【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12月24日
【計算期間】	第25期 （自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日）
【発行者名】	森トラスト総合リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　堀野　郷
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番７号
【事務連絡者氏名】	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 取締役企画財務部長　　山本　道男
【連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番７号
【電話番号】	03-3568-8311
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		平成22年３月	平成22年９月	平成23年３月	平成23年９月	平成24年３月
営業収益(注１)	(千円)	6,736,115	9,027,321	8,886,297	8,801,972	9,014,244
経常利益	(千円)	3,642,080	4,860,112	4,972,765	4,555,228	4,868,920
当期純利益	(千円)	3,641,087	4,859,116	4,957,561	4,554,218	4,817,376
出資総額	(千円)	97,600,000	136,609,600	136,609,600	136,609,600	136,609,600
発行済投資口数	(口)	182,000	242,000	242,000	242,000	242,000
純資産額	(千円)	101,241,155	141,468,780	141,567,224	141,163,830	141,427,008
総資産額	(千円)	209,634,136	294,374,700	288,535,101	288,937,157	289,933,751
１口当たり純資産額(注２)	(円)	556,270	584,581	584,988	583,321	584,409
１口当たり当期純利益(注２)(注３)	(円)	20,005	21,855	20,485	18,819	19,906
分配総額	(千円)	3,641,092	4,859,118	4,957,612	4,554,198	4,719,968
１口当たり分配金額	(円)	20,006	20,079	20,486	18,819	19,504
(うち１口当たり利益分配金)	(円)	(20,006)	(20,079)	(20,486)	(18,819)	(19,504)
(うち１口当たり利益超過分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率(注４)	(%)	48.3	48.1	49.1	48.9	48.8
自己資本利益率(注５)	(%)	3.6	4.0	3.5	3.2	3.4

回次		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月		平成24年９月	平成25年３月	平成25年９月	平成26年３月	平成26年９月
営業収益(注１)	(千円)	8,786,331	8,436,911	8,696,852	8,788,962	8,946,134
経常利益	(千円)	4,753,544	4,017,258	4,315,969	4,550,538	4,696,069
当期純利益	(千円)	4,752,608	4,785,257	4,314,959	4,549,557	4,695,196
出資総額	(千円)	136,609,600	136,609,600	136,609,600	153,990,040	153,990,040
発行済投資口数	(口)	242,000	242,000	242,000	264,000	1,320,000
純資産額	(千円)	141,459,649	141,492,268	141,021,919	158,637,057	158,782,741
総資産額	(千円)	296,515,837	301,896,879	333,200,418	334,053,263	334,429,053
１口当たり純資産額(注２)	(円)	584,544	584,678	116,547	120,179	120,289
１口当たり当期純利益(注２)(注３)	(円)	19,638	19,773	3,566	3,485	3,556
分配総額	(千円)	4,752,638	4,785,308	4,314,860	4,549,512	4,695,240
１口当たり分配金額	(円)	19,639	19,774	17,830	17,233	3,557
(うち１口当たり利益分配金)	(円)	(19,639)	(19,774)	(17,830)	(17,233)	(3,557)
(うち１口当たり利益超過分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率(注４)	(%)	47.7	46.9	42.3	47.5	47.5
自己資本利益率(注５)	(%)	3.4	3.4	3.1	3.0	3.0

(注１)営業収益等については、消費税等は含まれていません。

(注２)平成26年４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いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第23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。

(注３)１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注４)自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注５)自己資本利益率＝当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額)÷２｝×100

ｂ．当期の概況

（ⅰ） 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社(平成15年11月１日に日本総合ファンド株式会社より商号変更)を設立企画人として、平成13年10月２日に設立されました。

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

以降、着実に資産規模を拡大し、平成16年２月13日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8961)しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は334,429百万円となり、合計16物件の保有不動産を運用しています。

（ⅱ） 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、平成26年４月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減の影響で一時的に低迷したものの、その影響は徐々に和らぎつつあり、所得環境の改善と設備投資の緩やかな増加を背景に、基調的には緩やかな回復が続きました。

不動産流通市場は、国内外の市場参加者からの高い関心や良好な資金調達環境の継続に加え、賃料の上昇期待の高まりから売買価格は上昇傾向にあり、需給はひっ迫した状態にありました。

不動産賃貸市場のうちオフィスビルについては、需給バランスの改善が続き、市場は全般的に回復傾向にあります。東京都心部では空室率の低下傾向が継続し、一部優良ビルでは賃料上昇に転じる動きも見られました。全国主要都市においても、空室率は概ね低下傾向にあります。

商業施設のうち大型小売店については、消費税増税前の駆け込み需要の反動から販売額は大きく低下したものの、その後大幅な落ち込みは解消に向かう動きが見られました。

東京の高級賃貸住宅については、日本経済の回復基調を受けて人気エリアを中心に空室率は改善の傾向が続きました。しかし、立地、築年、グレード等の劣る物件に対する需要は依然として弱含みで推移しました。

ホテルについては、国際線やLCCの発着枠数の増加、観光ビザの規制緩和や様々な訪日プロモーション活動の実施により、今年前半の訪日外国人客数は前年同時期に比べ急増し、高い水準での客室稼働率が続いています。

このような投資環境の中、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、当期末現在における本投資法人の保有不動産は16物件、帳簿価額の総額は319,177百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.2％となりました。

（ⅲ） 資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金の返済に充てるため、平成26年４月に11,000百万円、平成26年５月に1,500百万円、平成26年８月に14,500百万円の借入れを実施しました。

これらの結果、有利子負債残高は162,000百万円、うち長期借入金は126,500百万円(１年内返済予定の長期借入金19,000百万円を含みます。)、投資法人債は16,000百万円(１年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含みます。)となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は48.4％(前期末48.5％)となっています。

また、平成26年９月30日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所(ＪＣＲ)からＡＡ(格付の見通し：安定的)の長期発行体格付を取得しています。

（ⅳ） 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,946百万円、営業利益5,319百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は4,696百万円、当期純利益は4,695百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、平成26年度税制改正に伴う税率変更による繰延税金負債の修正額を圧縮積立金に繰り入れた後の当期未処分利益のうち、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金は3,557円となりました。

ｃ．決算後に生じた重要な事実

１．資産の取得

本投資法人は、平成26年10月１日付で下記の資産の取得を行いました。

紀尾井町ビル

（ⅰ）取得の概要

取得資産 ： 不動産信託受益権
土地　所有権（分有）
建物　区分所有権

取得価格 ： 34,300百万円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

取得日 ： 平成26年10月１日

売主 ： 白馬キャピタル３特定目的会社

（ⅱ）取得資産の概要

所在地（住居表示）：千代田区紀尾井町３番12号他

用途 ： オフィスビル・住宅

地積 ： 9,291.93㎡（建物１棟の敷地の登記簿記載の地積）
7,433.52㎡（所有権を有する敷地の登記簿記載の地積）

延床面積 ： 63,535.55㎡（建物１棟全体の登記簿記載の床面積）
24,598.85㎡（所有権を有する専有部分の登記簿記載の床面積）

構造 ： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根／地下４階付26階建

建築時期 ： 平成元年11月

（ⅲ）賃貸状況の概要（平成26年10月１日時点）

テナント総数 ： 60

総賃貸可能面積 ： 24,748.42㎡

総賃貸面積 ： 22,482.43㎡

稼働率 ： 90.8％

備考 ： 住宅部分については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。
また、上記テナント数、賃貸面積、稼働率は、サブリース契約に基づくテナント数、賃貸面積、稼働率を用いて算定しています。

２．資金の借入

本投資法人は、平成26年10月１日付で紀尾井町ビルの取得資金に充てるため、短期借入金31,500百万円及び長期借入金2,500百万円の資金の借入を行いました。

借入の概要

区分	借入先	借入金額（百万円）	返済期限	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	9,000	平成26年12月26日	無担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほ銀行	8,000	平成26年12月26日	
	株式会社三井住友銀行	8,000	平成26年12月26日	
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	6,500	平成26年12月26日	
	合計	31,500	－	－
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	平成29年９月29日	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,500	平成33年10月１日	
	合計	2,500	－	－

３．資産の譲渡

本投資法人は、平成26年10月31日付で銀座MTRビルの譲渡に関する売買契約を締結し、平成26年12月１日付で共有持分50％について譲渡しました。また、平成26年11月28日付で三田MTビルの譲渡に関する売買契約を締結し、平成26年12月10日付で譲渡しました。

（１）銀座MTRビル

（ｉ）譲渡の概要

譲渡資産　：　不動産
①共有持分50％
②共有持分50％

譲渡価格　：　①　12,000百万円
②　12,000百万円
合計24,000百万円
（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。）

譲渡益　：　営業収益として不動産等売却益を平成27年３月期に約35億円、平成27年９月期に約38億円計上する予定です。

譲渡日　：　①平成26年12月１日

譲渡予定日　：　②平成27年４月13日

買主　：　国内の事業会社（非開示）

（ⅱ）譲渡資産の概要

所在地（住居表示）：中央区銀座六丁目18番2号

用途　：　オフィスビル

地積　：　4,655.56㎡（他の共有者の共有持分も含みます。）

延床面積　：　建物一棟：38,901.73㎡
本投資法人の所有にかかる専有部分：23,614.49㎡

構造　：　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造　陸屋根／地下５階付17階建

建築時期　：　昭和57年３月

（２）三田MTビル

（ｉ）譲渡の概要

譲渡資産　：　不動産

譲渡価格　：　13,000百万円
（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。）

譲渡損　：　営業費用として不動産等売却損を平成27年３月期に約26億円計上する予定です。

譲渡日　：　平成26年12月10日

買主　：　森トラスト株式会社

（ⅱ）譲渡資産の概要

所在地（住居表示）：港区三田三丁目13番12号

用途　：　オフィスビル

地積　：　3,489.80㎡

延床面積　：　21,043.02㎡（附属建物72.70㎡を含みます。）

構造　：　鉄骨鉄筋コンクリート造　陸屋根／地下１階付11階建

建築時期　：　昭和49年９月

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)並びにその他の関係法令に基づき、資産を主として投信法第２条第１項に定める特定資産(以下「特定資産」といいます。)に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、資産運用における基本方針を規約において以下の(ⅰ)ないし(ⅲ)のとおり定め(規約第26条第１号)、これを旨とした資産運用を行うことを目的としています。

(ⅰ)本投資法人は、特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象とします(後記「２　投資方針／(２)投資対象／ａ．規約に定める投資対象とする資産の種類」をご覧ください。)。

(ⅱ)投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、投資対象とする不動産等の主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。

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

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

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

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

なお、資産運用規程について、資産運用会社は国内の経済動向や不動産市場動向等の調査・分析等を踏まえ、適宜見直しを行い、規約及び資産運用業務委託契約の規定に反しない限度において、その変更を行うことがあります(後記「(４)投資法人の機構／ｃ．投資運用の意思決定機構／(ⅱ)」をご覧ください。)。

(注)投資法人に関する法的枠組みの大要は以下のとおりです。

投資法人は、投信法第66条第３項に定める一定の金融商品取引業者等である設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、投資法人が発行することができる投資口の総口数、設立に際して出資される金銭の額、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行し、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利」をご覧ください。

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等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日をもって、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。)第226条第１項に定める振替投資口(以下「本振替投資口」といいます。)となっています。本振替投資口の処分権等については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利」をご覧ください。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の業務の執行にかかる重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。以上の執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます(但し、設立の際には設立時募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対する通知において通知された者が選任されたものとみなされます。)。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4)投資法人の機構／a．投資法人の機構」をご覧ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を発行することもできます。

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

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2　投資方針／(3)分配方針」をご覧ください。

登録投資法人は、金融商品取引業者として内閣総理大臣の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用にかかる業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管にかかる業務を委託しなければなりません。さらに、登録投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務及び投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務その他の事務にかかる業務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3)投資法人の仕組み」及び「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況」をご覧ください。

b．本投資法人の投資及び運用の特色

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

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

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

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

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

(ⅲ)本投資法人は、投資不動産から中長期にわたり安定的な収益を確保するために、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り借地借家法(平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。)第38条に定める定期建物賃貸借契約(以下「定期建物賃貸借契約」といいます。)、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとします。

さらに、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、本投資法人とテナントとの間に賃借人(マスターレッシー)を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態(マスターリース契約)がありますが、マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮のうえ、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等もしくはそれ以上に得られると認められる場合には、積極的に検討するものとします。なお、マスターリース契約において、利害関係人等が有するテナントリーシング能力・プロパティマネジメント能力を活用することが、投資不動産の運用上最良であると判断される場合、マスターレッシーに利害関係人等を選択することがあります。なお、利害関係人等とのマスターリース契約におけるマスターリース方針は、「東京都心部」の「オフィスビル」・「商業施設」を対象とし、当該契約が定期建物賃貸借契約(契約期間３～５年程度)にプロパティマネジメントを含む契約形態を基本とします(本項の記載内容についての詳細は、後記「２　投資方針／(１)投資方針／ｂ．投資不動産の投資及び運用方針／(ⅲ)投資不動産のリーシング方針」をご覧ください。)。

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

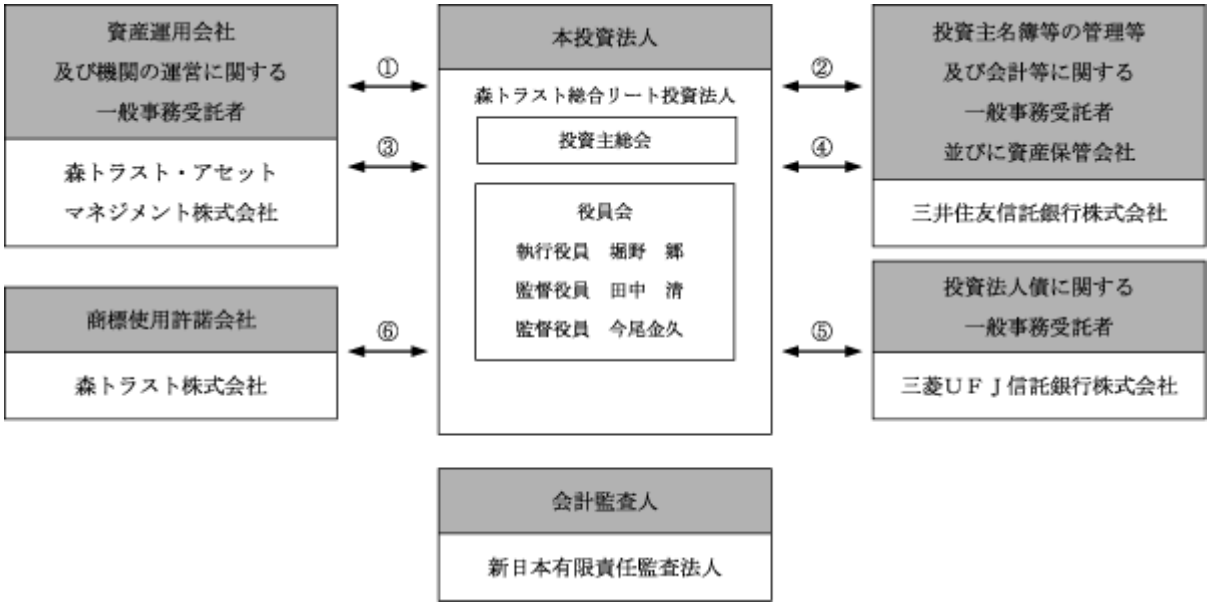
投資不動産のPM業務は、プロパティマネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)が各投資不動産について、施設運営管理、賃貸営業管理及び工事・営繕管理を統括することを基本とします。本投資法人がPM業務を委託する場合、PM会社の選定を各投資不動産の特性に応じて個別に検討し、PM会社審査項目に定める審査内容に基づき総合的に判断し選定します。

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

(ⅴ)借入れその他の資金調達に際しては、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高が占める割合は、最大50％を目安とします。なお、資金調達先の決定に際しては、金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利の割合、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、比較し決定します。また、余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行います(本項の記載内容についての詳細は、後記「２　投資方針／(１)投資方針／ｂ．投資不動産の投資及び運用方針／(ⅸ)財務方針」をご覧ください。)。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



＜契約の種類＞

① 資産運用業務委託契約

② 一般事務業務委託契約（投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務）及び特別口座の管理に関する契約

③ 一般事務業務委託契約（機関の運営に関する事務）

④ 資産保管業務委託契約

⑤ 財務及び発行・支払代理契約

⑥ 商標使用許諾契約

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森トラスト総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象として運用を行います。
資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	平成13年10月15日付で本投資法人との間で資産運用業務委託契約を締結しました。 資産運用会社に委託された業務の内容は、（１）本投資法人の資産の取得、譲渡、貸借、管理の委託その他の運用に関する業務（本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務並びに本投資法人による借入れその他の資金調達にかかる業務を含みます。）及び（２）その他本投資法人の資産に属する不動産の管理業務（以下、前記の業務を総称して「資産運用業務」といいます。）です。 また、平成18年３月１日付で本投資法人との間で機関の運営に関する一般事務業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、同契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会。但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計及びこれらに付随する事務を除きます。）の運営に関する事務を行います。
投資主名簿等の管理等及び会計等に関する一般事務受託者並びに資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、平成15年10月31日付で会計等に関する一般事務業務委託契約を、また、平成20年12月25日付で投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号、第５号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、これらの契約に基づき、本投資法人の（１）投資主名簿の作成及び備置きその他投資主名簿に関する事務、（２）投資主総会関係書類の発送に関する事務、（３）計算に関する事務、（４）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（５）投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、（６）会計帳簿の作成に関する事務及び（７）納税に関する事務及び（８）特別口座の管理を行います。 また、平成15年10月31日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管にかかる業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成24年２月10日付、平成25年２月８日付及び平成26年２月７日付で本投資法人との間で財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。)として、同契約に基づき、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関し、(１)発行代理人事務、(２)支払代理人事務、(３)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、(４)投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
商標使用許諾会社	森トラスト株式会社	平成15年12月10日付で商標使用許諾契約を締結しました。本投資法人は、森トラスト株式会社より、「森トラスト総合リート投資法人」、「MORI TRUST REIT」等の商標の使用許諾を受けています。

(注)森トラスト株式会社は、資産運用会社の親会社(「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第８条第３項に規定する親会社をいいます。以下同じです。)であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第３項に定める資産運用会社の特定関係法人(以下「特定関係法人」といいます。)に該当します。森トラスト株式会社との間の取引の概要については、後記「５　運用状況／(２)投資資産／③その他投資資産の主要なもの／ｂ．不動産等資産における賃貸借の状況一覧／(ⅲ)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項 ／(イ)森トラスト株式会社」をご覧ください。なお、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスも、資産運用会社の親会社として特定関係法人に該当しますが、同社との間には取引関係はありません。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の機構

本書の提出日現在、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２名、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。

（ⅰ）投資主総会

投信法または規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決議されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／ａ．投資主総会における議決権」をご覧ください。投資主総会の決議は、法令または規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数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以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条）。

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

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています。資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（ⅱ）執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は執行役員の員数に１を加えた数以上とされています（規約第18条）。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上または裁判外の行為をする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。）第349条第４項）。但し、資産運用会社からの資産運用業務委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約または資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第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、全ての執行役員及び監督役員により構成され（投信法第112条）、前記のとおり一定の職務執行に関する承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令または規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条）。

なお、投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、第２項）及び本投資法人の役員会運営規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員または監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員または監督役員の数はその決議の定足数算定の基礎に算入しないことが定められています。

執行役員または監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負い、投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、当該執行役員または監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員または監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています（規約第25条第３項）。

(ⅲ)会計監査人

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または法令もしくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の２、第115条の３等)。

(ⅳ)関係法人に対する管理体制

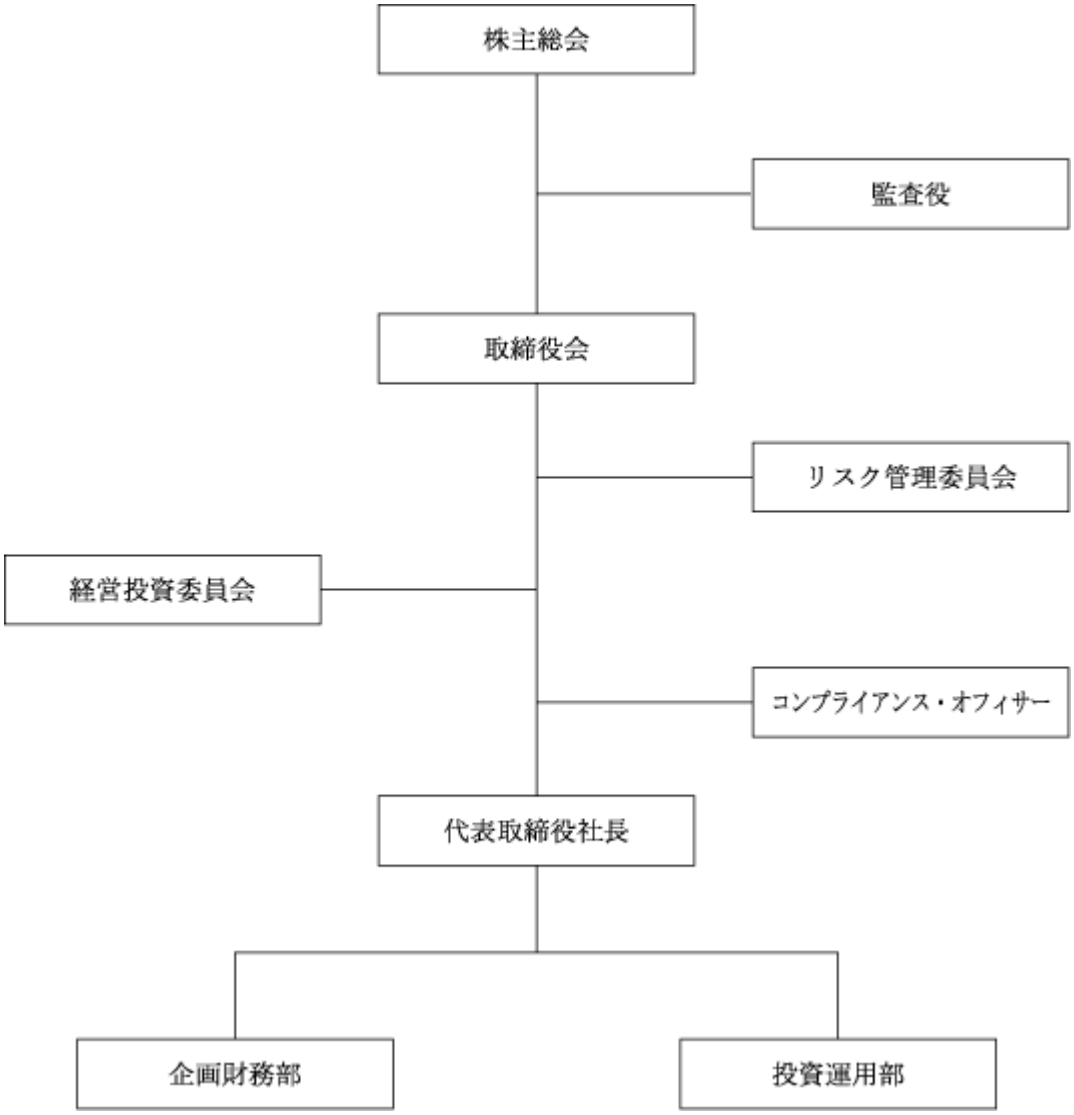
本投資法人は、資産運用会社の適切な管理を行うため、本投資法人と資産運用会社の間の資産運用業務委託契約に基づき、資産運用会社に営業期間毎の資産運用業務の遂行にかかる計画案を提出させ、営業期間終了後にその運用状況についての報告を行わせています。また、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用業務の状況に関し適宜報告を行わせる権利を有しています。

また、一般事務(機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等) 受託者並びに資産保管会社の適切な管理を行うために、本投資法人と各々の業務の受託者の間の業務委託契約に基づき、各受託者から適宜必要な報告を受け、受託業務に関する帳簿等の閲覧を求める権利を有しています。

b．投資法人の運用体制

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

（ｉ）組織



（ⅱ）業務分掌体制

組織の名称	管掌する業務の内容
企画財務部	１．資産運用会社の企画、会議、会社株式に関する事項 ２．資産運用会社の秘書、人事、経理、法務、庶務、渉外に関する事項 ３．資産運用会社の資金調達、運用に関する事項 ４．本投資法人の事務、経理に関する事項 ５．本投資法人の資金調達、余資運用に関する事項 ６．本投資法人の増資等資本政策に関する事項 ７．本投資法人のIR及び情報開示に関する事項 ８．その他各部いずれにも属さない事項
投資運用部	１．本投資法人の投資判断、投資運用及び売買に関する事項 ２．本投資法人の資産運用評価に関する事項 ３．本投資法人のテナント営業に関する事項 ４．本投資法人のビル管理業務に関する事項
コンプライアンス・オフィサー	１．資産運用会社の業務執行全般に関する法令、規則、社内規程等の遵守状況の監督、指導及び内部監査 ２．コンプライアンス規程、内部監査規程等の立案、コンプライアンス研修にかかる業務 ３．リスク管理委員会の開催、審議事項の決定、審議結果を記載した意見書の経営投資委員会への提出 ４．資産運用会社の意思決定にかかる事項のコンプライアンスに関する事前審査、承認

ｃ．投資運用の意思決定機構

（ⅰ）資産運用会社において、本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針の決定を行う社内組織は以下のとおりです。

（イ）経営投資委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役（非常勤は除く。）、投資運用部長、企画財務部長、コンプライアンス・オフィサー、その他取締役会の承認を得た者
目的	資産運用会社における経営の意思決定の機動性及び確実性を高めることを目的とし、以下の事項につき審議及び決定を行います。 １．投資方針、財務方針の変更案の承認 ２．物件売買の決定 ３．大規模修繕の決定 ４．資金調達の決定 ５．長期運用計画及び各期運用計画の承認 ６．月次運用状況・財務状況の報告、検討 ７．規約及び諸規程の変更案の承認 ８．リスクの状況及びコンプライアンスにかかる情報の集約並びに緊急を要するリスクへの対応策の決定 ９．その他重要事項の方向性の検討、確認
決議方法	委員の過半数が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定されます。
開催時期	原則　毎週月曜日
事務局	投資運用部、企画財務部

（注）上記の開催時期に加え、委員長の判断により臨時に開催できるものとします。

（ロ）リスク管理委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
委員	外部委員２名以上（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、大学院教授等学識経験を有する者もしくは専門家）
目的	経営投資委員会に付議される事項のうち、リスク管理及びコンプライアンスの観点から、リスクの回避、極小化及びコンプライアンスの確保に資することを目的とし、以下の事項につき審議を行います。 １．利害関係人取引のリスク管理及びコンプライアンスについての審議 ２．その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項についての審議
審議方法	委員の過半数の出席をもって開催し、審議結果を意見書として経営投資委員会に提出します。
開催時期	原則　月１回
事務局	企画財務部

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

（ⅱ）本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針等は、下記のプロセスに従い、前記（ⅰ）の各社内組織による審議等を経たうえで決定、実行されます。

（イ）投資や資産運用にかかる諸方針の決定プロセス

資産運用会社は、投信法に基づき、本投資法人の規約に沿った資産運用業務を遂行するためのガイドラインとして資産運用規程を社内規程として制定しています。資産運用規程は、国内の経済動向や不動産市場動向等の調査、分析等を踏まえ、適宜見直しを行います。資産運用規程のうち、投資方針にかかる事項の変更案については投資運用部にて、資金調達方針にかかる事項の変更案については企画財務部にて策定され、各部の部長により、経営投資委員会に付議されます。

経営投資委員会に付議される変更案は、その決議がなされる前に、利害関係人取引に関する事項及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項がある場合は、リスク管理委員会に付議されます。

リスク管理委員会は、リスク管理及びコンプライアンスの観点から審議し、委員長であるコンプライアンス・オフィサーが、その審議結果を意見書として経営投資委員会に提出します。

経営投資委員会は、リスク管理委員会から提出された意見書がある場合はその意見を踏まえ審議し、承認した変更案は、取締役会に付議します。

取締役会は、付議された変更案を審議し、決定します。

決議された変更内容については、本投資法人の役員会に報告されます。

（ロ）運用計画の決定プロセス

資産運用会社は、資産運用業務委託契約に基づき、本投資法人の規約及び資産運用会社の資産運用規程に沿った長期計画案及び各期運用計画案を策定します。これら運用計画案は、投資運用にかかる事項については投資運用部にて、財務にかかる事項については企画財務部にて策定され、各部の部長により、経営投資委員会に付議されます。

経営投資委員会に付議される運用計画案は、その決議がなされる前に、利害関係人取引に関する事項及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項がある場合は、リスク管理委員会に付議されます。

リスク管理委員会は、リスク管理及びコンプライアンスの観点から審議し、委員長であるコンプライアンス・オフィサーが、その審議結果を意見書として経営投資委員会に提出します。

経営投資委員会は、リスク管理委員会から提出された意見書がある場合はその意見を踏まえ審議し、決議を行います。

決議された運用計画については、取締役会に報告され、さらに、本投資法人の役員会に報告されます。

(ハ)物件売買、大規模修繕及び資金調達等の実行プロセス

運用計画の実行については、投資運用にかかる事項のうち、新規案件への投資案、保有資産の処分案及び大規模修繕案並びにこれらの変更案等の重要事項については投資運用部にて、財務にかかる事項のうち、借入れその他資金調達(返済を含みます。)案並びにこれらの変更案等の重要事項については企画財務部にて策定され、各部の部長により、経営投資委員会に付議されます。

経営投資委員会に付議される事項は、その決議がなされる前に、利害関係人取引に関する事項及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項がある場合は、リスク管理委員会に付議されます。

リスク管理委員会は、リスク管理及びコンプライアンスの観点から審議し、委員長であるコンプライアンス・オフィサーが、その審議結果を意見書として経営投資委員会に提出します。

経営投資委員会は、リスク管理委員会から提出された意見書がある場合はその意見を踏まえ審議し、決議を行い、各部の部長は決議された事項を実行に移します。

なお、決議された事項については、取締役会に報告され、さらに、本投資法人の役員会に報告されます。

(ニ)運用状況の把握及び運用計画等の見直しプロセス

運用計画の実行については、経営投資委員会において、本投資法人のポートフォリオ全体及び個々の保有物件についての投資運用状況に関する事項は投資運用部長により、財務状況に関する事項は企画財務部長により、月次運用実績として報告されるほか、適宜その経過状況についても報告されます。その報告により、経営投資委員会はこれらの運用状況を把握し、運用計画の進捗状況や運用計画そのものの妥当性等について検証を行います。その結果、運用計画の変更、さらに必要であれば投資や資産運用にかかる方針の見直しを行い、資産運用規程の変更を検討します。なお、実際にこれらの変更を行う場合は、前記(イ)及び(ロ)と同様の手続きを踏むことになります。

d．投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については、前記「c．投資運用の意思決定機構」に記載しています。また、後記「3　投資リスク／b．投資リスクに関する管理体制」も併せてご覧ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の提出日現在、本投資法人の出資総額は153,990,040千円、発行可能投資口総口数は10,000,000口、発行済投資口数は1,320,000口です。

本書の提出日現在までの出資総額及び発行済投資口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年10月２日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
平成14年３月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	（注２）
平成14年７月４日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	（注３）
平成14年９月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	（注４）
平成15年３月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	（注５）
平成15年９月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	（注６）
平成15年９月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	（注６）
平成20年10月１日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	（注７）
平成22年５月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	（注８）
平成25年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	（注９）
平成25年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	（注10）
平成26年４月１日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	－	153,990	（注11）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格500,000円にて新規２物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

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

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

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

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

（注７）１口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

（注８）１口当たり発行価格670,800円（引受価額650,160円）にて新規物件取得に伴う借入金の返済資金を調達することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

（注９）１口当たり発行価格815,100円（引受価額790,020円）にて新規物件取得に伴う借入金の返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

（注10）１口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

（注11）平成26年３月31日を基準日とし、平成26年４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いました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成26年９月30日現在、本投資法人の主要な投資主の状況は以下のとおりです。

名称	住所	所有投資口数	比率(注)(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－11	333,345口	25.25
株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区虎ノ門２丁目３－17	300,000口	22.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11－３	85,732口	6.49
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－12	71,711口	5.43
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	52,795口	4.00
株式会社ＭＡプラットフォーム	東京都港区虎ノ門２丁目３－17	50,070口	3.79
メットライフ生命保険株式会社	東京都墨田区太平４丁目１－３	13,600口	1.03
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ 505223	Ｐ.Ｏ.ＢＯＸ 351 ＢＯＳＴＯＮ ＭＡＳＳＡＣＨＵＳＥＴＴＳ 02101 Ｕ.Ｓ.Ａ.	12,427口	0.94
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REITロ）	東京都千代田区永田町２丁目13－10	10,000口	0.76
ＮＯＭＵＲＡ ＢＡＮＫ（ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ）Ｓ.Ａ.	ＢＡＴＩＭＥＮＴ Ａ,33,ＲＵＥ ＤＥ ＧＡＳＰＥＲＩＣＨ,Ｌ－5826,ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ	9,598口	0.73
合計	－	939,278口	71.16

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

(参考)所有者別の状況

（平成26年９月30日現在）

区分	投資口の状況							
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計
					個人以外	個人		
投資主数(人)	－	115	18	306	135	16	14,239	14,829
投資主数の割合(%)	－	0.78	0.12	2.06	0.91	0.11	96.02	100.00
所有投資口数(口)	－	681,914	5,930	385,115	102,496	346	144,199	1,320,000
所有投資口数の割合(%)	－	51.66	0.45	29.18	7.76	0.03	10.92	100.00

２【投資方針】

（１）【投資方針】

ａ．規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度

本投資法人は、特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象とします(規約第26条第１号(a))。

本投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、本投資法人が投資対象とする不動産等の主な所在は東京都心部としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュ・フローの変動リスクを軽減させるため、都心周辺部及び地方都市等への分散投資も行います(規約第26条第１号(b)、同条第４号(c))。

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

また、本投資法人は投資する不動産の選定にあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します(規約第26条第４号(a))。投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します(規約第26条第４号(b))。投資する不動産は、取得時点において稼働中であるものを原則としますが、更地等の未稼働の不動産について、本投資法人の資産総額の20％を限度として取得することができ、また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替えまたは大規模修繕により、未稼働期間が発生することがあります(規約第26条第４号(d))。

不動産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の選定においても、かかる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、前記と同様の検討及び判断を行います(規約第26条第４号(e))。

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

(ⅰ)本投資法人が規約において規定する資産運用の主たる対象とする特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権(以下「対象不動産等」といい、本投資法人の投資対象とする対象不動産等または取得した対象不動産等を「投資不動産」といいます。)を当面の投資対象として投資し、本投資法人の投資不動産で構成する保有資産(以下「ポートフォリオ」といいます。)の中長期的な安定運用により、安定したインカムゲインの確保とポートフォリオの着実な成長を目指します。

(ⅱ)投資不動産が内包する様々なリスク要因を網羅的に把握し、極小化することが必要であると判断するリスク要因を可能な限り軽減回避すべく、適切な投資を行います。

(ⅲ)投資不動産の選定において、当該投資不動産に関するデューデリジェンスを実施し、その結果を十分に踏まえたうえで、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュ・フローを予測し、それに基づく収益価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定するものとします。

b．投資不動産の投資及び運用方針

（ｉ）ポートフォリオのアロケーション方針

本投資法人は、投資不動産の属性を地域（立地）の観点から「東京都心部」・「その他」の２つに分類し（下記「投資不動産の地域区分」をご覧ください。）ポートフォリオのキャッシュ・フローの変動リスクを軽減させるため、地域分散します。

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

投資不動産の地域区分

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

また、本投資法人は投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「商業施設」・「その他」の３つに分類し、ポートフォリオの用途集中リスクを軽減させるため、用途分散します。

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

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

目標ポートフォリオ

<table>
<tr><th colspan="2">地域区分</th><th>東京都心部</th><th>その他</th><th>合計</th></tr>
<tr><td rowspan="3">用途</td><td>オフィスビル</td><td>60～70％</td><td>10～20％</td><td>70～90％</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td rowspan="2">０～10％</td><td rowspan="2">10～20％</td><td rowspan="2">10～30％</td></tr>
<tr><td>その他（住宅・ホテル）</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>60～80％</td><td>20～40％</td><td>100％</td></tr>
</table>

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

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

（注３）複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。

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

投資不動産の用途別の個別投資方針

用途		個別投資方針
オフィスビル		1．オフィスビルは他の用途の不動産と比較して、相対的に市場規模が大きく、流動性が高いと想定できるため、本投資法人において中核的な投資対象とします。 2．オフィス集積度の高い東京都心部に立地するビル、大型ビル、設備等充実したハイグレードビル等、利便性が良く市場競争力の高いオフィスビルを中心に投資します。 3．信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 4．適正規模に分割された優良なテナントの入居しているマルチテナントビルへの投資も併せて行います。
商業施設		1．収益性の向上と投資対象の分散化を図るために、商業施設への投資を行います。さらに商業施設の中でも、「郊外型商業施設」と「都心型商業施設」に分類して投資します。 2．商業施設への投資については、立地やテナントによって事業の安定性が左右されるため、商圏調査やテナント信用力調査の結果を重要な投資判断指標とします。また、業態動向に対する予測や賃貸借契約終了後の転用による利用の可能性の把握により、投資リスクを極力抑えます。 (郊外型商業施設) ・ 郊外型商業施設においては、主要幹線道路沿い等で車によるアクセスが良い地域に立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を有し、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件への投資を行います。また、信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ テナントが郊外型商業施設を営業する目的で賃借する土地の取得も併せて行います。また、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件が運営できる土地へ投資し、信用力の高いテナント選定及びテナントとの長期賃貸借契約(事業用借地権設定契約等)の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 (都心型商業施設) ・ 都心型商業施設においては、広域商圏を有する「渋谷・新宿等のターミナル駅周辺」や「全国的に知名度の高い商業集積地(銀座・表参道等)」に立地し、テナントミックスがされた安定的なキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ 大阪市、名古屋市等大都市圏においても、上記と同等の商圏及び商業集積地を有する地域に立地する不動産に対しても投資することがあります。
その他	住宅	1．周辺に文化施設・生活施設等が充実し、利便性の高い住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等に所在する賃貸住宅に、用途によるリスク分散を図り、ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの安定性を確保する目的から投資を行います。 2．安定したキャッシュ・フローや適正な管理コストを維持するために、一定の戸数・規模以上の不動産を投資対象とします。 3．セキュリティ設備の充実・適正な付帯サービス機能・ITへの対応等、ハード・ソフト両方で高付加価値を創出でき、同一用途の他の不動産と差別化できる不動産を投資対象とします。
	ホテル	1．ホテルへの投資は、稼働率推移・収益構成・周辺競合ホテルとの比較等慎重に調査・検討のうえ安定的な賃貸収益が確保されると判断した場合には、投資を行います。 2．交通の利便性がよい位置に立地するシティホテルや国内有数の観光地、または高い集客力を維持できるエンターテイメント施設に近接し、施設状況が優れ、競争力のあるホテルについては、ブランド力のある優秀なホテルマネジメントが可能な会社との長期賃貸借契約の締結により収益性を確保できる場合には、投資を行います。

(注)上記「投資不動産の用途別の個別投資方針」は、本書の提出日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済情勢及び不動産市場動向等により変更される可能性があります。また、これらに記載した事項は、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び収益性等を保証するものではありません。

(ⅱ)投資不動産の取得方針

(イ)投資不動産のデューデリジェンス

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

投資不動産の取得における検討項目

調査項目	調査内容
経済的調査	1．投資不動産の不動産鑑定評価(注1) 2．テナントの入居構成、信用力(ホテル・商業施設の場合は運営能力) 3．過去稼働率の推移、賃料水準の動向 4．投資不動産の立地するエリア特性(周辺不動産の利用状況) 5．投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 6．投資不動産の用途・規模の適合性 7．鉄道等主要交通機関からの利便性 8．投資不動産の収益(賃料・共益費等)の適正性 9．投資不動産の費用(管理費・水光熱費・修繕費等)の適正性 10．投資不動産の敷金・保証金等の適正性 11．過去の実績(トラックレコード)のない案件(特に商業施設)については特に商圏の分析及びテナントの集客力の分析
物理的調査	1．建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)・都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)等関連法令に対する遵守状況 2．建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 3．賃貸可能面積・形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・OAフロア・防災設備・駐車場・昇降機設備等の状況 4．耐震性能(新耐震基準(注2)または同等の耐震性能を有しているか) 5．地震PML(予想最大損失率)の検証(注3) 6．修繕計画の検証 7．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 8．土壌汚染状況等環境調査 9．維持管理の状態
法律的調査	1．不動産登記簿・公図の調査 2．土地境界確定の状況、境界紛争の調査 3．賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 4．区分所有建物の場合 (1)管理規約・協定書等の調査 (2)敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 5．共有持分の場合 (1)共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 (2)共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 (3)賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 6．借地権の場合 (1)借地権に対する対抗要件の具備の状況 (2)借地権売却時の承諾料の有無及び金額 7．テナントとの紛争の可能性 8．優先交渉権の有無 9．前所有者の状況(否認権の確認)

(注1)不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、または不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

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

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

(ロ)投資不動産の選定基準

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

投資不動産１件当たりの最低投資額

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

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

投資不動産の主要スペック

・共通基本スペック

<table>
<tr><th>事項</th><th colspan="2">基準</th></tr>
<tr><td>築年数</td><td colspan="2">概ね30年以内とします。
但し、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りでありません。</td></tr>
<tr><td>耐震性能</td><td colspan="2">新耐震基準または同等の耐震性能を有するものとします。</td></tr>
<tr><td>地震PML
(予想最大損失率)</td><td colspan="2">原則、非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPMLは15%未満、ポートフォリオのPMLは10%以下とします。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">アスベスト・PCB等の有害物質についての基準</td><td>アスベスト</td><td>原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており、飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。</td></tr>
<tr><td>PCB</td><td>PCBが合法的に(法律とは、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。)」をいいます。)保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>上記以外の有害物質についても考慮します。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染</td><td colspan="2">原則として、投資不動産の所在土地が、指定区域(注１)に指定、または過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。
また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注２)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。</td></tr>
</table>

(注１)指定区域とは、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が、平成21年法律第23号による改正前のものをいいます。)第５条第４項で定義される指定区域並びに平成21年法律第23号による改正後の土壌汚染対策法第６条第４項で定義される要措置区域及び同法第11条第２項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

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

・用途別基本スペック

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

(ハ)セール・アンド・リースバックによる投資不動産の取得

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

(ニ)未稼働不動産等に関する投資基準

本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、現況未稼働もしくは低稼働または建設予定もしくは建設工事中の対象不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、テナントの確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。なお、本投資法人は、未稼働不動産等にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定するなど、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとします。

未稼働不動産等への投資基準

投資不動産の現況(想定)	投資基準
未稼働、低稼働、建設予定、建設工事中	１．テナント確保が十分可能であること。 ２．投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。 ３．取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認のうえ取得すること。 ４．建設予定または建設工事中等の投資不動産について、フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。

(ⅲ)投資不動産のリーシング方針

(イ)リーシングの基本方針

本投資法人の投資不動産が中長期にわたり安定的な収益を確保するために、経済情勢及び不動産市場動向等を考慮した賃貸事業を遂行し、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとし、賃借人との信頼関係の構築、契約期間と賃料収入の確実性をもって、投資不動産の収益性に安定度を付与するものとします。

(ロ)マスターリース契約の導入方針

本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、本投資法人とテナント(本項において、後記の「サブレッシー」と同義とします。)との間に下記「マスターレッシー選定基準」を満たす賃借人(以下「マスターレッシー」といいます。)を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する(かかる賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といいます。)形態がありますが、マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮のうえ、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等もしくはそれ以上に得られると認められた場合には、積極的に検討するものとします。なお、マスターリース契約下におけるマスターレッシーがさらに投資不動産を転貸する(かかる転貸借契約を以下「サブリース契約」といい、転借人を以下「サブレッシー」といいます。)ことを妨げないものとします。

マスターレッシー選定基準

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

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

利害関係人等・マスターリース方針

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

(ハ)テナント選定基準

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

テナント審査項目

審査項目	審査内容
１．業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
２．業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
３．業績	過去３期における業績(B／S、P／L、C／F等)、株価動向
４．信用度	資本関係、国内外の信用格付業者による長期または短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
５．賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記１．ないし４．の内容との相応性
６．その他	居住目的の個人の場合は、所得水準に占める賃料の割合、上記１．ないし４．に基づく勤務先の状況、勤務年数

(ニ)賃貸借契約の締結基準

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

(a)賃料

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

(b)敷金

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

(c)契約期間

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

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

(ⅳ)投資不動産のプロパティマネジメント方針

(イ)プロパティマネジメントの基本方針

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

プロパティマネジメント方針

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

(ロ)PM会社の選定方針

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

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

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

PM会社審査項目

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

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

(ⅴ)投資不動産の修繕計画及び資本的支出等に関する基本方針

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

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

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

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

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

(ⅵ)投資不動産への付保方針

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

地震保険は、原則として前記「(ⅱ)投資不動産の取得方針／(ロ)投資不動産の選定基準／投資不動産の主要スペック」に定める地震PML基準を超える投資不動産を取得しないため付保しませんが、当該基準を超過する投資不動産を取得する場合には、かかる保険料による当該投資不動産の収益性等を考慮し、付保の検討・判断を行います。

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

(ⅶ)ポートフォリオの見直し

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

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

(ⅷ)投資不動産の取得もしくは譲渡についての制限

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

(ⅸ)財務方針

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

(イ)担保差入

借入れその他の資金調達に際し、その資産を担保として提供することがあります。

(ロ)LTV基準

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

(ハ)資金調達先の決定

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

(ニ)デリバティブ取引

借入れその他の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のヘッジを主たる目的として、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

(ホ)余資の運用

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

(ｘ)森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定書について

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

(イ)グループ各社の定義

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

(a)株式会社森トラスト・ホールディングス

(b)フォレセーヌ株式会社

(ロ)森トラストの不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a)森トラストが、自ら所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。

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

(ハ)グループ各社の不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a)グループ各社が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等の譲渡を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を速やかに提供するよう要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。

(b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し本投資法人に協力するものとします。

(ニ)投資機会にかかる情報提供

(a)本投資法人、森トラスト及びグループ各社は、原則として、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができるものとします。

(b)本投資法人または森トラストが、第三者から不動産等を取得する機会(以下「投資機会」といいます。)に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、これを本協定書の他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。また、グループ各社が、第三者の不動産等について投資機会に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、かかる情報を提供せしめ、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報を提供する義務を負わないものとします。

(c)本投資法人または森トラストが、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本協定書の他方当事者の投資基準に適合する可能性があると合理的に判断した場合には、当該当事者は、当該不動産等に関する情報を、本協定書の他方当事者に提供するものとします。

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

(ホ)本投資法人の不動産等の譲渡にかかる情報提供

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

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

(へ)有効期間

本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から３年(自動更新)とします。

(xi)その他の方針

(イ)税制上における優遇措置への対応について(規約第26条第２号)

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

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

(c)本投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等(本項においては、租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)第22条の19に定める不動産等をいいます。)の価額の割合は100分の70以上とします。

(ロ)組入資産の賃貸の目的及び範囲(規約第26条第６号)

(a)本投資法人は、中長期的な資産の安定運用を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産について賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)を行うこととします。

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

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

(d)運用資産に属する不動産に共有者が存する場合、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得たうえで他の共有者の共有持分を、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分(共用部分の共有持分等を含みます。)を賃借したうえで、それぞれこれを転貸することがあります。

（２）【投資対象】

ａ．規約に定める投資対象とする資産の種類

（ⅰ）主たる投資対象とする特定資産（規約第26条第３号(a)）

本投資法人は、安定した収益の確保を主たる目的として、主として以下の特定資産を運用対象とします。当該特定資産が、金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について、当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合の当該権利を含みます。（以下「ａ．規約に定める投資対象とする資産の種類」において同じです。）

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

(a)不動産

(b)不動産の賃借権

(c)地上権

(d)不動産、不動産の賃借権また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合わせて信託する包括信託を含みます。）

(e)上記(a)ないし(c)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

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

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

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

(b)資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券

(c)投信法第２条第７項に定める投資信託の受益証券

(d)投信法第２条第15項に定める投資証券

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

（ⅱ）その他の特定資産（規約第26条第３号(b)）

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

（イ）預金

（ロ）投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第７号に定める金銭債権

（ハ）投信法施行令第３条第２号に定めるデリバティブ取引に係る権利

（ニ）譲渡性預金証書

（ホ）株券（但し、実質的に不動産等に投資することを目的とするものまたは不動産等への投資に付随しもしくは関連して取得するものに限ります。）

（ヘ）公社債（但し、新株予約権付社債は除きます。）

（ト）資産流動化法第２条第９項に定める特定社債券

（チ）投信法第２条第20項に定める投資法人債券

（リ）金融商品取引法第２条第１項第15号に定める法人が事業に必要な資金を調達するために発行する約束手形（コマーシャルペーパー）

（ヌ）上記（ニ）ないし（リ）に該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第２条第１項及び第２項に定めるものをいいます。）

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

本投資法人は、主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のため必要または有用と認められる場合に投資できるものとします。

(イ)民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)第667条に定める組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権または地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。)

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

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

(ニ)地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に定める算定割当量その他これに類似するものまたは排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)

(ホ)不動産等または不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利等

ｂ．投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

（３）【分配方針】

ａ．利益の分配(規約第29条第１項)

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

（ⅰ）投資主には、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した金額をいい、その金額は日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。以下「（３）分配方針」において同じです。）の額に相当する金額の全部または一部を金銭により分配するものとします。

（ⅱ）金銭の分配金額については、原則として租税特別措置法第67条の15第１項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に定める、本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします（但し、利益の金額を上限とします。）。

（ⅲ）本投資法人は、運用資産の維持または価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

ｂ．利益を超えた金銭の分配(規約第29条第２項)

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合には、一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を限度として、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。その場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができるものとします。

ｃ．金銭の分配(規約第29条第３項)

分配金は金銭により分配するものとし、決算期の最終の投資主名簿に記載または記録のある投資主または登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数または登録投資口質権の対象となる投資口の口数に応じて支払います。

ｄ．分配金の除斥期間等(規約第29条第４項)

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

（４）【投資制限】

ａ．規約に定める投資制限

本投資法人の規約に定める主な投資制限は以下のとおりです。なお、前記「２　投資方針」も併せてご覧ください。

（ⅰ）外貨建資産についての投資制限

本投資法人は、投信法その他法令及び東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わないものとします(規約第26条第５号(a))。

（ⅱ）デリバティブ取引に係る権利についての投資制限

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクのヘッジを主たる目的とし、投機的取引は行いません(規約第26条第５号(b))。

（ⅲ）借入制限

（イ）本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資することを目的として、資金の借入及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下、同じです。）の発行を行うことができます(規約第34条第１項)。

（ロ）前項に係る借入及び投資法人債によって調達した資金は、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等の資金の手当てに使用するものとします。(規約第34条第２項)

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします。(規約第34条第３項)

（ニ）本投資法人の借入金は、金融商品取引法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（但し、投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に該当する者に限ります。）から借り入れるものとします(規約第34条第４項)。

(ⅳ)他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、不動産等を主たる投資対象とし、信託財産または投資法人の財産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます(規約第26条第３号(a)(ⅱ))。

b．金融商品取引法及び投信法による投資制限

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。かかる投資制限のうち、主要なものは以下のとおりです。

(ⅰ)登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用にかか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、その結果、投資法人にも一定の投資制限が及ぶことになります。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」に記載される利害関係人との取引制限のほか、主な禁止行為は以下のとおりです。

(イ)自己またはその取締役等との取引を行うことを内容とした運用

資産運用会社が自己またはその取締役も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。但し、投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、または金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。)で定めるものを除きます(金融商品取引法第42条の２第１号、金商業等府令第128条)。

(ロ)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

資産運用会社が資産の運用を行う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。但し、投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、また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商業等府令で定めるものを除きます(金融商品取引法第42条の２第２号、金商業等府令第129条)。

(ハ)第三者の利益を図る取引を行うことを内容とした運用

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標、オプションまたは対象資産(投信法施行令第３条第３号から第12号までに掲げるものをいいます。以下同じ。)に関し、取引に基づく価格、指標、数値または対価の額の変動を利用して自己または当該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、投信法施行令第130条第２項)。

(ニ)投資法人の利益を害する取引を行うことを内容とした運用

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当該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)。

(ホ)運用取引情報を利用した自己の計算における取引等

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等または対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第42条の２第５号、投信法施行令第130条第２項)。

(ヘ)損失補填または利益の提供

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた当該投資法人の損失の全部もしくは一部を補填し、または運用財産の運用として行った取引により生じた当該投資法人の利益に追加するため、当該投資法人または第三者に対し、財産上の利益を提供し、または第三者に提供させること(事故による損失または当該投資法人と金融商品取引業者等との間で行われる有価証券の売買その他の取引に係る金銭の授受の用に供することを目的としてその受益権が取得または保有されるものとして金商業等府令で定める投資信託（投信法第２条第３項に規定する投資信託をいいます。）の元本に生じた損失の全部または一部を補填する場合を除きます。)(金融商品取引法第42条の２第６号)。

(ト)その他金商業等府令で定める取引

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

(ⅱ)同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式を、保有する当該株式にかかる議決権の総数が当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には取得することができません(投信法第194条第１項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第221条)。但し、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第１項第３号から第５号に掲げる取引を行うことができない場合

において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第２項、投信法施行令第116条の２）。

(ⅲ)自己投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、また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当該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、投信法施行規則第129条)。

(イ)その資産を主として投信法施行規則で定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

(ロ)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

(ハ)投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

(ニ)その他投信法施行規則で定める場合

(ⅳ)子法人による親法人投資口の取得制限

投資法人(子法人)は、その親法人(当該投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する投資法人)の投資口を、次に掲げる場合を除き、取得することができません(投信法第81条、投信法施行規則第131条)。

(イ)子法人が合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

(ロ)その他投信法施行規則で定める場合

ｃ．その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

３【投資リスク】

ａ．本投資口または本投資法人債への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口または本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口または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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、運用不動産のそれぞれに特有のリスクについては、後記「５　運用状況／（２）投資資産／③その他投資資産の主要なもの／ｃ．不動産等資産の詳細な情報」を併せてご覧ください。なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載がない限り、当該事項は本書の提出日現在において本投資法人が判断したものです。

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

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

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資口または本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

（ⅰ）投資口の性格に関するリスク
　(イ)投資口の商品性に関するリスク
　(ロ)本投資口の払戻しがないことに関するリスク
　(ハ)本投資口の市場性に関するリスク
　(ニ)本投資口の価格変動に関するリスク
　(ホ)投資口の希薄化に関するリスク
　(ヘ)投資口の売却に関するリスク
　(ト)金銭の分配に関するリスク
（ⅱ）投資法人制度及び投資法人の組織に関するリスク
　(イ)収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
　(ロ)借入れ及び投資法人債に関するリスク
　(ハ)有利子負債比率に関するリスク
　(ニ)本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
　(ホ)資産運用会社に関するリスク
　(ヘ)不動産管理会社に関するリスク
　(ト)本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
　(チ)役員の職務遂行にかかるリスク
　(リ)運用不動産の取得方法に関するリスク
　(ヌ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
　(ル)余裕資金の運用に関するリスク
　(ヲ)投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
　(ワ)本投資法人の登録が取消されるリスク
（ⅲ）不動産に関するリスク
　(イ)不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
　(ロ)物件の取得競争に関するリスク
　(ハ)テナントの獲得競争に関するリスク
　(ニ)不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
　(ホ)不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
　(ヘ)法令等の変更に関するリスク
　(ト)区分所有物件に関するリスク
　(チ)共有物件に関するリスク
　(リ)借地物件に関するリスク
　(ヌ)保留地予定地に関するリスク
　(ル)わが国における賃貸借契約に関するリスク
　(ヲ)賃料の減額に関するリスク
　(ワ)マスターリースに関するリスク
　(カ)不動産の運用にかかる費用の増加に関するリスク

(ヨ)テナントの建物使用態様に関するリスク
(タ)不動産の毀損等に関するリスク
(レ)火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
(ソ)地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
(ツ)不動産にかかる所有者責任に関するリスク
(ネ)不動産の売却における制限に関するリスク
(ナ)不動産の売却に伴う責任に関するリスク
(ラ)有害物質にかかるリスク
(ム)運用不動産の偏在に関するリスク
(ウ)テナントの集中に関するリスク
(ヰ)ホテルに関するリスク
(ノ)売主の倒産等の影響を受けるリスク
(オ)専門家の意見への依拠に関するリスク
(ⅳ)信託の受益権特有のリスク
(イ)信託受益者として負うリスク
(ロ)信託の受益権の流動性リスク
(ハ)信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク
(ニ)信託受託者の債務負担に伴うリスク
(ホ)信託の受益権の準共有等に関するリスク
(ⅴ)税制に関するリスク
(イ)導管性要件に関するリスク
(ロ)税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
(ハ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
(ニ)一般的な税制の変更に関するリスク

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

(ロ)本投資口の払戻しがないことに関するリスク
本投資口については、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません。従って、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却(金融商品取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難または不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

(ハ)本投資口の市場性に関するリスク
本投資口は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されています。但し、本投資口の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所においても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が不可能な場合があります。
また、本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他、東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資口の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されることとなります。

(ニ)本投資口の価格変動に関するリスク

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

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

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

(ホ)投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得もしくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金または債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを随時必要としています。本投資法人は、投信法及び規約に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額(投信法第82条第６項)で投資口を随時発行する予定です。投資法人の成立後に投資口が発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、投資法人の成立後に営業期間中において発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、投資法人の成立後における投資口の発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、投資法人の成立後における投資口の発行が市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあり、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ)投資口の売却に関するリスク

平成26年９月30日現在、本投資法人発行の投資口を、株式会社森トラスト・ホールディングスは300,000口保有しています。株式会社森トラスト・ホールディングスを含む全ての投資主は、市場その他で自由にその保有する投資口の売却等を行うことが可能であり、多数の投資口が売却されたときには、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

(ト)金銭の分配に関するリスク

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

(ⅱ)投資法人制度及び投資法人の組織に関するリスク

(イ)収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

(ロ)借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は、借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。)発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとしています(規約第34条)。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、経済状況、金利情勢、金融・証券市場の動向その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができない可能性があります。導管性要件(後記「(ⅴ)税制に関するリスク／(イ)導管性要件に関するリスク」をご覧ください。)のうち、投資法人による借入金の借入先を一定の機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができない可能性もあります。

また、本投資法人が借入れまたは投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積み立てを強制される場合もあり、また、物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

なお、本書の提出日現在、本投資法人の借入れについては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

借入れまたは投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れまたは投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できないまたは希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

(ハ)有利子負債比率に関するリスク

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

(ニ)本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現はこれらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠しています。しかし、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが(金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条)、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約または解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため(投信法第117条、第198条、第208条)、委託契約が解約または解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社または一般事務受託者が、破産手続きまたはその他の法的倒産手続き等に服することより金融商品取引法における登録あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社または一般事務受託者への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

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

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

(ホ)資産運用会社に関するリスク

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

資産運用会社は、金融商品取引法上の投資運用業を行う金融商品取引業者であり、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行するために金融商品取引業者の登録を行う必要があるほか、一定の利益相反取引の禁止(金融商品取引法第42条の２)、親法人等または子法人等が関与する行為の制限(金融商品取引法第44条の３)等の金融商品取引法(関係政省令及び監督指針を含みます。)上の種々の規制を受けます。また、資産運用会社による本投資法人の資産の運用については、投信法上の規制も適用されます。金融商品取引法及び投信法上、資産運用会社について法令違反等の一定の事由が生じた場合には、監督当局から業務改善命令、登録の取消し、一定期間の業務の全部または一部の停止等の行政処分を受ける可能性があります。資産運用会社に対してかかる行政処分等がなされた場合には、本投資法人の運営に悪影響が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます(投信法第206条第１項)。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約または解除することができるほか、資産運用会社が投信法第199条第２号に定める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会社との資産運用業務委託契約を解約または解除しなければならないとされています(投信法第206条第２項、第207条)。資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約または解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記(ニ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ヘ)不動産管理会社に関するリスク

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

本書の提出日現在、本投資法人が取得している物件(以下「取得済物件」といいます。)のうち、銀座MTRビル、大阪丸紅ビル、新横浜TECHビル、ONビル、紀尾井町ビル、天神プライム、渋谷フラッグ及びパークレーンプラザは、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般を不動産管理会社に委ねており、その他の物件は、主に賃借人に不動産管理業務を委ねています。

(ト)本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか(金融商品取引法第42条)、原則として、資産運用会社自身もしくはその取締役等との取引または資産運用会社が運用する運用財産相互間における取引を行うことを内容とした運用等が禁止されています(金融商品取引法第42条の２)。

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

そのため、投信法は、資産運用会社が登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間の不動産の取得又は譲渡並びに不動産の賃貸（但し、投信法施行規則に定めるものを除く。）を行うことになるときは、当該投資法人の役員会における承認を得たうえで当該投資法人の同意を取得することを定めています(投信法第201条の２第１項、第２項、投信法施行規則第245条の２第４号から第６号)。

また、資産運用会社の株主もしくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与しまたは将来関与する可能性がある法人その他投信法第201条第１項に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等(以下「資産運用会社関係者」といいます。)は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己または第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行いまたは将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行いまたは将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を資産運用会社関係者から取得させたり、当該取得した資産の管理を資産運用会社関係者に合理的な理由なく有利な条件で委託することにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得もしくは処分または特定の資産の賃貸借もしくは管理委託に関して競合する場合、資産運用

会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者またはその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益が害される可能性があります。

さらに、金融商品取引法上、資産運用会社は、通常の取引の条件と著しく異なる条件で、資産運用会社の親法人等または子法人等との間で資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金商業等府令第153条第１項第１号)等を禁止されています。また、資産運用会社は、利害関係人取引規程において、本投資法人と利害関係人等との間で行われる一定の取引にかかる行為基準、取引プロセス及び取引の開示について定めることにより、利害関係人等との間の取引により本投資法人が害されることを可及的に防止することを企図しており、その中でも、本投資法人が締結する賃貸借契約については、利害関係人取引規程において、利害関係人等との間において賃貸借契約を締結する場合には、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で賃貸借契約を締結しなければならない旨を定めています(なお、本投資法人が締結する賃貸借契約については、上記以外にも、資産運用会社の資産運用規程において、本投資法人が賃貸借契約を締結する場合の敷金の要件につき、不動産等資産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断することとし、可能な限り月額賃料の12か月分以上の敷金を受領することを基本的な運用方針(但し、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続する場合については敷金が月額賃料の12か月未満であることも許容する。)とする旨が規定されています(詳細については、前記「２　投資方針／(１)投資方針／ｂ．投資不動産の投資及び運用方針／(ⅲ)投資不動産のリーシング方針／(ニ)賃貸借契約の締結基準」をご覧ください。)。)。

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産の運用がこれらの法令及び規則等に従ってなされるよう心がけていますが、諸般の事情を考慮のうえ、上記の法令及び規則等に反しないと判断した場合には、本投資法人が、不動産等資産の一部について、敷金の差入れを受けない形で賃貸借契約を締結する等、資産運用会社の親法人等もしくは子法人等または利害関係人等との間で通常とは異なる条件で契約を締結する場合があります。

なお、本投資法人が親法人等、子法人等または利害関係人等との間で締結している賃貸借契約の詳細については、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／ｃ．利害関係人等との取引実績／(ⅲ)継続中である利害関係人等との取引」をご覧ください。

(チ)役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務を負っています(投信法第97条、第109条第５項、第111条第３項、会社法第355条)。しかし、本投資法人の執行役員または監督役員が、職務遂行上、上記の善管注意義務または忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１　投資法人の概況／(４)投資法人の機構／ａ．投資法人の機構／(ⅱ)執行役員、監督役員及び役員会」をご覧ください。)。

(リ)運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払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得ます。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、または売主が破産手続きまたはその他の法的倒産手続き等に服すること等により、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、同時に支払済の譲渡代金の全部または一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、取得済物件のうち、東京汐留ビルディングの土地以外の物件については、すべて所有権移転についての本登記を経ています。同ビルの土地については、当該土地が保留地予定地であることにより換地処分がなされるまで登記を行うことができないため、現時点においては未登記ですが、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行者である東京都が作成した保留地台帳に当該保留地譲受権者として本投資法人の記載がなされています。また、将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時(代金支払時)から上記軽減措置に関する手続き終了時(終了後直ちに移転本登記申請を行います。)までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避することがあります。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主について破産手続きまたはその他の法的倒産手続き等の開始決定が出された場合等は、本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(ヌ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約第26条において定めており(投信法第67条第１項第７号、投信法施行規則第105条第１号)、資産運用会社はかかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っています。しかしながら、実際の資産運用においては様々な資産の特性に応じ、またその時々の市場環境や経済情勢に応じた的確かつきめ細やかな対応が余儀なくされることがありま

す。そのため、資産運用会社は、社内規程として資産運用規程を定め、かかる資産運用を適時適切に対応することとしています。この場合、規約第26条に定める資産運用の対象及び方針の改訂には投資主総会の決議を必要としますが、資産運用規程は資産運用会社の社内規程であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。かかる資産運用規程の改訂により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はなく、かかる改訂が結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与えないとの保証はありません。そのような場合には、本投資口の投資主は損害を被る可能性があります。

(ル)余裕資金の運用に関するリスク

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

(ヲ)投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産または不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、その取扱いもしくは解釈が大幅に変更され、または新たな法律が制定もしくは適用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、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ)本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、投信法上、本投資法人について法令違反等の一定の事由が生じた場合には、監督当局から業務改善命令、登録の取消し等の行政処分を受ける可能性があります(投信法第214条、第216条)。本投資法人に対してかかる行政処分等がなされた場合には、本投資法人の運営に悪影響が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、登録の取消しがなされた場合には、本投資口の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

(ⅲ)不動産に関するリスク

(イ)不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

(ロ)物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています(規約第26条)。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件の取得競争が激化した場合、物件がそもそも取得できずまたは投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できないなどの事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ)テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。都心部を中心として新築オフィスビルの大量の供給が行われる状況において、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。

(ニ)不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ)不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ)法令等の変更に関するリスク

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

(ト)区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています(但し、管理規約等で別段の定めをすることができます。また、昭和59年１月１日当時に存在する専有部分及び敷地利用権については、法務大臣の指定がない場合には、管理規約等で分離処分ができるものと定められたものとみなされます。)。そして、敷地権(敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(チ)共有物件に関するリスク

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条)、これにより単独の処分または使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第２項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間(民法第256条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合または共有者について会社更生手続きもしくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、共有者は、破産手続き、会社更生手続きまたは民事再生手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)第48条)。)。

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

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

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

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

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

なお、東京汐留ビルディングの敷地について本投資法人が保有している権利は、所有権ではなく、当該土地の停止条件付所有権移転請求権及び所有権移転までの間の使用収益権であり、本投資法人は、これらの権利を他の準共有者と準共有していますが、準共有についても、民法の共有に関する規定が準用されるため（民法第264条）、上記に類似するリスクがあります。

(リ)借地物件に関するリスク

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

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

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

(ヌ)保留地予定地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)に基づく土地区画整理事業において、施行者に対する同法第96条第１項に規定される保留地となることが予定されている土地の停止条件付所有権移転請求権及び所有権移転までの間の使用収益権を取得することがあります。

保留地となることが予定されている土地の所有権は、同法第86条第１項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第１項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。

そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地となることが予定されている土地の所有権を取得できません。

さらに、保留地となることが予定されている土地については、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ所有権移転登記をすることができないので、相当期間その所有権取得について第三者に対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ル)わが国における賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

(ヲ)賃料の減額に関するリスク

運用不動産である建物のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、運用不動産である建物と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

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

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

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

本投資法人と主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約についての詳細は、後記「５　運用状況／(２)投資資産／③その他投資資産の主要なもの／ｂ．不動産等資産における賃貸借の状況一覧／(ⅲ)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項」をご覧ください。

(ワ)マスターリースに関するリスク

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

その場合に、マスターレッシーの財務状態が悪化すると、賃料支払いの滞りによって受ける影響は大きくなることがあり、また、何らかの事情によりテナントの募集及び管理その他マスターレッシーとしての機能に支障を来たすと、運用不動産の稼働率は大きく低下することがあり、投資法人の収入が大きく減少する可能性があります。

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

取得済物件のうち、大崎MTビル及び東京汐留ビルディングについては森トラスト株式会社との間で、紀尾井町ビルの住宅部分については三井不動産住宅リース株式会社との間で、イトーヨーカドー湘南台店及びイトーヨーカドー新浦安店については株式会社イトーヨーカ堂との間で、コーナン相模原西橋本店についてはコーナン商事株式会社との間で、それぞれマスターリース契約を締結しています。

(カ)不動産の運用にかかる費用の増加に関するリスク

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

(ヨ)テナントの建物使用態様に関するリスク

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

(タ)不動産の毀損等に関するリスク

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

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

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

取得済物件に関しては、火災保険や施設賠償責任保険等が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故(例えば、故意によるもの、戦争、テロ行為、暴動等に基づく損害は、多くの場合、約款により保険金の支払対象外とされています。)が発生する可能性または保険契約に基づく支払いが保険会社により行われずもしくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

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

(ソ)地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

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

取得済物件のうち、イトーヨーカドー新浦安店及びホテルオークラ神戸には地震保険を付保していますが、その他の物件には付保していません。

(ツ)不動産にかかる所有者責任に関するリスク

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

フレスポ稲毛を除く取得済物件は、施設賠償責任保険を付保しています。

(ネ)不動産の売却における制限に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却しようとする際、前記(ト)及び(チ)に記載されているように他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがあるほか、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があり得ます。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。

(ナ)不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動産に物的または法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

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

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

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

(ラ)有害物質にかかるリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法が制定され、平成15年２月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者または占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合に本投資法人が運用不動産の所有者としてかかる必要な措置を講じるように命じられたときには、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状態が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているもしくは使用されている可能性がある場合またはPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的または部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

物件の取得時に作成されたエンジニアリングレポートもしくは取得後に実施した調査の報告書によれば、取得済物件のうち、銀座MTRビル及び大崎MTビルについては、建物の一部において、アスベストを含有する吹付け材等の使用が確認されていますが、調査時の利用状況においては特に問題ありません。

(ム)運用不動産の偏在に関するリスク

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

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

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

(ウ)テナントの集中に関するリスク

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

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

取得済物件のうち、ONビル、東京汐留ビルディング、イトーヨーカドー湘南台店、フレスポ稲毛、イトーヨーカドー新浦安店、新橋駅前MTRビル、コーナン相模原西橋本店及びホテルオークラ神戸については、実質上単一のテナント(サブレッシーである場合を含みます。)により賃借されています。

(キ)ホテルに関するリスク

運用不動産がホテルの場合、経済の動向や他のホテルとの競合に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテルの営業から撤退し、退去することがあります。

既往テナントが退去した場合、構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから代替テナントとなりうる者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下し、または代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、一定規模以上のシティホテルやリゾートホテルにおいては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度の資本的支出及び維持管理費用の分担を要求されることがあります。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。

(ノ)売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

なお、本投資法人に対して、運用不動産(不動産信託受益権を含みます。以下本項において同じ。)を譲渡した前所有者(前信託受益者を含みます。以下本項において同じ。)が運用不動産をその前々所有者から購入した当時の、当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っていません。前々所有者の倒産等の場合、転得者が否認の原因のあることを知っていたなど一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引にかかる否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります(破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条)。従って、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され、または詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産の所有権を失うなど、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。

(オ)専門家の意見への依拠に関するリスク

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

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものに過ぎず、土壌汚染が存在しないことを保証または約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析または統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法もしくは調査方法または時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものに過ぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証または約束するものではありません。

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

(iv)信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)を「信託法」といい、信託法施行により廃止された信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といいます。契約によってされた信託で、信託法施行日(平成19年９月30日)前に効力を生じたものについては、信託財産に属する財産についての対抗要件に関する事項を除き旧信託法が適用されます。但し、信託委託者、信託受託者及び信託受益者の書面合意等により信託法の適用を受けることもできます。

(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ものですが(旧信託法第７条、信託法第２条第６項及び第７項参照)、他方で、信託受益者は、信託財産に関する租税その他費用、信託受託者が信託事務の遂行に関して自己に過失なく受けた損害及び信託受託者の報酬について負担することがあります。すなわち、旧信託法ではこれらの信託費用、損害及び報酬は最終的に信託受益者が負担するものとされています(旧信託法第36条第２項、第37条)。信託法では、これらの信託費用、損害及び報酬は、信託財産が負担する旨変更されましたが、信託受託者と信託受益者との合意により、信託受益者から信託費用等の償還、損害の賠償、報酬の支払またはこれらの前払を受けることができます(信託法第48条、第53条、第54条)。

また、信託受託者は、これらの償還または支払等を受けるため、一定の場合、信託財産である不動産を売却することができます(旧信託法第36条第１項、信託法第49条第２項)。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューデリジェンス(詳細な調査等)を実施し、保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じたうえで取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託財産からの支弁または受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ)信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します(前記「(ⅲ)不動産に関するリスク／(イ)不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご覧ください。)。

また、信託の受益権(信託法第185条以下に定める受益証券発行信託にかかる受益権を除きます。)を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾が受益権譲渡の対抗要件であるため(信託受託者以外の第三者に対しては確定日付のある証書によることが必要)、信託受託者の承諾を得ることになります(信託法第94条)。

さらに、不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権については有価証券に該当しますが(金融商品取引法第２条第２項第１号)、信託の受益権は株式等の取引市場のある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)信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク

旧信託法上、信託受託者につき破産手続き、民事再生手続き、会社更生手続きその他の倒産手続きが開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者または更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては、明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債務者または更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第１項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する見解があります。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。

信託法では、信託受託者につき破産手続き、民事再生手続き、会社更生手続きその他の倒産手続きが開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者または更生会社の財産に属さない旨定められています(信託法第25条)。また、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならない旨定められています（信託法第23条参照）。

旧信託法及び信託法上、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

(ニ)信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約または信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、または信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めており(旧信託法第31条)、また、信託法では、信託受託者の権限違反行為または利益相反行為の取消権を信託受益者に認めています(信託法第27条、第31条)。但し、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(ホ)信託の受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有されている場合または分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約、信託契約または法令(たとえば、民法第251条、第252条、信託法第105条以下)により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

(ｖ)税制に関するリスク

(イ)導管性要件に関するリスク

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明瞭性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、過年度の本投資法人の導管性要件にかかる取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第26条第２号)としています。本投資法人は、前記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、または軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ)一般的な税制の変更に関するリスク

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

b．投資リスクに関する管理体制

資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

(ｉ)資産運用会社の体制

(イ)資産運用規程等の整備

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

＜投資方針＞

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

＜財務方針＞

１)担保差入
２)LTV基準
３)資金調達先の決定
４)デリバティブ取引
５)余資の運用

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

(ロ)資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

資産運用会社は前記「１　投資法人の概況／(４)投資法人の機構／ｃ．投資運用の意思決定機構」のように、資産運用実績等を適切に把握する体制を整えています。

本投資法人の投資や資産運用にかかる資産運用会社の意思決定は、経営投資委員会において委員の過半数が出席し、出席委員の過半数が賛成することを必要としています。

なお、経営投資委員会の審議及び決定内容は、議事録に記載し、出席委員の署名または記名押印の後保存されることにより、意思決定過程の明確化を図っています。

また、前記の意思決定過程を経て決定された一定の事項は、その後開催される資産運用会社の取締役会に報告されることになっています。

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

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、前記「１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構／ｂ．投資法人の運用体制及びｃ．投資運用の意思決定機構」を、利害関係人取引に関する手続きの詳細については、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」をご覧ください。

(ハ)リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

資産運用会社は、本投資法人の投資や資産運用にかかる議案について経営投資委員会における審議を要求することにより、基本的なリスク管理及びコンプライアンス体制を整えています。

経営投資委員会は、各委員からリスクの状況及びコンプライアンスについての報告を受け、情報を集約します。

また、資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンス状況の確認のための機関として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理委員会を設置しています。経営投資委員会に付議される事項のうち、利害関係人取引に関する事項及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項については、リスク管理委員会がリスク管理及びコンプライアンスの観点から審議し、その審議結果を記載した意見書を経営投資委員会に提出します。経営投資委員会は、リスク管理委員会の意見書を踏まえて議案を審議し、意思決定を行います。

なお、資産運用会社の日常業務におけるリスク管理及びコンプライアンス状況の確認は、経営投資委員会の委員でありリスク管理委員会の委員長でもあるコンプライアンス・オフィサーが統括しています。コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の意思決定にかかわる事項のコンプライアンスに関する事前審査及び承認を行い、資産運用会社の業務執行全般に関して、法令、規則、社内規程等の遵守状況の監督、指導及び内部監査を実施します。

(ⅱ)本投資法人の体制

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

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第６条第１項)、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

ａ．役員報酬(規約第25条第１項及び第２項)

（ⅰ)執行役員

執行役員の報酬の額は、役員会で決定した金額(１人当たり月額80万円を上限とします。)とし、当月分を当月末日までに執行役員の指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ⅱ)監督役員

監督役員の報酬の額は、役員会で決定した金額(１人当たり月額50万円を上限とします。)とし、当月分を当月末日までに監督役員の指定する口座へ振込む方法により支払います。

ｂ．会計監査人報酬(規約第32条)

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

ｃ．資産運用会社への支払報酬(規約第33条)

本投資法人から資産運用会社に支払われる資産の運用の受託に対する報酬の額または資産運用報酬の支払いに関する基準は、以下のとおりです。

（ⅰ)運用報酬１

運用報酬１は、各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の「期末算定額」のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、２分の１を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の「期末算定額」の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の４分の１を、毎年６月末日及び12月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。

なお、本書の提出日現在、当該運用報酬１にかかる料率は0.15%です。

(注)「期末算定額」とは、毎決算期において、以下の各項記載の資産を以下に定める方法(規約第27条第２項及び第１項)で算定した額をいいます。

１)不動産、不動産の賃借権及び地上権

不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額。

２)不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権

前記１)による評価を行ったうえで、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。

３)前記１)または２)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

信託財産を構成する資産が前記１)または２)の資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

４)不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記１)または２)の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

５)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

信託財産を構成する資産または不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記１)または２)の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

(ⅱ)運用報酬２

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

「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬２を控除する前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。

なお、本書の提出日現在、当該運用報酬２にかかる料率は1.5％です。

(ⅲ)運用報酬３

運用報酬３は、本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。

(イ)150億円以下の部分に対して0.4％

(ロ)150億円超300億円以下の部分に対して0.1％

(ハ)300億円超の部分に対して0.05％

支払時期は、本投資法人が当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)以降、３か月以内とします。

なお、本書の提出日現在、当該運用報酬３は前記料率に変更ありません。

(ⅳ)運用報酬４

運用報酬４は、本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。)に0.05％を乗じた金額とします。支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)以降、３か月以内とします。

なお、本書の提出日現在、当該運用報酬４は前記料率に変更ありません。

d．一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

（ｉ）本投資法人は、投資主名簿等の管理等に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を委託しています(以下、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を受託する者を「投資主名簿等管理人」といいます。)。

(イ)総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

(ロ)投資主及び登録投資口質権者またはこれらの法定代理人もしくは以上の者の常任代理人の住所及び氏名または仮住所の登録またはその変更事項の記録に関する事務

(ハ)投資口に関する諸届出の受理に関する事務

(ニ)投資主名簿及びこれに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧または謄写本もしくは証明書の交付に関する事務

(ホ)議決権行使書面の受理、集計に関する事務

(ヘ)分配金の計算及び支払に関する事務

(ト)個別投資主通知に関する事務

(チ)新規記録通知に関する事務

(リ)情報提供請求に関する事務

(ヌ)投資口に関する照会に対する応答

(ル)事故届出の受理に関する事務

(ヲ)投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出もしくは報告に関する資料の作成事務

(ワ)投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併等の臨時事務

(カ)投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務

(ヨ)投資主及び登録投資口質権者またはこれらの法定代理人もしくは以上の者の常任代理人の印鑑またはその変更登録に関する事務

(タ)投資証券不所持に関する事務

(レ)投資証券の交付及び保管に関する事務

(ソ)信託財産の表示またはその抹消に関する事務

(ツ)前各号に掲げる事項に付随する事務

前記の事務委託の対価として下記「投資主名簿等の管理に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額を上限とした金額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記「投資主名簿等の管理に関する一般事務手数料表」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ決定します。投資主名簿等管理人は毎月15日までに、前月にかかる業務手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを投資主名簿等管理人に支払います。

投資主名簿等の管理に関する一般事務手数料表

項目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。 上記に関わらず、最低料金は月額150,000円とします。 1 ～ 5,000名 90円 5,001 ～ 10,000名 75円 10,001 ～ 30,000名 65円 30,001 ～ 50,000名 55円 50,001 ～ 100,000名 45円 100,001 ～ 150,000名 35円 150,001 ～ 200,000名 30円 200,001 ～ 250,000名 25円 250,001 ～ 300,000名 20円 300,001名以上 10円	・総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 ・確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 ・期末統計資料の作成 ・期末投資主一覧表(大投資主、役員)の作成 ・失格投資主名簿の管理 ・基準日における確定投資口数の履歴管理 ・住所変更、代表者(役職名)変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 ・分配金振込口座指定情報の登録 ・通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・諸届完了ハガキの発送 ・失念投資口にかかる諸請求の受理 ・議決権の数の確定 ・個別投資主通知データの受理と検証 ・情報提供請求(投資主等照会コード、氏名または住所)の作成及びデータの受理 ・機構とのリコンサイル用データの授受と検証 ・機構とのデータ送受信の運営管理 ・加入者情報データの新規受入れ ・投資主宛名、振込情報の入力 ・還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 ・帳簿書類等の調整 ・各種書類の保管 ・投資口に関する各種照会への対応 ・末尾(注１)
未払分配金支払手数料	１．支払領収証 １枚につき 650円 ２．月末現在未払領収証 １枚につき 7円	・銀行取扱期間経過後の分配金の支払い ・機構名義失念投資口にかかる分配金等の支払い ・未払分配金台帳の管理 ・未払分配金支払資金の管理 ・送金案内ハガキの発送
分配金受領促進手数料	受領督促 １件につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送
証明調査手数料	１．証明書発行、各種調査 １件(１名義人)につき 650円 ２．投資口異動明細書発行 １件(１名義人)につき 1,000円	・分配金支払明細書(一括送付分を除きます。)の作成 ・投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成 ・各種税務調査への回答書作成 ・投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主通知データ処理手数料	機構からの総投資主通知 データ受領１回１名につき 150円	・総投資主通知データの受理及び検証 ・新規投資主データの投資主名簿登録 ・総投資主通知データの不備照会 ・その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務
分配金事務手数料	１．分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金を１回につき200,000円とします。 1 ～ 5,000名 120円 5,001 ～ 10,000名 100円 10,001 ～ 30,000名 80円 30,001 ～ 50,000名 70円 50,001 ～ 100,000名 60円 100,001 ～ 150,000名 50円 150,001 ～ 200,000名 45円 200,001 ～ 250,000名 40円 250,001 ～ 300,000名 30円 300,001名以上 15円 ２．振込口座指定 １件につき 150円 ３．配当割納付データ作成 １回につき 10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算 ・分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え ・分配金計算後に分配金支払予定額データの機構への送信 ・租税条約、特別税率の適用及び管理 ・分配金領収証印紙税の申請、申告及び納付 ・配達記録受領証の作成 ・支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定 ・振込不能の照会、回答及び報告書の作成 ・証券投資信託、年金信託組入状況の報告 ・分配金支払明細書(一括送付分)の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書面の集計 受理した議決権行使書面１枚につき　70円 但し、最低料金を投資主総会１回につき70,000円とします。 ２．議決権行使書面提出投資主明細の提供(CSVファイル) 投資主総会　１回につき　50,000円 ３．議決権行使投資主明細の提供(CSVファイル) 投資主総会　１回につき　50,000円	・議決権行使書面の受理及び集計 ・議決権行使書面提出投資主明細(CSVファイル)のダウンロード機能の提供 ・議決権行使投資主明細(CSVファイル)の提供
諸通知発送手数料	１．諸通知の封入及び発送 封入物２種まで投資主１名につき　20円 封入物追加　１種につき　10円 ２．加算料 手封入　１種につき　10円 差込、折込　１種、１折につき各10円 照合、選別　１種につき　各20円 開封、特急加算　１種につき　各15円 ラベル貼付　１通につき　10円 ３．ハガキ発送料 ハガキ発送　１件につき　10円 シールハガキ発送　１通につき　20円	・議決権行使書面、(または投資主総会出席票)の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 ・投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書面、(または投資主総会出席票)、決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 ・発送保留等の選別 ・ハガキの作成及び発送 ・配達記録受領証の作成
諸通知宛名印字手数料	投資主宛発送物の宛名印字　１通につき　12円	・投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表作成手数料	１．基本料　１回につき　5,000円 ２．作成料　１名につき　20円	・基準日等における投資主一覧表の作成 ・その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成
投資主情報データ作成手数料	１．基本料 投資主情報CD作成基本料(正副２枚) １回につき　20,000円 その他投資主データ作成基本料 １回につき　10,000円 ２．データ作成料　１名につき　5円 ３．CD追加作成料　１名につき　10,000円	・基準日等における投資主情報CDの作成 ・投資主情報CD以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会(IT)関係手数料	１．基本料(投資主総会１回につき) 招集通知の電子化を実施の場合　200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合　200,000円 ２．議決権行使コード・パスワード管理(投資主総会１回につき) 決算期末現在の議決権のある投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。 但し、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　40円 5,001 ～ 10,000名　35円 10,001 ～ 30,000名　30円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～ 100,000名　20円 100,001名以上　10円 ３．電磁的方法による招集通知の送信 １件につき　45円 ４．電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使　１件につき　20円 ５．参考書類等のWebサイトへの掲載 投資主総会　１回につき　30,000円	・メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの管理 ・議決権行使コード、パスワードの議決権行使書面等への印字 ・電磁的方法による招集通知の作成、送信 ・メール不着投資主の管理 ・電磁的方法(議決権行使プラットフォームを含みます。)により行使された議決権の集計 ・参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード設定手数料	１．作成１件につき(投資主番号指定)　100円 ２．作成１件につき(投資主番号指定なし)　200円	・業態(従業員・役員)、分類コードの設定

(注１)非上場投資証券を発行する場合には、①投資主票の索引、登録、整理、②予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄、③未達、未引換投資証券の保管及び交付または引換、④投資証券不所持の申出及び交付請求の受理、⑤投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付、⑥投資口の名義書換、⑦質権の登録またはその抹消、⑧投資証券不発行投資法人の信託財産の表示またはその抹消、⑨名称(商号)変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記載または記録、⑩投資証券の交換、分割、併合、再発行(喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等)による投資証券の回収及び代替投資証券の交付、⑪不所持申出による投資証券の回収、⑫不所持交付請求による投資証券の交付、⑬回収投資証券の廃棄、⑭住所変更、地名変更、代表者(役職名)変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿の記録の変更を要する諸届の受理、⑮改印届の受理を含みます。

(注２)各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

(注３)投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時または特別事務の手数料については、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ決定します。

(ⅱ)また、本投資法人は、投資主名簿等の管理等に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の特別口座の管理に関する事務を委託しています(以下、特別口座の管理に関する事務を受託する者を「特別口座管理機関」といいます。)。

(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)投資主報告に関する事務
(ハ)新規記載または記録手続及び抹消手続または全部抹消手続に関する事務
(ニ)機構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機構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または記録、質権にかかる記載または記録及び信託の受託者並びに信託財産にかかる記載また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またはそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
(チ)特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
(リ)振替法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)加入者また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)前各号に掲げるもののほか、加入者等(「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人また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)前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等にかか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)投資口の併合または分割に関する事務
(タ)投資法人の合併に関する事務
(レ)前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び協議のうえ定める事項

前記の事務委託の対価として下記「特別口座の管理に関する事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額を上限とした金額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記「特別口座の管理に関する事務手数料表」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び特別口座管理機関の協議のうえ決定します。特別口座管理機関は毎月15日までに、前月にかかる業務手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを特別口座管理機関に支払います。

特別口座の管理に関する事務手数料表

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理料	月末現在の特別口座簿上の投資主数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 但し、最低料金は月額15,000円とします。 1 ～ 1,000名 140円 1,001 ～ 3,000名 120円 3,001 ～ 5,000名 100円 5,001 ～ 10,000名 80円 10,001 ～ 15,000名 70円 15,001 ～ 20,000名 65円 20,001 ～ 25,000名 60円 25,001 ～ 30,000名 55円 30,001名以上 50円	・特別口座の維持、管理 ・期末(中間・四半期決算を含みます。)及び臨時基準日の機構への総投資主報告データの作成 ・振替請求の受付及び処理 ・相続等により名義の書換処理 ・口座通知情報の照会対応 ・投資主票の管理・保管 ・失格特別口座簿の管理 ・住所変更等届出書の受理と機構への加入者変更データの送信と受信 ・基準日における残高通知の作成 ・機構とのリコンサイル用データの授受と検証
証明調査料	証明書発行、各種調査 １件(１加入者)につき 650円	・取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成

(注１)各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
(注２)諸通知の発送、解約、その他臨時または特別事務の手数料については、本投資法人及び特別口座管理機関の協議のうえ決定します。

(ⅲ)また、本投資法人は、会計等に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の会計等に関する事務を委託しています(以下、会計等に関する事務を受託する者を「会計等事務受託者」といいます。)。

(イ)計算に関する事務

(ロ)会計帳簿の作成に関する事務

(ハ)納税に関する事務

前記事務委託の対価として下記「会計等に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額を上限とした金額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。下記「会計等に関する一般事務手数料表」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び会計等事務受託者の協議のうえ決定します。会計等事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ当該営業期間終了後３か月以内に本投資法人に請求し、当該請求額を本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに会計等事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払います。

会計等に関する一般事務手数料表

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

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

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

(ⅳ)また、本投資法人は、機関の運営に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の機関の運営に関する事務を委託しています(以下、機関の運営に関する事務を受託する者を「機関運営事務受託者」といいます。)。

(イ)投資主総会及び役員会の運営に関する事務(但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計及びこれらに付随する事務を除きます。)。

前記事務委託の対価として下記「機関の運営に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。機関運営事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ当該営業期間終了後３か月以内に本投資法人に請求し、当該請求額を本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払います。

機関の運営に関する一般事務手数料表

投資主総会の運営に関する業務手数料	投資主総会一開催当たり　　金5,000,000円
役員会の運営に関する業務手数料	本投資法人の営業期間毎に　金1,500,000円

(ⅴ)また、本投資法人は、第２回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の投資法人債に関する事務を委託しています。

(イ)発行代理人事務

(ロ)支払代理人事務

(ハ)元利金分配事務

(ニ)元利金支払手数料の分配事務

(ホ)買入消却事務及び買入消却にかかる事務

(ヘ)投資法人債権者の権利行使に関する書面による請求の受領及び投資法人への通知

(ト)投資法人債権者に対する公告の手配

(チ)投資法人債権者集会に関する事務

(リ)投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務

(ヌ)租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

(ル)その他協議のうえ必要と認められる事務

前記事務委託の対価として下記「第２回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。

第２回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表

財務代理手数料	金2,600,000円（注１）

（注１）投資法人債発行時に支払済です。
（注２）この他に、元利金支払に関する業務手数料として各利払い毎に残存元金の10,000分の0.075及び元金支払時に支払元金の10,000分の0.075を第２回無担保投資法人債に関する一般事務務受託者を経由して、口座管理機関に支払います。

（vi）また、本投資法人は、第３回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の投資法人債に関する事務を委託しています。
（イ）発行代理人事務
（ロ）支払代理人事務
（ハ）元利金分配事務
（ニ）元利金支払手数料の分配事務
（ホ）買入消却事務及び買入消却にかかる事務
（ヘ）投資法人債権者の権利行使に関する書面による請求の受領及び投資法人への通知
（ト）投資法人債権者に対する公告の手配
（チ）投資法人債権者集会に関する事務
（リ）投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務
（ヌ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
（ル）その他協議のうえ必要と認められる事務

前記事務委託の対価として下記「第３回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。

第３回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表

財務代理手数料	金2,400,000円（注１）

（注１）投資法人債発行時に支払済です。
（注２）この他に、元利金支払に関する業務手数料として各利払い毎に残存元金の10,000分の0.075及び元金支払時に支払元金の10,000分の0.075を第３回無担保投資法人債に関する一般事務務受託者を経由して、口座管理機関に支払います。

（vii）また、本投資法人は、第４回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して同社との契約に基づき、以下の投資法人債に関する事務を委託しています。
（イ）発行代理人事務
（ロ）支払代理人事務
（ハ）元利金分配事務
（ニ）元利金支払手数料の分配事務
（ホ）買入消却事務及び買入消却にかかる事務
（ヘ）投資法人債権者の権利行使に関する書面による請求の受領及び投資法人への通知
（ト）投資法人債権者に対する公告の手配
（チ）投資法人債権者集会に関する事務
（リ）投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務
（ヌ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
（ル）その他協議のうえ必要と認められる事務

前記事務委託の対価として下記「第４回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表」に基づき計算された業務手数料の合計額並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払います。

第４回無担保投資法人債に関する一般事務手数料表

財務代理手数料	金2,200,000円（注１）

（注１）投資法人債発行時に支払済です。
（注２）この他に、元利金支払に関する業務手数料として各利払い毎に残存元金の10,000分の0.075及び元金支払時に支払元金の10,000

分の0.075を第４回無担保投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、口座管理機関に支払います。

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

(イ)資産保管業務

(ロ)金銭出納管理業務

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

資産保管業務手数料表

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

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

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

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社との間で締結している資産運用業務委託契約に基づき、資産運用業務の遂行に必要な費用を負担します。また、下記事項につきましては別途覚書により費用負担について合意しています。

（ⅰ）本投資法人は、資産運用会社の経営投資委員会において物件の取得、譲渡及び改修工事の検討着手の決定がなされた場合には、当該物件（以下「検討物件」といいます。）についての以下に記される費用を、検討物件の取得及び譲渡の成否、改修工事の実施の有無にかかわらず負担します。本投資法人は、資産運用会社がこれらにつき立替払いを行った場合は、資産運用会社の請求に従い、直ちにこれらを払い戻します。

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

（ⅱ）本投資法人は、資産運用業務の遂行に必要な費用のうち、IR及び広告宣伝にかかる費用の負担として以下に記載される費用を負担します。

（ア）法令等（注）に基づく開示等にかかる費用
（イ）投資家説明会にかかる費用、投資家訪問にかかる費用並びにその他IR及び広告宣伝にかかる費用のうち、投資口・投資法人債発行にかかる費用
（注）投信法、金融商品取引法、金融商品取引所の規則及び投資信託協会規則その他の法令、規則、通達及びガイドライン等

（５）【課税上の取扱い】

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

ａ．個人投資主の税務

（ⅰ）利益の分配にかかる税務

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

（イ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
平成50年１月１日以後	20%　（所得税15%　住民税５%）

（注１）平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年１月１日から平成49年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ)確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能(確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注１)総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注２)上場株式等にかかる譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等にかかる配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限ります。)と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、前記(イ)の源泉徴収税率と同じです。

(注３)大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の３％以上を保有)が１回に受取る配当金額が５万円超(６か月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります(この場合には申告分離課税は選択できません。)。

(ハ)源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者等(証券会社等)に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注)配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(ニ)少額投資非課税制度(NISA)

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)にかかる配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注１)非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

(注２)配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(ⅱ)利益を超えた金銭の分配にかかる税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ)みなし配当

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

(ロ)みなし譲渡収入

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

(注１)投資口の譲渡原価は、以下のとおり計算されます。

譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合(注)

(注)純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注２)投資口の譲渡損益は、以下のとおり計算されます。

譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注３)投資口の取得価額の調整(減額)は、以下のとおり計算されます。

調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ⅲ)投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等にかかる譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等にかかる譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(イ)税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%　(所得税15.315%　住民税５%)
平成50年１月１日以後	20%　(所得税15%　住民税５%)

(注)平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(ロ)上場株式等にかかる譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡等したことにより生じた損失(以下「上場株式等にかかる譲渡損失」といいます。)の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等にかかる配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限ります。)と損益通算することができます。また、上場株式等にかかる譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等にかかる譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等にかかる配当所得の金額から繰越控除することができます。

(注)繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(ハ)源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、前記(イ)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等にかかる譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等にかかる源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(ニ)少額投資非課税制度(NISA)

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注１)非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

(注２)非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ロ)及び(ハ)の損益通算や繰越控除には適用できません。

b．法人投資主の税務

(ⅰ)利益の分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税(復興特別法人税の課税期間終了後は法人税)からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315%　(復興特別所得税0.315%を含む)
平成50年１月１日以後	15%

(ⅱ)利益を超えた金銭の分配にかかる税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ)みなし配当

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

(ロ)みなし譲渡収入

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

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

(ⅲ)投資口の譲渡にかかる税務

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

c．投資法人の税務

(ⅰ)利益配当等の損金算入

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、導管性要件を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。

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

(ⅱ)不動産流通税の軽減措置

(イ)登録免許税

本投資法人が平成27年３月31日までに取得する不動産(倉庫及びその敷地を除きます。)に対しては、所有権の移転登記にかかる登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日から 平成27年３月31日まで	平成27年４月１日以後
土地(一般)	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

本投資法人が平成27年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

（注１）共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注２）倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成26年９月30日現在）

資産の種類	内容等による区分	地域等による区分（注１）	用途等による区分（注１）	価額(注２)（千円）	投資比率(注３)（%）
不動産	―	東京都心部	オフィスビル	150,949,840	45.1
			商業施設	17,576,599	5.3
			その他	3,246,481	1.0
		その他	オフィスビル	19,262,306	5.8
			商業施設	29,329,823	8.8
	不動産合計			220,365,050	65.9
投資有価証券	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	東京都心部	オフィスビル	39,867,792	11.9
			商業施設	32,748,196	9.8
		その他	オフィスビル	6,882,574	2.1
			商業施設	2,193,263	0.7
			その他	17,120,523	5.1
	投資有価証券合計			98,812,350	29.5
その他の資産	預金・その他資産(注４)			15,251,652	4.6
	その他の資産合計			15,251,652	4.6
資産総額(注５)				334,429,053	100.0

	金額(千円)	資産総額に対する比率(注３)(%)
負債総額(注５)(注６)	175,646,311	52.5
純資産総額(注５)	158,782,741	47.5

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

(注２)「価額」欄では、規約に定められた資産評価方法に従って、平成26年９月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。なお、不動産及び投資有価証券のうち不動産等を主な信託財産とする信託受益権(以下「不動産信託受益権」といいます。)について、後記「(２)投資資産／③その他投資資産の主要なもの／ａ．不動産及び信託不動産の内容一覧」に、地域区分及び用途区分毎の期末算定価額及び取得価格を記載しています。

(注３)小数点第２位を四捨五入し記載しています。

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

(注５)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、平成26年９月30日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注６)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

平成26年９月30日現在、本投資法人は、ONビル、天神プライム、渋谷フラッグ及びホテルオークラ神戸に関する土地及び建物の信託受益権並びにフレスポ稲毛に関する土地の信託受益権を投資有価証券として保有しています。これらの不動産信託受益権に関する情報については、その信託財産たる不動産に関する情報を含め、後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

②【投資不動産物件】

平成26年９月30日現在、投資法人は、銀座MTRビル、三田MTビル、大阪丸紅ビル、新横浜TECHビル、大崎MTビル、東京汐留ビルディング、イトーヨーカドー湘南台店、イトーヨーカドー新浦安店、新橋駅前MTRビル、コーナン相模原西橋本店及びパークレーンプラザに関する土地及び建物を投資不動産物件として保有しています。これらの投資不動産物件に関する情報については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

平成26年９月30日現在、本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権にかかる信託不動産は計16物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

ａ．不動産及び信託不動産の内容一覧

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)。

不動産等資産の概要

名称	所在地(地番)	面積		構造(注２)/階数	所有形態	
		土地(㎡)	建物(㎡)		土地	建物
銀座MTRビル(注３)	東京都中央区銀座六丁目209番２他	4,655.56	38,901.73	SRC・RC・S B５/17F	所有権	所有権
三田MTビル	東京都港区三田三丁目202番１	3,489.80	21,043.02	SRC B１/11F	所有権	所有権
大阪丸紅ビル	大阪市中央区本町二丁目３番１他	5,878.72	41,574.47	S・SRC B３/19F	所有権	所有権
新横浜TECHビル(注４)	横浜市港北区新横浜三丁目９番１他	2,671.11	A館：11,636.35 B館：13,550.87 合計：25,187.22	A館：SRC B１/９F B館：S・SRC B１/16F	所有権	所有権
大崎MTビル(注５)	東京都品川区北品川五丁目689番２他	13,852.74	26,980.68	S・SRC B３/14F	所有権	所有権
ONビル(注５)(注６)	東京都品川区北品川五丁目746番１他	10,850.67	32,812.27	S・SRC B２/21F	所有権	所有権
東京汐留ビルディング(注７)	東京都港区東新橋一丁目５-48、５-69、５-70、５-79のうち街区番号４街区保留地符号４-１	17,847	191,394.06	SRC・RC・S B４/37F	所有権	所有権
天神プライム(注６)（注８）	福岡市中央区天神二丁目138番他	1,110.73	7,722.04	S・RC B１/12F	所有権	所有権
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目２番１	35,209.93	53,393.66	S ５F	所有権	所有権
フレスポ稲毛(注６)	千葉市稲毛区長沼原町731番17	39,556.71	－	－	所有権	－
イトーヨーカドー新浦安店	千葉県浦安市明海四丁目１番１他	33,537.07	57,621.38	S ５F	所有権	所有権
新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋二丁目28番２他	1,069.88	7,820.45	S・SRC・RC B２/８F	所有権	所有権
コーナン相模原西橋本店	相模原市緑区西橋本五丁目４番４	19,878.57	40,283.77	S ５F	所有権	所有権
渋谷フラッグ(注６)	東京都渋谷区宇田川町81番11他	1,026.44	7,766.49	S・SRC B２/９F	所有権	所有権
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番６	1,702.95	5,246.78	RC B１/７F	所有権	所有権
ホテルオークラ神戸(注６)	神戸市中央区波止場町48番１他	30,944.44	72,246.86	SRC・S B２/35F	所有権	所有権

(注１)「所在地(地番)」、「面積」及び「構造/階数」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。但し、東京汐留ビルディングについては、当該土地が、東京都による土地区画整理事業において保留地となることが予定されている土地であるため、「所在地(地番)」及び「面積」には、東京都作成の保留地台帳記載事項証明書に基づく所在及び面積を記載しています。なお、本件土地の面積は、換地処分の公告の日の翌日に確定するものであるため、上記面積から変動する可能性があります。

(注２)「構造」について、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造を、それぞれ意味します。

(注３)銀座MTRビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全５筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全５筆のうち、４筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、１筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、銀座MTRビルの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

(注４)新横浜TECHビルは、A館及びB館の２棟の建物とその敷地により構成される不動産です。

(注５)大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、３筆(合計面積1,073.67㎡)については、本投資法人が1,081,560分の710,234の共有持分を保有し、１筆(面積121.28㎡)については本投資法人が５分の１の共有持分を保有し、３筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。
また、ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地３筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、上記記載のとおり本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該３筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。

(注６)上記16物件のうち、ONビル、天神プライム、フレスポ稲毛、渋谷フラッグ及びホテルオークラ神戸は信託不動産に、その他の11物件は不動産に分類されます。またフレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「c.不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

(注７)東京汐留ビルディングの土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第１項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権を取得しています。東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が準共有する上記停止条件付所有権移転請求権及び使用収益権の対象となる土地の面積であり、他の共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注８)天神プライムの土地面積は、本件建物の敷地である土地全７筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全７筆のうち、６筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、１筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

地域区分	用途区分（注１）	名称	取得価格（注２）（百万円）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（注３）（百万円）	直接還元法	DCF法		期末算定価額評価機関	投資比率（注４）
						還元利回り	割引率	最終還元利回り		
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	16,000	16,256	14,600	4.4%	4.0%	4.5%	一般財団法人日本不動産研究所	4.9%
		三田MTビル	16,000	15,616	12,000	4.6%	4.2%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所	4.9%
		大崎MTビル	13,526（注５）	12,774	10,900	4.3%	4.0%	4.5%	一般財団法人日本不動産研究所	4.1%
		ONビル	39,900	39,867	28,700	4.4%	4.1%	4.6%	一般財団法人日本不動産研究所	12.2%
		東京汐留ビルディング	110,000	106,303	117,900	4.1%	4.1%	4.3%	株式会社立地評価研究所	33.6%
	小計		195,426	190,817	184,100	－				59.7%
	商業施設	新橋駅前MTRビル	18,000	17,576	19,600	4.4%	4.2%	4.6%	日本土地建物株式会社	5.5%
		渋谷フラッグ	32,040	32,748	35,500	3.7%	3.5%	3.9%	一般財団法人日本不動産研究所	9.8%
	小計		50,040	50,324	55,100	－				15.3%
	その他	パークレーンプラザ	3,200	3,246	3,010	4.2%	4.9%	3.9%	日本土地建物株式会社	1.0%
	小計		3,200	3,246	3,010	－				1.0%
小計			248,666	244,388	242,210	－				76.0%
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	12,500	12,571	6,910	5.1%	5.1%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所	3.8%
		新横浜TECHビル	6,900	6,690	4,380	5.9%	5.7%	6.2%	日本土地建物株式会社	2.1%
		天神プライム	6,940	6,882	7,410	5.2%	5.0%	5.5%	一般財団法人日本不動産研究所	2.1%
	小計		26,340	26,144	18,700	－				8.0%
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	10,265	12,100	5.5%	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所	3.5%
		フレスポ稲毛	2,100（注６）	2,193	2,670	8.8%	8.4%	－（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	0.6%
		イトーヨーカドー新浦安店	12,150	11,403	11,400	5.6%	5.4%	5.9%	一般財団法人日本不動産研究所	3.7%
		コーナン相模原西橋本店	7,460	7,661	7,830	5.8%	5.5%	6.0%	一般財団法人日本不動産研究所	2.3%
	小計		33,310	31,523	34,000	－				10.2%
	その他	ホテルオークラ神戸	19,000	17,120	16,000	5.4%	5.2%	5.5%	株式会社立地評価研究所	5.8%
	小計		19,000	17,120	16,000	－				5.8%
小計			78,650	74,788	68,700	－				24.0%
合計			327,316	319,177	310,910	－				100.0%

（注１）複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディングについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途である「商業施設」に区分しています。以下同じです。

（注２）「取得価格」は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。以下同じです。

（注３）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「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。）に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(平成26年９月30日を価格時点とする。)を記載しています。

（注４）「投資比率」とは不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第２位を四捨五入し記載しています。

（注５）大崎MTビルの取得価格は、平成17年３月31日(7,870百万円)及び平成17年10月28日(5,656百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。

（注６）フレスポ稲毛の取得価格については、平成24年２月29日に信託土地の50％を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50％に相当する価格を記載しています。
（注７）フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

b．不動産等資産における賃貸借の状況一覧

（ｉ）不動産等資産における賃貸借の状況

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、第25期(平成26年４月１日から平成26年９月30日までの６か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディングの１物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

地域区分	用途区分	名称	総賃料収入（注１）（百万円）	対総賃料収入比率(注２)	総賃貸可能面積(注３)（㎡）	総賃貸面積（注４）（㎡）	テナント総数
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	（注５）	（注５）	13,637.38	13,629.99	5
		三田MTビル	131	1.5%	21,043.02	21,043.02	1（注６）
		大崎MTビル	249	2.8%	22,634.06	22,634.06	1（注６）
		ONビル	（注５）	（注５）	20,654.60	20,654.60	1
		東京汐留ビルディング	2,795	31.2%	95,697.03	95,697.03	1
	商業施設	新橋駅前MTRビル	459	5.1%	8,055.00	8,055.00	1
		渋谷フラッグ	（注５）	（注５）	5,982.75	5,982.75	2（注７）
	その他	パークレーンプラザ	93	1.0%	4,443.03	4,119.65	16(注８)
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	495	5.5%	22,755.52	21,155.85	14
		新横浜TECHビル	410	4.6%	18,359.46	16,428.19	7
		天神プライム	267	3.0%	5,993.80	5,910.21	13(注７)
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	395	4.4%	53,393.66	53,393.66	1
		フレスポ稲毛	123	1.4%	39,556.71	39,556.71	1
		イトーヨーカドー新浦安店	378	4.2%	57,621.38	57,621.38	1
		コーナン相模原西橋本店	（注５）	（注５）	40,283.77	40,283.77	1
	その他	ホテルオークラ神戸	637	7.1%	72,246.86	72,246.86	1
合計			8,946	100.0%	502,358.03	498,412.73	67

（注１）「総賃料収入」は、第25期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

（注２）「対総賃料収入比率」は小数点第２位を四捨五入し記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、銀座MTRビルについては、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分の面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸の用に供することが可能な部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

（注４）「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、銀座MTRビルについては、本投資法人が保有する専有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積及び他の共有者(新橋演舞場株式会社)との共有部分のうち賃貸借契約が締結され賃貸が行われている部分に本投資法人の共有持分(1,000分の682)を乗じた面積の合計を記載しています。また、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積を記載しています。東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

（注５）銀座MTRビル、ONビル、渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

（注６）三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、サブリース契約に基づく三田MTビルのテナント総数は５、大崎MTビルのテナント総数は12です。

（注７）渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
（注８）パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。

不動産等資産の稼働率の推移

地域区分	用途区分	名称	最近５年の稼働率(注１)の推移(%)									
			平成26年		平成25年		平成24年		平成23年		平成22年	
			９月末	３月末	９月末	３月末	９月末	３月末	９月末	３月末	９月末	３月末
東京都心部	オフィスビル	銀座MTRビル	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	85.6	85.6	64.0
		三田MTビル(注２)	100.0 (63.2)	100.0 (63.2)	100.0 (5.8)	1.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大崎MTビル(注２)	100.0 (98.6)	100.0 (83.8)	100.0 (65.3)	100.0 (85.9)	100.0 (96.9)	100.0 (92.7)	100.0 (89.5)	100.0 (85.3)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京汐留ビルディング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－
	小計(注２)		99.9 (96.3)	99.9 (95.1)	99.9 (88.0)	91.0	99.9	99.9	99.9	98.8	98.8	94.3
	商業施設	新橋駅前MTRビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		渋谷フラッグ(注３)	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	パークレーンプラザ	92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7
	小計		92.7	100.0	95.9	85.1	94.1	96.7	91.4	86.7	81.2	83.7
小計(注２)			99.8 (96.5)	99.9 (95.6)	99.9 (89.1)	91.2	99.9	99.9	99.8	98.6	98.5	94.3
その他	オフィスビル	大阪丸紅ビル	93.0	93.4	89.0	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	89.5	89.5	90.5	90.5	89.5	89.5	89.5	83.1	73.4	90.7
		天神プライム(注３)	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－
	小計		92.3	92.7	91.0	89.0	97.1	96.8	96.8	94.8	91.8	97.1
	商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー新浦安店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		コーナン相模原西橋本店	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			98.8	98.9	98.6	98.3	99.3	99.3	99.4	99.0	98.5	99.5
合計(注２)			99.2 (98.0)	99.3 (97.7)	99.1 (95.2)	95.7	99.5	99.5	99.5	98.9	98.5	98.3

(注１)「稼働率」は小数点第２位を四捨五入し記載しています。各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。

(注２)三田MTビル及び大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、小計及び合計の稼働率の括弧内には、当該物件についてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

(注３)渋谷フラッグ及び天神プライムは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

（ⅱ）主要なテナントの状況

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10％以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、森トラスト株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ホテルオークラ神戸の３社になります。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称（業種）	入居物件	契約開始日（注１）契約満了日	賃貸面積（注２）（㎡）	総賃貸面積（ポートフォリオ全体）合計対比（注３）		期末年間契約賃料（注４）（百万円）
建物	森トラスト株式会社（不動産業）	三田MTビル	平成25年４月10日 平成28年３月31日	21,043.02	4.2％	28.0％	308
		大崎MTビル	平成25年４月１日 平成28年３月31日	22,634.06	4.5％		501
		東京汐留ビルディング	①平成22年４月13日 平成32年４月12日 （オフィス・店舗） ②平成22年４月13日 平成47年12月31日 （ホテル）	95,697.03	19.2％		5,590
	株式会社イトーヨーカ堂（小売業）	イトーヨーカドー湘南台店	平成14年11月21日 平成34年11月20日	53,393.66	10.7％	22.3％	790
		イトーヨーカドー新浦安店	平成16年７月30日 平成32年７月29日	57,621.38	11.6％		756
	株式会社ホテルオークラ神戸（サービス業）	ホテルオークラ神戸	平成14年４月25日 平成34年３月31日	72,246.86	14.5％		1,274
合計				322,636.01	64.7％		－
総賃貸面積（ポートフォリオ全体）合計（注２）				498,412.73	－		－

（注１）本投資法人が、前所有者から賃貸借契約の賃貸人たる地位を承継した場合には、前所有者が賃借人と締結した賃貸借契約の契約開始日を記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積（ポートフォリオ全体）合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の838,899）を乗じた面積を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（100分の50）を乗じた面積を記載しています。

（注３）「総賃貸面積（ポートフォリオ全体）合計対比」については、小数点第２位を四捨五入し記載しています。

（注４）「期末年間契約賃料」とは、平成26年９月30日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。

(ⅲ)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

平成26年９月30日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ)森トラスト株式会社

物件名称	三田MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成25年４月10日から平成28年３月31日まで
月額契約賃料(注)	25,744,217円
敷金・保証金等(注)	敷金396,702,762円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	大崎MTビル
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成25年４月１日から平成28年３月31日まで
月額契約賃料(注)	41,758,940円
敷金・保証金等(注)	敷金822,539,478円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の838,899)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ①平成22年４月13日から平成32年４月12日まで(オフィス・店舗) ②平成22年４月13日から平成47年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注１)(注２)	①　　：435,833,334円(オフィス・店舗) ②-１　：　30,000,000円(ホテル)(平成22年４月13日から平成32年４月12日まで) ②-２　：　35,000,000円(ホテル)(平成32年４月13日から平成47年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注１)本件賃貸借については賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。
(注２)月額契約賃料について①及び②-１は、賃料とは別途、本件建物共用部の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。平成32年４月13日以降の月額契約賃料②-２は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せずに別途賃貸人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続き本件建物の一部の維持管理費用を賃料とは別途テナントが負担する場合には、②-１の適用期間が延長され、ホテルの月額契約賃料は30,000,000円となります。

(ロ)株式会社イトーヨーカ堂

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

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

(ハ)株式会社ホテルオークラ神戸

物件名称	ホテルオークラ神戸	
契約形態 契約期間	・定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約) ・平成14年４月25日から平成34年３月31日まで	
月額契約賃料	固定賃料	88,637,500円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の１
敷金・保証金等	敷金1,312,500,000円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約はできません。	
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(以下本表では「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。	

ｃ.不動産等資産の詳細な情報

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

１．「不動産等資産の概要」欄の記載について

（１）「地積・延床面積」、「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

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

（３）区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。

（４）「用途地域等」には、都市計画法第８条第１項第１号、第２号、第５号及び第９号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」、「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第２条第３項及び５項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。

２．「特定資産の概要」欄の記載について

（１）「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。

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

３．「取得時の不動産鑑定の概要」欄の記載について

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

４．「物件収支状況」欄の記載について

（１）物件収支状況は本投資法人の第25期(平成26年４月１日から平成26年９月30日までの６か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

（２）「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。

（３）不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。

（４）公租公課の内訳で「固定資産税」には第25期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。

（５）区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

５．「平成26年度公租公課」欄の記載について

平成26年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

６．「特記事項」欄の記載について

原則として平成26年９月30日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(平成26年９月30日現在、担保の設定はなされていません。)。

７．鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

銀座MTRビル

物件番号	A-２	物件名称	銀座MTRビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都中央区銀座六丁目209番２他４筆
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目18番２号
	地積	4,655.56㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下５階付17階建
	建築時期	昭和57年３月(平成22年大規模修繕実施)
	延床面積	建物一棟：38,901.73㎡ 本投資法人の所有にかかる専有部分(一棟の建物の地下５階から地上17階にわたります。)： 23,614.49㎡
	駐車場台数	70台
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		(注)
家賃		
共益費		
土地賃貸収益		
その他賃貸事業収入		
(２)不動産賃貸事業費用		(注)
公租公課		
固定資産税		
その他公租公課		
諸経費		
管理業務費		
水道光熱費		
損害保険料		
信託報酬		
その他費用		
減価償却費		
(３)NOI		519,506
(４)不動産賃貸事業損益		459,629
(５)資本的支出		2,079
(６)NCF		517,427

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成15年３月31日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト株式会社 森産業トラスト株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	16,000百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	16,100百万円
価格時点	平成15年１月31日
鑑定評価業者	ＵＦＪ信託銀行株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	69,799
都市計画税額	14,957
合計	84,756

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全５筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。当該土地全５筆のうち、４筆(合計面積367.69㎡)は本投資法人が単独で所有しており、１筆(面積4,287.87㎡、本投資法人の共有持分10,000分の6,570)は他の共有者と共有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分の床面積は23,614.49㎡です。

(２)管理規約について

区分所有者間の管理規約により、区分所有者が共有する敷地及び共用部分について分割請求が禁止されており、また敷地権の登記はなされていませんが、専有部分と敷地利用権を分離処分することは禁止されています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、1,000分の682となっています。

(３)買取優先交渉権について

全区分所有者２名(本投資法人及び新橋演舞場株式会社)、本件区分所有建物の前所有者である森トラスト株式会社において締結された「協定書」には、本投資法人が自己の所有にかかる専有部分及び敷地利用権を譲渡しようとする場合、当該協定書のこれら当事者が、第三者に優先して買取交渉権を有する旨定められています。

(注)本件不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

三田MTビル

物件番号	A-３	物件名称	三田MTビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都港区三田三丁目202番１
	住居表示	東京都港区三田三丁目13番12号
	地積	3,489.80㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (品川駅・田町駅周辺地域)
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下１階付11階建 附属建物S造/平家建　他１棟
	建築時期	昭和49年９月 (平成９年大規模修繕実施)
	延床面積	21,043.02㎡ (附属建物72.70㎡を含みます。)
	駐車場台数	65台
	施工会社	鹿島建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		131,185
家賃		131,178
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		6
(２)不動産賃貸事業費用		99,810
公租公課		41,666
固定資産税		41,666
その他公租公課		－
諸経費		6,802
管理業務費		2,143
水道光熱費		－
損害保険料		638
信託報酬		－
その他費用		4,020
減価償却費		51,341
(３)NOI		82,715
(４)不動産賃貸事業損益		31,374
(５)資本的支出		320
(６)NCF		82,395

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約（注）
取得年月日	平成15年12月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森観光トラスト株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	16,000百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	16,000百万円
価格時点	平成15年９月11日
鑑定評価業者	ＵＦＪ信託銀行株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	68,222
都市計画税額	14,618
合計	82,840

６．特記事項

(１)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件不動産の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(２)越境物について

本件土地と北東側隣接地との境界部分について、本投資法人が所有する街灯、監視カメラ及び塀の一部が当該隣接地に対し越境しており、また、隣接地所有者等が所有する配電盤、塀の一部及び配管が本件土地に対し越境しています。これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。

(注)三田MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

大阪丸紅ビル

物件番号	A-４	物件名称	大阪丸紅ビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	大阪市中央区安土町二丁目26番 大阪市中央区本町二丁目３番１
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目５番７号
	地積	5,878.72㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下３階建付19階建
	建築時期	昭和59年３月 (昭和61年２月増築)
	延床面積	41,574.47㎡
	駐車場台数	123台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		495,630
家賃		416,420
共益費		-
土地賃貸収益		-
その他賃貸事業収入		79,210
(２)不動産賃貸事業費用		324,569
公租公課		83,074
固定資産税		82,399
その他公租公課		674
諸経費		148,773
管理業務費		75,370
水道光熱費		66,625
損害保険料		1,582
信託報酬		-
その他費用		5,195
減価償却費		92,720
(３)NOI		263,782
(４)不動産賃貸事業損益		171,061
(５)資本的支出		6,151
(６)NCF		257,630

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成14年９月30日	信託受益権の概要	
前所有者	丸紅株式会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	12,500百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	12,600百万円
価格時点	平成14年６月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	134,471
都市計画税額	28,815
合計	163,286

６．特記事項

(１)船場建築線について

本件土地の東側及び北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、東側道路については道路中心線から５m後退した線、北側道路については道路中心線から６m後退した線が道路境界線とみなされています。また、「船場建築線」が交差する本件土地の北東角部分及び北西角部分においては、2.5mの隅切りを施さなければならない旨規定されています。当該後退部分及び隅切り部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。

新横浜TECHビル

物件番号	A-５	物件名称	新横浜TECHビル

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目９番１他１筆
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目９番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目９番１号
	地積	2,671.11㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下１階付９階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下１階付16階建
	建築時期	A館：昭和61年２月 B館：昭和63年２月
	延床面積	A館　11,636.35㎡ B館　13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡
	駐車場台数	78台
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		410,176
家賃		256,457
共益費		83,367
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		70,351
(２)不動産賃貸事業費用		212,299
公租公課		29,391
固定資産税		29,391
その他公租公課		－
諸経費		134,774
管理業務費		65,778
水道光熱費		65,645
損害保険料		806
信託報酬		－
その他費用		2,544
減価償却費		48,133
(３)NOI		246,010
(４)不動産賃貸事業損益		197,876
(５)資本的支出		22,067
(６)NCF		223,942

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成15年11月14日	信託受益権の概要	
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	6,900百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	6,980百万円
価格時点	平成15年９月30日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	47,484
都市計画税額	10,175
合計	57,659

６．特記事項

特記すべき事項はありません。

大崎MTビル

物件番号	A-６	物件名称	大崎MTビル

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番２他16筆
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目９番11号
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下３階付14階建
	建築時期	平成６年７月 (平成20年大規模修繕実施)
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積：22,634.06㎡
	駐車場台数	65台
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		249,121
家賃		248,774
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		347
(２)不動産賃貸事業費用		112,160
公租公課		34,021
固定資産税		34,021
その他公租公課		－
諸経費		24,116
管理業務費		8,778
水道光熱費		－
損害保険料		738
信託報酬		－
その他費用		14,599
減価償却費		54,022
(３)NOI		190,984
(４)不動産賃貸事業損益		136,961
(５)資本的支出		706
(６)NCF		190,277

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注２)
取得年月日	①平成17年３月31日 ②平成17年10月28日	信託受益権の概要	
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託設定日	－
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円	信託受託者	－
		信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円
価格時点	①平成17年３月31日 ②平成17年８月31日
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	55,381
都市計画税額	11,867
合計	67,248

６．特記事項

(１)本件土地の権利関係について

本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。

当該土地全17筆のうち、①10筆(合計面積1,807.12㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②３筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)、③１筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分５分の１)及び④３筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、④における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、後記「ONビル　６．特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。

(２)本件建物の権利関係について

本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の838,899)を乗じた面積は22,634.06㎡です。

(３)敷地利用権について

本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む２棟の建物(他方の建物は、後記「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。

２棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、２棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。

(４)境界確認について

本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(５)越境物について

本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(６)買取優先交渉権について

本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。

(７)分離処分の禁止について

大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。

(注１)本投資法人は、平成17年３月31日の取得において、土地の所有権(土地全14筆のうち本投資法人が単独で所有する10筆(合計面積1,807.12㎡)、他の共有者と共有する３筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)及び１筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分５分の１))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の590,950)を取得しています。また、平成17年10月28日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する土地３筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の247,949)を取得しています。

(注２)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

ONビル

物件番号	A-８	物件名称	ONビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番１他２筆
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目９番12号
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下２階付21階建
	建築時期	平成２年11月
	延床面積	32,812.27㎡
	駐車場台数	79台
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		(注)
家賃		
共益費		
土地賃貸収益		
その他賃貸事業収入		
(２)不動産賃貸事業費用		(注)
公租公課		
固定資産税		
その他公租公課		
諸経費		
管理業務費		
水道光熱費		
損害保険料		
信託報酬		
その他費用		
減価償却費		
(３)NOI		600,866
(４)不動産賃貸事業損益		514,765
(５)資本的支出		13,226
(６)NCF		587,639

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成20年８月29日	信託受益権の概要	
前所有者	有限会社エスアイエイキング２号	信託設定日	平成13年２月９日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	39,900百万円	信託期間満了日	平成32年10月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	41,000百万円
価格時点	平成20年８月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	86,253
都市計画税額	18,482
合計	104,736

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は全３筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該３筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。

(２)敷地利用権について

本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む２棟の建物(他方の建物は、前記「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、２棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。

(３)境界確認について

本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(４)越境物について

本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(５)工作物について

本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ＥＲＩ株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。

(注)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

東京汐留ビルディング

物件番号	A-９	物件名称	東京汐留ビルディング

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番(注)	東京都港区東新橋一丁目５-48、５-69、５-70、５-79のうち街区番号４街区保留地符号４-１
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目９番１号
	地積(注)	17,847㎡(保留地譲受権の他の準共有者の準共有持分を含みます。)
	用途地域等	商業地域、防火地域、特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下４階付37階建
	建築時期	平成17年１月
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積：95,697.03㎡
	駐車場台数	437台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		2,795,000
家賃		2,795,000
共益費		-
土地賃貸収益		-
その他賃貸事業収入		-
(２)不動産賃貸事業費用		932,321
公租公課		374,139
固定資産税		374,139
その他公租公課		-
諸経費		3,751
管理業務費		-
水道光熱費		-
損害保険料		3,751
信託報酬		-
その他費用		-
減価償却費		554,430
(３)NOI		2,417,108
(４)不動産賃貸事業損益		1,862,678
(５)資本的支出		-
(６)NCF		2,417,108

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成22年４月13日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	110,000百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	111,500百万円
価格時点	平成22年３月31日
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	610,345
都市計画税額	130,788
合計	741,133

６．特記事項

(１)本件土地について

本件土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において土地区画整理法第96条第１項に規定される保留地となることが予定されている土地です。本投資法人が保有しているのは、東京都に対する当該土地の停止条件付所有権移転請求権であり、本投資法人は、前記土地区画整理事業にかかる換地処分がなされたときに、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、当該土地の所有権(共有持分100分の50)を取得します。また、本投資法人は、当該土地の所有権を取得するまでの間の当該土地の使用収益権(上記当該土地の停止条件付所有権移転請求権と併せて、本表において以下「保留地譲受権」といいます。)を有しています。なお、本投資法人は、換地処分の公告の日の翌日以降に当該土地の所有権移転登記を行うことを予定しています。なお、換地処分公告日は平成27年度中になる見込みです。

(２)敷地利用権について

本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の保留地譲受権の他の準共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。

(３)本件土地面積の増減にかかる精算について

本件土地は、保留地予定地であるため、換地処分の公告の日の翌日に面積が確定するものであり、上記の面積が増減する可能性があります。本件土地の面積に増減があった場合は、換地処分の公告の日の翌日以降に東京都との間で精算が行われます。

(４)本件土地の権利関係について

本件土地面積は、本投資法人が準共有する保留地譲受権の対象となる土地の面積であり、他の準共有者の準共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地にかかる権利のうち、本投資法人の準共有持分は100分の50です。

(５)本件土地にかかる保留地譲受権の譲渡制限等について

本投資法人及び本件土地の保留地譲受権の他の準共有者が、本件土地の所有権を取得し、登記を完了するまでの間は、本件土地について、売買、贈与、交換、出資等による停止条件付所有権移転請求権もしくは所有権の移転をし、または地上権、質権、使用貸借による権利もしくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定もしくは変更をするには、東京都の承認が必要となります。

(６)本件建物の権利関係について

本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(７)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地(保留地譲受権も含みます。)及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(注)本件土地は、保留地となることが予定されている土地であるため、「地番」及び「地積」には、東京都作成の保留地台帳記載事項証明書に基づく所在及び面積を記載しています。

天神プライム

物件番号	A-10	物件名称	天神プライム

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他６筆
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目７番21号
	地積	1,110.73㎡(借地部分を含みます。)
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下１階付12階建
	建築時期	平成20年３月(平成20年10月増築)
	延床面積	7,722.04㎡
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		267,272
家賃		228,220
共益費		23,220
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		15,830
(２)不動産賃貸事業費用		80,529
公租公課		21,084
固定資産税		21,084
その他公租公課		－
諸経費		31,412
管理業務費		9,711
水道光熱費		14,133
損害保険料		205
信託報酬		750
その他費用		6,611
減価償却費		28,032
(３)NOI		214,775
(４)不動産賃貸事業損益		186,742
(５)資本的支出		4,482
(６)NCF		210,293

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	平成24年７月12日	信託受益権の概要	
前所有者	カモミール・リアルティ合同会社	信託設定日	平成18年９月15日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格	6,940百万円	信託期間満了日	平成34年７月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	7,320百万円
価格時点	平成24年６月１日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	34,064
都市計画税額	7,299
合計	41,363

６．特記事項

(１)本件土地の権利関係について

本件土地面積は、本件信託建物の敷地である土地全７筆の合計面積であり、その一部に借地を含んでいます。当該土地全７筆のうち、６筆(合計面積1,081.75㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、１筆(面積28.98㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が土地賃借権を有しています。

(２)越境物について

隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。

(注)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

イトーヨーカドー湘南台店

物件番号	B-1	物件名称	イトーヨーカドー湘南台店

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目２番１
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目２番地の１
	地積	35,209.93㎡
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域
建物	構造/階数	S造陸屋根/５階建 附属建物RC造陸屋根/地下１階付１階建
	建築時期	平成14年11月
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)
	駐車場台数	1,460台
	施工会社	株式会社錢高組

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		395,050
家賃		395,000
共益費		-
土地賃貸収益		-
その他賃貸事業収入		49
(２)不動産賃貸事業費用		135,832
公租公課		40,208
固定資産税		40,208
その他公租公課		-
諸経費		12,958
管理業務費		1,710
水道光熱費		-
損害保険料		979
信託報酬		-
その他費用		10,268
減価償却費		82,666
(３)NOI		341,883
(４)不動産賃貸事業損益		259,217
(５)資本的支出		3,725
(６)NCF		338,158

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成15年３月28日	信託受益権の概要	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	11,600百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	11,600百万円
価格時点	平成15年３月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	66,957
都市計画税額	11,956
合計	78,914

６．特記事項

(１)架設送電線路について

本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。

(２)藤沢市緑化協定について

本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。

(３)本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について

株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。

(４)買取優先交渉権について

本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。

フレスポ稲毛

物件番号	B-２	物件名称	フレスポ稲毛

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		商業施設用地
所有形態	土地	所有権
	建物	－
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17
	住居表示	－
	地積	39,556.71㎡
	用途地域等	工業地域
建物	構造/階数	－
	建築時期	－
	延床面積	－
	駐車場台数	－
	施工会社	－

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		123,609
家賃		－
共益費		－
土地賃貸収益		123,609
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		8,270
公租公課		7,270
固定資産税		7,270
その他公租公課		－
諸経費		1,000
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		－
信託報酬		1,000
その他費用		－
減価償却費		－
(３)NOI		115,338
(４)不動産賃貸事業損益		115,338
(５)資本的支出		－
(６)NCF		115,338

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成14年３月28日	信託受益権の概要	
前所有者	住友重機械工業株式会社	信託設定日	平成14年３月28日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格(注)	2,100百万円	信託期間満了日	平成34年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額(注)	2,500百万円
価格時点	平成14年３月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	11,973
都市計画税額	2,565
合計	14,539

６．特記事項

(１)通行地役権の設定について

本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。

(２)土壌浄化対策工事について

前所有者が、平成14年１月から同年３月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において平成14年７月から同年８月にかけ、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。

(３)買取優先交渉権について

本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。

(注)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、平成24年２月29日に本件信託土地の50%を譲渡したため、本件信託不動産全体の取得価格である4,200百万円及び取得時の鑑定評価額である5,000百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。

イトーヨーカドー新浦安店

物件番号	B-３	物件名称	イトーヨーカドー新浦安店

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	千葉県浦安市明海四丁目１番１他２筆
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目１番１号
	地積	33,537.07㎡
	用途地域等	近隣商業地域、準防火地域
建物	構造/階数	S造陸屋根/５階建
	建築時期	平成12年９月
	延床面積	57,621.38㎡
	駐車場台数	1,280台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		378,165
家賃		378,165
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		171,691
公租公課		43,738
固定資産税		43,738
その他公租公課		－
諸経費		54,694
管理業務費		1,710
水道光熱費		－
損害保険料		2,791
信託報酬		－
その他費用		50,192
減価償却費		73,259
(３)NOI		279,732
(４)不動産賃貸事業損益		206,473
(５)資本的支出		56,153
(６)NCF		223,579

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成16年７月30日	信託受益権の概要	
前所有者	株式会社イトーヨーカ堂	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	12,150百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	12,500百万円
価格時点	平成16年７月30日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	77,429
都市計画税額	－
合計	77,429

６．特記事項
特記すべき事項はありません。

新橋駅前MTRビル

物件番号	B-４	物件名称	新橋駅前MTRビル

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都港区新橋二丁目28番２他10筆
	住居表示	東京都港区新橋二丁目８番５号
	地積	1,069.88㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 （東京都心・臨海地域）
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下２階付８階建
	建築時期	平成11年４月
	延床面積	7,820.45㎡
	駐車場台数	29台
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況（千円）

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
（１）不動産賃貸事業収益		459,000
家賃		459,000
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
（２）不動産賃貸事業費用		73,367
公租公課		29,857
固定資産税		29,857
その他公租公課		－
諸経費		2,433
管理業務費		1,200
水道光熱費		－
損害保険料		204
信託報酬		－
その他費用		1,029
減価償却費		41,076
（３）NOI		426,709
（４）不動産賃貸事業損益		385,632
（５）資本的支出		－
（６）NCF		426,709

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成19年４月25日	信託受益権の概要	
前所有者	株式会社森トラスト・ホールディングス	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	18,000百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	18,200百万円
価格時点	平成19年３月１日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．平成26年度公租公課（千円）

固定資産税額	49,035
都市計画税額	10,507
合計	59,543

６．特記事項

（１）買取優先交渉権について

本投資法人は、本件不動産の全部または一部の買取に関し、株式会社森トラスト・ホールディングスまたは株式会社森トラスト・ホールディングスが指定する者に対して、優先交渉権を付与しています。

（２）越境物について

隣接建物の工作物及びダクト等が本件土地に越境しています。また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に越境しています。

これらの越境物について、「越境物に関する確認書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。

コーナン相模原西橋本店

物件番号	B-５	物件名称	コーナン相模原西橋本店

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	相模原市緑区西橋本五丁目４番４
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目４番３号
	地積	19,878.57㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域
建物	構造/階数	S造陸屋根/５階建
	建築時期	平成17年８月
	延床面積	40,283.77㎡
	駐車場台数	862台
	施工会社	東亜建設工業株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		(注)
家賃		
共益費		
土地賃貸収益		
その他賃貸事業収入		
(２)不動産賃貸事業費用		(注)
公租公課		
固定資産税		
その他公租公課		
諸経費		
管理業務費		
水道光熱費		
損害保険料		
信託報酬		
その他費用		
減価償却費		
(３)NOI		226,836
(４)不動産賃貸事業損益		185,402
(５)資本的支出		－
(６)NCF		226,836

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日	平成24年10月18日	信託受益権の概要	
前所有者	ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	7,460百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	7,560百万円
価格時点	平成24年９月１日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	42,089
都市計画税額	9,019
合計	51,108

６．特記事項

(１)工作物について

本件土地上に賃借人が建築確認申請手続きを経ることなく設置したカーポート等が存在します。当該カーポート等の取扱いについては本投資法人と賃借人の間で協議をしています。

(注)本件不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

渋谷フラッグ

物件番号	B-６	物件名称	渋谷フラッグ

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設・オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他１筆
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番６号
	地積	1,026.44㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下２階付９階建
	建築時期	平成21年８月
	延床面積	7,766.49㎡
	駐車場台数	49台
	施工会社	前田建設工業株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		
家賃		(注１)
共益費		
土地賃貸収益		
その他賃貸事業収入		
(２)不動産賃貸事業費用		
公租公課		(注１)
固定資産税		
その他公租公課		
諸経費		
管理業務費		
水道光熱費		
損害保険料		
信託報酬		
その他費用		
減価償却費		
(３)NOI		675,805
(４)不動産賃貸事業損益		652,408
(５)資本的支出		－
(６)NCF		675,805

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注２)
取得年月日	平成25年４月24日	信託受益権の概要	
前所有者	プライムリテール２有限会社	信託設定日	平成19年１月24日
		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得価格	32,040百万円	信託期間満了日	平成35年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	33,000百万円
価格時点	平成25年３月１日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	50,444
都市計画税額	10,809
合計	61,253

６．特記事項

(１)越境物について

隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。

(注１)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、やむを得ない事情により開示していません。

(注２)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

パークレーンプラザ

物件番号	C-1	物件名称	パークレーンプラザ

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		住宅
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番６
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
	地積	1,702.95㎡
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下１階付７階建
	建築時期	昭和63年６月
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置２棟を含みます。)
	駐車場台数	21台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		93,587
家賃		83,298
共益費		9,043
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		1,245
(２)不動産賃貸事業費用		34,271
公租公課		6,810
固定資産税		6,810
その他公租公課		－
諸経費		14,948
管理業務費		8,414
水道光熱費		3,411
損害保険料		160
信託報酬		－
その他費用		2,961
減価償却費		12,513
(３)NOI		71,828
(４)不動産賃貸事業損益		59,315
(５)資本的支出		1,290
(６)NCF		70,538

２．特定資産の概要

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成16年12月24日	信託受益権の概要	
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	3,200百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	3,260百万円
価格時点	平成16年12月24日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．平成26年度公租公課(千円)

固定資産税額	11,115
都市計画税額	2,385
合計	13,500

６．特記事項

(１)境界確認について
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(２)越境物について
本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。

(３)権利関係について
本件建物は区分所有建物となっていますが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。

ホテルオークラ神戸

物件番号	C-２	物件名称	ホテルオークラ神戸

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		ホテル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番１他１筆
	住居表示	神戸市中央区波止場町２番１号
	地積	30,944.44㎡
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下２階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/７階建　他６棟
	建築時期	平成元年３月 (平成７年３月増築)
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)
	駐車場台数	429台
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日	稼働日数 183日
(１)不動産賃貸事業収益		637,690
家賃		637,690
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		322,436
公租公課		94,976
固定資産税		94,976
その他公租公課		－
諸経費		33,782
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		8,472
信託報酬		2,000
その他費用		23,310
減価償却費		193,677
(３)NOI		508,931
(４)不動産賃貸事業損益		315,253
(５)資本的支出		66,310
(６)NCF		442,620

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	平成18年９月20日	信託受益権の概要	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	信託設定日	平成14年４月25日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	19,000百万円	信託期間満了日	平成34年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	18,600百万円
価格時点	平成18年８月29日
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所

５．平成26年度公租公課(千円)	
固定資産税額	155,440
都市計画税額	33,308
合計	188,749

６．特記事項

(１)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。

(２)越境物について

隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。

ｄ.ポートフォリオ全体にかかる情報

（ｉ）建物地震リスク調査レポートについて

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注１)	再調達価格(千円)	レポート日付
銀座MTRビル(注２)	8.1%	6,768,000	平成15年11月14日
三田MTビル	10.5%	4,929,000	平成15年７月７日
大阪丸紅ビル	3.4%	12,998,000	平成15年11月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	平成15年９月24日
大崎MTビル(注３)	11.5%	5,929,000	平成17年３月７日
ONビル	8.0%	10,455,300	平成20年８月21日
東京汐留ビルディング(注４)	6.0%	27,558,950	平成22年３月23日
天神プライム	6.4%	1,581,600	平成24年６月14日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	平成15年11月14日
フレスポ稲毛	－	－	－
イトーヨーカドー新浦安店	18.9%	6,413,000	平成16年５月20日
新橋駅前MTRビル	12.2%	1,384,325	平成19年２月28日
コーナン相模原西橋本店	13.5%	2,245,100	平成24年９月７日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	平成25年３月11日
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	平成16年11月18日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	平成18年８月29日
ポートフォリオPML(注５)	4.2%	113,369,320	平成25年４月２日

(注１)PMLについては、その算定において考慮される地震危険度は一定のものではなく、地震学等の知見の進歩によって地震のモデル等が変更された場合、その値が変化することがあります。PMLの詳細については、前記「２　投資方針／(1)投資方針／ｂ．投資不動産の投資及び運用方針／(ⅱ)投資不動産の取得方針／(イ)投資不動産のデューデリジェンス／投資不動産の取得における検討項目(注３)」をご覧ください。なお、フレスポ稲毛については、本投資法人が保有する不動産等資産が本件信託土地にかかる信託受益権のみであるため、建物地震リスク調査の対象にはなりません。また、イトーヨーカドー新浦安店及びホテルオークラ神戸については、かかるPML値が本投資法人における投資基準(単体PML値15%未満)を超過しているため、地震保険を付保しています。

(注２)銀座MTRビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注３)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の838,899)に対する再調達価格を記載しています。

(注４)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の50)に対する再調達価格を記載しています。

(注５)本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

（ⅱ）建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

また、修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人が全てを負担するものではありません。

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社	修繕費用 (年平均額)(注１)
銀座MTRビル(注２)	平成22年３月29日	株式会社安井建築設計事務所	143,516千円/年
三田MTビル	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	26,020千円/年
大阪丸紅ビル	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	171,440千円/年
新横浜TECHビル	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	126,293千円/年
大崎MTビル(注３)	平成22年４月６日	株式会社安井建築設計事務所	66,265千円/年
ONビル	平成25年12月29日	株式会社安井建築設計事務所	154,971千円/年
東京汐留ビルディング(注４)	平成22年４月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	121,656千円/年
天神プライム	平成24年６月14日	株式会社竹中工務店	13,897千円/年
イトーヨーカドー湘南台店	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	71,997千円/年
フレスポ稲毛(注５)	－	－	－
イトーヨーカドー新浦安店	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	45,089千円/年
新橋駅前MTRビル	平成26年１月31日	株式会社安井建築設計事務所	28,084千円/年
コーナン相模原西橋本店	平成24年９月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10,842千円/年
渋谷フラッグ	平成25年３月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8,492千円/年
パークレーンプラザ	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	15,103千円/年
ホテルオークラ神戸	平成23年９月30日	株式会社安井建築設計事務所	212,193千円/年

(注１)建物状況調査レポートに記載された修繕費用(緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用等を含みます。)の年平均額(もしくは記載された修繕費用合計額をもとに算出した年平均額)を記載しています。また、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注２)銀座MTRビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注３)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の838,899)に対する修繕費用を記載しています。

(注４)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。

(注５)フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

（ⅲ）不動産等資産における資本的支出について

（イ）資本的支出の予定

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期（第25期） 支払額	既支払総額 （当期含む）
銀座MTRビル （東京都中央区）	防災設備更新工事	自　平成26年５月 至　平成27年１月	53	－	－
銀座MTRビル （東京都中央区）	空調設備更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	15	－	－
三田MTビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　平成26年10月 至　平成26年10月	11	－	－
新横浜TECHビル （横浜市港北区）	駐車場改修工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	20	－	－
新横浜TECHビル （横浜市港北区）	防災設備更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	6	－	－
新横浜TECHビル （横浜市港北区）	エレベーター改修工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	6	－	－
ONビル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　平成26年11月 至　平成27年３月	39	－	－
イトーヨーカドー 湘南台店 （神奈川県藤沢市）	防災設備更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	6	－	－
イトーヨーカドー 新浦安店 （千葉県浦安市）	非常照明設備更新工事	自　平成27年２月 至　平成27年３月	18	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	自動扉改修工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	22	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	エレベーター改修工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	20	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	受水槽改修工事	自　平成27年１月 至　平成27年２月	17	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	冷却塔更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年２月	14	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	空調設備更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年３月	11	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	防災設備更新工事	自　平成26年12月 至　平成27年３月	10	－	－
ホテルオークラ神戸 （神戸市中央区）	高圧配電盤ブレーカー更新工事	自　平成27年１月 至　平成27年２月	5	－	－

(ロ)期中の資本的支出

平成26年９月30日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、第25期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	受変電設備更新工事	自　平成26年５月 至　平成26年５月	16
ONビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自　平成26年８月 至　平成26年９月	5
ONビル (東京都品川区)	防災設備更新工事	自　平成26年９月 至　平成26年９月	5
イトーヨーカドー 新浦安店 (千葉県浦安市)	屋上防水改修工事	自　平成26年７月 至　平成26年９月	56
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	エレベーター改修工事	自　平成26年７月 至　平成26年９月	22
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	空調設備更新工事	自　平成26年８月 至　平成26年９月	15
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ガスメーター更新工事	自　平成26年９月 至　平成26年９月	7
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	厨房冷凍機更新工事	自　平成26年９月 至　平成26年９月	6
その他	機能更新等	自　平成26年４月 至　平成26年９月	39
合計			176

(ハ)長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

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

計算期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
当期首積立金残高	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
当期積立額	229百万円	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円
当期積立金取崩額	229百万円	215百万円	115百万円	189百万円	176百万円
次期繰越額	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円

不動産等資産以外のその他投資資産の主要なものは以下のとおりです。

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	１件	3,152	3,152	3,152	3,152
合計	－	－	3,152	－	3,152

(注)一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネージメントに対する基金の返還請求権です。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成26年９月期の直近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１口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

計算期間	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	１口当たりの純資産額 (円)
第20期計算期間末 (平成24年３月末日)	289,933,751 (285,213,783)	141,427,008 (136,707,040)	584,409 (564,905)
第21期計算期間末 (平成24年９月末日)	296,515,837 (291,763,199)	141,459,649 (136,707,011)	584,544 (564,905)
第22期計算期間末 (平成25年３月末日)	301,896,879 (297,111,571)	141,492,268 (136,706,960)	584,678 (564,904)
第23期計算期間末 (平成25年９月末日)	333,200,418 (328,885,558)	141,021,919 (136,707,059)	116,547 (112,981) (注３)
第24期計算期間末 (平成26年３月末日)	334,053,263 (329,503,751)	158,637,057 (154,087,545)	120,179 (116,732) (注３)
第25期計算期間末 (平成26年９月末日)	334,429,053 (329,733,813)	158,782,741 (154,087,501)	120,289 (116,732)

(注１)括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行った後の金額です。

(注２)１口当たりの純資産額は、小数点第１位を切り捨てています。

(注３)本投資法人は、平成26年４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いました。１口当たりの純資産額については第23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、本投資口は、東京証券取引所に平成16年２月13日以降上場されており、平成26年９月期の直近６計算期間及び第25期中の月別の市場相場は以下のとおりです。

	回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間別最高・最低投資口価格(円)	決算年月	平成24年 ３月	平成24年 ９月	平成25年 ３月	平成25年 ９月	平成26年 ３月	平成26年 ９月
	最高	775,000	742,000	1,074,000	1,030,000	939,000 (注)160,800	203,500
	最低	590,000	608,000	661,000	750,000	793,000 (注)155,100	145,500

	月別	平成26年 ４月	平成26年 ５月	平成26年 ６月	平成26年 ７月	平成26年 ８月	平成26年 ９月
月別最高・最低投資口価格(円)	最高	158,000	164,100	172,000	177,100	192,000	203,500
	最低	145,500	152,400	159,000	163,400	174,600	188,700

(注)平成26年４月１日を効力発生日とする投資口１口につき５口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間における最高・最低投資口価格を示しています。

②【分配の推移】

平成26年９月期の直近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は以下のとおりです。

計算期間	分配総額(千円)	１口当たり分配金(円)
第20期 (平成23年10月１日～平成24年３月31日)	4,719,968	19,504
第21期 (平成24年４月１日～平成24年９月30日)	4,752,638	19,639
第22期 (平成24年10月１日～平成25年３月31日)	4,785,308	19,774
第23期 (平成25年４月１日～平成25年９月30日)	4,314,860	17,830
第24期 (平成25年10月１日～平成26年３月31日)	4,549,512	17,233
第25期 (平成26年４月１日～平成26年９月30日)	4,695,240	3,557

(注)平成26年４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いました。

③【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成26年９月期の直近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20期 (平成23年10月１日～平成24年３月31日)	3.4%	6.8%
第21期 (平成24年４月１日～平成24年９月30日)	3.4%	6.7%
第22期 (平成24年10月１日～平成25年３月31日)	3.4%	6.8%
第23期 (平成25年４月１日～平成25年９月30日)	3.1%	6.1%
第24期 (平成25年10月１日～平成26年３月31日)	3.0%	6.1%
第25期 (平成26年４月１日～平成26年９月30日)	3.0%	5.9%

(注)自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷２}×100

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13年９月21日	設立企画人(「日本総合ファンド株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)」)による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立にかかる届出
平成13年10月２日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
平成13年10月２日	本投資法人の成立
平成13年10月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成13年11月12日	内閣総理大臣による投信法第189条第１項に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号　関東財務局長第12号)
平成15年５月28日	規約の変更(資産運用報酬計算基準の変更並びに投信法及び税法等の改正による変更等)
平成15年９月29日	規約の変更(商号変更(施行日は平成15年11月１日))
平成15年11月27日	規約の変更(役員の投資法人に対する責任限定規定等)
平成16年２月13日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成17年６月16日	規約の変更(税法及び東京証券取引所の規則等の改正による変更並びに執行役員等の増員に備えた所要の変更等)
平成19年６月14日	規約の変更(会社法等の施行、投信法及び証券取引法等の改正による変更等)
平成21年６月17日	規約の変更(投信法等の改正及び金融商品取引法の施行、改正による変更等)
平成23年６月15日	規約の変更(租税特別措置法の改正による変更及び資産運用報酬支払時期変更に伴う所要の変更等)
平成25年６月21日	規約の変更(租税特別措置法施行令の改正による変更及び投資主との合意により投資口を有償で取得することを可能とするための法改正を条件とした規定の新設等)
平成26年４月１日	投資口の分割(投資口１口を５口に分割) 規約の変更(投資口分割に伴う発行可能投資口総口数の変更)

２【役員の状況】

本書の提出日現在、本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	堀野　郷	昭和51年４月	日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)入行	－
		平成９年３月	同行大阪支店次長	
		平成11年６月	同行都市開発部次長	
		平成12年６月	同行管理部長	
		平成13年12月	同行四国支店長	
		平成15年６月	同行審査部長	
		平成16年７月	森トラスト株式会社顧問	
		平成18年５月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社顧問	
		平成18年６月	同社代表取締役社長(現職)	
		平成19年７月	本投資法人執行役員(現職)	
監督役員	田中　清	昭和43年９月	司法試験合格	－
		昭和58年４月	大阪地方裁判所判事	
		昭和60年４月	大津地方・家庭裁判所彦根支部長判事	
		昭和63年４月	大阪法務局訟務部付(副部長・検事)	
		平成２年４月	大阪法務局訟務部長	
		平成５年４月	法務省訟務局総務課長	
		平成７年４月	法務大臣官房参事官(訟務担当)	
		平成８年４月	東京高等裁判所判事	
		平成９年３月	東京高等裁判所判事依頼退官	
		平成９年４月	弁護士登録(東京弁護士会所属) 銀座シティ法律事務所にてパートナーとして勤務	
		平成11年３月	銀座ファースト法律事務所開設　所長	
		平成15年８月	本投資法人監督役員(現職)	
		平成25年10月	弁護士法人銀座ファースト法律事務所　代表社員　弁護士(現職)	
		平成26年５月	株式会社ジェネクサス・ソリューションズ・ジャパン社外取締役(現職)	
監督役員	今尾　金久	昭和51年11月	監査法人中央会計事務所入所	－
		昭和55年９月	公認会計士登録	
		昭和56年１月	今尾公認会計士事務所開業(現職)	
		昭和58年２月	税理士登録	
		平成13年６月	米国公認会計士登録	
		平成15年８月	本投資法人監督役員(現職)	
		平成16年10月	東京スピリット投資法人監督役員	
		平成19年１月	税理士法人タックス・アイズ設立　代表社員(現職)	
		平成22年10月	東京スピリット投資法人監督役員(現職)	

(注１)堀野郷は、資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼任しており、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)による改正前の投信法第13条に基づき、平成19年６月５日付で、金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注２)執行役員が欠けた場合または法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成25年６月21日開催の第11回投資主総会において、補欠執行役員として山本道男を選任しました。なお、山本道男は資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の取締役です。

３【その他】

ａ．役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条、規約第19条)。

執行役員の任期は、就任後２年とします(規約第20条第１項本文)。但し、任期の満了前に退任した執行役員の補欠または増員として選任された執行役員の任期は、前任者または在任者の任期の残存期間と同一とします(規約第20条第１項但書)。

監督役員の任期は、就任後４年とします(規約第20条第２項本文)。但し、任期の満了前に退任した監督役員の補欠または増員として選任された監督役員の任期は、前任者または在任者の任期の残存期間と同一とします(規約第20条第２項但書)。

執行役員及び監督役員の解任には、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に当たる多数をもってこれを行う必要があります(投信法第106条)。執行役員または監督役員の職務の執行に関して不正な行為または法令もしくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員または監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主(６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員または監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号)。

ｂ．規約の変更、事業譲渡または事業譲受、出資の状況その他の重要事項

(ⅰ)規約等の重要事項の変更

本投資法人の規約の変更に伴う手続き等については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／(５)その他／ｄ．規約の変更に関する手続」をご覧ください。

(ⅱ)事業譲渡または事業譲受

該当事項はありません。

(ⅲ)出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

ｃ．訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

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、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第６条第１項)。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（ｉ）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。

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

（イ）資産の評価方法は、以下のとおり特定資産の種類毎に定めることとします。

(a)不動産等

１）不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

２）不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権

前記１）による評価を行ったうえで、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。

３）前記１）または２）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

信託財産を構成する資産が前記１）または２）の資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

４）不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記１）または２）の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

５）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

信託財産を構成する資産または不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が前記１）または２）の資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行ったうえで、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。

(b)有価証券（前記(a)２）ないし５）に該当するものを除きます。）

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

なお、前記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価を行うことができるものとします。

(c)金銭債権

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

(d)デリバティブ取引に係る権利

１）金融商品取引所に上場しているもの

金融商品取引所の最終価格（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また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。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。

２）金融商品取引所の相場のないもの

市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額。

３）前記１）及び２）にかかわらず一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(e)その他

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

(ロ)資産運用報告等に記載する目的で、貸借対照表価額と異なる価格を記載する場合には、前記(イ)(a)１)の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額」と読み替えて適用するものとします。

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

(ニ)前記(イ)の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した評価方法が適当でなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。

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

(a)当該評価方法の変更の事実及び変更日

(b)変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的な内容

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

(d)具体的な変更の理由

(e)その他、投資者保護上必要な事項

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

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

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

（５）【その他】

ａ．増減資に関する制限

（ⅰ）投資法人の成立後における投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口（規約第５条第１項）で、本書の提出日現在で132万口が発行されています（投資法人の出資総額の詳細は、前記「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」をご覧ください。）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数から発行済投資口の総数を控除した口数の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、投資法人の成立後における投資口の発行ができます。この場合において、募集投資口の口数、募集投資口の払込金額またはその算定方法、募集投資口と引き換えにする金銭の払込みの期日またはその期間は、各募集毎に均等に定め、募集投資口の払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければなりません（投信法第82条）。

（ⅱ）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が100分の50を超えるものとします。（規約第５条第２項）。

ｂ．解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（ⅰ）投資主総会の決議

（ⅱ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ⅲ）破産手続開始の決定

（ⅳ）投信法第143条の３第１項の規定または同法第144条において準用する会社法第824条第１項の規定による解散を命ずる裁判

（ⅴ）投信法第187条の登録の取消し

ｃ．オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行は行いません。

ｄ．規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。但し、投資主は書面または電磁的方法によって議決権を行使することが認められています。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、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。詳しくは、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／ａ．投資主総会における議決権／（ⅱ）」をご覧ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限または分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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、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。

e．関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（ｉ）資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者：森トラスト・アセットマネジメント株式会社

資産運用業務委託契約

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年６月末日です。
更新	期間満了日の３か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに２年間延長されるものとし、以後も同様とされます。
解約	１．本投資法人は、６か月前までに資産運用会社に対し、書面をもって解約通知を行うことにより、本投資法人の投資主総会の承認を条件として、契約を解約することができます。 ２．本投資法人は、資産運用会社が適用法令及び契約上の義務に違反し、もしくは当該義務の履行を怠った場合、または資産運用会社に資産運用業務を引き続き委託することに耐えない重大な事由が生じた場合は、役員会の決議に基づいて、資産運用会社に対する書面による通知により、契約を解約することができます。 ３．本投資法人は、資産運用会社が以下に掲げる事項に該当したときは、資産運用会社に対する書面による通知により、契約を解約します。 （１）資産運用会社が金融商品取引業者（投信法第199条第１号及び第２号に該当する者に限ります。）でなくなったとき （２）資産運用会社の役員もしくは使用人または子会社の役員もしくは使用人（本表において「役員等」といいます。）が本投資法人の監督役員となったとき （３）資産運用会社が、投資法人の監督役員に継続的な報酬を与えたとき （４）資産運用会社の役員等の親族が、本投資法人の監督役員となったとき （５）資産運用会社が、投資法人の監督役員に対して、無償または通常の取引価格より低い価格による事務所または資金の提供その他の特別の経済的利益の供与をしたとき （６）資産運用会社が解散したとき
変更	本投資法人及び資産運用会社は、適用法令の定めるところに従い、書面による事前の合意により、契約を変更することができます。

一般事務業務委託契約（機関の運営に関する一般事務業務委託契約）

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年２月末日です。
更新	期間満了日の３か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とされます。
解約	１．本投資法人または機関運営事務受託者が、３か月前までに相手方に対して書面により通知することにより、契約を解約することができます。 ２．本投資法人または機関運営事務受託者は、相手方当事者が以下に定める事由のいずれかに該当する場合には、相手方に対する書面による通知により、直ちに契約を解約することができます。 （１）契約に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるとき （２）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、または特別清算開始のいずれかの申立てがなされたとき、もしくは手形交換所の取引停止処分がなされたとき （３）本投資法人と森トラスト・アセットマネジメント株式会社との資産運用業務委託契約が終了したとき
変更	本投資法人及び機関運営事務受託者は、書面による合意及び法令に従って契約を変更することができます。

（ⅱ）一般事務受託者及び資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

一般事務業務委託契約（投資主名簿等管理事務等委託契約）

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年12月24日です。
更新	期間満了日の３か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とされます。
解約	１．本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。 ２．本投資法人または投資主名簿等管理人は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効します。 ３．１．及び２．により契約が終了するときは、それが投資主名簿等管理人のみの責めに帰すべき場合を除き、本投資法人は投資主名簿等管理人に別途協議のうえ、解約手数料を支払います。
変更	本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	１．特別口座の加入者が存在しなくなった場合、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きを行い、その手続きが完了したときに終了します。 ２．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、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きを行い、その手続きが完了したときに終了します。 ３．当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約を通知した場合、当該通知到達の日から２週間経過後もしくは当該通知において指定された日に終了します。 ４．本投資法人及び特別口座管理機関の間に一般事務業務委託契約（投資主名簿等管理事務等委託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由もしく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本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、当該通知到達の日から２週間経過後もしくは当該通知において指定された日に終了します。 ５．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務の手数料が著しく不適正になったにもかかわらず、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に、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、当該通知到達の日から２週間経過後もしくは当該通知において指定された日に終了します。
変更	本契約について、法令の変更または監督官庁並びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関の協議のうえ、速やかに変更します。

一般事務業務委託契約(会計事務等委託契約)

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年９月末日です。
更新	期間満了日の３か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	１．本投資法人及び会計事務等受託者が、書面により解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。 ２．本投資法人または会計事務等受託者は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効するものとします。 ３．本投資法人または会計事務等受託者について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、または特別清算開始のいずれかの申立てがなされたとき、もしくは手形交換所の取引停止処分がなされたときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効するものとします。
変更	本投資法人及び会計事務等受託者は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年９月末日です。
更新	期間満了日の３か月前までに相手方当事者に対する書面による何らの意思表示もないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	１．本投資法人及び資産保管会社が、書面により解約に合意したときは、当事者の合意によって指定したときから契約は失効します。 ２．本投資法人または資産保管会社は、その相手方が契約に違反し、催告後も違反が是正されないときは、書面による解除通知により、当該通知によって指定されたときから契約を失効するものとします。
変更	本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の規約、投信法を含む関係法令及び諸規則等を遵守することを条件として、当事者の合意により契約を変更することができます。

(ⅲ)一般事務受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務業務委託契約(第２回無担保投資法人債に関する事務委託契約)

期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	期間中の解約の定めはありません。
変更	本投資法人及び投資法人債に関する事務受託者は、契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者の合意により契約を変更することができます。

一般事務業務委託契約(第３回無担保投資法人債に関する事務委託契約)

期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	期間中の解約の定めはありません。
変更	本投資法人及び投資法人債に関する事務受託者は、契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者の合意により契約を変更することができます。

一般事務業務委託契約(第４回無担保投資法人債に関する事務委託契約)

期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	期間中の解約の定めはありません。
変更	本投資法人及び投資法人債に関する事務受託者は、契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者の合意により契約を変更することができます。

(ⅳ)特定関係法人：森トラスト株式会社

商標使用許諾契約

期間	本投資法人と資産運用会社との間の資産運用業務委託契約が終了するまでの間です。
更新	－
解約	本投資法人または商標使用許諾者は、その相手方当事者が契約の違反を犯した場合は、その者の損害賠償請求権の行使を妨げられることなく、直ちに契約を解除できます。但し、もしその違反が治癒可能であるならば、契約の解除は違反した当事者が、書面による通知を受けてから１か月以内に完全に治癒を行わない場合のみ発生します。
変更	－

不動産等の情報提供に関する協定書

期間	本書の提出日現在の期間満了日は、平成27年11月末日です。
更新	期間満了日の６か月前までに各当事者から何らの意思表示をしないときは、さらに３年間延長されるものとし、以後も同様とされます。
解約	各当事者の書面による合意により協定書を解除することができます。
変更	各当事者の書面による合意により協定書を変更することができます。

賃貸借契約

森トラスト株式会社との賃貸借契約については、物件毎の契約に定める条件に従います。契約期間、更新等については、前記「５　運用状況／(２)投資資産／③その他投資資産の主要なもの／ｂ．不動産等資産における賃貸借の状況一覧／(ⅲ)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項 ／(イ)森トラスト株式会社」をご覧ください。

ｆ．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】

ａ．法令に基づく制限

（ⅰ）資産運用会社は、金融商品取引法及び投信法の定めるところにより、その親法人等または子法人等がかかわる行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等または子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引または対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等または子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該資産運用会社の親法人等または子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、またはその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等または子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、または金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則に定める以下の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金商業等府令153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

(a) 金商業等府令第153条第１項各号に掲げる行為

(b) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該不動産特定共同事業契約にかかる出資の持分を取得することを内容とした運用を行うこと等。

(c) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が商品投資契約（商品投資に係る事業の規制に関する法律（平成３年法律第66号。その後の改正を含みます。）第２条第５項に規定する商品投資契約をいう。以下同じ。）の締結にかかる勧誘をする場合において、当該商品投資契約の締結が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該商品投資契約にかかる出資持分を取得することを内容とした運用を行うこと。

（ⅱ）利害関係人等との取引に関する投資法人の役員会承認及び同意（投信法第201条の2第1項、第2項、投信法施行規則第245条の2第4号から6号）

資産運用会社は、登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間の不動産の取得又は譲渡並びに不動産の賃貸（但し、投信法施行規則に定めるものを除く。）を行うことになるときは、当該投資法人の役員会における承認を得たうえで当該投資法人の同意を取得しなければなりません。

（ⅲ）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第２項、第４項、第５条第２項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己またはその取締役もしくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等（資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます（投信法第201条第１項、投信法施行令第123条）。）その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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。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、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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。

(ⅳ)資産の運用の制限(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条)

登録投資法人は、(１)その執行役員または監督役員、(２)その資産の運用を行う資産運用会社、(３)その執行役員または監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(４)その資産の運用を行う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。)、監査役もしくは執行役もしくはこれらに類する役職にある者または使用人との間で以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません。

(イ)有価証券の取得または譲渡

(ロ)有価証券の貸借

(ハ)不動産の取得または譲渡

(ニ)不動産の貸借

(ホ)不動産の管理の委託

(ヘ)宅地の造成または建物の建築を自ら行うことにかかる取引等以外の特定資産にかかる取引

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

b．利害関係人等との取引における自主ルール

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する社内規程として「利害関係人取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の法定利害関係人等との取引のみならず、その他の利益相反のおそれのある者との取引等にかかる弊害の排除に努めており、資産運用規程においても利害関係人取引規程に従った取引を行う旨を明記しています。利害関係人取引規程の概要は以下のとおりです。

(ⅰ)利害関係人等の範囲

利害関係人取引規程において、「利害関係人等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいうとされています(以下「b.利害関係人等との取引における自主ルール」において「利害関係人等」といいます。)。

(イ)資産運用会社の法定利害関係人等(投信法第201条第１項、投信法施行令第123条)

(ロ)株式会社森トラスト・ホールディングスが直接または間接に10%以上の株式を保有し、かつ常勤役員を派遣している会社

(ⅱ)利害関係人等との取引の実行の基準

資産運用会社は、利害関係人取引規程において、本投資法人と利害関係人等との間の取引を行う場合には、以下の各取引類型に規定された基準に従ってこれを行わなければならない旨定めています。

(イ)利害関係人等からの特定資産の取得

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

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

なお、今後、本投資法人の投資適格物件を利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「取得価格」に、利害関係人等が当該物件取得のために負担した諸費用(SPC組成費用、仲介手数料、デューデリジェンス費用、専門家報酬等)相当額を含めることにより、利害関係人等からの物件取得の際の上限価格である不動産鑑定士の鑑定評価額を超過した金額で取得することができることとします。

(b)その他の特定資産の場合

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

(ロ)利害関係人等への特定資産の譲渡

(a)不動産等資産の場合

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

(b)その他の特定資産の場合

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

(ハ)不動産等資産の取得、譲渡または賃貸を利害関係人等が媒介した場合における利害関係人等への媒介手数料の支払

(a)取得

支払うべき媒介手数料の額は、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または建物を基準とします。)で、本投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務委託契約第９条１項(３)規定の運用報酬３を控除した残額を上限とします。

(b)譲渡

支払うべき媒介手数料の額は、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または建物を基準とします。)で、本投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務委託契約第９条１項(４)規定の運用報酬４を控除した残額を上限とします。

(c)賃貸

支払うべき媒介手数料の額は、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または建物を基準とします。)とします。

(ニ)利害関係人等への不動産等資産の管理の委託

(a)不動産等資産を取得した時に、

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

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

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

(ホ)利害関係人等との不動産等資産の賃貸借契約の締結

賃貸借契約の内容は、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によります。

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

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

(iii)利害関係人等との取引の実行プロセス

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

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

(a)取引にかかる事項を記載した書面

(b)利害関係人等を選定する理由を記載した書面

(c)当該取引の価格または金額の決定に至る経緯を記載した書面

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

(ロ)リスク管理委員会は、当該取引についてリスク管理及びコンプライアンスの観点から問題点の有無について審議します。

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

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

(ホ)経営投資委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書の内容を踏まえて、当該取引案を承認するか否かを決議し、その結果を資産運用会社の取締役会に報告します。

(ヘ)経営投資委員会は、当該取引案件について可決したときは、当該案件について、リスク管理委員会の意見書及び前記(イ)記載の書類を付して、本投資法人の役員会に付議します。但し、経営投資委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書に問題点の指摘や妥当でない旨の意見が記載されているにもかかわらず当該取引案件を可決した場合、前記の各書面に加えて、当該リスク管理委員会の意見を採用しない理由を明記した書面を添付します。

(ト)資産運用会社は、本投資法人の役員会が当該取引案件について承認した場合、当該利害関係人取引を行うことができます。

(ⅳ)資産運用会社は、利害関係人等との取引を行った場合には、以下の(イ)ないし(ハ)に掲げる場合に応じ、当該(イ)ないし(ハ)のそれぞれに定める事項を、(イ)及び(ロ)の場合には開示を要求する法令、諸規則またはガイドラインの定めに従い、(ハ)の場合にはプレスリリースまたはその他の適宜の方法により、投資主へ開示します。

(イ)金融商品取引法その他の法令並びに関連ガイドラインに従って一定の事項の開示が要求される場合については、当該開示が要求される事項

(ロ)本投資法人の投資証券または投資法人債券を上場した金融商品取引所の定める規則、規程及びそれらの特例その他の証券取引の諸規則に従って一定の事項の適時開示が要求される場合については、当該開示が要求される事項

(ハ)前２項所定の場合以外で、取引金額等本投資法人の資産規模等に鑑みて、運用資産等に関する重要な利害関係人取引であって、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすものと本投資法人または資産運用会社が判断した場合には、当該利害関係人取引の概要

ｃ．利害関係人等との取引実績

第25期における利害関係人等との取引実績は以下のとおりです。

(ⅰ)取引状況

該当事項はありません。

(ⅱ)支払手数料等

区　　分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(B／A)(%)
		支　払　先	支払金額(B)(千円)	
損害保険料	22,986	エムティジェネックス株式会社	13,947	60.7
建物管理委託料	293,630	森トラスト株式会社	4,483	1.5
		森トラスト・ビルマネジメント株式会社	63,101	21.5

(注１)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第１項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注２)上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金等（工事管理手数料を含みます。）は以下のとおりです。

森トラスト株式会社　659千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社　60千円
エムティジェネックス株式会社　9,298千円

(ⅲ)継続中である利害関係人等との取引

平成26年９月30日現在において継続中である、利害関係人等との不動産等資産にかかる賃貸借契約は以下のとおりです。

利害関係人等	取引の内容
森トラスト株式会社	三田MTビルの賃貸借(マスターリース契約) 期間：平成25年４月10日乃至平成28年３月31日
	大崎MTビルの賃貸借(マスターリース契約) 期間：平成25年４月１日乃至平成28年３月31日
	東京汐留ビルディングの賃貸借(マスターリース契約) 期間：①平成22年４月13日乃至平成32年４月12日(オフィス・店舗) ②平成22年４月13日乃至平成47年12月31日(ホテル)
エムティジェネックス株式会社	渋谷フラッグの賃貸借(駐車場賃貸借契約) 期間：平成26年３月１日乃至平成28年２月29日

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）【投資主の権利】

ａ．投資主総会における議決権

（ⅰ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号）。その議決権の及ぶ範囲は、以下のとおりです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用業務委託契約の締結及び解約の承認または同意（投信法第198条第２項、第205条第２項、第206条第１項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の２）

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第３号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法または本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ⅱ）本投資法人の投資主が有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

（イ）投資主総会の決議は、法令または規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）。

（ロ）規約の変更は、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行います（投信法第140条、第93条の２第２項、規約第12条第１項）。

（ハ）投資主は本投資法人の他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、当該投資主または代理人は、投資主総会毎に代理権（代理人の資格を含みます。）を証明する書面を本投資法人に提出するものとします（規約第12条第２項）。

（ニ）投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時（特定の時をもって書面による議決権の行使の期限とする旨を定めるときは、その特定の時）までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、投信法施行規則第140条第３号、第156条、規約第13条第１項）。

（ホ）書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

（ヘ）本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。電磁的方法による議決権の行使は、投信法施行令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時（特定の時をもって電磁的方法による議決権の行使の期限とする旨を定めるときは、その特定の時）までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、投信法施行令第59条第１項第５号、投信法施行規則第115条、第140条第７号イ、第157条、規約第14条第１項）。

（ト）電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

（チ）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

（リ）前記（チ）の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

（ヌ）本投資法人は、規約第28条に定める決算期から３か月以内に投資主総会を開催する時は、直前の決算期における最終の投資主名簿に記載または記録された投資主をもって、その招集にかかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第16条第１項）。

（ル）前記（ヌ）の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議によって、あらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載または記録されている投資主または登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主または登録投資口質権者とすることができるものとします（規約第16条第２項）。

b．その他の共益権

（ⅰ）代表訴訟提起権（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第７編第２章第２節）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員または会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該投資主は本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ⅱ）投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続きもしくは決議の方法が法令もしくは規約に違反しているもしくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、または決議について特別の利害関係を有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、決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

（ⅲ）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内ではない行為その他法令もしくは規約に違反する行為をし、また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できない損害が生ずるおそれがある場合には、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、当該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きに入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ⅳ）投資法人の成立後における投資口の発行無効訴権（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、投資法人の成立後における投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、発行にかかる投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して投資口の発行無効の訴えを提起することにより、当該発行の無効を主張できます。

（ⅴ）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、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することにより、当該合併の無効を主張できます。

（ⅵ）投資口の発行の差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

（１）投信法第82条第１項の募集に係る投資口の発行が法令もしくは規約に違反する場合または（２）当該投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して当該投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ⅶ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに、（１）一定の事項を投資主総会の目的とするべきことを請求することができ、また、（２）投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を投資主に通知すること（投資主総会の招集通知に記載し、または記録すること）を請求することができます。

（ⅷ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続きがなされない場合等には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ⅸ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会招集の手続き及び決議の方法を調査させるため投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任を請求することができます。また、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為または法令もしくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、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は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し、検査役の選任を請求することができます。

（ⅹ）執行役員等解任請求権（投信法第104条、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員または監督役員の職務遂行に関し不正の行為または法令もしくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたとき等には、当該投資主総会の日から30日以

内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(xi)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、または生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理また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。

c．分配金請求権(投信法第77条第２項第１号、第137条、規約第29条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。分配金は、金銭によって、決算期の最終の投資主名簿に記載または記録されている投資主または登録投資口質権者を対象として投資口の所有口数または登録投資口質権の対象となる投資口の口数に応じて、支払われます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／(３)分配方針」をご覧ください。

d．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、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受けることができます。

e．払戻請求権(規約第６条第１項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

f．投資口の処分権(投信法第78条第１項、第３項、社債株式等振替法第228条、第140条)

投信法上、投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができる旨規定されていますが、本書の提出日現在、本投資法人の投資口は社債株式等振替法に定める振替投資口に該当するため、投資口の譲渡は、譲受人が口座管理機関に対し振替の申請をして振替口座簿に当該譲渡にかかる数の増加の記載または記録を受けることにより行われることになります(社債株式等振替法第228条、第140条)。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名または名称及び住所を投資主名簿に記載または記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第１項)。また、特別口座に記載または記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まずは投資主が口座管理機関に開設した口座に振替えたうえで、譲受人の口座に振替える必要があります。

g．投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条、社債株式等振替法第227条第２項)

投信法上、投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口にかかる投資証券の交付を受けることができ(投信法第85条第１項)、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできる旨規定されていますが(投信法第85条第３項、会社法第217条)、本書の提出日現在、本投資法人の投資口は社債株式等振替法に定める振替投資口に該当するため、本投資法人は投資証券を発行することができません。但し、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合も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、または投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第２項)。

h．帳簿等閲覧権(投信法第128条の３第１項)

投資主は、投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿またはこれらに関する資料の閲覧または謄写を請求することができます。この場合においては、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

i．少数投資主権の行使手続(社債株式等振替法第228条、第154条)

本振替投資口にかかる少数投資主権の行使に際し、本投資法人その他の第三者に対する対抗要件の有無は、投資主名簿の記載または記録ではなく、振替口座簿の記載または記録により判断されます。そのため、投資主は、少数投資主権の行使にあたり、振替機関が本投資法人に対し自己の氏名または名称及び住所その他一定の事項に関する通知(個別投資主通知)を行うよう、投資主が口座を開設している口座管理機関に対して申し出る必要があります。投資主は、かかる個別投資主通知が振替機関から本投資法人に対してなされた後４週間が経過する日までの間、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】

ａ．元利金支払請求権

投資法人債権者は、社債株式等振替法に定める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。

ｂ．投資法人債の譲渡

本投資法人が発行する投資法人債は、社債株式等振替法に定める振替投資法人債に該当するため、投資法人債の権利移転は機構及び一般振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされています。

ｃ．投資法人債権者集会における議決権

（ⅰ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について決議を行うことができます(投信法第139条の10第２項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項)。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)。

（ⅱ）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)。

（イ）原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。

（ロ）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、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、出席した議決権者の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

（ⅲ）投資法人債総額の10分の１以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人または投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項)。かかる請求がなされた後、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等には、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)。

（ⅳ）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また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)。

ｄ．投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、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)。

ｅ．担保提供制限

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及び第４回無担保投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、国内で今後発行する他の無担保投資法人債(但し、次項で定義する担保切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く。)のために担保権を設定する場合は、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。

ｆ．その他の特約

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は、担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。なお、担保切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、または本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(英文名称：MORI TRUST Asset Management Co.,Ltd.)

ｂ．資本金の額

本書の提出日現在　　４億円

ｃ．事業の内容

(イ)投資法人の設立企画人としての業務
(ロ)投資運用業
(ハ)第二種金融商品取引業
(ニ)投信法に基づく一般事務の受託業務
(ホ)不動産に関する投資顧問業務
(ヘ)投資助言業
(ト)(ロ)に付帯する資金調達の計画、助言またはコンサルティング業務
(チ)不動産の管理に関する助言またはコンサルティング業務
(リ)不動産の取得、保有及び売却に関する助言またはコンサルティング業務
(ヌ)不動産の売買・賃貸借の代理または媒介業務
(ル)不動産の管理業務
(ヲ)建物の構造・設備の調査、土壌汚染等の環境調査及び不動産の賃貸・売買市場動向調査等に関する業務
(ワ)不動産の所有・売買及び賃貸借
(カ)有価証券への投資
(ヨ)前記各項に関連または付随する一切の業務

ｄ．会社の沿革

年月日	事項
平成12年２月28日	会社設立
平成12年４月19日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号　国土交通大臣(３)第6009号)
平成12年10月５日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録 (登録番号　国土交通大臣第000001号)
平成13年５月17日	宅地建物取引業取引一任代理等認可取得 (認可番号　国土交通大臣第４号)
平成13年６月20日	投資法人資産運用業認可取得(認可番号　内閣総理大臣第10号)
平成13年７月17日	一般社団法人投資信託協会入会
平成13年８月23日	森トラスト大和不動産投信株式会社から日本総合ファンド株式会社へ商号変更
平成14年３月１日	本店移転(港区虎ノ門二丁目３番17号から港区虎ノ門一丁目25番５号へ)
平成15年11月１日	日本総合ファンド株式会社から森トラスト・アセットマネジメント株式会社(現商号)へ商号変更
平成18年２月３日	機関の運営に関する業務にかかる兼業の承認取得
平成19年９月30日	金融商品取引業みなし登録(登録番号　関東財務局長(金商)第407号)
平成21年３月９日	本店移転(港区虎ノ門一丁目25番５号から現住所へ)

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／(４)投資法人の機構」をご覧ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の提出日現在）

名称	住所	所有株式数	所有株式数の比率(%)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目３番17号	5,200株	65.0
株式会社パルコ	東京都豊島区南池袋一丁目28番２号	800株	10.0
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番１号	800株	10.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目１番２号	400株	5.0
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	400株	5.0
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	400株	5.0
合計	－	8,000株	100.0

（４）【役員の状況】

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	堀野　郷	昭和51年４月 平成９年３月 平成11年６月 平成12年６月 平成13年12月 平成15年６月 平成16年７月 平成18年５月 平成18年６月 平成19年７月	日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行)入行 同行大阪支店次長 同行都市開発部次長 同行管理部長 同行四国支店長 同行審査部長 森トラスト株式会社顧問 森トラスト・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) 森トラスト総合リート投資法人執行役員(現職)	－
取締役	小師　直人	昭和48年４月 昭和61年９月 平成３年４月 平成11年２月 平成11年６月 平成14年４月 平成14年10月 平成15年５月 平成18年７月 平成18年８月 平成20年６月 平成20年８月	長銀不動産株式会社入社 日本ランディック株式会社(長銀不動産より営業譲渡)ニューヨーク事務所所長 同社国際部課長 同社国際部長 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)ビル事業本部営業部副参事 日本総合ファンド株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)企画総務部シニアマネージャー 同社投資運用部シニアマネージャー ＭＴファシリティサービス株式会社(現森トラスト・ビルマネジメント株式会社)管財担当副参事 森トラスト・アセットマネジメント株式会社投資運用部専任部長 同社投資運用部長 同社取締役投資運用部長 同社取締役(現職)	－
取締役 企画財務部長	山本　道男	昭和50年４月 平成９年６月 平成15年９月 平成19年６月 平成19年７月 平成21年６月 平成23年６月	株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行)入行 同行名古屋営業第二部長 ライフ住宅ローン株式会社(現三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社)出向 株式会社新生銀行コンシューマーアンドコマーシャルファイナンス本部部長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社コンプライアンス・オフィサー 同社取締役コンプライアンス・オフィサー 同社取締役企画財務部長(現職)	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	髙谷　信之	昭和45年４月 平成元年３月 平成４年８月 平成７年11月 平成11年５月 平成12年６月 平成13年４月 平成15年３月 平成16年４月 平成20年２月 平成21年６月 平成22年６月 平成22年９月 平成23年６月 平成24年６月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行)入行 同行ロンドン支店副支店長 同行総合金融開発部上席調査役 三和信託銀行株式会社(現三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社)取締役企画総務部長 同行代表取締役常務 株式会社ビーエスピー取締役ＩＴソリューション事業部長 株式会社ビーエスピーソリューションズ代表取締役社長 ザインエレクトロニクス株式会社監査役(現職) 株式会社ビーエスピーソリューションズ代表取締役会長 森トラスト株式会社顧問 ＭＴラボ株式会社取締役副会長 エムティジェネックス株式会社常勤監査役(現職) 東洋ハウジング管理株式会社監査役(現職) 森トラスト・アセットマネジメント株式会社取締役(現職) 東洋グリーン建物株式会社監査役(現職)	－
監査役 (非常勤)	高橋　信	昭和63年４月 平成６年10月 平成８年７月 平成11年６月 平成13年９月 平成15年６月 平成18年８月 平成23年５月 平成23年７月 平成24年６月 平成24年６月 平成24年７月 平成25年６月	森ビル株式会社入社 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)社長室財務担当主任 同社経理部財務担当係長 同社経営企画部主事 森トラスト株式会社経営企画部経営企画担当課長 日本総合ファンド株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)監査役(現職) 森トラスト株式会社投資事業本部次長 株式会社パルコ社外取締役 森トラスト株式会社投資事業本部部長 フォレセーヌ株式会社取締役(現職) アーバンライフ株式会社取締役(現職) 森トラスト株式会社執行役員投資事業本部部長 森トラスト株式会社取締役(現職)	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資法人の資産の運用を行うとともに投資法人の機関の運営に関する業務を行っています。本書の提出日現在、資産運用会社が資産の運用を受託し、機関の運営に関する事務を受託している投資法人は本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．一般事務受託者(投信法第117条第２号、第３号、第５号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)及び資産保管会社

（ⅰ）名称

三井住友信託銀行株式会社

（ⅱ）資本金の額

平成26年９月30日現在　　342,037百万円

（ⅲ）事業の内容

信託業務及び銀行業を営んでいます。

ｂ．一般事務受託者(投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務。)

（ⅰ）名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（ⅱ）資本金の額

平成26年９月30日現在　　324,279百万円

（ⅲ）事業の内容

信託業務及び銀行業を営んでいます。

ｃ．特定関係法人

（ⅰ）名称

森トラスト株式会社

（ⅱ）資本金の額

平成26年９月30日現在　　10,000百万円

（ⅲ）事業の内容

不動産開発、ホテル経営及び投資事業を営んでいます。

ｄ．特定関係法人

（ⅰ）名称

株式会社森トラスト・ホールディングス

（ⅱ）資本金の額

平成26年９月30日現在　　51百万円

（ⅲ）事業の内容

持株会社として、各事業を営む会社を経営管理しています。

（２）【関係業務の概要】

ａ．一般事務受託者及び資産保管会社

一般事務受託業務及び資産保管業務(前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／４　手数料等及び税金／(３)管理報酬等／ｄ．一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご覧ください。)

ｂ．一般事務受託者

一般事務受託業務(前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／４　手数料等及び税金／(３)管理報酬等／ｄ．一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご覧ください。)

ｃ．特定関係法人

本投資法人に対する商標使用許諾、本投資法人に対する不動産等の情報提供及び本投資法人からの運用資産の賃借

ｄ．特定関係法人
本投資法人に対する不動産等の情報提供

（３）【資本関係】
ａ．一般事務受託者及び資産保管会社
該当事項はありません。

ｂ．一般事務受託者
該当事項はありません。

ｃ．特定関係法人
該当事項はありません。

ｄ．特定関係法人
平成26年９月30日現在、本投資法人の投資口を300,000口保有しています。

第５【投資法人の経理状況】

財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」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」に基づいて作成しています。

監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第25期計算期間(平成26年４月１日から平成26年９月30日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,744,393	13,307,571
信託現金及び信託預金	1,703,139	1,747,821
営業未収入金	50,902	64,243
前払費用	32,783	74,324
繰延税金資産	17	13
その他	26	675
流動資産合計	13,531,262	15,194,649
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,114,975	53,205,898
減価償却累計額	△14,161,520	△15,209,147
建物（純額）	38,953,454	37,996,750
構築物	680,023	680,023
減価償却累計額	△457,014	△508,374
構築物（純額）	223,009	171,649
機械及び装置	129,304	129,304
減価償却累計額	△107,179	△111,759
機械及び装置（純額）	22,124	17,544
工具、器具及び備品	129,939	131,512
減価償却累計額	△71,904	△79,814
工具、器具及び備品（純額）	58,034	51,697
土地	182,127,407	182,127,407
信託建物	※1 17,398,841	※1 17,480,223
減価償却累計額	△4,227,691	△4,554,956
信託建物（純額）	13,171,149	12,925,267
信託構築物	55,418	55,418
減価償却累計額	△38,355	△39,552
信託構築物（純額）	17,063	15,866
信託機械及び装置	2,277	2,277
減価償却累計額	△2,163	△2,163
信託機械及び装置（純額）	113	113
信託工具、器具及び備品	35,114	37,751
減価償却累計額	△9,100	△11,847
信託工具、器具及び備品（純額）	26,014	25,903
信託土地	85,845,199	85,845,199
有形固定資産合計	320,443,571	319,177,400
無形固定資産		
その他	240	240
無形固定資産合計	240	240
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	18,683	9,382
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	32,285	22,984
固定資産合計	320,476,096	319,200,625

（単位：千円）

	前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
繰延資産		
投資法人債発行費	45,904	33,777
繰延資産合計	45,904	33,777
資産合計	334,053,263	334,429,053
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,063	230,737
短期借入金	22,000,000	19,500,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	19,000,000
未払金	103,871	146,259
未払費用	531,718	515,388
未払配当金	12,549	10,995
未払法人税等	688	612
未払消費税等	189,833	193,048
前受金	1,460,864	1,459,285
預り金	4,011	4,275
信託預り金	15,423	5,537
流動負債合計	49,486,024	46,066,140
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	104,000,000	107,500,000
預り敷金及び保証金	10,631,919	10,781,923
信託預り敷金及び保証金	247,752	247,752
繰延税金負債	50,509	50,495
固定負債合計	125,930,181	129,580,170
負債合計	175,416,206	175,646,311
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	97,352	97,352
任意積立金合計	97,352	97,352
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,549,664	4,695,349
剰余金合計	4,647,017	4,792,701
投資主資本合計	158,637,057	158,782,741
純資産合計	※3 158,637,057	※3 158,782,741
負債純資産合計	334,053,263	334,429,053

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　8,523,208	※1　8,636,252
その他賃貸事業収入	※1　265,754	※1　309,881
営業収益合計	8,788,962	8,946,134
営業費用		
賃貸事業費用	※1　3,072,919	※1　3,206,002
資産運用報酬	301,288	304,335
資産保管手数料	15,168	15,026
一般事務委託手数料	45,906	49,922
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	46,936	41,842
営業費用合計	3,491,399	3,626,309
営業利益	5,297,562	5,319,824
営業外収益		
受取利息	1,456	1,371
違約金収入	1,165	770
未払分配金戻入	1,882	2,235
受取保険金	4,204	3,882
協賛金収入	1,300	－
その他	421	－
営業外収益合計	10,430	8,259
営業外費用		
支払利息	652,694	580,973
投資法人債利息	50,241	38,914
投資口交付費	42,301	－
投資法人債発行費償却	12,216	12,127
営業外費用合計	757,453	632,014
経常利益	4,550,538	4,696,069
税引前当期純利益	4,550,538	4,696,069
法人税、住民税及び事業税	978	884
法人税等調整額	2	△11
法人税等合計	981	873
当期純利益	4,549,557	4,695,196
前期繰越利益	107	152
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,549,664	4,695,349

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　平成25年10月１日　至　平成26年３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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	136,609,600	97,352	97,352	4,314,967	4,412,319	141,021,919	141,021,919
当期変動額							
新投資口の発行	17,380,440					17,380,440	17,380,440
剰余金の配当				△4,314,860	△4,314,860	△4,314,860	△4,314,860
当期純利益				4,549,557	4,549,557	4,549,557	4,549,557
当期変動額合計	17,380,440	－	－	234,697	234,697	17,615,137	17,615,137
当期末残高	153,990,040	97,352	97,352	4,549,664	4,647,017	158,637,057	158,637,057

当期（自　平成26年４月１日　至　平成26年９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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,990,040	97,352	97,352	4,549,664	4,647,017	158,637,057	158,637,057
当期変動額							
剰余金の配当				△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512	△4,549,512
当期純利益				4,695,196	4,695,196	4,695,196	4,695,196
当期変動額合計	—	—	—	145,684	145,684	145,684	145,684
当期末残高	153,990,040	97,352	97,352	4,695,349	4,792,701	158,782,741	158,782,741

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
Ⅰ．当期未処分利益	4,549,664,511	4,695,349,041
Ⅱ．分配金の額	4,549,512,000	4,695,240,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(17,233)	(3,557)
Ⅲ．任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	14,786
Ⅳ．次期繰越利益	152,511	94,255
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第１項に従い、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数264,000口の整数倍数の最大値となる4,549,512,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第29条第１項に従い、当期未処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除した残額を超えない額で発行済投資口数1,320,000口の整数倍数の最大値となる4,695,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,550,538	4,696,069
減価償却費	1,438,802	1,442,685
投資法人債発行費償却	12,216	12,127
投資口交付費	42,301	－
受取利息	△1,456	△1,371
支払利息	702,935	619,887
営業未収入金の増減額（△は増加）	15,950	△13,341
営業未払金の増減額（△は減少）	△24,946	63,674
未払消費税等の増減額（△は減少）	86,414	3,214
前受金の増減額（△は減少）	25,367	△1,579
その他	△23,449	△35,331
小計	6,824,674	6,786,034
利息の受取額	1,456	1,371
利息の支払額	△752,042	△643,396
法人税等の支払額	△1,098	△961
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,072,989	6,143,048
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△84,090	△47,693
信託有形固定資産の取得による支出	△81,955	△86,433
預り敷金及び保証金の返還による支出	△26,788	△41,103
預り敷金及び保証金の受入による収入	212,375	191,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,542	15,877
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△15,500,000	△2,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△17,975,000	△14,500,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	－
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△22,570	－
投資口の発行による収入	17,338,247	－
分配金の支払額	△4,316,174	△4,551,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,975,497	△4,551,065
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,117,034	1,607,860
現金及び現金同等物の期首残高	11,330,497	13,447,532
現金及び現金同等物の期末残高	13,447,532	15,055,393

（６）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～47年 構築物　２～37年 機械及び装置　２～17年 工具、器具及び備品　２～18年
２．繰延資産の処理方法	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。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
４．キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (１)手許現金及び信託現金 (２)随時引出し可能な預金及び信託預金 (３)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資
５．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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 (３)信託預り金 (４)信託預り敷金及び保証金
６．消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
１．国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　38,340千円	信託建物　38,340千円
２．当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円
３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

（単位：千円）

期別 項目	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
１．不動産賃貸事業損益の内訳	A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　8,107,854 共益費　291,744 土地賃貸収益　123,609 計　8,523,208 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　38,338 付帯収益　165,189 その他収益　62,225 計　265,754 不動産賃貸事業収益合計　8,788,962 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　304,961 水道光熱費　274,053 公租公課　910,039 損害保険料　26,180 修繕費　99,621 減価償却費　1,438,802 その他費用　19,261 不動産賃貸事業費用合計　3,072,919 C．不動産賃貸事業損益（A-B）　5,716,042	A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　8,223,513 共益費　289,130 土地賃貸収益　123,609 計　8,636,252 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　54,759 付帯収益　188,320 その他収益　66,801 計　309,881 不動産賃貸事業収益合計　8,946,134 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　307,474 水道光熱費　299,953 公租公課　961,929 損害保険料　22,986 修繕費　147,291 減価償却費　1,442,685 その他費用　23,682 不動産賃貸事業費用合計　3,206,002 C．不動産賃貸事業損益（A-B）　5,740,131

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口数　264,000口	発行可能投資口の総口数　10,000,000口 発行済投資口数　1,320,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	（平成26年３月31日現在） 現金及び預金　11,744,393千円 信託現金及び信託預金　1,703,139千円 現金及び現金同等物　13,447,532千円	（平成26年９月30日現在） 現金及び預金　13,307,571千円 信託現金及び信託預金　1,747,821千円 現金及び現金同等物　15,055,393千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
オペレーティング・リース取引	（貸主側） 未経過リース料 １年内　12,524,966千円 １年超　58,462,492千円 合計　70,987,459千円	（貸主側） 未経過リース料 １年内　12,192,598千円 １年超　53,280,812千円 合計　65,473,410千円

〔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

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

（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

借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等によって調達した資金は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。借入金及び預り敷金は流動性リスクに晒されていますが、企画財務部及び投資運用部からの報告に基づき資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

なお、機動的な資金調達手段を確保するために極度借入枠設定契約を締結しています。

（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等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成26年３月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（(注２)参照）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(１)現金及び預金	11,744,393	11,744,393	－
(２)信託現金及び信託預金	1,703,139	1,703,139	－
資産合計	13,447,532	13,447,532	－
(１)短期借入金	22,000,000	22,000,000	－
(２)１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,027,764	27,764
(３)１年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,055,489	55,489
(４)投資法人債	11,000,000	11,043,518	43,518
(５)長期借入金	104,000,000	104,958,887	958,887
(６)預り敷金及び保証金	3,937,496	3,775,134	△162,361
(７)信託預り敷金及び保証金	247,752	224,312	△23,439
負債合計	166,185,248	167,085,107	899,859

平成26年９月30日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（(注２)参照）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(１)現金及び預金	13,307,571	13,307,571	－
(２)信託現金及び信託預金	1,747,821	1,747,821	－
資産合計	15,055,393	15,055,393	－
(１)短期借入金	19,500,000	19,500,000	－
(２)１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,014,492	14,492
(３)１年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,052,296	52,296
(４)投資法人債	11,000,000	11,038,221	38,221
(５)長期借入金	107,500,000	108,848,482	1,348,482
(６)預り敷金及び保証金	3,984,428	3,864,896	△119,531
(７)信託預り敷金及び保証金	247,752	230,465	△17,286
負債合計	166,232,180	167,548,854	1,316,674

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(１)現金及び預金　(２)信託現金及び信託預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(１)短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(２)１年内償還予定の投資法人債（４)投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

（３）１年内返済予定の長期借入金　（５）長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（６）預り敷金及び保証金　（７）信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（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

預り敷金及び保証金のうち下記の預り敷金及び保証金については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

区分	貸借対照表計上額（千円）	
	前期（平成26年３月31日）	当期（平成26年９月30日）
預り敷金及び保証金	6,694,423	6,797,495

（注３）金銭債権の決算日（平成26年３月31日）後の償還予定額

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
現金及び預金	11,744,393	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	1,703,139	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成26年９月30日）後の償還予定額

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
現金及び預金	13,307,571	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	1,747,821	－	－	－	－	－

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（平成26年３月31日）後の返済予定額

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
短期借入金	22,000,000	－	－	－	－	－
１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	20,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	6,000,000	5,000,000	－	－	－
長期借入金	－	23,000,000	20,500,000	28,500,000	7,000,000	25,000,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成26年９月30日）後の返済予定額

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）	５年超（千円）
短期借入金	19,500,000	－	－	－	－	－
１年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	19,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	6,000,000	5,000,000	－	－	－
長期借入金	－	22,500,000	26,000,000	23,500,000	11,500,000	24,000,000

〔有価証券に関する注記〕

前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

期別 項目	前期 （平成26年３月31日）	当期 （平成26年９月30日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産合計 17 （繰延税金負債） 圧縮積立金 50,509 繰延税金負債合計 50,509 （繰延税金負債の純額） 50,492	（繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産合計 13 （繰延税金負債） 圧縮積立金 50,495 繰延税金負債合計 50,495 （繰延税金負債の純額） 50,481
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 36.59% （調整） 支払分配金の損金算入額 △36.58% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 34.16% （調整） 支払分配金の損金算入額 △34.15% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	平成26年3月31日に公布された「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第４号）により、平成26年10月１日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の34.16%から、34.15%に変更されています。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

〔持分法損益等に関する注記〕

前　期 （平成26年３月31日）	当　期 （平成26年９月30日）
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	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。

〔セグメント情報等〕

１．セグメント情報

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一事業であるため、開示対象となる報告セグメントがありませんので記載を省略しています。

２．関連情報

前期(自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日)

(１)製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,071,545	不動産賃貸事業

当期(自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日)

(１)製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	3,175,806	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
オフィス	貸借対照表計上額			
		期首残高	218,762,792	217,888,139
		期中増減額	△874,652	△925,626
		期末残高	217,888,139	216,962,513
	期末時価		202,570,000	202,800,000
商業施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	82,301,947	82,049,836
		期中増減額	△252,110	△201,954
		期末残高	82,049,836	81,847,882
	期末時価		88,610,000	89,100,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	20,627,916	20,505,594
		期中増減額	△122,321	△138,589
		期末残高	20,505,594	20,367,004
	期末時価		18,700,000	19,010,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	321,692,655	320,443,571
		期中増減額	△1,249,084	△1,266,170
		期末残高	320,443,571	319,177,400
	期末時価		309,880,000	310,910,000

（注１）該当する賃貸等不動産の概要は前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。
（注２）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３）前期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。
当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。
（注４）期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
オフィス	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	5,707,907	5,861,981
		不動産賃貸事業費用	2,263,919	2,300,891
		不動産賃貸事業損益	3,443,988	3,561,089
		不動産等売却益	－	－
商業施設	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	2,350,716	2,352,875
		不動産賃貸事業費用	439,197	548,402
		不動産賃貸事業損益	1,911,519	1,804,472
		不動産等売却益	－	－
その他	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	730,338	731,278
		不動産賃貸事業費用	369,803	356,708
		不動産賃貸事業損益	360,535	374,569
		不動産等売却益	－	－
合計	損益計算書における金額			
		不動産賃貸事業収益	8,788,962	8,946,134
		不動産賃貸事業費用	3,072,919	3,206,002
		不動産賃貸事業損益	5,716,042	5,740,131
		不動産等売却益	－	－

(注)不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期(自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日)

該当事項はありません。

当期(自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日)

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期(自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日)

該当事項はありません。

当期(自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日)

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期(自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,071,545	営業未収入金	5,491
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,087,728

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２)取引条件の決定方法等
不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注３)千円未満を切り捨てて表示しています。

当期(自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト㈱	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	3,175,806	営業未収入金	4,488
										前受金	489,125
										預り敷金及び保証金	1,219,242

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２)取引条件の決定方法等
不動産の購入、売却及び賃貸については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注３)千円未満を切り捨てて表示しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期(自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日)

該当事項はありません。

当期(自　平成26年４月１日　至　平成26年９月30日)

該当事項はありません。

〔１口当たり情報に関する注記〕

前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
１口当たり純資産額　120,179円 １口当たり当期純利益　3,485円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 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。	１口当たり純資産額　120,289円 １口当たり当期純利益　3,556円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 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１）平成26年４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いました。前期首に当該投資口の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２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自　平成25年10月１日 至　平成26年３月31日）	当期 （自　平成26年４月１日 至　平成26年９月30日）
当期純利益（千円）	4,549,557	4,695,196
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）	4,549,557	4,695,196
期中平均投資口数（口）	1,305,109	1,320,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

１．資産の取得

本投資法人は、平成26年10月１日付で下記の資産の取得を行いました。

紀尾井町ビル

［取得の概要］

取得資産：不動産信託受益権
土地　所有権（分有）
建物　区分所有権

取得価格：34,300百万円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は除きます。）

取得日　：平成26年10月１日

売主　　：白馬キャピタル３特定目的会社

２．資金の借入

本投資法人は、平成26年10月１日付で紀尾井町ビルの取得資金に充てるため、短期借入金31,500百万円及び長期借入金2,500百万円の資金の借入を行いました。

３．資産の譲渡

本投資法人は、平成26年10月31日付で銀座MTRビルの譲渡に関する売買契約を締結し、平成26年12月１日付で共有持分50％について譲渡しました。また、平成26年11月28日付で三田MTビルの譲渡に関する売買契約を締結し、平成26年12月10日付で譲渡しました。

銀座MTRビル

［譲渡の概要］

譲渡資産　：不動産
①共有持分50％
②共有持分50％

譲渡価格　：①　12,000百万円
②　12,000百万円
合計24,000百万円
（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は除きます。）

譲渡益　　：営業収益として不動産等売却益を平成27年３月期に約35億円、平成27年９月期に約38億円計上する予定です。

譲渡日　　：①平成26年12月１日

譲渡予定日：②平成27年４月13日

三田MTビル

［譲渡の概要］

譲渡資産　：不動産

譲渡価格　：13,000百万円
（但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は除きます。）

譲渡損　　：営業費用として不動産等売却損を平成27年３月期に約26億円計上する予定です。

譲渡日　　：平成26年12月10日

（７）【附属明細表】

ａ．有価証券明細表

該当事項はありません。

ｂ．デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

ｃ．不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
有形固定資産	建物	53,114,975	90,922	－	53,205,898	15,209,147	1,047,626	37,996,750	－
	構築物	680,023	－	－	680,023	508,374	51,360	171,649	－
	機械及び装置	129,304	－	－	129,304	111,759	4,580	17,544	－
	工具、器具及び備品	129,939	1,572	－	131,512	79,814	7,909	51,697	－
	土地	182,127,407	－	－	182,127,407	－	－	182,127,407	－
	信託建物	17,398,841	81,382	－	17,480,223	4,554,956	327,264	12,925,267	－
	信託構築物	55,418	－	－	55,418	39,552	1,196	15,866	－
	信託機械及び装置	2,277	－	－	2,277	2,163	－	113	－
	信託工具、器具及び備品	35,114	2,637	－	37,751	11,847	2,747	25,903	－
	信託土地	85,845,199	－	－	85,845,199	－	－	85,845,199	－
	合計	339,518,502	176,514	－	339,695,017	20,517,616	1,442,685	319,177,400	－
無形固定資産	その他無形固定資産	240	－	－	240	－	－	240	－
	合計	240	－	－	240	－	－	240	－

ｄ．その他特定資産の明細表

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益（千円）	備考
		単価（千円）	金額（千円）	単価（千円）	金額（千円）		
金銭債権	１件	3,152	3,152	3,152	3,152	－	－
合計	－	－	3,152	－	3,152	－	－

ｅ．投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
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）	平成24年２月28日	5,000,000	－	5,000,000	0.76％	平成27年２月27日	借入金の返済資金	無担保無保証
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）	平成25年２月27日	6,000,000	－	6,000,000	0.45％	平成28年２月26日	借入金の返済資金	無担保無保証
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）	平成26年２月24日	5,000,000	－	5,000,000	0.241％	平成29年２月24日	投資法人債の償還資金	無担保無保証
合計	－	16,000,000	－	16,000,000	－	－	－	－

(注)投資法人債（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	6,000,000	5,000,000	－	－

ｆ．借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	4,000,000	－	4,000,000	－	－	－	－	－
	株式会社りそな銀行	500,000	－	500,000	－	－	－		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	5,000,000	－	5,000,000	－	－	－		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	1,500,000	－	－	－		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	－	－		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	500,000	－	500,000	－	－	－		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.42%	H26.10.17	（注２）	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.42%	H26.10.17		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.37%	H27.2.27		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000	0.37%	H27.2.27		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.37%	H27.2.27		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.37%	H27.2.27		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000	0.37%	H27.3.31		
	株式会社みずほ銀行	－	3,000,000	－	3,000,000	0.37%	H27.4.10		
	株式会社りそな銀行	－	500,000	－	500,000	0.37%	H27.5.29		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	5,000,000	－	5,000,000	0.37%	H27.8.31		
	株式会社りそな銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.37%	H27.8.31		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	500,000	－	500,000	0.37%	H27.8.31		
	合計	22,000,000	10,000,000	12,500,000	19,500,000	－	－	－	－

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	5,000,000	－	5,000,000	－	－	－	－	－
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	－	－		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	－	－		
	三井住友信託銀行株式会社	5,500,000	－	5,500,000	－	－	－		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－	－	－		
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000	0.78%	H27.1.30	（注２）	無担保 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.96%	H27.2.27		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.76%	H27.2.27		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	4,500,000	－	－	4,500,000	0.76%	H27.4.13		
	三井住友信託銀行株式会社	4,000,000	－	－	4,000,000	0.76%	H27.4.13		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000	0.71%	H27.8.31		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.89%	H27.8.31		
	日本生命保険相互会社	500,000	－	－	500,000	0.71%	H27.8.31		
	日本生命保険相互会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.55%	H27.10.30		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000	0.59%	H28.2.29		
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	－	－	2,500,000	0.59%	H28.2.29		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.38%	H28.2.29		
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.59%	H28.3.11		
	株式会社みずほ銀行	5,000,000	－	－	5,000,000	0.66%	H28.4.12		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.66%	H28.4.22		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.66%	H28.4.22		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.78%	H28.8.31		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.68%	H28.8.31		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.01%	H28.8.31		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.68%	H28.8.31		
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000	0.68%	H28.8.31		
	日本生命保険相互会社	500,000	－	－	500,000	1.48%	H28.8.31		
	株式会社りそな銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.67%	H28.10.18		
	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.56%	H29.1.31		
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000	0.96%	H29.1.31		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.97%	H29.2.28		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社八十二銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.52%	H29.2.28	（注２）	無担保 無保証 固定金利
	第一生命保険株式会社	500,000	－	－	500,000	0.52%	H29.2.28		
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.68%	H29.4.11		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.68%	H29.4.11		
	株式会社足利銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.70%	H29.4.24		
	三井住友信託銀行株式会社	－	5,500,000	－	5,500,000	0.52%	H29.8.31		
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.88%	H29.8.31		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.52%	H29.8.31		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.79%	H29.9.29		
	株式会社三井住友銀行	5,000,000	－	－	5,000,000	0.76%	H30.2.28		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	5,000,000	－	－	5,000,000	0.76%	H30.2.28		
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.76%	H30.2.28		
	オリックス銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.75%	H30.3.19		
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.84%	H30.3.19		
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.85%	H30.4.24		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.85%	H30.4.24		
	株式会社福岡銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.63%	H30.5.31		
	オリックス銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.78%	H30.8.30		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.99%	H30.8.31		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.72%	H31.2.28		
	株式会社日本政策投資銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.75%	H31.4.11		
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.75%	H31.4.11		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.96%	H31.4.24		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.04%	H31.8.30		
	株式会社みずほ銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	0.69%	H31.8.30		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.12%	H31.8.30		
	株式会社三井住友銀行	5,000,000	－	－	5,000,000	1.04%	H31.10.11		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.97%	H31.10.11		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.88%	H32.3.12		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.07%	H32.4.24		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.18%	H32.8.31		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.09%	H32.10.9	（注２）	無担保 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.02%	H33.3.12		
	株式会社三井住友銀行	－	5,000,000	－	5,000,000	1.02%	H33.4.9		
	合計	124,000,000	17,000,000	14,500,000	126,500,000	－	－	－	－

（注１）平均利率は、小数点第３位を四捨五入して表示しています。

（注２）不動産及び不動産信託受益権の購入資金に充当しています。

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

	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	22,500,000	26,000,000	23,500,000	11,500,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成26年９月30日現在）

Ⅰ　資産総額	334,429,053,394円
Ⅱ　負債総額	175,646,311,448円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	158,782,741,946円
Ⅳ　発行済投資口数	1,320,000口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	120,289円

第６【販売及び買戻しの実績】

平成26年９月期の直近６計算期間における、本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

	販売日（注１）	販売口数	買戻し口数	発行済投資口数
第20期 （平成23年10月１日～ 平成24年３月31日）	該当なし			242,000口
第21期 （平成24年４月１日～ 平成24年９月30日）	該当なし			242,000口
第22期 （平成24年10月１日～ 平成25年３月31日）	該当なし			242,000口
第23期 （平成25年４月１日～ 平成25年９月30日）	該当なし			242,000口
第24期 （平成25年10月１日～ 平成26年３月31日）	平成25年10月23日	20,000口	0口	262,000口
	平成25年11月21日	2,000口	0口	264,000口
第25期 （平成26年４月１日～ 平成26年９月30日）	平成26年４月１日 （注２）	1,056,000口	0口	1,320,000口

（注１）販売日は、投資口の発行にかかる効力発生日を記載しています。
（注２）平成26年４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いました。
（注３）本邦外における販売口数及び買戻し口数はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

（１）有価証券報告書
計算期間（第24期　　自　平成25年10月１日　至　平成26年３月31日）
平成26年６月20日に関東財務局長に提出

（２）訂正発行登録書
平成26年６月20日に関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成26年12月19日

森トラスト総合リート投資法人
　役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	金	子	秀	嗣	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	加	藤	秀	満	㊞

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」に掲げられている森トラスト総合リート投資法人の平成26年４月１日から平成26年９月30日までの第25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、森トラスト総合リート投資法人の平成26年９月30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。

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、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。
(注２)XBRLデータは監査の対象には含まれていません。