

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年3月27日
【計算期間】	第15期(自平成25年7月1日至平成25年12月31日)
【発行者名】	ジャパンエクセレント投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 小川 秀彦
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山一丁目15番9号
【事務連絡者氏名】	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部長 長谷川 渉
【連絡場所】	東京都港区南青山一丁目15番9号
【電話番号】	03 - 5412 - 7911 (代表)
【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】

運用状況等の推移

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年 6月	平成21年 12月	平成22年 6月	平成22年 12月	平成23年 6月	平成23年 12月	平成24年 6月	平成24年 12月	平成25年 6月	平成25年 12月
営業収益（百万円）	7,544	7,494	7,302	7,094	7,337	7,085	7,740	7,599	8,418	8,850
うち賃貸事業収益 （百万円）	7,544	7,494	7,302	7,094	7,034	7,085	7,587	7,597	8,409	8,848
営業費用（百万円）	4,266	4,145	4,050	4,040	4,117	4,116	4,400	4,427	4,871	5,140
うち賃貸事業費用 （百万円）	3,720	3,577	3,516	3,494	3,555	3,645	3,901	3,950	4,350	4,605
営業利益（百万円）	3,278	3,349	3,252	3,053	3,220	2,969	3,340	3,172	3,546	3,709
経常利益（百万円）	2,443	2,486	2,367	2,219	2,362	2,237	2,435	2,310	2,589	2,775
当期純利益（百万円）	2,442	2,485	2,366	2,218	2,313	2,236	2,434	2,309	2,598	2,774
総資産額（百万円） （対前期比） （注1）（％）	195,145 (0.4)	195,040 (0.1)	194,710 (0.1)	199,186 (2.2)	209,142 (4.9)	227,249 (8.6)	228,818 (0.6)	228,020 (0.3)	257,613 (12.9)	257,901 (0.1)
純資産額（百万円） （対前期比） （注1）（％）	89,363 (0.7)	89,450 (0.1)	89,389 (0.0)	89,272 (0.1)	104,366 (16.9)	104,338 (0.0)	104,537 (0.1)	104,545 (0.0)	120,683 (15.4)	120,713 (0.0)
出資総額（百万円）	87,083	87,083	87,083	87,083	102,052	102,052	102,052	102,052	117,901	117,901
発行済投資口総数 （口）	154,550	154,550	154,550	154,550	188,650	188,650	188,650	188,650	224,950	224,950
1口当たり純資産額 （注2）（円）	578,215	578,780	578,387	577,629	553,227	553,081	554,134	554,175	107,297	107,324
1口当たり当期純利 益（注3）（円）	15,802	16,084	15,314	14,353	12,677	11,853	12,906	12,241	2,376	2,466
分配総額（百万円）	2,442	2,485	2,366	2,218	2,263	2,236	2,301	2,309	2,744	2,774
1口当たり分配金 （円） （分割後1口当たり分 配金）（注4）（円）	15,802	16,085	15,315	14,353	12,000	11,854	12,200	12,242	12,200 (2,440)	12,334 (2,466)
うち1口当たり利益 分配金（円） （うち分割後1口当 たり利益分配金） （注4）（円）	15,802	16,085	15,315	14,353	12,000	11,854	12,200	12,242	12,200 (2,440)	12,334 (2,466)
（うち1口当たり利益 超過分配金）（円） （うち分割後1口当 たり利益超過分配金） （注4）（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-) (-)	(-) (-)
総資産経常利益率 （注5）（％）	1.2	1.3	1.2	1.1	1.2	1.0	1.1	1.0	1.1	1.1
自己資本利益率 （注6）（％）	2.7	2.8	2.6	2.5	2.4	2.1	2.3	2.2	2.3	2.3
自己資本比率 （注7）（％） （対前期増減）（％）	45.8 (0.1)	45.9 (0.1)	45.9 (0.0)	44.8 (1.1)	49.9 (5.1)	45.9 (4.0)	45.7 (0.2)	45.8 (0.1)	46.8 (1.0)	46.8 (0.0)
配当性向（注8）（％）	99.9	100.0	100.0	99.9	97.8	100.0	94.5	100.0	105.6	99.9
投資物件数（件）	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28
テナント数（件）	126	126	124	108	109	124	136	134	152	157
総賃貸可能面積（㎡）	220,521	220,521	220,474	228,177	234,547	262,464	266,981	266,915	302,505	302,505
期末稼働率（％）	98.5	97.0	97.4	91.7	92.4	93.8	94.7	94.0	97.1	98.7

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年 6月	平成21年 12月	平成22年 6月	平成22年 12月	平成23年 6月	平成23年 12月	平成24年 6月	平成24年 12月	平成25年 6月	平成25年 12月
当期減価償却費 (百万円)	990	990	992	993	1,080	1,156	1,260	1,284	1,433	1,504
当期資本の支出額 (百万円)	267	134	248	328	347	357	393	283	572	775

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年 6月	平成21年 12月	平成22年 6月	平成22年 12月	平成23年 6月	平成23年 12月	平成24年 6月	平成24年 12月	平成25年 6月	平成25年 12月
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9) (百万円)	4,814	4,907	4,778	4,593	4,559	4,595	4,946	4,932	5,493	5,747
1口当たりFFO (注10) (円)	22,211	22,494	21,737	20,780	16,391	17,982	18,780	19,050	3,584	3,804
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注11) (注12) (倍)	9.1	9.2	9.6	13.0	12.2	8.4	10.5	12.7	15.4	16.3
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ (注13) (倍)	4.5	4.5	4.4	4.3	4.5	4.3	4.2	4.0	4.4	4.4
有利子負債額 (百万円)	95,500	95,500	95,500	100,400	95,500	112,800	113,800	113,300	125,400	125,400
総資産有利子負債比 率(注14) (%)	48.9	49.0	49.0	50.4	45.7	49.6	49.7	49.7	48.7	48.6
運用日数 (日)	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184

(注1) 総資産額及び純資産額の(対前期比)は、小数点第二位以下を切り捨てています。

(注2) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。分割後1口当たり分配金、うち分割後1口当たり利益分配金及びうち分割後1口当たり利益超過分配金については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。(小数点第一位以下を切り捨てています。)

(注5) 総資産経常利益率 = 経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100 (小数点第二位を四捨五入しています。)

(注6) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100 (小数点第二位を四捨五入しています。)

(注7) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第二位を四捨五入しています。)

(注8) 配当性向 = 分配金総額 / 当期純利益 × 100 (小数点第二位以下を切り捨てています。)

(注9) 賃貸NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注10) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損) / 発行済投資口数 (小数点第一位以下を切り捨てています。) また、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。発行済投資口数については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注11) FFO倍率 = 期末投資口価格 / 年換算1口当たりFFO (小数点第二位以下を切り捨てています。)

(注12) 平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています。第14期及び第15期のFFO倍率については、分割が行われたと仮定して換算した期末投資口価格により算定しています。

(注13) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利支払前税引前当期純利益 / (支払利息 + 投資法人債利息) (小数点第二位を四捨五入しています。)

(注14) 総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100 (小数点第二位を四捨五入しています。)

事業の概況

(イ) 当期の概況

A．本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）しました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成25年12月末に第15期の決算を終了しました。

B．運用環境及び運用実績

当期のわが国経済は、株価の上昇による消費マインドの改善や、消費税率引き上げ前の駆け込み需要により、個人消費の改善が見られました。また、海外経済の持ち直しと円安効果が相まって、企業収益が底上げされ、設備投資にも持ち直しの動きが現れ始めました。

オフィスビル賃貸市場については、景気回復と企業業績への改善期待を背景にオフィスの需給バランスは穏やかながら改善しつつあり、空室率は改善傾向が継続しています。賃料水準については、引き続き強弱混在しながらも総じて横這いで推移していますが、東京都心の優良ビルでは賃料の先高感が意識され始め、足元では長期契約を希望するテナントが見られるなど、賃料が底打ちから反転を探る動きも出てきました。

このような環境下、本投資法人では既存テナントの継続入居と空室の埋戻しを着実に進展させた結果、期末時点でのポートフォリオ稼働率は、前期の97.1%から当期は98.7%まで1.6ポイント上昇させることができました。

不動産投資市場においては、J-REITの新規上場や公募増資が相次ぎ、投資物件の売買が増加しました。その中でも「大型」「優良」とされる物件については、J-REITとスポンサー間における取引が多くを占めていますが、海外投資家や私募ファンド等による取引も増加傾向にあり、回復期に入った不動産の売買市場は概して堅調に推移しています。本投資法人においては、青葉通プラザ及び大和南森町ビルの取得を企図し、同ビルを保有する特別目的会社への匿名組合出資を行っています。（なお、平成26年2月に、本投資法人が青葉通プラザ及び大和南森町ビルを取得した背景につき、後記「(ロ)今後の運用方針及び対処すべき課題」参照。）

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件数で28物件、投資額2,455億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は302,505.42㎡（91,507.88坪）となっています。

C．資金調達の概要

当期は、前期に引き続き、金利の固定化及び返済期限の分散化に留意するとともに、金融コスト削減に努めてまいりました。

平成25年12月27日に期限の到来した長期借入金80億円の借り換えに対して、平成25年11月25日に第5回無担保投資法人債50億円（期間4.9年）を発行し、平成25年12月27日に長期借入金30億円（期間6.1年）を調達しています。なお、長期借入金は、金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は、2.85年、長期借入比率は、100.0%、固定金利比率は90.8%、加重平均調達金利は1.26%となりました。有利子負債残高は長期借入金964億円（1年内返済予定の長期借入金155億円を含みます。）、投資法人債290億円（1年内償還予定の投資法人債120億円を含みます。）の合計1,254億円となりました（期末総資産L T は48.6%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下のとおり投資法人債の発行登録をしています。

(発行登録の概要)

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成26年2月9日から平成28年2月8日まで

本書の日付現在における本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付（アウトルック）	債券格付（注）
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 A A -（安定的）	A A -
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 A +（安定的）	A +
ムーディーズ・ジャパン	発行体格付 A 3（安定的）	

（注）日本格付研究所（JCR）は第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債に対する格付です。格付投資情報センター（R&I）は第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に対する格付です。

D．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,850百万円、営業利益3,709百万円、経常利益2,775百万円、当期純利益2,774百万円となりました。

当期の分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,334円となりました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市場の回復傾向が徐々に顕在化し始める中、本投資法人では着実に賃料ギャップの縮小と、低稼働物件における早期埋戻しによる稼働率の向上に目途をつけており、新規取得物件の通期寄与もあることから、次期以降の既存ポートフォリオ収益は反転するものと見込んでいます。今後は、高稼働率の維持に加えて、市況動向を踏まえた賃料水準の維持・向上を図ることにより、全体のポートフォリオ収益の維持向上に努めることとします。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施してまいります。

外部成長については、引き続き中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、資産の入れ替えを含め、投資規模・集積性・エリアのバランスに留意した競争力のある物件取得を企図していきます。このために引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め、取引機会を的確に捕捉していきます。以上のような背景を踏まえ、本投資法人は、平成26年1月に公募増資を実施し、その手取金を活用して、浜離宮インターシティ（持分追加取得）、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを平成26年2月に取得しました。

財務面については、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好ですが、今後の内外情勢の変化にも対応すべく、借入金利の固定化、返済期限の分散化、負債の長期化、コミットメントライン継続による流動性の確保、適正な有利子負債比率の維持に取り組み、安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

A．投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日とし平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（1）分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

（2）分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しています。

（3）分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	:	224,950口
分割により増加する投資口数	:	899,800口
分割後の本投資法人発行済投資口数	:	1,124,750口
分割後の発行可能投資口総数（注）	:	10,000,000口

（注）発行可能投資口総数は、分割の割合（1口につき5口）に応じて、2,000,000口から10,000,000口へ変更しました。

B．公募による新投資口の発行（一般募集）について

本投資法人は、平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成26年1月27日に払込が完了しました。

<公募による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	80,000口
(2) 発行価格	1口当たり金118,072円
(3) 発行価格の総額	9,445,760千円
(4) 払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円
(5) 払込金額(発行価額)の総額	9,135,680千円
(6) 払込期日	平成26年1月27日

C. 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーション行使による第三者割当)について

本投資法人は、平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成26年2月26日に払込が完了しました。

この結果、上記B.の一般募集による増加分と合わせて、平成26年2月26日付にて、出資総額は127,950,539千円、発行済投資口数は1,212,750口となっています。

<第三者割当による新投資口発行の概要>

(1) 発行新投資口数	8,000口
(2) 払込金額(発行価額)	1口当たり金114,196円
(3) 払込金額(発行価額)の総額	913,568千円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日	平成26年2月26日

D. 資産の取得(浜離宮インターシティ(持分追加取得))について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	浜離宮インターシティ(持分追加取得)
(3) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(4) 取得価格(注)	12,000,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」といいます。)相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

E. 資産の取得(青葉通プラザ)について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	青葉通プラザ
(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
(4) 取得価格(注)	2,120,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

F. 資産の取得(大和南森町ビル)について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	大和南森町ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
(4) 取得価格(注)	4,410,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

G. 資金の借入(借入日:平成26年2月4日)について

本投資法人は、平成26年1月30日付にて、浜離宮インターシティ(持分追加取得)、青葉通プラザ及び大和南森町ビルの取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別契約を締結しました。

<借入金の概要>

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額	9,000,000千円
(3) 利率	0.58%(変動金利)
(4) 借入日	平成26年2月4日
(5) 元本弁済期日	平成26年3月11日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

H. 投資法人債の発行について

本投資法人は、平成26年2月17日開催の役員会における「募集投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、平成26年3月10日付にて、平成26年3月11日が償還期限の第1回無担保投資法人債12,000,000千円の償還資金の全部及び平成26年3月11日が弁済期限の借入金9,000,000千円の弁済資金の一部に充当するため、以下のとおり、投資法人債(発行総額13,000,000千円)を発行しました。

< 投資法人債の概要 >

(第6回無担保投資法人債)

(1) 銘柄	第6回無担保投資法人債
(2) 発行年月日	平成26年3月10日
(3) 発行価額の総額	5,000,000千円
(4) 利率	0.46%
(5) 償還期限	平成31年3月11日
(6) 担保	無担保・無保証(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(第7回無担保投資法人債)

(1) 銘柄名	第7回無担保投資法人債
(2) 発行年月日	平成26年3月10日
(3) 発行価額の総額	8,000,000千円
(4) 利率	1.13%
(5) 償還期限	平成36年3月11日
(6) 担保	無担保・無保証(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

I. 資金の借入(借入日:平成26年3月11日)について

本投資法人は、平成26年3月6日付にて、平成26年3月11日が弁済期限の借入金9,000,000千円の弁済資金の一部に充当するため、以下のとおり、タームローン契約(借入金総額:7,500,000千円)を締結しました。

< 借入金の概要 >

(借入期間:4.65年)

(1) 借入先及び金額	株式会社みずほ銀行:850,000千円 農林中央金庫:1,450,000千円 三菱UFJ信託銀行株式会社:850,000千円 みずほ信託銀行株式会社:600,000千円
(2) 借入金の総額	3,750,000千円
(3) 利率(注)	0.745%(固定金利)
(4) 借入日	平成26年3月11日
(5) 元本弁済期日	平成30年11月1日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

(注) 金利スワップ取引により固定金利化しています。

(借入期間：5.00年)

(1) 借入先及び金額	株式会社みずほ銀行：850,000千円 農林中央金庫：1,450,000千円 三菱UFJ信託銀行株式会社：850,000千円 みずほ信託銀行株式会社：600,000千円
(2) 借入金の総額	3,750,000千円
(3) 利率(注)	0.775% (固定金利)
(4) 借入日	平成26年3月11日
(5) 元本弁済期日	平成31年3月8日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

(注)金利スワップ取引により固定金利化しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています(本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第25条)。

本投資法人は、その資産の運用をジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成18年2月20日に締結された資産運用委託契約(その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その内規として資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)(注)を制定しています。

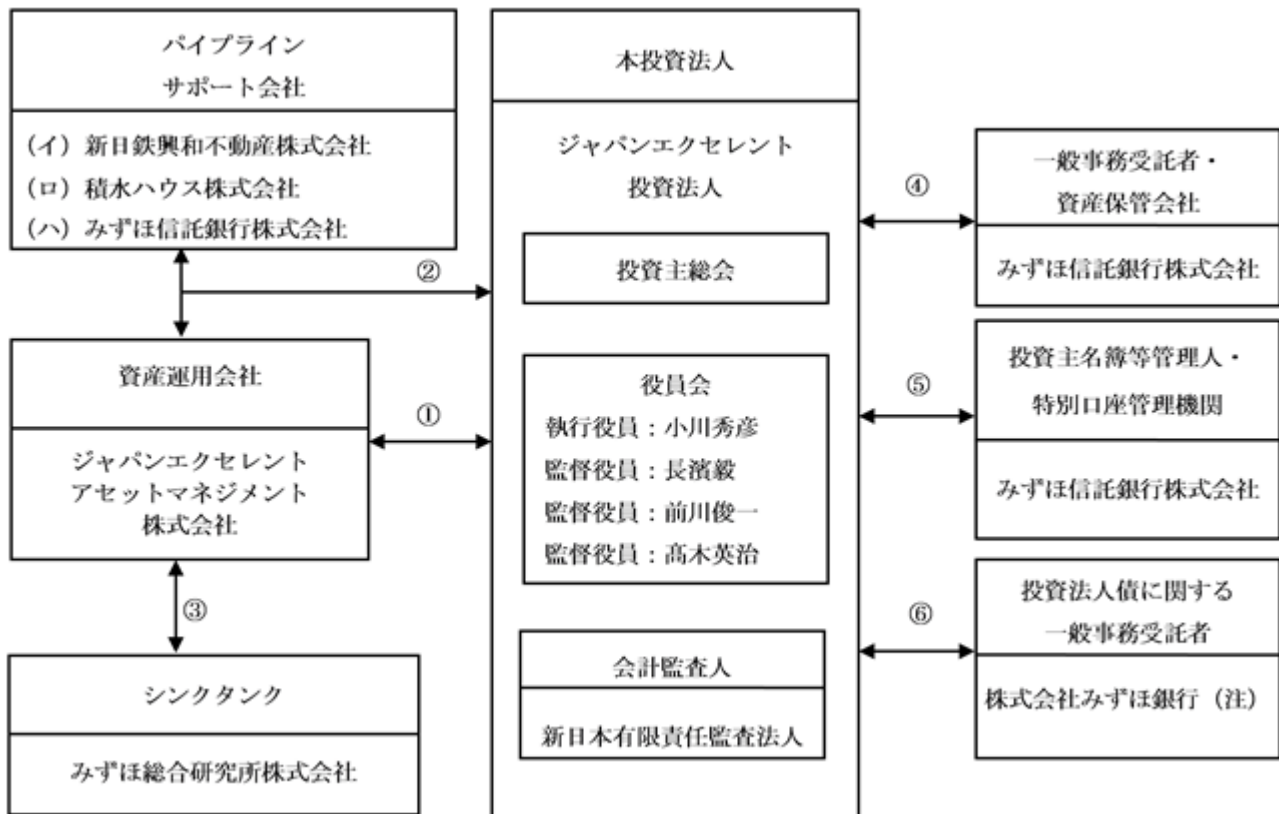
(注)資産運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の上記諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、変更されることがあります。

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払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



番号	契約
	資産運用委託契約
	(イ) 新日鉄興和不動産サポート契約 (ロ) 積水ハウスサポート契約 (ハ) みずほ信託サポート契約
	みずほ総研市場情報等提供契約
	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
	投資口事務委託契約及び特別口座管理契約
	無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約

(注) 投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と平成25年7月1日付けで合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパンエクセレント投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	本資産運用会社は、平成18年2月20日付けで本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び本資産運用会社の内規である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務（投信法第198条第1項）を行います。本資産運用会社に委託された業務は、運用資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産に係る運用計画の策定業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 <small>ないし</small> に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者 / 資産保管会社は、平成18年2月20日付けで本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号 <small>ないし</small> 第6号）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の機関の運営に関する事務、納税に関する事務並びに <small>その他上記 <small>ないし</small> に準ずる業務又は付随する業務</small> で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人/ 特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成20年12月17日付けで本投資法人との間で投資口事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、投資主の名簿に関する事務、募集投資口の発行に関する事務、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務、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、法令又は投資口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、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、総投資主通知等の受理に関する事務、投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「振替法」といいます。）第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じ。）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（振替法第277条に定める請求をいいます。）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（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務、上記 ないし に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付、上記 ないし に掲げる委託事務に付随する事務、上記 ないし に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、振替法に基づく特別口座管理機関として平成20年12月17日付けで本投資法人との間で特別口座管理契約を新たに締結し、同契約に基づき、振替口座簿の作成・管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
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	<p>投資法人債に関する一般事務受託者は、本投資法人との間で、平成22年6月22日付けでジャパンエクセレント投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書を、平成23年10月21日付けでジャパンエクセレント投資法人第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書及びジャパンエクセレント投資法人第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書を、平成25年11月19日付けでジャパンエクセレント投資法人第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書を、平成26年2月28日付けでジャパンエクセレント投資法人第6回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書及びジャパンエクセレント投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務及び発行・支払代理契約証書をそれぞれ締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号及び第6号)として、ジャパンエクセレント投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)、ジャパンエクセレント投資法人第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)、ジャパンエクセレント投資法人第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)、ジャパンエクセレント投資法人第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)、ジャパンエクセレント投資法人第6回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)及びジャパンエクセレント投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(以下本項において「投資法人債」といいます。)の発行事務、投資法人債の発行代理人業務、投資法人債の期中事務、投資法人債の支払代理人業務を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要

運営上の役割	名称	業務の概要
パイプライン サポート会社	新日鉄興和不動産株式会社	<p>新日鉄興和不動産サポート契約</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社は、新日鉄興和不動産株式会社(以下「新日鉄興和不動産」といいます。)との間で平成18年5月12日付けで物件情報・ウェアハウジング等サービス提供契約(以下「新日鉄興和不動産サポート契約」といいます。)を締結し、同契約に基づき、新日鉄興和不動産グループ(注)各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供しよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと(保有・開発不動産の売却情報の提供)、新日鉄興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、本資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること(仲介情報の提供)、並びに本資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の新日鉄興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、新日鉄興和不動産に依頼すること(ウェアハウジング機能の提供)ができることとされています。</p>

(注)新日鉄興和不動産グループとは、新日鉄興和不動産並びにその子会社及び関連会社をいいます。

運営上の役割	名称	業務の概要
	積水ハウス株式会社	<p>積水ハウスサポート契約</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）との間で平成18年5月12日付けで物件情報等サービス提供契約（以下「積水ハウスサポート契約」といいます。）を締結し、同契約に基づき、積水ハウスは、自らが単独で保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等で、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断するものを売却しようとする場合、当該売却関連の情報を本資産運用会社に通知するよう努めるとともに、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、売買の条件について誠実に協議すること（保有・開発不動産の売却情報の提供）、及び積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する不動産等の所有者又は当該不動産等の開発・保有を予定している者から、当該不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合、又は当該不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、一定の例外的場合を除き、当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に通知するよう努めること（仲介情報の提供）とされています。</p>
	みずほ信託銀行株式会社	<p>みずほ信託サポート契約</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社は、みずほ信託銀行株式会社との間で平成18年5月12日付けで第三者物件情報提供等に関する協定書（以下「みずほ信託サポート契約」といいます。）を締結しており、同協定に基づき、みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを本資産運用会社に対して速やかに提供すること（仲介情報の提供）、本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと、及び必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。</p>

運営上の役割	名称	業務の概要
シンクタンク	みずほ総合研究所 株式会社	<p>みずほ総研市場情報等提供契約</p> <p>本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、みずほ総合研究所株式会社との間で平成18年5月12日付けで調査業務委託契約書(以下「みずほ総研市場情報等提供契約」といいます。)を締結しており、同契約に基づき、みずほ総合研究所株式会社は、経済・金利・為替動向等マクロ経済につき毎月1回以上報告・助言を行い、必要に応じて不動産市況及び不動産業界に与える影響等についても報告・助言を行うこと、並びにこの他、上記に関する本投資法人又は本資産運用会社からの質問に応じ随時助言・回答を行い、必要に応じて調査報告を行うこととされています。</p>

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 投資法人の機関の内容

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(但し、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15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名並びに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。

A. 投資主総会

(i) 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おいて決定されます。投資主総会の決議は、原則として、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、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されます(規約第11条第1項)が、規約の変更(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)等一定の重要事項については、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、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数による決議(特別決議)を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第13条第1項)。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています(規約第7章)ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

() 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。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になります(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)。

B. 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、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)。但し、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業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第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、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。

() 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第20条第1項)。

() 投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)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及び監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

C. 会計監査人

- () 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第22条）。また、会計監査人が欠けた場合又は規約で定めた会計監査人の員数が欠けた場合において、遅滞なく会計監査人が選任されないときは、役員会は一時的会計監査人の職務を行うべき者を選任しなければならないとされず（投信法第108条第3項）。
- () 本投資法人は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、執行役員の職務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2第1項、第115条の3第1項等）。
- () 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第23条）。

(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

本書の日付現在、本投資法人は執行役員1名及び監督役員3名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ヶ月に1回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士1名、公認会計士1名及び不動産鑑定士1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から運用資産の状況に関し報告を受ける権利及び運用資産に関する帳簿及び記録その他一切の資料等を閲覧及び謄写又は調査する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。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互提携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務の執行の状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。

また、本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、各決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務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は、その事実を監督役員に報告することとされています。

(ニ) 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

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用資産の状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用資産に関する資料等の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の遂行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

投資法人の運用体制

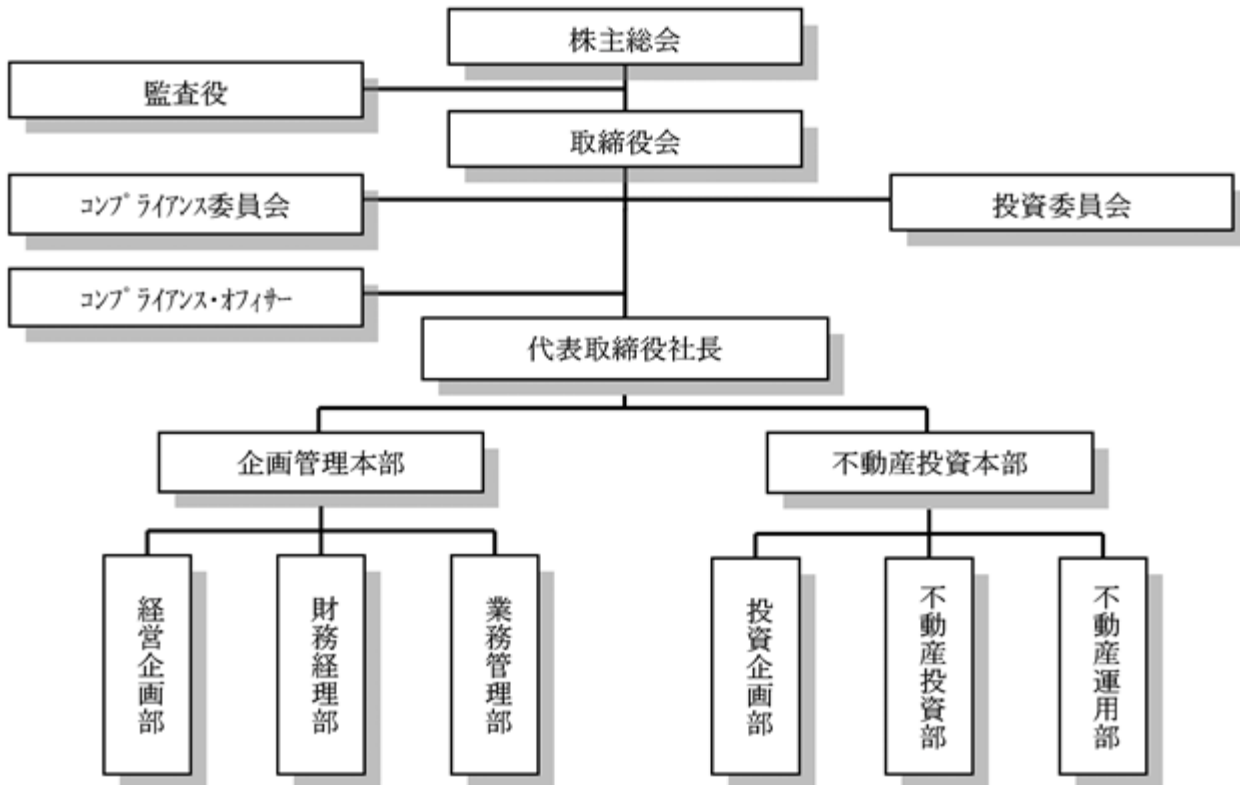
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守に係る基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営企画部、財務経理部、業務管理部、投資企画部、不動産投資部及び不動産運用部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

<本資産運用会社の組織図>



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
経営企画部	(1) 本資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項 (2) 本資産運用会社の各種委員会、取締役会及び株主総会の運営の事務に関する事項 (3) 本資産運用会社の人事に関する事項 (4) 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する事項 (5) IR及びディスクロージャー全般に関する事項 (6) リスク管理全般に関する事項 (7) 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 (8) 本投資法人の機関(投資主総会及び役員会)の運営補助に関する事務に関する事項 (9) 上記(1)ないし(8)に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する事項 (3) 本資産運用会社の経理に関する事項 (4) 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 (5) 本投資法人の経理・税務の統括に関する事項 (6) 上記(1)ないし(5)に付随する事項
業務管理部	(1) 本資産運用会社の総務に関する事項 (2) 本資産運用会社の社内事務管理及び情報管理に関する事項 (3) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (4) 上記(1)ないし(3)に付随する事項
投資企画部	(1) 投資戦略の策定に関する事項 (2) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (3) 運用リスク管理に関する事項 (4) 上記(1)ないし(3)に付随する事項
不動産投資部	(1) 運用資産の取得計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の売却計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項
不動産運用部	(1) 運用資産の管理計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項

(八) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

A. 投資委員会

委員長	代表取締役社長
委員	代表取締役社長、不動産投資本部長、企画管理本部長、コンプライアンス・オフィサー並びに投資企画部、不動産投資部、不動産運用部、経営企画部及び財務経理部の各部長 なお、上記委員のうち議決権を有する者は以下のとおりです。 (1) 代表取締役社長 (2) 不動産投資本部長 (3) 企画管理本部長 (4) 不動産投資部長、不動産運用部長及び投資企画部長のうち、当該議案に最も関連する者として不動産投資本部長が指名した者 (5) 経営企画部長及び財務経理部長のうち、当該議案に最も関連する者として企画管理本部長が指名した者

審議・決定事項	<p>(1)本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び改定</p> <p>(2)本投資法人の運用資産のうち本投資法人規約に規定する「不動産等」及び「不動産対応証券」(以下併せて「不動産関連資産」といいます。)の取得若しくは売却又は「不動産関連資産」の取得若しくは売却の媒介の委託及びそれらの条件等の検討、決定及び変更(この検討に該当するか否かは、本資産運用会社若しくは本投資法人又は相手方にコストが発生する作業の開始の有無等を基準に総合的に判断します。)</p> <p>(3)本投資法人の運用資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更(但し、運用資産の管理に関する業務については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕に係る請負契約を締結する場合、スポンサー関係者(注)との取引に該当する場合及び1億円以上の大規模修繕に該当する場合を除き、業務運営体制(その詳細については後記「(ホ)本資産運用会社の意思決定手続」をご参照ください。)に従い事前に承認された年間運用計画(年間取得・売却計画、年間賃貸・管理計画、年間修繕計画及び年間資金調達計画を総称し、以下「年間運用計画」といいます。)に従った管理につき不動産投資本部長のみの決裁で行います。)</p> <p>(4)本投資法人の資金調達及び分配政策に係る基本的な方針の策定及び変更</p> <p>(5)本投資法人の資産の運用等に係るリスク管理に関する事項の決定及び変更</p> <p>(6)本投資法人とスポンサー関係者との取引制限に関する事項に係る基本方針の制定又は改定</p> <p>(7)本投資法人とスポンサー関係者との間の以下に掲げる取引(但し、以下のうち及びの取引並びにの媒介のうち「不動産関連資産」の取得・売却の媒介の委託につき上記(2)に従います。)に係る決定及び変更</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者から運用資産を取得する場合</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者に運用資産を売却する場合</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者へ運用資産の管理を委託する場合</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者による不動産等資産の取得、売却及び賃貸の媒介の場合</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者へ運用資産に係る工事を発注する場合(金額の区分に応じコンプライアンス委員会への報告のみ等とされま</p> <p style="padding-left: 2em;">す。)</p> <p style="padding-left: 2em;">スポンサー関係者から資金調達を行う場合</p> <p>(8)上記(1)ないし(7)に準ずる投資方針等に係る重要事項(増資準備のキックオフ(検討の段階で弁護士等への相談等本資産運用会社又は本投資法人にコストが発生する対外的関係をもつことを開始することをいいます。))を含みます。)</p>
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

審議方法	投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した議決権を有する委員の過半数の賛成により決せられます。但し、本資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又はスポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、かかる決議は当該委員を除く他の議決権を有する委員全員の出席かつ賛成により採択されます。
------	---

（注）スポンサー関係者とは、(a)投信法で定義される本資産運用会社の利害関係人等、(b)本資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主並びに本資産運用会社の株主である株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社、(c)上記(b)に該当する者の金融商品取引法施行令に定義される子会社等並びに(d)上記(a)又は(b)に該当する者が50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（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。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）をいいます。

B. コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、企画管理本部長、不動産投資本部長、関係部の部長及び取締役会が指名する外部の専門家1名（注） なお、上記委員は全てコンプライアンス委員会において議決権を有しません。
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定・改定 (2) 法令等遵守上不適切な行為に関する改善措置又は防止措置等の審議・決定 (3) 投資委員会の審議を要する事項のうち、スポンサー関係者と本投資法人との取引に関する事項（投資委員会の決議事項(2)（前記「A. 投資委員会」に記載の「審議・決定事項」欄参照）に記載の事項を含みます。）に係る審議・承認 (4) 投資委員会の審議を要する事項で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項に係る審議・承認 (5) 上記各号以外にコンプライアンス・オフィサーが重要と判断したコンプライアンスに関する事項に係る審議・承認
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

審議方法	コンプライアンス委員会の決定は、委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した委員の過半数の賛成があり、かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成したことにより決せられます。但し、本資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又は当該スポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者(兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。)は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、当該委員の数は、議決権を有する委員の数に算入しないものとします。
------	--

(注) 外部専門家として、弁護士・公認会計士・税理士・建築士・不動産鑑定士等、法律・会計・税務・建築・鑑定等、不動産の投資・運用に係る専門的識見のある独立の第三者を選任することを原則とします。本書の日付現在、コンプライアンス委員会の構成員である外部専門家は弁護士です。

(二) コンプライアンス・オフィサー

A. 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。また、コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。

B. 業務

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社においてコンプライアンスを徹底するために、本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスの教育及び研修に関する企画立案及び推進を行います。

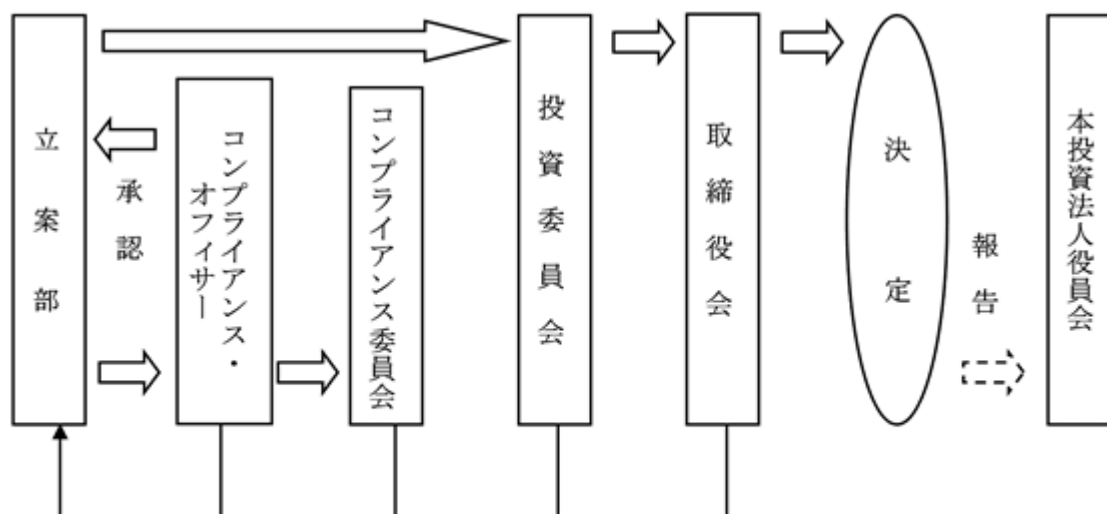
(ホ) 本資産運用会社の意思決定手続

A. 投資方針(資産運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用に係るその他の計画)並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン、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。)の規則に基づく資産管理計画書(以下「資産管理計画書」といいます。)及び本資産運用会社の社内における運用計画である年間運用計画(年間運用計画は、年間取得・売却計画、年間賃貸・管理計画及び年間資金調達計画から構成されます。)をそれぞれ作成します。また、本資産運用会社は、上記の資産運用ガイドライン等に従い個別の運用資産の取得又は売却を決定します。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

<本資産運用会社の意思決定フロー>



案の修正及び再提出又は廃案等の指示

() 立案部による起案から投資委員会への提案まで

a. 資産運用ガイドラインの起案

資産運用ガイドラインについては投資企画部が起案し不動産投資本部長の承認を得ます。

b. 資産管理計画書の起案

資産管理計画書についても投資企画部が起案し不動産投資本部長の承認を得ます。

c. 年間運用計画の起案

個別の運用資産の年間取得・売却計画については不動産投資部が、年間賃貸・管理計画及び年間修繕計画については不動産運用部が起案し不動産投資本部長の承認を得ます。

年間資金調達計画については財務経理部が起案し企画管理本部長の承認を得ます。

(以下、投資企画部、不動産運用部及び財務経理部を「立案部」、不動産投資本部長及び企画管理本部長を「承認者」と総称します。)

各立案部は、各案をコンプライアンス・オフィサーに提出し、各案に関する法令・諸規則（投信法、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。）、金融商品取引法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則、投資信託協会の定める諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び内規をいいます。以下同じとします。）及び本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含み、以下「諸契約」といいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。

コンプライアンス・オフィサーは、当該案に法令・諸規則及び諸契約への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を各立案部に対して連絡します。なお、当該案がスポンサー関係者との取引に関するものである場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会の審議に付し、コンプライアンス・オフィサーはその結果を各立案部に対して連絡します。

各立案部は、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を受けた当該案を承認者に報告します。承認者は、当該案を投資委員会に議案として提案します。

一方、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が当該案について法令・諸規則及び諸契約への違反若しくは抵触、その他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、各立案部に対して当該案の中止又は内容の変更を命じます。

中止の命令を受けた案については、承認者は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会による法令・諸規則及び諸契約の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に提案することができないものとします。

() 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、承認者により提案された案を承認するか否かにつき審議の上決定します。なお、コンプライアンス・オフィサーが審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は承認者に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。

再提出の指示が出された場合、各立案部は、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。投資委員会の承認が得られた案については、投資委員会の委員長が、当該案を取締役に議案として付議するとともに、当該案に関する資料を取締役に提出します。

() 取締役会での審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された案を承認するか否かを審議の上決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該案が本資産運用会社の最終的な意思決定となります。なお、取締役会において承認されたスポンサー関係者との取引に関連する案については、承認後本投資法人の役員会に報告されます。

B. 運営管理及び資金調達決定プロセス

運用資産の管理に関する業務についても、運用資産の取得等と全く同様の決定手続で実行されます。

運用資産の管理に関する業務につき、年間運用計画に従った管理については、不動産投資本部長のみの決裁で行います。但し、年間運用計画において予定されているか否かに拘わらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕に係る請負契約を締結する場合及びスポンサー関係者との取引(一定額以上の工事発注等)に該当する場合又は1億円以上の大規模修繕に該当する場合には取締役会で決定するものとします。

運用資産取得のための資金調達(年間資金調達計画に従った借入を含みます。)及び新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合には、財務経理部による資金調達案の起案及び企画管理本部長の承認を経た後、コンプライアンス・オフィサーの承認又はコンプライアンス委員会による確認を受け、投資委員会による審議及び決定を行い、さらに取締役会による決議を経ることになります。このうち取締役会で決議されたスポンサー関係者からの資金調達については、さらに、本投資法人の役員会に報告されます。

(ハ) コンプライアンス体制

A. 体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の内規を整備するとともに、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則及び諸契約その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用に係る業務が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。

B．内規体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守に係る基本方針及び法令等遵守体制の整備に係る基本的な内規であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが作成し、コンプライアンス委員会の承認の後、取締役会の承認を経て制定します。

C．投資判断における法令等遵守

投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

D．内部監査の方法

() 主体

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・オフィサーの上申に基づき、代表取締役社長により任命される、内部監査を行う担当者の総称です。

() 内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

- a．各組織の業務及び運営が法令・諸規則及び諸契約に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査
- b．会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則及び諸契約等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査
- c．事故等に係る再発防止策の定着状況、その他必要な事項についての監査

内部監査は、コンプライアンス・プログラムに基づき、1営業年度に1回以上本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとします(定期監査)。なお、コンプライアンス・プログラムはコンプライアンス・オフィサーが各営業年度初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会及び取締役会で決定されるものとします。その後該当事業年度において具体的な実施日及び監査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。また、内部監査は、かかる定期的なものに加え、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します(特別監査)。

内部監査の実施にあたって各部署は、コンプライアンス・オフィサーの求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの実施状況を原則として、6ヶ月に1回コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとされています。

() 内部監査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を監査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。この場合、当該監査対象部は改善計画を作成し、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた後、当該改善計画を実施し、当該実施による改善状況について、定期的にコンプライアンス・オフィサーに報告をしなければならないものとします。また、コンプライアンス・オフィサーは、改善状況についての報告を受けた後、改善状況について確認をし、当該改善状況をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告しなければならないものとします。

(ト) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

(5)【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	127,950,539千円
本投資法人の発行可能投資口の総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	1,212,750口

本投資法人設立後本書の日付までの期間における発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注2)
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注3)
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注4)
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注5)
平成23年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)
平成25年1月30日	公募増資	33,000	221,650	14,408	116,460	(注8)
平成25年2月27日	第三者割当増資	3,300	224,950	1,440	117,901	(注9)
平成26年1月1日	投資口の分割	899,800	1,124,750	-	117,901	(注10)
平成26年1月27日	公募増資	80,000	1,204,750	9,135	127,036	(注11)
平成26年2月26日	第三者割当増資	8,000	1,212,750	913	127,950	(注12)

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

(注2) 1口当たり発行価格520,000円(引受価額501,800円)にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格1,019,200円(引受価額984,360円)にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円(引受価額438,984円)にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格451,425円(引受価額436,609円)にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額436,609円にて、第14期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 平成25年12月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年1月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注11) 1口当たり発行価格118,072円(引受価額114,196円)にて、第16期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額114,196円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、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】

平成25年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数 に対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	59,833	26.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	16,439	7.31
新日鉄興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	14,312	6.36
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	13,297	5.91
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,019	5.34
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	5,625	2.50
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,132	1.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	3,189	1.42
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,480	1.10
RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT - TREATY RATE	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR- ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360	2,400	1.07
合 計		133,726	59.45

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合については、小数点第三位を四捨五入しています。

(参考) 所有者別の状況

(平成25年12月31日現在)

区分	投資主数 (人)		所有投資口数 (口)	
		比率(%)		比率(%)
個人その他	6,418	93.75	18,876	8.39
金融機関 (第一種金融商品取引業 者を含む)	109	1.59	144,962	64.44
その他の国内法人	169	2.47	24,997	11.11
外国法人等	150	2.19	36,115	16.05
合計	6,846	100.00	224,950	100.00

(注) 比率については、小数点第三位を四捨五入しています。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し（規約第26条）、中長期にわたり安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的とします（規約第25条）。本投資法人の主たる投資対象である不動産等及び不動産対応証券を併せて以下「不動産関連資産」といいます。

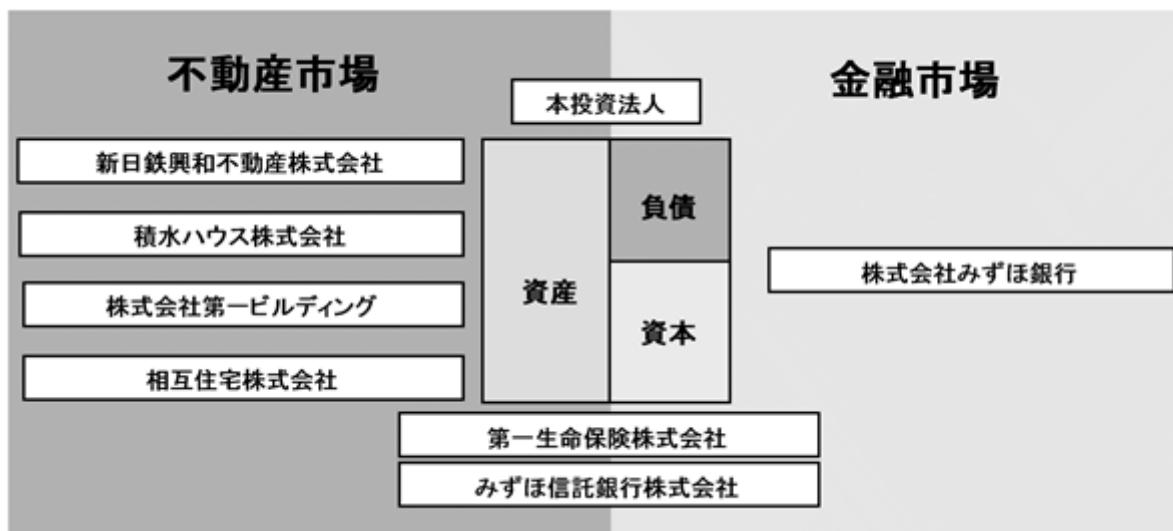
かかる規約記載の目的の達成にあたり、本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用し、収益の安定と拡大を追求することにより、投資主価値の最大化を目指します。

（イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集

本資産運用会社は、開発・投資から仲介・運用・賃貸管理まで不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業と、金融に関連する幅広いノウハウを持つスポンサー企業を持ち、それらの総合力を組み合わせ、本投資法人の資産運用に活用・結集し、投資主価値の最大化を目指すことができます。

以下の概念図は、本投資法人の貸借対照表の構造をもとに、不動産市場、金融市場のそれぞれにいずれのスポンサー企業群が主として関与するかを図示したものです。

<概念図>



A．不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業が本資産運用会社へ物件、人材、ノウハウ及び資金等の各面で強力なサポートを継続

新日鉄興和不動産、第一生命保険株式会社（以下「第一生命」といいます。）及び積水ハウスの3社は、「REIT事業に係る協定書」において、本投資法人による資産運用に向けた協力と本資産運用会社への役職員の出向等を含む協力体制の構築等につき合意しています。かかる合意を基礎として、本資産運用会社は、不動産と金融それぞれに強みを持つスポンサー企業より出資を受けるとともに、スポンサー企業の業務・ノウハウ等に応じて様々なバックアップを受ける体制となっています。かかるバックアップ体制には、上記の出資の他、本資産運用会社への人材供給、スポンサー企業との協働又は関係活用による物件の取得、パイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供、金融系スポンサー企業のノウハウを活用したファイナンス並びに、経済・金利・為替動向等のマクロ経済等のリサーチ機能の提供を含みます。

B. オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つコアスポンサー

本資産運用会社は、スポンサー企業の一部より経営陣及び主要なスタッフの出向等を受けており、また、不動産及び金融のノウハウの提供も受けています。スポンサー企業のうち、新日鉄興和不動産、第一生命及び積水ハウスの3社をコア(中核的)スポンサーと位置づけ、上記の人材の供給に加えて、各社の持つ不動産開発力、運用力、リスク管理能力等のノウハウの提供を受け、投資機会の拡大や資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けることができます。本資産運用会社は、これらのコアスポンサー3社に加えてみずほ信託銀行株式会社からも人材の出向等を受けています。

平成25年12月31日現在、本資産運用会社の役職員総勢30名のうち、役員及びコンプライアンス・オフィサーを含む22名が、これらのスポンサー企業の出身者です。このように、不動産と金融それぞれの分野に精通するスタッフ等の経験・ノウハウの提供をスポンサー企業から受け、これらを融合し、十分に活用することにより、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図って参ります。

コアスポンサーのうち新日鉄興和不動産は、株式会社みずほ銀行の親密な不動産会社であり、東京都心部を中心にオフィスビル、高級賃貸住宅等を開発・運用しています。第一生命は、わが国有数の生命保険会社である一方、平成25年3月31日現在、日本全国でオフィスビルを中心に273棟の投資用不動産を運用しています。積水ハウスは、わが国有数のハウスメーカーである一方、大規模な都市開発事業にも実績を持っており、赤坂ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業です。

C. スポンサー企業との協働又は関係活用

本投資法人は、設立以降、本資産運用会社のスポンサー企業との協働及びその関係の活用により、ポートフォリオの拡大と充実を図ってまいりました。平成25年12月31日現在における本投資法人の保有資産(不動産及び不動産を信託する信託の受益権)は、28物件、取得価格総額で245,567百万円となります。

また、本投資法人は、本書の日付現在、スポンサー企業である株式会社みずほ銀行、第一生命、みずほ信託銀行株式会社からそれぞれ23,065百万円、9,000百万円、7,807.5百万円を借り入れています。

(ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

本投資法人は、以下に記載のとおり、その中心的な投資対象を大都市圏(注)のオフィスビルとし(オフィスビル中心型)、かつ、常にその時々における不動産市場全体を見渡した厳選投資を基本とし、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオの運用を目指します。

(注) 大都市圏とは東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)並びに政令指定都市等を指します。詳細は後記

「B. 投資対象地域」をご参照ください。

A. 用途

本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主たる投資対象としますが、その他(商業施設・住宅等)の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても投資を行うものとします(規約第26条第2項)。

用途別投資比率に関しては、原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産関連資産をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産関連資産等を10%以下とする方針です。

<用途別投資比率>

用途（注1）	ポートフォリオに占める投資比率（注2）
オフィスビル	90%以上
その他（商業施設・住宅等）	10%以下

（注1）各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとし、

（注2）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産に係る用途別投資比率が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

（ ）オフィスビル

オフィスビルは、市場の規模が大きく相対的に流動性が高いことから、投資機会の絶対数が多く、今後の開発事業等による安定した供給も期待できます。また、立地及び建物を厳選し、適切な維持管理を行うこと等により、他の用途の不動産に比べて中長期にわたる安定した収益力を維持し得ることから、収益の安定と拡大をバランスさせることにより、投資主価値の最大化を目指す本投資法人の投資方針に最も適合する投資対象と考えています。

他方、オフィスビルの収益は、相対的に景気変動の影響を受けやすく、景気上昇局面では賃料及び稼働率の上昇による収益の向上を期待できますが、景気下降局面においては収益が下落するおそれがないとはいえません。これに対し、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関し、景気変動に左右されにくい資産を厳選し、かつ常にテナント満足度の高いプロパティ・マネジメント・サービスの維持を図るといった日々の資産運営面の工夫をこらすことにより、仮に中長期的には景気下降局面に遭遇する場合にも、賃料及び稼働率の下落リスクを最大限軽減することを目指します。

また、以下の諸点を重視しつつ、最適なポートフォリオの構築を目指します。

a．地域バランス

東京都心6区を最重要エリアと位置づけつつ、これに加えて大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部、並びに東京都心6区を除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）へも積極的に投資することにより、各大都市圏での経済情勢の変動や大規模開発の集中等による市場の変化に対応します。詳細は、後記「B．投資対象地域」をご参照ください。

b．物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル(注)と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル(注)とのバランスを考慮し、最適な組み合わせとなることを目指します。

(注)本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。

c．テナントバランス

退去リスク等テナントに関わる様々なリスクを可能な限りコントロールするため、ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、テナントのバランスに配慮しリスク分散を図ります。

（ ）その他

オフィスビル以外の用途の不動産についても、それぞれの用途特性に応じて収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる不動産に対し、オフィスビルと同等の投資価値があるものについて厳選して投資することとします。具体的には、全国的な知名度を有する商業地区に所在する都市型商業施設等や、東京都内に所在する住居用不動産等を考えています。

B．投資対象地域

本投資法人の投資対象地域は、規約第26条第3項において、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とされていますが、資産運用ガイドラインにおいてより詳細な選別基準を設定し、下表のとおりとしています。特に、下表のエリア、エリア及びエリアを併せて「コアエリア」とし、コアエリアへの投資比率にウエイトを置くことにより、オフィス中心型かつ東京都心6区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。

() オフィスビル

本資産運用会社は、オフィスビルについて、地域毎の投資特性を勘案して以下の投資対象地域区分に応じたポートフォリオを構築します。

< 投資対象地域 >

投資対象地域		
コアエリア	エリア	東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
	エリア	大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）（注）
	エリア	エリアを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）
エリア	エリアを除く大阪市、名古屋市、福岡市並びにその他の政令指定都市等	

（注）大阪市中心部とは大阪駅（JR）、梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄）、淀屋橋駅（大阪市営地下鉄）、本町駅（大阪市営地下鉄）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとし、但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

オフィスビルの市場規模が大きく、稼働率も高い東京都心6区（エリア）を主たる投資対象地域とします。エリア、大都市圏でオフィスビル集積度・賃料水準が他の都市に比べて高い大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部（エリア）並びにエリアを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）（エリア）をあわせてコアエリアとし、重点的に投資していきます。

< 地域別投資比率 >

地域	ポートフォリオに占める投資比率（注）
コアエリア	80%以上
エリア	コアエリアの50%以上
エリア	コアエリアの50%以下
エリア	コアエリアの50%以下
エリア	20%以下

（注）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産に係る投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

() その他

その他の不動産の投資対象地域については、それぞれの不動産の用途特性に応じて厳選して投資していきます。具体的には、商業施設であれば、投資判断時点において人口100万人以上の都市の中心街にある不動産を主な投資対象とし、住居であれば、東京都内に所在する不動産を主な投資対象とします。

(八) 具体的投資基準

立地特性及び関連する不動産市場動向等を十分に把握し、投資対象不動産の規模、仕様、収益性や、保有リスク等を総合的に分析・検討した上で投資判断を行います。

また、取得後は、資産価値及び競争力の維持・向上のための、継続的かつ効果的な設備投資、収益拡大のための諸施策及びコスト削減策を実施し、競争力の強化を図っていきます。

A．属性

個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
規模	オフィスビルについては、原則として延床面積3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物であることとします。 なお、その他の用途の不動産（商業施設、住居等）については、各用途に鑑み、商圈の規模や、地域の将来性を考慮の上、規模について基準を設けず個別に判断することとします。
耐震性	新耐震基準（注）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。 新耐震基準で設計されていない物件については、耐震診断の内容を調査し、必要とされる強度が確保されているか否かを確認するものとします。加えて、取得を検討する全ての物件につき、専門的能力のある第三者機関による耐震性評価を事前に行うこととします。特に設計書・構造計算書・建築確認書等の書類の内容につき当該第三者機関による独立独自の見地での精査を経た上で報告書を取り付けることとします。
収益性	取得時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めることを条件とします。
テナント構成	テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案するものとします。
環境関係	以下の内容を検討して決定することとします。 ・アスベスト、フロン及びP C B等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。 また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。

（注）「新耐震基準」とは、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。）及び昭和56年に改正された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

B．築年数

本投資法人は、オフィスビルにつき取得を検討する場合、築年数に関しては、原則として、立地との関係で下表のマトリックスに該当するオフィスビルにつき投資するものとします。但し、いわゆる新耐震基準に準じた耐震性能を備えた物件については、下表の築年数を超える場合であっても投資対象とすることがあります。

投資エリア	投資エリア別築年数
コアエリア (エリア、及び)	30年未満
エリア	15年未満

なお、その他の用途の不動産（商業施設・住宅等）についても、オフィスビルの基準に準じて取得を検討します。

C．投資額

物件の取得にあたっては、ポートフォリオ全体の構成とバランスとを考慮します。過度の集中投資を避けるため、1案件当たりの投資額は当該物件投資後のポートフォリオ全体の30%以下となるよう配慮します。但し、短期的にこの比率を超えることがあります。

(二) 保有期間及び売却方針

中長期的な保有を基本方針とします。個々の運用資産の売却は、ポートフォリオの構成、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性並びに不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込みを考慮の上、業績に与える影響等も勘案しつつ、総合的に判断します。

(ホ) 開発案件への取組み

本投資法人は、既に稼働中の物件に限らず、投資機会を厳選し、開発案件も取り組むものとします。

但し、開発案件は、竣工後のテナント確保が十分可能と判断されることを確認するなどリスクを極小化するとともに、完工・引渡しリスク、開発リスク等の低減を図った上で、取得することとします。そのため、必要に応じ、金融・不動産に精通するスポンサー企業のノウハウを用い、不動産市場で利用可能な様々な金融手法・最新の投資技術を活用することも併せて検討します。

(ヘ) 物件調査(デューディリジェンス)基準

本資産運用会社は、本投資法人の投資方針及び前記「(八) 具体的投資基準 A. 属性」に記載の選別基準に適合する不動産関連資産を選定するにあたり、現地実査及び取引関係者等から本資産運用会社が入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、不動産鑑定士、建設会社、設計会社、保険会社、マーケット・リサーチャー、弁護士、公認会計士等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、価格調査書、建物状況調査報告書、地震リスク調査報告書、マーケット・レポートその他の各種レポート等を精査した上で、その投資方針及び物件選定基準への適合性を判断します。さらに当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかを把握することとします。

また、耐震性能と地震リスクの診断・調査を全ての物件取得の際に実施することとします。具体的には、耐震性能・地震リスクの審査能力を有する第三者機関により、設計書・構造計算書・建築確認書等につき審査を行い、これらに問題がないとの判断が書面で確認された場合にのみ取得することとします。

耐震性能を含め、当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかとの判断において考慮する主要な調査項目は以下のとおりです。

調査内容	分析事項(概要)	主な参考資料
経済的調査	<p>当該地域・競合地域でのオフィスの需給動向、当該物件向けの需要動向の調査・検討</p> <p>当該物件の予定収入と将来見通し(賃料・共益費等)、固定費・変動費予想(管理費・水光熱費・修繕費等)、敷金・保証金等を含む賃貸条件・相場との乖離率</p> <p>立地条件・地域特性・周辺環境(交通利便性・周辺施設等を含みます。)</p> <p>物件収益力、キャップレート水準</p> <p>鑑定評価額・収益力・収益予想等に基づく取得価額の妥当性</p> <p>テナントの信用力及びテナント構成</p> <p>物件管理状況(プロパティ・マネジメント会社の管理能力・テナント獲得能力・提案力・契約条件等)</p> <p>市場評価予想を含めた将来の売却可能性</p> <p>物理的調査、法的調査、運営状況調査を踏まえた総合的な経済的調査結果の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書 ・マーケット・レポート ・現地調査
物理的調査	<p>土地の形状・越境の有無・境界確定の状況</p> <p>建物・設備の現況調査・診断(過去修繕状況・劣化状態の確認等)</p> <p>建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費(年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認)</p> <p>設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査</p> <p>建物耐震調査(耐震性・PML他)(注)</p> <p>建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認(基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認)</p> <p>環境調査・有害物質(アスベスト・PCB等)調査・土壌汚染調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書(PML算定報告を含むことがあります。) ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書
法的調査	<p>所有権・抵当権等(共有・準共有、区分所有、借地権、担保物権・用益権その他の権利)の権利関係調査</p> <p>賃貸借(テナント)契約の内容調査</p> <p>土地の境界確認書・越境覚書等の近隣関係書類の確認</p> <p>建物の現況、管理状態等の関連法令遵守状況</p> <p>管理規約・共有者間協定書・借地契約・公開空地管理等の権利関係書類の確認</p> <p>共有者、テナント、近隣関係者等との紛争の有無の確認</p> <p>電波障害対策等、近隣関係者との取決め内容の確認</p> <p>前所有者等の状況(否認・詐害行為取消権のリスク調査)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 ・現地調査 ・法務監査報告書

(注) PMLとは、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水または火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ト) 運営管理方針

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について、経済環境見通しに基づき、ポートフォリオ規模・資産運用状況を踏まえた運営管理方針、プロパティ・マネジメント方針、リーシング方針及び付保方針を策定し、それらの進捗を管理します。

A. 運営管理方針の策定及び進捗状況の管理

本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について以下のような「運営管理方針」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

また、運営管理方針のうち、年間取得・売却計画、年間賃貸・管理計画、年間修繕計画及び年間資金調達計画（併せて以下「年間運用計画」といいます。）については、本投資法人の営業期間に合わせ6ヶ月毎に向こう1年間の計画の策定及び見直しを実施します。

< 運営管理方針 >

大項目	中項目
() 新規取得・売却計画	a. 年間取得・売却計画 b. 中期取得・売却計画
() 賃貸・管理計画	a. 年間賃貸・管理計画 b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画
() 年間資金調達計画	-

() 新規取得・売却計画

a. 年間取得・売却計画

当該年度における新規取得の予定時期・予定金額、及び売却を予定する物件・予定時期、売却目標額を策定します。

b. 中期取得・売却計画

今後の経済環境、投資対象地域の開発動向、将来にわたる収益見通し、今後の投資額の見込み等を勘案し、中期的な取得・売却の目標を策定します。

() 賃貸・管理計画

a. 年間賃貸・管理計画

本資産運用会社は、各物件につき同一エリア内の賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料の設定、既存テナントの定期的な賃料の見直しを行うとともに、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、プロパティ・マネジメント会社及びテナント仲介業者と連携し機動的なリーシングを行います。

b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画

本資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、修繕及び資本的支出に関する中長期修繕計画及びそれに基づく年間修繕計画を策定します。

修繕・資本的支出の実施にあたっては、各運用不動産の減価償却費の範囲内で行うことを原則とし、これを超える場合であっても、総額ではポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で実施することを基本とします。

() 年間資金調達計画

本資産運用会社は、資金の借入及び返済に係る年間資金調達計画（投資法人債の発行及び償還に係る計画を含みます。）を策定します。

本資産運用会社は、上記の各計画について、運用不動産毎及びポートフォリオ全体で月次単位の収支実績を検証し、見直しを行いつつ、進捗状況を管理していきます。

また、期中又は営業期間終了時において、計画に乖離が生じた場合は、それを踏まえて、収益向上のための必要な措置を講じます。

B. プロパティ・マネジメント方針

() プロパティ・マネジメント会社の選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定にあたっては、候補となる会社の経験・実績、信用力、組織・体制、報酬水準、リーシング能力、テナント満足度向上への取組み等を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。

なお、プロパティ・マネジメント会社への業務委託期間は、1年を基本とします。契約期間満了時における契約更新については、考課査定の内容により本資産運用会社が判断するものとします。

() プロパティ・マネジメント会社の管理方針

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社に対して、各運用不動産の特徴に合わせた運営体制を構築するよう指導し、定期的(原則として毎月)に、プロパティ・マネジメント会社に対し、以下のような事項の状況を確認し、協議の上、適正な運営を行うよう管理していきます。

- ・前月までの収支状況
- ・運用不動産の稼働状況
- ・既存テナントの動向
- ・新規テナントの営業活動の状況
- ・テナントからのクレーム、対応状況
- ・施設管理上のクレーム、対応方針等
- ・修繕工事の予定と実績
- ・各種品質向上施策の提案

() プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、定期的(原則として一年毎)に、各運用不動産のプロパティ・マネジメント会社の運営実績を評価します。その結果が、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

C. リーシング方針

() テナント選定基準

テナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、本資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定するものとします。

() マスターリース契約

本投資法人の運用不動産の賃貸に係る契約形態については、可能な限り本投資法人又は信託受託者と実際に建物を使用収益するテナントとの間にプロパティ・マネジメント会社を賃借人(マスターリース会社)として介在させ、運用不動産をマスターリース会社に賃貸する形態(マスターリース契約)を基本とします。これは、運用不動産のプロパティ・マネジメント会社を原則的にマスターリース会社とすることにより、当該不動産が一元的に管理・運営される体制となり、またプロパティ・マネジメント会社が本投資法人と実際に建物を使用収益するテナントとの間の当事者として位置づけられ、テナントリーシング業務、建物運営管理業務遂行にあたり、プロパティ・マネジメント会社が、より主体的、能動的に機能することが可能になると期待されるためです。

D. 付保方針

() 損害保険

災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の運用不動産毎に適切な損害保険(火災保険及び賠償責任保険等)の付保を検討します。なお、保険内容は定期的に見直すこととし、常に最適な保険を付保していきます。

() 地震保険

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に災害による影響と保険料を比較検討して判断します。個別不動産のPMLが20%を超過する運用不動産については、個々に地震保険の付保を検討します(PMLについては前記「(ハ)物件調査(デューデリジェンス)基準」をご参照ください。)

(チ) 成長性の確保

A. 内部成長

本資産運用会社は、計画的かつ適切な運用資産の維持管理を実行することにより、テナントの満足度を高め、賃料収入の安定的成長を図り競争力の向上を目指します。また同時に、計画的かつ適切な維持管理を行い、より低廉なコストで実施することを目指します。

() 賃料収入の安定的成長

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、物件毎に年間賃貸・管理計画を策定し、かかる計画に基づき、戦略的なリーシング活動を行っていきます。リーシング活動はプロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、新規テナント募集活動に加え、増収政策も視野に入れながら、既存テナントの増床ニーズを的確に捉えていきます。経済情勢、不動産賃貸市場、地域動向を見据えながら、プロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、年間運用計画に沿った運営を行い、稼働率、賃料水準の向上に努めます。

() 計画的な維持管理

建物を維持する上で必要とされる支出のうち、建物保守、清掃、警備といった日常の運営管理費については、その支出単価を物件毎に検証し、適正な品質をより低廉な費用で管理できるよう検討していきます。恒常的な管理品質向上及び支出の削減に寄与すると判断できる場合は、建物保守、清掃、警備等各種業務の一括委託や、複数物件を纏めて一社に委託する等管理の効率化を図ります。

また、建物維持管理については、中長期修繕計画に基づき実施して参ります。毎年実施する現地調査に基づき、この中長期修繕計画を常に更新し見直しを図りつつ、中長期の資本的支出を把握し計画的実施を図ります。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮しつつ、中長期修繕計画に基づき、每期策定する年間修繕計画に則り実施します。修繕、更新、改修といった資本的支出は原則としてポートフォリオ全体の減価償却費と中長期修繕計画とを考慮して判断します。

また、恒常的な支出削減に寄与する省エネシステムの導入等、重要設備の更新を効果的に行うことにより、外部委託費・水道光熱費の削減・効率化を図ります。

B. 外部成長

本投資法人は、リスク分散、収益拡大、スケールメリットの享受等の観点から、運用不動産の拡大に前向きに取り組む方針です。具体的には、スポンサー企業からの拠出物件を軸に安定収益を確保しながら成長を目指しますが、同時にスポンサー企業からの出向等による高い専門性をもつ人材を中心に、あらゆるチャネルを駆使しながら広く投資機会を求め、かつ、かかる専門性を活用し競争力ある運用不動産の取得活動を展開します。なお、詳細については、前記「(イ)スポンサー企業の総合力の活用・結集 A. 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業が本資産運用会社へ物件、人材、ノウハウ及び資金等の各面で強力なサポートを継続」並びに「C. スポンサー企業との協働又は関係活用」をご参照ください。

(リ) 財務方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、金融の専門家集団による機動的かつきめ細かな財務戦略を立案、実行します。

A. 人員体制

本資産運用会社には、金融・証券市場で豊富な経験を有する人材が配置されており、金融の専門家集団として機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略の立案及び実行が可能な体制を構築しています。

B. リサーチ力の活用

本資産運用会社は、上記の人員体制に加え、みずほ総合研究所株式会社との業務提携関係(詳細については、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要」をご参照ください。)を活用し、経済・金利・為替動向等マクロ経済等調査報告並びにそれらに基づく将来見通しを踏まえた財務戦略を立案、実行します。

C. エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率(ローン・トゥ・バリュー、以下「LTV」といいます。)に配慮した上で機動的に行います。

D. デット・ファイナンス

機動性と安定性に配慮し短期資金調達と長期資金調達とのバランスを効率よく組み合わせるものとします。

また、機動性、安定性を確保するためコミットメントラインの設定等を行うことがあります。なお、デット・ファイナンスにあたっては、以下の諸点に留意します。

・金利の固定・変動

資本市場及び金利の動向に鑑み、金利の固定・変動等の諸条件を決定します。また、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

・返済期限の分散

資金の借入及び投資法人債についての返済及び償還期限の分散を図るものとします。

・投資法人債

資金調達手段の多様化を目的として、投資法人債を発行することがあります。投資法人債の発行に際して、財務の健全性の一つの指標等とするため、信用格付業者より格付を取得することがあります。

・ L T V水準

L T Vは60%を上限とします。但し、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的にかかる基準を満たさないことがあります。L T Vの水準については、保守的な運用に努め、また、適時適切なタイミングで、バランスに配慮したエクイティ・ファイナンスを実施することを検討し、外部成長力の確保を図ります。なお、L T Vの水準は35%から50%を目安に運用しています。

・ 調達限度額

本投資法人の借入金及び投資法人債発行額を合わせた限度額は1兆円とします。

・ 借入先

資金の借入を行う場合、借入先は機関投資家(租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家をいいます。以下同じです。)に限るものとします。

借入の実施に際しては、借入条件等につき複数の機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。但し、安定的な資金調達ルート確保のため、特定の機関投資家に集中することなく、資産規模の拡大に伴い、資金調達先の分散、拡大を検討します。

・ 担保設定方針

本投資法人は、金融環境の変化に留意し、安定的かつ効率的な資金調達を行うために、運用資産を担保として提供することがあります。

E . キャッシュマネジメント

資金調達手段としてテナントから預かった敷金及び保証金を活用することがあります。また、資金運用については、安全性、換金性等を考慮し、金利の動向及び資金繰りを十分に鑑みて行います。

F . 格付取得

財務の健全性の一つの指標等とするため、信用格付業者より格付を取得することがあります。本投資法人はかかる格付に裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

G . 適切なバランスシートコントロール

スポンサー企業によるウェアハウジング機能の活用、柔軟なポートフォリオの構築等により、資産残高、資産取得時期等(資産面)とL T V(負債面)の両面のコントロールを適切に行っていきます。ウェアハウジング機能の詳細については、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要」をご参照ください。

(ヌ) 情報開示方針

A . 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。

B . 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

C . 本資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定める利害関係人等との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

D . 上記A . ないしC . を遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

(ル) その他

本投資法人は、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権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。)の価額の合計額の本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象(規約第27条)を示します。

(イ)主たる投資対象としての特定資産

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A. 不動産

B. 次に掲げる各資産(以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産と不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。)

() 不動産の賃借権

() 地上権

() 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)

() 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

() 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

C. 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次に掲げるもの(以下併せて「不動産対応証券」と総称します。)

() 優先出資証券(資産流動化法に定めるものをいいます。)

() 受益証券(投信法に定めるものをいいます。)

() 投資証券(投信法に定めるものをいいます。)

() 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるもの(上記B.()、()又は()に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)

(ロ)その他の特定資産

本投資法人は、上記(イ)に掲げる特定資産の他、以下の特定資産に投資します。

A. 次に掲げる特定資産

() 預金

() 有価証券(投信法に定めるものをいいます。但し、上記(イ)及び本項で別途明示的に記載されるものを除きます。)

() 譲渡性預金

() 金銭債権(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。))に定めるものをいいます。)

() 信託財産を主として上記()ないし()に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

B. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令に定めるものをいいます。)

(ハ)特定資産以外の資産

本投資法人は、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に、以下の資産に投資できるものとします。

A. 商標法に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)

B. 温泉法に規定す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

C. 資産流動化法に規定する特定出資

D. 著作権法に規定する著作権等

E. 民法上の動産等(但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等に限りません。)

F. 民法上の組合の出資持分(但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除きます。)

G．民法上の地役権

H．地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権及び排出
枠等(温室効果ガスに関するものを含む。)

I．上記A．ないしH．のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となる
その他の権利

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資比率

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 基本方針 (ハ) 具体的投資基準」をご参照ください。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資比率については、前記「(1) 投資方針 基本方針 (ロ) 大
都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」をご参照ください。

(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て、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。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額(投信法に「利益」として規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じとします。)は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って計算されるものとします(規約第33条第1項第1号)。

(ロ) 分配可能金額を限度として分配を行う場合、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。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額(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。)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。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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を分配可能金額から積み立てることができるものとします(規約第33条第1項第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33条第1項第3号)。

利益を超える金銭の分配

(イ) 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下の場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします(規約第33条第1項第4号)。

(ロ) 本投資法人は、分配可能金額を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る分配可能金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令(以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定される配当可能額(以下「配当可能額」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします(規約第33条第1項第4号)。

(ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、分配可能金額を超えた金銭の分配に関して、本投資法人が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ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33条第1項第5号)。

金銭の分配の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(規約第33条第2項)。

投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」等に従うものとします(規約第33条第1項第6号)。

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 主たる投資対象としての特定資産」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします(規約第28条第1項)。

(ロ) 前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(規約第28条第2項)。

(ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家からの借入に限るものとします(規約第34条第1項)。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第34条第2項)。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第34条第3項)。

金融商品取引法及び投信法による制限

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

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、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、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、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。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

A. 自己取引等

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

B. 運用財産相互間の取引

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

C. 第三者の利益を図る取引

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

D. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常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(金融商品取引法第42条の2第4号)。

E. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。)を行うこと(金融商品取引法第40条の3)。

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

F. その他業府令で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、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を内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
- () 第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号、金融商品取引法第44条の3第1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(業府令第130条第1項第4号)。
- (v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行う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る内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、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、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(以下「投信法施行規則」といいます。))第221条)。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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。但し、次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、規約第5条第2項)。

- A. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- B. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- C. 投資主との合意により当該投資口を取得する場合(注)。
- D. その他投信法施行規則で定める場合。

(注) 投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じます(規約第9章第1条)。

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

その他の投資制限

(イ) 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。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域に係る投資に関する方針については、前記「(1)投資方針 基本方針 (ロ)大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下においては、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)本投資口への投資及び本投資法人の発行する投資法人債(以下「本投資法人債」といいます。)に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、また、本投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

(イ) 投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク

(ロ) 換金性に係るリスク

(ハ) 市場価格の変動に係るリスク

(ニ) 金銭の分配に係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

(イ) 投資法人の組織運営に係るリスク

(ロ) 投資法人の制度に係るリスク

(ハ) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

(ニ) パイプラインサポート会社への依存に係るリスク

(ホ) スポンサー企業への依存に係るリスク

(ヘ) 投資法人のその他の諸制度上(法律上、税制上等)の取扱いに係るリスク

(ト) 余裕資金の運用に係るリスク

(チ) 不動産の取得方法に係るリスク

不動産に係るリスク

- (イ) 不動産の流動性に係るリスク
- (ロ) 物件の取得競争等に係るリスク
- (ハ) 不動産の瑕疵に係るリスク
- (ニ) 土地の境界等に係るリスク
- (ホ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
- (ヘ) マスターリースに係るリスク
- (ト) プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
- (チ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク
- (リ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- (ヌ) 建築基準法等の規制に係るリスク
- (ル) 共有物件に係るリスク
- (ヲ) 区分所有建物に係るリスク
- (ワ) 借地権に係るリスク
- (カ) 開発物件に係るリスク
- (ヨ) 有害物質に係るリスク
- (タ) 不動産の所有者責任に係るリスク
- (レ) 不動産の偏在に係るリスク
- (ソ) テナント集中に係るリスク
- (ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
- (ナ) 不動産の売却における制限に係るリスク
- (ラ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ウ) 底地物件に係るリスク

不動産信託受益権に係るリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- (ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- (ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- (ヘ) 専門家報告書等に関するリスク

匿名組合出資持分への投資に係るリスク

税制等に係るリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

その他

- (イ) 資産の取得に関するリスク
- (ロ) 重要事象等に関するリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

- (イ) 投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口及び投資法人債は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。また、本投資法人が倒産等により清算される場合、本投資法人債の投資法人債権者も投資金額の全部又は一部を回収できない可能性があります。

- (ロ) 換金性に係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価することができなくなります。

本投資口は、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により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

また、本投資法人債については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証もないほか、譲渡価格も保証されていません。

(八) 市場価格の変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、日本及び外国における金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震等の天災、構造計算書偽装問題、サブプライム・ローンの問題等の不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産その他不動産関連資産を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあります。

本投資法人が投資口の追加発行を行う場合や、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、市場における投資口の需給バランスに影響を与え、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

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

(二) 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は前記「2 投資方針(3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、本投資法人の運用対象となる不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産(以下当該不動産等を「運用不動産」といいます。)から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

(イ) 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

B．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入及び投資法人債の発行を行っており、かつ今後も行う予定です。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしています（規約第34条）。

借入及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状况等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入にあたり税法上の導管性要件（後記「 税制等に係るリスク（イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、その借入先を機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入又は投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。本投資法人の借入金及び投資法人債については、前記のような条項その他の一般的財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、これらの財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。但し、このような約束や制限に抵触する場合には、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配可能額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、借入や投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入の弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を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及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります。その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

C．収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する運用不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルや商業施設において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

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

上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、不動産関連資産の売却が行われた場合には売却益又は売却損が発生する可能性もありますが、不動産関連資産の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありませんし、売却損が生じる場合、かかる売却損は損失として計上されます。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

D．投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき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、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

(ロ) 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

A．本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を今後も維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ本投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のために行うべき忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産の運用に係るリスク

() 資産運用会社の運用能力に係るリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。また、本資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには、金融商品取引法に基づき投資運用業を行う者として金融商品取引業者の登録を受ける必要があり、また、資産運用会社は金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、資産運用会社を解任することができる他、投信法上、資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された資産運用会社による資産の運用が継続することとなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

() 資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、本投資法人のために行為すべき忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、金融商品取引法により、通常取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、又は本資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社は、投信法に定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための内規を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

() 投資方針の変更に係るリスク

規約に規定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、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した資産運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々々の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(八) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

平成25年6月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立し、平成26年4月1日に施行されます。

本投資法人の上場以来、本投資法人及び資産運用会社は自発的に内部規程を設け、役職員が、本投資法人又は本資産運用会社に関するインサイダー取引における重要事実類似の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを制限してきました。今般の金融商品取引法の改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、本資産運用会社は、平成26年4月1日を施行日としてその社内規程を改正しています。また、本投資法人においても、内部規程の改訂を検討しています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役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、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

(二) パイプラインサポート会社への依存に係るリスク

本投資法人は、パイプラインサポート会社である新日鉄興和不動産、積水ハウス及びみずほ信託銀行株式会社(以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。)との間で、それぞれ新日鉄興和不動産サポート契約、積水ハウスサポート契約及びみずほ信託サポート契約(以下本(二)及び下記(ホ)において「サポート契約」と総称します。)を締結しており、各パイプラインサポート会社は、本投資法人の投資基準に適合するものと判断する保有・開発不動産の売却情報や仲介情報等につき、本資産運用会社に提供しよう努めること、また、新日鉄興和不動産については、それに加えて本資産運用会社からウェアハウジング機能の提供を依頼された場合に、誠実に協議することに合意しています。それらの詳細は、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要」をご参照ください。

従って、本投資法人の不動産関連資産の取得機会の確保及びその規模の拡大等の外部成長は、パイプラインサポート会社からの情報提供、資産取得機会の提供に拠るところが大きいといえます。しかしながら、サポート契約上、パイプラインサポート会社は本投資法人に対する優先的な情報提供義務や資産の売却義務を負うものではなく、また、パイプラインサポート会社が上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりパイプラインサポート会社によるサポートが期待どおりの成果をあげられず、期待どおりに本投資法人の成長が実現しないおそれがあります。

（ホ）スポンサー企業への依存に係るリスク

本資産運用会社の株主はスポンサー企業であり、本資産運用会社は上記「（二）パイプラインサポート会社への依存に係るリスク」に記載のサポート契約をスポンサー企業と締結する他、スポンサー企業から経営陣及び主要なスタッフ等の人材の供給を受けています。また、本投資法人が取得した資産の相当部分は、スポンサー企業及びその関連会社から拠出され、又はスポンサー企業からの情報の提供その他の協力を得て取得したものであり、将来においてもこのようなスポンサー企業との協働又は関係活用を通じ本投資法人が物件を取得することが期待されます。

このように、本投資法人の業務はスポンサー企業と密接な関係にあり、従って、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長は、スポンサー企業に相当程度依存しているといえます。

以上より、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー企業との良好な関係が維持できない場合、スポンサー企業のサポートが実効性を有しない場合、スポンサー企業の全部又は一部の財務状態や外部評価が悪化又は低下する場合等には、本投資法人は期待どおりの成長や収益をあげられないおそれがあります。

（ヘ）投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他の諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、運用不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入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損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（チ）不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するにあたり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があり、上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

不動産に係るリスク

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 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等です。不動産信託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。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託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「 不動産信託受益権に係るリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いとの性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下する可能性や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

(ロ) 物件の取得競争等に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極的に行われており、本投資法人が投資対象とするような不動産について取得希望者が競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下において、投資採算の観点から希望した価格での不動産の取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、期待どおりに本投資法人の収益につながらないおそれがあります。

(ハ) 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、取得済みの資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、その他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法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、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります(買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。)。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われな場合もあります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその信託財産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた信託財産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

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

(二) 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者(テナント)との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が信託財産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新されない(意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される)ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。従って、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

B. テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等(場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。)の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるにあたって、その信用力について調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあります。また、稼働中の物件を取得する場合には既存の賃貸借契約を承継するため、かかる調査を行うことができないことがあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C. 賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、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。)に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。なお、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるか否かは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残存期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

D. テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ヘ) マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人(マスターリース会社)に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用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る可能性や、退去させられなくなる可能性があります。

また、賃借人の賃料が、転借人から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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料固定型マスターリース契約(賃借人の転借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が一定額とされているもの)においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃借人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

さらに、テナントとの契約上、マスターリース契約が終了した場合には、信託受託者がテナントとの転貸借契約上の賃借人の地位をマスターリース会社から承継することが約束されていることがあります。かかる場合において、信託財産中にテナントとの契約に基づく敷金相当額が留保されておらず、かつ、マスターリース会社が倒産等のために敷金相当額を信託受託者に引き渡すことができないと、受益者たる本投資法人が最終的にテナントに対する敷金相当額を負担せざるを得なくなる可能性があります。マスターリース契約の終了後、新たなマスターリース会社にテナントとの転貸借契約を承継させた場合も同様です。

(ト) プロパティ・マネジメント会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた運用不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を選定するにあたり、運用不動産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針であり、原則として、プロパティ・マネジメント会社にはプロパティ・マネジメント業務を受託した物件のマスターリース会社となることを求めていく方針です。これによりプロパティ・マネジメント業務の重要な要素であるテナント・リーシング及びテナント管理を円滑に行うことができると考えています。従って、プロパティ・マネジメント会社の選任には十分配慮する予定です。

しかしながら、かかる調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント委託契約上、プロパティ・マネジメント会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティ・マネジメント会社に対して改善を求め、又はプロパティ・マネジメント会社との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、プロパティ・マネジメント会社が交代する場合、後任のプロパティ・マネジメント会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該運用不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。加えて、マスターリース契約には借地借家法が適用され、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を解除する場合には正当な理由が必要であるため、マスターリース会社を兼ねるプロパティ・マネジメント会社の交代は、専業のプロパティ・マネジメント会社の交代より困難となる可能性があります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティ・マネジメント会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる運用不動産を一時的に管理することになります。

(チ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

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

（リ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人が地震保険を付保したとしても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

（ヌ）建築基準法等の規制に係るリスク

運用不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、一般に様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適切になることがあります。本投資法人の取得・保有する運用不動産には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 共有物件に係るリスク

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更にあたる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらぬ管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。従って、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、共有となる運用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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の運用不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者(賃貸人)の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せ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、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、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。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。また、本投資法人は、共有となる運用不動産につき、他の共有者に共有物を単独で賃貸する権限を与えることがあります。この場合、テナントとの賃貸借契約上の賃貸人は他の共有者のみであり、本投資法人は、当該他の共有者から賃料などの分配金を受けることとなります。このような場合、本投資法人は、テナントと直接契約関係に立たないため、テナントからの敷金返還請求を受けるリスクを軽減することができますが、他方で、マスターリース会社におけるのと同様に、賃貸権限を与えた他の共有者の財務状態についてのリスクを本投資法人が負担することとなります。

また、運用不動産が共有である場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、他の共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます(但し、その場合、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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は認められます。)

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続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、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた運用不動産全体について、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。従って、本投資法人の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、分割後の本投資法人の運用不動産についても、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。

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

(ウ) 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(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。)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(建物の躯体、エントランス部分等)から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地(以下「区分所有物件」といいます。)の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則(以下「管理規約等」といいます。)がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権(管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合)の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権(先取特権)が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分(所有権の共有持分その他の敷地利用権(以下に定義します。))を含みます。)を処分する場合に他の区分所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。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

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(所有権の共有持分等)を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法(平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。)は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合(いわゆる分有形式)には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた運用不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物(以下「借地物件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られるとの保証はありません。

さらに、敷地が売却され又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律(明治42年法律第40号)又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し又は譲渡するにあたり賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られるとの保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

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

(カ) 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で当該不動産関連資産の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の資産につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、又は、工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行、天災地変、行政上の許認可手続その他予期せぬ事情により、開発が遅延、変更若しくは中止される可能性、b) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、c) 開発過程において事故が生じる可能性、d) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性等の固有のリスクがあります。

これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、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、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ヨ）有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている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や浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、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。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値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又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来、運用不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

（タ）不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合にはその所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（レ）不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 B．投資対象地域」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在する場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向や地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、前記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 A．用途」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケット（オフィスビルの場合）又は商圏（商業施設の場合）において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

(ソ) テナント集中に係るリスク

運用不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該運用不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還や内装その他の仕様の改装のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該運用不動産の収益が悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、場合によっては本投資法人の希望する賃貸条件でのテナント誘致が困難となり、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティ・マネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

(ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産関連資産を取得した後に、その売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産関連資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、かかる不動産関連資産は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産関連資産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産関連資産がなおも売主(倒産手続であればその財団等)に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかもかかる不動産関連資産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権(とみなされた権利)の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者(本投資法人から見て前々所有者)が倒産した場合にも生じます。すなわち、本投資法人が、不動産関連資産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

(ナ) 不動産の売却における制限に係るリスク

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

(ラ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

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

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

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

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

(ム) 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、不動産等を取得するにあたり、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・コミットメント等とは、金融庁により、「先日付で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う。」と定義されています。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、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、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。したがって、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがあります。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメント等により不動産等を取得しようとする場合には、期間、決済資金の調達方法等に留意した上で投資を決定することとしていますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、上記リスクを完全に防ぐことはできません。

(ウ) 底地物件に係るリスク

本投資法人では、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)を取得し、運用を行うことが許容されています。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条等)。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につき物件取得時に正確性をもって予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人が希望する価格であるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化し又は借地権者が倒産手続の対象となった場合において、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等したときは、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。借地契約において賃料等の契約内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。また、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、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性もあります。

不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者(又は地上権者若しくは賃借人)となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、本資産運用会社を通じて不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱いや担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、上記の不動産特有のリスクの他、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下では、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法(大正11年法律第62号。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)による改正を含みません。)を「旧信託法」といいます。平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての對抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条)。

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等(以下「信託費用等」といいます。)は、原則として信託財産から支払われ、従って、最終的に信託受益者が負担することになっています。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。加えて、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。旧信託法が適用される信託については、法律上、受託者が受益者に信託費用等の支払いを請求し、受託者に生じた損害を受益者に負担させることが認められています。また、新信託法の下では、信託受益者に対する信託費用等の請求権はなくなりましたが、信託費用等や受託者に生じた損害が信託財産から支払われることは同じです。また、信託受託者は、信託の引受にあたり、その条件として受益者による信託費用等の負担を求めることが予想され、この点について合意がなされたときは、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされます(新信託法第48条第5項、第54条第4項)。このため、旧信託法が適用されるか新信託法が適用されるかを問わず、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、信託受益権は金融商品取引法上は有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が、破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、不動産の場合、当該不動産が信託財産に属することを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託の登記が必要とされます。

(ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、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等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、いずれも信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

(ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、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。

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、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

新信託法が適用される場合には、信託受益者が複数である場合の意思決定に関する同法の規定が適用される可能性があります。リスクの状況はほぼ同様です。

(ヘ) 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価格調査の調査価格は、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とどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。同じ不動産について鑑定、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。従って、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。

また、本投資法人は、不動産を取得しようとする場合、原則として、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)や耐震性能に関する報告書等を取得し、欠陥ないし瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主及びその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。加えて、建物状況調査報告書や耐震性能に関する報告書等は、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及び再調達価格の算出、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。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLは、予想損失額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。

匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人では、規約に基づいて、不動産等に投資する匿名組合につき出資持分を取得することが許容されています。本投資法人が匿名組合に対しかかる投資を行う場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等する場合、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又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、本投資法人が譲渡を意図したとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有し又は開発する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権を取得した場合であっても、本投資法人が当該新規物件を取得できるとの保証はありません。

税制等に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

(イ) 導管性要件に係るリスク

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(以下「導管性要件」といいます。)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、投資法人による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。

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、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当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、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当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、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産(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。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第26条第5項)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その他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ホ) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用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もたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、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。

(ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。なお、支払配当要件の判定において会計上の税引前当期純利益から減損損失の額の70%(平成24年4月1日から平成27年3月31日までの間に最初に開始する営業期間開始の日から同日以後3年を経過する日までの期間内の日の属する営業期間については80%)を控除するという手当てがなされています。

その他

(イ) 資産の取得に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではありません。本投資法人は、上場以来、資産ポートフォリオの拡大と質の向上を目指し、かつ中長期的に安定した運用を行うことを目指して、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査と物件売却情報の入手に努めており、必要に応じ、潜在的な売主又は買主や権利関係者との間で物件取得又は譲渡に向けた資料収集・調査・検討・交渉を行っています。

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

(ロ) 重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、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、本投資口への投資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が、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、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受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引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、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

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リングし、管理しています。

(イ) 本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、オフィスビル中心のポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針(プロパティ・マネジメント会社の選定方針、年間運用計画等による計画的な運用を含みます。)等を定めています。かかる資産運用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に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 本資産運用会社は、委員会規程を定めて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他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

(ハ) 本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス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よる投信法及びスポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー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、利益相反のリスクの防止に努めます。

(ニ) 本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第10項）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりとします（規約第17条）。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(ロ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第18条）。なお、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる点につき、後記「会計監査人報酬」の(注)をご参照ください。

資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬 ないし からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税等相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税等相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税等は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

(イ) 運用報酬

本投資法人の直前の決算期の翌日から3ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び計算期間Iの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）毎に、本投資法人の運用資産額に対して以下の料率を乗じた金額×当該計算期間の実日数÷365に相当する金額（円単位未満切捨て）を運用報酬とします。

運用資産額	料率
1,000億円までの部分	0.3%
1,000億円を超えて2,000億円までの部分	0.25%
2,000億円を超える部分	0.125%

なお、運用資産額とは、()計算期間 においては、直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）及び無形固定資産の合計金額を意味し、()計算期間 においては、直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）及び無形固定資産の合計金額に計算期間 の期中に取得した運用資産の取得価額を加算し、計算期間 の期中に売却した運用資産の直前の決算期における貸借対照表計上額を減算した額を意味します。

運用報酬 のうち、計算期間 に関する報酬については、計算期間 満了日の翌月末日までに、計算期間 に関する報酬については、計算期間 満了日の翌月末日までに支払うものとします。

(ロ) 運用報酬

本投資法人の決算期毎に算定される損益計算書に計上された運用報酬 控除前の経常利益に減価償却費を加えた金額に2.0%を乗じた金額(円単位未満切捨て)を運用報酬 とし、本投資法人の決算期の翌々月末日までに支払うものとします。

一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者としてのみずほ信託銀行株式会社(以下「一般事務受託者」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

(ホ) その他上記(イ)ないし(ニ)に準ずる事務又は付随する事務で本投資法人と一般事務受託者間で合意の上作成する事務規程に定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 委託報酬の計算期間は、1月又は7月の各1日から、その直後に到来する6月又は12月の各末日までとします。

B. 委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については900万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.030%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。

C. 本投資法人は、上記B.の委託報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに一般事務受託者が別途指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と一般事務受託者が合意した金額に上記B.に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び一般事務受託者は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとします。

E. 経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人としてのみずほ信託銀行株式会社(以下「投資主名簿等管理人」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 投資主の名簿に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

(ハ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

(ニ) 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

(ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

(ヘ) 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

(ト) 法令又は投資口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

(チ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(リ) 総投資主通知等の受理に関する事務

(ヌ) 投資主名簿等管理人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

(ル) 本投資法人の情報提供請求権(振替法第277条に定める請求をいいます。)行使に係る取次ぎに関する事務

(ヲ) 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

(ワ) 上記(イ)ないし(ヲ)に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

(カ) 上記(イ)ないし(ワ)に掲げる委託事務に付随する事務

(ヨ) 上記(イ)ないし(カ)に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を上限として投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務（募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務）の手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税等別)
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。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 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による。書面での提供は別途手数料が必要。
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、印紙税納付の手續 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。但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの管理料) 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含む) 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき 600円 2. 調査、証明1件につき 600円
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 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2. 派遣者1名につき 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要。
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．経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

C．上記A．の手数料を(イ)投資主名簿等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、本投資法人はその月末までに、又は(ロ)本投資法人は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する期間毎に、これを投資主名簿等管理人が別途指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が、銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関としてのみずほ信託銀行株式会社(以下「特別口座管理機関」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 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
- (ロ) 総投資主報告に関する事務
- (ハ) 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

- (ニ) 振替機関からの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請求に関する事務
- (ホ) 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
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 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
- (チ) 特別口座の加入者本人及び登録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
- (リ) 振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 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
- (ヲ) 上記(イ)ないし(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。)による請求に関する事務
- (ワ) 上記(イ)ないし(ヲ)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
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事務
- (タ) 合併に関する事務
- (レ) 上記(イ)ないし(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- A. 本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を上限として特別口座管理機関に支払います。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上定めます。

項目	対象事務の内容	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とする。但し、月額最低基本料を35,000円とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投資主数</th> <th>口座1件あたりの基本料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>口座数のうち 最初の5,000口座について</td> <td>150円</td> </tr> <tr> <td>5,000口座超 10,000口座以下の部分について</td> <td>140円</td> </tr> <tr> <td>10,000口座超 30,000口座以下の部分について</td> <td>130円</td> </tr> <tr> <td>30,000口座超 50,000口座以下の部分について</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>50,000口座超 100,000口座以下の部分について</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>100,000口座を超える部分について</td> <td>100円</td> </tr> </tbody> </table>	投資主数	口座1件あたりの基本料	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
投資主数	口座1件あたりの基本料															
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															
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	取次1件につき 300円														

- B. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により上記A.の定めにより難しい事情が生じた場合には、随時本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上これを変更することができます。
- C. 上記A.の手数料を(イ)特別口座管理機関は毎月末に締切り翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、又は(ロ)本投資法人は、本投資法人及び特別口座管理機関が別途合意する期間毎に、これを特別口座管理機関が別途指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が、銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債（本項において以下「投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者としての株式会社みずほ銀行（本項において以下「投資法人債に関する一般事務受託者」といいます。）に対して、以下の業務を委託しています。

（イ）投資法人債の発行事務のうち次に定める事務

- ・本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の本投資法人への交付
- ・投資法人債原簿の作成及び投資法人債券台帳の調製
- ・その他本投資法人と投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

（ロ）投資法人債の発行代理人業務として以下に定める事務

- ・投資法人債の銘柄に関する情報として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債等に関する業務規程、同施行規則及び機構の振替業の業務処理の方法（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の通知
- ・ISINコード（国際標準化機構が定めた規格ISO6166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
- ・機構に対する投資法人債要項の提出
- ・払込みを行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）から通知される払込みに係る投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知
- ・機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録DVP決済情報の内容及びDVP決済を行うために機構が付した決済番号（DVP決済の場合に限ります。）の機構からの取得並びにその内容の確認
- ・払込加入者からの本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の受領
- ・投資法人債の払込みに伴う資金決済が完了した旨の機構への通知
- ・機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認
- ・機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
- ・その他業務規程等に定める事務

（ハ）投資法人債の期中事務のうち次に定める事務

- ・投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ・投資法人債券台帳の調製に関する事務
- ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- ・買入消却に係る事務
- ・その他本投資法人と投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

（ニ）投資法人債の支払代理人業務として以下に定める事務

- ・投資法人債の発行後、投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
- ・元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認
- ・元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得
- ・決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
- ・買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認
- ・元利金支払取りまとめ事務
- ・その他業務規程等に定める事務

本投資法人は、上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

- A．本投資法人は、第2回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約、第3回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約、第4回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約、第5回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約、第6回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約並びに第7回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約にそれぞれ定める事務の委託並びに発行代理人業務及び支払代理人業務の委託に関する手数料として、第2回債については金790万円、第3回債については金790万円、第4回債については金760万円、第5回債については金790万円、第6回債については金790万円、第7回債については金1,210万円を各投資法人債の払込期日に投資法人債の払込金から控除する方法により投資法人債に関する一般事務受託者に支払うものとしします。
- B．新規記録手数料、投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の調製費並びに契約証書の作成費等本契約に係る一切の費用は、本投資法人の負担とします。
- C．投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料として、元金支払の場合、元金の10,000分の0.075、利金支払の場合、元金の10,000分の0.075を業務規程等に定められた方法に従い、投資法人債に関する一般事務受託者を經由して機構に対して交付します。

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

- A．委託報酬の計算期間は、1月又は7月の各1日から、その直後に到来する6月又は12月の各末日までとします。
- B．委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については450万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.0150%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。
- C．本投資法人は、上記B．の委託報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに資産保管会社が別途指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- D．本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と資産保管会社が合意した金額に上記B．に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び資産保管会社は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとしします。
- E．経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、1営業期間につき金2,000万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第24条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第18条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。但し、別途合意により、資産運用会社への委託事務の処理に要する諸費用を資産運用会社の負担とすることができます(規約第37条第1項)。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します(規約第37条第2項及び資産運用委託契約)。

投資口の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成及び交付に係る費用

法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬、鑑定評価並びに資産精査等を含みます。)

執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得又は管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(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、下記のとおりです。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、異なる取扱いが行われることがあります。

当該取扱いは、本有価証券報告書提出日現在の税法に基づき記載しています。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。源泉徴収については、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成25年12月31日までに受け取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後に受け取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

上場株式等（上場投資法人である本投資法人の投資口は上場株式等に該当します。）の配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（平成25年12月31日までの期間中はその年分に申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）。なお、平成25年から平成49年までの各年分の配当所得に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

但し、上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。

個人投資主が受け取る上場株式等の配当等については、金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。但し、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本（イ）において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した選択口座）内に受け入れることを選択できます。

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本（イ）において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。以下、本（イ）において同じです。）に係るもの（平成26年から平成35年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限り、）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間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、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する投資主）は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含まれます。）が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C.における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

（ ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

- () 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、申告を要件にこの損失(以下、本C.()において「本投資法人投資口の譲渡損失の金額」といいます。)をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、以下、本C.()において同じです。)から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。
- () その年の前年以前3年内の各年において、本投資法人投資口の譲渡損失の金額(本C.()の適用を受けている場合には適用後の金額となります。)があるときは、申告を要件にこの損失(前年以前に既に控除したものを除きます。)をその年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。
- なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整されます。
- () 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該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。

(注) 平成28年1月1日以後の本投資法人の投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本(注)において同じです。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。平成28年1月1日以後、本投資法人の投資口の譲渡により生じた損失の金額は、その譲渡が行われた年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除され、なお控除しきれない金額があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、以下、本(注)において同じです。)から控除することが認められます。その年の前年3年内の各年において生じた本投資法人の投資口の譲渡に係る損失の金額で、その譲渡が行われた年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除しきれなかった金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。

(ロ) 法人投資主の税務

A. 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は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、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は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成25年12月31日までに受け取るものに関しては7%、平成26年1月1日以後に受け取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されますが、この復興特別所得税は法人投資主の復興特別法人税の申告上、税額控除の対象となります。

B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しのうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われま

す。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。

C. 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取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、以下の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数点第三位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

(注4) 投資口の譲渡損益は、以下のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

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。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下のとおりです。

- A. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- B. 他の法人(租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- C. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本(イ)において同じです。)以外の者から借入を行っていないこと
- D. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していない(発行済投資口総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていない)こと
- E. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- F. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度終了時において50人以上の投資主若しくは機関投資家のみによって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては税率が、平成27年3月31日まで1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権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。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入は適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。)からのものであること等の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記に対しては、登録免許税の税率が特例により、平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

B. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対して4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については平成27年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。但し、上記A.の要件を満たす投資法人(上記A.に規定する適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。))は、本B.においては、地方税法施行規則附則第3条の2の9第2項に規定するものに限り、平成27年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。また、平成15年以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第15期末時点(平成25年12月31日)における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)	オフィス	エリア(注4)	3,853	1.5
		エリア(注4)	4,510	1.7
不動産信託受益権 (注3)		エリア(注4)	122,234	47.4
エリア(注4)		9,256	3.6	
エリア(注4)		79,925	31.0	
エリア(注4)		11,440	4.4	
不動産信託受益権	その他	エリア(注4)	6,882	2.7
計			238,103	92.3
匿名組合出資持分(注5)			114	0.0
預金・その他の資産			19,683	7.6
資産総額計			257,901	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 対総資産比率は、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権については、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注4) エリアについては、以下の区分とします。

エリア : 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)

エリア : 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等)、名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等)、福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)

エリア : エリア を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)

エリア : エリア を除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(注5) 合同会社ボワヴェールを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び取得に係る付随費用です。

	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	137,188	53.2
純資産総額	120,713	46.8
資産総額	257,901	100.0

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成25年12月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%)
匿名組合出資持分	合同会社ポワヴェールを営業者とする匿名組合出資持分	114,512	114,512	0.0

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第15期末現在において保有する資産(以下「第15期末保有資産」といいます。)に係る不動産及び不動産信託受益権(以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」といいます。)の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、以下表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年12月31日現在のものであります。

A. 投資資産の概要、価格及び投資比率

物件 番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格(百万円)(注3)					投資 比率 (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
- 1	大森ベルポートD館	22,552	21,571	23,300	25,400	4.8	23,300	4.5	4.9	9.2
- 2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,100	11,200	11,327	事務所:4.7 住宅:5.3	11,120	事務所:4.4 住宅:5.0	事務所:4.9 住宅:5.5	3.8
- 3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,353	7,210	7,350	4.4	7,060	4.1	4.6	3.4
- 4	第32興和ビル	7,430	7,384	6,680	7,450	5.3	6,680	5.0	5.5	3.0
- 7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,656	16,600	16,900	4.0	16,300	3.6	4.2	9.5
- 8	赤坂インターシティ	28,146	27,624	25,000	25,300	3.8	24,600	3.5	3.9	11.5
- 9	興和白金台ビル	4,705	4,868	5,010	5,080	4.8	4,940	4.6	5.0	1.9
- 10	台場ガーデンシティビル	11,000	10,630	12,000	12,000	5.0	12,000	4.4	5.2	4.5
- 11	第35興和ビル	8,280	8,245	9,160	9,350	4.2	8,970	4.0	4.4	3.4
- 12	浜離宮インターシティ	7,080	6,882	7,890	7,950	4.4	7,820	4.1	4.6	2.9
- 13	新富町ビル	1,750	1,798	1,820	1,830	5.0	1,820	4.7	5.2	0.7
- 14	興和西新橋ビル	3,931	3,853	4,150	4,170	4.2	4,120	3.8	4.4	1.6
エリア		135,974	132,970	130,020	134,107	-	128,730	-	-	55.4
- 1	N H K 名古屋放送 センタービル	4,300	4,510	4,190	4,240	5.7	4,140	5.5	5.9	1.8
- 2	J E I 西本町ビル	6,673	7,391	4,220	4,290	5.4	4,190	5.2	5.6	2.7
- 3	大阪興銀ビル(底地)	1,770	1,865	1,770	1,800	4.5	1,740	4.3	4.7	0.7
エリア		12,743	13,766	10,180	10,330	-	10,070	-	-	5.2
- 1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	12,751	16,500	16,600	5.2	16,400	4.9	5.4	5.7
- 2	興和川崎東口ビル	10,976	9,983	8,350	8,720	5.4	8,220	5.0	5.6	4.5
- 3	J E I 本郷ビル	5,400	5,171	4,560	4,640	4.7	4,480	4.5	4.9	2.2
- 5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,561	3,780	3,840	5.5	3,710	5.2	5.7	1.9
- 6	第44興和ビル	1,150	972	1,540	1,550	5.7	1,520	5.4	6.0	0.5
- 7	J E I 両国ビル	2,550	2,338	2,130	2,120	5.4	2,130	5.1	5.6	1.0
- 8	海老名プライムタワー	6,470	5,936	3,690	3,680	6.2	3,700	6.0	6.4	2.6
- 9	興和川崎西口ビル	32,000	30,135	24,600	25,700	5.2	24,200	5.0	5.4	13.0
- 10	パシフィックスクエア千 石	1,620	1,652	1,560	1,670	5.0	1,560	4.7	5.2	0.7
- 11	コアシティ立川	6,500	6,420	6,980	7,000	5.4	6,950	5.1	5.6	2.6
エリア		85,281	79,925	73,690	75,520	-	72,870	-	-	34.7
- 2	J E I 京橋ビル	3,308	3,236	3,880	3,900	5.9	3,870	5.7	6.1	1.3
- 3	J E I 広島八丁堀ビル	2,760	2,748	2,660	2,680	5.8	2,630	5.7	6.1	1.1
- 4	S E 山京ビル	5,500	5,455	6,010	5,970	6.0	6,010	5.7	6.3	2.2
エリア		11,568	11,440	12,550	12,550	-	12,510	-	-	4.7
合計		245,567	238,103	226,440	232,507	-	224,180	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額を含みません。)に記載しています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土地の売買代金(10,100,000,000円)より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額(8,330,000,000円)を控除した金額(1,770,000,000円)を取得価格として計算しています。
- (注2) 当期末帳簿価格は、平成25年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。
- (注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成25年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、第15期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。
- (注4) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載し、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注5) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しています。

B. 個別不動産の概要

第15期末保有資産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照ください。

なお、以下の表では第15期末保有資産である不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産のうち、土地を「本件土地」、建物を「本件建物」ということがあります。

- () 「特定資産の概要」欄に関する説明
- a. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
 - b. 建物の「用途」欄には、登記簿(登記記録を含みます。以下同じとします。)又は竣工図上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
 - c. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
 - d. 「取得価格」欄には、売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額は含みません。)に記載しています。
 - e. 「所在地(住居表示)」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地(地番)」欄には、登記簿上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地(住居表示)」欄に地番又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
 - f. 土地の「地積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
 - g. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - h. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
 - i. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
 - j. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - k. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物(但し、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。
 - l. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート造、S: 鉄骨造
 - m. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
 - n. 「PM会社」欄には、平成25年12月31日現在において、個々の不動産又は信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

- o. 「マスターリース会社」欄には、平成25年12月31日現在における、マスターリース会社を記載しています。なお、個々の不動産又は信託不動産についてマスターリース契約における賃料の收受方法は、海老名プライムタワー、台場ガーデンシティビル、新富町ビル及びJ E I西本町ビルに係るマスターリース契約を除き、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額(共有する不動産についてはこれに共有持分の割合を乗じた金額)の賃料を受領することとされている「パススルー型」です。なお、J E I西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日にパススルー型から賃料固定型に変更されました。
 - p. 「PM会社」欄、「マスターリース会社」欄に記載されている株式会社第一ビルディング、新日鉄興和不動産株式会社及び積水ハウス株式会社は、いずれも本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、これらの第15期末保有資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸にあたっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。
- () 「信託受益権の概要」に関する説明
- a. 「信託受託者」欄には、平成25年12月31日現在における受託者を記載しています。
 - b. 「信託設定日」及び「信託満了日」欄には、信託設定日と平成25年12月31日現在における信託期間の満了予定日を記載しています。
- () 「賃貸借の状況」欄に関する説明
- a. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち建物についての賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
 - b. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、平成25年12月31日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記c、d、e及びfにおける「稼働率」、「テナント総数」、「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」の計算においても同様です。
 - c. 「稼働率」欄には、平成25年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
 - d. 「テナント総数」欄において、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。また、大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。
 - e. 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(賃料を月額で定めるもの)(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に表示された月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を記載しています。マスターリース契約を採用している物件のうち、台場ガーデンシティビル、新富町ビルに係るマスターリース契約は賃料固定型です。また、J E I西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日から賃料固定型に変更されたため、第15期からマスターリース契約に記載された月額賃料に基づいて算出した金額を記載しています。第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I本郷ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。
 - f. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に基づく賃借人の敷金・保証金等の平成25年12月31日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I本郷ビルについてはエンドテナントから、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られ

ていないため記載していません。また、大阪興銀ビル(底地)については、敷金・保証金を受領していません。

- () 「期末算定価格の概要」欄に関する説明
- a . 「期末算定価格の概要」欄の記載は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
 - b . 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - c . 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - d . 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。
 - e . 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- () 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明
- a . 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」又はこれに類する題名の報告書(以下「建物状況調査報告書」といいます。)の記載に基づいて記載しています(金額は千円未満を切り捨てています。。「調査会社」欄の記載は、建物状況調査報告書の作成者を示します。建物状況調査報告書の記載は「調査時点」欄に記載した同報告書の調査の時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。)
 - b . 「長期修繕費」欄は、各建物状況調査報告書の記載に基づいて12年以内に必要とする修繕費予測の年平均額を記載しています。
 - c . 「PML」欄の記載については、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した地震PML評価報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。PMLとは、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水または火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- () 「損益状況」欄に関する説明
- a . 「損益状況」は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表(6) 注記表」に記載の重要な会計方針に即して、第15期における損益状況を記載したものです。これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。但し、第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I本郷ビルについては、エンドテナントから開示の同意が得られていないため記載していません。
 - b . 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。また、第15期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。以下、本書において同じです。
 - c . 「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。
 - d . 「賃貸事業収入」欄に記載の金額は、以下の各物件毎の「建物賃貸料」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。但し、第35興和ビル、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル及びJ E I本郷ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から開示の同意が得られていないため、建物賃貸料及びその他収入については記載していません。
 - ・「建物賃貸料」欄には、貸室賃料、共益費等の合計額を記載しています。
 - ・「その他収入」欄には、建物賃貸料以外の賃貸事業による収入を記載しています(水道光熱費収入等が含まれています)。
 - e . 「賃貸事業費用」欄に記載の金額は、維持管理費、水道光熱費、修繕工事費、公租公課、損害保険料、その他費用、減価償却費の各金額の合計額を意味します。

- f. 「維持管理費」欄には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬及び外注委託費等の建物管理費の合計を記載しています。
 - g. 「賃貸純収益(NO I)」欄に記載の金額は、以下の式から算定しています。なお、NO Iとは、「Net Operating Income」の略です。
 - ・「賃貸純収益(NO I)」= 賃貸事業損益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費
 - h. 「資本的支出」欄には、第15期中に行った資本的支出に該当する工事費の金額を記載しています。
- () 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、第15期末保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、第15期末保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたり、平成25年12月31日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。
- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの(担保権の設定を含みます。)
 - c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件番号： - 1		物件名称：大森ベルポートD館			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗	信託設定日	平成18年6月29日		
建築時期	平成8年9月24日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	22,552百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都品川区南大井六丁目26番3号	賃貸可能面積	25,591.12㎡	
	地番	東京都品川区南大井六丁目3番1他	賃貸面積	25,591.12㎡	
土地	地積	22,294.51㎡(注1)	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	500・600/100(注2)(注3)	月額契約賃料	144,084千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	1,027,946千円	
建物	延床面積	155,778.75㎡(注4)	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・RC・SRC、地下3階17階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権(注5)	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	184		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	934,460		
		建物賃貸料	869,045		
		その他収入	65,415		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	496,859		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	124,294		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	157,220		
鑑定評価額	23,300	修繕工事費	4,554		
収益価格	23,300	公租公課	78,461		
積算価格	19,000	損害保険料	2,424		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	2,680		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	127,224		
調査時点	平成22年12月9日	賃貸純収益(NOI)	564,825		
長期修繕費	77,729	賃貸事業損益 A-B	437,600		
P M L	2.18%(注6)	資本的支出	27,585		
特記事項					
本物件に付属する工作物の一部には、建築基準法に基づいて建築確認を取得したものの、同法に定める検査済証を取得していないものがあります。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成18年7月27日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、対象工作物は全て、確認通知書等と概ね一致しており、現状、実態的に適法であることを確認しています。					

(注1) 本件土地(22,294.51㎡)のうち、本投資法人が信託受託者を通じて所有する土地の面積は6,898.79㎡です。

(注2) 容積率については、本来本物件の南側前面道路から20mまでの部分が600%、20mを超える部分は500%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、「大森ベルポート」の敷地は都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度は、本物件に係る建物の敷地を含む街区につき670%となっています。

(注3) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 本投資法人は、信託受託者を通じて(注5)に記載する専有部分に加え、別棟の倉庫の共有持分を保有しています。かかる倉庫の面積(45.85㎡)は、上記面積には含まれていません。また、持分の割合は2,399/10,000です。

(注5) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、D館の事務所・店舗等(40,099.49㎡)の全てです。

(注6) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 2		物件名称： 芝二丁目ビルディング		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場・共同住宅	信託設定日	平成18年6月29日	
建築時期	平成6年3月17日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	9,450百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目6番1号	賃貸可能面積	11,749.30㎡
	地番	東京都港区芝二丁目30番5他	賃貸面積	11,559.68㎡
土地	地積	3,355.00㎡(注1)	稼働率	98.4%
	用途地域	近隣商業・商業地域	テナント総数	2
	容積率/ 建蔽率	400・500/100(注2)(注3)	月額契約賃料	59,676千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	414,711千円
建物	延床面積	19,518.15㎡	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	事務所：S・SRC・RC、地下2階12階建 住宅：SRC、14階建	運用期間	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
	所有形態	所有権(共有)(注4)	運用日数	184
PM会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	賃貸事業収入 A	370,902	
マスターリース会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	建物賃貸料	370,553	
		その他収入	349	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	124,628	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	47,282	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	46	
鑑定評価額	11,200	修繕工事費	3,726	
収益価格	11,200	公租公課	29,278	
積算価格	10,700	損害保険料	1,085	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	2,661	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	40,548	
調査時点	平成22年11月30日	賃貸純収益(NO I)	286,822	
長期修繕費	63,432	賃貸事業損益 A-B	246,274	
PML	4.48%(注5)	資本的支出	9,187	
特記事項				
<p>1. 本件建物はいずれも共有であり、複数の区画からなる敷地を本件建物の共有者がそれぞれ単独で所有しています。共有者間における建物の建築や管理運営に関する協定書において、共有者は相互に他の共有者の提供する敷地を使用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。</p> <p>2. 本件土地の一部(約140㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路(私道)に指定されています。</p>				

(注1) 本件土地(3,355.00㎡)には、他の建物共有者の単独所有の土地(147.2㎡)を含みます。

(注2) 容積率については、本来北側前面道路から20mまでは500%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は515.09%となっています。

(注3) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 持分の割合は9,505/10,000です。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 3		物件名称： J E I 浜松町ビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成15年9月29日	
建築時期	平成3年12月16日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	8,350百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号	賃貸可能面積	6,411.26㎡
	地番	東京都港区浜松町二丁目3番5他	賃貸面積	6,411.26㎡
土地	地積	1,102.48㎡(注1)	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率/ 建蔽率	700 / 100(注2)	月額契約賃料	39,284千円
	所有形態	所有権・一部借地権	敷金・保証金等	274,701千円
建物	延床面積	8,327.53㎡	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	S R C ・ S、地下1階8階建	運用 期間	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数	184
P M会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	255,200	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	建物賃貸料	239,638	
		その他収入	15,561	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	107,819	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	19,137	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	18,137	
鑑定評価額	7,210	修繕工事費	2,652	
収益価格	7,210	公租公課	17,804	
積算価格	7,000	損害保険料	493	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	15,197	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	34,397	
調査時点	平成22年11月30日	賃貸純収益(N O I)	181,778	
長期修繕費	44,097	賃貸事業損益 A-B	147,380	
P M L	6.26%(注3)	資本的支出	86,635	
特記事項				
該当ありません。				

(注1) 本件土地には、借地の部分(387.85㎡)を含みます。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L 値を記載しています。

物件番号： - 4		物件名称： 第32興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和54年3月19日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	7,430百万円(注1)	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区南麻布五丁目2番32号	賃貸可能面積	7,570.95㎡	
	地番	東京都港区南麻布五丁目5番3他	賃貸面積	7,570.95㎡	
土地	地積	2,592.39㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	第1種住居・第1種中高層住居専用地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	300・400/60	月額契約賃料	34,716千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	323,526千円	
建物	延床面積	10,110.96㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S R C、地下1階9階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	253,834		
		建物賃貸料	234,403		
		その他収入	19,431		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	90,782		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	30,385		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	21,949		
鑑定評価額	6,680	修繕工事費	3,119		
収益価格	6,680	公租公課	20,936		
積算価格	5,250	損害保険料	517		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	3,250		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	10,623		
調査時点	平成22年12月14日	賃貸純収益(N O I)	173,675		
長期修繕費	41,713	賃貸事業損益 A-B	163,052		
P M L	8.26%(注2)	資本的支出	2,892		
特記事項					
<p>本物件に付属する工作物の一部(擁壁)について、建築基準法に定める手続を履行していないものがあります。なお、本投資法人は、当該工作物につき調査した範囲において、現行適用される建築関連法令に適合している旨の報告を、平成23年2月25日付けにて株式会社日本設計より受けています。また併せて、平成23年11月25日付けにて日本建築検査協会株式会社より、当該工作物は基準時の建築基準法に適合していると判断される旨の建築基準法適合判定調査報告書を受領しています。</p>					

(注1) 本投資法人は、平成22年10月29日に共有持分の30%を追加取得(取得価格：2,390百万円)し、直ちにこれを追加信託しました。

(注2) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号 : -7		物件名称 : 赤坂ガーデンシティ			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日		
建築時期	平成18年1月31日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	23,300百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区赤坂四丁目15番1号	賃貸可能面積	8,769.53㎡	
	地番	東京都港区赤坂四丁目1500番1	賃貸面積	8,769.53㎡	
土地	地積	6,888.97㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域・第1種住居地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	300・400・500・700 / 67.10(注1)(注2)	月額契約賃料	55,406千円	
	所有形態	所有権(共有)(注3)	敷金・保証金等	584,680千円	
建物	延床面積	46,776.76㎡	損益状況(単位:千円)		
	構造・階数	S・RC・SRC、地下2階19階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権、区分所有権(共有)(注4)	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	積水ハウス株式会社	運用日数	184		
		賃貸事業収入 A	342,992		
マスターリース会社	積水ハウス株式会社	建物賃貸料	315,127		
		その他収入	27,864		
期末算定価格の概要(単位:百万円)		賃貸事業費用 B	170,565		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	57,591		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	21,265		
鑑定評価額	16,600	修繕工事費	-		
収益価格	16,600	公租公課	32,725		
積算価格	17,500	損害保険料	503		
建物状況調査報告書の概要(単位:千円)		その他費用	2,506		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	55,973		
調査時点	平成24年2月29日	賃貸純収益(NO I)	228,400		
長期修繕費	11,194	賃貸事業損益 A-B	172,427		
PML	3.65%(注5)	資本的支出	-		
特記事項					
該当ありません。					

(注1) 本物件に係る土地は、地域地区規制において四つに区分され、本来の容積率は300%、400%、500%又は700%ですが、高度利用地区であるため、それぞれ450%、600%、700%及び900%に緩和されています。適用容積率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、630.70%です。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%又は60%ですが、前者が適用される部分については、高度利用地区かつ商業地域であり、さらに防火地域内にある耐火建築物であるために70%となり、後者については高度利用地区であるために30%となります。適用建蔽率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、67.10%です。

(注3) 持分の割合は308,671.7536 / 1,000,000です。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、5階ないし9階の事務所(7,636.40㎡)の全て、及び10階の事務所(1,527.28㎡)であり、持分の割合は6,432 / 10,000です。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 8 物件名称：赤坂インターシティ		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所		信託設定日(注5)	平成19年10月26日 平成25年2月5日	
建築時期	平成17年1月28日		信託満了日(注5)	平成29年10月31日 平成35年2月28日	
取得価格	28,146百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目11番44号	賃貸可能面積	11,021.04㎡	
	地番	東京都港区赤坂一丁目1500番1他	賃貸面積	10,132.00㎡	
土地	地積	8,019.87㎡(注1)	稼働率	91.9%	
	用途地域	商業地域・第2種住居地域	テナント総数	12	
	容積率/ 建蔽率	600・400/100・80(注2)(注3)	月額契約賃料	69,952千円	
	所有形態	地上権(準共有)・一部所有権(共有)(注1)	敷金・保証金等	681,961千円	
建物	延床面積	73,061.33㎡	損益状況(単位:千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下3階29階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権(共有)(注4)	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	新日鉄興和不動産株式会社		運用日数	184	
マスターリース会社			賃貸事業収入 A	592,041	
			建物賃貸料	491,492	
			その他収入	100,549	
期末算定価格の概要(単位:百万円)			賃貸事業費用 B	264,199	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		維持管理費	28,670	
価格時点	平成25年12月31日		水道光熱費	69,350	
鑑定評価額	25,000		修繕工事費	4,918	
収益価格	25,000		公租公課	17,773	
積算価格	24,600		損害保険料	852	
建物状況調査報告書の概要(単位:千円)			その他費用	62,149	
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社		減価償却費	80,482	
調査時点	平成24年2月22日		賃貸純収益(NOI)	408,325	
長期修繕費	18,974		賃貸事業損益 A-B	327,842	
PML	2.71%(注6)		資本的支出	48,139	
特記事項					
<p>1. 本物件の敷地の一部については、隣地との境界は確認されていません。</p> <p>2. 本物件の敷地の一部に係る地上権設定契約及び敷地の所有者(共有者を含む。)との間で締結した覚書により、本物件又は本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、最大3か月間地上権設定者との間で優先的に売買の交渉を行うことを要します。</p> <p>3. 本物件は、その一部につき平成19年10月26日に信託設定された後、残る部分の一部について平成25年2月5日に信託設定されたため、二つの信託受益権からなっています。</p>					

(注1) 本物件の敷地は2筆からなっており、本投資法人は、その全体について敷地権として地上権(自己借地権)の準共有持分を、2筆の土地のうち一方について所有権の共有持分を保有しています。本投資法人が保有する敷地全体の地上権の準共有持分の割合は25,531,548/72,717,200、所有権の共有持分を保有する土地(6,999.50㎡)に係る持分の割合は25,531,548/66,595,000です。

(注2) 本物件に係る土地は地域地区規制において二つに区分され、容積率は各区分に応じて600%及び400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度により割増を受け、適用容積率は717.91%となっています。

(注3) 本物件に係る土地の建蔽率は、地域地区規制において二つに区分され、本来は80%と60%ですが、前者が適用される部分については、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物であるために100%となり、後者が適用される部分については、防火地域内の耐火建築物であり、また角地であるために80%となります。適用建蔽率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均した数値であり、83.09%となっています。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、地下3階、地下2階、1階ないし15階の事務所(32,169.62㎡)であり、持分の割合は49/100です。

(注5) 本物件は二つの信託受益権からなっており、及びには、それぞれの信託設定日及び信託満了日を記載しています。

(注6) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号: - 9		物件名称: 興和白金台ビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所	信託設定日	平成17年5月24日	
建築時期	昭和53年3月14日	信託満了日	平成32年12月23日	
取得価格	4,705百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区白金台三丁目19番1号	賃貸可能面積	5,483.36㎡
	地番	東京都港区白金台三丁目34番1他	賃貸面積	5,483.36㎡
土地	地積	1,439.29㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域、第1種住居地域	テナント総数	1
	容積率/ 建蔽率	500・300/100・70(注1)(注2)	月額契約賃料	26,055千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	235,824千円
建物	延床面積	7,374.74㎡	損益状況(単位:千円)	
	構造・階数	SRC、地下1階9階建	運用 期間	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数	184
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	177,167	
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	建物賃貸料	159,847	
		その他収入	17,319	
期末算定価格の概要(単位:百万円)		賃貸事業費用 B	73,551	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	17,989	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	16,162	
鑑定評価額	5,010	修繕工事費	3,113	
収益価格	5,010	公租公課	14,766	
積算価格	4,350	損害保険料	358	
建物状況調査報告書の概要(単位:千円)		その他費用	1,713	
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	19,448	
調査時点	平成22年11月2日	賃貸純収益(NOI)	123,063	
長期修繕費	20,335	賃貸事業損益 A-B	103,615	
P M L	10.06%(注3)	資本的支出	4,729	
特記事項				
本物件には、一部事務室天井裏の梁にアスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありますが、毎月の目視検査及び半年毎の室内環境アスベスト分析(浮遊量検査)を継続して行っており、現状では特段問題ない旨が確認されています。今後も同様の検査を継続して行い、当該吹付材については、検査結果から安全性に問題があると判断される場合又はテナントの異動時に、必要な措置を講じます。				

(注1) 本物件に係る土地の容積率は、北側道路から30mまで及び西側道路から20mは500%、その他部分は300%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%又は60%ですが、前者が適用される部分については、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物であるために100%となり、後者が適用される部分については、防火地域内の耐火建築物であるために70%となります。適用建蔽率については、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値となります。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 10		物件名称： 台場ガーデンシティビル		
特定資産の概要		信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途	事務所	信託設定日	平成23年2月4日	
建築時期	平成19年12月25日	信託満了日	平成33年2月3日	
取得価格	11,000百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区台場二丁目3番5号	賃貸可能面積	12,122.85㎡
	地番	東京都港区台場二丁目14番1	賃貸面積	12,122.85㎡
土地	地積	5,353.64㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率 / 建蔽率	580/80(注1)	月額契約賃料	55,007千円
	所有形態	所有権(共有)(注2)	敷金・保証金等	452,817千円
建物	延床面積	33,283.49㎡	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	S・SRC、地下2階13階建	運用期間	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
	所有形態	区分所有権	運用日数	184
PM会社	積水ハウス株式会社	賃貸事業収入 A	336,015	
マスターリース会社	積水ハウス株式会社	建物賃貸料	336,015	
		その他収入	-	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	124,677	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	1,200	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	-	
鑑定評価額	12,000	修繕工事費	2,488	
収益価格	12,000	公租公課	34,420	
積算価格	8,350	損害保険料	803	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,510	
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	84,255	
調査時点	平成22年11月12日	賃貸純収益(NOI)	295,592	
長期修繕費	20,512	賃貸事業損益 A-B	211,337	
PML	7.36%(注3)	資本的支出	770	
特記事項				
本物件を含む一棟の建物に係る他の専有部分の所有者(以下「他の区分所有者」といいます。)との間で締結された基本協定書において、本物件を譲渡するときは、他の区分所有者に2ヶ月以上の期限を設けて譲受の優先交渉権を付与しなければならず、当該期限までに譲渡の条件が調わなかった場合にも、他の区分所有者の書面による承諾を得なければ本物件を第三者に譲渡することができないこととなっています。				

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来600%ですが、地区計画により基準容積率は580%となります。なお、地区計画の概要は以下のとおりです。

地区の名称：台場3区域G-3街区

容積率の限度：10分の58

高さの最高限度：60m

(注2) 持分の割合は550,000 / 1,000,000です。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 11 物件名称：第35興和ビル		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成23年11月25日		
建築時期	昭和55年1月16日	信託満了日	平成33年11月30日		
取得価格	8,280百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目14番14号	賃貸可能面積	9,377.16㎡	
	地番	東京都港区赤坂一丁目1427番他	賃貸面積	9,377.16㎡	
土地	地積	3,357.80㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	400・300/70 (注1)(注2)	月額契約賃料	-	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	13,328.53㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	R C、地下1階6階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	-		
		建物賃貸料	-		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	-		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	-		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	9,160	修繕工事費	-		
収益価格	9,160	公租公課	-		
積算価格	9,390	損害保険料	-		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	-		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	18,431		
調査時点	平成23年2月24日	賃貸純収益(NOI)	192,066		
長期修繕費	16,388	賃貸事業損益 A-B	173,634		
P M L	9.68%(注3)	資本的支出	-		
特記事項					
<p>1.旧所有者である新日鉄興和不動産株式会社は、本物件に係る土地の南側の一部(34.63㎡)につき、平成16年9月1日より特別区道(第1,110号線)として道路編入することに同意済みであり、当該区道の存続中、当該敷地部分は本物件所在地での建物再建築時に容積率等に算入されません。</p> <p>2.本物件の旧所有者である新日鉄興和不動産株式会社との間で締結された信託受益権売買予約契約書において、本物件を譲渡するときは、新日鉄興和不動産株式会社に1ヶ月の期限を設けて譲受の優先交渉権を付与しなければならず、当該期限までに譲渡の条件が調わなかった場合には、本物件を第三者に譲渡することができることとなっています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は、本来敷地南西側の一部を除く第2種住居地域は400%、第2種中高層住居専用地域及び敷地南西側の一部の第2種住居地域は300%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であるために70%となります。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 12		物件名称： 浜離宮インターシティ			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・共同住宅・駐車場	信託設定日	平成23年12月20日		
建築時期	平成23年3月7日	信託満了日	平成34年1月31日		
取得価格	7,080百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区海岸一丁目9番1号・15号 (注1)	賃貸可能面積	7,887.24㎡	
	地番	東京都港区海岸一丁目21番2	賃貸面積	7,817.96㎡	
土地	地積	3,843.34㎡	稼働率	99.1%	
	用途地域	準工業地域	テナント総数	6	
	容積率 / 建蔽率	400・80 (注2)(注3)	月額契約賃料	44,537千円	
	所有形態	所有権 (注4)	敷金・保証金等	280,436千円	
建物	延床面積	35,555.87㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階25階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権 (注4)	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社 (注5)	運用日数	184		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー (注5)	賃貸事業収入 A	284,870		
		建物賃貸料	264,402		
		その他収入	20,467		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	156,292		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	47,691		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	28,835		
鑑定評価額	7,890	修繕工事費	1,084		
収益価格	7,890	公租公課	20,712		
積算価格	8,070	損害保険料	1,151		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	2,681		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	54,134		
調査時点	平成23年7月14日	賃貸純収益(NOI)	182,712		
長期修繕費	9,907	賃貸事業損益 A-B	128,577		
P M L	2.26%(注6)	資本的支出	-		
特記事項					
該当ありません。					

(注1) 本物件の住居表示は、事務所部分(1号)と住宅部分(15号)の各々に附されています。

(注2) 本物件に係る土地の容積率は本来400%ですが、総合設計制度による割増により701.09%となっています。

(注3) 本物件に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内にある耐火建築物であるために80%となります。

(注4) 本投資法人は、敷地全体及び建物全体について所有権の共有持分を保有しており、その持分の割合は40/100です。

(注5) 本投資法人は、平成23年12月20日付けにて共有者兼PM会社である新日鉄興和不動産株式会社と本物件の共有持分に係る「プロパティ・マネジメント契約」を締結しており、当該契約において本物件の住宅部分に係る新日鉄興和不動産株式会社と株式会社東急コミュニティーにおいて締結された平成22年12月10日付け「マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約」を継承しています。

(注6) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 13 物件名称：新富町ビル		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
用途	事務所・店舗		信託設定日	平成14年9月30日	
建築時期	平成2年11月1日		信託満了日	平成34年3月27日	
取得価格	1,750百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都中央区入船三丁目10番9号		賃貸可能面積	2,378.54㎡
	地番	東京都中央区入船三丁目19番2他		賃貸面積	2,378.54㎡
土地	地積	644.69㎡		稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域		テナント総数	9
	容積率/ 建蔽率	500/100(注1)		月額契約賃料	10,208千円
	所有形態	所有権		敷金・保証金等	71,167千円
建物	延床面積	3,169.78㎡(注2)		損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	S、8階建		運用	自
	所有形態	所有権		期間	至
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社		運用日数	184	
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社(注3)		賃貸事業収入 A	71,800	
			建物賃貸料	65,704	
			その他収入	6,096	
期末算定価格の概要(単位：百万円)			賃貸事業費用 B	34,638	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		維持管理費	6,507	
価格時点	平成25年12月31日		水道光熱費	6,537	
鑑定評価額	1,820		修繕工事費	2,025	
収益価格	1,820		公租公課	4,728	
積算価格	968		損害保険料	187	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)			その他費用	872	
調査会社	清水建設株式会社		減価償却費	13,779	
調査時点	平成23年12月8日		賃貸純収益(NOI)	50,941	
長期修繕費	18,929		賃貸事業損益 A-B	37,162	
P M L	7.29%(注4)		資本的支出	12,055	
特記事項					
<p>本件建物1階の一部について行われた用途変更工事については、建築基準法に基づいて建築確認を取得したものの工事完了届が提出されていません。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成24年3月19日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、当該部分が建築基準法の規定に適合していることを確認しています。</p>					

(注1) 本物件に係る建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注2) 別途、附属建物として駐車場48.65㎡があります。

(注3) 「マスターリース会社」については、本件建物の5階及び8階部分を転賃の目的で借り受けるマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース契約は、マスターリース会社が信託受託者に対して一定額の固定賃料を支払う契約期間2年の賃料保証型です。

(注4) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 14		物件名称 興和西新橋ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産	信託受託者	-		
用途	事務所	信託設定日	-		
建築時期	平成8年7月31日	信託満了日	-		
取得価格	3,931百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都港区西新橋二丁目1番1号	賃貸可能面積	3,051.10㎡	
	地番	東京都港区西新橋二丁目301番地1他	賃貸面積	3,051.10㎡	
土地	地積	2,492.53㎡(注1)	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	6	
	容積率 / 建蔽率	700/100(注2)	月額契約賃料	-	
	所有形態	所有権(共有)	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	19,418.17㎡(注3)	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階16階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権(共有)	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	-		
		建物賃貸料	-		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	-		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	-		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	4,150	修繕工事費	-		
収益価格	4,150	公租公課	-		
積算価格	3,960	損害保険料	-		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	-		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	16,792		
調査時点	平成24年11月5日	賃貸純収益(NOI)	109,786		
長期修繕費	8,461	賃貸事業損益 A-B	92,994		
P M L	2.76%(注4)	資本的支出	3,758		
特記事項					
<p>1. 本物件に係る管理規約において、本物件の区分所有者が、本物件を譲渡しようとする場合には、利害関係のない公正な鑑定人の鑑定価格により管理者が買取りできる旨の定めがあります。また、売主との約定により、本投資法人又は売主が本物件を譲渡する場合には相手方に通知し、相手方が購入を希望するときは30日間優先的に売買の交渉を行うことを要します。</p> <p>2. 本物件の敷地は複数の筆の土地からなっていますが、かかる土地相互の境界に一部確定していないものがあります。</p> <p>3. 本物件の区分所有者は、敷地のうち他の区分所有者が保有する部分を相互に無償で使用しています。</p>					

(注1) 土地の面積については、登記簿上表示されている敷地全体の地積を記載しています。本投資法人は、この一部(1,333.15㎡)について所有権の共有持分を保有しています。本投資法人が保有する共有持分の割合は約52.3%です。

(注2) 本物件に係る建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。また、容積率については、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は923.98%となっています。

(注3) 建物の面積については、登記簿上表示されている一棟の建物全体の面積を記載しています。本投資法人は、このうち地下1階から15階の事務所部分の専有部分(13,238.09㎡)及びその付属建物(倉庫113.27㎡)の共有持分を保有しています。本投資法人が保有する共有持分の割合は約27.0%です。

(注4) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 1		物件名称： N H K名古屋放送センタービル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産	信託受託者	-		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	-		
建築時期	平成3年7月3日	信託満了日	-		
取得価格	4,300百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号	賃貸可能面積	8,964.88㎡	
	地番	愛知県名古屋市東区東桜一丁目1301番1	賃貸面積	8,593.14㎡	
土地	地積	7,927.36㎡	稼働率	95.9%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	29	
	容積率 / 建蔽率	800 / 100 (注1) (注2)	月額契約賃料	-	
	所有形態	借地権(準共有)(注3)	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	80,809.95㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下4階22階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権(共有)(注4)	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	星光ビル管理株式会社	運用日数	184		
		賃貸事業収入 A	297,972		
マスターリース会社	-	建物賃貸料	-		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	186,892		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	51,081		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	29,293		
鑑定評価額	4,190	修繕工事費	5,164		
収益価格	4,190	公租公課	20,276		
積算価格	4,190	損害保険料	734		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	26,678		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	53,664		
調査時点	平成22年12月21日	賃貸純収益(NOI)	164,744		
長期修繕費	102,549	賃貸事業損益 A-B	111,079		
PML	5.51%(注5)	資本的支出	48,601		
特記事項					
本物件の区分所有者(土地所有者を含みます。)間の基本協定及び本物件に係る管理規約において、共有者は建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に土地所有者でもある他の区分所有者の同意を得て譲渡できること、その際他の区分所有者に協議期間を75日として優先して譲渡の申入れを行うこと、第三者に譲渡するときは譲渡条件を開示すること等が定められています。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は897.42%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 持分の割合は32/100です。

(注4) 本投資法人が保有する専有部分は、地下4階ないし地上1階及び3階の駐車場・機械室等(11,800.42㎡)(持分の割合220,928/1,000,000)、並びに地下3階ないし地下1階、2階、3階、6階ないし8階及び10階ないし22階の事務所・店舗等(30,034.56㎡)(持分の割合32/100)です。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 2		物件名称： J E I 西本町ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日		
建築時期	昭和63年2月19日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	6,673百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	賃貸可能面積	10,601.70㎡	
	地番	大阪府大阪市西区阿波座一丁目13番3他	賃貸面積	10,601.70㎡	
土地	地積	1,970.44㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	800 / 100 (注1)	月額契約賃料	29,857千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	271,434千円	
建物	延床面積	15,800.31㎡ (注2)	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S R C、地下1階11階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	184		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	219,035		
		建物賃貸料	182,732		
		その他収入	36,303		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	139,874		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	維持管理費	24,870		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	29,326		
鑑定評価額	4,220	修繕工事費	4,554		
収益価格	4,220	公租公課	26,289		
積算価格	4,370	損害保険料	811		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,973		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	52,048		
調査時点	平成23年11月18日	賃貸純収益 (NOI)	131,209		
長期修繕費	46,192	賃貸事業損益 A-B	79,161		
P M L	13.30% (注3)	資本的支出	33,164		
特記事項					
該当ありません。					

(注1) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注2) 別途、附属建物(駐車場99.04㎡及び管理室2.76㎡)があります。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 3		物件名称： 大阪興銀ビル(底地)			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	-	信託設定日	平成16年10月29日		
建築時期	-	信託満了日	平成35年2月4日		
取得価格	1,770百万円(注1)	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号	賃貸可能面積（注5）	3,158.45㎡	
	地番	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1他	賃貸面積（注5）	3,158.45㎡	
土地	地積	3,158.45㎡	稼働率	100%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	1,000 / 100（注2）	月額契約賃料（注6）	13,994千円	
	所有形態	所有権（注3）	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	- ㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	-	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	-	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	-	運用日数	184		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	83,965		
		賃賃料	83,965		
		その他収入	-		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	506		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	-		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	1,770	修繕工事費	-		
収益価格	1,770	公租公課	-		
割合法による価格 (注4)	2,080	損害保険料	-		
エンジニアリング・レポートの概要（単位：千円）		その他費用	506		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	減価償却費	-		
調査時点	平成24年11月6日	賃貸純収益（NOI）	83,459		
長期修繕費	-	賃貸事業損益 A-B	83,459		
P M L	-	資本的支出	-		
特記事項					
<p>1. 本物件には、建築基準法制定附則第5項及び同法第42条第1項第5号により道路とみなされる部分があります。かかる部分の面積は、鑑定評価機関による試算値で合計約264㎡です。</p> <p>2. 売主との約定により、本物件又は本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、売主に通知し、売主が購入を希望するときは3か月間売主との間で優先的に売買の交渉を行うことを要します。</p> <p>3. 本物件上の建物が取り壊され、売主が新たな建物を建築し、これを売却等により処分する場合には、本投資法人に通知し、本投資法人が購入を希望するときは、3か月間本投資法人との間で優先的に売買の交渉を行うこととされます。</p>					

(注1) 停止条件付信託受益権売買契約書に記載された土地の売買代金（10,100,000,000円）より、借地人から収受した借地権に係る権利金相当額（8,330,000,000円）を控除した金額を、取得価格として記載しています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域による耐火建築物であるために緩和され、本物件上の建物への適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 本物件にはみずほ信託銀行株式会社を借地人とする普通借地権（賃借権）が設定されています。借地契約の期間は平成25年2月5日から平成35年2月4日の30年間となっており、平成35年2月5日以降は書面による通知により解約可能となっています(予告期間1年)。

(注4) 更地価格に底地割合を乗じた価格を記載しています。

(注5) 賃貸可能な土地の面積又は賃貸している土地の面積を表示しています。

(注6) 賃料は、固定賃料及び変動賃料(本物件に課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課の合計額に応じた金額)で構成されています。

物件番号： - 1		物件名称： 武蔵小杉タワーブレイス			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日(注5)	平成18年3月29日 平成18年6月27日		
建築時期	平成7年7月15日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	13,890百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	賃貸可能面積	25,159.49㎡	
	地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番35	賃貸面積	25,159.49㎡	
土地	地積	8,329.62㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	37	
	容積率/ 建蔽率	400/100(注1)(注2)	月額契約賃料	111,351千円	
	所有形態	所有権(共有)(注3)	敷金・保証金等	747,590千円	
建物	延床面積	53,711.13㎡	損益状況(単位:千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階23階建	運用 期間	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日
	所有形態	区分所有権(共有)(注4)	運用日数	184	
PM会社	相互住宅株式会社	賃貸事業収入 A	800,753		
マスターリース会社	-	建物賃貸料	685,851		
		その他収入	114,901		
期末算定価格の概要(単位:百万円)		賃貸事業費用 B	383,650		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	100,241		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	107,293		
鑑定評価額	16,500	修繕工事費	10,031		
収益価格	16,500	公租公課	59,214		
積算価格	15,500	損害保険料	2,102		
建物状況調査報告書の概要(単位:千円)		その他費用	9,841		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	94,924		
調査時点	平成22年12月1日	賃貸純収益(NO I)	512,027		
長期修繕費	146,389	賃貸事業損益 A-B	417,103		
PML	2.82%(注6)	資本的支出	981		
特記事項					
本物件は、土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を信託した信託受益権ですが、前所有者2者が各別に信託を設定したため、本投資法人は二つの信託受益権を保有しています。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来400%ですが、敷地が都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度が600%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 持分の割合は、760,977/1,000,000です。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、1階ないし7階及び10階ないし23階の事務所・店舗(29,392.17㎡)(持分の割合862,036/1,000,000)、並びに地下1階の駐車場(4,093.65㎡)(持分の割合823,884/1,000,000)です。

(注5) 上記特記事項記載のとおり、本物件は二つの信託受益権からなっており、及びにはそれぞれの信託設定日を記載しています。

(注6) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 2		物件名称： 興和川崎東口ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年6月27日		
建築時期	昭和63年4月30日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	10,976百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	賃貸可能面積	18,612.72㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町1番53他	賃貸面積	18,612.72㎡	
土地	地積	1,652.89㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	800 / 100（注1）（注2）	月額契約賃料	-	
	所有形態	借地権	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	31,009.62㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S・SRC、地下3階21階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数		184	
		賃貸事業収入 A		-	
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	建物賃貸料		-	
		その他収入		-	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B		-	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	維持管理費		-	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費		-	
鑑定評価額	8,350	修繕工事費		-	
収益価格	8,350	公租公課		-	
積算価格	7,560	損害保険料		-	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用		-	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費		90,509	
調査時点	平成22年12月14日	賃貸純収益（NOI）		264,844	
長期修繕費	178,970	賃貸事業損益 A-B		174,334	
PML	4.52%（注3）	資本的支出		7,565	
特記事項					
該当ありません。					

（注1）本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づきいわゆる一団地認定を受けた複数の区画からなる区域に、総合的設計により建設された複数の建物の一つです。本物件は、かかる区域に属する他の土地の所有者から容積利用権の設定を受けており、その結果、本件建物に実際に適用される容積率は1,881.06%となっています。

（注2）本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 3		物件名称： J E I 本郷ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日(注3)	平成17年1月14日 平成17年3月31日		
建築時期	平成3年2月6日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	5,400百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都文京区本郷二丁目38番16号	賃貸可能面積	4,078.37㎡	
	地番	東京都文京区本郷二丁目110番1他	賃貸面積	4,078.37㎡	
土地	地積	984.89㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域・近隣商業地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	600・400/100(注1)(注2)	月額契約賃料	-	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	-	
建物	延床面積	5,877.11㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	SRC、地下1階8階建	運用 期間	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数		184
P M 会社	新日鉄興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A		-	
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	建物賃貸料		-	
		その他収入		-	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B		-	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	維持管理費		-	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費		-	
鑑定評価額	4,560	修繕工事費		-	
収益価格	4,560	公租公課		-	
積算価格	2,380	損害保険料		-	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用		-	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費		29,034	
調査時点	平成22年12月2日	賃貸純収益(NOI)		115,834	
長期修繕費	27,674	賃貸事業損益 A-B		86,800	
P M L	7.5%(注4)	資本的支出		7,795	
特記事項					
本物件は、その共有持分(2分の1)につき平成17年1月14日に信託設定された後、残る共有持分(2分の1)について平成17年3月31日に別途信託設定されたため、二つの信託受益権からなっています。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は、前面道路から20mまでは600%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であり、また角地であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 上記特記事項記載のとおり、本物件は二つの信託受益権からなっており、及び にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

(注4) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 5		物件名称：川崎日進町ビルディング			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日		
建築時期	平成4年4月24日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	4,725百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	賃貸可能面積	10,606.35㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他	賃貸面積	10,606.35㎡	
土地	地積	3,673.94㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	600・400/100(注1)(注2)	月額契約賃料	31,631円	
	所有形態	所有権(注3)	敷金・保証金等	376,516千円	
建物	延床面積	22,141.60㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階15階建	運用 期間	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日
	所有形態	区分所有権(共有)(注4)	運用日数	184	
PM会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	192,148		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	建物賃貸料	189,645		
		その他収入	2,503		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	109,375		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	維持管理費	50,513		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	3,780	修繕工事費	984		
収益価格	3,780	公租公課	15,149		
積算価格	3,490	損害保険料	774		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,006		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	40,946		
調査時点	平成22年12月14日	賃貸純収益(NOI)	123,719		
長期修繕費	68,242	賃貸事業損益 A-B	82,772		
PML	5.99%(注5)	資本的支出	9,265		
特記事項					
<p>1. 本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を信託受託者を含めた建物の共有者が所有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。</p> <p>2. 管理規約等において、共有者がその共有持分を譲渡する場合には、第三者に優先して他の共有者に譲渡を申し入れるものとされています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は、本来は、東側道路から25mまでは600%、25mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は580.47%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 本件土地(3,673.94㎡)のうち、本投資法人が信託受託者を通じて単独で保有する土地の面積は2,592.95㎡であり、他の建物区分所有者の単独所有の土地の面積は1,080.99㎡です。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、1階ないし15階の事務所・店舗(14,015.04㎡)であり、持分の割合は74,580/100,000です。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 6		物件名称：第44興和ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成18年2月1日		
建築時期	昭和59年7月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	1,150百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目2番7号	賃貸可能面積	2,549.71㎡	
	地番	東京都目黒区東山一丁目1263番1他	賃貸面積	2,549.71㎡	
土地	地積	699.87㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	500 / 100 (注1)	月額契約賃料	12,503千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	105,175千円	
建物	延床面積	3,359.55㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S R C、9階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	92,023		
		建物賃貸料	80,174		
		その他収入	11,849		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	38,788		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	14,036		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	9,957		
鑑定評価額	1,540	修繕工事費	365		
収益価格	1,540	公租公課	4,892		
積算価格	1,370	損害保険料	196		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,498		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	7,842		
調査時点	平成22年12月14日	賃貸純収益(N O I)	61,078		
長期修繕費	32,794	賃貸事業損益 A-B	53,235		
P M L	2.26% (注2)	資本的支出	2,018		
特記事項					
<p>1. 本物件南東側の区道は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされています。事業決定がなされた場合には、本件土地の南東側が内側に約2.4m後退し、面積が約64㎡減少することになります。</p> <p>2. 本件土地の一部(約51㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路(私道)に指定されています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注2) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L 値を記載しています。

物件番号： - 7		物件名称： J E I 両国ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日		
建築時期	平成8年8月8日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	2,550百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都墨田区両国三丁目25番5号	賃貸可能面積	3,871.64㎡	
	地番	東京都墨田区両国三丁目11番1他	賃貸面積	3,871.64㎡	
土地	地積	968.33㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	500 / 100 (注1) (注2)	月額契約賃料	14,019千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	160,984千円	
建物	延床面積	5,820.56㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階11階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	184		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	105,303		
		建物賃貸料	92,347		
		その他収入	12,955		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	56,248		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	16,535		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	12,998		
鑑定評価額	2,130	修繕工事費	648		
収益価格	2,130	公租公課	7,365		
積算価格	1,600	損害保険料	310		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,422		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	16,968		
調査時点	平成22年12月2日	賃貸純収益(NOI)	66,023		
長期修繕費	19,109	賃貸事業損益 A-B	49,055		
P M L	5.05% (注3)	資本的支出	-		
特記事項					
本件土地の一部には、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に基づく私道負担部分(約9㎡)があります。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来500%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は579.71%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 8 物件名称：海老名プライムタワー		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・ホテル・会館・店舗・体育館	信託設定日	平成19年3月29日		
建築時期	平成7年5月31日	信託満了日	平成29年3月31日		
取得価格	6,470百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	賃貸可能面積	25,220.30㎡	
	地番	神奈川県海老名市中央二丁目155番1他	賃貸面積	23,901.99㎡	
土地	地積	12,008.62㎡	稼働率	94.8%	
	用途地域	商業地域・第2種住居地域	テナント総数	30	
	容積率/ 建蔽率	200・400/100・60(注1)(注2)	月額契約賃料	49,990千円	
	所有形態	所有権(共有)(注3)	敷金・保証金等	355,161千円	
建物	延床面積	55,806.20㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	事務所・ホテル・会館・店舗：S・R・C・S R C、地下1階25階建 体育館：S R C、3階建	運用期間	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権(共有)(注4)・所有権(共有)	至	平成25年12月31日	
PM会社	株式会社海老名第一ビルディング	運用日数	184		
		賃貸事業収入 A	372,465		
マスターリース会社	株式会社海老名第一ビルディング	建物賃貸料	311,365		
		その他収入	61,100		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	342,762		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	113,340		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	89,955		
鑑定評価額	3,690	修繕工事費	7,543		
収益価格	3,690	公租公課	42,627		
積算価格	4,590	損害保険料	2,281		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	12,084		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	74,929		
調査時点	平成23年11月22日	賃貸純収益(NOI)	104,632		
長期修繕費	119,126	賃貸事業損益 A-B	29,703		
PML	11.47%(注5)	資本的支出	5,685		
特記事項					
<p>1. 本投資法人は、土地建物ともそれぞれの70%の共有持分を信託受託者を通じて所有しています。信託受託者と共有者との間で、共有物の管理等について協定書が締結されています。</p> <p>2. 本物件に係る他の区分所有者は地方公共団体ですが、本投資法人は、当該他の区分所有者に対し土地を無償で使用することを認めています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率については、本来市道330号線から西側は400%、東側は200%ですが、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度及び同法第86条第1項に基づく一団地の認定により割増を受け、適用容積率は443.57%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来市道330号線から西側は80%、東側は60%ですが、西側については、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和されて100%となっており、本物件への適用建蔽率は92.3%となっています。

(注3) 持分の割合は70/100です。

(注4) 本件建物は2棟の建物から構成されています。このうち区分所有建物について本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、事務所・ホテル・会館・店舗(44,371.35㎡)であり、持分の割合は70/100です。また、他方の建物(体育館3,072.61㎡)については、70/100の割合で共有しています。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 9		物件名称：興和川崎西口ビル			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・店舗	信託設定日	平成19年10月26日		
建築時期	昭和63年2月29日	信託満了日	平成29年10月31日		
取得価格	32,000百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	賃貸可能面積	38,375.66㎡	
	地番	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2他	賃貸面積	38,205.96㎡	
土地	地積	8,196.21㎡	稼働率	99.6%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	500/100(注1)(注2)	月額契約賃料	146,809千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	1,040,484千円	
建物	延床面積	61,856.92㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下2階21階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	新日鉄興和不動産株式会社	運用日数		184	
		賃貸事業収入 A		952,892	
マスターリース会社	新日鉄興和不動産株式会社	建物賃貸料		846,070	
		その他収入		106,821	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B		631,829	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	維持管理費		136,318	
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費		116,075	
鑑定評価額	24,600	修繕工事費		30,860	
収益価格	24,600	公租公課		75,256	
積算価格	17,200	損害保険料		3,038	
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用		14,501	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費		255,778	
調査時点	平成24年2月23日	賃貸純収益(NOI)		576,840	
長期修繕費	203,252	賃貸事業損益 A-B		321,062	
PML	4.72%(注3)	資本的支出		384,186	
特記事項					
<p>本件建物の事務室(柱内部)、空調機械室及びEPS室には、アスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありましたが、これら吹付材については、平成20年8月より撤去若しくは封じ込めの工事に着手し、平成22年10月までに工事を完了しました。</p> <p>関係法令等の改正を受け、改めて成分調査を実施したところ、これまでアスベストを含有していることが判明していなかった部位(事務室天井裏の梁の一部)に、アスベストを含有する吹付材が使用されていることが新たに確認されました。このため、本投資法人は、当該事務室の存在するフロア以外のフロアも含めた本物件の全フロアについて石綿粉塵飛散濃度の測定を実施し、全フロアについて、石綿粉塵飛散濃度が大気汚染防止法の規制基準を下回り、人体に影響を及ぼすリスクが無いことを確認しています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来500%ですが、敷地が都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度が700%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来は80%ですが、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物であるために緩和されて100%となっています。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 10		物件名称： パシフィックスクエア千石			
特定資産の概要		信託受益権の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成17年9月16日		
建築時期	平成4年11月6日	信託満了日	平成33年12月20日		
取得価格	1,620百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都文京区本駒込二丁目29番24号	賃貸可能面積	2,875.95㎡	
	地番	東京都文京区本駒込二丁目330番5他	賃貸面積	2,730.24㎡	
土地	地積	(注1) 640.24㎡	稼働率	94.9%	
	用途地域	商業地域・第二種住居地域	テナント総数	7	
	容積率 / 建蔽率	600・300/100・70 (注2)	月額契約賃料	9,700千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	63,449千円	
建物	延床面積	4,017.44㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S R C、地下1階9階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	運用日数	184		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	67,159		
		建物賃貸料	58,612		
		その他収入	8,547		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	36,866		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	5,562		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	8,344		
鑑定評価額	1,560	修繕工事費	518		
収益価格	1,560	公租公課	6,175		
積算価格	1,100	損害保険料	219		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,252		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	減価償却費	14,794		
調査時点	平成23年6月23日	賃貸純収益（NOI）	45,087		
長期修繕費	24,100	賃貸事業損益 A-B	30,293		
P M L	6.91%（注3）	資本的支出	1,209		
特記事項					
該当ありません。					

（注1）本件土地の実測面積は、710.03㎡です。

（注2）本物件に係る土地の容積率は、本来は、商業地域の部分は600%、第2種住居地域の部分は300%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用される場所、適用容積率は533.75%となっています。また、本物件に係る土地の建蔽率は本来、商業地域においては80%、第2種住居地域においては60%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は商業地域においては100%、第2種住居地域においては70%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用される場所、適用建蔽率は93.37%となっています。

（注3）平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

物件番号： - 11 物件名称：コアシティ立川		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所	信託設定日	平成17年9月27日		
建築時期	平成6年12月15日	信託満了日	平成30年9月25日		
取得価格	6,500百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都立川市曙町二丁目37番7号	賃貸可能面積	9,223.39m ²	
	地番	東京都立川市曙町二丁目298番地	賃貸面積	8,860.99m ²	
土地	地積	2,421.50m ²	稼働率	96.1%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	500 / 70 (注1)	月額契約賃料	46,181千円	
	所有形態	所有権（共有）（注2）	敷金・保証金等	313,234千円	
建物	延床面積	19,099.27m ² (注3)	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S・SRC、地下2階12階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権	期間	至	平成25年12月31日
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ	運用日数	184		
		賃貸事業収入 A	296,487		
マスターリース会社	株式会社ザイマックスプロパティズ	建物賃貸料	290,249		
		その他収入	6,238		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	129,248		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	26,234		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	46,567		
鑑定評価額	6,980	修繕工事費	3,097		
収益価格	6,980	公租公課	0		
積算価格	5,840	損害保険料	1,168		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,316		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	50,862		
調査時点	平成24年11月7日	賃貸純収益（NOI）	218,101		
長期修繕費	15,801	賃貸事業損益 A-B	167,239		
PML	3.60%（注4）	資本的支出	20,866		
特記事項					
<p>本物件の区分所有者間のコアシティ立川管理規約では、区分所有者及び専有部分の共有者がある専有部分の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、理事長に対し書面による事前の通知を行わなければならない、その際、他の区分所有者は、第三者に優先して譲受の申込ができるものとされています。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は、本来は500%ですが、高度利用地区であるため、600%に緩和されています。また、本物件に係る土地の建蔽率は、高度利用地区のため70%となっています。なお、当該数値は一団地認定により、4街区の全体面積で算出されており、当該建物単独の建蔽率は68.87%、容積率は848.79%となります。

(注2) 持分の割合は74,402,900/100,000,000です。

(注3) 本投資法人が所有する専有部分は、3階部分の一部及び4階ないし11階部分の事務所（9,838.44m²）です。

(注4) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したPML値を記載しています。

物件番号： - 2 物件名称： J E I 京橋ビル		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成18年3月9日		
建築時期	昭和62年4月27日	信託満了日	平成33年8月31日		
取得価格	3,308百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号	賃貸可能面積	7,734.95㎡	
	地番	大阪府大阪市都島区片町二丁目3番1他	賃貸面積	7,734.95㎡	
土地	地積	(注1) 2,064.00㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	400/100 (注2)	月額契約賃料	26,808千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	163,650千円	
建物	延床面積	10,021.32㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S R C、12階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	MIDプロパティマネジメント株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	MIDプロパティマネジメント株式会社	賃貸事業収入 A	187,038		
		建物賃貸料	169,136		
		その他収入	17,902		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	103,936		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	維持管理費	15,973		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	18,229		
鑑定評価額	3,880	修繕工事費	1,881		
収益価格	3,880	公租公課	12,126		
積算価格	1,890	損害保険料	533		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,627		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	53,566		
調査時点	平成23年5月27日	賃貸純収益(N O I)	136,668		
長期修繕費	39,601	賃貸事業損益 A-B	83,101		
P M L	9.72%(注3)	資本的支出	4,300		
特記事項					
<p>本物件の敷地の一部には、西日本旅客鉄道株式会社所有の隣地を通じてJR大阪環状線京橋駅(西口)等につながる連絡施設(階段及び通路)が所在し、一般の通行の用に供されています。本物件の前所有者(信託の当初委託者)と当時の隣地所有者であった(旧)日本国有鉄道との間で当該連絡施設の用地を相互に無償使用する旨の協定書が締結されています(当該協定書は信託受託者には承継されていません)。なお、当該連絡施設は、JR線利用者のみならず本物件周辺を通行する方々にとり利便性ある施設となっています。</p>					

(注1) 本物件土地の実測面積及び確認申請面積は2,086.64㎡です。

(注2) 本物件に係る土地の容積率は本来400%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は472.54%となっています。また、本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L 値を記載しています。

物件番号： - 3 物件名称： J E I 広島八丁堀ビル		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成24年5月22日		
建築時期	平成11年2月23日	信託満了日	平成34年5月22日		
取得価格	2,760百万円		賃貸借の状況		
所在地	住居表示	広島県広島市中区八丁堀14番4号	賃貸可能面積	6,639.38㎡	
	地番	広島県広島市中区八丁堀14番2他	賃貸面積	6,571.92㎡	
土地	地積	1,187.73㎡	稼働率	99.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率 / 建蔽率	800/100(注1)	月額契約賃料	20,023千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	205,070千円	
建物	延床面積	9,919.93㎡	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC、地下1階12階建(注2)	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	株式会社第一ビルディング	運用日数	184		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	145,617		
		建物賃貸料	129,972		
		その他収入	15,644		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	77,313		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	維持管理費	17,555		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	15,611		
鑑定評価額	2,660	修繕工事費	2,370		
収益価格	2,660	公租公課	17,605		
積算価格	2,780	損害保険料	504		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	1,498		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	22,168		
調査時点	平成24年1月10日	賃貸純収益(NOI)	90,472		
長期修繕費	21,282	賃貸事業損益 A-B	68,304		
P M L	9.79%(注3)	資本的支出	1,961		
特記事項					
該当ありません。					

(注1) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注2) 登記簿上「鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建」となっていますが、実際は、地上部分が鉄骨造で地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造となっています。

(注3) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L 値を記載しています。

物件番号： - 4 物件名称：SE山京ビル		特定資産の概要		信託受益権の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
用途	事務所・駐車場・機械室	信託設定日	平成14年3月26日		
建築時期	平成元年3月11日	信託満了日	平成34年12月21日		
取得価格	5,500百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号	賃貸可能面積	13,419.03㎡	
	地番	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2他	賃貸面積	13,217.82㎡	
土地	地積	2,675.41㎡	稼働率	98.5%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率/ 建蔽率	700 / 100 (注1) (注2)	月額契約賃料	43,223千円	
	所有形態	所有権・借地権(転借権) (注3)	敷金・保証金等	217,006千円	
建物	延床面積	23,644.22㎡ (注4)	損益状況(単位：千円)		
	構造・階数	S・SRC・RC、地下3階13階建	運用	自	平成25年7月1日
	所有形態	区分所有権	期間	至	平成25年12月31日
P M会社	山京ビルマネジメント株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	山京ビルマネジメント株式会社	賃貸事業収入 A	373,447		
		建物賃貸料	277,472		
		その他収入	95,975		
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	208,826		
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	維持管理費	38,868		
価格時点	平成25年12月31日	水道光熱費	74,579		
鑑定評価額	6,010	修繕工事費	1,807		
収益価格	6,010	公租公課	-		
積算価格	3,200	損害保険料	998		
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	2,341		
調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	減価償却費	90,230		
調査時点	平成24年5月18日	賃貸純収益(NOI)	254,852		
長期修繕費	53,713	賃貸事業損益 A-B	164,621		
P M L	0.63% (注5)	資本的支出	52,160		
特記事項					
該当ありません。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来700%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度等により割増しを受け、建築確認申請時の適用容積率は809.1%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 本物件の敷地は4筆からなっており、信託受託者は、このうち3筆(2,040.90㎡)を所有し、残り1筆(634.51㎡)については借地権(転借権)を保有しています。

(注4) 信託受託者が所有する専有部分は、地上1階ないし13階の事務所(15,889.58㎡)です。

(注5) 平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したP M L値を記載しています。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A．資本的支出の予定

平成25年12月31日現在において、本投資法人がその第15期末保有資産につき、計画し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、以下工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	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
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事（第2期）	自 平成26年1月 至 平成26年2月	72	-	-
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第5期）	自 平成26年3月 至 平成26年6月	53	-	-
海老名プライムタワー	神奈川県 海老名市	非常用発電機設置工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	50	-	-
S E 山京ビル	札幌市北区	立体駐車場4号機 パレット床板取替	自 平成26年3月 至 平成26年5月	49	-	-

B．期中の資本的支出

本投資法人の第15期末保有資産において、平成25年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成25年12月期の資本的支出は775百万円であり、平成25年12月期に費用に区分された修繕費121百万円と併せ897百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 （百万円）
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	職域食堂リニューアル工事（第2期）	自 平成25年1月 至 平成25年7月	198
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	空調設備更新工事（第1期）	自 平成24年2月 至 平成25年11月	176
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事（第4期）	自 平成25年4月 至 平成25年7月	79
S E 山京ビル	札幌市北区	立体駐車場3号機パレット床板 取替	自 平成25年11月 至 平成25年12月	48
赤坂インターシティ	東京都港区	5階貸室整備工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	34
その他の工事			-	237
合計				775

C．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

項目	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
当期首積立金残高 （百万円）	251	299	267	281	299
当期積立金（百万円）	48	14	14	25	364
当期積立金取崩額 （百万円）	-	47	-	7	354
次期繰越額（百万円）	299	267	281	299	309

(八) 建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要

本投資法人は、第15期末保有資産に係る不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、耐震性能に係る評価を記載したPML(Probable Maximum Loss)に関するPML算定報告書を損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社より受けています。建物状況調査報告書(PML算定報告書を含みます。)の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費(千円) (注1)	建物再調達価格(百万円)	PML(%) (注2)
- 1	大森ベルポートD館	77,729	10,408	2.18
- 2	芝二丁目ビルディング	63,432	4,863	4.48
- 3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	6.26
- 4	第32興和ビル	41,713	2,075	8.26
- 7	赤坂ガーデンシティ	11,194	3,613	3.65
- 8	赤坂インターシティ	18,974	5,936	2.71
- 9	興和白金台ビル	20,335	1,476	10.06
- 10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	7.36
- 11	第35興和ビル	16,388	3,757	9.68
- 12	浜離宮インターシティ	9,907	5,920	2.26
- 13	新富町ビル	18,929	815	7.29
- 14	興和西新橋ビル	8,461	1,466	2.76
- 1	N H K 名古屋放送センタービル	102,549	3,996	5.51
- 2	J E I 西本町ビル	46,192	3,669	13.30
- 3	大阪興銀ビル(底地)	-	-	-
- 1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	2.82
- 2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	4.52
- 3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	7.50
- 5	川崎日進町ビルディング	68,242	3,687	5.99
- 6	第44興和ビル	32,794	837	2.26
- 7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	5.05
- 8	海老名プライムタワー	119,126	10,849	11.47
- 9	興和川崎西口ビル	203,252	14,170	4.72
- 10	パシフィックスクエア千石	24,100	1,014	6.91
- 11	コアシティ立川	15,801	4,093	3.60
- 2	J E I 京橋ビル	39,601	2,391	9.72
- 3	J E I 広島八丁堀ビル	21,282	2,383	9.79
- 4	S E 山京ビル	53,713	4,304	0.63
	合計	1,450,477	118,569	4.32

(注1) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注2) 「PML」の合計欄には、平成25年8月に損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が算定したポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水または火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(二)テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成25年12月31日現在の第15期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
- 1	大森ベルポートD館	25,591.12	25,591.12	100.0	1	144,084	1,027,946
- 2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,559.68	98.4	2	59,676	414,711
- 3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	39,284	274,701
- 4	第32興和ビル	7,570.95	7,570.95	100.0	1	34,716	323,526
- 7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0	1	55,406	584,680
- 8	赤坂インターシティ	11,021.04	10,132.00	91.9	12	69,952	681,961
- 9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0	1	26,055	235,824
- 10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0	1	55,007	452,817
- 11	第35興和ビル	9,377.16	9,377.16	100.0	1	-	-
- 12	浜離宮インターシティ	7,887.24	7,817.96	99.1	6	44,537	280,436
- 13	新富町ビル	2,378.54	2,378.54	100.0	9	10,208	71,167
- 14	興和西新橋ビル	3,051.10	3,051.10	100.0	6	-	-
- 1	N H K 名古屋放送センタービル	8,964.88	8,593.14	95.9	29	-	-
- 2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0	1	29,857	271,434
- 3	大阪興銀ビル(底地)	3,158.45	3,158.45	100.0	1	13,994	-
- 1	武蔵小杉タワープレイス	25,159.49	25,159.49	100.0	37	111,351	747,590
- 2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
- 3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	-	-
- 5	川崎日進町ビルディング	10,606.35	10,606.35	100.0	1	31,631	376,516
- 6	第44興和ビル	2,549.71	2,549.71	100.0	1	12,503	105,175
- 7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	1	14,019	160,984
- 8	海老名プライムタワー	25,220.30	23,901.99	94.8	30	49,990	355,161
- 9	興和川崎西口ビル	38,375.66	38,205.96	99.6	1	146,809	1,040,484
- 10	パシフィックスクエア千石	2,875.95	2,730.24	94.9	7	9,700	63,449
- 11	コアシティ立川	9,223.39	8,860.99	96.1	1	46,181	313,234
- 2	J E I 京橋ビル	7,734.95	7,734.95	100.0	1	26,808	163,650
- 3	J E I 広島八丁堀ビル	6,639.38	6,571.92	99.0	1	20,023	205,070
- 4	S E I 山京ビル	13,419.03	13,217.82	98.5	1	43,223	217,006
	合計	302,505.42	298,720.95	98.7	157	1,294,470	10,012,536

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成25年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースに

係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注3)、(注4)及び(注6)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(へ)主要なテナントに関する情報「A.主要なテナントの概要」及び「C.主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)

- (注3)「稼働率」欄には、平成25年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載し、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注4)「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。また、大阪興銀ビル(底地)については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。
- (注5)「月額契約賃料」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(賃料を月額で定めるもの)(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に表示された月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を記載しています。マスターリース契約を採用している物件のうち、台場ガーデンシティビル、新富町ビル及びJ E I 西本町ビルに係るマスターリース契約は賃料固定型です。なお、J E I 西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日から賃料固定型に変更したため、第15期からマスターリース契約に記載された月額賃料に基づいて算出した金額を記載しています。興和川崎東口ビル、第35興和ビル、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件に係る月額契約賃料を含みます。また、平成25年12月31日時点において、6のエンドテナントが賃料及び共益費の支払を遅延していました(延滞賃料・共益費又は同相当損害金は、合計9,781千円。)が、その後、全てのエンドテナントから支払がされています(合計9,781千円。)
- (注6)「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成25年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載しています。但し、興和川崎東口ビル、第35興和ビル、興和西新橋ビル及びJ E I 本郷ビルについてはエンドテナントから、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。また、大阪興銀ビル(底地)については、敷金・保証金を受領していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件に係る敷金・保証金を含みます。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における、平成22年6月ないし平成25年12月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成22年 6月末	平成22年 12月末	平成23年 6月末	平成23年 12月末	平成24年 6月末	平成24年 12月末	平成25年 6月末	平成25年 12月末
物件数	18	19	19	23	24	24	28	28
テナント数の合計	124	108	109	124	136	134	152	157
全賃貸可能面積(㎡)	220,474.77	228,177.61	234,547.96	262,464.32	266,981.61	266,915.61	302,505.42	302,505.42
稼働率	97.4%	91.7%	92.4%	93.8%	94.7%	94.0%	97.1%	98.7%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第15期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第15期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産(以下「主要な不動産等資産」といいます。)は、興和川崎西口ビル、大森ベルポートD館の2物件です。

これら主要な不動産等資産の概要(テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等)に関しては、前記「(二)テナント等の概要 A.賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下は、主要な不動産等資産に係る、各期末現在の稼働率の推移を示したものです。

	平成22年 6月末	平成22年 12月末	平成23年 6月末	平成23年 12月末	平成24年 6月末	平成24年 12月末	平成25年 6月末	平成25年 12月末
興和川崎西口ビル	95.0%	84.8%	85.6%	92.6%	94.7%	94.7%	99.6%	99.6%
大森ベルポートD館	100.0%	94.9%	99.7%	100.0%	95.8%	96.2%	100.0%	100.0%

(ヘ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成25年12月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転賃を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人(マスターリース会社を除きます。)、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
新日鉄興和 不動産 株式会社	不動産業	第32興和ビル 興和白金台ビル 第35興和ビル 新富町ビル(注6) 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	86,427.91	28.9	4,251,523	27.4
株式会社第一 ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル(注7) 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル J E I 広島八丁堀ビル	72,938.17	24.4	3,994,536	25.7
主要なテナントの合計			159,366.08	53.3	8,246,060	53.1
ポートフォリオ全体の合計			298,720.95	100.0	15,533,646 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成25年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成25年12月31日現在における賃貸借契約における月額賃料(共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。)を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成25年12月31日現在におけるポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件に係る年間賃料を含む数値です。

(注6) 本物件の一部区画について、新日鉄興和不動産株式会社との間でマスターリース契約(賃料固定型)を締結しています。

(注7) J E I 西本町ビルのマスターリース契約は平成25年7月1日から賃料固定型に変更したため、第15期からマスターリース契約に記載された月額賃料に基づいて算出した金額を記載しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

<テナント名>新日鉄興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
- 4	第32興和ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	323,526千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
- 9	興和白金台ビル	契約期間満了日	平成32年12月23日	敷金・保証金(注)	235,824千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
- 11	第35興和ビル	契約期間満了日	平成26年11月24日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
- 13	新富町ビル	契約期間満了日	平成26年3月31日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	契約期間の満了とともに終了し、更新されません。但し、借地借家法等の法令に従うことを前提とします。		
		その他特記事項	該当無し		
- 2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 3	J E I 本郷ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成26年6月26日	敷金・保証金(注)	105,175千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成26年10月25日	敷金・保証金(注)	1,040,484千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
- 1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	1,027,946千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注)	396,490千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
- 3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成26年6月28日	敷金・保証金(注)	274,701千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成26年3月27日	敷金・保証金(注)	271,434千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成29年4月29日	敷金・保証金(注)	376,516千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成26年6月27日	敷金・保証金(注)	160,984千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
- 3	J E I 広島八丁堀ビル	契約期間満了日	平成26年5月21日	敷金・保証金(注)	205,070千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

(注) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成25年12月31日において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、興和川崎東口ビル、第35興和ビル及びJ E I 本郷ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。また、新富町ビルについては、敷金・保証金を受領していません。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成25年12月31日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（第15期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（％）
全国共済農業協同組合連合会	共済事業	興和川崎西口ビル	20,217.26	6.8
東芝情報システム株式会社	ソフト受託開発	興和川崎東口ビル	18,612.72	6.2
株式会社スカパーJSATホールディングス	その他の投資業	第35興和ビル	9,360.30	3.1
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	医薬品卸	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.1
株式会社富士通ソーシアルサイエンスラボラトリ	ソフト受託開発	武蔵小杉タワープレイス	8,131.66	2.7
主要なエンドテナントの合計			65,606.12	22.0
ポートフォリオ全体の合計			298,720.95	100.0

（注） 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計9,786.77㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ルネサンス（旧株式会社ディックルネサンス）との間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

第15期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第10期計算期間末 (平成23年6月30日)	209,142 (206,878)	104,366 (102,102)	553,227 (541,227)
第11期計算期間末 (平成23年12月31日)	227,249 (225,012)	104,338 (102,102)	553,081 (541,227)
第12期計算期間末 (平成24年6月30日)	228,818 (226,517)	104,537 (102,235)	554,134 (541,934)
第13期計算期間末 (平成24年12月31日)	228,020 (225,710)	104,545 (102,235)	554,175 (541,933)
第14期計算期間末 (平成25年6月30日)	257,613 (254,868)	120,683 (117,938)	107,297 (104,857)
第15期計算期間末 (平成25年12月31日)	257,901 (255,126)	120,713 (117,938)	107,324 (104,857)

(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。

(注3) 本投資法人は、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり純資産額については、第14期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

また、本投資口の第15期の直近6計算期間取引所価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	決算年月	平成23年 6月	平成23年 12月	平成24年 6月	平成24年 12月	平成25年 6月	平成25年 12月
	最高(円)	543,000	408,000	430,000	511,000	739,000	639,000
	最低(円)	363,500	295,500	297,600	371,000	463,000	515,000

当期の月別 最高・最低 投資口価格 及び出来高	月別	平成25年 7月	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月	平成25年 11月	平成25年 12月
	最高(円)	567,000	544,000	639,000	614,000	623,000	619,000
	最低(円)	521,000	515,000	525,000	583,000	595,000	584,000
	出来高(口)	9,070	7,926	11,545	10,065	12,321	23,693

(注1) 本投資口は、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

(注2) 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終値によります。

【分配の推移】

第15期の直近6計算期間における、本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額及び投資口1口当たりの利益超過分配金は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配額(円)
第10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	2,263	12,000	
第11期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	2,236	11,854	
第12期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	2,301	12,200	
第13期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	2,309	12,242	
第14期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	2,744	12,200	
第15期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	2,774	12,334	

【自己資本利益率(収益率)の推移】

第15期の直近6計算期間末における、本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	2.4%	(4.8%)
第11期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	2.1%	(4.3%)
第12期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	2.3%	(4.7%)
第13期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	2.2%	(4.4%)
第14期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	2.3%	(4.7%)
第15期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	2.3%	(4.6%)

(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 } × 100。小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 第10期は当該計算期間である181日(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)により、第11期は当該計算期間である184日(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)により、第12期は当該計算期間である182日(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)により、第13期は当該計算期間である184日(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)により、第14期は当該計算期間である181日(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)により、第15期は当該計算期間である184日(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)により、年換算値を算出しています。

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】

平成18年2月16日	設立企画人(ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社) による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成18年2月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成18年2月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年3月15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52号)
平成18年5月10日	規約の変更
平成18年6月27日	東京証券取引所に上場
平成19年10月5日	規約の変更
平成21年10月22日	規約の変更
平成23年10月20日	規約の変更
平成25年10月24日	規約の変更
平成26年1月1日	規約の変更

2【役員 の 状況】

本書の日付現在における役員 の 状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	小川 秀彦	昭和56年4月 株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 経営企画部室長 平成14年10月 同行 本店営業第四部 次長 平成16年6月 同行 営業第一部 次長 平成18年3月 同行 新宿営業部長 平成20年4月 同行 福岡営業部長 平成22年4月 同行 コンプライアンス統括部長 平成24年4月 興和不動産株式会社 (現 新日鉄興和不動産株式会社) 執行役員 営業推進本部 営業推進グループ長 平成24年10月 新日鉄興和不動産株式会社 執行役員 営業推進本部 営業推進ユニット長 平成25年11月 同社 参与 平成25年11月 ジャパンエクセレント投資法人 執行役員(現職) 平成25年11月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 顧問 平成26年3月 同社 代表取締役社長(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	長濱 毅	昭和36年4月 昭和40年10月 昭和47年1月 昭和57年3月 平成10年2月 平成16年4月 平成16年4月 平成18年2月 平成21年1月	運輸省(現 国土交通省) 入省 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ法律事務所 (現 アンダーソン・毛利・友常法律事務所) 勤務 同 パートナー ローヌ・プーラン ジャパン株式会社 (現 ローディア ジャパン株式会社) 取締役 ステート・ストリート投信投資顧問株式会社 (現 ステート・ストリート・グローバル・アドバイ ザーズ株式会社) 監査役(現職) ガンプロ株式会社 監査役(現職) 株式会社シーイーシー 監査役(現職) ジャパンエクセレント投資法人 監督役員(現職) アンダーソン・毛利・友常法律事務所 顧問(現職)	0
監督役員	前川 俊一	昭和53年4月 平成4年4月 平成6年8月 平成8年4月 平成10年4月 平成10年9月 平成11年4月 平成11年4月 平成15年4月 平成19年11月 平成20年4月	財団法人日本不動産研究所 (現 一般財団法人日本不動産研究所) 勤務 明海大学 不動産学部 専任講師 ケンブリッジ大学 土地経済学部 客員研究員(1年間) 明海大学 不動産学部 助教授 中央大学 経済学部 非常勤講師(現職) 放送大学 客員教授(3年6ヶ月間) 明海大学 不動産学部 教授(現職) 垂細垂大学 経済学部 非常勤講師(現職) 慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科 招聘教授(3年間) ジャパンエクセレント投資法人 監督役員(現職) 財団法人土地情報センター (現 一般財団法人土地情報センター) 理事(現職)	0
監督役員	高木 英治	平成11年10月 平成15年4月 平成19年7月 平成25年8月 平成25年11月	会計士補登録 太田昭和監査法人(現 新日本有限責任監査法人) 勤務 公認会計士登録 株式会社スピアヘッド・アドバイザーズ勤務 高木英治公認会計士事務所 開設(現職) ジャパンエクセレント投資法人 監督役員(現職)	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第72条、第96条、規約第16条第1項)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第16条第2項)。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第16条第2項但書)。補欠の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において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までです(規約第16条第3項)。但し、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16条第3項但書)。

執行役員及び監督役員の解任は、投資主総会において、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、出席した当該投資主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、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、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(6ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。)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項第2号)。

(2) 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

規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成25年10月24日開催の第5回投資主総会において、投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い関連法令と規約の字句統一をはじめとする規約変更を行いました。また、本投資法人の投資口分割に伴い平成26年1月1日に規約変更を行いました。なお、規約の変更手続きについては後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。なお、本投資法人は、当期決算後本書の提出日前の時点で新投資口を発行しましたので、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 (5) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

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わないため(規約第5条第1項)、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することができます。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

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ます(規約第5条第2項)(注)。

(注)投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じません(規約第9章第1条)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

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」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。)、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第31条)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第27条第1項第1号、第2号 又は に定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。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は定額法により算定します。但し、設備等については正当な事由により採用した方法による評価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ないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 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(規約第27条第1項第2号 に定めるもの)

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を行い、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及び慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第27条第1項第2号 に定めるもの)

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、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及び慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分(規約第27条第1項第2号 に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、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及び慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第27条第1項第2号 に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行い、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及び慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券等(規約第27条第1項第3号、第2項第1号 及び に定めるもの)

原則として時価をもって評価します。但し、時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券については、取得原価又は償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価することができるものとします。

(ト) 金銭債権(規約第27条第2項第1号 に定めるもの)

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

(チ) 金銭の信託の受益権(規約第27条第2項第1号 に定めるもの)

信託財産の構成資産が(ヘ)、(ト)又は(ヌ)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします。

(リ) デリバティブ取引に係る権利(規約第27条第2項第2号に定めるもの)

A．取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

B．取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

C．一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び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。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。また、上記の定めに関わらず、運用資産の経済的実態に即し、投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により評価をすべき場合には、その評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記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31条第2項）。

（イ）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く評価額

（ロ）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及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）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及び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匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第27条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第31条第3項）。

公表方法

1口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、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）。

（2）【保管】

本投資法人の投資口は振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となっており、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行日である平成21年1月5日において無効となっています（振替法第227条第3項）。投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資主は加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が振替法第3条1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

（3）【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとし、各計算期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人成立の日(平成18年2月20日)から平成18年12月末日までとします(規約第32条)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします(規約第6条第1項)。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ます。投資口の追加発行における募集投資口(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られる投資口をいいます。)1口と引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て公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします(規約第6条第3項)。

(ロ) 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を超えることとします(規約第6条第2項)。

(ハ) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を最低純資産額とします(規約第8条)。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

- (イ) 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生(なお、規約において存続期間又は解散事由の定めはありません。)
- (ロ) 投資主総会の決議
- (ハ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限り。)
- (ニ) 破産手続開始の決定
- (ホ) 解散を命ずる裁判
- (ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会において、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、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が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項第3号)。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理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される場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

役員会において規約の変更が決定された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、投資主総会において規約の変更が決議され、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて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。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

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の概要は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日(平成18年3月15日)から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

() 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

() 上記()の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

a. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

b. 上記a.に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

() 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

a. 金融商品取引業者でなくなったとき

b. 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

c. 解散したとき

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び本資産運用会社は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

D. 解約又は契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(ロ) 一般事務受託者(みずほ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

A. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日(平成18年2月20日)から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

() 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

() 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(八) 投資主名簿等管理人(みずほ信託銀行株式会社)との間の投資口事務委託契約

A. 契約期間

投資口事務委託契約の有効期間は、契約締結の日(平成20年12月17日)から1年間とします。但し、かかる有効期間満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- () 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。
- () 当事者のいずれか一方に、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは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、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なおこの場合、相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(二) 特別口座管理機関(みずほ信託銀行株式会社)との間の特別口座管理契約

A. 契約期間

特別口座管理契約の有効期間は、契約締結の日(平成20年12月17日)から1年間(但し当該契約に基づく委託事務の開始は平成21年1月5日から)とします。但し、かかる有効期間満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- () 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。但し、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。
- () 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての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。この場合、特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、当該通知において指定された日(当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日)、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。
- () 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約(投資口事務委託契約)が締結されており、当該事務委託契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座管理契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、当該通知において指定された日(当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日)、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社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、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合には、当該契約を直ちに解除することができます。
- () 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約(投資口事務委託契約)が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社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、特別口座管理契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合には、特別口座管理契約を直ちに解約することができます。
- () 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座管理契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、当該通知において指定された日(当該通知到達の日から30日経過した後のいずれかの日)、指定がない場合は当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当該契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合には、当事者は協議の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

- (ホ) 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)との間の投資法人債財務及び発行・支払代理契約(第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債)

A. 契約期間

契約期間の定めはありません。

B. 契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約に関する定めはありません。

C. 契約の内容の変更に関する事項

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投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定を行います。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(ヘ) 資産保管会社(みずほ信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

A. 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日(平成18年2月20日)から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって当該契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前記A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- () 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。若しくは、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投信法上、当該契約の概要の変更は、特に関東財務局に対する届出事項とされていません。なお、資産保管会社の異動があった場合には、関東財務局に届出が行われます(投信法第191条)。

(ト) 会計監査人(新日本有限責任監査法人)との間の監査契約

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条、規約第22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時までとします。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します(投信法第103条、規約第23条)。なお、会計監査人が欠けた場合又は規約で定めた会計監査人の員数が欠けた場合において、遅滞なく会計監査人が選任されないときは、役員会は一時会計監査人の職務を行うべき者を選任しなければならないとされています(投信法第108条第3項)。

公告の方法

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】

(1) 法令に基づく制限

利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

- (イ) 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（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
- (ロ) 資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。
- (ハ) 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。）（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第1号）。
- (ニ) 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（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第2号）。
- (ホ) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第3号並びに金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (ヘ) 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（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第4号）。
- (ト) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第5号）。
- (チ) 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第9号）。
 - A. 資産運用会社の関係外国法人等
 - B. 直近2事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

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

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 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

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として()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、()資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(2) 投資法人の資産運用に係る自主ルール(利益相反対策ルール)

一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に係る自主ルールとして、スポンサー関係者との取引に係る基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する事項の投資の基本方針の制定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記「基準」記載の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、投資委員会の承認並びに取締役会における審議及び決議を得るものとして、取締役会において決議された場合は、本投資法人に遅滞なく報告をしなければならないものとします。

基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

- (イ) スポンサー関係者からの運用資産の取得
 - 不動産等資産1物件当たりの取得価格(但し、不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じとします。)を上限とします。
 - 但し、複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、鑑定評価額を超えて取得できるものとします。
- (ロ) スポンサー関係者への運用資産の売却
 - 不動産等資産1物件当たりの売却価格(但し、不動産等資産そのものの売却価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とします。
 - 但し、複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価額の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、鑑定評価額を下回って売却できるものとします。
- (ハ) スポンサー関係者への不動産等資産の賃貸
 - 本投資法人とスポンサー関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(ニ) スポンサー関係者への運用資産の管理の委託

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。

(ホ) スポンサー関係者による不動産等資産の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

(ヘ) スポンサー関係者による不動産等資産の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

(ト) スポンサー関係者による不動産等資産の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

(チ) スポンサー関係者へ運用資産に係る一定額以上の工事を発注する場合

スポンサー関係者に工事を発注する場合には、工事の内容に即した適正な工事金額であること、また、金額の区分に応じ内部決済を行うものとします。

(リ) スポンサー関係者からの資金調達

本投資法人とスポンサー関係者との間の資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B / A
		支払先	支払金額(B)	
維持管理費 (注2)	1,132,190千円	新日鉄興和不動産株式会社	416,126千円	36.8%
		積水ハウス株式会社	58,791千円	5.2%
合計	1,132,190千円	-	474,917千円	41.9%

(注1) 上表は、資産運用会社の「利害関係人等」及び「主要株主」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

(注2) 維持管理費にはPM報酬及び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を含んでいます。

(注3) 金額は消費税等を含みません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します(投信法第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は、原則として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、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが(投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項)、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、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、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません(投信法第93条の2第2項)。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第14条第1項)。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することにより議決権を行使することも可能です(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第12条第1項)。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます(投信法第92条の2、規約第12条第3項)。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られます(規約第11条第2項)。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項)。これらの方法にかかわらず、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)。

その他の共益権

- (イ) 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ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

- (ロ) 投資主総会決議取消権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会につき、招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者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、当該決議の日から3ヶ月以内に、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。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

- (ハ) 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発生するおそれがあるときは、6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して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続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (ニ) 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、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ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。

- (ホ) 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、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ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。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

(ト) 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ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議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続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

(チ) 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ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求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、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

(リ) 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が、執行役員又は監督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ったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、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。

(ヌ) 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。

分配請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権(規約第5条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項、第3項、振替法第226条第1項、第228条第1項、第140条)

投資主は、保有する投資口を自由に譲渡することができます。投信法では、投資口の譲渡には、投資証券の交付が必要とされています(投信法第78条第1項、第3項)が、本投資法人の投資口は振替投資口となっていますので、譲受人が口座管理機関を通じて振替機関に対して振替の請求を行って振替機関の振替口座簿に記載又は記録すると譲渡及び譲受が行われることとなります(振替法第226条第1項、第228条第1項、第140条)。

投資証券交付請求権(振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項)

本投資法人の投資口は、振替投資口となりましたので、投資証券は発行されません(振替法第227条第1項)。但し、投資主は、機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継するものが存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます(振替法第227条第2項)。

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、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

投資法人が合併する場合には、合併契約承認のための投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口にかか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、振替機関が個別投資主通知(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、保有投資口数等の通知をいいます。)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。

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

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

投資法人債の譲渡(振替法第115条、第66条、第67条第1項、第69条、第73条)

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録し、かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます(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、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び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、投資法人債につき、振替法に基づく一般債振替制度において機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替機関が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません(振替法第115条、第66条、第67条第1項、第69条、第73条)。

投資法人債権者集会における議決権

(イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を有します(投信法第139条の10第2項、会社法第723条)。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第139条の10第2項、会社法第726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その効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議方法は、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)。

A. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者(議決権を行使することができる投資法人債権者をいいます。)の議決権の総額の過半数をもって行われます(普通決議)。

B. 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、総投資法人債権者の議決権の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上にあたる多数をもって行われます(特別決議)。

(ハ) 投資法人債総額の10分の1以上に当たる投資法人債を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、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条)。

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

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

投資法人債管理者

本投資法人は、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、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません(投信法第139条の8)。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

(英文ではJAPAN EXCELLENT ASSET MANAGEMENT CO., LTD.と表示します。)

資本金の額

4億5,000万円(本書の日付現在)

事業の内容

投資運用業

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成17年4月14日	会社設立
平成17年6月3日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第84511号)(注1)
平成17年10月7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 国土交通大臣認可第44号)
平成18年2月6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61号)
平成19年11月14日	金融商品取引法上の金融商品取引業者の登録 (関東財務局長(金商)第331号)(注2)

(注1) 本書の日付現在において当該免許は更新されています。(免許番号 東京都知事(2)第84511号)

(注2) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付けで投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、平成19年11月14日付けで、同附則第159条第2項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

A. 発行可能株式の総数(本書の日付現在)

9,600株

B. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

9,000株

C. 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。

(八) 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成25年 3月31日現在
総資産(千円)	1,000,340
総負債(千円)	98,663
純資産(千円)	901,676

B. 最近の事業年度における損益の概況

	第8期 自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日
営業収益(千円)	717,211
経常利益(千円)	264,427
当期純利益(千円)	161,248

(二) その他

A. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。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、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。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、監督官庁へその日から2週間以内に届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、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)、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます(金融商品取引法第31条の4第1項。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)、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。)。

B. 訴訟事件その他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。

(ホ) 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以下のとおりです。

- A. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- B. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- C. 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- D. 本投資法人の資産に係る運用計画の策定業務
- E. その他本投資法人が随時委託する上記A.ないしD.に付随し又は関連する業務

(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 投資法人の運用体制」を、また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をそれぞれご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注1)
新日鉄興和不動産株式会社	東京都港区南青山一丁目15番5号	4,050	45.0
第一生命保険株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	1,800	20.0
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	1,350	15.0
株式会社第一ビルディング(注2)	東京都中央区京橋二丁目4番12号	450	5.0
相互住宅株式会社(注2)	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	450	5.0
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	450	5.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	450	5.0
合計		9,000	100.0

(注1) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(注2) 株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社は、第一生命保険株式会社の緊密な取引先であり、主としてビル管理業を営んでいます。

(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	小川 秀彦	昭和56年4月 平成14年4月 平成14年10月 平成16年6月 平成18年3月 平成20年4月 平成22年4月 平成24年4月 平成24年10月 平成25年11月 平成25年11月 平成25年11月 平成26年3月	株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 株式会社みずほコーポレート銀行(現 株式会社みずほ銀行) 経営企画部室長 同行 本店営業第四部 次長 同行 営業第一部 次長 同行 新宿営業部長 同行 福岡営業部長 同行 コンプライアンス統括部長 興和不動産株式会社(現 新日鉄興和不動産株式会社) 執行役員 営業推進本部 営業推進グループ長 新日鉄興和不動産株式会社 執行役員 営業推進本部 営業推進ユニット長 同社 参与 ジャパンエクセレント投資法人 執行役員(現職) ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現職)	0
取締役	佐々木 敏彦	昭和60年4月 平成7年12月 平成12年3月 平成12年9月 平成15年6月 平成18年6月 平成21年3月 平成22年4月 平成25年5月	株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 同行 パリ支店 資金部長 同行 統合推進企画部 副参事役 株式会社みずほホールディングス 出向 経営企画部 副参事役 みずほ証券株式会社 経営企画グループ 国際部 部長 同社 経営企画グループ 上海駐在員事務所 首席代表 同社 監査部 本社監査室 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部長 同社 取締役企画管理本部長(現職)	0
取締役	宮崎 敦志	昭和59年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成23年4月	第一生命保険相互会社(現 第一生命保険株式会社) 入社 第一ライフ・インベストメント・マネジメント(USA) 株式会社(現 DIAM U.S.A., Inc.) 出向 興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社 (現 DIAMアセットマネジメント株式会社) 出向 同社 ジェネラルマネージャー DIAM U.S.A., Inc. プレジデント 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役不動産投資本部長(現職) (第一生命保険株式会社より出向)	0
取締役 (非常勤)	上條 英之	昭和52年4月 昭和62年8月 平成3年8月 平成7年2月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年3月 平成22年5月 平成22年10月	石川島播磨重工業株式会社(現 株式会社IHI) 入社 積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京総合開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 不動産投資運用部長 同社 経理財務部 次長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役 積水ハウス株式会社 経理財務部長(現職) ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	柴 洋二郎	昭和49年4月 平成14年4月	株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 執行役員 本店営業第十部長	0
		平成15年3月	株式会社みずほ銀行 常務執行役員	
		平成17年5月	株式会社オリエンタルランド 常務執行役員	
		平成19年6月	同社 取締役専務執行役員	
		平成21年4月	同社 代表取締役副社長執行役員	
		平成25年4月	同社 取締役	
		平成25年6月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 監査役(現職)	
		平成25年6月	株式会社アミューズ 社外取締役(現職)	
		平成25年6月	新日鉄興和不動産株式会社 監査役(現職)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法上の投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

247,369百万円（平成25年9月30日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下同じ。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

(ホ) その他上記(イ)ないし(ニ)に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務

b. 資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 本投資法人の保有する以下の資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）

() 投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産

() 本投資法人が収受し保有する一切の金銭

(ロ) 資産保管業務に付随する以下の業務

() 本投資法人名義の預金口座からの振込

() 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

() その他上記()及び()に準ずる業務

c. 投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 投資主の名簿に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

(ハ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

(ニ) 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

(ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

(ヘ) 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

(ト) 法令又は投資口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

(チ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(リ) 総投資主通知等の受理に関する事務

(ヌ) 投資主名簿等管理人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

(ル) 本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

(ヲ) 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

(ワ) 上記(イ)ないし(ヲ)に掲げる委託事務にかかる印紙税等の代理納付

(カ) 上記(イ)ないし(ワ)に掲げる委託事務に付随する事務

(ヨ)上記(イ)ないし(カ)に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

d.特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ)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

(ロ)総投資主報告に関する事務

(ハ)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

(ニ)振替機関からの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請求に関する事務

(ホ)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

(ヘ)特別口座の開設及び廃止に関する事務

(ト)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

(チ)特別口座の加入者本人及び登録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

(リ)振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務

(ヌ)加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

(ル)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

(ヲ)上記(イ)ないし(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。)による請求に関する事務

(ワ)上記(イ)ないし(ヲ)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

(カ)加入者等からの照会に対する応答に関する事務

(ヨ)投資口の併合又は分割に関する事務

(タ)合併に関する事務

(レ)上記(イ)ないし(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事務

(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

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社みずほ銀行

資本金の額

1,404,065百万円(平成25年9月30日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2)関係業務の概要

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債について、以下の業務を行います。

(イ)投資法人債の発行事務

(ロ)投資法人債の発行代理人業務

(ハ)投資法人債の期中事務

(ニ)投資法人債の支払代理人業務

(3)資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間(平成25年7月1日から平成25年12月31日まで)の財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

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、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,600,762	4,707,845
信託現金及び信託預金	13,031,630	13,206,588
営業未収入金	728,927	833,899
未収消費税等	397,252	-
前払費用	185,303	140,326
繰延税金資産	15	23
その他	26,233	17,120
流動資産合計	17,970,125	18,905,804
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,731,566	4,770,809
減価償却累計額	586,371	656,020
建物(純額)	4,145,194	4,114,789
構築物	25,999	27,789
減価償却累計額	2,306	2,692
構築物(純額)	23,692	25,097
機械及び装置	265	5,125
減価償却累計額	71	302
機械及び装置(純額)	193	4,823
工具、器具及び備品	2,284	8,859
減価償却累計額	668	858
工具、器具及び備品(純額)	1,616	8,000
土地	3,022,575	3,022,966
建設仮勘定	2,777	3,241
信託建物	91,244,691	91,886,074
減価償却累計額	13,055,241	14,451,080
信託建物(純額)	78,189,450	77,434,994
信託構築物	859,236	859,236
減価償却累計額	92,275	105,716
信託構築物(純額)	766,960	753,519
信託機械及び装置	454,946	518,881
減価償却累計額	190,382	206,234
信託機械及び装置(純額)	264,564	312,647
信託工具、器具及び備品	101,812	146,762
減価償却累計額	45,345	54,117
信託工具、器具及び備品(純額)	56,467	92,645
信託土地	143,746,868	143,748,476
信託建設仮勘定	76,475	16,835
有形固定資産合計	230,296,836	229,538,037
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	479	422
信託借地権	7,380,016	7,380,016

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
無形固定資産合計	8,565,541	8,565,484
投資その他の資産		
投資有価証券	-	114,512
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	417,599	393,470
その他	295,531	303,243
投資その他の資産合計	728,312	826,409
固定資産合計	239,590,690	238,929,930
繰延資産		
投資法人債発行費	52,311	65,605
繰延資産合計	52,311	65,605
資産合計	257,613,127	257,901,340
負債の部		
流動負債		
営業未払金	717,639	762,932
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	15,500,000
未払金	318,029	337,804
未払費用	234,925	254,980
未払法人税等	-	252
未払消費税等	-	243,807
前受金	152,258	136,801
その他	997	-
流動負債合計	21,423,850	29,236,577
固定負債		
投資法人債	12,000,000	17,000,000
長期借入金	93,400,000	80,900,000
預り敷金及び保証金	640,175	638,825
信託預り敷金及び保証金	9,466,073	9,412,615
固定負債合計	115,506,248	107,951,441
負債合計	136,930,099	137,188,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	117,901,291	117,901,291
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,367	37,347
任意積立金合計	183,367	37,347
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,598,369	2,774,683
剰余金合計	2,781,737	2,812,030
投資主資本合計	120,683,028	120,713,321
純資産合計	2 120,683,028	2 120,713,321
負債純資産合計	257,613,127	257,901,340

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,716,520	1,957,889
その他賃貸事業収入	1,692,993	1,890,350
匿名組合分配金	9,172	2,139
営業収益合計	8,418,686	8,850,379
営業費用		
賃貸事業費用	1,435,116	1,460,009
資産運用報酬	370,459	389,209
資産保管手数料	17,261	19,332
一般事務委託手数料	33,072	38,363
役員報酬	6,540	6,540
その他営業費用	94,261	82,071
営業費用合計	4,871,710	5,140,526
営業利益	3,546,975	3,709,852
営業外収益		
受取利息	1,569	2,193
その他	1,506	3,401
営業外収益合計	3,075	5,338
営業外費用		
支払利息	598,529	644,155
融資関連費用	140,899	108,126
投資口交付費	45,990	-
投資法人債利息	161,407	166,580
投資法人債発行費償却	13,691	14,606
その他	181	5,965
営業外費用合計	960,700	939,434
経常利益	2,589,350	2,775,757
特別利益		
固定資産受贈益	9,892	-
特別利益合計	9,892	-
税引前当期純利益	2,599,243	2,775,757
法人税、住民税及び事業税	917	1,082
法人税等調整額	8	8
法人税等合計	925	1,074
当期純利益	2,598,317	2,774,683
前期繰越利益	51	-
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,598,369	2,774,683

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25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		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	102,052,384	183,367	183,367	2,309,504	2,492,872	104,545,257	104,545,257
当期変動額							
新投資口の発行	15,848,906	-	-	-	-	15,848,906	15,848,906
剰余金の分配	-	-	-	2,309,453	2,309,453	2,309,453	2,309,453
当期純利益	-	-	-	2,598,317	2,598,317	2,598,317	2,598,317
当期変動額合計	15,848,906	-	-	288,864	288,864	16,137,771	16,137,771
当期末残高	¹ 117,901,291	183,367	183,367	2,598,369	2,781,737	120,683,028	120,683,028

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25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		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	117,901,291	183,367	183,367	2,598,369	2,781,737	120,683,028	120,683,028
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	-	146,020	146,020	-	146,020	146,020	146,020
剰余金の分配	-	-	-	2,598,369	2,598,369	2,598,369	2,598,369
当期純利益	-	-	-	2,774,683	2,774,683	2,774,683	2,774,683
当期変動額合計	-	146,020	146,020	176,313	30,293	30,293	30,293
当期末残高	¹ 117,901,291	37,347	37,347	2,774,683	2,812,030	120,713,321	120,713,321

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日 (単位:円)	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日 (単位:円)
当期末処分利益	2,598,369,234	2,774,683,020
任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	146,020,766	-
分配金の額	2,744,390,000	2,774,533,300
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,200)	(12,334)
次期繰越利益	-	149,720
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、発行済投資口数224,950口の整数倍の2,744,390,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>なお、本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した当期の投資口1口当たり分配金の額は2,440.0円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で、発行済投資口数224,950口の整数倍の最大値となる2,774,533,300円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>なお、本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した当期の投資口1口当たり分配金の額は2,466.8円となります。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25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	2,599,243	2,775,757
減価償却費	1,433,885	1,504,417
投資法人債発行費償却	13,691	14,606
投資口交付費	45,990	-
受取利息	1,569	1,936
支払利息	759,936	810,735
営業未収入金の増減額(は増加)	78,055	104,972
未収消費税等の増減額(は増加)	397,252	397,252
前払費用の増減額(は増加)	71,642	44,976
営業未払金の増減額(は減少)	84,317	25,456
未払金の増減額(は減少)	9,370	24,565
未払消費税等の増減額(は減少)	136,379	243,807
前受金の増減額(は減少)	78,472	15,457
長期前払費用の増減額(は増加)	86,141	24,128
固定資産受贈益	9,892	-
その他	178,137	4,103
小計	4,047,097	5,739,232
利息の受取額	1,569	1,936
利息の支払額	776,179	790,679
法人税等の支払額	5,196	1,441
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,267,291	4,949,048
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	-	113,019
投資有価証券の払戻による収入	196,304	2,715
有形固定資産の取得による支出	3,968,886	27,134
信託有形固定資産の取得による支出	25,014,759	700,319
預り敷金及び保証金の受入による収入	216,627	3,930
預り敷金及び保証金の返還による支出	3,426	5,279
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,424,104	192,759
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	401,504	246,217
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,551,540	892,565
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	17,100,000	-
短期借入金の返済による支出	17,600,000	-
長期借入れによる収入	19,600,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	7,000,000	8,000,000
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000
投資法人債発行費の支出	-	27,900
投資口の発行による収入	15,848,906	-
投資口交付費の支出	45,990	-
分配金の支払額	2,311,540	2,746,542
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,591,376	2,774,442
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,307,127	1,282,040
現金及び現金同等物の期首残高	15,325,265	16,632,393
現金及び現金同等物の期末残高	16,632,393	17,914,433

(6)【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方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。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～15年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産(信託受益権を含む。)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。 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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等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210,444千円です。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. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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法</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以下の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入していません。</p>
----------------------------	--

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安全性を高めることを主たる目的として、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	14,000,000千円	14,000,000千円
借入残高	- 千円	- 千円
差引	14,000,000千円	14,000,000千円

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
建物等賃貸料		7,716,520		7,957,889
その他収入		692,993		890,350
不動産賃貸事業収益合計		8,409,513		8,848,239
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		1,136,772		1,110,058
水道光熱費		804,651		1,005,469
公租公課		629,280		632,314
損害保険料		23,914		24,955
修繕工事費		109,880		121,724
減価償却費		1,433,828		1,504,360
その他費用		211,788		206,126
不動産賃貸事業費用合計		4,350,116		4,605,009
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,059,396		4,243,230

2. 受取利息の内訳

受取利息に含めて計上している譲渡性預金に係る有価証券利息の額は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
		- 千円		328千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	224,950口	224,950口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
現金及び預金	3,600,762千円	4,707,845千円
信託現金及び信託預金	13,031,630千円	13,206,588千円
現金及び現金同等物	16,632,393千円	17,914,433千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

	前期	当期
	(平成25年6月30日)	(平成25年12月31日)
1年内	590,410千円	442,334千円
1年超	734,191千円	517,254千円
合計	1,324,601千円	959,589千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。

(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

市場リスク(金利変動リスク)

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものですが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引(金利スワップ)の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

投資有価証券は、特別目的会社に対する匿名組合出資であり、特別目的会社の信用リスクや金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では、定期的の実質価額や特別目的会社の財務状況等を把握することでリスクを低減しています。

流動性リスク(支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク)

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済及び償還期限の分散化、資金調達手段の多様化及びコミットメントラインの設定(当期末現在利用残高なし)によってリスクを低減するとともに、常時、手許流動性を管理することにより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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,600,762	3,600,762	-
(2) 信託現金及び信託預金	13,031,630	13,031,630	-
資産計	16,632,393	16,632,393	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,086,400	86,400
(5) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,000	-
(6) 投資法人債	12,000,000	12,150,200	150,200
(7) 長期借入金	93,400,000	94,393,798	993,798
負債計	125,400,000	126,630,398	1,230,398
(8) デリバティブ取引	-	-	-

平成25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、時価を把握することが困難と認められるものは、以下の表に含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,707,845	4,707,845	-
(2) 信託現金及び信託預金	13,206,588	13,206,588	-
資産計	17,914,433	17,914,433	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	12,030,000	30,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,537,316	37,316
(6) 投資法人債	17,000,000	17,204,445	204,445
(7) 長期借入金	80,900,000	82,082,964	1,182,964
負債計	125,400,000	126,854,725	1,454,725
(8) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金、(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的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。)

固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入を行った場合に合理的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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(8) デリバティブ取引

後記(デリバティブ取引に関する注記)をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
投資有価証券 * 1	-	114,512
預り敷金及び保証金 * 2	640,175	638,825
信託預り敷金及び保証金 * 2	9,466,073	9,412,615

* 1 投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

* 2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成25年6月30日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	3,600,762	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	13,031,630	-	-	-	-	-
合計	16,632,393	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日(平成25年12月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	4,707,845	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	13,206,588	-	-	-	-	-
合計	17,914,433	-	-	-	-	-

(注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日(平成25年6月30日)後の返済及び償還予定額

(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
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資 法人債	12,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	8,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	5,000,000	-	5,000,000	-	2,000,000
長期借入金	-	20,500,000	23,540,000	15,760,000	26,000,000	7,600,000
合計	20,000,000	25,500,000	23,540,000	20,760,000	26,000,000	9,600,000

借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日(平成25年12月31日)後の返済及び償還予定額

(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
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資 法人債	12,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	15,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	5,000,000	5,000,000	-	7,000,000	-
長期借入金	-	15,540,000	16,760,000	24,000,000	14,000,000	10,600,000
合計	27,500,000	20,540,000	21,760,000	24,000,000	21,000,000	10,600,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成25年12月31日)

匿名組合出資持分(投資有価証券:貸借対照表計上額114,512千円)に関しては、市場価格がなく、かつ、合理的なキャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年6月30日)
 該当事項はありません。

当期(平成25年12月31日)
 該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,900,000	54,900,000	*	-

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法(7)参照)。

当期(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	57,900,000	57,900,000	*	-

* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法(7)参照)。

〔退職給付に関する注記〕

前期(平成25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(平成25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。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	23千円
繰延税金資産計	15千円	23千円
繰延税金資産の純額	15千円	23千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	38.63%	36.57%
その他	2.08%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.04%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25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 平成25年7月1日 至 平成25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に関する注記〕

親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

関連会社等

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

兄弟会社等

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	戸田千史	-	-	本投資法人執行役員兼ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社代表取締役	-	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	370,459 (注2)	未払金	242,990 (注2)

(注1) 戸田千史が第三者(ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	戸田千史	-	-	本投資法人執行役員兼ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社代表取締役	-	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	389,209 (注2)	未払金	250,277 (注2)

(注1) 戸田千史が第三者(ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。また、資産運用報酬は、当期の全額を記載していますが、平成25年11月1日付で戸田千史は本投資法人の執行役員を辞任し、同日付で小川秀彦が本投資法人の執行役員に就任しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔セグメント情報等に関する注記〕

<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 平成25年1月1日 至 平成25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営業収益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) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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営業収益がすべ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 平成25年7月1日 至 平成25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営業収益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) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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営業収益がすべ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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	211,177,823	238,861,898
期中増減額	27,684,075	758,799
期末残高	238,861,898	238,103,098
期末時価	225,682,000	226,440,000

(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赤坂インターシティ(10,260,613千円)の一部、興和西新橋ビル(3,877,473千円)、大阪興銀ビル(底地)(1,865,264千円)、川崎日進町ビルディング(537,655千円)の一部、コアシティ立川(6,490,586千円)及びS E山京ビル(5,552,238千円)を取得したことによるものであり、前期の主な減少額は減価償却費(1,433,828千円)です。当期の主な増加額は興和川崎西口ビルの資本的支出(396,969千円)であり、主な減少額は減価償却費(1,504,360千円)です。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日
1口当たり純資産額	107,297円	107,324円
1口当たり当期純利益	2,376円	2,466円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより計算しています。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、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日
当期純利益(千円)	2,598,317	2,774,683
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)	2,598,317	2,774,683
期中平均投資口数(口)	1,093,117	1,124,750

本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年12月31日を分割の基準日とし平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。

(1) 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しています。

(3) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	:	224,950口
分割により増加する投資口数	:	899,800口
分割後の本投資法人発行済投資口数	:	1,124,750口
分割後の発行可能投資口総数（注）	:	10,000,000口

（注）発行可能投資口総数は、分割の割合（1口につき5口）に応じて、2,000,000口から10,000,000口へ変更しました。

2. 公募による新投資口の発行（一般募集）について

本投資法人は、平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成26年1月27日に払込が完了しました。

< 公募による新投資口発行の概要 >

(1) 発行新投資口数	80,000口
(2) 発行価格	1口当たり金118,072円
(3) 発行価格の総額	9,445,760千円
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(5) 払込金額（発行価額）の総額	9,135,680千円
(6) 払込期日	平成26年1月27日

3. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使による第三者割当）について

本投資法人は、平成26年1月8日及び平成26年1月20日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成26年2月26日に払込が完了しました。

この結果、上記2.の一般募集による増加分と合わせて、平成26年2月26日付にて、出資総額は127,950,539千円、発行済投資口数は1,212,750口となっています。

< 第三者割当による新投資口発行の概要 >

(1) 発行新投資口数	8,000口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金114,196円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	913,568千円
(4) 割当先	みずほ証券株式会社
(5) 払込期日	平成26年2月26日

4. 資産の取得(浜離宮インターシティ(持分追加取得))について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	浜離宮インターシティ(持分追加取得)
(3) 所在地	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
(4) 取得価格(注)	12,000,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	新日鉄興和不動産株式会社

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

5. 資産の取得(青葉通プラザ)について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	青葉通プラザ
(3) 所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番1号
(4) 取得価格(注)	2,120,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

6. 資産の取得(大和南森町ビル)について

本投資法人は、以下のとおり、平成26年1月8日付にて、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成26年2月4日付で引渡しを受けました。

<取得資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	大和南森町ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
(4) 取得価格(注)	4,410,000千円
(5) 契約締結日	平成26年1月8日
(6) 引渡日	平成26年2月4日
(7) 取得先	合同会社ボワヴェール

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

7. 資金の借入(借入日:平成26年2月4日)について

本投資法人は、平成26年1月30日付にて、浜離宮インターシティ(持分追加取得)、青葉通プラザ及び大和南森町ビルの取得資金並びにこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、以下のとおり、極度ローン個別契約を締結しました。

<借入金の概要>

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額	9,000,000千円
(3) 利率	0.58%(変動金利)
(4) 借入日	平成26年2月4日
(5) 元本弁済期日	平成26年3月11日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

8. 投資法人債の発行について

本投資法人は、平成26年2月17日開催の役員会における「募集投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、平成26年3月10日付にて、平成26年3月11日が償還期限の第1回無担保投資法人債12,000,000千円の償還資金の全部及び平成26年3月11日が弁済期限の借入金9,000,000千円の弁済資金の一部に充当するため、以下のとおり、投資法人債(発行総額13,000,000千円)を発行しました。

<投資法人債の概要>

(第6回無担保投資法人債)

(1) 銘柄	第6回無担保投資法人債
(2) 発行年月日	平成26年3月10日
(3) 発行価額の総額	5,000,000千円
(4) 利率	0.46%
(5) 償還期限	平成31年3月11日
(6) 担保	無担保・無保証(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(第7回無担保投資法人債)

(1) 銘柄名	第7回無担保投資法人債
(2) 発行年月日	平成26年3月10日
(3) 発行価額の総額	8,000,000千円
(4) 利率	1.13%
(5) 償還期限	平成36年3月11日
(6) 担保	無担保・無保証(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

9. 資金の借入(借入日:平成26年3月11日)について

本投資法人は、平成26年3月6日付にて、平成26年3月11日が弁済期限の借入金9,000,000千円の弁済資金の一部に充当するため、以下のとおり、タームローン契約(借入金総額:7,500,000千円)を締結しました。

<借入金の概要>

(借入期間:4.65年)

(1) 借入先及び金額	株式会社みずほ銀行:850,000千円 農林中央金庫:1,450,000千円 三菱UFJ信託銀行株式会社:850,000千円 みずほ信託銀行株式会社:600,000千円
(2) 借入金の総額	3,750,000千円
(3) 利率(注)	0.745%(固定金利)
(4) 借入日	平成26年3月11日
(5) 元本弁済期日	平成30年11月1日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

(注)金利スワップ取引により固定金利化しています。

(借入期間:5.00年)

(1) 借入先及び金額	株式会社みずほ銀行:850,000千円 農林中央金庫:1,450,000千円 三菱UFJ信託銀行株式会社:850,000千円 みずほ信託銀行株式会社:600,000千円
(2) 借入金の総額	3,750,000千円
(3) 利率(注)	0.775%(固定金利)
(4) 借入日	平成26年3月11日
(5) 元本弁済期日	平成31年3月8日
(6) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(7) 担保の有無	無担保・無保証

(注)金利スワップ取引により固定金利化しています。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

1. 株式

該当事項はありません。

2. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額	帳簿価格 (千円)	未収利息 (千円)	前払 経過利子 (千円)	評価額 (千円) (注1)	評価損益 (千円)	備考
匿名組合出資持分	合同会社ボワ ヴェール匿名 組合出資持分	-	114,512	-	-	114,512	-	
合計		-	114,512	-	-	114,512	-	

(注1) 評価額については、帳簿価格を記載しています。

(注2) 運用資産は、青葉通プラザ及び大和南森町ビルを信託財産とする信託の受益権です。

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

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	57,900,000	57,900,000	

(注1) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期末首残高 (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)		
有形 固定 資産	建物	4,731,566	39,243	-	4,770,809	656,020	69,648	4,114,789 (注)
	構築物	25,999	1,790	-	27,789	2,692	386	25,097 (注)
	機械及び装置	265	4,860	-	5,125	302	230	4,823 (注)
	工具、器具及び備品	2,284	6,575	-	8,859	858	190	8,000 (注)
	土地	3,022,575	390	-	3,022,966	-	-	3,022,966 (注)
	建設仮勘定	2,777	463	-	3,241	-	-	3,241 (注)
	信託建物	91,244,691	641,383	-	91,886,074	14,451,080	1,395,838	77,434,994 (注)
	信託構築物	859,236	-	-	859,236	105,716	13,441	753,519
	信託機械及び装置	454,946	63,934	-	518,881	206,234	15,851	312,647 (注)
	信託工具、器具及び備品	101,812	44,950	-	146,762	54,117	8,771	92,645 (注)
	信託土地	143,746,868	1,608	-	143,748,476	-	-	143,748,476 (注)
	信託建設仮勘定	76,475	4,725	64,365	16,835	-	-	16,835 (注)
	合計	244,269,498	809,925	64,365	245,015,059	15,477,021	1,504,360	229,538,037
無形 固定 資産	借地権	1,185,044	-	-	1,185,044	-	-	1,185,044
	商標権	1,140	-	-	1,140	717	57	422
	信託借地権	7,380,016	-	-	7,380,016	-	-	7,380,016
	合計	8,566,201	-	-	8,566,201	717	57	8,565,484

(注) 「当期増加額」は工事等によるものであり、「当期減少額」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

該当事項はありません。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(%) (注1)	償還期限	用途	担保
第1回無担保 投資法人債	平成22年 3月11日	12,000,000	-	12,000,000	1.52000	平成26年 3月11日	借入金の返済 に充てるため	無担保・無保 証(注2)
第2回無担保 投資法人債	平成22年 6月28日	5,000,000	-	5,000,000	1.29000	平成27年 6月26日	借入金の返済 に充てるため	無担保・無保 証(注2)
第3回無担保 投資法人債	平成23年 11月4日	5,000,000	-	5,000,000	1.01000	平成28年 11月4日	物件取得資金 に充てるため	無担保・無保 証(注2)
第4回無担保 投資法人債	平成23年 11月4日	2,000,000	-	2,000,000	1.40000	平成30年 11月2日	物件取得資金 に充てるため	無担保・無保 証(注2)
第5回無担保 投資法人債	平成25年 11月25日	-	-	5,000,000	0.46000	平成30年 11月2日	借入金の返済 に充てるため	無担保・無保 証(注2)
合計		24,000,000	-	29,000,000	1.20138			

(注1) 合計欄の利率は、各投資法人債の借入利率を期末残高にて加重平均しており、小数点第六位を四捨五入しています。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日以後における1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	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	12,000,000	5,000,000	5,000,000	-	7,000,000	-

借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の 長期借入金	農林中央金庫	3,100,000	-	3,100,000	-	-	平成25年 12月27日	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注3)	1,800,000	-	1,800,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	1,800,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	1,300,000	-	1,300,000	-				
	第一生命保険株式会社	-	2,000,000	-	2,000,000	2.25875 (注2)	平成26年 7月31日	不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社日本政策投資銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	2.28417 (注2)			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	4,000,000	-	4,000,000	0.87091	平成26年 12月29日	借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほ銀行(注3)	-	3,900,000	-	3,900,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	2,400,000	-	2,400,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,200,000	-	1,200,000				
小計	8,000,000	15,500,000	8,000,000	15,500,000	1.23234	-	-	-	
長期 借入金 (注4)	第一生命保険株式会社	2,000,000	-	2,000,000	-	-	平成26年 7月31日	不動産の 購入資金 に充てる ため	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	-			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000,000	-	4,000,000	-	-	平成26年 12月29日	借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社みずほ銀行(注3)	3,900,000	-	3,900,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	2,400,000	-	2,400,000	-				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	-	1,200,000	-				
	第一生命保険株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	2.27344 (注2)	平成27年 6月30日	借入金の 返済に充 てるため	
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,620,000	-	-	1,620,000	1.13750 (注2)	平成27年 11月30日	不動産の 購入資金 に充てる ため	
	株式会社あおぞら銀行	1,620,000	-	-	1,620,000				
	株式会社あおぞら銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社みずほ銀行(注3)	370,000	-	-	370,000				
	株式会社三井住友銀行	280,000	-	-	280,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	使途	摘要
						(%) (注1)			
長期 借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行(注3)	500,000	-	-	500,000	1.14125 (注2)	平成27年 11月30日	借入金の 返済に充 てるため	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	-	-	300,000				
	農林中央金庫	2,000,000	-	-	2,000,000	0.97125 (注2)			
	みずほ信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,600,000	-	-	4,600,000	1.36375 (注2)	平成28年 6月29日		
	株式会社みずほ銀行(注3)	4,400,000	-	-	4,400,000				
	株式会社三井住友銀行	4,000,000	-	-	4,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,620,000	-	-	1,620,000	1.24375 (注2)	平成28年 11月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,080,000	-	-	1,080,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	540,000	-	-	540,000				
	株式会社みずほ銀行(注3)	520,000	-	-	520,000				
	株式会社みずほ銀行(注3)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.24750 (注2)	平成29年 1月31日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.03000 (注2)			
	株式会社みずほ銀行(注3)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300,000	-	-	1,300,000	1.09734 (注2)			
株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000					
株式会社損害保険ジャパン	2,000,000	-	-	2,000,000	1.73875 (注2)	平成29年 11月30日			
東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	6,000,000	-	-	6,000,000	1.08375 (注2)				
株式会社みずほ銀行(注3)	1,000,000	-	-	1,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.04550 (注2)				
株式会社みずほ銀行(注3)	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000					
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.19212 (注2)				
株式会社損害保険ジャパン	500,000	-	-	500,000					
東京海上日動火災保険株式会社	500,000	-	-	500,000	1.65125 (注2)	平成30年 6月29日			
第一生命保険株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000					

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	-	1,100,000					
信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社福岡銀行	700,000	-	-	700,000					
株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000					
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.60000 (注2)	平成32年 1月31日			
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.36400 (注2)				
みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
株式会社みずほ銀行(注3)	500,000	-	-	500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	1.31261 (注2)				
第一生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
農林中央金庫	-	1,162,500	-	1,162,500					
株式会社みずほ銀行	-	675,000	-	675,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	675,000	-	675,000	1.00000 (注2)				
みずほ信託銀行株式会社	-	487,500	-	487,500					
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.60750 (注2)	平成33年 6月30日			
小計	93,400,000	3,000,000	15,500,000	80,900,000	1.28409	-	-	-	
合計	101,400,000	18,500,000	23,500,000	96,400,000	1.27577	-	-	-	

(注1) 平均利率は、期末時点のローン契約毎の借入利率を期末残高で加重平均しており、小数点第6位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 固定金利による借入です。(金利スワップ取引により固定金利化した借入を含みます。)

(注3) 株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と、平成25年7月1日付けで合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しました。

(注4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日以後における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	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
長期借入金	15,540,000	16,760,000	24,000,000	14,000,000	10,600,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年12月31日現在)

資産総額	257,901,340千円
負債総額	137,188,018千円
純資産総額(-)	120,713,321千円
発行済数量	224,950口
1単位当たり純資産額(/)(注)	107,324円

(注)本投資法人は平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1単位当たり純資産額を算定しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第10期計算期間 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	平成23年1月31日	31,000口 (0口)	0口 (0口)	185,550口 (0口)
	平成23年2月28日	3,100口 (0口)	0口 (0口)	188,650口 (0口)
第11期計算期間 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	該当なし			188,650口 (0口)
第12期計算期間 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	該当なし			188,650口 (0口)
第13期計算期間 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	該当なし			188,650口 (0口)
第14期計算期間 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	平成25年1月30日	33,000口 (0口)	0口 (0口)	221,650口 (0口)
	平成25年2月27日	3,300口 (0口)	0口 (0口)	224,950口 (0口)
第15期計算期間 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	該当なし			224,950口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(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15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。

1．有価証券報告書

第14期(自平成25年1月1日至平成25年6月30日)有価証券報告書(添付書類を含みます。)を平成25年9月26日に提出しました。

2．訂正発行登録書

平成24年2月1日提出の発行登録書の訂正発行登録書を平成25年9月26日及び平成25年11月18日に提出しました。

3．有価証券報告書の訂正報告書

上記1．の訂正報告書を平成25年11月18日に提出しました。

4．発行登録追補書類

発行登録追補書類(添付書類を含みます。)を平成25年11月19日に提出しました。

5．有価証券届出書

有価証券届出書(添付書類を含みます。)を平成26年1月8日に提出しました。

6．有価証券届出書の訂正届出書

上記5．の訂正届出書(添付書類を含みます。)を平成26年1月20日及び平成26年2月17日に提出しました。

7．発行登録書

発行登録書(添付書類を含みます。)を平成26年1月31日に提出しました。

8．発行登録追補書類

発行登録追補書類(添付書類を含みます。)を平成26年2月28日に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成26年3月20日

ジャパンエクセレント投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 田中俊之 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤志保 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンエクセレント投資法人の平成25年7月1日から平成25年12月31日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ジャパンエクセレント投資法人の平成25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・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資口の分割、新投資口の発行、資産の取得、資金の借入及び投資法人債の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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) 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

(注2) XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。