社に直接発注とし、不動産管理会社は施工管理を行います。

施工管理費： 工事費5,000万円以下 1%

工事費5,000万円超の部分 0.75%

(注2) 東京スクエアガーデン及びライズアリーナビルについては、工事管理報酬はプロパティ・マネジメントフィーに含まれています。

(注3) 大手町フィナンシャルシティ ノースタワーについては、共用部分の工事については管理組合から不動産管理会社に対して、専有部分及び専用使用部分の工事については本投資法人を含む共有者から三菱地所プロパティマネジメント株式会社に対して、工事金額に応じて所定の料率の工事管理報酬を支払うこととなっています。

(注4) 御茶ノ水ソラシティについては、共有者等の同意を得られていないため非開示としています。

(注5) グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため非開示としています。

(ハ) テナント一般媒介業務報酬

各物件ごとにテナントとの賃貸借契約が成約した場合、当該賃貸借契約に係る賃料の1か月分を上限とする金額(消費税別途)を、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については本業務の委託者である信託受託者を通じて信託財産から賃貸借契約締結後にテナント一般媒介業務に対する報酬として支払われます。

<参考情報>

上記のほか、東京建物株式会社が本資産運用会社から受領する報酬は、以下のとおりです。

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額3,650,000円(消費税別途、以下同じです。)ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途1物件当たり月額50,000円を追加して支払うものとします。本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合、1物件当たり月額50,000円を控除した金額を支払うものとしますが、別段の取決めがない限り、月額1,200,000円を下回ることはありません。本報酬は本資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

物件移管業務報酬

物件移管業務に対する報酬は、標準的な物件については、1物件当たり金2,000,000円(消費税別途)、標準的な物件以外については、想定される難易度・業務量などを考慮したうえで本資産運用会社と物件移管業務受託者との間で別途合意する金額が支払われます。

なお、この場合における標準的な物件とは、延べ床面積3,000坪(約10,000㎡)程度、築年10年程度、単独所有権、首都圏に所在する物件を指します。

本業務報酬は、業務終了報告書提出後1か月以内に本資産運用会社から物件移管業務受託者に支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

(ト)手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 財務IR部

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

電話番号 03-3231-1051

(4)【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

)本資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用(本資産運用会社の判断により取得若しくは売却しなかった物件に係る調査費用は、本資産運用会社の負担となります。)

)特定資産の取得に係る媒介手数料

)不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬

)本資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等

)本投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用

投資法人の運営に関する費用

)本投資法人の公告に係る費用

)広告宣伝に係る費用

)執行役員及び監督役員に係る実費、保険料

)投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

投資口の発行に係る費用

今後行われることのある投資口の発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書及び目論見書の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資口募集の広告宣伝費等

その他

)一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

)一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合の立替金

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又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。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行なわれることがあります。

a. 個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

確定申告

大口個人投資主（注1）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記(二)をご参照下さい。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注2）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記と同じ	
配当控除	なし（注3）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注4）	

（注1）配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

（注2）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注3）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注4）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額が合計所得金額に含まれ、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額が合計所得金額に含まれます。

源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

- ・一般NISA及びつみたてNISA（以下「旧NISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）。なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公

募株式投資信託と上場株式投資信託(ETF)に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

・ジュニアNISA(～2023年12月31日)

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA(2024年1月1日～)

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。(以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。)新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定(以下「つみたて投資枠」といいます。)で取得した公募株式投資信託等(対象商品はつみたてNISAと同様です。)に係る配当等及び特定非課税管理勘定(以下「成長投資枠」といいます。)で取得した上場株式等や公募株式投資信託等(上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。)に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

- 1 新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。
- 2 つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。
- 3 旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。
- 4 一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管(ロールオーバー)することはできません。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配(以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。)は、所得税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます(投資口の譲渡損益は発生しません)。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(二)における投資口の譲渡と原則同様となります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合

払戻等割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

(二) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記(イ)により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記及びの損益通算や繰越控除は適用できません。

一般NISAの年間投資上限額については上記(イ)をご参照下さい。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記及びの損益通算や繰越控除は適用できません。

成長投資枠の年間投資上限額については上記(イ)をご参照下さい。

b. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払として所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

みなし譲渡収入

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

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

c. 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了のときにおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了のときにおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く。)

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	~ 2025年3月31日	2025年4月1日~ 2026年3月31日	2026年4月1日~
土地(一般)	1.5%	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上(サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上)のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(2023年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域区分等	用途	保有総額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)
不動産		東京都心	事務所	95,879,020	18.8
			商業施設等	15,870,188	3.1
			小計	111,749,209	21.9
		東京周辺部	事務所	54,959,348	10.8
			商業施設等	12,297,134	2.4
			小計	67,256,482	13.2
		地方	事務所	16,221,587	3.2
			商業施設等	9,518,443	1.9
			小計	25,740,031	5.0
		不動産合計			
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 (注3)	東京都心	事務所	136,610,651	26.7
			商業施設等	18,794,484	3.7
			小計	155,405,135	30.4
		東京周辺部	事務所	37,878,508	7.4
			商業施設等	23,039,941	4.5
			小計	60,918,449	11.9
		地方	事務所	41,346,594	8.1
			商業施設等	5,948,525	1.2
			小計	47,295,120	9.3
		合計			
預金・その他資産(注3)				42,438,113	8.3
その他の資産合計				306,056,819	59.9
資産総額(注4)				510,802,543	100.0
負債総額(注4、5)				237,049,796	
純資産総額(注4)				273,752,746	

・資産総額に対する負債総額の比率(注6) : 46.4%

・資産総額に対する純資産総額の比率(注6) : 53.6%

(注1) 保有総額は、2023年12月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

なお、当期末の不動産及びその他の資産のうち不動産信託受益権に係る信託不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計は、以下のとおりです。

資産の種類	地域区分等	用途	価格合計(千円)
不動産	東京都心	事務所	97,906,000
		商業施設等	16,950,000
		小計	114,856,000
	東京周辺部	事務所	79,970,000
		商業施設等	12,500,000
		小計	92,470,000
	地方	事務所	30,710,000
		商業施設等	11,020,000
		小計	41,730,000
	合計		
その他の資産	東京都心	事務所	177,790,000
		商業施設等	22,870,000
		小計	200,660,000
	東京周辺部	事務所	59,850,000
		商業施設等	28,050,000
		小計	87,900,000
	地方	事務所	50,240,000
		商業施設等	8,410,000
		小計	58,650,000
	合計		
合計			596,266,000

(注2) 投資比率とは、資産総額に対する各資産の価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、便宜上、信託受益権ではなく預金・その他資産の項目に計上されています。

(注4) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注5) 負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(注6) 小数第2位以下を四捨五入しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

a. 株式

銘柄	株式数	取得価額(千円) (注2)		評価額(千円) (注3)		評価損益 (千円)	投資比率 (%) (注4)
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO(注1)	1,666株	50	83,740	50	83,740	-	0.0

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)に係る不動産信託受益権の準共有持分の取得に伴い、株式会社KMOの普通株式1,666株を取得しています。かかる普通株式は、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注2) 取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

(注3) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

(注4) 投資比率は、当該株式の取得価額が2023年12月31日現在の総資産に占める割合を記載しています。

b. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額(千円)	評価額(千円) (注2)	対総資産比率 (%)
基金返還請求権 (注1)	一般社団法人ナレッジキャピタル	5,120	5,120	0.0

(注1) 本投資法人は、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)に係る不動産信託受益権の準共有持分の取得に伴い、一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金返還請求権を取得しています。かかる基金返還請求権は、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)に係る不動産信託受益権の準共有持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注2) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

【投資不動産物件】

本投資法人は、不動産のほか、該当する不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権も保有しています。以下、参照の便宜上、本投資法人が当期末現在に保有する不動産は、不動産信託受益権に係る不動産と併せて、後記「その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

a. 組入資産一覧

(1) 投資資産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。

- ・ 「敷地面積」及び「延床面積」は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。

MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積

新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー：サウスタワーを含む敷地面積及び延床面積

ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積

オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積

センシティビルディング：再開発全体の敷地面積及び延床面積

キュボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積

- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	1993年2月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	1993年2月
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	1989年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	1984年10月
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	1988年2月
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	1989年3月
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	2001年6月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	1994年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	1985年4月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	1994年6月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	1979年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	1992年6月
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	2008年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	1991年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	1989年3月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	S・RC B1/9F	2002年6月
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,185.22	7,683.19	S 8F	2009年5月
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	1982年10月
		大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町一丁目	11,034.78	-	-	-
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	5,289.01	24,560.36	S・SRC・RC B2/12F	1995年2月
芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目	1,915.50	11,419.93	S・SRC B1/10F	1993年7月		
東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目	8,124.72	112,645.83	S・SRC B4/24F	2013年2月		

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月
東京都心	事務所	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目	643.13	4,438.46	S B1/9F	1999年2月
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目	15,838.93	239,769.07	S・SRC B4/35F	2012年10月
		東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区東一丁目	2,643.15	15,662.20	S・RC・SRC B3/14F	1993年5月
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目	9,681.02	96,897.25	S B2/23F	2013年2月
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	1992年2月
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	2006年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	2007年1月
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	2007年10月
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目	230.11	1,821.67	S 11F	2008年6月
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目	281.59	1,477.91	S 9F	2015年7月
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	1997年3月
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	1991年1月
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	1989年10月
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	1991年8月
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	1994年2月
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	1992年10月
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	1994年12月
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	2007年1月
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	1997年3月
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	2006年2月
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	1981年5月
		JPR大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目	2,268.09	9,203.98	S 9F	2009年2月
	センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	20,054.15	158,663.55	S・SRC B2/23F	1993年4月 1998年8月 増築	
	商業施設等	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	1995年2月
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	2006年1月
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,757.09	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	1983年3月
武蔵浦和ショッピングスクエア		埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	2005年10月	
川崎ダイスビル		神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	2003年8月	
FUNDES上野		東京都台東区上野七丁目	383.74	2,235.60	S B1/10F	2017年7月	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	1996年3月
		JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	960.03	5,780.71	SRC・S 12F	1991年10月
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	1997年12月
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	1996年7月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月
地方	事務所	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	2000年7月
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	1993年10月
		JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	1991年3月
		薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院一丁目	4,486.44	22,286.35	SRC 14F	2009年1月
		JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	2003年2月 2005年1月 増築
		JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	1,405.74	7,738.47	SRC B1/8F	1986年9月 2007年2月 増築
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町	20,488.08	10,226.10 (うめきた 広場) 181,371.39 (南館)	RC・S B2/2F (うめきた 広場) S・SRC B3/38F (南館)	2013年2月 (うめきた広 場) 2013年3月 (南館)
		グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区大深町	22,680.03	290,030.59	S・SRC B3/38F	2013年2月
		JPR堂島ウエスト	大阪府大阪市北区堂島二丁目	938.01	4,977.52	S・RC B1/7F	1996年7月
	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	1994年6月
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	1994年6月
		FUNDES天神西通り	福岡県福岡市中央区天神二丁目	219.26	1,135.67	S 8F	2022年3月

(2) 価格及び投資比率

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てて記載しています。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士(鑑定評価機関)が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満切捨てて記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、JPR麹町ビル、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、FUNDES水道橋、アルカイースト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、JPR横浜ビル、JPR大宮ビル、センシティビルディング、キューボ・ラ本館棟、FUNDES上野、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、薬院ビジネスガーデン、JPR心斎橋ウエスト、FUNDES天神西通り
株式会社谷澤総合鑑定所	東京建物東渋谷ビル、JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR那覇ビル
シーピーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、JPR心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、大手町タワー(底地)、東京スクエアガーデン、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリュアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR銀座並木通りビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR堂島ウエスト
JLL森井鑑定株式会社	御茶ノ水ソラシティ、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)、グランフロント大阪(北館)

- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	2001年12月27日	16,276	3.3	14,300	2.4
		兼松ビル別館	2001年12月27日	2,874	0.6	2,970	0.5
		JPR人形町ビル	2001年11月16日	2,100	0.4	3,230	0.5
		新麹町ビル	2001年11月16日	1,670	0.5	4,300	0.7
			2002年11月21日	550			
			2004年11月12日	200			
		MS芝浦ビル	2003年3月28日	11,200	2.3	14,400	2.4
		JPR市ヶ谷ビル	2004年5月28日	5,100	1.0	4,830	0.8
		オーバルコート大崎マークウエスト	2004年6月1日	3,500	0.7	5,270	0.9
		新宿スクエアタワー	2004年7月2日	10,000	3.0	15,500	2.6
			2008年9月26日	180			
			2015年3月25日	4,000			
			2015年10月21日	786			
		ビッグス新宿ビル	2004年11月9日	2,900	3.0	19,400	3.3
			2005年4月12日	8,921			
			2010年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	2004年11月26日	710	0.1	806	0.1
		新宿センタービル	2008年3月27日	21,000	4.9	21,200	3.6
			2022年12月22日	3,320			
		南麻布ビル	2008年7月14日	3,760	0.8	3,420	0.6
		品川キャナルビル	2008年12月19日	1,870	0.4	2,140	0.4
			2019年3月8日	171			
		六番町ビル	2009年12月2日	2,800	0.6	3,730	0.6
		JPR原宿ビル	2009年12月25日	8,400	1.7	10,100	1.7
		JPR日本橋堀留ビル	2010年3月31日	5,100	1.0	6,950	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	2010年5月31日	15,050	3.0	11,900	2.0
		銀座三和ビル	2011年8月29日	3,400	0.7	3,880	0.7
	大手町タワー(底地)	2012年3月13日	36,000	7.2	56,700	9.5	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013年12月6日	2,660	0.5	3,470	0.6	
	芝大門センタービル	2013年12月6日	3,413	0.8	6,530	1.1	
		2014年7月30日	800				
	東京スクエアガーデン	2017年2月1日	9,200	3.7	22,200	3.7	
		2017年4月4日	9,200				
JPR麹町ビル	2019年6月27日	5,750	1.2	6,230	1.0		
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2020年12月24日	11,400	2.3	13,000	2.2		
東京建物東渋谷ビル	2022年1月18日	11,300	2.3	12,200	2.0		
御茶ノ水ソラシティ	2023年4月12日	6,490	1.3	7,040	1.2		
商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	2003年6月30日	12,000	2.4	15,300	2.6	
	JPR神宮前432	2006年3月24日	4,275	0.9	4,100	0.7	
	新宿三丁目イーストビル	2007年3月14日	540	0.6	2,360	0.4	
		2008年4月24日	2,200				
	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	2008年8月27日	3,400	0.7	3,490	0.6	
	JPR銀座並木通りビル	2016年12月15日	10,100	2.0	11,100	1.9	
	FUNDES水道橋	2016年12月15日	3,250	0.7	3,470	0.6	
東京都心合計				271,116	54.5	315,516	52.9

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京 周辺部	事務所	アルカイスト	2001年11月16日	5,880	1.2	6,780	1.1
		JPR千葉ビル	2001年12月13日	2,350	0.5	1,910	0.3
		JPR横浜日本大通ビル	2001年11月16日	2,927	0.6	2,460	0.4
		新横浜第二センタービル	2002年9月25日	920	0.3	2,620	0.4
			2013年3月28日	570			
		川口センタービル	2004年2月13日	8,100	1.6	11,800	2.0
		JPR上野イーストビル	2004年3月1日	3,250	0.7	5,870	1.0
		立川ビジネスセンタービル	2005年9月30日	888	0.6	4,680	0.8
			2007年2月28日	2,300			
		ライズアリーナビル	2007年3月22日	5,831	2.6	18,500	3.1
			2021年10月28日	7,300			
		ゆめおおおかオフィスタワー	2007年7月10日	6,510	1.3	7,400	1.2
		オリナスタワー	2009年6月29日	31,300	6.3	40,900	6.9
	JPR横浜ビル	2010年12月27日	7,000	1.4	10,100	1.7	
	JPR大宮ビル	2013年3月22日	6,090	1.2	11,100	1.9	
	センシティビルディング	2020年3月27日	13,870	2.8	15,700	2.6	
	商業 施設 等	田無アスタ	2001年11月16日	10,200	2.1	11,100	1.9
		キュボ・ラ本館棟	2006年3月31日	2,100	0.4	3,070	0.5
		JPR武蔵小杉ビル	2006年9月28日	7,254	1.5	5,340	0.9
武蔵浦和ショッピングスクエア		2007年3月19日	4,335	0.9	4,350	0.7	
川崎ダイスビル		2007年4月12日	15,080	3.0	12,600	2.1	
FUNDES上野	2019年6月27日	3,800	0.8	4,090	0.7		
東京周辺部合計				147,855	29.7	180,370	30.2
地 方	事務所	新潟駅南センタービル	2001年11月16日	2,140	0.4	2,160	0.4
		JPR那覇ビル	2001年11月16日	1,560	0.3	2,410	0.4
		損保ジャパン仙台ビル	2002年6月26日	3,150	0.6	4,110	0.7
		損保ジャパン和歌山ビル	2002年6月26日	1,670	0.3	1,550	0.3
		天神121ビル	2002年6月21日	2,810	0.6	4,080	0.7
		JPR堂島ビル	2004年1月23日	2,140	0.4	3,980	0.7
		JPR名古屋伏見ビル	2005年3月22日	4,137	0.8	3,510	0.6
		薬院ビジネスガーデン	2012年8月8日	10,996	2.2	24,400	4.1
		JPR心斎橋ビル	2005年5月30日	5,430	1.1	4,770	0.8
		JPR心斎橋ウエスト	2020年1月30日	3,750	0.8	4,780	0.8
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	2021年12月24日	11,800	2.4	12,300	2.1
		グランフロント大阪(北館)	2021年12月24日	9,500	1.9	10,100	1.7
	JPR堂島ウエスト	2023年1月11日	2,460	0.5	2,800	0.5	
	商業 施設 等	ハウジング・デザイン・センター神戸	2005年9月28日	7,220	1.5	7,330	1.2
		JPR茶屋町ビル	2006年8月30日	6,000	1.2	8,410	1.4
FUNDES天神西通り		2023年1月11日	3,310	0.7	3,690	0.6	
地方合計				78,073	15.7	100,380	16.8
合 計				497,044	100.0	596,266	100.0

(3) 地震リスク分析の概要

- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別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についての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)の間に、想定される全ての地震(475年に一度起こる全ての地震=50年間に起こる可能性が10%の全ての地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- ・ PMLは、SOMPOリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、従来はポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値の小数第2位以下を切り捨てて記載していましたが、当期より小数第2位以下を四捨五入して記載するよう変更しています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。
- ・ PMLについては2023年12月31日現在における状態を示しています。
- ・ 大手町タワー(底地)については、底地物件であるため、下記の表には記載していません。なお、合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険
東京都心	事務所	兼松ビル	4.4	
		兼松ビル別館	5.4	
		JPR人形町ビル	6.9	
		新麹町ビル	5.0	
		MS芝浦ビル	5.6	
		JPR市ヶ谷ビル	6.0	
		オーバルコート大崎マークウエスト	3.7	
		新宿スクエアタワー	4.6	
		ビッグス新宿ビル	3.6	
		アクロス新川ビル・アネックス	7.2	
		新宿センタービル	5.0	
		南麻布ビル	7.8	
		品川キャナルビル	9.6	
		六番町ビル	7.7	
		JPR原宿ビル	6.4	
		JPR日本橋堀留ビル	7.8	
		JPR千駄ヶ谷ビル	4.7	
		銀座三和ビル	7.2	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	4.3	
		芝大門センタービル	7.3	
	東京スクエアガーデン	1.4		
	JPR麹町ビル	5.6		
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	1.6		
	東京建物東渋谷ビル	4.5		
	御茶ノ水ソラシティ	0.6		
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	5.7	
JPR神宮前432		6.8		
新宿三丁目イーストビル		1.3		
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)		1.5		
JPR銀座並木通りビル		4.4		
		FUNDES水道橋	6.6	

地域区分	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険
東京 周辺部	事務所	アルカイースト	3.6	
		JPR千葉ビル	5.4	
		JPR横浜日本大通ビル	8.3	
		新横浜第二センタービル	7.7	
		川口センタービル	5.7	
		JPR上野イーストビル	8.4	
		立川ビジネスセンタービル	2.6	
		ライズアリーナビル	1.8	
		ゆめおおおかオフィスタワー	3.8	
		オリナスタワー	1.5	
		JPR横浜ビル	9.0	
		JPR大宮ビル	3.9	
	センシティビルディング	3.2		
	商業施設等	田無アスタ	4.1	
		キューボ・ラ本館棟	6.2	
		JPR武蔵小杉ビル	7.4	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	6.9	
		川崎ダイスビル	4.8	
	FUNDES上野	4.7		
地方	事務所	新潟駅南センタービル	1.6	
		JPR那覇ビル	4.1	
		損保ジャパン仙台ビル	0.1	
		損保ジャパン和歌山ビル	3.6	
		天神121ビル	0.1	
		JPR堂島ビル	3.3	
		JPR名古屋伏見ビル	4.0	
		薬院ビジネスガーデン	0.0	
		JPR心齋橋ビル	2.4	
		JPR心齋橋ウエスト	3.4	
		グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	3.2	
	グランフロント大阪(北館)	3.2		
	JPR堂島ウエスト	4.6		
	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	3.7	
JPR茶屋町ビル		3.7		
FUNDES天神西通り		0.2		
合計			2.8	

(4) 建物状況評価報告書の概要

- 「長期修繕費用見積」は、取得資産の各不動産及び信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測(15年間)の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用(養生、解体、撤去、搬入、据付及び一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等)を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。
- 区分所有ビル、共有ビルの長期修繕費用見積額については持分に対応した金額を記載しています。
- 大手町タワー(底地)については、底地物件であるため、下記の表には記載していません。

地域区分	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額(千円)	年平均額(千円)	作成者	作成年月		
東京 都心	事務所	兼松ビル	769,880	51,325	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年11月		
		兼松ビル別館	405,540	27,036				
		JPR人形町ビル	300,743	20,050	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年4月		
		新麹町ビル	171,914	11,461	株式会社東京カンテイ	2023年4月		
		MS芝浦ビル	814,513	54,301	株式会社東京カンテイ	2023年11月		
		JPR市ヶ谷ビル	394,260	26,284	株式会社ERIソリューション	2019年5月		
		オーバルコート大崎マークウエスト	505,431	33,695	清水建設株式会社	2019年5月		
		新宿スクエアタワー	2,814,784	187,652		2019年12月		
		ビッグス新宿ビル	2,552,793	170,186	株式会社イー・アール・エス	2020年9月		
		アクロス新川ビル・アネックス	214,250	14,283	株式会社ERIソリューション	2019年12月		
		新宿センタービル	1,415,370	94,358	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年11月		
		南麻布ビル	348,663	23,244	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年11月		
		品川キャナルビル	172,442	11,496	株式会社イー・アール・エス	2023年9月		
		六番町ビル	400,023	26,668	清水建設株式会社	2019年12月		
		JPR原宿ビル	424,540	28,303		2020年11月		
		JPR日本橋堀留ビル	250,762	16,717				
		JPR千駄ヶ谷ビル	426,782	28,452	株式会社イー・アール・エス	2020年2月		
		銀座三和ビル	235,355	15,690	清水建設株式会社	2021年11月		
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	415,535	27,702	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2019年5月		
		芝大門センタービル	845,420	56,361				
		東京スクエアガーデン	452,453	30,164	株式会社ERIソリューション	2021年11月		
		JPR麹町ビル	379,130	25,275	清水建設株式会社	2019年5月		
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	157,996	10,533	東京海上ディーアール株式会社	2020年11月		
		東京建物東渋谷ビル	984,261	65,617	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年12月		
		御茶ノ水ソラシティ	82,220	5,481	株式会社ERIソリューション	2023年1月		
		商業 施設等		JPR渋谷タワーレコードビル	506,200	33,747	株式会社東京カンテイ	2023年11月
				JPR神宮前432	42,970	2,865		2021年9月
				新宿三丁目イーストビル	137,550	9,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年6月
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	53,878			3,592	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月		
JPR銀座並木通りビル	63,327			4,222	株式会社イー・アール・エス	2021年9月		
FUNDES水道橋	61,962			4,131				

地域区分	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額(千円)	年平均額(千円)	作成者	作成年月	
東京周辺部	事務所	アルカイースト	781,260	52,084	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年5月	
		JPR千葉ビル	715,910	47,727	清水建設株式会社	2022年5月	
		JPR横浜日本大通ビル	885,050	59,003	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年5月	
		新横浜第二センタービル	737,605	49,174	清水建設株式会社	2022年11月	
		川口センタービル	1,586,490	105,766	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2019年5月	
		JPR上野イーストビル	644,750	42,983			
		立川ビジネスセンタービル	275,531	18,369	株式会社東京カンテイ	2021年6月	
		ライズアリーナビル	550,210	36,681	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年5月	
		ゆめおおおかオフィスタワー	1,206,498	80,433	株式会社東京カンテイ	2023年5月	
		オリナスタワー	1,408,400	93,893	清水建設株式会社	2019年12月	
		JPR横浜ビル	611,917	40,794		2021年5月	
		JPR大宮ビル	303,959	20,264	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年11月	
		センシティビルディング	1,316,820	87,788	株式会社東京カンテイ	2020年1月	
	商業施設等	田無アスタ	1,936,620	129,108	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年5月	
		キューボ・ラ本館棟	328,230	21,882		2021年5月	
		JPR武蔵小杉ビル	814,400	54,293		2022年11月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	74,273	4,952	清水建設株式会社	2022年5月	
		川崎ダイスビル	931,903	62,127	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年5月	
		FUNDES上野	37,310	2,487	清水建設株式会社	2019年6月	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	710,210	47,347	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2022年5月
			JPR那覇ビル	662,200	44,147		2022年5月
			損保ジャパン仙台ビル	999,000	66,600		2022年11月
損保ジャパン和歌山ビル			754,600	50,307			
天神121ビル			220,108	14,674	清水建設株式会社	2022年11月	
JPR堂島ビル			255,240	17,016	株式会社ERIソリューション	2019年5月	
JPR名古屋伏見ビル			809,626	53,975	株式会社イー・アール・エス	2020年9月	
薬院ビジネスガーデン			492,430	32,829	株式会社ERIソリューション	2022年12月	
JPR心齋橋ビル			172,780	11,519	清水建設株式会社	2020年4月	
JPR心齋橋ウエスト			449,870	29,991	株式会社ERIソリューション	2019年12月	
グランフロント大阪(うめきた広場・南館)		341,652	22,777	清水建設株式会社	2021年12月		
グランフロント大阪(北館)		419,533	27,969				
JPR堂島ウエスト		345,362	23,024	デロイトトーマツPRS株式会社	2022年11月		
商業施設等		ハウジング・デザイン・センター神戸	2,196,243	146,416	清水建設株式会社	2021年11月	
		JPR茶屋町ビル	248,603	16,574		2021年11月	
	FUNDES天神西通り	22,967	1,531	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月		
		合計	41,048,507	2,736,567			

b. 個別不動産及び信託不動産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・ 表中のうち、「所有形態」、「地積」、「延床面積」及び「不動産管理会社」は、当期末の状態を記載し、それ以外の定性的な情報や「特記事項」は、本書の日付現在の状態を記載しています。
- ・ 「立地条件」は、原則として鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいて記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩(80m/分)の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」は、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 「取得先」は、取得時の名称を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、株式会社を省略した名称を記載しています。
- ・ 土地の「所在」は、原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「持分対応」は、該当物件の敷地に係る本投資法人又は不動産信託の受託者の所有面積を記載しています。なお、共有されている敷地の地積の「持分対応」は、当該敷地の登記簿上の地積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、小数第3位以下を四捨五入しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその持分割合を記載しています。
「持分割合」は、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「構造と階数」は、建物一棟全体のものを記載しています。
- ・ 建物のうち、延床面積の「持分対応」は、登記簿上の一棟全体の延床面積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、「専有面積」は、登記簿上の専有部分の面積を記載しています。また、「専有部分の持分面積」は、登記簿上の専有部分の面積に権利の持分割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積は、小数第3位以下を四捨五入しています。
- ・ 建物の「用途」は、本投資法人の投資方針上の用途区分にあわせ「事務所」又は「商業施設等」のいずれかを記載しています。

また、下表において「吹付けアスベスト材等」とは、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号。その後の改正を含みます。)第55条の規定により使用等が禁止されるその重量の0.1%を超えて石綿を含有する吹付け材をいいます。なお、労働安全衛生法施行令(昭和47年政令第318号。その後の改正を含みます。)(以下「労働安全衛生法施行令」といいます。)及び石綿障害予防規則(平成17年厚生労働省令第21号。その後の改正を含みます。))の一部が改正され、2006年9月1日から、これら法令に基づく規制の対象となる物の石綿の含有率(重量比)が1%から0.1%に改められています。また、建築基準法においても、吹付け石綿等の使用を規制する改正が行われ(2006年10月1日施行)、吹付け石綿及び石綿をその重量の0.1%を超えて含有する吹付けロックウールの使用が禁止されています。

< 第44期末保有物件 >

兼松ビル(物件番号:事務所A-1)

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	16,276百万円	
信託期間		2001年12月27日～2031年12月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		兼松株式会社ほか	取得年月日	2001年12月27日	
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目14番1号	地積	全体敷地 (注1)	1,751.13㎡
				持分対応	1,390.40㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合79.4%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	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13階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	14,995.09㎡
				持分対応	11,906.10㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)	竣工年月	1993年2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注3) 他の共有者:第一生命保険株式会社

- [特記事項] 1. 本信託不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。
2. 本信託不動産の当初委託者との間で本信託不動産に関する1994年3月31日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び2001年12月27日付「『兼松ビルディングに関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本信託不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお、当該協定においては 共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。
3. 本建物の地下部分には1991年8月に取り壊された従前の建物の一部(以下「従前建物」といいます。)が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室(容積算入)として利用されています。また、従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。

兼松ビル別館（物件番号：事務所A - 2）

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩2分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,874百万円
信託期間		2001年12月27日～2031年12月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		兼松株式会社ほか	取得年月日	2001年12月27日
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目17番5号	地積	全体敷地 (注1)
			持分対応	679.06m ²
	所有形態	所有権（共有：持分割合79.4%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	延床面積	一棟全体 (注2)
			持分対応	4,351.46m ²
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合79.4%）	竣工年月	1993年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

（注1）建物全体の敷地面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注3）他の共有者：第一生命保険株式会社

- [特記事項] 1. 本信託不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。
2. 本信託不動産の当初委託者との間で本信託不動産に関する1994年3月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び2001年12月27日付「『兼松ビルディング別館に関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本信託不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお、当該協定においては共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）等についての規定があります。
3. 北側隣接地との境界線上に隣地所有者と共有するブロック土留が存在します。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、境界線上の存在の確認、建替又は改修などを行う場合の取扱いについての協議及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

JPR人形町ビル（物件番号：事務所A - 3）

立地条件		東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,100百万円
信託期間		2001年11月16日～2031年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田生命保険相互会社	取得年月日	2001年11月16日
土地	所在	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	地積	全体敷地
			持分対応	550.06m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	延床面積	一棟全体
			持分対応	4,117.70m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1989年12月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 本土地の一部（17番21：144.82m²）に関して、東京地下鉄株式会社との間で、1987年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次のとおりです。

地上権設定の目的：地下鉄道敷設

地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下

存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続期間中

地代：無料

新麹町ビル（物件番号：事務所A - 4）

立地条件		東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩3分		
特定資産の種類 (注1)		不動産信託受益権	取得価格	(1) 1,670百万円 (2) 550百万円 (3) 200百万円
信託期間(注2)		原信託(1)2001年11月16日 原信託(2)2002年11月21日 原信託(3)2004年11月12日 ~2024年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		(1) 東京建物株式会社 (2) 株式会社風俗文化研究所 (3) 個人	取得年月日	(1) 2001年11月16日 (2) 2002年11月21日 (3) 2004年11月12日
土地	所在	東京都千代田区麹町四丁目3番3(地番)	地積	全体敷地 (注3) 657.80㎡ 持分対応 507.72㎡
	所有形態(注5)	所有権(共有:持分割合77.2%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 (注4) 5,152.98㎡ 専有面積 3,258.14㎡
	所有形態(注5)	区分所有権	竣工年月	1984年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1) 本投資法人は、(1)2001年11月16日に土地の所有権(共有持分割合49.0%)と建物の区分所有権(3~7階、ただし、4階は一部)を信託財産とする信託受益権を、(2)2002年11月21日に土地の所有権(共有持分割合21.0%)と建物の区分所有権(1階、2階)を信託財産とする信託受益権を、(3)2004年11月12日に土地の所有権(共有持分割合7.3%)と建物の区分所有権(4階の一部)を信託財産とする信託受益権をそれぞれ取得した後、2013年1月1日付で信託の併合を行い、現在は一つの信託受益権として保有しています。

(注2) 2013年1月1日付で信託の併合を行い、受託者との間で新たな不動産管理処分信託契約を締結しました。信託期間は当該不動産管理処分信託契約に基づく期間を記載しています。

(注3) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注4) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注5) 他の区分所有者:株式会社風俗文化研究所、公益財団法人岩國育英財団。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項] 1. 東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに管理組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

M S 芝浦ビル（物件番号：事務所 A - 6）

立地条件		J R 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩 9 分		
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	11,200 百万円	
信託期間	2003 年 3 月 28 日～2033 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	株式会社ベニレイ	取得年月日	2003 年 3 月 28 日	
土地	所在 東京都港区芝浦四丁目 13 番 23 号	地積	全体敷地 (注 1)	8,992.18m ²
			持分対応 (注 2)	3,500.80m ²
	所有形態(注 4) 敷地の一部の所有権・ 賃借権(準共有:持分割合 36.0%)	用途地域	準工業地域	
建物	構造と階数 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 13 階建	延床 面積	一棟全体 (注 3)	31,020.21m ²
			専有部分の 持分面積	15,439.97m ²
	所有形態(注 5) 区分所有権・ 区分所有権(共有:持分割合 58.0%)	竣工年月	1988 年 2 月	
	不動産管理会社 東京建物株式会社	用途	事務所	

(注 1) 建物全体の敷地面積(本信託不動産の他の所有者の所有する敷地及び本信託不動産と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みません。)

(注 2) 敷地に係る賃貸借契約上の合計面積に、信託受託者が保有する権利の持分割合を乗じて得られた面積は、3,239.88m²となります。

(注 3) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注 4) 全体敷地は 3 筆からなり、そのうち 2 番 11 を信託受託者が所有し、2 番 2 は独立行政法人都市再生機構と東京都港区が共有し、2 番 54 は株式会社あおぞら銀行(2010 年 8 月 25 日付で、ニューヨークメロン信託銀行株式会社から譲渡されました。なお、2018 年 10 月 1 日付で、GMO あおぞらネット銀行株式会社の会社分割により株式会社あおぞら銀行に承継されました。)が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、独立行政法人都市再生機構及び株式会社あおぞら銀行が所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています(1988 年 4 月 2 日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約。賃貸借契約期間 71 年。権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行われていません。)。なお、独立行政法人都市再生機構の賃借権に対し、独立行政法人都市再生機構と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。

(注 5) 建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権(専有部分: 1 階の一部及び地上 2 階から 8 階の合計 14,305.05m²)及び 駐車場部分 区分所有権(専有部分: 地下 1 階 1,957.27m²)(共有: 持分割合 25,021,953 分の 14,508,953 (58.0%))となっています。(他の区分所有者: 株式会社あおぞら銀行 他の共有者: 株式会社あおぞら銀行)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。

[特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないこと、区分所有権を譲渡しようとするときにはあらかじめ他の区分所有者に届出をしなければならないこと及び他の区分所有者は第三者に優先して譲受の申込みができることなどが定められています。

2. 本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

3. 本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部(公園)を東京都港区に使用貸借しています(原契約期間 1989 年 8 月 1 日から 2019 年 7 月 31 日。その後 1 年ごとの自動更新。)。なお、当該部分につき別途当事者間で 1989 年 8 月 1 日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。

4. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況

重量比で含有率 1% を超える吹付けアスベスト材等が屋上機械室内で使用されていますが、既に封じ込め処理がされているため飛散のおそれがないこと、並びに 2006 年 3 月に実施した吹付けアスベスト材等の分析調査の結果、共有部分の柱の一部から、重量比で含有率 1% 未満のアスベスト材等の使用が確認されているとの開示をしていました。2006 年 8 月の労働安全衛生法施行令及び石綿障害予防規則の一部改正に基づき JIS A 1481「建材中のアスベスト含有率測定方法」でサンプリング分析したところ、前記調査で使用が確認された共用部分の柱の一部からはアスベストは検出されませんでした。一方で、同サンプリング分析の結果、各階専有部分内の柱のうち、建物外周部の柱から重量比で含有率 1% を超えるアスベスト材等の使用が確認されました。ただし、状態は湿式で安定状態にあり、ボードで囲まれているため飛散のおそれはありません。

JPR市ヶ谷ビル（物件番号：事務所A-9）

立地条件		JR総武線・都営地下鉄新宿線・東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅近接		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,100百万円
信託期間		2001年8月27日～2024年5月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		株式会社成信	取得年月日	2004年5月28日
土地	所在	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	地積	全体敷地 1,058.04㎡ 持分対応 1,058.04㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 5,888.82㎡ 持分対応 5,888.82㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1989年3月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 本信託不動産東側隣接私道である地番：13番9・所有者：個人1名には、1938年11月29日付 地役権設定契約に基づき、本土地のうちの地番：13番15を要役地とした地役権が登記されています。当該地役権については、地役権の目的は通行であること 期間は永久であること 対価は無償であること 通路上に自己の関係車輛を駐車しないこととされています。
2. 東側隣接地よりコンクリート壁の一部等が、西側隣接地より油分離槽の一部及びコンクリート基礎の一部等が、本土地に越境しています。また、本土地の防犯用門扉の一部、冷斯管架台の一部が東側隣接地に、パイプブラケットの一部及び防犯用門扉脇（外柵）の一部が西側隣接地に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来当該越境物を改修等する際の越境状態の解消及び費用負担、及び 第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

オーバルコート大崎マークウエスト（物件番号：事務所A-10）

立地条件		JR線・りんかい線「大崎」駅徒歩5分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,500百万円
信託期間		2002年3月29日～2024年6月30日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	取得年月日	2004年6月1日
土地	所在	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	地積	全体敷地 (注1) 4,006.00㎡ 持分対応 958.12㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権（共有：持分割合27.1%）	用途地域	準工業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建	延床面積	一棟全体 (注2) 28,575.80㎡ 専有面積 4,024.84㎡
	所有形態（注3）	区分所有権	竣工年月	2001年6月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1) 建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

全体敷地は2筆からなり、そのうち550番1のみが敷地権の対象となっています（敷地権（共有持分）割合：27.1184%）。550番2は他の区分所有者である日本コムシス株式会社が随應寺から賃借しています。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：日本コムシス株式会社ほか3者。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約において区分所有者が区分所有持分を譲渡する際には、他の区分所有者に対して第三者に優先して譲渡の申出をしなければならないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。
2. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
管理組合によるアスベスト6種サンプリング調査の結果、一部の空調機械室柱・梁の湿式吹付け材に重量比で含有率0.1%を超えるアスベスト材の使用が確認されました。ただし、当該箇所は施錠された機械室内で、管理者以外の第三者が立ち入ることとはできず、また、湿式吹付けで安定しており、飛散の可能性は低い状態です。

新宿スクエアタワー(物件番号:事務所A-11)

立地条件		都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩7~8分、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩8~9分		
特定資産の種類 (注1)		(1)不動産信託受益権 (2)不動産信託受益権 (3)不動産信託受益権 (4)不動産信託受益権	取得価格	(1)10,000百万円 (2)180百万円 (3)4,000百万円 (4)786百万円
信託期間		(1)2001年2月28日~2025年3月31日 (2)2015年3月25日~2025年3月31日 (3)2015年3月25日~2025年3月31日 (4)2015年10月21日~2025年3月31日	信託受託者	(1)(2)(3)(4)三菱UFJ 信託銀行
取得先		(1)新宿スクエアタワー特定目的会社 (2)個人 (3)住友生命保険相互会社 (4)株式会社フジタ	取得年月日	(1)2004年7月2日 (2)2008年9月26日 (3)2015年3月25日 (4)2015年10月21日
土地	所在	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	地積	全体敷地 (注2) 8,409.52㎡ 持分対応 (1)2,463.57㎡ (2)37.85㎡ (3)1,524.71㎡ (4)299.95㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合51.4%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付30階建	延床 面積	一棟全体 (注3) 78,796.00㎡ 専有部分の 持分面積 (注4) (1)10,765.74㎡ (2)165.28㎡ (3)6,692.44㎡ (4)1,309.64㎡
	所有形態 (注4)	(1)区分所有権 (2)区分所有権(共有:持分割合1.1%) (3)区分所有権(一部共有) (4)区分所有権(共有:持分割合8.9%)		
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	1994年10月
			用途	事務所

(注1) 本投資法人は、(1)2004年7月2日に区分所有権を信託財産とする信託受益権、(2)2008年9月26日に区分所有権の共有持分、(3)2015年3月25日に区分所有権(一部共有)を信託財産とする信託受益権、(4)2015年10月21日に区分所有権の共有持分を取得した後、2015年3月25日付で(2)の不動産について、2015年10月21日付で(4)の不動産について信託受託者との間で追加信託契約を締結し、(3)の信託受益権に追加信託したことにより、現在は(1)の信託受益権(以下「信託受益権」といいます。)及び(3)の信託受益権(2)の不動産及び(4)の不動産を含みます。)(以下「信託受益権」といいます。)のみを保有しています。

(注2) 再開発全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注3) 再開発全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)。なお、敷地内に規約共用部である別棟建物(地域冷暖房施設、延床面積1,253.38㎡)があります。また、新宿スクエアタワー全体における竣工図上の専有面積は、29,053.16㎡です。

(注4) 信託受益権の信託不動産の専有部分は、19階から29階です。信託受益権の信託不動産の専有部分は、2階から17階及び地下1階です。信託受益権の信託不動産は、受託者が単独で所有しています。信託受益権の信託不動産のうち2階から17階は、受託者と個人57名及び法人4社と東京都水道局との共有です。信託受益権の信託不動産のうち地下1階は、受託者が単独で所有しています。

[特記事項] 1. 信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、東京建物株式会社は、転借人にこれを転貸(サブリース)しています。

2. 建物賃貸借契約の概要

- 1) 本建物については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。
- 2) 信託受益権及び信託受益権についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率の合計は69.72217%です。
- 3) 東京建物株式会社が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。
- 4) 東京建物株式会社は、転借人から敷金の預託を受けていますが、各区分所有者は、東京建物株式会社から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。

3. 信託受益権について、信託受託者は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で「新宿スクエアタワー共有者会に関する協定」を締結しています。同協定においては、共有床に係る共有持分につき分割を請求できないこと、共有者がその持分を売却しようとするときには、他の共有者に優先買取権を付与すること等が定められています。

ビッグス新宿ビル(物件番号:事務所A-12)

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結		
特定資産の種類(注)		不動産	取得価格	(1) 2,900百万円 (2) 8,921百万円 (3) 3,300百万円
取得先		(1) 五洋建設株式会社 (2) みずほ信託銀行株式会社 (3) セントラル総合開発株式会社	取得年月日	(1) 2004年11月9日 (2) 2005年4月12日 (3) 2010年7月13日
土地	所在	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	地積	全体敷地 3,522.46㎡ 持分対応 3,522.46㎡
	所有形態	所有権		用途地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付14階建	延床面積	一棟全体 25,733.10㎡ 持分対応 25,733.10㎡
	所有形態	所有権		竣工年月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注) 本投資法人は、(1)2004年11月9日に五洋建設株式会社の共有持分、(2)2005年4月12日にみずほ信託銀行株式会社の共有持分、(3)2010年7月13日にセントラル総合開発株式会社の共有持分をそれぞれ取得し、現在は一棟全体の土地建物を保有しています。

[特記事項] 1. 本土地の一部に関して、東京都を権利者とする地上権が設定されており、その主な内容は次のとおりです。

地上権設定の目的: 地下高速電車事業施設所有

地上権設定の範囲: (19番2及び19番6) 東京湾平均海面の上26.38m以下の部分

(19番3、19番7及び19番10) 東京湾平均海面の上25.21m以下の部分

(19番4、19番5及び19番11) 東京湾平均海面の上21.25m以下の部分

(19番12及び19番14) 東京湾平均海面の上26.22m以下の部分

存続期間: 地下高速電車事業施設存続中

地代: 無償

特約: 建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法などについて都と協議を整えるものとされており、当該施設に加わる荷重について一定の制限がなされています。

アクロス新川ビル・アネックス(物件番号:事務所A-13)

立地条件		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	710百万円
取得先		株式会社ゼクス	取得年月日	2004年11月26日
土地	所在	東京都中央区新川一丁目16番14号	地積	全体敷地 (注1) 858.48㎡ 持分対応 304.33㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権		用途地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建	延床面積	一棟全体 (注2) 5,535.90㎡ 専有面積 (注4) 1,233.50㎡
	所有形態(注3)	区分所有権		竣工年月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

全体敷地は5筆からなり、そのうち3筆が本投資法人の所有部分です。他の2筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しています。

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者: 株式会社牧原本店ほか1名。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の所有権です。

(注4) 本投資法人が保有する専有部分は、地下1階の一部、2階の一部、8階から10階です。

[特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者の所有する土地及び建物につき分離処分の禁止が定められています。

2. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況

サンプリング調査の結果、吹付けアスベスト材等は屋上のエレベーター機械室内にのみ使用されていますが、当該箇所はビル管理者以外の第三者が立ち入ることはできず、また、吹付けアスベスト材等も安定状態にあるため、飛散のおそれはありません。

新宿センタービル（物件番号：事務所A - 14）

立地条件		JR各線「新宿」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線ほか地下鉄・私鉄各線「新宿」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	(1)21,000百万円 (2)3,320百万円
取得先		(1)朝日生命保険相互会社 (2)東京建物株式会社	取得年月日	(1)2008年3月27日 (2)2022年12月22日
土地	所在	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	地積	全体敷地 (注1) 14,917.11㎡ 持分対応 1,402.21㎡
	所有形態(注3)	敷地の一部の所有権(共有:持分割合47.0%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下5階付54階建	延床面積	一棟全体 (注2) 176,607.89㎡ 専有部分 の持分面積 9,603.13㎡
	所有形態(注4)	区分所有権(共有:持分割合47.0%)	竣工年月	1979年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注3)全体敷地は7筆からなり、そのうち6筆(合計2,983.42㎡)が本投資法人の共有部分であり、持分割合は47.0%となります。他の1筆については本建物の他の区分所有者である東京建物株式会社と明治安田生命保険相互会社が共有しています。

(注4)他の共有者:東京建物株式会社。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項]1.上記記載の土地、建物のほか、公共地下道(5号街路)157.02㎡の1,000分の47を共有しています。

2.本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、区分所有者は、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分することができないこと、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときには、他の区分所有者の承諾を得ること及び区分所有者間お互いに他の区分所有者に優先して譲受の申込みができること等が定められています。

3.本投資法人は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で共有者間協定書を締結しています。同協定書においては、本不動産につき分割請求できないこと、共有者がある持分を売却しようとするときには、他の共有者に優先的買受権を付与すること等が定められています。

4.本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である本投資法人は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

5.吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況

本建物には飛散性アスベスト含有製品及び非飛散性アスベスト含有製品を使用している箇所があり、一部については除去工事又は被覆対策がなされていない箇所があります。

2023年9月アスベスト粉塵濃度測定及び目視点検が実施され、最新の濃度測定結果は定量下限値以下でした。

6.新耐震基準に基づき建築された建物ではありませんが、現在の耐震設計と概ね同様の手法を用いて耐震安全の検討を行い、当時の建設大臣に建築基準法第38条の規定に基づく認定を受けた建物です。

7.上記6.に記載のとおり、耐震基準を十分満たしたビルですが、長周期地震動をも視野に入れた事業継続性の観点から、建物の中間階層に軸力制御オイルダンパーとV字ブレース(補強用斜材)を設置することで耐震性能を高める耐震バリュアアップ工事を2009年7月に実施しました。この工事により、想定される南関東地震の長周期地震動においても、安全の目安となる変形角100分の1以下を確保しています。

南麻布ビル(物件番号:事務所A-15)

立地条件	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅徒歩5分、 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩10分				
特定資産の種類	不動産	取得価格	3,760百万円		
取得先	E a s t 3 特定目的会社	取得年月日	2008年7月14日		
土地	所在	東京都港区南麻布二丁目12番3号	地積	全体敷地	778.09㎡
				持分対応	778.09㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 9階建	延床	一棟全体	4,570.63㎡
			面積	持分対応	4,570.63㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1992年6月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

品川キャナルビル(物件番号:事務所A-16)

立地条件	JR山手線・東海道本線・京浜東北線・横須賀線・東海道新幹線・京浜急行線「品川」駅徒歩10分				
特定資産の種類	不動産	取得価格	(1)1,870百万円 (2)171百万円		
取得先	(1)東京建物株式会社 (2)JA全農ミートフーズ株式会社	取得年月日	(1)2008年12月19日 (2)2019年3月8日		
土地	所在	東京都港区港南二丁目12番33号	地積	全体敷地 (注1)	828.82㎡
				持分対応	415.68㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合50.2%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建	延床	一棟全体 (注2)	5,216.21㎡
			面積	専有面積	1,844.08㎡
	所有形態 (注3)(注4)	区分所有権	竣工年月	2008年7月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3)他の区分所有者:JA全農ミートフーズ株式会社。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注4)建物の所有形態は5階、6階、7階及び8階の区分所有権となっています。

- [特記事項] 1. 北側隣接地よりコンクリート塀、フェンス等の一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、越境の事実の確認、将来の越境の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
2. 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を分離して処分できないこと、区分所有権につき分割譲渡できないこと及び区分所有権の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。

六番町ビル(物件番号:事務所A-17)

立地条件	J R中央線・総武線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩4分、 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅徒歩6分			
特定資産の種類	不動産	取得価格	2,800百万円	
取得先	非開示(国内の特別目的会社)	取得年月日	2009年12月2日	
土地	所在	東京都千代田区六番町2番9ほか(地番)	地積	全体敷地 716.95m ² 持分対応 716.95m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・ 第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ステンレス葺 地下3階付7階建	延床 面積	一棟全体 4,205.09m ² 持分対応 4,205.09m ²
	所有形態(注)	区分所有権	竣工年月	1991年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注)本不動産の区分所有権を全て取得しており、他の区分所有者はいません。

[特記事項] 1. 本建物の装飾塔は完了検査を受けておらず、検査済証の取得が未了となっています。2008年6月5日付で建築基準法第12条第5項に基づく報告書を提出しています。

J P R原宿ビル(物件番号:事務所A-18)

立地条件	東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,400百万円	
信託期間	2005年3月28日～2029年12月25日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先	東急リアル・エステート投資法人	取得年月日	2009年12月25日	
土地	所在	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	地積	全体敷地 1,205.07m ² 持分対応 1,205.07m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・ 第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床 面積	一棟全体 6,466.94m ² 持分対応 6,466.94m ²
	所有形態(注)	区分所有権	竣工年月	1989年3月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注)本建物は一棟全体が区分所有建物として登記されており、その区分所有権の全部が本不動産信託受益権の対象になっています。

[特記事項] 1. 本土地の排水管及び排水枡が南西側隣接地に、突出看板及び袖看板が北西側隣接地に、並びに電線が北東側隣接地にそれぞれ越境しています。また、本土地と南西側隣接地の間でネットフェンス及びコンクリート塀が相互に越境しています。
2. 北西側隣接地よりポールの基礎の一部が、南東側隣接地より排水枡の一部及びコンクリート塀の一部等が、並びに南西側隣接地よりガス弁等がそれぞれ本土地に越境しています。
3. 本建物は、1988年2月3日付「確認通知書(建築物)」に基づき建築され、1989年3月23日付「検査済証」を取得しており、建築当時は適法な建物でした。しかし、現在本建物の容積率が容積率限度を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。

J P R日本橋堀留ビル(物件番号:事務所A-20)

立地条件		東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,100百万円
信託期間		2003年9月29日～2030年3月31日	信託受託者	三井住友信託銀行
取得先		非開示(国内の特別目的会社)	取得年月日	2010年3月31日
土地	所在	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	地積	全体敷地 937.59m ² 持分対応 937.59m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 7,190.82m ² 持分対応 7,190.82m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	2002年6月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 北西側隣接地より空調室外機の一部、配管の一部及び換気扇フードの一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と書面を締結しており、越境の事実の確認、将来の越境の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

J P R千駄ヶ谷ビル(物件番号:事務所A-21)

立地条件		JR線「千駄ヶ谷」駅徒歩6分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	15,050百万円
取得先		千駄ヶ谷開発特定目的会社	取得年月日	2010年5月31日
土地	所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	地積	全体敷地 2,185.22m ² 持分対応 2,185.22m ²
	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根8階建	延床面積	一棟全体 7,683.19m ² 持分対応 7,683.19m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	2009年5月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 本建物は、2008年12月1日に都市計画変更の決定告示・施行がなされたことにより、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、建築物の高さが制限されます。

銀座三和ビル(物件番号:事務所A-22)

立地条件		東京メトロ銀座線・日比谷線「銀座」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,400百万円	
取得先		株式会社松屋	取得年月日	2011年8月29日	
土地	所在	東京都中央区銀座四丁目6番1号	地積	全体敷地(注1)	1,119.27㎡
				持分対応	236.13㎡
所有形態(注3)		敷地の一部の所有権(共有:持分割合64.72%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建	延床面積	一棟全体(注2)	8,851.00㎡
				専有部分の持分面積	2,042.81㎡
	所有形態(注4)	区分所有権(共有:持分割合35.40%)	竣工年月	1982年10月	
不動産管理会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	用途	事務所	

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注3)全体敷地は4筆からなり、そのうち1筆が本投資法人の所有部分(共有持分64.72%、他の共有者:株式会社松屋35.28%)です。他の3筆については本不動産の他の所有者である株式会社松屋又はジャパンリアルエステイト投資法人が保有しています。本投資法人は敷地全体の18.35%の敷地利用権を有しています。

(注4)本建物は2つの区分所有権からなり、そのうち1つの区分所有権が本投資法人の所有部分(共有持分:35.40%、他の共有者:ジャパンリアルエステイト投資法人45.31%、株式会社松屋19.29%)となります。他の区分所有権については株式会社松屋及びジャパンリアルエステイト投資法人が共有しています。本投資法人は本建物全体の共用部分について、18.35%の持分割合を有しています。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本不動産における規約の適用を受けます。同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、区分所有者は、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分することができないこと、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときには、原則として他の区分所有者に譲渡し、他の区分所有者が譲り受けを希望しない場合には、他の区分所有者が同意し、かつ規約等本不動産に関する一切の権利義務を承継する第三者に譲渡できること等が定められています。
2. 本投資法人は区分所有権を共有しており、本不動産における規約等の適用を受けます。同規約においては、共有物につき分割請求できないこと、共有者がその持分を売却しようとするときには、原則として専有部分の他の共有者に譲渡し、他の共有者が譲り受けを希望しない場合又は他の共有者間で合意に至らない場合には、他の共有者が同意し、かつ規約等本不動産に関する一切の権利義務を承継する第三者に譲渡できること等が定められています。
3. 本建物の給排気ダクトが北西側隣接地との境界線上に設置されており、北西側隣接地の賃借人が、当該給排気ダクトに接続しています。また、本建物と北西側隣接地との屋上間に、共有の笠木が設置されています。更に、北西側隣接地よりエアコン室外機の一部及びステンレスカバーが本土地上に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、上記の事実の確認及び将来対象物を改築等する際の費用負担等について確認しています。
4. 本土地上の給排気ダクトの一部が、南西側隣接地に越境しています。また、南西側隣接地より鉄管及び通路鉄柱の一部が本土地上に越境しています。これらについては、隣地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、将来対象物を改築する際の越境状態の解消及び費用負担並びに第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
5. 南東側道路より、中央区所有のL字型側溝の一部が、本土地上に越境している可能性があります。
6. 本建物の耐震性については、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき建築物の耐震診断及び耐震改修を実施済みです。

大手町タワー(底地)(物件番号:事務所A-23)

立地条件		東京メトロ東西線、千代田線、半蔵門線、丸ノ内線、都営三田線「大手町」駅至近		
特定資産の種類		不動産信託受益権(注)	取得価格	36,000百万円
信託期間		2004年2月27日～2032年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社東京プライムステージ	取得年月日	2012年3月13日
土地	所在	東京都千代田区大手町一丁目 6番6ほか(地番)	地積	全体敷地 11,034.78m ² 持分対応 11,034.78m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域

(注)本不動産信託受益権は、高層複合オフィスビル(大手町タワー)の底地(地上権の付着している土地)を信託財産とする不動産信託受益権です。

- [特記事項] 1. 地上権設定契約において、地上権設定者が本件土地を譲渡又は移転しようとする場合及び地上権者が本地上権等を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定されています。
2. 本地上権を主たる信託財産とする信託の信託受益権(以下「信託受益権(地上権)」といいます。)を保有する信託受益者(以下「受益者(地上権)」といいます。)との間の受益者間協定書において、本投資法人が本信託受益権を譲渡又は移転しようとする場合及び受益者(地上権)が信託受益権(地上権)を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定されています。
3. 本件土地の地下部分には、従前の建物の地下未解体部分(以下「地下未解体部分」といいます。)が残存しています。地下未解体部分の一部については、信託受託者が当事者になっている使用貸借契約に基づき、連絡地下通路として第三者の通行の用に供されていましたが、2012年3月13日付の信託受託者と受益者(地上権)との間の地上権設定契約に基づき、2013年5月2日付で、当該部分の所有権を信託受益権(地上権)の受託者に無償譲渡しています。また、その他の地下未解体部分は全て解体済みです。

サイエンスプラザ・四番町プラザ(物件番号:事務所A-24)

立地条件	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩5分、JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩6分、 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩8分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,660百万円		
信託期間	2005年3月24日～2033年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	コトーネ・キャピタル有限公司	取得年月日	2013年12月6日		
土地	所在 東京都千代田区四番町9番6ほか(地番)	地積	全体敷地 (注1)	5,289.01㎡	
			持分対応	1,174.32㎡	
	所有形態(注3)	敷地の一部の所有権	用途地域	第二種住居地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	24,560.36㎡
				専有部分 の持分面積	3,213.95㎡
	所有形態(注4)	区分所有権・ 区分所有権(共有:持分割合1.8%)・ 区分所有権(共有:持分割合37.8%)	竣工年月	1995年2月	
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所	

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注3)全体敷地は7筆からなり、そのうち2筆を信託受託者が所有し、他の5筆については、他の区分所有者及び共有者が所有しています。
なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約等には、敷地を相互に無償で利用できる旨の規定があります。

(注4)他の区分所有者及び共有者:国立研究開発法人科学技術振興機構、日本生命保険相互会社。建物の所有形態は、事務所:1階の一部、2階の一部、4階の一部、5階の区分所有権、住居:6階の一部、7～10階の区分所有権、倉庫:地下1階の一部の区分所有権の共有(共有持分割合:1.8%、他の共有者:国立研究開発法人科学技術振興機構)、倉庫:地下1階の一部の区分所有権の共有(共有持分割合:37.8%、他の共有者:日本生命保険相互会社)となっています。

- [特記事項] 1.本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、専有部分と敷地利用権及び共有部分の共有持分とを分割して処分できないこと、敷地利用権又は共有部分につき分割請求できないこと、本件敷地又は本件建物に対する権利を譲渡する場合には、第三者に優先して他の区分所有者に対し、書面により譲渡を申し出なければならないこと等が定められています。
- 2.本建物の建築に当たっては、当時の本土地の所有者3社の間で「余剰容積利用及び承諾に係る契約書」(契約期間:1993年3月18日から満60年間)が締結されており、市街地住宅総合設計制度の適用により、建築基準法に基づく通常の容積に対して割増された容積(ただし、駐車場等容積率に算入されない部分を除きます。)のうち、一定の方法により計算した容積を他の所有者が利用することが定められています。なお、同契約においては、契約期間満了時に建物が存在する場合には、期間の更新の可否を含む必要な事項について、区分所有者3社で協議の上、これを決定することとされています。
- 3.北側隣接地所有者が所有するブロック塀の一部が本土地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、建物の新築改築時又は塀の新設改修時における越境の解消及び第三者へ譲渡する場合についての継承について確認しています。
- 4.本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

芝大門センタービル（物件番号：事務所A - 25）

立地条件	都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩3分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩4分、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩9分			
特定資産の種類 （注1）	不動産信託受益権	取得価格	(1)3,413百万円 (2)800百万円	
信託期間	2005年6月7日～2033年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	(1)コトーネ・キャピタル株式会社 (2)個人	取得年月日	(1)2013年12月6日 (2)2014年7月30日	
土地	所在	東京都港区芝大門一丁目10番11号	地積 全体敷地 （注2） 持分対応	1,915.50㎡ 1,228.39㎡
	所有形態（注4）	敷地の一部の所有権・ 敷地の一部の所有権（共有：持分割合27.7%）・ 敷地の一部の所有権（共有：持分割合24.9%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建	延床面積 一棟全体 （注3） 専有面積	11,419.93㎡ 5,285.89㎡
	所有形態（注5）	区分所有権	竣工年月	1993年7月
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所

（注1）本投資法人は、(1)2013年12月6日に本不動産の一部を信託財産とする信託受益権をコトーネ・キャピタル株式会社より取得した後、(2)2014年7月30日に個人の所有する土地及び土地の共有持分並びに建物の専有部分を追加取得し、同日付で信託受託者との間で当該不動産を追加信託する追加信託契約を締結したことから、現在は信託受益権のみを保有しています。

（注2）建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注4）全体敷地は14筆からなり、本投資法人はそのうち11筆を信託受託者が所有し、うち703番9については東日本高速道路株式会社と共有（共有持分割合27.7%）し、また、703番1については個人と共有（共有持分割合24.9%）しています。他の3筆については、他の区分所有者が所有しています。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約等には、敷地を相互に無償で利用できる旨の規定があります。

（注5）他の区分所有者：東日本高速道路株式会社ほか1名。建物の所有形態は、1階の一部、2階、4階～8階、地下1階の一部の区分所有権となっています。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約において区分所有者が区分所有権を譲渡する際には、他の区分所有者に対して第三者に優先して譲渡の申出をしなければならないこと、専有部分と共用部分の共有持分及び本建物の敷地利用権を相互に分離して処分できないこと等が定められています。
2. 南西側隣接地よりコンクリートタタキの一部が本土に越境しています。また、本建物の金属製扉の一部が南西側隣接地に越境しています。これらについては、隣接地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、将来越境物を改修する際の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
3. 北西側隣接地よりコンクリート製擁壁及びブロック塀の一部が本土に越境しています。これらについては、隣接地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、将来越境物を改修する際の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
4. 北側隣接地よりネットフェンスが本土に越境しています。これらについては、隣接地建物所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、将来建物を撤去する又は越境物を改修する際の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

東京スクエアガーデン(物件番号:事務所A-26)

立地条件	東京メトロ銀座線「京橋」駅直結、JR各線「東京」駅徒歩7分、 JR各線「有楽町」駅徒歩6分、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩3分、 都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩3分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	(1)9,200百万円 (2)9,200百万円	
信託期間	2017年2月1日～2027年2月28日	信託受託者	三井住友信託銀行	
取得先	京橋開発特定目的会社	取得年月日	(1)2017年2月1日 (2)2017年4月4日	
土地	所在	東京都中央区京橋三丁目1番1号	地積 全体敷地 (注1) 持分対応	8,124.72㎡ 675.95㎡
	所有形態(注3)	敷地の一部の所有権(共有:持分割合12.5%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付24階建	延床 面積 一棟全体 (注2) 持分対応	112,645.83㎡ 9,256.92㎡
	所有形態(注4)	所有権(共有:持分割合8.2%)	竣工年月	2013年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1)建物全体の敷地面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注3)全体敷地は40筆からなり、そのうち30筆を信託受託者、三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社がそれぞれ共有しています。また、他の5筆を三井住友信託銀行株式会社及びジェイアンドエス保険サービス株式会社、1筆を三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社がそれぞれ共有し、2筆を清水地所株式会社、1筆を片倉工業株式会社、1筆を第一生命保険株式会社がそれぞれ所有しています。

(注4)他の共有者:三井住友信託銀行株式会社、第一生命保険株式会社、片倉工業株式会社、清水地所株式会社、ジェイアンドエス保険サービス株式会社

- [特記事項]1.本建物の他の共有者との間で本土地及び本建物に関する「共同事業協定書」及び「共同事業協定書に関する覚書」を締結し、共有者間での本土地及び本建物の管理運営及び費用収益の分配等を規定しています。なお、当該協定においては、本土地及び本建物の全部又は一部の譲渡(信託受益権による譲渡が含まれます。)に関して他の共有者の承認を得ること等の一定の手續規定に従い譲渡すべきこと、本土地及び本建物の一部を譲渡する場合には共同事業協定書に基づく権利義務の一切を含む地位を承継させること、敷地の無償での相互利用を認めること、共有物につき分割請求できないこと等が定められています。
- 2.本土地は、「日本橋・東京駅前地区計画(街並み誘導型地区計画)」の区域内に存しており、また都市再生特別地区(京橋3丁目1地区)に指定されているため、一定の規制が定められています。

JPR麹町ビル(物件番号:事務所A-27)

立地条件	JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩4分、 東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産	取得価格	5,750百万円	
取得先	東京建物株式会社	取得年月日	2019年6月27日	
土地	所在	東京都千代田区麹町五丁目6番1(地番)	地積 全体敷地 持分対応	643.13㎡ 643.13㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・ 第二種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付9階建	延床 面積 一棟全体 持分対応	4,438.46㎡ 4,438.46㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1999年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項]1.本土地のうち、北側道路部分(18.19㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されています。

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（物件番号：事務所A - 28）

立地条件		東京メトロ丸ノ内線、東西線、千代田線、半蔵門線、都営三田線「大手町」駅至近			
特定資産の種類		不動産		取得価格	11,400百万円
取得先		東京建物株式会社		取得年月日	2020年12月24日
土地	所在	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	地積	全体敷地 （注1）	15,838.93㎡
				持分対応	356.54㎡
所有形態（注4）		所有権（共有：持分割合2.3%）		用途地域	商業地域
建物	構造と階数 （注3）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付35階建	延床 面積	一棟全体 （注2）	239,769.07㎡
				専有部分 の持分面積	4,068.87㎡
	所有形態（注4）		区分所有権（共有：持分割合22.5%）		竣工年月
不動産管理会社 （注5）		-		用途	事務所

（注1）大手町フィナンシャルシティ ノースタワー及び大手町フィナンシャルシティ サウスタワー（以下「大手町フィナンシャルシティ」といいます。）全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）なお、敷地については東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業（以下「本区画整理事業」といいます。）施行区域内にあり、当該敷地面積は従前地の登記簿上の面積の合計を記載しています。本区画整理事業における仮換地指定については以下のとおりであり、その指定面積の合計は14,108.16㎡となります。

（仮換地）2 A 街区 2 - 1 号 13,763.00㎡、2 A 街区 2 - 2 号 345.16㎡

（注2）大手町フィナンシャルシティ全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注3）建物の構造と階数は大手町フィナンシャルシティ全体の登記上の表示であり、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー部分は地下4階付31階建（館内表示上は30階建）となります。なお、登記簿上においては大手町フィナンシャルシティ ノースタワー及び大手町フィナンシャルシティ サウスタワーが一体で登記されています。

（注4）他の区分所有者：三菱地所株式会社ほか7名。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分（他の共有者：三菱地所株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社）及びその敷地の共有持分です。

（注5）本投資法人から直接管理を委託している不動産管理会社はありませんが、PM業務の一部を管理組合から三菱地所プロパティマネジメント株式会社及びN T Tアーバンリニューサポート株式会社に委託しています。

- [特記事項] 1 . 本不動産を含む大手町フィナンシャルシティは、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業の中で施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に関して境界確認書は取得されていません。
- 2 . 本土地上の一部（従前地地番：大手町一丁目5番2）には地下鉄道敷設を目的とした登記事項証明書記載の地上権が設定されており、その主な内容は次のとおりです。
- 地上権設定の目的：地下鉄道敷設
- 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下1.983mから東京湾平均海面の下8.95mまで
- 存続期間：2010年4月1日から地下鉄道施設存続期間中
- 地代：無償
- 地上権者：東京地下鉄株式会社
- 特約：地下鉄道運行の障害となる建物・工作物等は設置しないこと、木造以外の建物・工作物等を築造する場合はあらかじめ設計工法などについて地上権者と協議し同意を得ることとされており、また、地下鉄道施設に加わる荷重について一定の制限がなされています。
- 3 . 本投資法人はノースタワーの区分所有者として、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー管理規約」等の適用を受けるほか、全体敷地のうち、各棟による個別の管理対象部分を除いた部分の管理運営等を定めた「大手町フィナンシャルシティ管理組合 管理規約」等の適用を受けます。なお各規約において、敷地若しくは敷地利用権又は共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地又は敷地利用権、専有部分と共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また「大手町フィナンシャルシティ管理組合 管理規約」には各専有部分の用途が定められており、事務所以外の特定用途（店舗・インターネットデータセンター・カンファレンス等）の専有部分については、その用途を変更する場合には、あらかじめ東京都及び千代田区の同意を得たうえで管理組合理事会の承認を得なければならないことが定められています。
- 4 . 本投資法人はノースタワーの区分所有者として、全区分所有者間にて締結された「権利譲渡に関する合意書」の適用を受けます。同合意書においては、区分所有権の譲渡等に係る他の区分所有者の先買権に関する事項等が定められています。
- 5 . 本投資法人は区分所有権を共有しており、共有者間にて締結された「グループ間協定書」の適用を受けます。同協定書においては、共有者がその持分を売却しようとするときは、他の共有者に優先買受権を付与すること、売却先について他の共有者の同意を得ること等が定められています。
- 6 . 本不動産を含む大手町フィナンシャルシティの敷地は、「大手町・丸の内・有楽町地区地区計画（地区区分：大手町B）」の区域内に存しており、また都市再生特別地区（大手町地区 B - 1 街区）に指定されているため、一定の規制が定められています。

東京建物東渋谷ビル(物件番号:事務所A-29)

立地条件		J R・東京メトロ・東急電鉄各線「渋谷」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	11,300百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2022年1月18日	
土地	所在	東京都渋谷区東一丁目26番20号	地積	全体敷地 (注1)	2,643.15㎡
				持分対応	2,424.20㎡
	所有形態(注1)	所有権(共有:持分割合91.4%)・所有権	用途地域	商業地域・ 第一種住居地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	15,662.20㎡
				専有部分 の持分面積	7,774.77㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1993年5月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

全体敷地は2筆からなり、そのうち34番1のみが敷地権の対象となっています(敷地権(共有持分)割合:91.4%)。

70番5は本投資法人の単独所有です。

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:個人2名。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分並びに所有権です。

[特記事項] 1. 本土地のうち、北東側道路部分(93㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されています。

2. 本不動産は総合設計制度の適用を受け、容積率の緩和を受けています。かかる緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である本投資法人は、かかる公開空地を一般に公開し、適切に維持・管理する義務を負っています。

3. 本投資法人は本建物の区分所有者との間で、「東京建物東渋谷ビルディング 管理協定書」を締結しています。当該協定書において、敷地又は共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、第三者に優先して他の区分所有者に譲渡を申し出ること等が定められています。

4. 一部隣地所有者が所有する建物の一部・工作物等が本土地に越境しており、また、本土地のコンクリート土留めの一部が北東側隣地に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来越境物を改修する際の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

御茶ノ水ソラシティ(物件番号:事務所A-30)

立地条件		東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR中央・総武線「御茶ノ水」駅徒歩1分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,490百万円
信託期間		2008年7月31日～2029年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田不動産株式会社	取得年月日	2023年4月12日
土地	所在	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1ほか (地番)	地積	全体敷地 (注1) 9,681.02㎡ 持分対応 329.15㎡
	所有形態	所有権(不動産信託受益権(準共有:持分割合3.4%))	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下2階付23階建	延床面積	一棟全体 (注2) 96,897.25㎡ 持分対応 3,294.51㎡
	所有形態 (注3)	所有権(不動産信託受益権(準共有:持分割合3.4%))	竣工年月	2013年2月
	不動産管理会社	大成建設株式会社、安田不動産株式会社、 大成有楽不動産株式会社	用途	事務所

(注1) 建物全体の敷地面積(他の準共有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の準共有者の持分を含みます。)なお、延床面積に附属建物41.44㎡は含んでいません。

(注3) 他の準共有者:駿河台開発特定目的会社ほか5法人。

[特記事項]1. 信託受託者と大成建設株式会社の間でマスターリース契約を締結しています。

2. 本土地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。
3. 本物件は都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)の指定を受けており、容積率の最高限度が970%へ緩和されています。また、本建物の建築時に事務所棟、附属建物、接続ブリッジ(南東側不動産との連結通路)の敷地とあわせて建築基準法第86条の2第1項に基づく認定(一団地認定)を受けています。
4. 本投資法人が、信託受益権の準共有持分の売却に際し、他の準共有者へあらかじめ信託受益権の準共有持分の譲渡を希望する旨を通知すること、他の準共有者がかかる通知を受領してから30日以内に当該信託受益権の準共有持分の買取に関する合意が成立しなかった場合には第三者への譲渡が可能なこと等について、合意がなされています。

J P R 渋谷タワーレコードビル(物件番号:商業施設等 A - 1)

立地条件		J R 山手線・東急線・東京メトロ・京王線「渋谷」駅徒歩4分			
特定資産の種類(注)		不動産信託受益権	取得価格	12,000百万円	
信託期間		2003年6月30日～2028年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		みずほ信託銀行株式会社	取得年月日	2003年6月30日	
土地	所在	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	地積	全体敷地	1,010.47m ²
				持分対応	1,010.47m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付8階建	延床 面積	一棟全体	8,449.56m ²
				持分対応	8,449.56m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1992年2月	
	不動産管理会社	株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注)本物件は本不動産取得と同日付で信託設定を行い、信託受益権として保有しています。

J P R 神宮前432(物件番号:商業施設等 A - 3)

立地条件		東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩3分、J R 山手線「原宿」駅徒歩6分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,275百万円	
信託期間		2005年3月4日～2025年3月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		有限会社オー・エム・シー・ビー開発	取得年月日	2006年3月24日	
土地	所在	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	地積	全体敷地	198.10m ²
				持分対応	198.10m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建	延床 面積	一棟全体	1,066.81m ²
				持分対応	1,066.81m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	2006年2月	
	不動産管理会社	J L R リテールマネジメント株式会社	用途	商業施設等	

[特記事項] 1. 都市計画道路(明治通り)の事業対象地の東京都への譲渡(2009年12月21日契約、2010年6月1日引渡し)に伴い、本建物は容積率超過、いわゆる既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。

新宿三丁目イーストビル(物件番号:商業施設等A-4)

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	(1) 540百万円 (2) 2,200百万円	
取得先		(1)大成建設株式会社 (2)株式会社ディーアンドエムホールディングス	取得年月日	(1)2007年3月14日 (2)2008年4月24日	
土地	所在	東京都新宿区新宿三丁目1番26号	地積	全体敷地 (注1)	2,578.69㎡
				持分対応 (注2)	(1)70.33㎡ (2)11.56㎡
	所有形態	(1)敷地の一部の所有権 (2)敷地の一部の所有権・賃借権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付14階建	延床 面積	一棟全体 (注3)	24,617.65㎡
				専有部分 の持分面積	(1) 474.50㎡ (2) 1,853.64㎡
	所有形態(注4)	(1)区分所有権(共有:持分割合4.3%) (2)区分所有権(共有:持分割合16.7%)	竣工年月	2007年1月	
	不動産管理会社	株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

本建物の敷地は登記簿上10筆ですが、実際には12筆からなり、そのうち2筆が本投資法人の所有部分です。他の10筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しており、本投資法人は、そのうち1筆を賃借しています。全体敷地には12筆の面積の合計を記載しています。

(注2) 敷地に係る賃貸借契約上の面積は263.19㎡です。

(注3) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注4) 他の共有者: 東映株式会社、東京商工会議所。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の所有権並びに賃借権です。

[特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、かつ、本投資法人は区分所有権を共有することから、本投資法人は「新宿三丁目イーストビル管理規約」及び「新宿三丁目イーストビル店舗床の共有に関する協定書」等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと等が、同協定書においては区分所有権又は共有持分を譲渡しようとする場合には、共有者又は区分所有者間でお互いに他の共有者又は他の区分所有者に優先的買受権を付与すること等が、それぞれ定められています。

2. 本土の一部に関して、東京都を権利者とする区分地上権が2か所設定されており、その主な内容は次のとおりです。

面積: a. 20.25㎡、b. 18.02㎡

区分地上権設定の目的: a. 地下高速電車事業施設所有、b. 鉄道敷設

区分地上権設定の範囲: a. b. 東京湾平均海面の上26.71m以下

存続期間: a. 設定の日から地下高速電車事業施設存続期間中、b. 設定の日から鉄道施設存続期間中

地代: a. b. 無料

有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)(物件番号:商業施設等A-5)

立地条件		JR山手線・京浜東北線・東京メトロ有楽町線「有楽町」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,400百万円	
取得先		大成建設株式会社	取得年月日	2008年8月27日	
土地	所在	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	地積	全体敷地 (注1)	6,808.12㎡
				持分対応	130.79㎡
所有形態		所有権(共有:持分割合1.9%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付20階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	71,957.65㎡
				専有部分 の持分面積	1,087.63㎡
	所有形態(注3)	区分所有権(共有:持分割合4.3%)	竣工年月	2007年10月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)

(注3)他の共有者:株式会社丸井ほか2名。本不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項] 1.本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約等の適用を受けます。同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、区分所有者は専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分することができないこと等が定められています。

JPR銀座並木通りビル(物件番号:商業施設等A-6)

立地条件		東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	10,100百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2016年12月15日	
土地	所在	東京都中央区銀座五丁目5番14号	地積	全体敷地	230.11㎡
				持分対応 (注)	-
所有形態		賃借権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根11階建	延床 面積	一棟全体	1,821.67㎡
				持分対応	1,821.67㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	2008年6月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注)敷地に係る賃貸借契約上の面積は230.11㎡です。

[特記事項] 1.本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、土地所有者と隣地所有者との境界確認書が未締結です。

2.隣地との境界線上に所有者不明の侵入防止扉等が存在します。

3.本土地の一部は通路となっており、第三者が通行可能な状態となっています。

FUNDES水道橋(物件番号:商業施設等A-7)

立地条件		JR総武線「水道橋」駅徒歩1分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,250百万円	
信託期間		2016年12月15日～2026年12月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2016年12月15日	
土地	所在	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	地積	全体敷地	281.59㎡
				持分対応	281.59㎡
所有形態		所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建	延床 面積	一棟全体	1,477.91㎡
				持分対応	1,477.91㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	2015年7月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

アルカイスト(物件番号:事務所B-1)

立地条件		JR総武線「錦糸町」駅至近、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅直結			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,880百万円	
信託期間		2001年11月16日～2031年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2001年11月16日	
土地	所在	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	地積	全体敷地 (注1)	3,755.01m ²
				持分対応	1,542.58m ²
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合41.1%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付19階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	34,281.86m ²
				専有面積	6,911.25m ²
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1997年3月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:25名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項] 1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイストの区分所有者との間で、互いに所有建物を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

JPR千葉ビル(物件番号:事務所B-2)

立地条件		JR総武線「千葉」駅徒歩5分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,350百万円	
信託期間		2001年3月9日～2031年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社フォレスト・グリーン	取得年月日	2001年12月13日	
土地	所在	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか(地番)	地積	全体敷地	1,382.35m ²
				持分対応	1,382.35m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付13階建	延床 面積	一棟全体	9,072.57m ²
				持分対応	9,072.57m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1991年1月	
	不動産管理会社	ジョーンズラングラサール株式会社	用途	事務所	

[特記事項] 1. 南西側隣地所有者が所有する建物の換気フードが本土地に越境しています。これについては隣地所有者と確認書を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。

2. 本信託不動産は総合設計制度の適用を受け、容積率の緩和を受けています。かかる緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地の所有者である信託受託者は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

J P R 横浜日本大通ビル(物件番号:事務所B-3)

立地条件		J R 根岸線・横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩2分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,927百万円
信託期間		2001年3月16日～2031年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	2001年11月16日
土地	所在	神奈川県横浜市中区日本大通17番(地番)	地積	全体敷地 1,100.59m ² 持分対応 1,100.59m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建	延床面積	一棟全体 9,146.52m ² 持分対応 9,146.52m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1989年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

新横浜第二センタービル(物件番号:事務所B-5)

立地条件		J R 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、横浜市営地下鉄ほか「新横浜」駅徒歩3分		
特定資産の種類(注)		不動産信託受益権	取得価格	(1) 920百万円 (2) 570百万円
信託期間		2000年3月28日～2033年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		(1) 光正商事株式会社 (2) 非開示(国内の特別目的会社)	取得年月日	(1) 2002年9月25日 (2) 2013年3月28日
土地	所在	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 19番5ほか(地番)	地積	全体敷地 841.71m ² 持分対応 841.71m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建	延床面積	一棟全体 7,781.93m ² 持分対応 7,781.93m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1991年8月
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所

(注) 本投資法人は、(1)2002年9月25日に光正商事株式会社の共有持分を不動産の形態により取得した後、(2)2013年3月28日に国内の特別目的会社の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得し、同日付で信託受託者との間で(1)の不動産を追加信託する追加信託契約を締結したことにより、現在は一つの不動産信託受益権として一棟全体の土地建物を保有しています。

- [特記事項] 1. 本信託不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域(都心業務商業ゾーン)」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。
2. 本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である本投資法人は、かかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

川口センタービル（物件番号：事務所B - 6）

立地条件		J R 京浜東北線「川口」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,100百万円
信託期間		2000年7月14日～2034年2月28日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		九段川特定目的会社	取得年月日	2004年2月13日
土地	所在	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	地積	全体敷地 (注1)
			持分対応	4,524.61㎡ 3,924.68㎡
所有形態(注1)		所有権・所有権(共有:持分割合86.5%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建	延床面積	一棟全体 (注2)
			専有面積	28,420.85㎡ 15,401.91㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1994年2月
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)。なお、全体敷地は3筆からなり、そのうち2筆は区分所有者との共有(持分割合:86.5%、持分対応面積3,845.35㎡)であり、1筆(25番11:79.33㎡)は単独所有です。

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者: 国立研究開発法人科学技術振興機構。本信託不動産は区分所有建物の専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 一部隣地所有者が所有する建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては、一部を除き、各隣地所有者等と確認書を締結しています。
2. 本土地の一部に公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者は、かかる公開空地(アトリウムを含みます。)を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。
3. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地の分割請求ができないこと、専有部分・共用部分持分・敷地の共有持分を分離して処分できないこと等が定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないため、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
4. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
サンプリング調査の結果、専有部分天井内の梁、空調機械室内に吹付けアスベスト材等が使用されていることが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。使用されている吹付け材は湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした(「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」に基づく定量下限である0.5ファイバー/リットル未満)。今後、適宜、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。

J P R 上野イーストビル（物件番号：事務所B - 7）

立地条件		東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,250百万円
取得先		電友ビルディング株式会社ほか	取得年月日	2004年3月1日
土地	所在	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	地積	全体敷地
			持分対応	1,242.97㎡ 1,242.97㎡
所有形態		所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	延床面積	一棟全体
			持分対応	8,490.44㎡ 8,490.44㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1992年10月
	不動産管理会社	ジョーンズラングラサール株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 東側隣地所有者等が所有する工作物の一部が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者等と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来当該越境物を改築等する際の修正及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

立川ビジネスセンタービル(物件番号:事務所B-8)

立地条件		JR線「立川」駅徒歩5分			
特定資産の種類 (注1)		不動産信託受益権	取得価格	(1) 888百万円 (2) 2,300百万円	
信託期間		2004年8月30日～2024年8月30日	信託受託者	三井住友信託銀行	
取得先		(1) 野村不動産株式会社 (2) 東京建物株式会社	取得年月日	(1) 2005年9月30日 (2) 2007年2月28日	
土地	所在	東京都立川市曙町二丁目38番5号	地積	全体敷地 (注2)	2,047.22㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合46.7%)		持分対応	955.43㎡
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	延床 面積	一棟全体 (注3)	14,706.36㎡
	所有形態(注4)	区分所有権		専有面積	4,812.21㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	1994年12月	
			用途	事務所	

(注1) 本投資法人は、(1)2005年9月30日に土地(299番)の所有権の共有持分(16.9%)と建物(4階及び5階部分)の区分所有権を信託財産とする信託受益権を、(2)2007年2月28日に土地(299番)の所有権の共有持分(29.7%)と建物(8～10階及び11階の一部)の区分所有権をそれぞれ取得した後、2014年7月1日付で信託受託者との間で(2)の不動産を追加信託する追加信託契約を締結したことにより、現在は信託受益権のみを保有しています。

(注2) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注4) 他の区分所有者:多摩信用金庫ほか3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項] 1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。また、同規約においては、敷地及び共用部分につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。

ライズアリーナビル(物件番号:事務所B-9)

立地条件		東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結、JR線「池袋」駅徒歩10分		
特定資産の種類 (注1)		不動産信託受益権	取得価格	(1) 5,831百万円 (2) 7,300百万円
信託期間		2007年1月31日～2031年10月31日 2009年3月27日～2031年10月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		(1) 大成建設株式会社 (2) 東池袋合同会社	取得年月日	(1) 2007年3月22日 (2) 2021年10月28日
土地	所在	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	地積	全体敷地 (注2) 持分対応
	所有形態	所有権(共有:持分割合27.8%)	用途地域	商業地域
建物	構造と階数 (注4)	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 地下3階付42階建	延床 面積	一棟全体 (注3) 専有部分 の持分面積
	所有形態 (注5)	区分所有権	竣工年月	2007年1月
	不動産管理会社	大成有楽不動産株式会社	用途	事務所

(注1) 本投資法人は、(1)2007年3月22日に区分所有建物の専有部分及び専有部分の共有持分(持分割合95.5%)並びにその敷地の共有持分(持分割合15.9%)、(2)2021年10月28日に区分所有建物の専有部分及び専有部分の共有持分(持分割合4.5%)並びにその敷地の共有持分(11.9%)を信託財産とする信託受益権を取得した後、2021年10月28日付で(1)の不動産について、信託受託者との間で追加信託契約を締結し、(2)の信託受益権に追加信託したことにより、現在は信託受益権のみを保有しています。

(注2) 住宅棟を含む再開発全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 住宅棟を含む延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注4) 住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建です。

(注5) 他の区分所有者: 1名(業務棟部分のうち事務所部分のみ)

[特記事項] 1. 本投資法人を含む各区分所有者(業務棟部分のうち事務所部分のみ)は、各々所有する本建物の専有部分を大成有楽不動産株式会社に一括して賃貸し、大成有楽不動産株式会社は、転借人にこれを転貸(サブリース)しています。

2. 建物賃貸借契約の概要

1) 「一括運用に関する協定書」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた専有面積比に応じて配分・負担することになっています。

2) 大成有楽不動産株式会社は転借人から敷金の預託を受けており、全ての転借人から実際に収受した敷金の総額を、上記専有面積比に応じて賃貸人に預託することとされています。

3. 「一括運用に関する協定書」において、区分所有者等(区分所有者及び本投資法人をいいます。以下同じです。)は、各々が本建物について有する区分所有権(これらに係る信託受益権を含みます。)の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して、事前に他の区分所有者等に対し、書面にて譲渡申入れの通知を行うこと等が定められています。

4. 本建物は区分所有建物であり、「ライズシティ池袋管理規約」の適用があります。同規約においては、区分所有者は、敷地又は共用部分等について自己の共有持分の分割請求できないことや各専有部分の用途を変更してはならないこと等が定められています。

5. 本土地の一部には、地区施設である歩行者通路の一部が整備され、一般に開放されています。区分所有者は、かかる歩行者通路を将来にわたり近隣に公開された施設として、適正に維持・管理する義務を負っています。

ゆめおおかオフィスタワー(物件番号:事務所B-10)

立地条件		京浜急行「上大岡」駅、横浜市営地下鉄「上大岡」駅直結			
特定資産の種類		不動産	取得価格	6,510百万円	
取得先		横浜市	取得年月日	2007年7月10日	
土地	所在	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	地積	全体敷地 (注1)	12,011.00㎡
				持分対応	2,368.94㎡
所有形態		所有権(共有:持分割合19.7%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付27階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	185,974.87㎡
				専有面積	14,196.02㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1997年3月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:横浜市、京浜急行電鉄株式会社ほか11名。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

オリナタワー(物件番号:事務所B-11)

立地条件		JR総武線「錦糸町」駅徒歩5分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩3分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	31,300百万円	
取得先		土地:東京建物株式会社 建物:錦糸町プロジェクト特定目的会社	取得年月日	2009年6月29日	
土地	所在	東京都墨田区太平四丁目1番3号	地積	全体敷地 (注1)	27,335.29㎡
				持分対応	6,518.66㎡
	所有形態	敷地の一部の所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数 (注3)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 地下2階付45階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	257,842.41㎡
				専有面積	23,692.60㎡
	所有形態 (注4)(注5)	区分所有権	竣工年月	2006年2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

全体敷地は7筆からなり、そのうち1筆が本投資法人の所有部分です。他の6筆については、他の区分所有者が所有しています。

(注2) 商業棟、住宅棟を含む全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 建物の構造と階数は商業棟、住宅棟を含めた登記上の表示であり、業務棟は地下2階付31階建となります。

(注4) 建物の所有形態は、業務棟の1階、5階~18階の区分所有権となっています。

他の区分所有者:三井住友信託銀行株式会社(業務棟のみ)

(注5) 上記階数は登記上の表示であり、館内表示上は1階、4階、17階となります。

[特記事項] 1. 本不動産は、東京都都市計画特定街区「太平四丁目特定街区」及び墨田区の「錦糸町公園周辺地区地区計画」に基づき整備された施設建築物・敷地であり、業務棟・商業棟・住宅棟から構成されています。本投資法人は、業務棟の区分所有者として「オリナス業務商業管理規約」等の適用を受けるほか、全体敷地のうち、住宅棟による個別の管理対象部分を除いた部分の管理運営等を定めた「オリナス管理規約」等の適用を受けます。なお、「オリナス管理規約」において専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

JPR横浜ビル(物件番号:事務所B-12)

立地条件		JR線・京浜急行本線・東急東横線・横浜市営地下鉄・相模鉄道本線「横浜」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	7,000百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2010年12月27日	
土地	所在	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	地積	全体敷地	1,110.28㎡
				持分対応	1,110.28㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床 面積	一棟全体	8,772.51㎡
				持分対応	8,772.51㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1981年5月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

[特記事項] 1. 西側隣接地よりコンクリート造縁石が本土地に越境しており、また、本土地のレンガ造塀が西側隣接地に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

2. 横浜市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号:建指第111号/認定年月日:2003年9月16日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

J P R大宮ビル(物件番号:事務所B - 13)

立地条件		J R京浜東北線・高崎線・宇都宮線・東北新幹線・上越新幹線ほか「大宮」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,090百万円
信託期間		2009年1月30日～2033年3月20日	信託受託者	三井住友信託銀行
取得先		非開示(国内の事業会社)	取得年月日	2013年3月22日
土地	所在	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目 1番1ほか(地番)	地積	全体敷地 2,268.09m ² 持分対応 2,268.09m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建	延床面積	一棟全体 9,203.98m ² 持分対応 9,203.98m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	2009年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 本土地のうち、東側道路部分(40.82m²)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されています。

センシティビルディング(物件番号:事務所B-14)

立地条件	JR総武線「千葉」駅徒歩2分、京成千葉線「京成千葉」駅徒歩1分、 千葉都市モノレール「千葉」駅徒歩1分				
特定資産の種類	不動産	取得価格	13,870百万円		
取得先	大成有楽不動産株式会社	取得年月日	2020年3月27日		
土地	所在	千葉県千葉市中央区新町1000番ほか(地番)	全体敷地 (注1)	20,054.15㎡	
			持分対応	2,226.85㎡	
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合11.1%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付23階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	158,663.55㎡
				専有面積	13,290.06㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1993年4月 1998年8月増築	
	不動産管理会社	大成有楽不動産株式会社	用途	事務所	

(注1)再開発全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2)再開発全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3)他の区分所有者:大成有楽不動産株式会社ほか28名。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項]1.本土地の一部(1010番、1012番及び1014番)には権利変換計画に関する千葉県知事作成の1990年3月13日付千葉新町地区市街地再開発組合宛認可書及び登記事項証明書記載の地上権が設定されていますが、地上権設定に関する契約書は締結されていません。その主な内容は次のとおりです。

原因:1990年4月13日都市再開発法(昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。)による権利変換

地上権設定の目的:高架モノレール敷設

地上権設定の範囲:(1010番)東京湾平均潮位プラス24.963mから36.302mの間

(1012番)東京湾平均潮位プラス24.495mから34.080mの間

(1014番)東京湾平均潮位プラス22.491mから33.541mの間

存続期間:1990年4月13日からモノレール構築物存続中

地代:無償

地上権者:千葉市

- 本土地の一部において、モノレール構築物を設置している隣地所有者に対して、隣接地が囲繞地であることに伴う通行権を負担しています。
- 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、組合員資格の変動を伴う区分所有部分の譲渡等を行うとする区分所有者は、事前に書面で理事長に届出て、理事長の承認を得なければならないこと、共用部分又は敷地の分割請求をすることができないこと、専有部分とその専有部分に係わる敷地とを分離して処分することはできないことなどが定められています。
- 建物賃貸借契約の概要
 - 本建物のうち、本建物西棟の1階から4階(以下「西棟低層」といいます。)の本投資法人の取得対象部分については、大成有楽不動産株式会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。
 - 本建物のうち、本建物西棟の5階から23階(以下「西棟高層」といいます。)の本投資法人の取得対象部分については、協定に従い、大成有楽不動産株式会社との間で、西棟高層の第三者に賃貸する他の区分所有部分(一部の区分所有部分は除きます。)と併せて第三者に転貸する旨のマスターリース契約を締結しています。
 - 西棟高層部分の専有部分から生じる賃貸収益等は、その合計額を上記2)のマスターリース契約により定められた比率に応じて配分されます。本投資法人の当該比率は11,451.51002分の4,664.51768です。
 - 大成有楽不動産株式会社は、転借人から敷金の預託を受けており、西棟低層部分については、本投資法人の所有部分について転借人から預託を受けた敷金等の全額を本投資法人に預託し、西棟高層部分については、上記3)に記載の比率に応じて預託することとなっています。
- 本土地の地中壁・耐圧盤(いずれも本建物建築時に残置されたもの)の一部が南東側隣接道路に越境していますが、これらについては、本建物建築時に千葉市長に対して届出がなされており、越境の事実の確認、将来道路工事等を行う場合の本土地所有者(本投資法人を含みます。)による越境状態の解消及び費用負担について確認しています。

田無アスタ（物件番号：商業施設等B - 1）

立地条件		西武新宿線「田無」駅近接			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	10,200百万円		
信託期間	2001年3月16日～2031年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	2001年11月16日		
土地	所在	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	地積	全体敷地 (注1)	12,326.30㎡
				持分対応	5,183.52㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合42.1%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	80,675.27㎡
				専有部分 の持分面積	20,727.97㎡
	所有形態(注3)	区分所有権（共有：持分割合52.9%）	竣工年月	1995年2月	
	不動産管理会社	株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注1) 建物全体の敷地面積（他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分（以下「本件専有部分」といいます。）の他の共有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。）

(注3) 本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託不動産に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合（敷地権割合）は1億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合（敷地権割合）は、1億分の42,052,535となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか44名がいます。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか112名の区分所有者がいます。駐車場部分は西東京市ほか3名の共有になっています。

[特記事項] 1. 本信託不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認書は取得されておらず、また、本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。

2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の使用、管理、運営等について、共有者間での意思決定を行うための機関としてASTA（アスタ）共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています（ただし、当該不分割特約の登記はなされていません）。更に、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。

3. 本件専有部分の東側は株式会社西友が使用していますが、この専用使用部分は1995年1月18日付の田無市（現西東京市）と株式会社西友との建物賃借契約に基づく部分（以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。）と、それ以外の部分（以下「他共有者専用使用部分」といいます。）から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専用使用部分の共有持分を購入すると同時に1995年2月10日付で田無市から当初委託者に承継されました。当初委託者は1995年2月10日に、本件専用部分の他の共有者である個人地権者全員から当該個人地権者が有する共有持分を一括して借受けている株式会社アスタ西東京との間で、本件専用使用部分と他共有者専用使用部分について、それぞれ相手方の専用使用権を認める契約を締結しています。本信託不動産に係る信託受託者は、上記建物賃借契約上の賃貸人としての地位及び専用使用契約上の地位を承継しています。信託受託者は本件専用使用部分を上記建物賃借契約に基づき株式会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分を株式会社西友以外の専門店へも賃貸しており、本件専有部分は株式会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっています。上記の共有物に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。

したがって、信託受託者と株式会社西友との現状の建物賃借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市から約半数（400分の196）の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。

4. 当初委託者は上記建物賃借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転貸することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃借契約上の賃貸人の地位を承継しています。

キュボ・ラ本館棟(物件番号:商業施設等B-3)

立地条件		J R京浜東北線「川口」駅徒歩1分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	2,100百万円	
取得先		大成建設株式会社	取得年月日	2006年3月31日	
土地	所在	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	地積	全体敷地 (注1)	15,008.28㎡
				持分対応	1,100.74㎡
所有形態(注3)		所有権(共有:持分割合7.3%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下2階付10階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	48,321.96㎡
				専有面積	5,870.33㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	2006年1月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注1)住宅棟を含む再開発地域全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟(キュボ・ラ本館棟のみ)全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3)他の区分所有者:川口市ほか20名(キュボ・ラ本館棟のみ)。本不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本不動産は、川口1丁目1番第一種市街地再開発事業により公共施設と一体的に整備されており、当該事業の中で本不動産の敷地と公共施設敷地との区分について確定されています。したがって、公共施設との間の境界確認書はあらかじめ取得されていません。
2. 本不動産は、再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、本館棟・分譲住宅棟・賃貸住宅棟から構成されています。本投資法人は、キュボ・ラ本館棟の区分所有者として「キュボ・ラ本館棟管理規約」等の適用を受けるほか、再開発敷地のうち各棟による個別の管理対象部分を除いた部分の管理運営等を定めた「キュボ・ラ団地管理規約」等の適用を受けます。なお、「キュボ・ラ本館棟管理規約」において、専有部分の譲渡・貸与に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことが定められています。

J P R 武蔵小杉ビル(物件番号:商業施設等B-4)

立地条件		J R南武線・東急東横線「武蔵小杉」駅徒歩2分、J R横須賀線「武蔵小杉」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	7,254百万円	
取得先		株式会社東京機械製作所	取得年月日	2006年9月28日	
土地	所在	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目 420番1ほか(地番)	地積	全体敷地	4,757.09㎡
				持分対応	4,757.09㎡
所有形態		所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付6階建	延床 面積	一棟全体	18,394.32㎡
				持分対応	18,394.32㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1983年3月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

- [特記事項] 1. 本建物の賃借人との間で「建物賃貸借についての協定書」を締結しています。同協定書において、本投資法人が本建物を他に譲渡その他の処分をする場合には、事前にその旨賃借人に通知するものとされ、賃借人が譲受を希望したときは、同一条件で、他の者(本投資法人の関連会社を除きます。)に優先して、賃借人に買受けをさせること等が定められています。

武蔵浦和ショッピングスクエア(物件番号:商業施設等B-5)

立地条件		JR埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,335百万円
信託期間		2005年11月1日～2027年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ	取得年月日	2007年3月19日
土地	所在	埼玉県さいたま市南区别所七丁目3番1号	地積	全体敷地 8,317.99m ² 持分対応 4,159.00m ²
	所有形態(注1)	所有権 (不動産信託受益権(準共有:持分割合 50.0%))	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付4階建	延床 面積	一棟全体 28,930.36m ² 専有部分 の持分面積 14,465.18m ²
	所有形態 (注1)(注2)	区分所有権 (不動産信託受益権(準共有:持分割合 50.0%))	竣工年月	2005年10月
	不動産管理会社 (注3)	野村不動産コマース株式会社、 株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等

(注1)他の準共有者:野村不動産マスターファンド投資法人

(注2)本建物は一棟全体が区分所有建物として登記されており、その区分所有権の全部が本不動産信託受益権の対象になっています。

(注3)本信託不動産は野村不動産コマース株式会社と株式会社プライムプレイスが共同してプロパティ・マネジメント業務を行います。

[特記事項]1.他の準共有者との間で「受益者間協定書」等を締結しています。同協定書において、他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与する規定、準共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)についての規定等があります。

- 2.本建物は、東側隣接地に存する建物(以下「隣接建物」といいます。)とともに一棟の建物として建築確認申請及び完了検査を受けています。本建物又は隣接建物の修繕、建替え等を行う場合は、隣接建物の管理組合との「建物間協定」等に基づき、相互に協力し、建築確認申請に同意するものとされています。

川崎ダイスビル(物件番号:商業施設等B-6)

立地条件		京浜急行本線「京急川崎」駅徒歩1分、JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩5分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格(注1)	15,080百万円
信託期間		(1) 2007年4月12日～2027年4月30日 (2) 2003年8月28日～2033年8月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		川崎ダイス特定目的会社	取得年月日	2007年4月12日
土地	所在	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 8番3ほか(地番)	地積	全体敷地(注2) 4,475.45㎡ 持分対応(注3) (1) 2,025.62㎡
	所有形態(注5)	(1) 敷地の一部の所有権 地上権(準共有:持分割合83.8%) (不動産信託受益権(準共有:持分割合52.0%)) (2) 地上権(準共有:持分割合13.1%) (不動産信託受益権(準共有:持分割合12.6%))	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建	延床面積	一棟全体(注4) 36,902.01㎡ 専有部分の持分面積 (1) 13,529.76㎡ (2) 395.76㎡
	所有形態(注5)(注6)	(1) 区分所有権 (不動産信託受益権(準共有:持分割合52.0%)) (2) 区分所有権 (不動産信託受益権(準共有:持分割合12.6%))	竣工年月	2003年8月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設等

(注1) 不動産信託受益権(1)及び(2)は取得価格においてはそれぞれ区分せず一体として取得しています。

(注2) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者及び他の準共有者の持分を含みます。)

(注3) 敷地に係る地上権設定契約上の合計面積に、信託受託者が保有する権利の持分割合をそれぞれ乗じて得られた面積は、(1)3,752.56㎡、(2)587.43㎡となります。

(注4) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び他の準共有者の持分を含みます。)

(注5) 他の準共有者:(1)株式会社アエル、(2)株式会社アエルほか7法人。本建物の敷地は13筆からなり、そのうち4筆が信託受託者の所有部分です。本信託不動産は区分所有建物の準共有持分及びその敷地の所有権並びに地上権の準共有持分です。

(注6) (1)の建物の所有形態は地下1階から10階(ただし、1階及び2階の一部を除きます。)の区分所有権、(2)の建物の所有形態は地下2階の区分所有権となっています。

- [特記事項] 1. 不動産信託受益権(1)について他の準共有者との間で「受益者間協定書」を締結しています。同協定書において、分割請求できないこと、準共有持分を譲渡しようとする場合には、他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与すること等が定められています。
2. 不動産信託受益権(2)について、他の準共有者との間で「川崎ダイスビル地下2階共有者会協定書」を締結しています。同協定書において、準共有者は、準共有持分と敷地の所有権とを分離して処分することができないこと、準共有持分を譲渡しようとする場合には、他の準共有者の準共有持分に関し優先買取権を付与すること等が定められています。
3. 本信託土地について、他の地上権者との間で「地上権設定契約書」を取り交わしています。同契約書において、(i)本建物の区分所有権、地上権の準共有持分及び本信託土地の所有権(以下「地上権等」といいます。)又は(ii)信託受益権及び本信託土地の所有権(以下「所有権等」といいます。)を譲渡しようとする場合には、地上権者は、(i)地上権等又は(ii)所有権等を分離して処分することができないこと、他の地上権者の(i)地上権等又は(ii)所有権等に関し優先買取権を付与すること等が定められています。
4. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分することができないこと等が定められています。
5. 本土地の一部(8番23ほか)に関して、川崎市との間で、1998年3月31日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者は当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次のとおりです。

地上権設定の目的:地下鉄道敷設

地上権設定の範囲:東京湾平均海面の下9.05mから東京湾平均海面の下34.00mまで

存続期間:設定の日から鉄道構造物存続期間中

地代:無料

FUNDES上野(物件番号:商業施設等B-7)

立地条件		JR各線「上野」駅徒歩1分、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅徒歩1分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,800百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2019年6月27日	
土地	所在	東京都台東区上野七丁目2番4号	地積	全体敷地 (注1)	383.74m ²
				持分対応 (注2)	315.48m ²
所有形態		敷地の一部の所有権・賃借権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付10階建	延床 面積	一棟全体	2,235.60m ²
				持分対応	2,235.60m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	2017年7月	
不動産管理会社		株式会社プライムプレイス	用途	商業施設等	

(注1)建物全体の敷地面積

全体敷地は5筆からなり、そのうち1筆は土地所有者から賃借しています。

(注2)敷地に係る賃貸借契約上の面積は、67.84m²です。

新潟駅南センタービル(物件番号:事務所C-1)

立地条件		JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,140百万円	
信託期間		2001年3月16日～2031年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	2001年11月16日	
土地	所在	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番(地番)	地積	全体敷地 (注1)	2,706.99m ²
				持分対応	1,425.54m ²
所有形態(注3)		所有権(共有:持分割合52.7%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	19,950.42m ²
				専有面積	5,444.58m ²
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	1996年3月	
不動産管理会社		ジョーンズラングラサー株式会社	用途	事務所	

(注1)建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3)他の区分所有者:株式会社第四北越銀行ほか個人3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本信託不動産は、新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に関して境界確認は取得されておらず、また、本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得に当たり改めて測量は行っていません。
2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の賃貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
3. 信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。

J P R 那覇ビル(物件番号:事務所C-9)

立地条件		ゆいレール「県庁前」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,560百万円
信託期間		2001年3月16日～2031年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	2001年11月16日
土地	所在	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	地積	全体敷地 960.03m ² 持分対応 960.03m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 12階建	延床面積	一棟全体 5,780.71m ² 持分対応 5,780.71m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1991年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

損保ジャパン仙台ビル(物件番号:事務所C-12)

立地条件		J R 東北新幹線・東北本線「仙台」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,150百万円
信託期間		2002年6月26日～2032年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田火災海上保険株式会社	取得年月日	2002年6月26日
土地	所在	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	地積	全体敷地 1,895.67m ² 持分対応 1,895.67m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建及び附属建物	延床面積	一棟全体 10,783.52m ² 持分対応 10,783.52m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1997年12月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 本信託不動産は、「宮城野通周辺地区計画」の区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さが定められており、建替えの際には行政機関との個別協議が必要となります。

損保ジャパン和歌山ビル(物件番号:事務所C-13)

立地条件		J R 阪和線・紀勢本線・和歌山線「和歌山」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,670百万円
信託期間		2002年6月26日～2032年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田火災海上保険株式会社	取得年月日	2002年6月26日
土地	所在	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか (地番)	地積	全体敷地 1,128.45m ² 持分対応 1,128.45m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 9階建	延床面積	一棟全体 6,715.07m ² 持分対応 6,715.07m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1996年7月
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所

天神121ビル(物件番号:事務所C-14)

立地条件	西鉄天神大牟田線「福岡(天神)」駅徒歩3分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩7分、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩1分		
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,810百万円
信託期間	2002年3月19日～2032年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	2002年6月21日
土地	所在	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	地積 全体敷地(注1) 1,164.39㎡ 持分対応 607.86㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合52.2%)	用途地域 商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建	延床面積 一棟全体(注2) 8,690.95㎡ 専有面積 3,117.09㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月 2000年7月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途 事務所

(注1) 建物全体の敷地面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:遠山偕成株式会社ほか10名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。
2. 本信託不動産は「天神一丁目第2地区地区計画」の区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また、隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。更に総合設計制度の適用を受け、容積率の緩和を受けています。これらの緩和を受けるために公共空地及び公開空地(本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。)が設置されており、公共空地及び公開空地の所有者である信託受託者は、かかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

JPR堂島ビル(物件番号:事務所C-17)

立地条件	大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅徒歩2分		
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,140百万円
信託期間	2004年1月23日～2034年1月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先	日本橋興業株式会社	取得年月日	2004年1月23日
土地	所在	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号	地積 全体敷地 668.11㎡ 持分対応 668.11㎡
	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建	延床面積 一棟全体 5,696.01㎡ 持分対応 5,696.01㎡
	所有形態	所有権	竣工年月 1993年10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途 事務所

- [特記事項] 1. 東側及び北側隣接地より建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては各隣地所有者等と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来当該越境物を改築等する際の修正及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

J P R名古屋伏見ビル(物件番号:事務所C-19)

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩7分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	4,137百万円
取得先		ユーエフジェイセントラルリース株式会社	取得年月日	2005年3月22日
土地	所在	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	地積	全体敷地 1,610.38㎡ 持分対応 1,610.38㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床 面積	一棟全体 10,201.44㎡ 持分対応 10,201.44㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1991年3月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 本土地の縁石及びフェンスが南側隣接地に越境しています。これについては隣地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、修繕・改修あるいは新築等を行う場合の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。
2. 本土地に存する機械式駐車場のボルトが南西側隣接地に越境しています。これについては南西側隣接地の土地所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、立体駐車場の建替え若しくは増改築等を行う場合の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

薬院ビジネスガーデン(物件番号:事務所C-20)

立地条件		西鉄天神大牟田線・福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅徒歩2分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	10,996百万円
取得先		薬院ホールディングス特定目的会社	取得年月日	2012年8月8日
土地	所在	福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	地積	全体敷地 4,486.44㎡ 持分対応 4,486.44㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	延床 面積	一棟全体 22,286.35㎡ 持分対応 22,286.35㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	2009年1月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 東側道路、南側道路及び北西側道路の縁石、アスファルト舗装の一部が本土地に越境しています。また、本土地の床石の一部が北西側道路に越境しています。これらについては、道路所有者と覚書を締結しており、越境の事実の確認、将来当該越境物を除却・再構築する場合の越境状態の解消及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

J P R心斎橋ビル(物件番号:事務所C-21)

立地条件		大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩2分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,430百万円
信託期間		2005年5月30日～2029年6月30日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		個人	取得年月日	2005年5月30日
土地	所在	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	地積	全体敷地 609.31㎡ 持分対応 609.31㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下2階付10階建	延床 面積	一棟全体 5,303.98㎡ 持分対応 5,303.98㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	2003年2月 2005年1月増築
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 北側隣接地よりコンクリート塀の一部が本土地に越境しています。また、本土地より西側隣接地に対し鉄柵の一部が越境しています。

J P R心齋橋ウエスト(物件番号:事務所C-22)

立地条件		大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩3分、 大阪メトロ四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,750百万円
信託期間		2004年6月30日～2030年1月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2020年1月30日
土地	所在	大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	地積	全体敷地 1,405.74m ² 持分対応 1,405.74m ²
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建	延床面積	一棟全体 7,738.47m ² 持分対応 7,738.47m ²
	所有形態	所有権	竣工年月	1986年9月 2007年2月増築
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	事務所

[特記事項] 1. 本土地のうち、北側及び東側道路部分(151.32m²)は、船場建築線の規制により、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に指定されています。

2. 本信託不動産は大阪市総合設計制度の適用を受け道路斜線制限の緩和を受けています。かかる緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に公開し、適切に維持・管理する義務を負っています。

グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(物件番号:事務所C-23)

立地条件	JR各線「大阪」駅、阪急電鉄・阪神電鉄各線「大阪梅田」駅及び 大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅至近			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	11,800百万円	
信託期間	2014年12月12日～2031年12月31日	信託受託者	三井住友信託銀行	
取得先	東京建物株式会社	取得年月日	2021年12月24日	
土地	所在	大阪府大阪市北区大深町4番1号(うめきた 広場)、同4番20号(南館)	地積 全体敷地 (注1)	20,488.08㎡
			持分対応 (注2)	1,003.92㎡
	所有形態 (注4)	所有権(共有:持分割合10%)・賃借権(準共 有:持分割合10%) (不動産信託受益権(準共有:持分割合 49.0%))	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付 2階建(うめきた広場)、鉄骨・鉄骨鉄筋コ ンクリート造陸屋根地下3階付38階建(南 館)	延床 面積 一棟全体 (注3)	10,226.10㎡(うめきた広場) 181,371.39㎡(南館)
			持分対応	501.08㎡(うめきた広場) 8,887.20㎡(南館)
	所有形態 (注4)	所有権(共有:持分割合10%) (不動産信託受益権(準共有:持分割合 49.0%))	竣工年月	2013年2月(うめきた広場) 2013年3月(南館)
	不動産管理会社	非開示	用途	事務所

(注1)各建物全体の敷地面積の合計(他の共有者及び他の準共有者の持分を含みます。)

(注2)敷地に係る賃貸借契約上の面積に、信託受託者が保有する権利の持分割合を乗じて得られた面積は、485.93㎡となります。

(注3)各建物一棟全体の延床面積の合計(他の共有者及び他の準共有者の持分を含みます。)

(注4)他の共有者:非開示

他の準共有者:非開示

全体敷地は3筆からなり、そのうち1筆は土地所有者から賃借しています。

(注5)本物件及びグランフロント大阪(北館)の取得に伴い、以下の返還請求権及び普通株式を取得しています。また、これらの返還請求権及び普通株式は、本物件及びグランフロント大阪(北館)の持分と独立して譲渡することはできないものとされています。なお、これらの返還請求権及び普通株式の取得価格は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)に記載しており、本物件及びグランフロント大阪(北館)の取得価格には含まれていません。

・一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金490,000円の返還請求権を490,000円で取得。

・株式会社KMOの普通株式1,666株を1株当たり50,000円として83,300,000円で取得。

・一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金4,900,000円の返還請求権を4,900,000円で取得。

[特記事項]1.本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。

グランフロント大阪（北館）（物件番号：事務所C - 24）

立地条件	JR各線「大阪」駅、阪急電鉄・阪神電鉄各線「大阪梅田」駅及び 大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅至近				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	9,500百万円		
信託期間	2014年12月12日～2031年12月31日	信託受託者	三井住友信託銀行		
取得先	東京建物株式会社	取得年月日	2021年12月24日		
土地	所在	大阪府大阪市北区大深町3番1号	地積	全体敷地 (注1)	22,680.03㎡
				持分対応	1,111.32㎡
	所有形態 (注3)	所有権（共有：持分割合10%） （不動産信託受益権（準共有：持分割合 49.0%））	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3 階付38階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	290,030.59㎡
				持分対応	14,211.50㎡
	所有形態 (注3)	所有権（共有：持分割合10%） （不動産信託受益権（準共有：持分割合 49.0%））	竣工年月	2013年2月	
	不動産管理会社	非開示	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積（他の共有者及び他の準共有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の共有者及び他の準共有者の持分を含みます。）

(注3) 他の共有者：非開示

他の準共有者：非開示

(注4) 上記グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（物件番号：事務所C - 23）の（注5）参照

[特記事項] 1. 本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。

JPR堂島ウエスト（物件番号：事務所C - 25）

立地条件	大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅徒歩5分				
特定資産の種類	不動産	取得価格	2,460百万円		
取得先	東京建物株式会社	取得年月日	2023年1月11日		
土地	所在	大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号	地積	全体敷地 (注1)	938.01㎡
				持分対応	894.91㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合95.4%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7 階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	4,977.52㎡
				専有面積	2,947.16㎡
	所有形態	区分所有権	竣工年月	1996年7月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物全体の敷地面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：東京建物株式会社

[特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は本建物における規約の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、第三者に優先して他の区分所有者に譲渡を申し出ること等が定められています。

2. 北側隣接地よりコンクリート及び建物の付属物の一部が、南東隣接地よりコンクリート、侵入防止壁及びフェンスの一部が、北西側隣地からブロック及びネットフェンスの一部が本土地に越境しています。また、本土地のレンガ堀の地中埋設物の一部が南西側隣接地に越境しています。これらについては、隣地所有者と確認書を締結しており、越境の事実の確認、将来当該越境物を改修等する際の越境状態の解消及び費用負担、及び第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

3. 本土地は、確認済証及び検査済証取得時は特定道路（幅員15m以上の道路）による容積率緩和が適用されましたが、2009年4月6日に当時の大阪市建築主事が特定道路に該当しないと判断され、現在本建物の容積率は容積率限度を超過しています。ただし、検査済証を取得しており、既存不適格建築物と同等との見解を得ています。

ハウジング・デザイン・センター神戸(物件番号:商業施設等C-4)

立地条件		J R神戸線「神戸」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格	7,220百万円	
取得先		三菱信託銀行株式会社	取得年月日	2005年9月28日	
土地	所在	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	地積	全体敷地	3,994.47㎡
				持分対応	3,994.47㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ ガラス板葺 地下2階付11階建	延床 面積	一棟全体	33,877.71㎡
				持分対応	33,877.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1994年6月	
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	商業施設等	

J P R茶屋町ビル(物件番号:商業施設等C-5)

立地条件		大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅・阪急電鉄各線「大阪梅田」駅至近、 J R各線「大阪」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,000百万円	
信託期間		2004年3月29日～2026年8月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		サターンアセット特定目的会社	取得年月日	2006年8月30日	
土地	所在	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	地積	全体敷地	592.45㎡
				持分対応	592.45㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建	延床 面積	一棟全体	3,219.36㎡
				持分対応	3,219.36㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	1994年6月	
	不動産管理会社	野村不動産パートナーズ株式会社	用途	商業施設等	

[特記事項] 1. 本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書が未締結です。

FUNDES天神西通り(物件番号:商業施設等C-6)

立地条件		西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅徒歩5分、 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩9分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,310百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	2023年1月11日	
土地	所在	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番21号	地積	全体敷地	219.26㎡
				持分対応	219.26㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根8階建	延床 面積	一棟全体	1,135.67㎡
				持分対応	1,135.67㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	2022年3月	
	不動産管理会社	株式会社大央	用途	商業施設等	

c. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- 本表は当期保有物件の損益情報を掲載しています。
- 新麹町ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿センタービル、品川キャナルビル、芝大門センタービル、東京スクエアガーデン、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びライズアリーナビルについては、複数回にわたって取得していますが、賃貸借情報、損益情報等について区分して管理を行っていないため、本表においては区分せずに必要に応じ適宜合算して記載しています。

<地域区分について>

- 地域区分の定義は、次のとおりです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

<価格情報について>

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額が、各期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める当該物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- 「期末評価額」は、不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を百万円未満切捨てて記載しています。
なお、物件ごとの鑑定評価機関は前記「a. 組入資産一覧」に記載のとおりです。
- 「期末帳簿価額」は、「取得価格」に取得原価に算入される付随費用と「資本的支出」を加算し、これより減価償却累計額を控除した各期末の貸借対照表計上額をいい、百万円未満切捨てて記載しています。

<賃貸借情報について>

- 「期末テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）、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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（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。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することになっています。そのため、「期末総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る東京建物株式会社との契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率を乗じた面積、「期末総賃貸面積」は転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を記載しています。なお、賃料配分率は、69.72217%です。
- 新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、御茶ノ水ソラシティ、川崎ダイスビル、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の一部については、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「稼働率」は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数を「期末テナント数」に記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。
- ライズアリーナビルについては、各区分所有者（業務棟部分のうち事務所部分のみ）が各々の専有部分を大成有楽不動産株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「一括運用に関する協定書」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定によ

り定められた専有面積比に応じて配分・負担することになっています。そのため、「期末総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所、店舗及び倉庫に係る大成有楽不動産株式会社との契約上の合計面積に本投資法人の専有面積比を乗じた面積、「期末総賃貸面積」は転借人への転貸面積に本投資法人の専有面積比を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を記載しています。

- ・ センシティビルディングについては、西棟低層部分と西棟高層部分を大成有楽不動産株式会社にそれぞれ一括して賃貸し、同社はこれらを転借人に転貸(サブリース)しています。なお、西棟高層部分については、大成有楽不動産株式会社が自己及び他の区分所有者の所有部分(一部の区分所有部分を除きます。)と合わせて転貸(サブリース)しています。西棟高層部分の専有部分から生じる賃貸収益等は、その合計額を大成有楽不動産株式会社とのマスターリース契約により定められた比率に応じて配分することになっています。そのため、「期末総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る大成有楽不動産株式会社との契約上の面積のうち、西棟低層部分は本投資法人が保有する持分面積を、西棟高層部分は本投資法人が保有する持分面積に対応する積数比を乗じた面積をそれぞれ算出し、これらを合計した上で、小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、転借人への転貸面積のうち、西棟低層部分は本投資法人が保有する持分面積を、西棟高層部分は本投資法人が保有する持分面積に対応する積数比を乗じた面積をそれぞれ算出し、これらを合計した上で、小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。なお、テナント数は、転借人の数を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、各物件における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「月末稼働率の期中平均」は、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。

< 損益情報について >

- ・ 「営業日数」は、期中に追加取得又は一部売却があった場合には、取得価格加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しています。なお、千円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「賃料等収入」は、賃料、地代、共益費及び月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を記載しています。また、「その他賃貸事業収入」は、附加使用料及び時間貸駐車料等の変動収入を記載しています。
- ・ 「賃貸事業費用」は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ 「NOI」は、ネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る「賃貸事業収入合計」から「賃貸事業費用合計」(信託不動産に係る信託報酬は含みません。)を控除した金額をいいます。
- ・ 「NCF」は、ネットキャッシュフローをいい、「NOI」から「資本的支出」を控除した金額をいいます。
- ・ 兼松ビル別館、オーバルコート大崎マークウエスト、南麻布ビル、六番町ビル、御茶ノ水ソラシティ、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、田無アスタ、キューポ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)、グランフロント大阪(北館)及びハウジング・デザイン・センター神戸の「賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。
- ・ 「年換算NOI利回り」は、「NOI」を各物件の「取得価格」で除した割合を稼働日数(取得価格加重平均稼働日数)に応じて年換算した利回りを記載しています。

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	J P R 人形町ビル	新麹町ビル	M S 芝浦ビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	16,276	2,874	2,100	2,420	11,200
投資比率 (%)	3.3	0.6	0.4	0.5	2.3
期末評価額 (百万円)	14,300	2,970	3,230	4,300	14,400
投資比率 (%)	2.4	0.5	0.5	0.7	2.4
期末帳簿価額 (百万円)	14,630	2,351	2,075	2,408	10,777
賃貸借情報					
期末テナント数	11	1	5	20	10
期末総賃貸可能面積 (m ²)	8,090.74	2,291.13	2,802.22	3,319.37	14,468.38
期末総賃貸面積 (m ²)	7,689.05	2,291.13	2,802.22	3,319.37	14,468.38
稼働率					
期末稼働率 (%)	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	380,786		97,250	114,036	496,824
賃料等収入 (千円)	365,752		90,346	109,644	451,970
その他賃貸事業収入 (千円)	15,034		6,904	4,392	44,853
賃貸事業費用合計 (千円)	129,532		33,239	40,935	156,272
外注委託費 (千円)	23,039		6,282	494	105
水道光熱費 (千円)	36,261		7,184	3,808	21,154
公租公課 (千円)	48,400		8,081	8,116	25,125
保険料 (千円)	481		144	119	683
修繕工事費 (千円)	10,252		8,784	4,716	23,358
管理委託料 (千円)	10,003		2,289	3,527	9,896
管理組合費 (千円)	-		-	19,322	73,114
その他賃貸事業費用 (千円)	1,093		472	829	2,835
NOI (= -) (千円)	251,254	71,306	64,011	73,101	340,551
減価償却費 (千円)	67,462	16,269	20,236	12,041	64,439
賃貸事業損益 (= -) (千円)	183,792	55,036	43,774	61,060	276,111
資本的支出 (千円)	63,153	2,167	4,900	4,652	105,160
NCF (= -) (千円)	188,101	69,138	59,110	68,448	235,390
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	3.1	4.9	6.0	6.0	6.0

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	J P R 市ヶ谷ビル	オーバルコート 大崎マーク ウエスト	新宿スクエア タワー	ビッグス 新宿ビル	アクロス 新川ビル ・アネックス
価格情報					
取得価格 (百万円)	5,100	3,500	14,966	15,121	710
投資比率 (%)	1.0	0.7	3.0	3.0	0.1
期末評価額 (百万円)	4,830	5,270	15,500	19,400	806
投資比率 (%)	0.8	0.9	2.6	3.3	0.1
期末帳簿価額 (百万円)	5,195	2,676	12,728	15,418	604
賃貸借情報					
期末テナント数	9	1	29	23	4
期末総賃貸可能面積 (㎡)	3,852.87	4,088.44	19,266.47	15,222.80	1,264.51
期末総賃貸面積 (㎡)	3,852.87	4,088.44	18,968.36	15,188.12	1,264.51
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	98.5	99.8	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	91.3	100.0	96.6	99.3	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	146,048		406,119	623,315	38,668
賃料等収入 (千円)	138,934		405,986	591,290	35,599
その他賃貸事業収入 (千円)	7,114		133	32,025	3,068
賃貸事業費用合計 (千円)	63,743		120,161	218,097	16,856
外注委託費 (千円)	10,836		-	54,563	1,001
水道光熱費 (千円)	8,048		-	58,626	2,042
公租公課 (千円)	23,310		89,907	71,275	2,993
保険料 (千円)	210		2,556	799	59
修繕工事費 (千円)	15,275		6,030	15,010	2,769
管理委託料 (千円)	3,594		1,666	12,023	1,039
管理組合費 (千円)	-		-	-	6,949
その他賃貸事業費用 (千円)	2,466		20,000	5,798	-
NOI (= -) (千円)	82,304	114,866	285,958	405,217	21,811
減価償却費 (千円)	23,380	12,905	54,574	77,392	6,993
賃貸事業損益 (= -) (千円)	58,923	101,960	231,383	327,825	14,818
資本的支出 (千円)	11,661	-	1,081	15,195	45,065
NCF (= -) (千円)	70,643	114,866	284,877	390,022	23,253
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	3.2	6.5	3.8	5.3	6.1

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	新宿 センタービル	南麻布ビル	品川キャナル ビル	六番町ビル	J P R原宿ビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	24,320	3,760	2,041	2,800	8,400
投資比率 (%)	4.9	0.8	0.4	0.6	1.7
期末評価額 (百万円)	21,200	3,420	2,140	3,730	10,100
投資比率 (%)	3.6	0.6	0.4	0.6	1.7
期末帳簿価額 (百万円)	24,160	3,760	1,851	2,893	8,886
賃貸借情報					
期末テナント数	26	1	6	1	11
期末総賃貸可能面積 (㎡)	10,417.25	3,405.73	1,870.50	2,501.16	4,759.80
期末総賃貸面積 (㎡)	10,058.67	3,405.73	1,870.50	2,501.16	4,217.65
稼働率					
期末稼働率 (%)	96.6	100.0	100.0	100.0	88.6
月末稼働率の期中平均 (%)	96.6	100.0	100.0	100.0	86.7
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	626,767		74,091		207,967
賃料等収入 (千円)	601,873		68,318		198,515
その他賃貸事業収入 (千円)	24,893		5,773		9,452
賃貸事業費用合計 (千円)	208,037		24,890		80,960
外注委託費 (千円)	55,631		642		8,919
水道光熱費 (千円)	40,221		6,351		10,302
公租公課 (千円)	81,728		8,014		43,541
保険料 (千円)	740		171		221
修繕工事費 (千円)	12,341		1,882		7,849
管理委託料 (千円)	17,024		2,085		3,689
管理組合費 (千円)	-		5,447		-
その他賃貸事業費用 (千円)	349		295		6,437
NOI (= -) (千円)	418,729	72,059	49,201	69,244	127,007
減価償却費 (千円)	91,051	15,377	12,646	13,387	22,017
賃貸事業損益 (= -) (千円)	327,678	56,682	36,554	55,856	104,989
資本的支出 (千円)	136,231	10,927	5,117	3,245	43,212
NCF (= -) (千円)	282,497	61,132	44,084	65,999	83,795
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	3.4	3.8	4.8	4.9	3.0

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
用途	事務所				
不動産の名称	J P R 日本橋堀留ビル	J P R 千駄ヶ谷ビル	銀座三和ビル	大手町タワー (底地)	サイエンス プラザ・四番町 プラザ
価格情報					
取得価格 (百万円)	5,100	15,050	3,400	36,000	2,660
投資比率 (%)	1.0	3.0	0.7	7.2	0.5
期末評価額 (百万円)	6,950	11,900	3,880	56,700	3,470
投資比率 (%)	1.2	2.0	0.7	9.5	0.6
期末帳簿価額 (百万円)	4,867	14,650	3,677	38,388	2,745
賃貸借情報					
期末テナント数	5	6	9	2	24
期末総賃貸可能面積 (㎡)	5,299.88	6,177.74	1,896.70	11,034.78	3,325.29
期末総賃貸面積 (㎡)	5,299.88	6,177.74	1,896.70	11,034.78	3,240.96
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	193,870	310,189	121,791	1,801,499	117,871
賃料等収入 (千円)	183,693	295,149	113,585	1,801,499	114,241
その他賃貸事業収入 (千円)	10,177	15,040	8,205	-	3,629
賃貸事業費用合計 (千円)	56,968	68,375	55,750	1,114,505	37,423
外注委託費 (千円)	10,393	12,237	9,029	-	2,456
水道光熱費 (千円)	10,341	23,507	9,759	-	4,129
公租公課 (千円)	12,316	19,336	32,764	1,114,505	10,792
保険料 (千円)	204	287	74	-	223
修繕工事費 (千円)	17,625	6,786	768	-	2,041
管理委託料 (千円)	3,992	5,845	2,615	-	2,863
管理組合費 (千円)	-	-	-	-	14,499
その他賃貸事業費用 (千円)	2,094	374	738	-	418
NOI (= -) (千円)	136,901	241,814	66,041	686,994	80,447
減価償却費 (千円)	24,005	42,120	9,203	-	12,387
賃貸事業損益 (= -) (千円)	112,896	199,694	56,838	686,994	68,059
資本的支出 (千円)	70,151	31,531	4,819	-	-
NCF (= -) (千円)	66,750	210,282	61,221	686,994	80,447
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	5.3	3.2	3.9	3.8	6.0

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
	事務所				
用途	芝大門 センタービル	東京 スクエアガーデン	J P R 麹町ビル	大手町フィナン シャルシティ ノースタワー	東京建物 東渋谷ビル
不動産の名称					
価格情報					
取得価格 (百万円)	4,213	18,400	5,750	11,400	11,300
投資比率 (%)	0.8	3.7	1.2	2.3	2.3
期末評価額 (百万円)	6,530	22,200	6,230	13,000	12,200
投資比率 (%)	1.1	3.7	1.0	2.2	2.0
期末帳簿価額 (百万円)	4,165	18,199	5,829	11,441	11,591
賃貸借情報					
期末テナント数	9	51	8	9	15
期末総賃貸可能面積 (m ²)	5,401.48	5,971.69	3,493.67	4,191.97	7,822.75
期末総賃貸面積 (m ²)	5,401.48	5,889.04	3,493.67	4,188.85	7,822.75
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	98.6	100.0	99.9	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	96.7	100.0	99.9	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	191,916	351,455	141,527	291,255	338,159
賃料等収入 (千円)	185,169	330,535	134,270	229,563	313,807
その他賃貸事業収入 (千円)	6,746	20,920	7,257	61,692	24,351
賃貸事業費用合計 (千円)	57,573	120,598	38,222	116,907	128,807
外注委託費 (千円)	13,376	25,309	7,989	15,701	22,946
水道光熱費 (千円)	14,836	16,356	7,013	62,084	22,083
公租公課 (千円)	14,023	49,400	14,936	33,569	31,804
保険料 (千円)	554	572	167	438	528
修繕工事費 (千円)	9,284	9,013	3,920	1,664	39,076
管理委託料 (千円)	3,919	16,171	3,433	96	8,408
管理組合費 (千円)	981	-	-	-	-
その他賃貸事業費用 (千円)	595	3,774	760	3,352	3,958
NOI (= -) (千円)	134,342	230,857	103,304	174,348	209,352
減価償却費 (千円)	20,069	44,603	10,620	27,244	33,685
賃貸事業損益 (= -) (千円)	114,273	186,253	92,684	147,104	175,666
資本的支出 (千円)	22,663	1,941	6,976	1,867	71,850
NC F (= -) (千円)	111,679	228,915	96,328	172,480	137,501
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	6.3	2.5	3.6	3.0	3.7

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心				
用途	事務所	商業施設等			
不動産の名称	御茶ノ水 ソラシティ	J P R 渋谷 タワーレコード ビル	J P R 神宮前 4 3 2	新宿三丁目 イーストビル	有楽町駅前ビル ディング (有楽町 イトシア)
価格情報					
取得価格 (百万円)	6,490	12,000	4,275	2,740	3,400
投資比率 (%)	1.3	2.4	0.9	0.6	0.7
期末評価額 (百万円)	7,040	15,300	4,100	2,360	3,490
投資比率 (%)	1.2	2.6	0.7	0.4	0.6
期末帳簿価額 (百万円)	6,512	11,407	4,252	2,497	3,246
賃貸借情報					
期末テナント数	23	1	6	1	1
期末総賃貸可能面積 (m ²)	2,234.95	8,076.85	1,027.33	2,347.81	1,101.92
期末総賃貸面積 (m ²)	2,215.70	8,076.85	792.08	2,347.81	1,101.92
稼働率					
期末稼働率 (%)	99.1	100.0	77.1	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	99.1	100.0	77.1	100.0	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)			57,065		
賃料等収入 (千円)			49,681		
その他賃貸事業収入 (千円)			7,383		
賃貸事業費用合計 (千円)			22,203		
外注委託費 (千円)			2,232		
水道光熱費 (千円)			7,377		
公租公課 (千円)			10,240		
保険料 (千円)			39		
修繕工事費 (千円)			472		
管理委託料 (千円)			1,800		
管理組合費 (千円)			-		
その他賃貸事業費用 (千円)			41		
NOI (= -) (千円)	116,267	271,706	34,861	39,600	48,918
減価償却費 (千円)	20,894	22,099	5,203	5,586	2,685
賃貸事業損益 (= -) (千円)	95,372	249,606	29,658	34,013	46,232
資本的支出 (千円)	5,175	31,561	9,754	-	-
NCF (= -) (千円)	111,091	240,145	25,107	39,600	48,918
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	3.6	4.5	1.6	2.9	2.9

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京都心		東京周辺部		
用途	商業施設等		事務所		
不動産の名称	J P R 銀座 並木通りビル	FUND E S 水道橋	アルカイースト	J P R 千葉ビル	J P R 横浜 日本大通ビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	10,100	3,250	5,880	2,350	2,927
投資比率 (%)	2.0	0.7	1.2	0.5	0.6
期末評価額 (百万円)	11,100	3,470	6,780	1,910	2,460
投資比率 (%)	1.9	0.6	1.1	0.3	0.4
期末帳簿価額 (百万円)	10,126	3,134	4,184	2,127	2,298
賃貸借情報					
期末テナント数	9	5	7	42	19
期末総賃貸可能面積 (m ²)	1,667.92	1,367.56	7,022.76	5,542.93	6,079.73
期末総賃貸面積 (m ²)	1,667.92	1,192.77	7,022.76	5,452.95	6,079.73
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	87.2	100.0	98.4	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	87.2	100.0	98.7	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	201,405	79,184	273,214	155,451	139,703
賃料等収入 (千円)	193,198	67,261	260,400	126,148	122,868
その他賃貸事業収入 (千円)	8,207	11,922	12,814	29,303	16,835
賃貸事業費用合計 (千円)	55,178	21,841	132,090	66,282	49,251
外注委託費 (千円)	3,105	4,502	-	22,249	12,346
水道光熱費 (千円)	7,346	8,974	12,944	23,546	13,380
公租公課 (千円)	1,901	3,401	31,686	9,553	11,025
保険料 (千円)	99	61	1,536	281	309
修繕工事費 (千円)	2,280	623	2,323	5,915	7,917
管理委託料 (千円)	3,520	2,910	7,374	3,613	3,416
管理組合費 (千円)	-	-	76,225	-	-
その他賃貸事業費用 (千円)	36,925	1,367	-	1,122	855
NOI (= -) (千円)	146,227	57,343	141,124	89,168	90,452
減価償却費 (千円)	4,786	9,899	26,549	26,771	24,471
賃貸事業損益 (= -) (千円)	141,440	47,443	114,574	62,397	65,980
資本的支出 (千円)	-	-	27,780	29,009	20,677
NCF (= -) (千円)	146,227	57,343	113,344	60,159	69,774
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	2.9	3.5	4.8	7.5	6.1

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京周辺部				
用途	事務所				
不動産の名称	新横浜第二 センタービル	川口センター ビル	J P R上野 イーストビル	立川ビジネス センタービル	ライズアリーナ ビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	1,490	8,100	3,250	3,188	13,131
投資比率 (%)	0.3	1.6	0.7	0.6	2.6
期末評価額 (百万円)	2,620	11,800	5,870	4,680	18,500
投資比率 (%)	0.4	2.0	1.0	0.8	3.1
期末帳簿価額 (百万円)	1,407	7,168	2,813	2,867	12,297
賃貸借情報					
期末テナント数	23	40	10	23	8
期末総賃貸可能面積 (㎡)	5,287.97	15,586.29	6,454.89	4,587.93	10,531.13
期末総賃貸面積 (㎡)	4,814.59	15,586.29	6,454.89	4,587.93	10,531.13
稼働率					
期末稼働率 (%)	91.0	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	98.5	99.5	100.0	99.3	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	121,844	478,700	185,844	152,406	490,632
賃料等収入 (千円)	115,776	444,529	172,301	146,075	464,647
その他賃貸事業収入 (千円)	6,067	34,170	13,542	6,331	25,984
賃貸事業費用合計 (千円)	42,126	186,959	58,044	51,495	137,282
外注委託費 (千円)	9,631	57,814	15,286	13,975	359
水道光熱費 (千円)	10,124	49,748	19,371	16,871	21,184
公租公課 (千円)	11,782	37,233	15,165	11,028	23,845
保険料 (千円)	244	993	355	392	1,040
修繕工事費 (千円)	7,363	31,183	3,776	3,118	2,695
管理委託料 (千円)	2,510	9,276	3,518	4,383	7,774
管理組合費 (千円)	-	-	-	-	80,344
その他賃貸事業費用 (千円)	469	709	571	1,724	37
NOI (= -) (千円)	79,717	291,741	127,800	100,911	353,349
減価償却費 (千円)	20,397	74,774	26,120	19,449	38,059
賃貸事業損益 (= -) (千円)	59,319	216,967	101,679	81,461	315,289
資本的支出 (千円)	10,810	131,558	628	48,371	-
NCF (= -) (千円)	68,907	160,183	127,172	52,539	353,349
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	10.6	7.1	7.8	6.3	5.3

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京周辺部				
用途	事務所				
不動産の名称	ゆめおおおか オフィスタワー	オリナスタワー	J P R 横浜ビル	J P R 大宮ビル	センシティ ビルディング
価格情報					
取得価格 (百万円)	6,510	31,300	7,000	6,090	13,870
投資比率 (%)	1.3	6.3	1.4	1.2	2.8
期末評価額 (百万円)	7,400	40,900	10,100	11,100	15,700
投資比率 (%)	1.2	6.9	1.7	1.9	2.6
期末帳簿価額 (百万円)	4,996	25,469	7,675	5,526	14,005
賃貸借情報					
期末テナント数	44	22	21	11	73
期末総賃貸可能面積 (m ²)	11,999.58	23,987.40	6,494.67	6,755.32	13,271.26
期末総賃貸面積 (m ²)	11,999.58	23,243.06	6,494.67	6,755.32	12,120.12
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	96.9	100.0	100.0	91.3
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	96.4	91.4	100.0	94.3
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	354,389	944,248	280,270	256,247	594,106
賃料等収入 (千円)	335,263	888,517	260,348	242,574	414,375
その他賃貸事業収入 (千円)	19,125	55,731	19,922	13,672	179,730
賃貸事業費用合計 (千円)	170,624	258,068	132,754	64,071	136,559
外注委託費 (千円)	10,031	-	21,253	10,346	1,956
水道光熱費 (千円)	36,679	59,992	16,072	15,368	67,192
公租公課 (千円)	30,589	51,647	24,003	18,983	20,266
保険料 (千円)	752	1,248	269	388	754
修繕工事費 (千円)	4,166	22,345	55,776	12,819	16,457
管理委託料 (千円)	8,857	21,951	5,928	5,385	8,648
管理組合費 (千円)	77,783	95,704	-	-	16,191
その他賃貸事業費用 (千円)	1,765	5,177	9,450	779	5,091
NOI (= -) (千円)	183,765	686,180	147,516	192,175	457,546
減価償却費 (千円)	41,852	122,485	43,074	59,635	59,966
賃貸事業損益 (= -) (千円)	141,913	563,694	104,441	132,540	397,579
資本的支出 (千円)	-	83,617	347,377	32,937	69,592
NCF (= -) (千円)	183,765	602,562	199,861	159,238	387,953
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	5.6	4.3	4.2	6.3	6.5

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京周辺部				
用途	商業施設等				
不動産の名称	田無アスタ	キューボ・ラ 本館棟	J P R 武蔵小杉ビル	武蔵浦和 ショッピング スクエア	川崎ガイスタビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	10,200	2,100	7,254	4,335	15,080
投資比率 (%)	2.1	0.4	1.5	0.9	3.0
期末評価額 (百万円)	11,100	3,070	5,340	4,350	12,600
投資比率 (%)	1.9	0.5	0.9	0.7	2.1
期末帳簿価額 (百万円)	6,819	1,530	7,070	3,425	12,794
賃貸借情報					
期末テナント数	1	1	1	3	29
期末総賃貸可能面積 (m ²)	31,121.71	5,963.00	19,740.95	14,960.70	12,113.10
期末総賃貸面積 (m ²)	31,121.71	5,963.00	19,740.95	14,960.70	11,920.13
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)				127,041	454,670
賃料等収入 (千円)				127,041	356,679
その他賃貸事業収入 (千円)				-	97,990
賃貸事業費用合計 (千円)				18,356	162,544
外注委託費 (千円)				-	6,347
水道光熱費 (千円)				-	76,246
公租公課 (千円)				14,909	35,373
保険料 (千円)				269	821
修繕工事費 (千円)				1,765	6,760
管理委託料 (千円)				1,402	1,065
管理組合費 (千円)				-	-
その他賃貸事業費用 (千円)				10	35,927
NOI (= -) (千円)	334,201	72,242	150,095	108,684	292,126
減価償却費 (千円)	40,496	10,195	31,238	17,552	44,851
賃貸事業損益 (= -) (千円)	293,705	62,046	118,857	91,132	247,274
資本的支出 (千円)	-	-	17,744	15,683	-
NCF (= -) (千円)	334,201	72,242	132,351	93,001	292,126
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	6.5	6.8	4.1	5.0	3.8

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	東京周辺部	地方			
用途	商業施設等	事務所			
不動産の名称	FUND E S 上野	新潟駅南 センタービル	J P R 那覇ビル	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル
価格情報					
取得価格 (百万円)	3,800	2,140	1,560	3,150	1,670
投資比率 (%)	0.8	0.4	0.3	0.6	0.3
期末評価額 (百万円)	4,090	2,160	2,410	4,110	1,550
投資比率 (%)	0.7	0.4	0.4	0.7	0.3
期末帳簿価額 (百万円)	3,695	1,491	1,636	2,301	1,296
賃貸借情報					
期末テナント数	10	11	23	16	18
期末総賃貸可能面積 (m ²)	1,989.66	5,327.50	3,944.84	7,107.92	4,873.84
期末総賃貸面積 (m ²)	1,989.66	5,033.19	3,944.84	6,976.68	4,866.34
稼働率					
期末稼働率 (%)	100.0	94.5	100.0	98.2	99.8
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	93.1	100.0	94.4	99.8
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	129,649	115,711	122,056	184,150	109,979
賃料等収入 (千円)	92,411	107,521	109,949	174,571	102,335
その他賃貸事業収入 (千円)	37,237	8,189	12,106	9,579	7,644
賃貸事業費用合計 (千円)	47,283	47,103	39,693	69,863	34,677
外注委託費 (千円)	5,594	3,599	10,382	19,965	11,655
水道光熱費 (千円)	24,931	10,975	14,136	15,619	9,850
公租公課 (千円)	3,893	7,385	6,698	17,453	6,462
保険料 (千円)	93	865	209	468	270
修繕工事費 (千円)	2,515	1,158	5,047	7,540	2,640
管理委託料 (千円)	3,302	2,345	3,007	5,383	3,235
管理組合費 (千円)	-	19,194	-	-	-
その他賃貸事業費用 (千円)	6,953	1,579	211	3,432	563
NOI (= -) (千円)	82,366	68,607	82,363	114,287	75,302
減価償却費 (千円)	15,137	16,815	25,593	34,612	21,831
賃貸事業損益 (= -) (千円)	67,228	51,791	56,770	79,674	53,471
資本的支出 (千円)	-	8,549	30,687	34,570	15,824
NC F (= -) (千円)	82,366	60,058	51,676	79,716	59,478
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	4.3	6.4	10.5	7.2	8.9

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	地方				
用途	事務所				
不動産の名称	天神121ビル	JPR堂島ビル	JPR名古屋伏見ビル	薬院ビジネスガーデン	JPR心齋橋ビル
価格情報					
取得価格(百万円)	2,810	2,140	4,137	10,996	5,430
投資比率(%)	0.6	0.4	0.8	2.2	1.1
期末評価額(百万円)	4,080	3,980	3,510	24,400	4,770
投資比率(%)	0.7	0.7	0.6	4.1	0.8
期末帳簿価額(百万円)	1,954	2,098	3,791	9,895	5,338
賃貸借情報					
期末テナント数	16	12	6	16	7
期末総賃貸可能面積(m ²)	3,258.68	3,917.91	7,086.23	16,654.33	4,021.63
期末総賃貸面積(m ²)	3,258.68	3,917.91	7,075.06	16,644.71	3,775.40
稼働率					
期末稼働率(%)	100.0	100.0	99.8	99.9	93.9
月末稼働率の期中平均(%)	89.2	94.5	99.8	99.9	98.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計(千円)	103,345	128,698	155,425	618,191	130,278
賃料等収入(千円)	97,760	122,756	144,542	559,135	122,763
その他賃貸事業収入(千円)	5,584	5,942	10,882	59,055	7,514
賃貸事業費用合計(千円)	35,640	61,556	59,098	206,454	41,923
外注委託費(千円)	-	17,087	13,195	30,738	10,461
水道光熱費(千円)	4,324	7,900	14,486	62,503	7,339
公租公課(千円)	10,259	17,391	16,076	37,250	16,155
保険料(千円)	132	202	311	592	135
修繕工事費(千円)	17	12,708	10,421	57,987	3,970
管理委託料(千円)	2,983	3,120	3,723	12,692	3,640
管理組合費(千円)	17,925	-	-	-	-
その他賃貸事業費用(千円)	-	3,145	882	4,689	220
NOI(= -)(千円)	67,704	67,142	96,327	411,737	88,354
減価償却費(千円)	9,032	21,835	41,740	104,612	30,728
賃貸事業損益(= -)(千円)	58,671	45,306	54,586	307,124	57,626
資本的支出(千円)	-	38,949	46,793	31,786	81,741
NC F(= -)(千円)	67,704	28,193	49,533	379,950	6,613
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格)(%)	4.8	6.2	4.6	7.4	3.2

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	地方				
用途	事務所				商業施設等
不動産の名称	J P R心斎橋 ウエスト	グランフロント 大阪(うめきた 広場・南館)	グランフロント 大阪(北館)	J P R堂島 ウエスト	ハウジング・ デザイン・ センター神戸
価格情報					
取得価格(百万円)	3,750	11,800	9,500	2,460	7,220
投資比率(%)	0.8	2.4	1.9	0.5	1.5
期末評価額(百万円)	4,780	12,300	10,100	2,800	7,330
投資比率(%)	0.8	2.1	1.7	0.5	1.2
期末帳簿価額(百万円)	3,945	11,788	9,496	2,534	6,170
賃貸借情報					
期末テナント数	13	249	98	9	1
期末総賃貸可能面積(m ²)	5,695.71	5,285.94	8,474.10	3,074.30	35,444.13
期末総賃貸面積(m ²)	5,689.41	4,950.09	8,318.53	2,558.92	35,444.13
稼働率					
期末稼働率(%)	99.9	93.6	98.2	83.2	100.0
月末稼働率の期中平均(%)	99.9	93.2	98.1	94.4	100.0
損益情報					
当期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計(千円)	153,303			86,789	
賃料等収入(千円)	143,101			79,921	
その他賃貸事業収入(千円)	10,202			6,867	
賃貸事業費用合計(千円)	49,938			29,433	
外注委託費(千円)	11,712			8,638	
水道光熱費(千円)	10,333			6,870	
公租公課(千円)	12,334			0	
保険料(千円)	250			165	
修繕工事費(千円)	9,184			8,435	
管理委託料(千円)	4,085			2,052	
管理組合費(千円)	-			-	
その他賃貸事業費用(千円)	2,038			3,271	
NOI(= -)(千円)	103,364	170,307	160,320	57,355	171,891
減価償却費(千円)	17,299	38,824	37,067	5,990	75,842
賃貸事業損益(= -)(千円)	86,065	131,483	123,253	51,365	96,048
資本的支出(千円)	6,711	5,093	3,532	17,412	157,647
NCF(= -)(千円)	96,653	165,213	156,788	39,943	14,243
(参考情報)					
年換算NOI利回り (対取得価格)(%)	5.5	2.9	3.3	4.6	4.7

個別物件の収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年 7月 1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	地方	
用途	商業施設等	
不動産の名称	J P R 茶屋町ビル	F U N D E S 天神西通り
価格情報		
取得価格 (百万円)	6,000	3,310
投資比率 (%)	1.2	0.7
期末評価額 (百万円)	8,410	3,690
投資比率 (%)	1.4	0.6
期末帳簿価額 (百万円)	5,948	3,347
賃貸借情報		
期末テナント数	5	6
期末総賃貸可能面積 (m ²)	2,478.42	1,054.30
期末総賃貸面積 (m ²)	2,478.42	1,054.30
稼働率		
期末稼働率 (%)	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0
損益情報		
当期中の営業日数	184	184
賃貸事業収入合計 (千円)	179,505	75,434
賃料等収入 (千円)	168,816	72,283
その他賃貸事業収入 (千円)	10,689	3,150
賃貸事業費用合計 (千円)	37,740	6,064
外注委託費 (千円)	7,286	1,669
水道光熱費 (千円)	9,617	2,781
公租公課 (千円)	11,912	-
保険料 (千円)	142	47
修繕工事費 (千円)	3,893	-
管理委託料 (千円)	4,781	1,500
管理組合費 (千円)	-	-
その他賃貸事業費用 (千円)	105	65
NOI (= -) (千円)	141,765	69,369
減価償却費 (千円)	18,850	8,004
賃貸事業損益 (= -) (千円)	122,914	61,365
資本的支出 (千円)	2,287	-
NCF (= -) (千円)	139,477	69,369
(参考情報)		
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	4.7	4.2

d. ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期保有物件について「地域区分」と「用途」に分けてそれぞれのポートフォリオごとに合計し、記載しています。
- なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「月末稼働率の期中平均」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

<損益情報について>

- ・ 損益項目は、後掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を記載しています。
- ・ 「賃料等収入」は、賃料、地代、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を記載しています。また、「その他賃貸事業収入」は、附加使用料、時間貸駐車料等の変動収入を記載しています。
- ・ 「賃貸事業費用」は、「減価償却費」を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ 「NOI」及び「NCF」の定義並びにその性格については、「個別物件の収益状況」の説明のとおりです。
- ・ 「年換算NOI利回り」は、ポートフォリオの「NOI」をそのポートフォリオに属する物件の取得価格加重平均日数に応じて年換算した利回りを記載しています。
- ・ 売却を行った物件については、価格情報、賃貸借情報には含まれませんが、損益情報には含まれます。

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	全物件合計	東京都心	東京周辺部	地方
用途	-			
不動産の名称	-			
価格情報				
取得価格 (百万円)	497,044	271,116	147,855	78,073
投資比率 (%)	100.0	54.5	29.7	15.7
期末評価額 (百万円)	596,266	315,516	180,370	100,380
投資比率 (%)	100.0	52.9	30.2	16.8
期末帳簿価額 (百万円)	468,364	267,154	128,174	73,035
賃貸借情報				
期末テナント数	1,236	342	388	506
期末総賃貸可能面積 (㎡)	497,252.42	170,061.66	209,490.98	117,699.78
期末総賃貸面積 (㎡)	490,652.84	167,827.06	206,839.17	115,986.61
稼働率				
期末稼働率 (%)	98.7	98.7	98.7	98.5
月末稼働率の期中平均 (%)	98.4	98.1	98.7	98.2
損益情報				
賃貸事業収入合計 (千円)	17,411,577	8,525,482	5,892,292	2,993,802
賃料等収入 (千円)	16,216,396	8,144,838	5,288,153	2,783,405
その他賃貸事業収入 (千円)	1,195,181	380,644	604,139	210,397
賃貸事業費用合計 (千円)	6,258,254	3,299,527	1,911,125	1,047,601
外注委託費 (千円)	711,594	315,013	187,193	209,387
水道光熱費 (千円)	1,150,651	419,964	499,700	230,986
公租公課 (千円)	2,581,530	1,875,110	433,834	272,585
保険料 (千円)	30,571	11,135	13,246	6,190
修繕工事費 (千円)	578,966	219,558	192,928	166,479
管理委託料 (千円)	315,248	138,615	102,945	73,686
管理組合費 (千円)	640,700	193,022	410,558	37,119
その他賃貸事業費用 (千円)	248,990	127,107	70,717	51,165
NOI (= -) (千円)	11,153,322	5,225,954	3,981,166	1,946,201
減価償却費 (千円)	2,057,035	805,273	743,080	508,681
賃貸事業損益 (= -) (千円)	9,096,287	4,420,681	3,238,086	1,437,520
資本的支出 (千円)	2,027,440	710,064	835,788	481,588
NC F (= -) (千円)	9,125,882	4,515,890	3,145,378	1,464,613
(参考情報)				
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	4.5	3.8	5.3	4.9

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第44期 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)

地域区分	-	
用途	事務所	商業施設等
不動産の名称	-	
価格情報		
取得価格 (百万円)	401,980	95,064
投資比率 (%)	80.9	19.1
期末評価額 (百万円)	496,466	99,800
投資比率 (%)	83.3	16.7
期末帳簿価額 (百万円)	382,895	85,468
賃貸借情報		
期末テナント数	1,156	80
期末総賃貸可能面積 (㎡)	356,797.06	140,455.36
期末総賃貸面積 (㎡)	350,800.49	139,852.35
稼働率		
期末稼働率 (%)	98.3	99.6
月末稼働率の期中平均 (%)	97.9	99.6
損益情報		
賃貸事業収入合計 (千円)	14,644,298	2,767,279
賃料等収入 (千円)	13,661,377	2,555,019
その他賃貸事業収入 (千円)	982,921	212,259
賃貸事業費用合計 (千円)	5,512,374	745,880
外注委託費 (千円)	680,856	30,738
水道光熱費 (千円)	977,330	173,320
公租公課 (千円)	2,309,404	272,125
保険料 (千円)	24,179	6,392
修繕工事費 (千円)	523,958	55,008
管理委託料 (千円)	282,897	32,350
管理組合費 (千円)	569,793	70,907
その他賃貸事業費用 (千円)	143,953	105,036
NOI (= -) (千円)	9,131,924	2,021,398
減価償却費 (千円)	1,744,604	312,430
賃貸事業損益 (= -) (千円)	7,387,319	1,708,968
資本的支出 (千円)	1,792,762	234,677
NC F (= -) (千円)	7,339,161	1,786,721
(参考情報)		
年換算NOI利回り (対取得価格) (%)	4.5	4.2

e. 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、当期末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、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	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
MS芝浦ビル	東京都港区	空調設備改修・照明器具LED化工事(期)	自2024年1月 至2024年6月	356	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事(期)	自2023年7月 至2024年6月	107	-	-
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	空調設備改修工事(期)	自2024年3月 至2024年5月	86	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	トイレ改修工事(期)	自2024年1月 至2024年6月	81	-	-
JPR堂島ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事(期)	自2023年12月 至2024年6月	73	-	-
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	エレベーター改修工事	自2024年4月 至2024年5月	69	-	-
東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事 (3号機)	自2023年10月 至2024年2月	61	-	-
JPR上野イーストビル	東京都台東区	エレベーター改修工事 (期)	自2024年5月 至2024年6月	51	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事(期)	自2024年1月 至2024年6月	48	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	照明器具LED化工事 (期)	自2024年1月 至2024年6月	43	-	-
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	照明器具LED化工事	自2024年2月 至2024年4月	41	-	-
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	受水槽・高置水槽更新工事	自2024年3月 至2024年6月	40	-	-
センシティビルディング	千葉県千葉市	原状回復工事	自2024年1月 至2024年3月	38	-	-
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事 (西28号機)	自2024年3月 至2024年6月	37	-	-
アルカイースト	東京都墨田区	共用部改修工事	自2023年4月 至2024年3月	35	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	スプリンクラー設備改修工事	自2024年2月 至2024年6月	31	-	-
アルカイースト	東京都墨田区	トイレ改修工事	自2023年10月 至2024年3月	30	-	-

期中に行った資本的支出について

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調設備改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修工事等を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した592百万円(注)の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
J P R 横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事 (間仕切等)	自2023年10月 至2023年12月	171
J P R 横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事 (建具、天井等)	自2023年8月 至2023年12月	99
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	トイレ改修工事(期)	自2023年7月 至2023年12月	92
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事(期)	自2023年7月 至2023年12月	92
新宿センタービル	東京都新宿区	基準階A H U更新(期)	自2023年7月 至2023年12月	81
J P R 心斎橋ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事(東面・南面)	自2023年3月 至2023年12月	65
J P R 横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事 (O A、壁等)	自2023年8月 至2023年12月	58
M S 芝浦ビル	東京都港区	エレベーター改修工事 (期)	自2023年6月 至2023年9月	46
オリナスタワー	東京都墨田区	セキュリティ改修工事	自2023年2月 至2023年11月	45
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	トイレ改修工事(期)	自2023年4月 至2023年9月	45
東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事 (2号機)	自2023年7月 至2023年10月	41
M S 芝浦ビル	東京都港区	共用部改修工事	自2023年10月 至2023年12月	39
J P R 日本橋堀留ビル	東京都中央区	外壁改修工事	自2023年5月 至2023年11月	38
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	外壁改修工事	自2023年9月 至2023年12月	36
J P R 原宿ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事	自2023年6月 至2023年7月	33
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、L E D化等		1,040
合計				2,027

(注) 修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬(13百万円)が含まれています。

長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー(利益の内部留保に伴うものを含みます。)のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

(単位:百万円)

計算期間	当期首積立金残高	当期積立額	当期積立金取崩額	次期繰越額
第40期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	1,506	1,008	904	1,610
第41期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	1,610	802	654	1,758
第42期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	1,758	1,024	1,053	1,729
第43期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	1,729	927	898	1,758
第44期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	1,758	1433	1411	1,780

f. 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第44期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

< 物件名称 大手町タワー(底地) >

テナント総数	2	
賃貸事業収入	1,801,499千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合(注1)	10.3%	
総賃貸面積(注2)	11,034.78㎡	
総賃貸可能面積(注2)	11,034.78㎡	
最近5年間の稼働率の推移(注1)	2023年12月31日	100.0%
	2023年6月30日	100.0%
	2022年12月31日	100.0%
	2022年6月30日	100.0%
	2021年12月31日	100.0%
	2021年6月30日	100.0%
	2020年12月31日	100.0%
	2020年6月30日	100.0%
	2019年12月31日	100.0%
	2019年6月30日	100.0%

(注1) 比率については、小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、第44期末(2023年12月31日)現在の面積を記載しています。

g. テナント情報

(イ) 投資法人全体の最近5年の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
2019年1月末	62	747	478,088.25m ²	99.0%
2019年2月末	62	751	478,164.80m ²	99.6%
2019年3月末	62	750	478,345.43m ²	99.6%
2019年4月末	62	752	478,344.46m ²	99.6%
2019年5月末	62	747	478,345.54m ²	98.7%
2019年6月末	63	757	480,277.86m ²	98.6%
2019年7月末	63	760	480,277.01m ²	99.5%
2019年8月末	63	759	480,276.39m ²	99.5%
2019年9月末	63	758	480,276.39m ²	99.5%
2019年10月末	63	758	480,276.38m ²	99.3%
2019年11月末	63	759	480,284.17m ²	99.5%
2019年12月末	63	760	480,284.17m ²	99.6%
2020年1月末	64	775	486,015.99m ²	99.4%
2020年2月末	64	778	486,014.68m ²	99.5%
2020年3月末	65	851	499,285.88m ²	99.6%
2020年4月末	65	851	499,288.34m ²	99.7%
2020年5月末	65	853	499,270.13m ²	99.8%
2020年6月末	65	851	499,269.77m ²	99.7%
2020年7月末	65	851	499,269.77m ²	99.4%
2020年8月末	65	849	499,269.68m ²	99.4%
2020年9月末	65	851	499,269.68m ²	99.5%
2020年10月末	65	852	499,269.68m ²	99.3%
2020年11月末	65	849	499,274.72m ²	99.4%
2020年12月末	66	857	501,162.78m ²	99.3%
2021年1月末	66	854	501,164.35m ²	99.2%
2021年2月末	66	856	501,164.38m ²	98.2%
2021年3月末	65	814	496,886.92m ²	97.9%
2021年4月末	65	808	496,886.91m ²	98.0%
2021年5月末	65	806	496,895.59m ²	97.9%
2021年6月末	65	804	496,876.92m ²	98.1%
2021年7月末	65	799	496,876.92m ²	97.3%
2021年8月末	65	802	496,889.70m ²	97.3%
2021年9月末	65	800	496,906.36m ²	97.0%
2021年10月末	65	799	501,414.13m ²	96.3%

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
2021年11月末	65	803	501,440.58㎡	96.4%
2021年12月末	66	1,134	500,628.05㎡	97.3%
2022年1月末	67	1,153	508,453.45㎡	97.8%
2022年2月末	67	1,160	508,453.05㎡	98.0%
2022年3月末	67	1,160	508,453.53㎡	97.8%
2022年4月末	67	1,169	508,453.78㎡	97.9%
2022年5月末	67	1,172	508,464.38㎡	97.5%
2022年6月末	67	1,171	502,889.81㎡	97.5%
2022年7月末	67	1,173	502,898.64㎡	97.3%
2022年8月末	67	1,179	502,898.16㎡	97.5%
2022年9月末	67	1,178	502,885.85㎡	96.6%
2022年10月末	67	1,173	502,885.85㎡	96.5%
2022年11月末	67	1,178	502,885.85㎡	96.6%
2022年12月末	65	1,180	494,503.72㎡	97.6%
2023年1月末	67	1,193	498,632.32㎡	97.3%
2023年2月末	67	1,194	498,632.66㎡	97.5%
2023年3月末	67	1,192	498,632.80㎡	97.4%
2023年4月末	67	1,212	497,600.56㎡	97.5%
2023年5月末	67	1,212	497,600.56㎡	97.6%
2023年6月末	67	1,224	497,600.56㎡	98.1%
2023年7月末	67	1,226	497,614.07㎡	97.9%
2023年8月末	67	1,230	497,680.65㎡	98.3%
2023年9月末	67	1,231	497,670.28㎡	98.2%
2023年10月末	67	1,233	497,645.77㎡	98.7%
2023年11月末	67	1,237	497,639.92㎡	98.6%
2023年12月末	67	1,236	497,252.42㎡	98.7%

(注1) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、契約面積を賃貸面積とし、稼働率を算出しています。

(注2) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第44期末の総テナント数、総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びに第44期の賃貸事業収入の合計は以下のとおりです。

総テナント数	1,236
総賃貸面積	490,652.84㎡
総賃貸可能面積	497,252.42㎡
賃貸事業収入の合計	17,411,577千円

(口) 上位10テナント

2023年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注1)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注2)
1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル 東京スクエアガーデン オリナスタワー 川崎ダイスビル	50,196.83	10.1%
		グランフロント大阪(北館)	(注3)	
2	エー・ピー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.2%
3	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.3%
4	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル センシティビルディング	24,075.05	4.9%
5	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0%
6	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	1.9%
7	三菱地所株式会社	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	4,191.97	0.8%
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) グランフロント大阪(北館)	(注3)	
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.6%
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.6%
10	株式会社日立リアルエステートパートナーズ	ビッグス新宿ビル JPR上野イーストビル ゆめおおおかオフィスタワー JPR名古屋伏見ビル	7,066.60	1.4%

(注1) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。なお、本項の期末総賃貸面積は、本投資法人の保有に係る面積(494,797.47㎡)に基づいています。

(注3) 共有者等の同意を得られていないため、期末賃貸面積、期末総賃貸面積に占める割合は非開示としています。

(八) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件

本投資法人が2023年12月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナントごとの期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表のとおりです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末総賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。

利害関係者以外の主なテナント

該当はありません。

利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	
東京建物株式会社	不動産業	A B C	新宿スクエアタワー（注2）	貸室	874,118,664	2.7	19,575.01	4.0
			新宿センタービル （注3）（注4）	貸室	1,190,140,296	3.6	10,417.25	2.1
			東京スクエアガーデン	貸室	790,420,584	2.4	5,971.69	1.2
				その他	5,312,688	0.0	-	-
				計	795,733,272	2.4	5,971.69	1.2
			オリナスタワー	貸室	175,525,284	0.5	2,102.20	0.4
			川崎ダイスビル （注3）（注5）	貸室	611,362,380	1.9	12,130.68	2.5
				その他	7,609,680	0.0	-	-
				計	618,972,060	1.9	12,130.68	2.5
			小計		3,654,489,576	11.1	50,196.83	10.1
グランフロント大阪（北館）	貸室	(注6)						
その他								
東京建物不動産販売株式会社	不動産業	C	JPR横浜ビル	貸室	14,190,972	0.0	169.96	0.0
				その他	2,229,600	0.0	-	-
				計	16,420,572	0.0	169.96	0.0
日本パーキング株式会社	駐車場運営業	C	ビッグス新宿ビル	その他	17,280,000	0.1	-	-
			六番町ビル	その他	7,380,000	0.0	-	-
			小計	24,660,000	0.1	-	-	
有限会社東京プライムステージ	不動産業(SPC)	C	大手町タワー（底地）	底地	2,571,453,888	7.8	7,875.50	1.6
エキスパートオフィス株式会社	不動産業・物品賃貸業	C	JPR横浜ビル	貸室	98,525,772	0.3	1,052.56	0.2
全テナント合計					32,855,196,960	100.0	494,797.47	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の月額の賃料・地代・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の12か月分の合計を記載しています。

本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注2) 新宿スクエアタワーは、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」に基づ

き、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することになっています。そのため、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料配分率である69.72217%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注3) 東京建物株式会社の新宿センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値(注4)においても同様です。)を記載しており、川崎ダイスビルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値(注5)においても同様です。)を記載しています。

(注4) 新宿センタービルは、東京建物株式会社が転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注5) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注6) グランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため、期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は非開示としています。

[主な利害関係者との賃貸条件](注1)

テナント名	東京建物株式会社		
物件名	新宿スクエアタワー	新宿センタービル	東京スクエアガーデン
契約期間(注2)	20年間	5年間	6年間
当初契約始期	1994年11月1日	2008年3月27日	2013年3月27日
直近更新日	2019年11月1日	2022年3月27日	2023年4月1日
契約更新の方法	期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない限り、5年間更新	期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない限り、3年間更新	期間満了の12か月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注3)	-	-	-

テナント名	東京建物株式会社		
物件名	オリナスタワー	川崎ダイスビル(注5)	グランフロント大阪(北館)
契約期間(注2)	2年間	20年間	(注6)
当初契約始期	2013年6月1日	2003年8月28日	
直近更新日	2023年6月1日	2023年8月31日	
契約更新の方法	期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない限り、3年間更新	
敷金(注3)(注4)	金137,357,736円	金410,139,926円	

(注1) 同一物件において同一テナントとの間で、賃貸借契約を複数締結している場合は、契約日が最も早い契約について記載しています。ただし、敷金については、各契約に基づく敷金を合計したものを記載しています。

(注2) 当初契約に記載された契約期間を記載しています。

(注3) 上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他契約に基づく敷金を含みません。

(注4) 川崎ダイスビルにおける敷金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載しています。

(注5) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が預託する敷金が増減する賃貸借契約が締結されています。

(注6) グランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため、東京建物株式会社との賃貸借契約の内容は非開示としています。

h. 第44期終了後の物件の取得・売却の概要

前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 b. 事業の状況 (二) 決算後に生じた重要な事実 <参考情報>」をご参照下さい。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

2023年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額及び純資産総額を期中では正確に把握することが困難であるため、期中の各月末について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39期計算期間末 (2021年6月末日)	484,323,538 (476,986,218)	257,093,950 (249,756,629)	268,295 (260,638)
第40期計算期間末 (2021年12月末日)	495,615,481 (488,380,693)	257,649,607 (250,414,820)	268,875 (261,325)
第41期計算期間末 (2022年6月末日)	507,005,813 (499,227,825)	272,912,629 (265,134,640)	273,684 (265,884)
第42期計算期間末 (2022年12月末日)	507,655,447 (499,927,317)	273,603,883 (265,875,754)	274,378 (266,628)
第43期計算期間末 (2023年6月末日)	510,069,681 (502,491,129)	273,974,402 (266,395,849)	274,749 (267,149)
第44期計算期間末 (2023年12月末日)	510,802,543 (503,223,990)	273,752,746 (266,174,193)	274,527 (266,927)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は東京証券取引所に上場されており、取引所価格の推移は以下のとおりです。

(最近3年間の事業年度別最高・最低投資口価格)

回次 決算年月	第39期 2021年6月	第40期 2021年12月	第41期 2022年6月	第42期 2022年12月	第43期 2023年6月	第44期 2023年12月
最高(円)	453,000	441,000	419,000	416,000	369,000	379,500
最低(円)	333,500	383,000	350,000	360,500	335,500	343,000

(最近1年間の月別最高・最低投資口価格)

月別	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月	2023年 5月	2023年 6月
最高(円)	369,000	361,500	360,500	359,500	359,000	359,500
最低(円)	348,000	345,500	335,500	345,000	337,500	342,000
月別	2023年 7月	2023年 8月	2023年 9月	2023年 10月	2023年 11月	2023年 12月
最高(円)	358,000	372,500	379,500	363,000	371,000	370,000
最低(円)	343,000	352,000	356,000	347,000	343,500	349,500

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

【分配の推移】

2023年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第39期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	7,337	7,657
第40期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	7,234	7,550
第41期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	7,777	7,800
第42期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	7,728	7,750
第43期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	7,578	7,600
第44期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	7,578	7,600

【自己資本利益率(収益率)の推移】

2023年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第39期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	3.2%	6.4%
第40期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	3.1%	6.1%
第41期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	3.2%	6.5%
第42期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	3.1%	6.1%
第43期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	3.0%	6.0%
第44期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	2.7%	5.3%

(注1) 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

(注2) 年換算値は1年を365日として算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】**第1【投資法人の追加情報】****1【投資法人の沿革】**

年月日	沿革
2001年9月6日	設立企画人(本資産運用会社)による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2001年9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2001年9月27日	投信法第188条に基づく登録の申請
2001年10月18日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 (登録番号 関東財務局長 第10号)
2001年11月16日	資産運用開始
2001年12月19日	規約の変更
2002年1月22日	投資口分割(投資口1口を2.5口に分割)
2002年4月10日	規約の変更
2002年5月30日	規約の変更
2002年6月14日	東京証券取引所に上場
2003年9月4日	規約の変更
2005年9月8日	規約の変更
2007年9月5日	規約の変更
2009年9月8日	規約の変更
2011年9月6日	規約の変更
2013年9月11日	規約の変更
2015年9月8日	規約の変更
2017年9月5日	規約の変更
2019年9月5日	規約の変更
2021年9月7日	規約の変更
2022年9月1日	規約の変更
2023年9月5日	規約の変更

2【役員状況】

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
城崎 好浩	執行役員	1984年4月 秀和株式会社 入社 1989年1月 東京建物株式会社 入社 1998年7月 株式会社東京建物プロパティ・マネージメント(現 東京建物株式会社) 出向 営業部長 2000年7月 東京建物不動産販売株式会社出向 経営企画室 次長 兼 マルチメディア営業グループ グループリーダー 2008年3月 東京建物株式会社 九州支店長 2012年3月 同社 関西支店長 2014年3月 同社 執行役員 関西支店長 2015年10月 同社 執行役員 関西支店長 兼 関西住宅事業部長 2017年4月 同社 執行役員 2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2017年4月 同社 代表取締役社長 2019年9月 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員(現職) 2020年1月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 転籍 代表取締役社長(現職)	-
出縄 正人	監督役員	1990年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 沖信・石原法律事務所(現 スプリング法律事務所) 入所 1999年1月 同事務所 パートナー弁護士(現職) 2000年6月 株式会社金冠堂 社外監査役 2002年4月 慶應義塾大学法学部 非常勤講師(民法演習) 2005年2月 株式会社アルベックス 社外監査役 2007年7月 株式会社アドバイスリンク 取締役(現職) 2007年9月 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員(現職) 2009年4月 慶應義塾大学 大学院法務研究科(法科大学院)非常勤講師(商法総合) 2011年4月 最高裁判所司法研修所 民事弁護教官 2015年6月 イチカワ株式会社 社外監査役(現職) 2021年2月 最高裁判所災害補償審査委員会委員(現職) 2021年6月 株式会社ビー・エム・エル 社外監査役(現職)	-
草薙 信久	監督役員	1989年4月 近畿日本ツーリスト株式会社 入社 1996年10月 中央監査法人 入所 2007年9月 フロンティア・マネジメント株式会社 入社 2008年4月 仰星監査法人 入所 2009年10月 仰星税理士法人 代表社員(現職) 2015年9月 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員(現職) 2016年5月 公益財団法人千葉県消防協会 監事(現職) 2020年2月 草薙信久公認会計士事務所 代表(現職) 2024年1月 市川市監査委員(現職)	-

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
池邊 このみ	監督役員	1986年9月 株式会社住信基礎研究所（現 株式会社三井住友トラスト基礎研究所）入社 2003年2月 株式会社ニッセイ基礎研究所 入社 2008年4月 日本建築学会建築計画委員会専門委員（現職） 2010年5月 日本都市計画学会 理事 2011年3月 千葉大学大学院 園芸学研究科 教授 2014年3月 国土交通省社会資本整備審議会委員＜都市計画＞ 2015年5月 東京都環境影響評価審議会委員 2016年6月 一般財団法人日本緑化センター理事（現職） 2017年10月 生物多様性地域連携保全活動の促進に関する検討会 有識者メンバー 2020年10月 日本学会議会員（現職） 2021年3月 日本学会議 環境学委員会 環境政策・環境計画分科会 サステナブル投資小委員会 副委員長（現職） 2021年9月 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員（現職） 2023年4月 千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー（現職）	-

（注1）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2023年9月5日開催の第14回投資主総会において、補欠執行役員として埜村佳永を選任しました。埜村佳永の略歴は次のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
埜村 佳永	補欠執行役員	1987年4月 東京建物株式会社 入社 2000年10月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2004年10月 同社 投資運用部 部長（投資グループ・リサーチグループ担当） 2007年7月 東京建物株式会社 投資事業開発部グループリーダー 2011年1月 同社 財務部 財務第2グループグループリーダー 2015年1月 同社 財務部 財務グループグループリーダー 2015年3月 同社 広報CSR部長 2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2017年4月 同社 取締役財務部長 2020年3月 同社 取締役財務部長 兼 企画・管理部長 2023年2月 同社 取締役財務経営本部長（現職）	1口

（注2）執行役員（1名）及び監督役員全員（3名）は、2023年9月5日開催の第14回投資主総会において選任されました。任期は、2023年9月5日から選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員及び監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までです。

3【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条第1項、規約第19条)。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することは妨げられません(規約第20条第1項)。補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでです(規約第20条第2項)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了するときまでです。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することは妨げられません(規約第20条第3項)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の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、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項)。

b. 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

本投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の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。また、規約の変更は本投資法人の執行役員により遅滞なく関東財務局長に届出されます。

規約の変更を除く本投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

本投資証券は、東京証券取引所に上場されています。取得申込者は、取扱金融商品取引業者に申込みをして下さい。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第7条第1項)。

なお、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、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています(規約第7条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 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「(4)計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定めます(規約第29条第1項)。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。ただし、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

・不動産、不動産の賃借権又は地上権、並びに金銭の信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は上記i.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、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評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

・不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

時価により評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

・有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価により評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

・金銭債権

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

・デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価により評価します。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

・その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従って算出された価額により評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第29条第2項)。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

・信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は上記i.に従った評価を、

金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、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評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(ニ) 資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年6月末日と12月末日)とします。ただし、上記(ロ)及び . に定める資産(不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券)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、毎月末とします(規約第29条第3項)。

ただし、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 当該営業期間末日における1口当たりの純資産額については、1口当たり情報に関する注記に記載されることになっております(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)第58条第16号及び第68条第1号)が、貸借対照表を含む計算書類等は営業期間ごとに作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます(投信法第131条)。

投資主は、本投資法人のホームページにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(ヘ) 投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 財務IR部

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

電話番号 03 - 3231 - 1051

(2) 【保管】

該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします(規約第28条)。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

i. 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。この場合において、募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引き換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします(規約第5条)。

. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第6条)。

(ロ) 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)。

i. 投資主総会の決議

. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

. 破産手続開始の決定

. 解散を命ずる裁判

. 投信法第187条の登録の取消し

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の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、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利（イ）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程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、運用体制、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更該当する場合には、原則として、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商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。

(二) 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、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は2024年10月18日までです。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申入れがない限り、契約は自動的に更新され、更に1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、本資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	<p>() 本投資法人又は本資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、3か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、本資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>() ()にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始の決定、再生手続開始、更生手続開始、又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・ 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>() 本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 金商法で定める金融商品取引業者（投信法で定める要件を充足する者に限り、）でなくなったとき ・ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・ 解散したとき
変更等	契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

商標使用許諾契約

期間	現在の有効期間は2025年3月13日までです。
更新	期間満了の3か月前までに、本投資法人又は本資産運用会社が契約を更新しない旨を書面で通知しない限り、1年間延長されるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>() 本投資法人及び本資産運用会社は、相手方が契約に違反した場合において、相手方にその是正を催告し、当該違反が30日以内に是正されないときは、契約を解約することができます。かつ当該本投資法人又は本資産運用会社に対し、損害賠償請求をすることができます。</p> <p>() ()にかかわらず、本投資法人は何時でも理由の如何を問わず、契約を解約することができます。</p>
変更等	契約に定めのない事項及び契約の解釈について疑義の生じた事項については、本投資法人及び本資産運用会社が誠意をもって協議し、解決を図るものとします。

投資主名簿等に関する一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社
 事務委託・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は2025年9月13日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、更に2年間期間が延長され、以後においても同様とします。
解約	<p>相手方に以下のいずれかの事由が発生したときは、相手方に対し通知をなすことにより、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に基づく義務の履行を怠り、相手方からのその旨の通知の到達後10日以内にその履行がなされないとき ・ 支払の停止、破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立てがなされたとき、手形交換所により取引停止処分がなされたとき、又はその重要な資産につき滞納処分による差押え、仮差押え、保全処分、差押え、競売手続の開始その他の強制執行手続若しくは担保権実行手続が開始されたとき ・ 上記に定めるほか、相手方に契約を継続することに堪えない重大な事由があるとき ・ 事務受託手数料又は投資主名義書換事務受託手数料に係る両当事者間の協議が整わないとき ・ 本投資法人より一般事務受託者兼資産保管会社が追加的委託を受けた場合で、両当事者間で協議が整わないとき
変更等	本投資法人は、一般事務受託者兼資産保管会社に、本投資法人が営業を行う上で必要な業務及び事務のうち、契約に規定する以外の業務及び事務を、将来、新たに追加して委託することができます。一般事務受託者兼資産保管会社は、本投資法人のかかる将来における追加的委託を承知しており、本投資法人よりかかる追加的委託を受けた場合には、本投資法人と協議の上、特段の事由のない限り、かかる業務又は事務を受託します。

特別口座の管理に関する契約

期間	2009年1月5日から効力を生じ、契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	<p>本契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定めるときに終了するものとします。</p> <p>() 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は、特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。ただし、この場合であっても、各当事者の合意により、本契約を継続することができるものとします。</p> <p>() 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。この場合、本契約は、特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。</p> <p>() 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ、引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、本契約は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。</p> <p>() 本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託に関する契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは当事者のいずれか一方が解約権を行使し得る事由が発生したときに、当事者のいずれか一方が本契約の解約をその相手方に文書で通知した場合。この場合、()後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人又は特別口座管理人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>() 本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託に関する契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、()後段の事由に該当した場合、本契約は直ちに解約することができます。</p>
変更等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、各当事者が協議の上速やかに変更します。 ・ 本契約に定めのない事項、その他疑義が生じた事項については、本投資法人と特別口座管理人が協議の上、これを定めます。

特定関係法人：東京建物株式会社

テナント一般媒介業務委託契約

期間	現在の有効期間は2024年4月30日までです。
更新	本契約は、期間満了時の3か月以上前に、本投資法人又は東京建物株式会社による反対の意思表示のない限り、従前と同一条件で、更に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人は、東京建物株式会社について、以下のいずれか一つに該当する事由が発生した場合には、本資産運用会社と協議の上、東京建物株式会社に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができるものとします。</p> <p>() 東京建物株式会社が、本契約に定める業務その他本契約上の義務の履行を怠り、その是正を求める本投資法人の催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正しないとき。</p> <p>() 東京建物株式会社につき、支払停止、破産、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、東京建物株式会社の重要な財産に対する仮差押、保全差押又は差押の命令の発送、その他東京建物株式会社の財務・営業状況に著しい悪影響を及ぼす又は及ぼすおそれがあると本投資法人が合理的に認める事由が生じた場合。</p> <p>() 東京建物株式会社につき本契約に定める業務の不適切な方法による履行その他相当の事由が生じ、本投資法人が本契約の解除を要するものと判断するとき。</p>
変更等	本契約の条項は、相手方の書面による合意によってのみ修正・変更されるものとします。本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、本投資法人又は媒介業務受託者が、誠実に協議の上、これを解決するものとします。

プロパティ・マネジメント業務に係る委託契約及び賃貸借契約

東京建物株式会社とのプロパティ・マネジメント業務に係る委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。主な賃貸借契約の期間等については、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」及び同「g. テナント情報 (八) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」をご参照下さい。

第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第21回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第22回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第23回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第24回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第25回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第26回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第27回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

第28回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほ銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第32条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第33条）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動の決定若しくは異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは配分方針等に関する重要な変更該当する場合には、原則として、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ヘ) 公告方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

から までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

- a．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- b．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第2項及び第4項、第5条第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令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。

(ハ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないと、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならない（投信法第201条の2）。

(二) 資産の運用の制限(投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条、第117条、第118条)

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為(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。)を行うことはできません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
 - . 有価証券の貸借
 - . 不動産の取得又は譲渡
 - . 不動産の貸借
- v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
 - . 商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製練、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

- . 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(ホ) 利害関係者との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。なお、以下の取引に該当せずとも投信法の規定に基づき投資法人の役員会の事前同意が必要となる取引があることに留意します。

利害関係者からの物件・資産の取得

- . 不動産及び不動産信託受益権の場合
本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- . その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i . によるものとします。

利害関係者への物件・資産の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」(売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。)は、鑑定評価額以上とします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

- . その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i . によるものとします。

利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

利害関係者への不動産管理委託

前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (八) 物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

- . 売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の3% + 6万円(ただし、消費税等を除きます。)を上限とし、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

- . 賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。

利害関係者に対する工事の発注

1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

なお、物件及び工事等の特性から利害関係者への特命発注となる場合には、利害関係者の見積価格、内容を第三者にて検証し、価格の妥当性を確認した上で本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画(3か月ごとの資金の運用・調達計画等を示したもの)又は当該借入れについて、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

(へ) 利害関係人等との取引状況

取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対 する割合 (B/A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託料(注2)	360,120千円	東京建物株式会社	241,032千円	66.9%
		株式会社プライムプレイス	23,244千円	6.5%
外注委託費	711,594千円	東京建物株式会社	441,686千円	62.1%
		株式会社プライムプレイス	13,202千円	1.9%
テナント仲介手数料等	58,922千円	東京建物株式会社	22,012千円	37.4%
		株式会社プライムプレイス	3,098千円	5.3%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(44,872千円)を含んでいます。

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京建物株式会社	817,000千円
株式会社プライムプレイス	65,471千円
東京不動産管理株式会社	387,015千円
新宿センタービル管理株式会社	114,036千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

A. 投資主の権利

本投資法人の投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

(イ) 投資主総会における議決権(投信法第77条第2項第3号)

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(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- ・ 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、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96条、第104条、第106条)
- ・ 資産運用会社との資産運用委託契約の締結(ただし、規約に記載されている成立時に締結される資産運用会社との資産運用委託契約の締結を除きます。)及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- ・ 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号及び第4号を除きます。))
- ・ 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- ・ 規約の変更(投信法第140条)
- ・ その他投信法又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。

- ・ 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第12条第1項)。
 - ・ 投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。ただし、この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出することを要します(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第14条)。
 - ・ 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90条の2第2項、規約第15条第1項)。
 - ・ 書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定めるときまでに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第92条第1項、規約第15条第2項)。
 - ・ 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2項、規約第15条第3項)。
 - ・ 本投資法人は、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90条の2第1項第3号、規約第16条第1項)。
 - ・ 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定めるときまでに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第16条第2項)。
 - ・ 上記 . の定めに基づき、電磁的方法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条の2第3項、規約第16条第3項)。
 - ・ 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13条第1項)。
 - ・ 上記 . の定めに基づき議案に賛成するものとみなし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13条第2項)。
- xi. 上記 . 及び . の規定は、(1)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(2)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しません(規約第13条第3項)。
- (a) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (b) 投資法人による資産の運用に係る委託契約の締結又は解約
 - (c) 解散
 - (d) 投資口の併合
 - (e) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

- x . 上記 . 及び . の規定は、規約第13条を変更する規約変更議案については適用しません(規約第13条第4項)。
- x . 本投資法人は各決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、当該投資主総会が開催される直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会における権利を行使することができる投資主とします(規約第12条第2項)。
- x . 上記x . の規定にかかわらず、本投資法人は、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又は記録されている投資主をもって、その権利を行使することができる投資主とすることができます(規約第12条第3項)。
- x . 上記x . 及びx . のほか、投資法人は、一定の日を定めて、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者と定めることができます(投信法第77条の3第2項、第4項)。

(ロ) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

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等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。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訴権等(投信法第94条第2項、会社法第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、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109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は投資口の発行が著しく不正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手續に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から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。

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案(ただし、議案数は10を上限とします。)の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録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90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます。遅滞なく投資主総会招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

書面交付請求権(投信法第94条第1項、会社法第325条の5)

投資主（投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項（第3号、第5号及び第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。ただし、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち内閣府令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます。（規約第10条第7項）

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって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143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(ハ) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137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。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 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7条第1項）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3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。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、投資口を発行した日以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もできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(チ) 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(リ) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

B. 投資法人債権者の権利

本投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

(イ) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です(投信法第139条の7、会社法第701条)。

(ロ) 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の譲渡は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録しなければ、投資法人その他の第三者に対抗することができません(投信法第139条の7、会社法第688条)。無記名式の投資法人債の移転は、投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

本投資法人は、本投資法人債について、振替法に基づく一般債振替制度の適用を受けることとしています。したがって、上記にかかわらず、本投資法人債の保有者が保有する本投資法人債の権利移転は保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

本投資法人債には、譲渡制限は付されていません。

(ハ) 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額(償還済みの額を除きます。)に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第723条)。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項)。

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

・投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。

・投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

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

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

(ニ) 投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等は、この限りではありません(投信法第139条の8)。

本投資法人債には、投資法人債管理者は設置されていません。

(ホ) 投資法人債管理補助者

投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合(各投資法人債の金額が1億円以上である場合等)には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません(投信法第139条の9の2第1項)。

本投資法人債には、投資法人債管理補助者は設置されていません。

(ヘ) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

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

(ト) 財務制限条項

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

b. 資本金の額

本書の日付現在 3億5,000万円

c. 事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

基本姿勢

- ・ プロの視点で個別不動産を適正に評価し、取得・売却を通じて成長性の高いポートフォリオを組成します。
- ・ テナントの満足度・資産価値を高める良質な不動産管理を行い、保有不動産の競争力を高め、長期的な収益力向上を図ります。
- ・ 資産運用受託者として、より多くの情報をわかりやすく開示することで説明責任を果たします。
- ・ 利益相反に対する十分なチェックシステムを構築することにより透明性を高めます。
- ・ 法令規則等の遵守にとどまらず、企業の倫理観・誠実さを高めながら事業を展開します。

会社の沿革

年月日	事項
2000年4月28日	会社設立
2000年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事(5)第79025号（現在））
2001年3月2日	定款の事業目的の変更（投資信託委託業及び投資法人資産運用業、主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業等への変更）
2001年3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣第3号）
2001年6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第7号）
2001年11月17日	定款の事業目的の変更（主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業の削除）
2007年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）（注）
2007年11月28日	金融商品取引業（投資運用業）登録申請 申請書類提出

（注）証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65条）附則第159条第1項に基づき、金融商品取引業（投資運用業）に係る登録を受けたものとみなされていました。

発行可能株式総数及び資本の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

28,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

7,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

経理の概況

- ・ 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	2023年12月31日現在
総資産	2,229,487
総負債	180,447
純資産	2,049,039

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。また、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金商法第31条の4第1項)。

(ロ) 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です(会社法第309条第2項第11号)。本資産運用会社は、2001年3月2日、2001年11月17日及び2008年6月10日に定款の事業目的の変更を行っています。

(ハ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他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。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務(宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。)
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4番16号	7,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(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	城崎 好浩	1984年4月 秀和株式会社 入社 1989年1月 東京建物株式会社 入社 1998年7月 株式会社東京建物プロパティ・マネージメント(現 東京建物株式会社) 出向 営業部長 2000年7月 東京建物不動産販売株式会社出向 経営企画室 次長 兼 マルチメディア営業グループ グループリーダー 2008年3月 東京建物株式会社 九州支店長 2012年3月 同社 関西支店長 2014年3月 同社 執行役員 関西支店長 2015年10月 同社 執行役員 関西支店長 兼 関西住宅事業部長 2017年4月 同社 執行役員 2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2017年4月 同社 代表取締役社長 2019年9月 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員(現職) 2020年1月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 転籍 代表取締役社長(現職)	-
取締役投資運用第一本部長	久保庭 昇	1990年4月 東京建物株式会社 入社 2005年4月 同社 ビル企画部 アセットマネジメントグループ 担当課長 2005年9月 同社 ビル企画部 投資グループ 担当課長 2007年1月 同社 ビル企画部 投資グループ グループリーダー 2009年7月 同社 ビル企画部 事業推進グループ グループリーダー 2011年1月 同社 ビル企画部 ビル開発グループ グループリーダー 2012年3月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2012年3月 同社 投資運用部 部長(運用グループ(AM)・リサーチグループ担当) 2013年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ 兼 リサーチグループ グループ長 2016年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ 兼 アセットマネジメント3グループ 兼 リサーチグループ グループ長 2017年1月 同社 取締役投資運用部長 兼 リサーチグループ グループ長 2019年1月 同社 取締役投資運用部長 2020年7月 同社 取締役投資運用部長 兼 アセットエンジニアリンググループ グループ長 2021年1月 同社 取締役投資運用部長 2023年1月 同社 取締役投資運用部長 兼 アセットマネジメント1グループ グループ長 2023年2月 同社 取締役投資運用第一本部長 兼 投資戦略部・アセットエンジニアリング部・投資調査部 共同管掌(現職)	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 財務経営本 部長	埜村 佳永	1987年4月 東京建物株式会社 入社 2000年10月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト 出向 2004年10月 同社 投資運用部 部長（投資グループ・リサーチグループ担 当） 2007年7月 東京建物株式会社 投資事業開発部グループリーダー 2011年1月 同社 財務部 財務第2グループグループリーダー 2015年1月 同社 財務部 財務グループグループリーダー 2015年3月 同社 広報CSR部長 2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト 出向 2017年4月 同社 取締役財務部長 2020年3月 同社 取締役財務部長 兼 企画・管理部長 2023年2月 同社 取締役財務経営本部長（現職）	-
取締役 投資運用 第二本部長	後藤 芳朗	1988年4月 東京建物株式会社 入社 2004年4月 同社 大阪支店 総務ビル事業部長 2011年1月 同社 総務部総務グループ 担当部長 2011年3月 同社 総務部総務グループ グループリーダー 2017年4月 同社 広報CSR部長 2020年1月 同社 コーポレートコミュニケーション部長 2022年1月 同社 ビルマネジメント第二部 部付部長 2023年2月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト 出向 2023年2月 同社 取締役投資運用第二本部長 兼 投資戦略部・アセット エンジニアリング部・投資調査部 共同管掌（現職） 2023年8月 東京建物ロジスティクスリート投資法人 執行役員（現職）	-
取締役 （非常勤）	小沼 裕	1991年4月 東京建物株式会社 入社 2006年4月 同社 都市再生プロジェクト推進部 担当課長 2007年1月 同社 関西支店都市開発事業グループ 担当課長 2007年2月 同社 関西支店都市開発事業グループ 都市開発事業部次長 2014年4月 同社 企画部経営企画グループ グループリーダー 2015年5月 東京建物不動産投資顧問株式会社 取締役（現職） 2020年1月 東京建物株式会社 企画部長 2020年3月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト 取締役（現職） 2022年1月 東京建物株式会社 経営企画部長 兼 サステナビリティ推進 部長 2023年1月 同社 執行役員 経営企画部長 兼 サステナビリティ推進部 長（現職）	-
監査役 （非常勤）	紅林 優光	1989年10月 太田昭和監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）入所 1995年7月 太田昭和アーンストアンドヤング株式会社（現 EY税理士法 人） 1999年10月 紅林公認会計士事務所 代表（現職） 2001年2月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト 監査役（現職） 2015年11月 株式会社sizebook 社外監査役 2017年8月 サイバーステップ株式会社 社外監査役 2022年5月 株式会社オーバース 監査役（現職） 2022年6月 公益財団法人自動車リサイクル促進センター 監事（現職）	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 (非常勤)	神野 勲	1988年4月 安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社) 入社 2010年10月 みずほ信託銀行株式会社 川越支店長 2013年1月 同社 不動産営業第三部長 2016年4月 同社 執行役員信託総合営業第八部長 2018年4月 平成ビルディング株式会社 取締役専務執行役員 2018年4月 日本橋ビルサービス株式会社 代表取締役社長 2020年4月 平成ビルディング株式会社 専務執行役員 2023年3月 東京建物株式会社 監査役(現職) 2023年3月 東京建物不動産投資顧問株式会社 監査役(現職) 2023年3月 東京建物リゾート株式会社 監査役(現職) 2023年3月 西新サービス株式会社 監査役(現職) 2023年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役(現職)	-

(注) 本資産運用会社の従業員は、51名です。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金商法上の投資運用業のみを行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人及び東京建物ロジスティクスリート投資法人です。

本投資法人及び東京建物ロジスティクスリート投資法人の名称、基本的性格、設立年月日、純資産額（投資口1口当たり純資産額）は下記のとおりです。

名称	本投資法人	東京建物ロジスティクスリート投資法人
基本的性格	「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）並びに都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。	「環境に配慮した先進的な物流施設への重点的な投資」を基本方針とし、主に優良な物流施設（主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能であるもの）及びインダストリアル施設（データセンター、情報通信施設、研究施設、工場、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等の用に供され、又は供されることが可能であるもの。以下、物流施設と併せて「物流施設等」といいます。）並びに複合施設のうち、主な用途が優良な物流施設等である建物及びその敷地により構成される不動産等資産、不動産等資産以外の不動産等及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象としています。
設立年月日	2001年9月14日	2023年8月18日
純資産総額	273,752,746千円（2023年12月末日現在）	200,000千円（2023年8月18日現在）
投資口1口当たり純資産額	274,527円（2023年12月末日現在）	100,000円（2023年8月18日現在）

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

2023年12月31日現在、本投資法人の投資口100口(発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合:0.01%
(記載未満の数値を切捨てて記載))を保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

- A. 投資主名簿等に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号から第6号、同法施行規則第169条第2項第1号、第3号、第6号及び第7号関係。ただし、新投資口予約権に関する業務及び投資法人債に関する業務を除きます。）、特別口座管理人（投信法第117条第2号関係。ただし、新投資口予約権に関する業務及び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、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （2023年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,369	信託業及び銀行業

（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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料 A.及びB.」をご参照下さい。）

（3）資本関係

該当事項はありません。

- B. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する業務。）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （2023年9月30日現在）	事業の内容
株式会社みずほ銀行	1,404,065	銀行業

（2）関係業務の概要

一般事務受託業務（前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ハ）一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料 C.」をご参照下さい。）

（3）資本関係

該当事項はありません。

- C. 特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （2023年9月30日現在）	事業の内容
東京建物株式会社	92,451	不動産業

（2）関係業務の概要

テナント一般媒介業務受託者
プロパティ・マネジメント会社としての業務

（3）資本関係

2023年12月31日現在、本投資法人の投資口29,300口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：2.93%（記載未満の数値を切捨てて記載））を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

本投資法人は金商法第193条の2第1項の規定に基づき第44期計算期間(2023年7月1日から2023年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,056,051	27,775,890
信託現金及び信託預金	12,285,353	12,036,819
営業未収入金	585,133	718,302
前払費用	126,086	134,389
未収消費税等	13,604	-
その他	21,670	27,683
流動資産合計	40,087,899	40,693,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	71,054,645	72,115,994
減価償却累計額	24,692,241	25,598,975
建物(純額)	46,362,404	46,517,018
信託建物	96,131,588	96,995,953
減価償却累計額	38,728,727	39,806,726
信託建物(純額)	57,402,861	57,189,227
構築物	94,381	95,110
減価償却累計額	41,434	43,915
構築物(純額)	52,946	51,194
信託構築物	130,848	134,190
減価償却累計額	82,311	84,615
信託構築物(純額)	48,537	49,575
機械及び装置	851,609	885,153
減価償却累計額	599,522	616,794
機械及び装置(純額)	252,087	268,358
信託機械及び装置	1,938,100	1,977,455
減価償却累計額	1,504,418	1,531,114
信託機械及び装置(純額)	433,681	446,340
工具、器具及び備品	243,571	265,851
減価償却累計額	129,699	142,234
工具、器具及び備品(純額)	113,871	123,617
信託工具、器具及び備品	311,209	326,128
減価償却累計額	208,610	219,578
信託工具、器具及び備品(純額)	102,598	106,550
土地	1 145,954,517	1 145,964,796
信託土地	205,823,796	205,823,796
建設仮勘定	14,508	18,768
信託建設仮勘定	3,750	2,899
有形固定資産合計	456,565,560	456,562,143
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	14,817	12,947
無形固定資産合計	11,816,648	11,814,778

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	88,860	88,860
差入敷金及び保証金	808,280	826,369
長期前払費用	528,440	664,508
その他	710	710
投資その他の資産合計	1,426,290	1,580,448
固定資産合計		
469,808,500		469,957,370
繰延資産		
投資法人債発行費	150,911	136,975
投資口交付費	22,371	15,111
繰延資産合計	173,282	152,086
資産合計		
510,069,681		510,802,543
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,658,042	3,292,699
短期借入金	5,500,000	-
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	15,000,000
未払金	978,420	921,549
未払費用	84,966	89,582
未払法人税等	605	605
未払消費税等	182,161	365,825
前受金	2,808,557	2,839,663
その他	2,138	1,466
流動負債合計	37,214,891	30,511,391
固定負債		
投資法人債	30,900,000	27,900,000
長期借入金	144,000,000	154,500,000
預り敷金及び保証金	10,641,493	10,595,861
信託預り敷金及び保証金	13,338,894	13,542,543
固定負債合計	198,880,387	206,538,404
負債合計		
236,095,279		237,049,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	261,751,240	261,751,240
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,118,301	4,639,105
任意積立金合計	4,118,301	4,639,105
当期末処分利益又は当期末処理損失()	8,104,860	7,362,400
剰余金合計	12,223,161	12,001,505
投資主資本合計	273,974,402	273,752,746
純資産合計		
3 273,974,402		3 273,752,746
負債純資産合計		
510,069,681		510,802,543

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 17,291,965	1 17,411,577
不動産等売却益	2 881,854	-
営業収益合計	18,173,819	17,411,577
営業費用		
賃貸事業費用	1 8,310,963	1 8,315,290
資産運用報酬	758,548	709,507
一般事務委託及び資産保管手数料	84,487	85,381
役員報酬	6,300	6,300
信託報酬	15,845	15,488
その他営業費用	138,111	127,893
営業費用合計	9,314,256	9,259,861
営業利益	8,859,563	8,151,716
営業外収益		
受取利息	193	190
管理組合費精算金収入	34,071	3,930
受取保険金	2,333	5,769
その他	800	3,475
営業外収益合計	37,399	13,365
営業外費用		
支払利息	525,041	541,234
融資手数料	50,494	57,576
投資法人債利息	197,730	187,303
投資法人債発行費償却	14,518	13,935
投資口交付費償却	9,490	7,259
その他	434	269
営業外費用合計	797,710	807,579
経常利益	8,099,253	7,357,502
税引前当期純利益	8,099,253	7,357,502
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,098,648	7,356,897
前期繰越利益	6,212	5,503
当期末処分利益又は当期末処理損失()	8,104,860	7,362,400

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 ()	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	3,376,470	8,476,171	11,852,642	273,603,883	273,603,883
当期変動額						
圧縮積立金の積立		815,777	815,777	-	-	-
圧縮積立金の取崩		73,946	73,946	-	-	-
剰余金の分配			7,728,129	7,728,129	7,728,129	7,728,129
当期純利益			8,098,648	8,098,648	8,098,648	8,098,648
当期変動額合計	-	741,830	371,311	370,518	370,518	370,518
当期末残高	261,751,240	4,118,301	8,104,860	12,223,161	273,974,402	273,974,402

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 ()	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	4,118,301	8,104,860	12,223,161	273,974,402	273,974,402
当期変動額						
圧縮積立金の積立		520,804	520,804	-	-	-
剰余金の分配			7,578,552	7,578,552	7,578,552	7,578,552
当期純利益			7,356,897	7,356,897	7,356,897	7,356,897
当期変動額合計	-	520,804	742,460	221,655	221,655	221,655
当期末残高	261,751,240	4,639,105	7,362,400	12,001,505	273,752,746	273,752,746

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
・ 当期末処分利益	8,104,860,437円	7,362,400,362円
・ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	221,010,037円
・ 分配金の額	7,578,552,800円	7,578,552,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,600円)	(7,600円)
・ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	520,804,313円	-
・ 次期繰越利益	5,503,324円	4,857,599円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,099,253	7,357,502
減価償却費	2,046,014	2,058,858
投資法人債発行費償却	14,518	13,935
投資口交付費償却	9,490	7,259
受取利息	193	190
支払利息	722,772	728,538
営業未収入金の増減額(は増加)	1,643	133,169
未収消費税等の増減額(は増加)	13,604	13,604
前払費用の増減額(は増加)	6,274	8,303
営業未払金の増減額(は減少)	102,426	33,261
未払金の増減額(は減少)	104,943	56,739
未払消費税等の増減額(は減少)	316,877	183,664
前受金の増減額(は減少)	12,500	31,106
信託有形固定資産の売却による減少額	3,265,600	-
その他	31,163	149,798
小計	13,785,422	10,013,007
利息の受取額	193	190
利息の支払額	728,366	723,922
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	607	604
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,056,642	9,288,670
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	6,968,920	681,284
信託有形固定資産の取得による支出	7,399,017	704,368
無形固定資産の取得による支出	13,909	-
差入敷金及び保証金の差入による支出	5,790	18,089
預り敷金及び保証金の返還による支出	169,936	217,838
預り敷金及び保証金の受入による収入	625,641	178,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	636,540	145,181
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	573,633	348,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,994,840	1,239,510
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,500,000	-
短期借入金の返済による支出	-	5,500,000
長期借入れによる収入	7,000,000	18,500,000
長期借入金の返済による支出	8,000,000	13,000,000
投資法人債の償還による支出	2,000,000	-
分配金の支払額	7,726,854	7,577,854
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,226,854	7,577,854
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,165,052	471,304
現金及び現金同等物の期首残高	45,506,457	39,341,405
現金及び現金同等物の期末残高	1 39,341,405	1 39,812,709

(6) 【注記表】
(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年								
構築物	10～35年								
機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品	3～20年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>a 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>b 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決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。</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の取得原価に算入しています。前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38,073千円です。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ありません。</p>								
5. 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 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (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>								

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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いては、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。</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います。</p> <ul style="list-style-type: none">a 信託現金及び信託預金b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定c 信託預り敷金及び保証金
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(貸借対照表関係)

1. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
土地	1,537,018千円	1,537,018千円
合計	1,537,018千円	1,537,018千円

2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
借入極度額	24,000,000千円	24,000,000千円
当期末借入残高	-	-
当期末未使用残高	24,000,000千円	24,000,000千円

3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

1. 賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)		当期 (自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	12,680,008		12,770,417	
地代	1,801,750		1,801,499	
共益費	1,268,237		1,249,752	
駐車場収入	284,154		279,989	
広告物掲出料	38,289		38,108	
アンテナ使用料	28,625		29,418	
その他賃貸収入	45,221	16,146,287	47,210	16,216,396
その他賃貸事業収入				
附加使用料	1,001,894		988,962	
時間貸駐車料	14,588		15,262	
解約違約金等	17,496		10,311	
原状回復費相当額収入	59,489		128,555	
その他雑収入	52,209	1,145,678	52,089	1,195,181
賃貸事業収入合計		17,291,965		17,411,577
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	707,113		711,594	
水道光熱費	1,285,235		1,150,651	
公租公課	2,594,259		2,581,530	
保険料	29,754		30,571	
修繕工事費	433,688		578,966	
管理委託料	312,682		315,248	
管理組合費	637,968		640,700	
減価償却費	2,044,640		2,057,035	
その他賃貸事業費用	265,620		248,990	
賃貸事業費用合計		8,310,963		8,315,290
C. 賃貸事業損益				
(A - B)		8,981,002		9,096,287

2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)

(単位：千円)

JPRクレスト竹橋ビル	
不動産等売却収入	4,169,000
不動産等売却原価	3,265,600
その他売却費用	21,545
不動産等売却益	881,854

当期(自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口	997,178口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	27,056,051千円	27,775,890千円
信託現金及び信託預金	12,285,353千円	12,036,819千円
現金及び現金同等物	39,341,405千円	39,812,709千円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
一年内	6,253,882千円	6,330,567千円
一年超	16,393,094千円	17,167,579千円
合計	22,646,976千円	23,498,147千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。

預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。

借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,051,181)	51,181
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(20,000,000)	(20,045,897)	45,897
(3) 投資法人債	(30,900,000)	(30,832,853)	67,146
(4) 長期借入金	(144,000,000)	(144,141,089)	141,089

2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(8,000,000)	(8,043,907)	43,907
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(15,000,000)	(15,039,926)	39,926
(3) 投資法人債	(27,900,000)	(27,513,692)	386,307
(4) 長期借入金	(154,500,000)	(153,099,478)	1,400,521

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、下記(2)及び(4)に準じて算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日(2023年6月30日)後の返済又は償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	3,000,000	-	8,500,000	3,000,000	16,400,000
長期借入金	20,000,000	21,000,000	20,900,000	15,000,000	20,200,000	66,900,000

投資法人債及び長期借入金の決算日(2023年12月31日)後の返済又は償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	8,000,000	-	8,500,000	-	3,000,000	16,400,000
長期借入金	15,000,000	23,900,000	14,000,000	21,000,000	23,200,000	72,400,000

(有価証券関係)

前期(2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2023年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前期(2023年6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。

当期(2023年12月31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。

(退職給付関係)

前期(2023年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2023年12月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 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

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	29.44%	32.41%
その他	2.01%	0.96%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(持分法損益等)

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6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。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31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。

(関連当事者との取引)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（賃貸等不動産関係）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設（都市型商業施設）及び都市型複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	459,781,704	468,367,893
期中増減額	8,586,188	3,463
期末残高	468,367,893	468,364,429
期末時価	592,098,000	596,266,000

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

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はJPR堂島ウエストの取得（2,510,474千円）、FUNDES天神西通りの取得（3,355,432千円）、御茶ノ水ソラシティの取得（6,538,208千円）、主な減少額はJPRクレスト竹橋ビルの売却（3,265,600千円）、減価償却費（2,044,640千円）の計上によるものです。また、当期の主な減少額は減価償却費（2,057,035千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する期中における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（収益認識関係）

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	4,169,000	881,854
水道光熱費収入（注3）	1,001,894	1,001,894
その他	-	16,290,071
合計	5,170,894	18,173,819

（注1） 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2） 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

（注3） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高(注2)
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入(注3)	988,962	988,962
その他	-	16,422,615
合計	988,962	17,411,577

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

(1口当たり情報)

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
1口当たり純資産額	274,749円	274,527円
1口当たり当期純利益	8,121円	7,377円

(注1) 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、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在していないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益(千円)	8,098,648	7,356,897
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	8,098,648	7,356,897
期中平均投資口数(口)	997,178	997,178

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

銘柄	株式数	取得価額(注1)		評価額(注2)		評価損益 (千円)	備考
		単価 (千円)	金額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)		
株式会社KMO	1,666株	50	83,740	50	83,740	-	-
合計	1,666株	-	83,740	-	83,740	-	-

(注1) 取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。

(注2) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

(ロ) 株式以外の有価証券

資産の種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経過 利子 (千円)	評価額 (千円) (注)	評価損益 (千円)	備考
基金返還請求権	一般社団法人 ナレッジキャピタル	-	5,120	-	-	5,120	-	-
合計		-	5,120	-	-	5,120	-	-

(注) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形固定資産								
(不動産)								
建物	71,054,645	1,061,348	-	72,115,994	25,598,975	906,733	46,517,018	
構築物	94,381	728	-	95,110	43,915	2,481	51,194	
機械及び装置	851,609	33,543	-	885,153	616,794	17,272	268,358	
工具、器具及び備品	243,571	22,280	-	265,851	142,234	12,534	123,617	
土地	145,954,517	10,279	-	145,964,796	-	-	145,964,796	
建設仮勘定	14,508	6,195	1,935	18,768	-	-	18,768	
小計	218,213,234	1,134,376	1,935	219,345,674	26,401,920	939,022	192,943,754	
(信託受益権)								
信託建物	96,131,588	864,365	-	96,995,953	39,806,726	1,077,999	57,189,227	
信託構築物	130,848	3,342	-	134,190	84,615	2,304	49,575	
信託機械及び装置	1,938,100	39,354	-	1,977,455	1,531,114	26,695	446,340	
信託工具、器具及び 備品	311,209	14,919	-	326,128	219,578	10,967	106,550	
信託土地	205,823,796	-	-	205,823,796	-	-	205,823,796	
信託建設仮勘定	3,750	479	1,330	2,899	-	-	2,899	
小計	304,339,293	922,460	1,330	305,260,424	41,642,034	1,117,966	263,618,389	
合計	522,552,527	2,056,837	3,265	524,606,098	68,043,955	2,056,988	456,562,143	
無形固定資産								
借地権	11,801,831	-	-	11,801,831	-	-	11,801,831	
その他	20,089	-	-	20,089	7,142	1,870	12,947	
合計	11,821,920	-	-	11,821,920	7,142	1,870	11,814,778	

(注1)「当期増加額」は、物件の工事等によるものです。

(注2)「当期減少額」のうち、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は、工事の完成による本勘定への振替によるものです。

その他特定資産の明細表

資産の種類	銘柄	数量	帳簿価額		評価額(注)		評価損益 (千円)	備考
			単価 (千円)	金額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)		
基金返還請求権	一般社団法人 グランフロント大阪TMO	1件	-	710	-	710	-	-
合計		1件	-	710	-	710	-	-

(注) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	用途	担保
第7回無担保投資法人債 (注1)	2006年12月14日	4,500,000	-	4,500,000	2.900%	2026年12月14日	(注2)	無担保
第19回無担保投資法人債 (注1)	2014年2月5日	5,000,000	-	5,000,000	1.110%	2024年2月5日		
第21回無担保投資法人債 (注1)	2014年7月22日	4,000,000	-	4,000,000	1.278%	2026年7月22日		
第22回無担保投資法人債 (注1)	2014年12月4日	3,000,000	-	3,000,000	0.831%	2024年12月4日		
第23回無担保投資法人債 (注1)	2018年5月31日	3,000,000	-	3,000,000	0.550%	2028年5月31日		
第24回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2019年7月31日	5,000,000	-	5,000,000	0.570%	2029年7月31日		
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2020年11月26日	6,000,000	-	6,000,000	0.510%	2030年11月26日		
第26回無担保投資法人債 (注1)	2021年3月16日	3,000,000	-	3,000,000	0.760%	2036年3月14日		
第27回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド) (注1)	2021年12月7日	1,400,000	-	1,400,000	0.420%	2031年12月5日		
第28回無担保投資法人債 (グリーンボンド) (注1)	2021年12月7日	1,000,000	-	1,000,000	0.670%	2036年12月5日		
合計		35,900,000	-	35,900,000				

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における償還予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	8,000,000	-	8,500,000	-	3,000,000

借入金明細表

借入先	当期首残高 (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2)(注3)	返済期限	用途	摘要
短期借入金								
株式会社みずほ銀行	2,500,000	-	2,500,000	-	0.145%	2023年7月5日	(注4)	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	0.145%	2023年7月5日		
合計	5,500,000	-	5,500,000	-				

借入先	当期首残高 (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2)(注3)	返済期限	用途	摘要
長期借入金(注1)								
株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.011%	2024年3月11日	(注4)	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.056%	2025年3月24日		
株式会社みずほ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.804%	2026年2月4日		
株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.795%	2027年11月19日		
株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.646%	2029年12月5日		
株式会社みずほ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.675%	2031年3月31日		
株式会社みずほ銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.675%	2032年3月30日		
株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.675%	2032年3月30日		
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティローン)	600,000	-	-	600,000	0.675%	2032年3月30日		
株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.533%	2028年12月27日		
株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2,000,000	-	-	2,000,000	0.401%	2027年6月25日		
株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.948%	2033年6月27日		
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.873%	2023年8月31日		
株式会社三菱UFJ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.510%	2024年3月25日		
株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.633%	2024年12月13日		
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.638%	2025年8月8日		
株式会社三菱UFJ銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.600%	2025年8月29日		
株式会社三菱UFJ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.593%	2025年9月5日		
株式会社三菱UFJ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.450%	2028年6月23日		
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	1.116%	2031年8月29日		
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.245%	2023年12月5日		
株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.300%	2025年6月26日		
株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.450%	2028年3月30日		
株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.675%	2032年3月30日		
株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.600%	2031年3月28日		
株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.525%	2030年3月29日		
株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.698%	2029年6月27日		
株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.368%	2033年6月3日		
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.056%	2025年3月24日		

借入先	当期首残高 (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2)(注3)	返済期限	用途	摘要
長期借入金(注1)								
株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.843%	2027年6月14日		
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.795%	2027年11月19日		
株式会社日本政策投資銀行	2,100,000	-	-	2,100,000	0.572%	2029年6月27日		
株式会社日本政策投資銀行	800,000	-	-	800,000	0.600%	2030年6月25日		
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.600%	2030年12月3日		
株式会社SBI新生銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.134%	2024年12月5日		
株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.843%	2027年6月14日		
株式会社SBI新生銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	0.673%	2029年4月5日		
株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.675%	2030年9月24日		
株式会社SBI新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.525%	2028年9月25日		
信金中央金庫	3,000,000	-	-	3,000,000	0.663%	2027年6月4日		
信金中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.447%	2027年12月27日		
信金中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.525%	2029年12月14日		
農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.604%	2025年6月5日		
農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.405%	2027年6月25日		
農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.525%	2028年12月25日		
農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.525%	2029年12月14日		
みずほ信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	0.586%	2030年2月4日	(注4)	無担保・ 無保証
みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.606%	2030年3月29日		
みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.675%	2030年12月24日		
株式会社あおぞら銀行	900,000	-	-	900,000	0.625%	2025年7月3日		
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.574%	2025年2月25日		
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.534%	2024年8月23日		
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.553%	2025年2月25日		
株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.525%	2028年9月25日		
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.525%	2030年4月5日		
株式会社福岡銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.816%	2023年10月6日		
株式会社福岡銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.480%	2026年7月7日		
株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.554%	2029年9月21日		
株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.598%	2030年1月30日		
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	-	2,000,000	-	2,000,000	1.183%	2031年10月6日		
明治安田生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.042%	2025年2月5日		
明治安田生命保険相互会社	3,200,000	-	-	3,200,000	0.813%	2028年6月21日		
住友生命保険相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	0.453%	2024年10月11日		
住友生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.583%	2029年7月20日		
住友生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.598%	2030年1月30日		

借入先	当期首残高 (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2)(注3)	返済期限	用途	摘要
長期借入金(注1)								
全国信用協同組合連合会	4,000,000	-	-	4,000,000	0.358%	2027年8月5日		
株式会社西日本シティ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.646%	2026年5月27日		
株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.525%	2029年12月14日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.969%	2024年9月24日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.811%	2028年6月5日		
太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.675%	2030年12月24日		
株式会社中国銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.816%	2023年10月6日		
株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.661%	2026年3月25日		
株式会社中国銀行 (グリーンローン)	-	2,000,000	-	2,000,000	1.258%	2031年10月6日		
株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.795%	2027年11月19日		
株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.598%	2030年1月30日		
株式会社山口銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.675%	2032年3月30日		
株式会社伊予銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.816%	2023年10月6日		
株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.598%	2030年1月30日		
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	1.301%	2031年10月6日		
株式会社紀陽銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.598%	2030年1月30日		
株式会社紀陽銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.675%	2032年3月30日		
損害保険ジャパン株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-	0.759%	2023年12月25日		
損害保険ジャパン株式会社 (グリーンローン)	-	2,000,000	-	2,000,000	0.803%	2029年6月25日	(注4)	無担保・ 無保証
日本生命保険相互会社	2,000,000	-	2,000,000	-	0.225%	2023年11月22日		
日本生命保険相互会社 (グリーンローン)	-	2,000,000	-	2,000,000	0.906%	2029年4月20日		
株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.300%	2025年10月9日		
株式会社八十二銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.310%	2026年9月24日		
株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.781%	2031年7月4日		
株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.491%	2028年7月5日		
株式会社山梨中央銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.600%	2030年4月30日		
株式会社山梨中央銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.600%	2032年4月5日		
株式会社りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.888%	2031年9月30日		
株式会社足利銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.471%	2028年7月5日		
株式会社関西みらい銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.600%	2032年3月30日		
株式会社京都銀行	500,000	-	-	500,000	0.600%	2032年3月30日		
株式会社京都銀行 (サステナビリティローン)	-	500,000	-	500,000	0.441%	2028年7月5日		
株式会社群馬銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.680%	2030年7月5日		
株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.491%	2028年7月5日		
株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.543%	2028年11月30日		
株式会社第四北越銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.566%	2028年11月21日		

借入先	当期首残高 (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2)(注3)	返済期限	用途	摘要
長期借入金(注1)								
大同生命保険株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-	0.316%	2023年12月25日	(注4)	無担保・ 無保証
大同生命保険株式会社 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.991%	2030年12月25日		
株式会社千葉銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.449%	2023年10月25日		
株式会社千葉銀行 (グリーンローン)	-	1,000,000	-	1,000,000	0.853%	2028年10月25日		
東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.443%	2027年12月27日		
株式会社百五銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.582%	2025年4月25日		
株式会社広島銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.566%	2028年11月21日		
三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.310%	2026年10月2日		
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.691%	2026年3月25日		
合計	164,000,000	18,500,000	13,000,000	169,500,000				

(注1) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	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	15,000,000	23,900,000	14,000,000	21,000,000	23,200,000

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注3) 短期借入金は変動金利による借入です。長期借入金は全て固定金利による借入です。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2023年12月31日現在)

資産総額(千円)	510,802,543
負債総額(千円)	237,049,796
純資産総額(-)(千円)	273,752,746
発行済数量(口)	997,178
1口当たり純資産額(/)(円)	274,527

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第39期計算期間 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	該当なし		958,250 (44,000)
第40期計算期間 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	該当なし		958,250 (44,000)
第41期計算期間 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	2022年1月18日	38,100 (0)	996,350 (44,000)
	2022年2月16日	828 (0)	997,178 (44,000)
第42期計算期間 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	該当なし		997,178 (44,000)
第43期計算期間 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	該当なし		997,178 (44,000)
第44期計算期間 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	該当なし		997,178 (44,000)

(注1) 括弧内の数値は本邦外における発行口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第44期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2023年9月26日 有価証券報告書(第43期:自2023年1月1日至2023年6月30日)
2023年10月31日 発行登録書

独立監査人の監査報告書

2024年3月22日

日本プライムリアルティ投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 向出 勇治
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海上 大介
業務執行社員

<財務諸表監査> 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第44期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

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、日本プライムリアルティ投資法人の2023年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ14百万円及び5百万円である。

利害関係

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

以 上

(注1) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。