有価証券報告書

計算期間　　自　平成25年６月１日
（第20期）　　至　平成25年11月30日

１．本ファイルは金融商品取引法第27条の30の２に規定する開示用電子情報処理組織[EDINET（Electronic Disclosure for Investors' NETwork）]を利用して金融庁に提出した同法第24条第5項において準用された同条第1項に基づく有価証券報告書の記載事項を、PDF（Portable Document Format）ファイルとして作成したものであります。
２．本ファイルは上記１の記載事項に目次及び頁を付してPDF化したものであります。

ユナイテッド・アーバン投資法人

（Ｇ０３８５７）

目　　次

頁

表紙

第一部　ファンド情報 …… 1

第１　ファンドの状況 …… 1

１　投資法人の概況 …… 1

(1)　主要な経営指標等の推移 …… 1

(2)　投資法人の目的及び基本的性格 …… 9

(3)　投資法人の仕組み …… 9

(4)　投資法人の機構 …… 15

(5)　投資法人の出資総額 …… 28

(6)　主要な投資主の状況 …… 29

２　投資方針 …… 30

(1)　投資方針 …… 30

(2)　投資対象 …… 44

(3)　分配方針 …… 46

(4)　投資制限 …… 47

３　投資リスク …… 51

４　手数料等及び税金 …… 78

(1)　申込手数料 …… 78

(2)　買戻し手数料 …… 78

(3)　管理報酬等 …… 78

(4)　その他の手数料等 …… 88

(5)　課税上の取扱い …… 90

５　運用状況 …… 94

(1)　投資状況 …… 94

(2)　投資資産 …… 95

①　投資有価証券の主要銘柄 …… 95

②　投資不動産物件 …… 96

③　その他投資資産の主要なもの …… 224

(3)　運用実績 …… 225

①　純資産等の推移 …… 225

②　分配の推移 …… 226

③　自己資本利益率（収益率）の推移 …… 226

第二部　投資法人の詳細情報 …… 227

第１　投資法人の追加情報 …… 227

１　投資法人の沿革 …… 227

２　役員の状況 …… 228

３　その他 …… 229

第２　手続等 …… 231

１　申込（販売）手続等 …… 231

２　買戻し手続等 …… 231

第３　管理及び運営 …… 232
１　資産管理等の概要 …… 232
(1)　資産の評価 …… 232
(2)　保管 …… 234
(3)　存続期間 …… 234
(4)　計算期間 …… 234
(5)　その他 …… 234
２　利害関係人との取引制限 …… 243
３　投資主・投資法人債権者の権利 …… 248
第４　関係法人の状況 …… 253
１　資産運用会社の概況 …… 253
(1)　名称、資本金の額及び事業の内容 …… 253
(2)　運用体制 …… 254
(3)　大株主の状況 …… 255
(4)　役員の状況 …… 256
(5)　事業の内容及び営業の概況 …… 260
２　その他の関係法人の概況 …… 260
(1)　名称、資本金の額及び事業の内容 …… 260
(2)　関係業務の概要 …… 261
(3)　資本関係 …… 262
第５　投資法人の経理状況 …… 263
１　財務諸表 …… 264
(1)　貸借対照表 …… 264
(2)　損益計算書 …… 266
(3)　投資主資本等変動計算書 …… 267
(4)　金銭の分配に係る計算書 …… 268
(5)　キャッシュ・フロー計算書 …… 269
(6)　注記表 …… 271
(7)　附属明細表 …… 285
２　投資法人の現況 …… 292
純資産額計算書 …… 292
第６　販売及び買戻しの実績 …… 293
第７　参考情報 …… 294

［監査報告書］

【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２月26日
【計算期間】	第20期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　村上　仁志
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　　夏目　憲一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【電話番号】	03－5402－3189（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】
①　主要な経営指標等の推移

期別			第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月			平成21年５月	平成21年11月	平成22年５月	平成22年11月	平成23年５月
営業収益		百万円	8,393	8,427	8,384	8,409	14,912
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(8,393)	(8,427)	(8,384)	(8,409)	(14,912)
営業費用		百万円	3,929	4,091	4,050	4,159	7,833
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(3,002)	(3,150)	(3,183)	(3,276)	(6,435)
営業利益		百万円	4,464	4,335	4,333	4,249	7,078
経常利益		百万円	3,684	3,515	3,482	3,256	4,315
当期純利益	(a)	百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	16,616 （注３）
総資産額	(b)	百万円	231,234	230,751	231,043	230,778	416,471
純資産額	(c)	百万円	111,993	111,825	111,791	111,566	148,413
出資総額		百万円	108,310	108,310	108,310	108,310	108,310
発行済投資口総数	(d)	口	201,300	201,300	201,300	201,300	1,451,319
１口当たり純資産額	(c)/(d)	円	556,352	555,514	555,349	554,228	102,261
分配金総額	(e)	百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	4,123
１口当たり当期純利益	（注４）	円	18,297	17,458	17,294	16,172	11,449
１口当たり分配金額	(e)/(d)	円	18,297	17,459	17,294	16,173	2,841
（うち１口当たり利益分配金額）		円	(18,297)	(17,459)	(17,294)	(16,173)	(2,841)
（うち１口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	（注５）	%	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3
（年換算）	（注５）	%	(3.2)	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(2.7)
自己資本当期純利益率	（注５）	%	3.3	3.1	3.1	2.9	12.8
（年換算）	（注５）	%	(6.6)	(6.3)	(6.2)	(5.8)	(25.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)	%	48.4	48.5	48.4	48.3	35.6
配当性向	（注５）	%	99.9	100.0	100.0	100.0	24.8
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	49	49	50	50	86
期末総賃貸可能面積		㎡	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43
期末テナント数		件	171	167	172	171	1,216
期末稼働率		%	98.7	98.2	98.2	98.5	96.3
当期減価償却費		百万円	1,489	1,499	1,525	1,529	2,737
当期資本的支出額		百万円	582	397	822	982	906
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）		百万円	6,880	6,776	6,725	6,662	11,213
１口当たりFFO（Funds from Operations）（注５）		円	25,694	24,906	24,872	23,769	4,727
FFO倍率 （注５）		倍	8.1	9.0	10.7	12.2	9.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注５）		倍	7.6	7.1	6.9	6.1	3.8
金利償却前当期純利益		百万円	5,953	5,832	5,854	5,722	9,272
支払利息及び投資法人債利息		百万円	781	818	848	937	2,411
有利子負債額		百万円	101,800	101,800	101,800	101,800	237,162
期末総資産有利子負債比率（注６）		%	44.0	44.1	44.1	44.1	56.9
当期運用日数		日	182	183	182	183	182

期別			第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月			平成23年11月	平成24年５月	平成24年11月	平成25年５月	平成25年11月
営業収益		百万円	15,552	15,759	15,973	16,150	17,416
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(15,509)	(15,731)	(15,888)	(15,855)	(17,084)
営業費用		百万円	8,525	8,799	8,969	8,926	9,695
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(6,937)	(7,074)	(7,291)	(7,282)	(7,771)
営業利益		百万円	7,027	6,959	7,003	7,223	7,720
経常利益		百万円	4,650	4,850	4,635	5,252	6,113
当期純利益	(a)	百万円	4,649	4,849	4,635	5,251	6,113
総資産額	(b)	百万円	450,963	457,026	462,503	516,739	527,025
純資産額	(c)	百万円	206,585	205,682	204,533	228,142	237,079
出資総額		百万円	165,924	165,924	165,924	190,067	199,230
発行済投資口総数	(d)	口	2,103,383	2,103,383	2,103,383	2,305,447	2,380,181
１口当たり純資産額	(c)/(d)	円	98,215	97,786	97,240	98,958	99,605
分配金総額	(e)	百万円	5,784	5,784	5,784	6,339	6,545
１口当たり当期純利益 （注４）		円	2,238	2,305	2,203	2,396	2,586
１口当たり分配金額	(e)/(d)	円	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750
（うち１口当たり利益分配金額）		円	(2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,750)
（うち１口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 （注５）		%	1.1	1.1	1.0	1.1	1.2
（年換算） （注５）		%	(2.1)	(2.1)	(2.0)	(2.2)	(2.3)
自己資本当期純利益率 （注５）		%	2.6	2.4	2.3	2.4	2.6
（年換算） （注５）		%	(5.2)	(4.7)	(4.5)	(4.9)	(5.2)
期末自己資本比率	(c)/(b)	%	45.8	45.0	44.2	44.2	45.0
配当性向 （注５）		%	122.8	119.2	124.7	114.7	106.3
[その他参考情報]							
期末投資物件数		件	90	91	94	97	97
期末総賃貸可能面積		㎡	903,322.07	903,995.65	918,643.45	997,774.36	1,009,057.69
期末テナント数		件	1,434	1,403	1,551	1,536	1,592
期末稼働率		%	96.2	96.1	94.6	95.8	97.0
当期減価償却費		百万円	2,934	3,057	3,132	3,287	3,484
当期資本的支出額		百万円	1,261	1,823	1,821	1,432	1,034
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）		百万円	11,507	11,714	11,729	11,860	12,796
１口当たりFFO （Funds from Operations）（注５）		円	3,586	3,804	3,693	3,672	3,957
FFO倍率 （注５）		倍	11.5	11.2	12.7	17.7	18.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ （注５）		倍	4.4	4.9	4.6	6.0	7.5
金利償却前当期純利益		百万円	9,826	9,941	9,920	10,236	11,063
支払利息及び投資法人債利息		百万円	2,243	2,034	2,153	1,697	1,465
有利子負債額		百万円	213,076	219,916	226,606	256,356	257,333
期末総資産有利子負債比率（注６）		%	47.2	48.1	48.9	49.6	48.8
当期運用日数		日	183	183	183	182	183

（注１）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

（注２）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注３）第15期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益12,492百万円が含まれています。

（注４）１口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期中平均投資口数	201,300口	201,300口	201,300口	201,300口	1,451,319口

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
期中平均投資口数	2,076,594口	2,103,383口	2,103,383口	2,191,390口	2,363,119口

（注５）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第11期、第13期、第15期及び第19期は会計計算期間182日、第12期、第14期、第16期、第17期、第18期及び第20期は会計計算期間183日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
配当性向	１口当たり分配金額／１口当たり当期純利益　（小数点以下第２位切捨て） ※第11期については「分配金総額／当期純利益」の方法により算出しています。
賃貸ＮＯＩ	当期不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
１口当たりＦＦＯ	FFO（当期純利益＋当期減価償却費＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）／発行済投資口数 ※１ 第15期の当期純利益については、負ののれん発生益を控除して算出しています。 ※２ 不動産等売却損益については、第16期より控除して算出しています。
ＦＦＯ倍率	期末投資口価格／年換算後１口当たりFFO ※平成22年12月１日を効力発生日とする投資口１口につき６口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、第14期のみ、期末投資口価格に６を乗じた価格を１口当たりの期末投資口価格として算出しています。
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息 ※ 第15期の当期純利益については、負ののれん発生益を控除して算出しています。

（注６）小数点以下第２位を切捨てて記載しています。

② 事業の状況

（イ）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年11月４日に設立され、同年12月22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（J-REIT市場（注１））に上場しました（銘柄コード8960）。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」（注２）を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注３）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（総合型J-REIT（注４））として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってまいりました。

また、平成22年12月１日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）を行った結果、資産規模（注５）においてJ-REIT市場全体で第４位、総合型不動産投資法人（REIT）としては業界で最大級の規模となっています（いずれも平成25年11月30日時点）。

本投資法人は、これまで第１期（平成16年５月期）より第19期（平成25年５月期）まで19回の利益分配を行ってまいりました。当期（第20期：平成25年11月期）においても、１口当たり2,750円の利益分配を行いました。

（注１） 本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を「J-REIT」と称することがあります。

（注２） 不動産の「本源的価値」の詳細については、後記「２ 投資方針 （１） 投資方針 ③ 運用方針」をご参照ください。

（注３） 「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」：主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

（注４） 「総合型J-REIT」とは、規約又は開示された資産運用ガイドライン等において、３種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めているJ-REIT又は投資する不動産の主たる用途を限定していないJ-REITをいいます。

（注５）　「資産規模」とは、各時点における保有物件の取得価格の合計を意味します。なお、本書において、「取得価格」とは、原則として保有物件の売買契約に記載された売買価格（取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。）をいいます。但し、本合併により承継した物件（以下「旧NCI物件」といいます。）に係る取得価格については、NCIからの受入価格をいいます。

b．投資環境と運用実績

（ⅰ）投資環境

平成24年末以降、いわゆる「アベノミクス」の効果もあり、国内経済は回復基調が続いています。東証REIT指数についても若干の変動はあったものの、堅調に推移しており、J-REIT市場では複数銘柄の新規上場や公募増資が続いています。

このような環境下、不動産売買市場においては、景況感の改善、消費増税前の駆込み需要、さらには、東京オリンピック（平成32年）開催決定等を契機として、不動産取引が活発化しており、都市部を中心に不動産価格の上昇が見られます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、売上は総じて横ばいで推移しており、消費マインドの高まりを受け、今後の改善が期待されます。

オフィスビルに関しては、企業業績の回復に伴い、主要都市の空室率は改善してきており、賃料収入改善に向けた動きも一部に出始めています。

ホテルに関しては、円安に伴う海外からの訪日客の宿泊需要が増加しており、客室稼働率及び客室単価ともに改善傾向にあります。

住居に関しては、賃貸住居の稼働率及び賃料水準とも大きな変動は認められません。

（ⅱ）新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口65,000口の発行及び第三者割当による新投資口9,750口（上限）の発行に係る平成25年６月21日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年７月２日付の役員会決議に基づき、同年７月９日に募集による新投資口(65,000口）の発行分7,969百万円の払込みが完了し、同年８月７日にＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口（9,734口）の発行分1,193百万円の払込みが完了しました（以下、上記募集と第三者割当の双方による新投資口発行を「第５回公募増資」といいます。）。

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は199,230百万円、発行済投資口数は2,380,181口となりました。

（ⅲ）新規物件の取得と物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の３物件（取得価格総額9,880百万円）の取得を行いました。

物件番号	新規取得物件	用途（注１）	所在（住居表示）	取得価格（百万円）（注２）	取得日
A31	天神ロフトビル	店舗	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目９番25号	4,350	平成25年11月29日
D25	グランルージュ中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	1,380	平成25年６月25日
E3	壺川スクエアビル	事務所（注３）	沖縄県那覇市壺川三丁目３番地５（注４）	4,150	平成25年11月１日
当期取得物件　合計				9,880	―

（注１）登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

（注２）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

（注３）実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。
（注４）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

その一方で、当期中に、３物件（T&G四谷マンション（平成25年８月23日付：売却価格1,280百万円）、六本松コート（平成25年９月26日付：売却価格525百万円）及び大森シティビル（平成25年10月25日付：売却価格4,370百万円））の売却を行いました。

（ⅳ）ポートフォリオの概要

以上の新規物件の取得及び物件売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設27件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスビルの複合施設１件、ホテル８件、オフィスビルとホテルの複合施設１件、住居22件及びその他３件の合計97件（取得価格の総額474,864百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,009,057.69㎡（305,239.95坪）、テナント総数は1,592となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、95.8％から97.0％の間で推移し、当期末では97.0％となっています。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第５回公募増資による資金調達の他、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

なお、当期終了後の平成25年12月17日を償還期日とする投資法人債15,000百万円の償還のため、同年11月20日付で投資法人債（以下「新規発行投資法人債」といいます。）15,000百万円の発行を行っています。そのため、下表の当期末時点残高には、新規発行投資法人債（15,000百万円）及び同年12月17日を償還期日とする投資法人債（15,000百万円）の双方が含まれています。

（単位：百万円）

		前期末時点	当期末時点	増減
	短期借入金	―	―	―
	長期借入金	170,856	166,833	△4,023
	借入金合計	170,856	166,833	△4,023
	投資法人債	85,500	90,500	5,000
有利子負債合計		256,356	257,333	977

なお、当期末時点における１年内に返済予定の借入金は29,176百万円、１年内に償還予定の投資法人債は15,000百万円（上記の同年12月17日を償還期日とする投資法人債15,000百万円）です。

また、平成26年１月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付　：ＡＡ－	見通し：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付　：Ａ＋	方向性：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付　：Ａ３	見通し：安定的

ｄ．当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益17,416百万円（前期比7.8％増）、不動産賃貸事業利益9,312百万円（前期比8.6％増）、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は7,720百万円（前期比6.9％増）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は6,113百万円（前期比16.4％増）、当期純利益は6,113百万円（前期比16.4％増）となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用及び配当積立金の活用により、当期未処分利益6,113百万円に、配当積立金取崩額432百万円を加算した6,545百万円を利益分配金として分配することとし、投資口１口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人は、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたいと考えています。

（ロ）次期の見通し

わが国の不動産賃貸市場においては、オフィス物件の空室率改善もあり、今後、賃料収入の増加が見込まれます。また、不動産売買市場においては、投資意欲の盛り上がり、市場参加者の増加が相俟って、物件取得競争は激しさを増しています。

このような環境下、本投資法人においては、スポンサーの知見・ネットワークを活かし、新たな物件タイプへの投資等、総合型J-REITの特性を発揮し、優良物件の取得に注力する一方、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上を図ってまいります。

また、財務戦略については、LTV（注）の実務上の上限目処を50％とする保守的な方針の下、今後も金融費用の低減、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末評価額－期末帳簿価額）

（ハ）決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

ａ．資金の借入れ

本投資法人は、既存借入金（総額3,400百万円）の返済資金調達を目的として、平成25年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン79	三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.23875％（固定金利）	平成25年12月20日	平成34年12月20日	無担保無保証

ｂ．コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成25年12月25日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は30,000百万円となっています。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	：株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額	：9,500百万円
契約締結日	：平成25年12月25日
契約期間	：平成25年12月25日～平成26年12月24日
担保の有無	：無担保・無保証

ｃ．資産の取得及び取得資金の調達

（ｉ）本投資法人は、平成26年２月26日付で下表記載の４物件の取得（取得価格総額12,660百万円）を決定しました。

物件番号	取得予定物件	用途（注１）	所在（住居表示）	取得予定価格（百万円）（注２）	取得予定日
A32	鳴海ショッピングセンター（敷地）（注３）	－	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山３番９他（注４）	6,460	平成26年４月８日（注５）
B40	グランスクエア新栄	事務所	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番６号他	1,480	平成26年２月28日
B41	グランスクエア名駅南	事務所	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番９号	1,220	平成26年２月28日
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	会館（注６）	東京都港区芝公園三丁目５番４号	3,500	平成26年５月１日（注５）
合計				12,660	―

（注１）登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

（注２）取得予定価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

（注３）本投資法人が取得する不動産は、主として敷地であり、取得予定物件上に存在する建物等の設備は、取得予定物件には含まれません。

（注４）本物件は土地のみの取得のため、土地の所在（地番）を記載しています。

（注５）「鳴海ショッピングセンター（敷地）」に係る平成26年２月26日付不動産売買契約（以下「本不動産売買契約」といいます。）においては、本不動産売買契約上の違反を理由として、本不動産売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の１割を上限とする金額を請求できるものとされています。

また、「ザ プレイス オブ トウキョウ」に係る平成26年２月26日付信託受益権譲渡契約（以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。）においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の２割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達がなされることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、「ザ プレイス オブ トウキョウ」の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達（借入れ等）が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、「鳴海ショッピングセンター（敷地）」及び「ザ プレイス オブ トウキョウ」の２物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注６）実質的な用途はブライダル施設（結婚式場）です。

（ⅱ）上記（ⅰ）記載の取得予定物件のうち、平成26年２月28日付で取得予定の２物件（グランスクエア新栄及びグランスクエア名駅南）の取得資金の一部に充当するため、下表記載の資金の借入れ（総額2,900百万円）を平成26年２月26日付で決定しました。

名称	借入先	借入金額（百万円）	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン80	農林中央金庫	1,600	平成26年 ２月28日	平成31年 ３月20日	無担保 無保証
タームローン81	みずほ信託銀行株式会社	1,300	平成26年 ２月28日	平成32年 12月21日	無担保 無保証
合計		2,900			

ｄ．訴訟等について

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該２物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約20％の減額、OPAきれい館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約18％の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該２物件に係る平成25年３月１日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年６月３日付で、OPA本館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約７％の増額、OPAきれい館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約４％の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等及び不動産対応証券（注）等の特定資産に投資して運用を行います（規約第26条）。その詳細については後記「2　投資方針」をご参照ください。

（注）「不動産等」とは、後記「2　投資方針 （2） 投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（イ）」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、後記「2　投資方針 （2） 投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ロ）」に定める資産をいいます。なお、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を、以下「投資対象不動産」といいます。

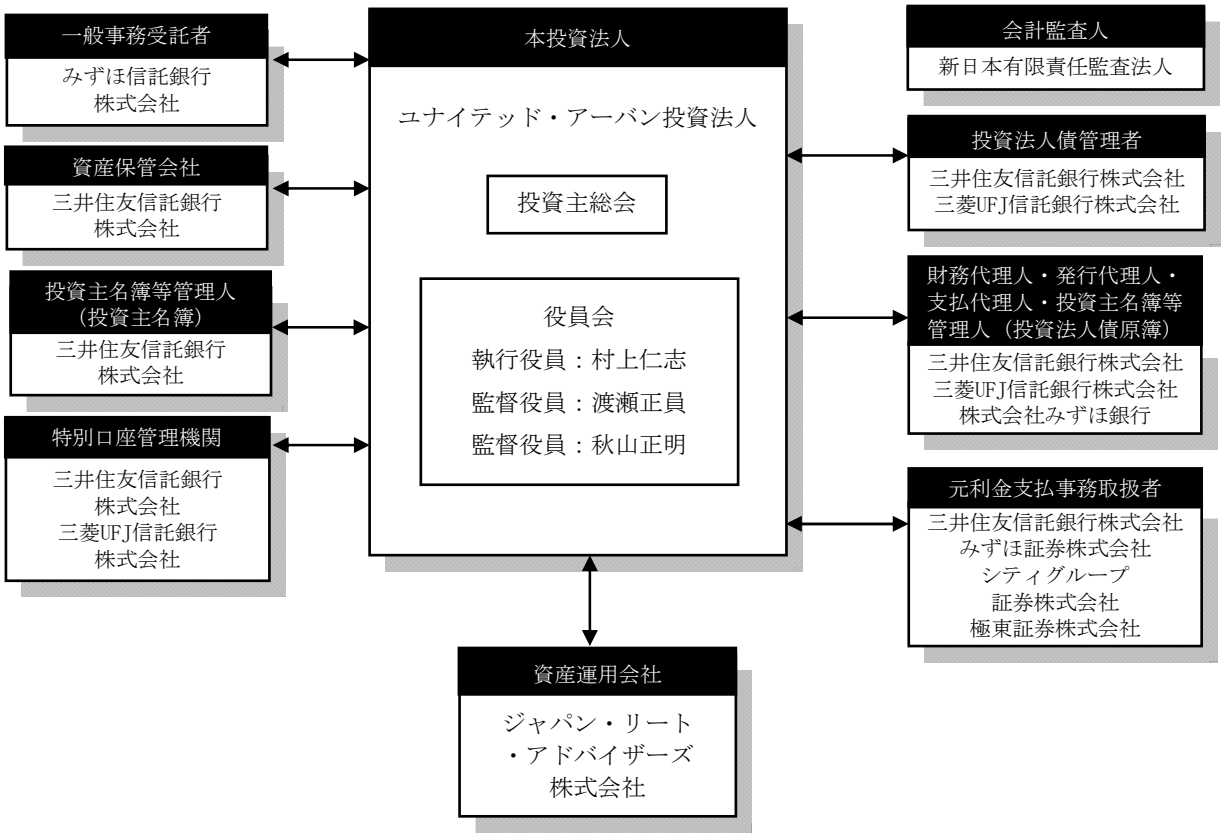
② 投資法人の特色

本投資法人は、その投資口につき投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第６条）。本投資法人は、資産運用を、投信法上の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社に全て委託してこれを行います。

（3）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名　　称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産（注）の特定資産（以下「運用資産」といいます。）に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成15年11月４日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成15年11月４日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
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21年11月25日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人（投資主名簿）／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	平成21年１月５日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約（その後の変更を含みます。）を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①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、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④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を行います。 また、平成21年１月５日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）を締結しました（以下、本契約における三井住友信託銀行株式会社を「第一特別口座管理機関」といいます。）。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月27日付で、本投資法人及びNCIとの間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています（以下、本契約における三菱UFJ信託銀行株式会社を「第二特別口座管理機関」といい、第一特別口座管理機関及び第二特別口座管理機関を個別に又は総称して「特別口座管理機関」といいます。）。 上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。

（注）「不動産関連ローン等資産」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．乃至ｆ．」に定める資産をいいます。

＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第２回債	投資法人債管理者	三井住友信託銀行株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第２回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第２回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。
	元利金支払事務取扱者（注）	三井住友信託銀行株式会社 みずほ証券株式会社 シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第２回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。 上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第２回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。
第５回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月２日付で、本投資法人との間で、第５回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第５回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第５回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第６回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三井住友信託銀行株式会社	平成23年12月２日付で、本投資法人との間で、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第６回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第６回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第７回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	株式会社みずほ銀行	平成24年６月28日付で、本投資法人との間で、第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第７回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第７回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第８回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年７月20日付で、本投資法人との間で、第８回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第８回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第８回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第９回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月30日付で、本投資法人との間で、第９回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第９回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第９回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第10回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三井住友信託銀行株式会社	平成24年11月30日付で、本投資法人との間で、第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第10回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第10回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第11回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年５月17日付で、本投資法人との間で、第11回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第11回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第11回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第12回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三井住友信託銀行株式会社	平成25年５月17日付で、本投資法人との間で、第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第12回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第12回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第13回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年11月１日付で、本投資法人との間で、第13回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第13回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第13回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第14回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月１日付で、本投資法人との間で、第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第14回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第14回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

（注）本投資法人が発行した第２回債に関する一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、三井住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該投資法人債は、社債等の振替に関する法律附則第28条第１項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、三井住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含みます。）を委託しています。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

プロパティ・マネジメント会社	東西アセット・マネジメント株式会社 阪急阪神ビルマネジメント株式会社 丸紅不動産株式会社 株式会社ザイマックスプロパティズ（注） 三井不動産住宅リース株式会社 丸紅コミュニティ株式会社 三井不動産リアルティ札幌株式会社 株式会社ミニテック エイブル保証株式会社 株式会社ダイエー 株式会社ジェイ・エス・ビー 株式会社ビービーアセット 国際ランド&ディベロップメント株式会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 株式会社エム・エス・ビルサポート 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ シービーアールイー株式会社 ＢＭＳ株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 双日新都市開発株式会社 公共ビル管理株式会社 株式会社ベスト・プロパティ 株式会社東急コミュニティー 株式会社長谷工ライブネット 株式会社イムズ （以下それぞれを「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）	本投資法人（信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有する不動産について、①建物維持管理業務、②運営管理業務、③賃貸管理（リーシング・マネジメント）業務、及び④修繕管理（コンストラクション・マネジメント）業務（以下これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。）を、不動産管理業務委託契約を締結してプロパティ・マネジメント会社に委託します。その詳細については、後記「２　投資方針 （１） 投資方針 ③　運用方針（ト）運用管理方針 ｂ．管理方針」をご参照ください。

（注）株式会社ザイマックスキューブと株式会社ザイマックスアクシスが、平成25年10月１日付で合併したことにより、プロパティ・マネジメント会社としての地位は株式会社ザイマックスプロパティズに承継されています。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

（ｉ）本投資法人の投資主総会は、東京都内を開催場所として原則として２年に１回開催されます（規約第９条）。

（ⅱ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　①　投資主総会における議決権」をご参照ください。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条）が、規約の変更（投信法第140条）その他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、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（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、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条第１項）。

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（規約第５章）。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を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ⅲ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条第１項、規約第40条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項、第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行すると共に、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役

員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第１項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（ⅱ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条）。

（ⅲ）投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

ｃ．会計監査人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第36条）。

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

会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第１項、規約第37条第１項）。会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第２項、規約第37条第２項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月１回程度の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士１名、公認会計士１名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から資産の運用状況に関し報告を受ける権利及び委託業務に関する本資産運用会社の一切の書類を閲覧、謄写又は調査する権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告書を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な

事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告することとされています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

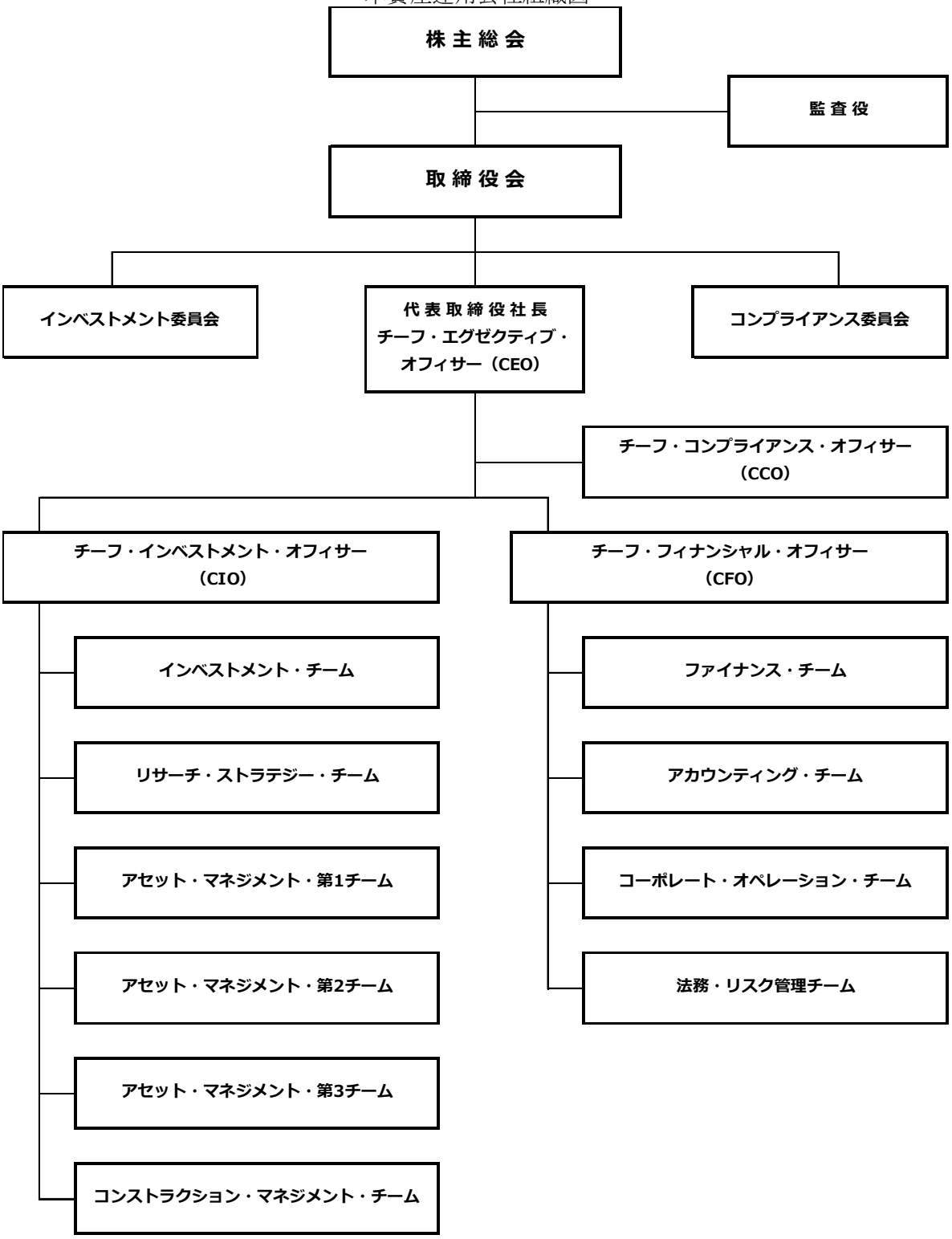
本投資法人は、３か月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の執行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式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。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない任意の制度として同社内にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会を設置しており、インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議を行うことを目的として設置された委員会であり、コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行

うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。その詳細については後記「(ハ) 委員会」に記載の表及び「③　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。また、本資産運用会社は、業務分掌を明確にするために、任意に、チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）、チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）及びチーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）の役職を設置し、ＣＩＯの下にインベストメント・チーム、リサーチ・ストラテジー・チーム、アセット・マネジメント・第１チーム、アセット・マネジメント・第２チーム、アセット・マネジメント・第３チーム及びコンストラクション・マネジメント・チームを、ＣＦＯの下にファイナンス・チーム、アカウンティング・チーム、コーポレート・オペレーション・チーム及び法務・リスク管理チームをそれぞれ設置しています。また、コンプライアンス担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）の役職も設置されており、コンプライアンス委員会を置き、ＣＣＯが責任者となっています。

（イ）役職

本資産運用会社の重要な役職者及びその業務は以下のとおりです。

役職名	業務
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）	会社の重要な経営方針に係る事項を含む会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）	資産運用に関する事項全般の担当、並びにインベストメント・チーム、リサーチ・ストラテジー・チーム、アセット・マネジメント・第１チーム、アセット・マネジメント・第２チーム、アセット・マネジメント・第３チーム及びコンストラクション・マネジメント・チームの指揮・統括
チーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）	投資法人の資金調達、IR及び予決算等、会社の管理運営に関する事項全般の担当、並びにファイナンス・チーム、アカウンティング・チーム、コーポレート・オペレーション・チーム及び法務・リスク管理チームの指揮・統括
チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）	コンプライアンス全般及び内部監査の業務全般に関する指揮・統括

（ロ）チーム

本資産運用会社の運営は、以下のチーム（担当部局）により行われています。

チーム名	業務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 ③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（以下「特定不動産」といいます。）を除く運用資産の運用・管理
リサーチ・ストラテジー・チーム	① 不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ② 運用資産のパフォーマンス分析業務 ③ ポートフォリオ戦略の立案業務
アセット・マネジメント・第１チーム、 アセット・マネジメント・第２チーム及び アセット・マネジメント・第３チーム	① 投資対象不動産の運用･管理に係る基本方針の策定 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥ 投資対象不動産の調査・評価
コンストラクション・マネジメント・チーム	① 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る保守点検 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る修繕工事費の精査 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施管理 ④ 投資対象不動産の調査・評価
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人のIR業務 ④ 本投資法人の格付対応業務 ⑤ 本投資法人の金銭出納業務 ⑥ 運用資産を除く特定資産の運用・管理
アカウンティング・チーム	① 本投資法人の予算統制 ② 本投資法人の経理業務 ③ 一般事務（本投資法人の会計、納税）対応業務

チーム名	業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 会社の株主総会・取締役会の運営 ② 会社の総務・人事業務 ③ 会社の予算統制 ④ 会社の経理業務 ⑤ コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥ 一般事務（ただし、本投資法人の会計、納税を除く）対応業務 ⑦ 資産保管対応業務
法務・リスク管理チーム	① 法務に関する助言 ② 契約書の精査業務 ③ 訴訟に関する業務 ④ 社内規程等の管理 ⑤ 官公庁等届出業務 ⑥ 本投資法人の債権管理業務 ⑦ リスク管理に関する会議体の運営

（ハ）委員会

本資産運用会社において本書の日付現在設置されている委員会の概要は、以下のとおりです。

ａ．インベストメント委員会

委員	委員長（１名）、委員（２名（内１名は社外有識者）） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 本書の日付現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役１名と社外有識者１名（外部弁護士）です。
内容	インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、次のとおりです。ただし、この他に、取締役会又は本投資法人役員会の決議事項について、事前に審議することがあります。 ① 取締役会において権限委譲された範囲内の新規の不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む）（以下「特定不動産等」といいます。）の取得並びに保有する特定不動産等の売却 ② 後記「２［投資方針］（２）［投資対象］① 投資対象とする資産の種類(ニ)」に定める資産のうち、特定不動産等に付随する資産（以下「付随資産」といいます。）の取得及び売却 ③ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定及び実施 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用及び管理に関する業務の実施 ⑤ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項
決議方法	委員長及び委員のうち２名以上の者が出席し、その出席委員の全員一致を以って決議します。

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）：１名）、 委員（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長、社外有識者１名の３名） 本書の日付現在、社外有識者１名は外部弁護士です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ④ コンプライアンス・プログラムの制定及び改定 ⑤ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ⑥ 社内規程の制定及び改定 ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記の各事項に関する審議は、以下のとおり行われます。なお、詳細は、後記「③ 投資運用の意思決定機構（ニ)コンプライアンス体制」をご参照ください。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ②乃至④ 原則として１ヶ月に１度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ⑤ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ⑥ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改定の必要が生じた場合に、その都度改定案又は制定案を審議します。

③　投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定

ａ．資産運用ガイドライン及び資産管理計画書

本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定のため、本資産運用会社は、資産運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会が制定する不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に定めるところに従い資産管理計画書を策定し、経済情勢及び不動産市場動向等の大幅な変化が生じた場合又は法令改正若しくは投資法人規約変更がなされた場合には、その都度改定します。資産運用ガイドラインには、具体的な投資方針及び運用方針等が規定され、毎年２月を目途に改定の要否を検討し、必要があれば改定します。また、資産管理計画書には、10年間にわたる基本的な投資方針及び運用方針等が規定され、毎年６月を目処に改定します。

資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の作成又は変更の手続は、以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の案又は改定案を起案し、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会における審議の結果、付議された案が承認された場合には、コンプライアンス委員会における審議を経て、インベストメント委員会の委員長により取締役会に付議されます。当該案が取締役会で承認されたときに、当該資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は有効に成立し又は改定されます。

成立した又は改定された資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は、取締役会の決議後速やかに、本投資法人役員会に報告されます。

ｂ．運用・管理計画

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用・管理方針を決定するため、投資対象不動産毎に運用・管理計画を毎年１月及び７月に策定します。また、投資対象不動産の取得・売却等により、投資対象不動産に変更が生じた場合には運用・管理計画を改定します。これにより、プロパティ・マネジメント会社から提供される各投資対象不動産のその時々の実情に基づく運用及び管理に関する計画に、本資産運用会社が持つ中長期的な投資の視点及び全投資対象不動産の間のバランスの視点等が加味され、最適な運用及び管理を行うことを目指します。

運用・管理計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、毎年１月及び７月に策定される運用・管理計画案を起案してインベストメント委員会に付議します。当該運用・管理計画案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理計画案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該運用・管理計画案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理計画は有効に成立します。

成立した当該運用・管理計画は、本投資法人役員会に速やかに報告されます。

ｃ．資金調達案等

本資産運用会社は、本投資法人の財務戦略の一環として、借入金の借入、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る案（総称して、以下「資金調達案」といいます。）並びに分配方針に係る案（以下「分配方針案」といいます。）を、市場動向等を勘案しながら必要に応じて随時策定・起案し、各会議体の承認・決議をもって実施します。

資金調達案の機関決定手続きは以下のとおりです。すなわち、ＣＦＯは、資金調達案を起案してインベストメント委員会に付議します。当該資金調達案がインベストメント委員

会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て本投資法人役員会に付議され、本投資法人役員会の決議をもって当該資金調達案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該資金調達案について審議します。取締役会が承認したときに、資金調達案は本投資法人役員会に付議され､本投資法人役員会の決議をもって当該資金調達案は有効に成立します。

また、分配方針案の機関決定手続きは以下のとおりです。すなわち、ＣＦＯは、分配方針案を起案してインベストメント委員会に付議します。当該分配方針案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会に付議され、取締役会の決議をもって当該分配方針案は有効に成立します。

成立した分配方針は、本投資法人役員会に速やかに報告されます。

（ロ）個別の運用資産の取得・売却の決定

ａ．インベストメント委員会のみで決定できる場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限、及び付随資産の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、インベストメント委員会が決定権限を有する上限額は、特定不動産等の取得及び売却のそれぞれについて、その時点で保有する特定不動産等の合計額の10％相当額です。特定不動産等の売却に伴い譲渡損（注１）が発生する場合は、上記の権限委譲の範囲は譲渡損が簿価の10％以下までとされます。なお、特定不動産等の合計額とは、最新の不動産鑑定士による評価額（注２）を用いて計算します。

（注１）譲渡損とは、売却価格と簿価との差額をいい、簿価とは、期前の決算期間の末日（毎年5月末日又は11月末日）の帳簿価額をいいます。

（注２）前期以前に取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年５月末日又は11月末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却について、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に対して付議します。インベストメント委員会は、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書規定の投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、下記ｂ．に係るものを除き、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役会に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。

ｂ．取締役会の決議が必要な場合

取締役会においてインベストメント委員会に権限移譲された範囲以外の資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合、インベストメント委員会において決議され、コンプライアンス委員会において審議された資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されたときに有効に成立します。

(ハ) 投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

a．運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、ＣＩＯの指揮の下、アセット・マネジメント・第１チーム、アセット・マネジメント・第２チーム及びアセット・マネジメント・第３チームによって実施されます。

b．運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、運用・管理計画で想定されていない事情が発生した場合の運用・管理に関する業務についての決定権限をインベストメント委員会に対して委譲しており、そのような場合の運用・管理に関する業務は、インベストメント委員会の決定に基づいて実施されます。これにより、通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図ることができます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

(ニ) コンプライアンス体制

a．コンプライアンス体制の概要

本資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規程、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の周知徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）を選定しています。

b．コンプライアンス委員会によるチェック

（ⅰ）投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

（ⅱ）法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として１ヶ月に１度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。コンプ

ライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役会に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき決議します。但し、ＣＣＯが上記事項の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役会に代えて社長に委ねることができます。

（ⅲ）内部監査

コンプライアンス委員会は、上記（ⅱ）の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定状況及び内部監査結果に関して審議し、内部監査計画が適正に策定されていないと判断した場合又は内部監査が適正に行われていないと判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申し、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、本資産運用会社の社内における法令等の違反の状況及び業務に内在するリスク等を早期に発見すること並びに法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

ｃ．チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）によるチェック

ＣＣＯは、本資産運用会社における外部からの又は社内における問合せ等に対応する窓口となる他、日常的に本資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。ＣＣＯは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、ＣＣＯがかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応について報告します。

上記に加え、ＣＣＯは、コーポレート・オペレーション・チームと共同して、適宜、コンプライアンス意識を高めるための役職員の研修及び全社内的なコンプライアンスの状況の調査を行います。

ｄ．利害関係人等との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投信法に関連する事項の規定があります（詳細は後記「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（１）法令に基づく制限」をご参照ください。）。本資産運用会社は、これに加え、ⅰ）利害関係人等、ⅱ）本資産運用会社の株主、ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人、及びⅴ）ⅰ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め、スポンサー関係者との取引に関してもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。詳細は後記「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（２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。

ｅ．コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので､本資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程です｡また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、本資産運用会社の従業員等に配布又は常時閲覧可能な状態にすることにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改定の必要性が生じたときに、これらの規程の改定案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改定案を承認し、改定案を成立させます。このように、必要に応

じて随時改定を行うことにより、本資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	199,230,469,066円
本投資法人の発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	2,380,181口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、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22年12月１日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	―	108,310	（注１）
平成22年12月１日	合併	243,519	1,451,319	―	108,310	（注２）
平成23年６月８日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	（注３）
平成23年７月６日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	（注４）
平成25年３月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	（注５）
平成25年４月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	（注６）
平成25年７月９日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	（注７）
平成25年８月７日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	（注８）

（注１）投資口１口につき６口の投資口分割を行いました。

（注２）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口１口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口１口を割当交付しました（NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。）。

（注３）１口当たり91,162円（引受価額88,357円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり123,382円（引受価額119,479円）にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注６）１口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注７）１口当たり126,616円（引受価額122,610円）にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注８）１口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

当期末時点における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	515,226	21.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	186,846	7.85
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ棟	159,257	6.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	135,456	5.69
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH,L-5826, LUXEMBOURG	87,929	3.69
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	34,913	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	33,820	1.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	30,393	1.28
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	29,580	1.24
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	27,158	1.14
合計		1,240,578	52.12

2【投資方針】

（1）【投資方針】

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います（規約第26条）。本資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改定を行います。

規約及び資産運用ガイドラインに基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

① 基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

(イ)投資対象不動産の用途

本投資法人は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第27条第３項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」にはコールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等を含むと規定しています。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60%とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。

但し、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

(ロ)投資地域

本投資法人は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第27条第３項）。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50%以上とし、それ以外を首

都圏を除く政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。但し、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びその周辺部における投資は、１地域経済圏（注）当たりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を超えないように投資を行うものとします。

但し、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）本書において「地域経済圏」とは、１つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

＜主たる投資地域＞

首都圏（注）			地方
東京都心６区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除く）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含む）
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心６区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

（注）首都圏とは、１都７県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(ハ)本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

本資産運用会社は、本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

ａ．安定的な収益性

（ｉ）投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。従って、本資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

（ⅱ）投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。従って、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

ｂ．潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠

しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的低く、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、本資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

(ニ)最適なポートフォリオの構築を可能にする本資産運用会社の能力

本資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理、売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、及び金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の本資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行って参りました。

② 投資態度

（イ）本投資法人は、資産の運用の方針として、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が100分の75以上となるように運用します（規約第27条第１項）。なお、特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める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に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します（規約第27条第２項）。

（ロ）本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします（規約第27条第３項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」にはコールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等を含むと規定しています。

（ハ）投資対象地域は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします（規約第27条第３項）。

（ニ）本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します（規約第27条第４項）。

（ホ）本投資法人は、その資産の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います（規約第27条

第５項）。

（ヘ）本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします（規約第27条第６項）。

③　運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義し、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針のもと、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指します。

厳選投資方針の実践のため、本投資法人は、不動産の「本源的価値」を決定づける第一の要素が「立地」、二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」と考え、投資対象不動産の取得にあたっては、各要素につき以下の項目について、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から検証及び分析を行います。

<table>
<tr><td colspan="3">立　地</td></tr>
<tr><td colspan="3">地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、
都市形成及び公共施設の整備の状態、商圏、地域経済等</td></tr>
<tr><td>スペック</td><td>テナント</td><td>契約条件</td></tr>
<tr><td>建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等</td><td>信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等</td><td>賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等</td></tr>
</table>

本資産運用会社は、前述の基本方針及び投資態度に基づき、上記運用方針のもと、以下の運用基準により、本投資法人の資産を運用します。

(イ)ポートフォリオ運用基準

ａ．保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

ｂ．取得基準

本資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価（不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。以下同じ。）を含むデュー・デリジェンスを行います。本資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォ

リオの用途・地域構成について、本資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

（ｉ）用途

本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、その時々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上、ポートフォリオにおける各用途の投資割合を設定することとしており、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限については、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60%としています。

なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。

A. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円以下の場合は、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。

B. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。但し、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（注）取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額（不動産鑑定士の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとします。以下同じ。）の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下、同じ。

但し、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（ⅱ）投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50%以上（注）となることとしています。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を上回らないこととします。

但し、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）首都圏への配分を50%以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

（ロ）具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

ａ．投資対象不動産の属性

（ⅰ）商業施設

A. 立地

主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. その他

立地特性（交通の便・道路付け等）及び当該商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、商圏人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圏の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圏内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。以上の分析を踏まえ、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、商圏の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅱ）オフィスビル

A. 立地

主として、首都圏及び政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。

特に、東京都心６区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）に所在するものに重点投資を行います。

首都圏及び政令指定都市以外の日本全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等）等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅲ）ホテル

A. 立地

主として、首都圏及び政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、リース方式（賃貸借直営方式）により運用する形態のものを投資対象とします。

特に、オペレーター（ホテルの経営責任者及び運営責任者）との賃貸借契約の残存契約期間が５年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。

C. 規模

個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。

D. 種類

投資対象とするホテルの種類は限定しません。

E. その他

立地特性及びマーケット動向（商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等を総合的に考慮した上で投資します。

（ⅳ）住居

A. シングル向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部とします。

原則として、１戸当たりの専有面積が20㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。

B. DINKS向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

C. ファミリー向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部及びその周辺地域とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

D. ハイグレード賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるものに限定して慎重に投資を行います。

投資対象エリアは、主として、東京都心６区及びその周辺区部とします。

原則として、10戸以上の建物とします。

（ⅴ）その他

その他の投資対象不動産には、コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

b．投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

（ⅰ）１運用資産当たりの最低投資額

１運用資産当たりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、その他は15億円以上としますが、住居については、上記ａ．（ⅳ）記載の戸数の

基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。その他運用資産を対象とする場合は原則として、１億円（匿名組合出資持分等の場合は10百万円）以上とします。なお、本投資法人が保有する大丸ピーコック芦屋川西店及び南山コート２号館、並びに旧NCI物件のうちパシフィックマークス日本橋富沢町、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス青葉台、大塚ＨＴビル、パシフィックマークス札幌北一条及び新札幌センタービルは本号の基準を満たしていませんが、それらの属性や収益性、また旧NCI物件は本合併時点の時価を受入価格として承継していること等に鑑みて投資対象としています。

（ⅱ）１運用資産当たりの最高投資額

１運用資産当たりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の20%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の鑑定評価額の総額から当期に売却した運用資産の鑑定評価額を控除し、当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。なお、不動産鑑定士による鑑定評価額や調査価格を用いることができない資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき価格を用いるものとします。

（ⅲ）取得価格の算定基準

投資対象不動産に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

ｃ．開発中の不動産

本資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されている場合、又は完工・引渡しに関するリスクが軽減若しくは最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

（ハ）デュー・デリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー･デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一

部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済（取得後に工事実施が可能な場合を含みます。）の不動産についても投資対象とします。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 ④過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件・テナント需要動向等 ③周辺の開発計画の動向 ④商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	①街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 ②利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑤地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ③貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 ④電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第205号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ②土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤区分所有の区分性 ⑥本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（ニ）付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

ａ．火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

ｂ．地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、１物件のPMLが20％を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

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

（ホ）売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

ａ．取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

ｂ．個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上総合的に判断します。

ｃ．本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「減損管理物件」として売却の検討を開始します。但し、「減損管理物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。

（ヘ）財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

ａ．借入れ及び投資法人債の発行

（ⅰ）本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途として、借入れを行い又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本ａ．において同じ。）を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額は１兆円を超えないものとします（規約第33条第１項、第２項）。

（ⅱ）前記（ⅰ）に基づき借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第33条第３項）。

（ⅲ）本資産運用会社は、前記（ⅰ）に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点か

ら効率的な資金調達手段を選定します。

（ⅳ）本投資法人は、特定資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、手元流動性の見地において、不動産市況等のほか、金融市場の動向や資金の需給環境も考慮しつつ、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約の締結を検討するものとし、必要に応じ、これらの契約を締結します。

（ⅴ）借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第４項）。

（ⅵ）本投資法人の資産総額（注）のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（注）資産総額とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

ｂ．投資口の追加発行

投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下)に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

（ト）運用管理方針

ａ．賃貸方針

（ⅰ）新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結します。

（ⅱ）新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

ｂ．管理方針

（ⅰ）取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。

（ⅱ）本資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。

当期末時点で保有する投資対象不動産に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
東西アセット・マネジメント株式会社	レランドショッピングセンター イオンモール宇城
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	ジョイパーク泉ヶ丘

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
丸紅不動産株式会社	大丸ピーコック芦屋川西店 宮前ショッピングセンター コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 丸増麹町ビル 新大阪セントラルタワー 川崎東芝ビル UUR東陽町ビル
株式会社ザイマックスプロパティズ（注1）	天神ルーチェ アルボーレ神宮前 イトーヨーカドー尾張旭店 SK名古屋ビルディング パシフィックマークス新宿パークサイド パシフィックマークス新浦安 赤坂氷川ビル 横浜相生町ビル パシフィックマークス川崎 名古屋錦シティビル 壺川スクエアビル
三井不動産住宅リース株式会社	T&G東池袋マンション クリオ文京小石川
丸紅コミュニティ株式会社	ダイエー碑文谷 ヤマダ電機テックランド堺本店 アクティオーレ南池袋 Tip's町田ビル maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） アクティオーレ関内 Luz自由が丘 アクティオーレ市川 ビバホーム横浜青葉店（敷地） ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 新宿ワシントンホテル本館 東横イン品川駅高輪口 ＭＺビル ホテルルートイン横浜馬車道 ホテルJALシティ那覇 ホテルJALシティ四谷 東京 ホテルルートイン名古屋今池駅前 駒沢コート スカイコート芝大門 太平洋セメント社宅（メゾン浮間） 太平洋セメント社宅（習志野社宅） アプリーレ新青木一番館 UURコート千葉蘇我 太平洋セメント東久留米寮新館 南山コート１号館 南山コート２号館 ＭＡ仙台ビル UURコート札幌篠路壱番館 パークサイト泉 リリカラ東北支店

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
三井不動産リアルティ札幌株式会社	UURコート札幌北三条 UURコート札幌南三条プレミアタワー（注２）
株式会社ミニテック	グランルージュ栄
エイブル保証株式会社	グランルージュ栄Ⅱ UURコート名古屋名駅
株式会社ダイエー	ダイエー宝塚中山店
株式会社ジェイ・エス・ビー	UURコート大阪十三本町
株式会社ビービーアセット	フォーシーズンビル
国際ランド&ディベロップメント株式会社	福岡アーセオンビル 六番町Ｋビル
ＢＭＳ株式会社	心斎橋OPA本館 心斎橋OPAきれい館 パシフィックマークス江坂
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	アルボーレ仙台 横浜狩場ショッピングセンター
双日新都市開発株式会社	モラージュ柏
三井不動産ビルマネジメント株式会社	日立ハイテクビルディング パシフィックマークス新宿サウスゲート パシフィックマークス西梅田 パシフィックマークス肥後橋 パシフィックマークス札幌北一条 新札幌センタービル KDDI府中ビル
株式会社エム・エス・ビルサポート	T&G浜松町ビル UUR築地ビル パシフィックマークス渋谷公園通 パシフィックマークス日本橋富沢町 浜松町262ビル（注３） リーラヒジリザカ
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	パシフィックマークス月島 パシフィックマークス横浜イースト パシフィックマークス赤坂見附 パシフィックマークス新横浜
シービーアールイー株式会社	パシフィックマークス青葉台 大塚ＨＴビル アリーナタワー 四谷213ビル
公共ビル管理株式会社	UURコート錦糸町
株式会社ベスト・プロパティ	湯島ファーストビル
株式会社東急コミュニティー	道玄坂スクエア
株式会社長谷工ライブネット	グランルージュ中之島南
株式会社イムズ	天神ロフトビル

（注１）株式会社ザイマックスキューブと株式会社ザイマックスアクシスが、平成25年10月１日付で合併したことにより、プロパティ・マネジメント会社としての地位は株式会社ザイマックスプロパティズに承継されています。

（注２）平成25年10月１日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

（注３）平成25年２月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称を変更しています。

（ⅲ）本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、配当準備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ます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。

（vi）収益の大幅な減少や変動の要因となり得る事項のうち、天災事変に対しては、損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じ、テナント退去による収益の大幅な減少や変動に対しては、用途と地域を限定しない総合型リートの強みを活かし、特定用途・地域・テナントへの集中リスク低減を図ります。

ｃ．「要管理物件」の基準

下記A.～C.のいずれかの基準に該当している、収益状況の悪化している保有物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を立案・実施して、収益改善の早期実現に努めます。

A. 月次毎に開示する稼働率が65％を下回り、その状態が６ヶ月以上継続した場合。

B. 毎決算期に開示するNOIに基づいて算出された年換算利回りが2.5％を下回った場合。

C. 毎決算期に開示する鑑定評価額が、当該決算期末時点簿価の70％を下回った場合。

（注）NOI（Net Operating Income）とは、減価償却前の賃貸事業損益をいいます。但し、物件取得時に資産計上する公租公課等特殊要因があるものについてはこれを排除した理論値に修正したもので算出します。

（チ）開示方針

ａ．本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

ｂ．投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

ｃ．投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第26条）。

（イ）不動産等とは、以下に掲げるものをいいます（規約第28条第２項）。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

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

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

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

ｈ．（ｉ）A.外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、B.当事者の一方が相手方の行う外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権、地上権、それらを信託する信託の受益権（それら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。）若

しくはそれら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の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分、又はC.信託財産を主として上記B.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅱ）外国の法令に準拠して組成された上記ｅ．からｇ．若しくは本号（ⅰ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます（規約第28条第３項）。

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。）に定める優先出資証券

ｂ．投信法に定める受益証券

ｃ．投信法に定める投資証券

ｄ．資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)ｄ．又はｅ．に掲げる資産に投資するものを除きます。）

ｅ．外国の法令に準拠して組成された上記ａ．又はｄ．に掲げる証券と同様の性質を有する資産

（ハ）本投資法人は、上記(イ）及び(ロ）の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第28条第４項）。

ａ．預金

ｂ．コールローン

ｃ．特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

ｄ．上記（イ）ａ．からｅ．まで又はｇ．に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

ｅ．不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

ｆ．不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、上記ｄ．乃至ｆ．を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）

ｇ．有価証券（上記（イ）乃至（ハ）に明記されるものを除きます。）

ｈ．金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じ。）

ｉ．デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る権利

（ニ）本投資法人は、上記(イ）、(ロ）及び(ハ）に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。)に投資できるものとします(規約第28条第５項)。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。）

に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
ｂ．温泉法（平成23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
ｃ．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等
ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上の動産
ｅ．民法上の地役権
ｆ．資産流動化法において定める特定出資
ｇ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ｈ．信託財産として上記ａ．乃至ｇ．を信託する信託の受益権
ｉ．上記ａ．乃至ｈ．のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
ｊ．外国の法令に基づく上記ａ．乃至ｉ．に掲げる資産と同様の性質を有する資産

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１）　投資方針 ③ 運用方針」をご参照ください。

（ロ）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 ③ 運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

①　投資主に分配する金銭の総額の計算方法

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいい、わ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・慣行に準拠して計算されるものとします（規約第35条第１号）。

（ロ）本投資法人は、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。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて金銭を分配するものとします（規約第35条第１号）。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向や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に合致しない場合等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、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本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配できます（規約第35条第２号）。

③　分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期最終の

投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３号）。

④　金銭の分配の除斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずに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、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします（規約第35条第４号）。

⑤　投信協会規則

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第35条第５号）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｇ．」に定める有価証券及び前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｈ．」に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性又は前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（イ）及び（ロ）」に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｉ．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、為替変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ハ）において同じ。）の発行を行います（規約第33条第１項）。

借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ１兆円とし、かつその合計額は１兆円を超えないものとします（規約第33条第２項）。

借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第33条第３項）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第４項）。

②　金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）本資産運用会社による運用制限

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

ａ．自己取引等

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

ｂ．運用財産相互間の取引

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

ｃ．第三者の利益を図る取引

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

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．損失を補てんする取引

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権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（但し、事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第６号）。

ｆ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（iii）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

ｇ．その他業府令で定める取引

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

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（iii）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令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）（注）。

（注）金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）施行後の投信法（以下「改正投信法」といいます。）の下においては、一定の場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められることになります。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

ａ．投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合（注）。

ｂ．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。

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合。

（注）規約第42条の規定により、投資主との合意による自己投資口の有償取得にかかる規約の改正は、改正投信法の施行日に効力を生じます。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１） 投資方針 ①　基本方針」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）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、以下は本投資口又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。また、本投資法人が当期末時点において保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「5　運用状況 （2） 投資資産 ②　投資不動産物件（ロ）　個別不動産等資産の概要」を併せてご参照ください。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、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。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　一般的なリスク

（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）金銭の分配に関するリスク
（ト）LTVに関するリスク
（チ）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
（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

②　商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク
（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
（ニ）本資産運用会社に関するリスク
（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ヘ）役員の職務遂行に係るリスク
（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）インサイダー取引規制に関するリスク
（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③　運用資産－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）物件取得の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）不動産に係る行政法規・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）鑑定評価額に関するリスク
（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）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク
（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ソ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ツ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ネ）テナントの集中に関するリスク
（ナ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ム）開発物件に関するリスク
（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

④　運用資産－信託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に係るリスク
（ハ）信託受託者に係るリスク

⑤　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

⑥　その他

（イ）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ロ）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）NCIとの合併に関するリスク
（ホ）負ののれんによって生じた剰余金の活用方針に関するリスク
（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ト）重要事象等に関するリスク

① 一般的なリスク

（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に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又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、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資口は、投資元本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

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。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（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます（注）。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

（注）改正投信法の施行日以降は、投資主との合意による自己投資口の取得が可能となります。

（ハ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

（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、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く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。

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び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。

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、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び本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。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期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予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

(ヘ) 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、金額及びその支払は、如何なる場合においても保証されるものではありません。

また、本投資法人は本合併により生じた負ののれん発生益を配当積立金として積み立てた結果、第16期（平成23年11月期）より利益分配金に配当積立金を取り崩して分配を行っていますが、今後も配当積立金を取り崩して分配を行う保証はありません。さらに、配当積立金の取崩予定額を公表することがありますが、公表のとおりに配当積立金を取り崩して分配を行う保証もありません。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超える可能性があります。LTVの値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、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(チ) 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

不動産又は不動産を主たる裏付けとする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、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資口の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを

維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資口の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、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、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象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「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ル)及び(ヲ)」も併せてご参照ください。）、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。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、上記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、未稼働投資対象不動産の取得等は、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。

賃料収入の他、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、投資対象不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、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、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ワ)」も併せてご参照ください。）。

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

（ロ）借入れ及び本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（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては１兆円、本投資法人債については１兆円（但し、合計して１兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。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ないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤ 税制に関するリスク（イ） 導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件

について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は本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他、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。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本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資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又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運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象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替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資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資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。

なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、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。

借換えや運用資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、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済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資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。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（ハ）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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法に定められた、本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（以下「善管注意義務」といいます。）並びに法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、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、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又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、委託契約が解約又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他、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、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ニ) 本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、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本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本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)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本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。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政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、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂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。

(ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、本投資法人の執行役

員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、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」をご参照ください。）

（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、本資産運用会社は、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係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２）。

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

また、スポンサー関係者は、本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又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、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（チ）インサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社は、「役職員の自己取引に関する規則」及び「内部者取引の未然防止についてのガイドライン」を定め、その役職員（非常勤役員を除きます。）及びその親族が本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引を行うこと、並びに職務上の地位を利用し、または、職務上知り得た特別の情報に基づいて行う投資口、投資法人債及び上場株式等の取引を行うこと等を禁止しています。今般、平成25年６月12日付けで投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年４月１日付けで施行されることに鑑み、本資産運用会社は、かかる法改正を踏まえ、投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部体制のさらなる強化と内部体制の整備を進めています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢強化にもかかわらず、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金融商品取引法及び上記の内部規則で定めるインサイダー取引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格

の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又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ります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。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。

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③ 運用資産－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）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金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、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又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、以上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、又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）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える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、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、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。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象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、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は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共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係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、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等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又は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、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（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））。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥､瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して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経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているので、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、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、当初より売主が所有権を取得し得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、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、投資対象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又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後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。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又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、投資対象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。

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）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令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必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象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おそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象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おそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ヘ）法令等の変更に関するリスク

消防法等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、投資対象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、都市計画法等の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、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象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、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過

失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（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（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条。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、投資対象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、区分所有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又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受け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、本投資法人の投資対象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、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で､専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています(但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。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。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。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

投資対象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又は利用が妨げられるおそれがあります。

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おそれがあります。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条第１項本文）、これにより単独の処分又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（民法第256条第１項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は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、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）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）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

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、投資対象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、共有者間の協定書又は規約等において、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又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践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等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、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おそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積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の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

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

（リ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

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

（ヌ）鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、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。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又は調査の方法若しくは時期、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。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

（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及び賃貸用住居の賃貸借契約では、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。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、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、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、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たり、代替テナント確保の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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が５年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、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たり、代替テナント確保の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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

いわゆるハイグレード賃貸用住居は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、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する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

（ヲ）賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産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（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第７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、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、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、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。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又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、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、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している投資対象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、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、投資対象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。

（カ）入居者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、入居者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、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「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。）に定める風俗営業の開始等により投資対象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。

（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、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、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又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

修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。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。

（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、投資対象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等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若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、前記「２　投資方針（１）投資方針 ③運用方針（ニ）付保方針」をご参照ください。

（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又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。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象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、投資対象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又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ソ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

投資対象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ている場合、当該敷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替えや洗浄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。また、投資対象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か、若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、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又は部分的交換や、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。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資対象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。

また、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいて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。

(ツ) 投資対象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」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象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得ます。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象不動産の割合は、資産総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、資産総額に占める割合が大きい投資対象不動産に関して、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又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ネ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、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、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、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。

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であ

ることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの場合、用途に応じた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、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

倉庫等の物流施設や通信施設及びコールセンター等「その他」の用途に属する不動産の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多く、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、テナントや用途が相対的に限定される傾向があるという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又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又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は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。この場合、否認等により不動産等資産を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ム）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、そ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。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡

しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、本投資法人の事情により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が売却する場合であっても、引渡しまでに本投資法人の過失により火災等で物件が滅失する等、本投資法人の責に帰すべき事由で物件の引渡しができなくなった場合においては、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況が悪影響を受ける可能性があります。

④　運用資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第２条第６項。なお、以下では、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。平成19年９月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、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注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権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受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第５項、第54条第４項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有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。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第１項に基づき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向きもありました（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

但し、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ので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第１項及び第２項、第31条第６項及び第７項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課され

ていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

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

（イ）導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいう。次の投資口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
投資口所有先要件	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又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、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	他の法人の株式又は出資の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努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又は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、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%

超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

ｂ．本合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件を満たせないリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を第15期（平成23年５月期）に計上しておりますが、当該負ののれん発生益のうち一定額（控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200）を合併後100年間にわたり、支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要が生じます。負ののれんによって生じる剰余金を各事業年度の配当の上乗せ又は当期純損失金額との相殺等により使い切った場合、その後の各事業年度の利益の配当だけでは、支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｄ．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確でないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

ｅ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより､本投資法人のコントロールの及ばないところで、投資口所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（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、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金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27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に

係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、現在保有している投資対象不動産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入れや本投資法人債の発行により調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴い収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

さらに、本投資法人が借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。

また、本投資法人が資産の取得又は譲渡を決定し公表した後にも、受渡期日までの間に、経済環境の著しい変化等、若しくは、当該資産に係る譲渡契約等で定める条件等が成就しない場合や、売主側又は買主側で合意を遵守できない場合等には、かかる資産の取得又は譲渡が予定どおり行えないことがあり、さらには当該取得又は譲渡が遅延することがあります。これらの事態が本投資法人の責めに帰すべき事由により生じた場合、本投資法人が違約金の支払いを余儀なくされ、あるいは、予定した収益を得られず、又は回避しうる損失を回避できない等の事態となり、それらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第４期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）NCIとの合併に関するリスク

本投資法人は、平成22年12月１日を効力発生日として、NCIを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はなく、本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、旧NCI物件に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っていますが、かかる精査等によって旧NCI物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来旧NCI物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、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。

（ホ）負ののれんによって生じた剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益を配当積立金として積み立てており、機動的な資本調達や物件取得又は物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少による分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です（以下「負ののれんの活用方針」といいます。）。しかしながら、投資法人に関する負ののれん発生益又は配当積立金にかかる会計処理又は取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益又は配当積立金の金額が変更される可能性及び配当積立金の活用が困難になるなど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。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、配当積立金の分配に関する負ののれんの活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、配当積立金の取崩予定額を公表することがあり（以下、公表した配当積立金の取崩予定額を「公表済配当積立金取崩予定額」といいます。）、公表済配当積立金取崩予定額を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済配当積立金取崩予定額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済配当積立金取崩予定額よりも低い金額が実際の配当積立金からの取崩額となる可能性があります。また、公表済配当積立金取崩予定額の分配が可能であっても、公表済配当積立金取崩予定額までの分配を行わない可能性もあります。

さらに、本投資法人は、負ののれんの活用方針に基づく運用上の施策や、想定外の損失の発生等により、公表済配当積立金取崩予定額以上の取崩を行う可能性があります。その場合、本投資法人の想定以上に配当積立金が減少することとなり、将来的に、負ののれんの活用方針が重大な影響を受ける可能性や、公表済配当積立金取崩予定額の分配を行うことができなくなる可能性があります。

（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、

適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ト）重要事象等に関するリスク

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

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守すると共に、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組は以下のとおりです。

①　本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭に置き、内部者取引の未然防止についてのガイドラインを定め、役職員のインサイダー取引規制違反の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の徹底を図ります。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は社長に諮ることとされています。

（ヘ）本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの指揮・管理の下、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

②　本投資法人の体制

本投資法人は、３か月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

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

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額35万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います（規約第24条）。かかる支払は各役員の指定する銀行口座への振込によります。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、執行役員及び監督役員が職務を行うこと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、当該役員の職務遂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、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第25条）。

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、資産運用報酬を支払います。かかる資産運用報酬は、以下の算式により算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。なお、以下の算式における物件償却前価額総額とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産（前記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）、（ロ）、並びに（ハ）c．及びd．乃至ｆ．」に定める資産をいいます。）の取得価額の総額を意味するものとします。

$$\frac{（前前月物件償却前価額総額＋前月物件償却前価額総額）\times 0.6\%}{12\times 2}$$

また本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の特定資産を取得又は譲渡した場合（以下に記載する合併に伴う取得又は譲渡は除きます。）、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金等（売買取引以外の場合には、出資価格や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格を含みます。）に0.8％を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から３か月以内に支払うものとします。

更に、本投資法人は、本投資法人が行う合併において、本資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は本資産運用会社に対し、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の合併時における評価額に0.4％を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額

の合計額とし、合併の効力発生日の属する月の月末から３ヶ月以内に支払うものとします。

上記資産運用報酬及び取得又は譲渡報酬並びに合併報酬の支払は、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込によります。

③　一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．報酬は、２、５、８、11月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間の初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額を役員会の承認を経て支払うこととします。

資産総額	算定方法（年率）
500億円以下の部分について	資産総額　×　0.080%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.070%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.055%
2,000億円超の部分について	資産総額　×　0.040%

ｂ．上記報酬については各計算期間の終了日の翌月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座に支払います。

ｃ．上記ａ．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）当該計算期間の終了日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額を上限とし、消費税相当額を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

④　投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬

本投資法人は投資主名簿等管理人（投資主名簿）である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（前各号の事項に関連するものに限る。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）前各号に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．投資主名簿等管理人に支払う手数料（以下「投資主名簿等管理手数料」といいます。）は、投資主数、投資主名簿等管理人の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、投資主名簿等管理手数料を毎月計算し、その合計額を投資主名簿等管理人に支払います。

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき投資主名簿等管理手数料につき、投資主名簿等管理人は、当月分に係る投資主名簿等管理手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

投資主名簿等管理手数料に係る委託事務手数料表

（ｉ）通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。		
		5,000名まで	480円
		10,000名まで	420円
		30,000名まで	360円
		50,000名まで	300円
		100,000名まで	260円
		100,001名以上	225円
	(2) 除籍投資主		
		１名につき	70円
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。		
		5,000名まで	120円
		10,000名まで	110円
		30,000名まで	100円
		50,000名まで	80円
		100,000名まで	60円
		100,001名以上	50円
	(2) 指定振込払いの取扱	１件につき	150円
	(3) ゆうちょ分配金領収証の分割	１枚につき	100円
	(4) 特別税率の適用	１件につき	150円
	(5) 分配金計算書作成	１件につき	15円
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書	１枚につき	450円
	(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書		
		１枚につき	3円
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届	１件につき	300円
	(2) 調　　査	１件につき	1,200円
	(3) 証　　明	１件につき	600円
	(4) 投資口異動証明	１件につき	1,200円
	(5) 個別投資主通知	１件につき	300円
	(6) 情報提供請求	１件につき	300円

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
５．諸通知発送手数料	(1)封入発送料　封入物２種まで　（機械封入）１通につき　25円 １種増すごとに5円加算 (2)封入発送料　封入物２種まで　（手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 (3)葉書発送料　１通につき　8円 (4)宛名印書料　１通につき　15円 (5)照　合　料　１照合につき　10円 (6)資料交換等送付料　１通につき　60円
６．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料　議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料　１件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料　１件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等　１名につき１日　10,000円 (4) データ保存料　１回につき　70,000円
８．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合　１名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合　該当投資主１名につき　20円
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合　１名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合　該当投資主１名につき　20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料　30,000円加算 (4) CD-ROM複写料　１枚につき　27,500円
10. 複写手数料	複写用紙１枚につき　30円
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円

（ⅱ）振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ １件につき　100円
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ １件につき　150円

⑤ 特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は第一特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社及び第二特別口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社に対してそれぞれ特別口座に関する以下に定める業務を委託しています。

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）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項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事項
（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項
（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項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（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項
（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、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事項
（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係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

a．特別口座管理機関に支払う手数料（以下「特別口座管理手数料」といいます。）は、特別口座の加入投資主数、特別口座管理機関の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げるそれぞれの通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と特別口座管理機関が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額を上限とします。本投資法人は、特別口座管理手数料を毎月計算し、その合計額を特別口座管理機関に支払います。

b．上記a．により本投資法人が負担すべき特別口座管理手数料につき、第一特別口座管理機関は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月15日までに、第二特別口座管理機関は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月中に、それぞれ本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに特別口座管理機関の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

第一特別口座管理機関に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円
３．諸届取次手数料	諸届１件につき　300円

第二特別口座管理機関に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．特別口座管理料	a.特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 b.各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料。 (1) 総投資主報告料　報告１件につき　150円 (2) 個別投資主通知申出受理料　受理１件につき　250円 (3) 情報提供請求受理料　受理１件につき　250円 (4) 諸届受理料　受理１件につき　250円 (5) 分配金振込指定取次料　取次１件につき　130円
２．調査・証明料	a.発行異動証明書１枚、または調査１件１名義につき　1,600円 b.発行残高証明書１枚、または調査１件１名義につき　800円
３．振替請求受付料	振替請求１件につき　1,000円

⑥　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人は資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．資産保管業務に係る報酬は、２、５、８、11月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間において、当該各計算期間の初日の直前の決算日における貸借対照表上の総資産額に、0.03%（年率）を乗じて４で除した額を上限として当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額（円単位未満切捨て）を報酬として、役員会の承認を経て支払うものとします。

ｂ．上記報酬については、資産保管会社より請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込により支払います。

⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬

（イ）第２回債投資法人債管理者への支払報酬

本投資法人は、第２回債の投資法人債管理者である三井住友信託銀行株式会社に対して、第２回債の投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他第２回債の管理に関する

事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．計算期間

手数料計算期間は、各利払期日の翌日より次回利払期日までとします。但し、発行の場合には発行日の翌日より最初の利払期日までとします。

ｂ．計算方法

各利払期日における第２回債の各最終残存額に対して年10,000分の1.6の料率で計算します。但し、発行の場合には発行額に対して計算します。計算期間が半か年未満の場合は、その半か年間の月割計算とします。

ｃ．支払日

各利払期日（銀行休業日にあたるときはその前営業日）に手数料を投資法人債管理者である三井住友信託銀行株式会社に前払します。但し、発行の場合には発行日当日に支払います。

ｄ．支払方法

投資法人債管理者の指定する銀行口座への振込により支払います。

（ロ）第２回債の元利金支払事務取扱者への支払報酬

本投資法人は、当期末時点において、元利金支払事務取扱者である三井住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社及び極東証券株式会社に対して、第２回債の投資法人債権者に対する第２回債の元利金の支払に関する事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．元金支払の場合　　支払元金の　$\frac{10}{10,000}$

但し、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が１件につき10万円を超える場合は10万円とします。

ｂ．利金支払の場合　　支払利金の　$\frac{20}{10,000}$

（注）本書の日付現在、第２回債は振替法附則第28条第１項に基づき振替投資法人債（本特例投資法人債）とみなされていますので、上記の事務は実質的には存在していません。従いまして、上記事務に対する手数料は発生していません。但し、本特例投資法人債に係る口座管理機関に支払う元利金支払事務の手数料は、元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075としています。

（ハ）第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、平成23年12月９日付で第６回債を、平成24年12月12日付で第10回債を、平成25年５月30日付で第12回債を、平成25年11月20日付で第14回債を、それぞれ発行いたしました。それに伴い、第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債に係る各財務及び発行・支払代理契約を三井住友信託銀行株式会社（以下、本契約に基づく三井住友信託銀行株式会社を「第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人」といいます。）と締結しています。第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人に対して、第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等をそれぞれ委託しています。

なお、第６回債の本業務に対する報酬は400万円、第10回債の本業務に対する報酬は430万円、第12回債及び第14回債の本業務に対する報酬は各370万円であり、それぞれ第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債の調達資金から清算する方法により支払っています。

（ニ）第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、平成23年12月16日付で第５回債を、平成24年８月６日付で第８回債を、平成24年12月19日付で第９回債を、平成25年５月30日付で第11回債を、平成25年11月20日付で第13回債を、それぞれ発行いたしました。それに伴い、第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債に係る各管理委託契約及び事務委託契約契約を三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、本契約に基づく三菱UFJ信託銀行株式会社を「第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者」といいます。）と締結しています。第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者に対して、第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務､並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等をそれぞれ委託しています。

なお、第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債に係る本業務に対する報酬は以下のとおりです。

ａ．管理委託手数料

管理委託手数料については、以下のとおり支払います。

（ｉ）計算期間

手数料計算期間は、各前回利払期日の翌日より当該利払期日までとします。但し、初回の場合には半年分とします。

（ⅱ）計算方法

各前回利払期日における、第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債の各最終残存額に対して年10,000分の1.0の料率で計算します。但し、発行の場合には払込期日における残存額に対して計算します。計算期間が１か年未満の場合は、月割計算とします。

（ⅲ）支払日

各利払期日（銀行休業日にあたるときはその前営業日）に手数料を第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者に支払います。

（ⅳ）支払方法

第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者の指定する銀行口座への振込により支払います。

ｂ．事務委託手数料

事務委託手数料は第５回債において780万円、第８回債、第９回債及び第13回債においては各1,000万円、第11回債において950万円であり、それぞれ第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債の調達資金から清算する方法により、支払っています。

（ホ）第７回債財務代理人兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、平成24年７月５日付で第７回債を発行いたしました。それに伴い、第７回債に係る財務及び発行・支払代理契約を株式会社みずほ銀行（以下、本契約に基づく株式会社みずほ銀行を「第７回債財務代理人」といいます。）と締結しています。第７回債財務代理人に対して、第７回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等をそれぞれ委託しています。

なお、第７回債の本業務に対する報酬は560万円であり、第７回債の調達資金から清算する方法により支払っています。

⑧　会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき3,000万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後３か月以内に支払います（規約第38条）。かかる支払は会計監査人の指定する銀行口座への振込によります。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する会計監査人の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、会計監査人が職務を行うこと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、会計監査人の職務遂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、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第39条）。

（4）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

① 運用資産の取得・売却に関する費用（注）

（イ）運用資産の取得に関する費用

ａ．登録免許税
ｂ．不動産取得税
ｃ．売買契約締結に伴う印紙税
ｄ．仲介手数料
ｅ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｆ．信託報酬
ｇ．鑑定評価費用
ｈ．デュー・デリジェンス等に係る費用
ｉ．市場調査費用
ｊ．広告料
ｋ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（ロ）運用資産の売却に関する費用

ａ．売買契約締結に伴う印紙税
ｂ．仲介手数料
ｃ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｄ．信託報酬
ｅ．鑑定評価費用
ｆ．デュー・デリジェンス等に係る費用
ｇ．市場調査費用
ｈ．広告料
ｉ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（注）原則として、運用資産の取得又は売却の実行が完了した場合に、本投資法人は当該運用資産の取得又は売却に関する費用を負担します。

② 物件の運営及び維持・管理に関する費用

（イ）運用資産が不動産である場合の公租公課、水道光熱費、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

（ロ）運用資産が信託受益権である場合の信託報酬

（ハ）弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

③ 借入金及び本投資法人債に関する費用（注）

（イ）借入れ又は投資法人債の発行に関する費用

（ロ）借入金利息に係る諸費用

（ハ）格付取得・維持に係る諸費用

（ニ）本投資法人債の管理、元利金支払に係る諸費用

（ホ）借入れ又は投資法人債の発行に付随関連する取引に関する費用

（注）本投資法人の役員会において借入れ又は投資法人債の発行を決議した場合、本投資法人は当該借入れ又は投資法人債の発行に関する費用を負担します。

④　本投資法人の運営に関する費用

（イ）分配金支払に係る費用（分配金領収書用紙作成費用等）
（ロ）投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）
（ハ）役員会招集及び運営に関する費用
（ニ）執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、旅費、実費等）
（ホ）本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（注）

（注）本資産運用会社が各営業期間の決算発表後に実施するIRに係る活動、本投資法人と他の投資法人との合併に関するIRに係る活動又は機関投資家向けのIRに係る活動等を行った場合には、本投資法人は、当該IR活動に関する費用を負担します。

⑤　運用報告等の作成に関する費用

（イ）運用報告等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
（ロ）不動産等の定期的な調査に係る費用

⑥　投資口の発行に要する費用（注）

（イ）有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
（ロ）投資口の上場に係る費用
（ハ）投資口募集に係る広告宣伝費等
（ニ）投資口の発行に付随関連する取引に関する費用

（注）本投資法人の役員会において投資口の発行を決議した場合、本投資法人は当該投資口の発行に関する費用を負担します。

⑦　その他

（イ）アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用
（ロ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理機関の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
（ハ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理機関により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金
（ニ）他の投資法人との合併に係る費用（注）

（注）本投資法人の役員会において合併に係る基本合意又は合併契約の締結を決議した場合、本投資法人は当該合併に関する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

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

（ⅰ）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～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１　平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２　大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）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～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）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

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

※２　上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）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、上記（ⅰ）の源泉徴収税率と同じです。

※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回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）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。）。

（ⅲ）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入れることができます。

※　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。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

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）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※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。

※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。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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。

（ⅰ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配

と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係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、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※　平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等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「上場株式等に係る譲渡損失」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係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、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、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※　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。

（ⅲ）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、上記（ⅰ）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係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、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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。

※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。

※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（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受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～平成49年12月31日	15.315％（復興特別所得税0.315％を含む）
平成50年１月１日～	15％

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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。

（ⅰ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

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

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち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%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいう。次の投資口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
投資口所有先要件	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又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、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	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．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く）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日 ～平成27年３月31日	平成27年４月１日～
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%	

ｂ．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。

※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。

※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】

資産の種類	用途	地域		第20期（平成25年11月30日）	
				保有総額(注１)（千円）	対総資産比率（%）
不動産	商業施設	首都圏（注２）	東京都心６区（注３）	－	－
			東京23区（注４）	－	－
			首都圏地域（注５）	7,394,312	1.4
		地方		7,501,820	1.4
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	13,349,463	2.5
			東京23区	9,847,225	1.9
			首都圏地域	9,566,676	1.8
		地方		－	－
	ホテル	首都圏	東京都心６区	1,731,838	0.3
			東京23区	－	－
			首都圏地域	4,462,091	0.8
		地方		－	－
	住居	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	3,027,467	0.6
			首都圏地域	－	－
		地方		823,397	0.2
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		－	－
	小計			57,704,293	10.9
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心６区	1,574,333	0.3
			東京23区	23,784,074	4.5
			首都圏地域	67,822,789	12.9
		地方		59,654,801	11.3
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	61,074,757	11.6
			東京23区	3,786,899	0.7
			首都圏地域	47,166,562	8.9
		地方		47,228,273	9.0
	ホテル	首都圏	東京都心６区	30,132,942	5.7
			東京23区	－	－
			首都圏地域	3,507,580	0.7
		地方		19,677,367	3.7
	住居	首都圏	東京都心６区	1,069,721	0.2
			東京23区	9,461,103	1.8
			首都圏地域	2,100,523	0.4
		地方		18,148,464	3.4
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	5,092,649	1.0
		地方		6,014,006	1.1
	小計			407,296,849	77.3
預金等のその他資産				62,024,626	11.8
資産総額計				527,025,769	100.0

（注１）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

（注２）首都圏とは、１都７県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

（注３）東京都心６区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

（注４）東京23区とは、東京都内23区から東京都心６区を除いた地域を指します。
（注５）首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

	第20期（平成25年11月30日）	
	金額（千円）	対総資産比率（％）
負債総額	289,946,587	55.0
純資産総額	237,079,182	45.0
資産総額	527,025,769	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額（千円）	評価額（千円）	対総資産比率(％)
譲渡性預金	―	15,000,000	15,000,000	2.8
合　計		15,000,000	15,000,000	2.8

②【投資不動産物件】

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

（イ）不動産等資産の概要

不動産等資産の概要１

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、建築年月、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

（平成25年11月30日時点）

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
						土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目１番１号	5,249.86	27,032.50	昭和50年３月（注５）	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁１番３号	10,368.45	29,250.71	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町３番28号	3,455.30	1,488.28	平成９年４月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	5,198.20	12,944.65	平成10年３月	所有権	所有権	有（注18）
A5	イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江字江端121番地１他	173,498.31	63,058.78	平成９年10月	所有権／定期借地権（注３）	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	1,138.66	5,393.09	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁５番１号	10,702.86	8,637.63	平成14年５月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	6,937.54	17,338.54	平成５年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１号	4,120.00	6,381.40	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	320.39	2,265.15	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目７番８号	1,596.82	8,075.04	平成４年６月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	平成９年11月	所有権／借地権（注３）	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目１番１他	53,363.57	－	－	所有権（共有）（注３）	－	無
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	平成19年９月	所有権	所有権	無
A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目４番３号	2,430.23	25,865.61	平成６年11月	所有権	所有権	無
A16	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番２号	946.53	4,923.95	平成10年７月	所有権	所有権	無
A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番７号	308.02	816.60	平成18年２月	所有権	所有権	無
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目４番５号	736.01	4,082.94	平成９年３月	所有権	所有権	無
A21	モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目３番地１他	83,810.27	54,689.28	平成16年６月	所有権／賃借権（注３）	所有権	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
						土地	建物	
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地４他	34,612.39	56,371.77	平成10年10月	所有権／借地権（注３）	所有権	有（注19）
A24	横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地１他	7,093.66	10,628.44	平成19年９月	所有権	所有権	無
A25	Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目９番６号	828.70	2,771.59	平成21年５月	所有権	所有権	無
A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目４番17号	749.42	4,452.39	平成22年４月	所有権	所有権	無
A27	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野１番２他	9,193.00	－	－	所有権	－	無
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野２番３他	7,594.00	－	－	所有権	－	無
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番１号	3,582.39	37,932.95	昭和49年５月	所有権	所有権	無
A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地３他	7,311.98	17,461.22	平成21年８月	所有権	所有権	無
A31	天神ロフトビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目９番25号	1,947.80	10,594.19	平成元年３月	所有権	所有権	無
B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	453.81	3,296.58	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目３番７号	1,361.96	11,795.38	昭和61年２月	所有権	区分所有権（注４）	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	1,358.91	6,079.35	平成10年９月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目３番地８	703.24	5,218.55	平成元年９月	所有権（共有）（注３）	区分所有権（注４）	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町２番地19他	689.70	4,031.14	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目５番15号	7,265.79	58,882.64	平成元年６月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地１他	8,615.20	51,254.06	昭和62年４月	所有権	所有権	無
B8	UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目４番18号	3,262.50	10,768.11	平成２年11月	所有権	所有権	無
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目４番３号	690.93	6,318.81	平成６年10月	所有権	所有権	無
B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	3,464.39	22,952.71	昭和61年２月	所有権（共有）（注３）	所有権（共有）（注４）	無
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番７号	3,201.80	19,802.22	平成元年３月	所有権	所有権	無
B12	UUR築地ビル	東京都中央区入船三丁目３番８号	1,418.01	6,936.48	平成11年11月	所有権	所有権	無
B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番７号	3,302.07	14,507.92	平成２年３月	所有権	所有権	無
B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町３番地４他	2,525.41	15,387.49	平成４年10月	所有権	所有権	無
B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目９番２号	2,876.94	15,017.17	平成５年５月	所有権	所有権	無
B17	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番３号	1,328.93	4,795.06	昭和59年４月	所有権	所有権	無
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目６番３号	428.62	1,972.43	平成８年８月	所有権	所有権	無
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	550.67	3,627.03	平成３年４月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 （住居表示） （注１）	敷地面積 （㎡） （注２） （注３）	延床面積 （㎡） （注２） （注４）	建築年月 （注２）	所有形態		担保設定の有無
						土地	建物	
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番 ６号	390.86	1,895.87	平成６年３月	所有権	所有権	無
B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町 六丁目103番地１他	1,040.76 （注６）	7,511.49	平成５年８月	所有権 （注６）	区分所有権 （注４）	無
B22	パシフィックマークス 新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目18番地20他	475.00	4,141.89	平成３年10月	所有権	所有権	無
B25	パシフィックマークス 川崎	神奈川県川崎市川崎区 駅前本町11番地１他	1,183.52	10,694.91	平成16年８月	所有権 （共有） （注３）	区分所有権 （注４）	無
B26	浜松町262ビル（注21）	東京都港区浜松町二丁目６番 ２号	1,401.61	8,331.90	平成５年２月	敷地権所有権（共有） （注３）	区分所有権 （注４）	無
B27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目４番 ９号他	1,474.05	6,598.52	平成３年11月	敷地権所有権（共有） （注３）	区分所有権 （注４）	無
B28	パシフィックマークス 青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目 10番１号	701.83	3,215.11	平成５年10月	所有権	区分所有権 （注４）	無
B29	大塚ＨＴビル	東京都豊島区南大塚三丁目 43番１号	455.94	2,317.67	平成２年３月	借地権 （注３）	所有権	無
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目２番 16号	257.87	2,038.70	昭和60年８月	所有権	所有権	無
B31	パシフィックマークス 西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目 ６番13号他	2,053.30	16,142.54	平成９年３月	所有権	所有権	無
B32	パシフィックマークス 肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀 一丁目10番８号	1,284.23	9,596.62	昭和58年10月	所有権	所有権	無
B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目 ６番５号	1,342.54	8,219.53	平成３年11月	所有権	所有権	無
B34	パシフィックマークス 江坂	大阪府吹田市豊津町９番１号	3,929.31	33,316.53	昭和50年３月	所有権	所有権	無
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条 西七丁目４番地４他	987.04	6,048.97	平成５年２月	所有権	所有権	無
B36	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別 中央一条六丁目２番15号	1,940.08	3,725.13	平成３年９月	所有権	所有権	無
B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目１番地９他	2,733.00	24,412.67	平成20年５月	所有権	所有権	無
B38	湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番 11号	1,120.85	6,165.88	平成元年２月	所有権	所有権	無
B39	道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町５番18号	488.93	3,227.62	平成16年10月	敷地権所有権（共有） （注３）	区分所有権 （注４）	無
C1	新宿ワシントンホテル 本館	東京都新宿区西新宿三丁目 ２番９号	6,215.31	59,985.37	昭和58年10月	所有権 （一部共有） （注３）	区分所有権 （一部共有） （注４）	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番 ２号	482.10	2,928.94	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	ＭＺビル	東京都八王子市明神町二丁目 26番９号	1,304.44	7,708.88	平成19年４月	所有権／ 借地権 （注３）	所有権	無
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通 四丁目53番１号	970.83	6,610.51	平成19年７月	所有権	所有権	無
C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目３番 70号	3,573.31	13,655.23	平成18年５月	所有権／ 借地権 （注３）	所有権	無
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番 １号	1,053.16	7,682.82	平成９年１月	所有権	所有権	無
C7	四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目 １番地３	1,264.94	7,884.53	平成13年４月	所有権	区分所有権 （注４）	無

物件番号	物件名	所在地 （住居表示） （注１）	敷地面積 （㎡） （注２） （注３）	延床面積 （㎡） （注２） （注４）	建築年月 （注２）	所有形態		担保設定の有無
						土地	建物	
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市千種区内山三丁目31番７号	1,045.37	5,735.24	平成22年６月	所有権	所有権	無
D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目８番８号	398.82	3,300.18	平成13年12月	所有権	所有権	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番１号	2,943.33	3,580.44	平成10年10月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目２番３号	233.66	1,486.38	平成15年４月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間一丁目３番１号	6,456.64	12,691.43	平成４年３月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	平成２年２月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番６号	3,329.45	12,700.44	平成９年９月	所有権	所有権	無
D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目１番地28	1,249.45	6,588.72	平成18年２月	所有権	所有権	無
D11	UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目３番５号	1,990.13	2,931.14	平成５年４月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目８番４号	2,635.52	1,397.61	平成９年３月	所有権	所有権	無
D13	南山コート１号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地他	2,423.12	3,551.60	平成９年３月	所有権	所有権	無
D14	南山コート２号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番地他	1,137.18	1,762.40	平成11年３月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番９号	814.54	5,871.77	平成17年２月	所有権（敷地権）（注３）	区分所有権（注４）	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	平成18年３月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	平成19年２月	所有権	所有権	無
D18	ＭＡ仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	3,656.44	12,642.98	平成20年２月	借地権（注３）	所有権	無
D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目５番４号	639.17	3,207.39	平成20年８月	所有権	所有権	無
D20	UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	3,340.48	6,255.74	平成20年９月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	336.55	2,196.97	平成14年９月	所有権	所有権	無
D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目４番15号	1,266.32	4,166.73	平成21年１月	所有権	所有権	無
D23	UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目７番５号	924.27	6,890.13	平成10年２月	所有権	所有権	無
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー（注22）	北海道札幌市中央区南三条西一丁目２番地３他	1,077.92	10,224.31	平成18年９月	所有権	所有権	無
D25	グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	405.74	3,741.79	平成21年８月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町３番10号	5,457.02	8,693.79	平成８年４月	所有権	所有権	無
E2	KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町１番地の43	5,479.15	14,165.71	平成11年12月	敷地権所有権（共有）（注３）	区分所有権（共有）（注４）	無
E3	壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目３番地５	5,294.63	14,742.80	平成21年６月	所有権	所有権	無
合計			593,590.43	1,120,577.46				

不動産等資産の概要２

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、期末評価額の比率、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

（平成25年11月30日時点）

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注７）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注８）	期末評価額の比率（％）	鑑定評価機関（注８）	テナント数（注９）（注10）	賃貸可能面積（㎡）（注９）	賃貸契約面積（㎡）（注９）（注11）	稼働率（％）（注９）
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,871	14,300	3.0	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,313	3,900	0.8	不動研	17	13,306.45	13,260.69	99.7
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	747	1,050	0.2	不動研	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピングセンター	5,200	4,364	5,190	1.1	不動研	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城	11,100	9,801	10,000	2.1	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,438	4,360	0.9	日土地	8	4,194.66	3,857.49	92.0
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	2,971	3,000	0.6	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,180	4,640	1.0	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1,798	1,660	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,753	3,260	0.7	不動研	9	2,081.50	1,841.50	88.5
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,270	4,140	0.9	不動研	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,487（注20）	3,780	0.8	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	11,904	12,450	11,100	2.3	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,383	1,880	0.4	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,431	24,400	5.0	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,616	2,970	0.6	不動研	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルボーレ神宮前	1,580	1,574	1,850	0.4	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルボーレ仙台	2,590	2,475	2,770	0.6	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,936	7,690	1.6	不動研	94	40,152.73	39,774.99	99.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,530	4,790	1.0	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピングセンター	2,500	2,391	1,760	0.4	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,158	5,300	1.1	不動研	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,320	3,510	0.7	不動研	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	2,600	2,740	2,950	0.6	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	2,150	2,270	2,350	0.5	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	28,000	28,914	31,600	6.5	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	5,150	5,247	5,930	1.2	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,543	4,600	1.0	不動研	8	7,575.89	7,487.00	98.8
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,140	2,880	0.6	谷澤	5	2,420.85	2,135.08	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,260	4,720	1.0	谷澤	6	8,708.52	5,818.56	66.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,753	2,290	0.5	不動研	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,477	2,280	0.5	不動研	15	2,579.67	2,224.25	86.2
B5	六番町Kビル	2,150	2,247	3,330	0.7	不動研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,817	24,800	5.1	日土地	58	45,939.78	42,587.38	92.7

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注７）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注８）	期末評価額の比率（％）	鑑定評価機関（注８）	テナント数（注９）（注10）	賃貸可能面積（㎡）（注９）	賃貸契約面積（㎡）（注９）（注11）	稼働率（％）（注９）
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,083	28,400	5.9	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,737	7,880	1.6	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,239	4,880	1.0	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,630	13,300	2.8	不動研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100	12,031	10,800	2.2	不動研	21	11,119.39	10,074.15	90.6
B12	UUR築地ビル	6,860	6,605	6,170	1.3	不動研	2	5,971.42	3,325.12	55.7
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,993	6,030	1.2	不動研	41	9,336.27	8,797.15	94.2
B14	パシフィックマークス横浜イースト	7,050	7,129	6,780	1.4	谷澤	15	10,759.32	6,773.62	63.0
B15	パシフィックマークス新浦安	3,920	3,804	3,830	0.8	不動研	12	8,743.05	7,174.08	82.1
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,251	3,490	0.7	不動研	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	2,570	2,505	2,750	0.6	不動研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890	1,827	1,880	0.4	不動研	7	2,631.17	2,631.17	100.0
B20	パシフィックマークス赤坂見附	2,210	2,200	2,000	0.4	不動研	6	1,675.13	1,297.05	77.4
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,001	1,180	0.2	谷澤	17	2,444.45	1,990.26	81.4
B22	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,646	1,500	0.3	谷澤	10	3,110.72	2,457.84	79.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,566	10,200	2.1	谷澤	37	7,398.89	7,398.89	100.0
B26	浜松町262ビル（注21）	6,840	6,732	6,570	1.4	不動研	18	6,183.89	5,946.65	96.2
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,696	2,700	0.6	不動研	13	4,255.02	4,102.06	96.4
B28	パシフィックマークス青葉台	1,620	1,626	1,520	0.3	不動研	5	2,486.40	1,561.30	62.8
B29	大塚ＨＴビル	1,160	1,109	1,160	0.2	不動研	6	1,794.71	1,794.71	100.0
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460	2,458	2,680	0.6	不動研	8	1,742.04	1,389.22	79.7
B31	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,527	6,900	1.4	谷澤	21	11,040.21	8,860.06	80.3
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,436	4,220	0.9	谷澤	20	7,623.58	6,771.83	88.8
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,573	2,400	0.5	谷澤	16	5,617.28	4,095.11	72.9
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,191	9,940	2.1	谷澤	31	20,034.96	19,512.05	97.4
B35	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,785	1,830	0.4	谷澤	14	4,761.87	4,761.87	100.0
B36	新札幌センタービル	987	933	1,020	0.2	谷澤	17	2,797.03	2,416.87	86.4
B37	アリーナタワー	9,500	9,249	10,800	2.2	谷澤	12	17,967.46	17,707.24	98.6
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,160	2,560	0.5	不動研	6	4,623.66	4,241.10	91.7
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,385	2,550	0.5	不動研	25	2,231.84	1,885.07	84.5
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,670	20,800	4.3	不動研	7	53,363.11	53,256.78	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,731	2,140	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	ＭＺビル	3,800	3,507	3,350	0.7	不動研	9	6,670.21	6,386.96	95.8
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,462	4,340	0.9	日土地	3	7,139.44	6,969.35	97.6
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,569	7,630	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注７）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注８）	期末評価額の比率（％）	鑑定評価機関（注８）	テナント数（注９）（注10）	賃貸可能面積（㎡）（注９）	賃貸契約面積（㎡）（注９）（注11）	稼働率（％）（注９）
C6	ホテルJALシティ四谷東京	4,200	4,282	4,390	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,180	5,310	1.1	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	2,000	2,055	2,410	0.5	不動研	1	5,880.69	5,880.69	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,616	2,040	0.4	谷澤	123	2,603.22	2,482.14	95.3
D4	駒沢コート	1,680	1,555	2,120	0.4	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,069	1,160	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	3,530	3,337	4,030	0.8	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	1,140	1,053	1,180	0.2	不動研	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,715	3,220	0.7	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,126	1,330	0.3	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	577	617	0.1	不動研	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	480	469	495	0.1	不動研	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート１号館	1,070	958	999	0.2	不動研	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート２号館	450	404	476	0.1	不動研	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,952	3,060	0.6	不動研	84	4,097.51	3,749.71	91.5
D16	グランルージュ栄	1,570	1,385	1,340	0.3	不動研	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	1,173	1,180	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	ＭＡ仙台ビル	3,440	3,106	3,630	0.8	不動研	150	11,525.36	11,425.85	99.1
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,367	1,360	0.3	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	870	823	817	0.2	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	871	688	0.1	不動研	38	2,067.95	1,931.14	93.4
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,483	1,490	0.3	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	3,027	3,220	0.7	不動研	185	5,420.18	5,027.74	92.8
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー（注22）	2,050	2,077	2,420	0.5	不動研	134	7,817.12	6,831.16	87.4
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,478	1,510	0.3	不動研	114	3,090.36	2,992.82	96.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,684	1,950	0.4	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	5,092	5,120	1.1	不動研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	4,329	4,460	0.9	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
合計		474,864	465,001	483,232	100.0	－	1,592	1,009,057.69	978,684.93	97.0

不動産等資産の概要３

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

（平成25年11月30日時点）

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注12）	預り敷金・保証金（千円）（注13）	PML（注14）	地震保険付保の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	334,842	378,542	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	404,674	1,090,965	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	903,349	1,000,000	7.8%（注15）	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	262,055	227,665	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	（注16）	563,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	219,231	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	（注16）	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	163,822	162,411	14%	無
A11	商業施設	Tip’s町田ビル	307,902	251,106	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	－	9%	無
A13	商業施設／オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	596,821	406,818	－（注17）	－（注17）
A14	商業施設	アクティオーレ関内	112,460	95,521	19%	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心斎橋OPAきれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	84,000	103,680	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	180,748	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	843,812	918,553	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	418,871	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	（注16）	110,000	12%	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	318,266	276,472	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	229,661	175,337	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	（注16）	150,000	－（注17）	－（注17）
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	（注16）	87,500	－（注17）	－（注17）
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	（注16）	1,210,000	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	（注16）	350,000	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	485,804	244,223	1%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	133,852	235,200	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	270,082	216,810	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,101	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麹町ビル	136,997	99,319	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Ｋビル	221,048	90,198	14%	無
B6	オフィスビル／ホテル	新大阪セントラルタワー	1,806,333	1,473,081	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	478,997	368,476	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	275,079	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	727,723	771,322	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	560,678	436,995	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR築地ビル	166,015	182,038	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	430,145	261,000	14%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注12）	預り敷金・保証金（千円）（注13）	PML（注14）	地震保険付保の有無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	270,754	162,167	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	280,944	176,439	11%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	205,931	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	112,129	110,798	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	96,817	62,129	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	88,241	61,970	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	90,034	59,090	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	597,729	450,450	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル（注21）	388,871	507,285	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	196,466	108,420	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	75,757	54,017	12%	無
B29	オフィスビル	大塚ＨＴビル	92,211	74,486	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	138,533	153,397	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	437,235	392,221	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	263,657	227,447	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	135,592	111,033	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	869,712	782,924	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	165,970	125,377	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	99,850	67,444	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	747,914	399,303	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	195,067	144,545	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	153,887	122,552	16%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,462,148	2,004,479	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	ＭＺビル	260,584	190,722	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	111,377	19%	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	ホテルJALシティ四谷　東京	369,701	165,263	14%	無
C7	ホテル	四谷213ビル	317,490	238,841	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	（注16）	75,000	12%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	125,088	20,032	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	（注16）	55,288	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,180	7,838	2%	無
D11	住居	UURコート千葉蘇我	（注16）	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート１号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート２号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	178,596	31,757	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	83,859	24	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	ＭＡ仙台ビル	271,867	24,070	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	3,914	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	58,440	10,523	12%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注12）	預り敷金・保証金（千円）（注13）	PML（注14）	地震保険付保の有無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,356	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	208,698	34,883	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー（注22）	201,784	41,972	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	110,112	9,115	15%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	（注16）	600,000	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	（注16）	651,052	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	402,585	245,979	8%	無
合計			31,048,349	27,424,814	8.49%	

（注１） 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ビバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）については、土地のみの取得の為、土地の所在地（地番）を記載しています。

（注２） 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。

「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。

（注３） 本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しているmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、丸増麹町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、浜松町262ビル、リーラヒジリザカ、道玄坂スクエア、新宿ワシントンホテル本館、クリオ文京小石川及びKDDI府中ビルの共有持分に係る詳細並びに本投資法人が借地権（賃借権含む）を保有している又は借地権（賃借権含む）を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城、ダイエー宝塚中山店、モラージュ柏、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚ＨＴビル、ＭＺビル、ホテルJALシティ那覇及びＭＡ仙台ビルの借地権に係る詳細については、後記「（ロ）個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。

（注４） 本投資法人が建物の所有権の共有持分又は区分所有権の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館、KDDI府中ビルの共有持分割合等に係る詳細並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しているSK名古屋ビルディング、丸増麹町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、浜松町262ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、道玄坂スクエア、新宿ワシントンホテル本館、四谷213ビル及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、後記「（ロ）個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。

（注５） 建築年月の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

（注６） 横浜相生町ビルに係る信託不動産に含まれる土地の敷地面積の詳細については、後記(ロ)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。

（注７） 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない）について百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注８） 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。

なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社を、それぞれ表します。

（注９） 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成25年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同じです。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

(注10)　「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注11)　「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

(注12)　「年間賃料総額」は、平成25年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成25年11月30日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。

(注13)　「預り敷金・保証金」は、平成25年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。

(注14)　「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　③ 運用方針　(ニ) 付保方針」をご参照ください。

(注15)　イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。

(注16)　賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注17)　maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ビバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

(注18)　本物件のテナントへの敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還）の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

(注19)　本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。

(注20)　指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,487百万円としています。

なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注21)　平成25年２月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称変更しています。

(注22)　平成25年10月１日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称変更しています。

（ロ）個別不動産等資産の概要

不動産等資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の内容はいずれも当期末時点のものです。

ａ．「不動産の概要」に関する説明

（ⅰ）「運用資産の種類」は、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。

（ⅱ）「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は１㎡を0.3025坪として計算し、小数第３位以下を切捨てて記載しています。

（ⅲ）「取得価格」は当該不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

（ⅳ）「期末評価額」は投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づき、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

（ⅴ）「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（ⅵ）「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。

（ⅶ）「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産又は信託不動産によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。

（ⅷ）「信託受託者」については、平成25年11月30日時点において各信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。

（ⅸ）「PM会社」については、平成25年11月30日時点において各不動産等資産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

（ⅹ）「所有形態」は、投資対象不動産に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅺ）「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人につきましては、投信法第201条第１項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。

「丸紅株式会社」、「丸紅不動産株式会社」、「丸紅コミュニティ株式会社」、「株式会社マルエツ」、「株式会社ティップネス」

ｂ．「特記事項」に関する説明

（ⅰ）「特記事項」の記載については、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、不動産等資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「境界等」、「共有者等との取り決め」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成25年11月30日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

A.「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。

B.「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。

C.「境界等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。

D.「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。

（ⅱ）既存不適格建築物とは、建築当時において建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「建築関係法令」といいます。）の規定に適合していたものの、その後の建築関係法令の制定、改正又は廃止により、新たな建築関係法令の規定に適合しなくなった建築物をいいます。既存不適格建築物については、現況のまま使用する限り、建築関係法令上問題はありません（建築基準法第３条）。但し、一定の範囲を超える増改築を行う場合には、適用を除外されていた建築関係法令の規定の適用がなされることになりますので（建築基準法第３条第３項第３号。但し、その要件は緩和されています（建築基準法第86条の７）。）、以後は新たな建築関係法令の規定に適合することが要求されます。

不動産等資産に係る既存不適格のうち、重要と考えられる事項を「不動産の概要」に記載しています。

ｃ．「損益状況」に関する説明

（ⅰ）「賃貸事業損益」は、各不動産の賃貸事業収益から各不動産に直接かかる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。信託報酬、資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれていません。

（ⅱ）「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。

（ⅲ）「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。

（ⅳ）「公租公課」に含まれる、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

（ⅴ）「外注委託費」には、建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）、建物管理委託費が含まれています。

（ⅵ）「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

（ⅶ）「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が投資対象不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

（ⅷ）「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。

（ⅸ）金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

ｄ．「賃貸借の概要」に関する説明

（ⅰ）「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成25年11月30日時点におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、前記「（イ）不動産等資産の概要　不動産等資産の概要１、２及び３（注９）」をご参照ください。

（ⅱ）「テナントの総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。

ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

■ 物件番号A1： ダイエー碑文谷

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都目黒区碑文谷四丁目27番 １・６～８	建築時期	昭和50年３月（注１）（注２）
			取得年月日	平成15年12月25日
			取得価格	15,300,000千円
	住居表示	東京都目黒区碑文谷四丁目 １番１号	取得時の鑑定評価額	15,300,000千円
			期末評価額	14,300,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300%／200%（注１）		地震PML	15%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地： 5,249.86㎡　(1,588.08坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：27,032.50㎡　(8,177.33坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件内に設置された約54台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されていますが、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）と同等水準を確保している旨、記載されています。 ・本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第７条第１項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありますが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。			

（注１）本物件の建物建築当時の容積率は500%であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていましたが、本書の日付現在では既存不適格の建築物となります。

（注２）建築時期の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	459	459
貸室賃料・共益費	459	459
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	130	128
公租公課	37	37
外注委託費	4	4
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	3	2
減価償却費	84	82
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	329	331

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	26,655.66㎡
賃貸契約面積	26,655.66㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A2：　ジョイパーク泉ヶ丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根５階建
所在	地　　番	大阪府堺市南区三原台一丁 １番１	建築時期	平成12年11月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	6,770,000千円
	住居表示	大阪府堺市南区三原台一丁 １番３号	取得時の鑑定評価額	6,770,000千円
			期末評価額	3,900,000千円
用途	店舗・駐車場・駐輪場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
容積率	600％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社しまむら
面積	土地：10,368.45㎡　(3,136.45坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：29,250.71㎡　(8,848.33坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	250	243
貸室賃料・共益費	207	207
その他収入	42	35
(B)賃貸事業費用　小計	230	207
公租公課	15	15
外注委託費	51	47
水道光熱費	47	38
損害保険料	0	0
修繕費	5	3
減価償却費	86	86
その他支出	23	15
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	20	35

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	17
賃貸可能面積	13,306.45㎡
賃貸契約面積	13,260.69㎡
稼働率	99.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A3：　大丸ピーコック芦屋川西店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造アルミニューム板葺平家建
所在	地　　番	兵庫県芦屋市川西町17番１	建築時期	平成９年４月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	769,000千円
	住居表示	兵庫県芦屋市川西町３番28号	取得時の鑑定評価額	769,000千円
			期末評価額	1,050,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	６％
建ぺい率	60％		代表的テナント	イオンマーケット株式会社
面積	土地：3,455.30㎡　（1,045.22坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,488.28㎡　　（450.20坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	30	30
貸室賃料・共益費	30	30
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	4	5
公租公課	3	3
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	－
減価償却費	1	1
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	24

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,558.80㎡
賃貸契約面積	1,558.80㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A4：　レランドショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付５階建
所在	地　　番	千葉県船橋市藤原七丁目437番51・63・67・84・85、759番２・６、鎌ヶ谷市馬込沢418番６・７、420番８・10・14・22～24・26・27・29、422番３・６・７、423番	建築時期	平成10年３月
			取得年月日	平成16年９月17日
			取得価格	5,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,200,000千円
	住居表示	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	期末評価額	5,190,000千円
用途	店舗・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300%／150%		地震PML	13%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	サミット株式会社
面積	土地：　5,198.20㎡　（1,572.45坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,944.65㎡　（3,915.75坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本書の日付現在、本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還）返還請求権を被担保債権とする本物件への抵当権が設定されています。 ・賃貸人とサミット株式会社間の賃貸借契約一部変更合意公正証書において、平成30年３月までの間は賃料の増減額を行わないこととされています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	259	254
貸室賃料・共益費	203	209
その他収入	56	45
(B) 賃貸事業費用　小計	165	153
公租公課	11	11
外注委託費	39	38
水道光熱費	47	37
損害保険料	0	0
修繕費	1	1
減価償却費	64	64
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	94	100

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	15
賃貸可能面積	12,968.85㎡
賃貸契約面積	12,695.30㎡
稼働率	97.9%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A5：　イオンモール宇城

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根２階建（注１）
所在	地　　番	熊本県宇城市小川町河江字十六１番１・10、67番１・７、69番１、同河江字八ノ坪87番１・17、同河江字江端121番１・13・14・17・24・25、同北新田字小鶴１番１、39番１、同北新田字二番割67番	建築時期	平成９年10月（注１）
			取得年月日	平成16年12月３日
			取得価格	11,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	11,200,000千円
	住居表示（注１）(注２）	熊本県宇城市小川町河江字江端121番地１・17	期末評価額	10,000,000千円
用途	店舗・映画館・百貨店・遊戯場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	無指定区域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	200％		地震PML	7.8％（注３）
建ぺい率	70％		代表的テナント	イオンモール株式会社
面積	土地：173,498.31㎡　（52,483.23坪）（注４）		所有形態	土地：所有権、定期借地権
	建物：　63,058.78㎡　（19,075.28坪）（注５）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。
（注２）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注３）地震PMLについては、保有する11棟の建物全体に対してのポートフォリオPML値を記載しています。
（注４）土地の面積については、借地部分（2,929.00㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
（注５）建物の面積については、保有する11棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	452	452
貸室賃料・共益費	452	452
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	183	179
公租公課	41	41
外注委託費	1	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	4	0
減価償却費	133	133
その他支出	2	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	268	273

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	72,073.39㎡
賃貸契約面積	72,073.39㎡
稼働率	100％

（注）賃貸可能面積及び賃貸契約面積について、建物部分（63,052.88㎡）と借地部分（9,020.51㎡）を合算して記載しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A6：　天神ルーチェ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区天神二丁目35番～37番	建築時期	平成17年11月
			取得年月日	平成18年４月14日
			取得価格	6,500,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	取得時の鑑定評価額	6,530,000千円
			期末評価額	4,360,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	500％		地震PML	２％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社グローバルダイニング
面積	土地：1,138.66㎡　　（344.44坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,393.09㎡　（1,631.40坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）「株式会社ザイマックスキューブ」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスアクシス」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	165	156
貸室賃料・共益費	135	133
その他収入	29	22
(B)賃貸事業費用　小計	89	83
公租公課	15	15
外注委託費	14	15
水道光熱費	27	21
損害保険料	0	0
修繕費	1	1
減価償却費	28	28
その他支出	1	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	75	72

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	８
賃貸可能面積	4,194.66㎡
賃貸契約面積	3,857.49㎡
稼働率	92.0％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A7：　ヤマダ電機テックランド堺本店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
所在	地　　番	大阪府堺市東区八下町一丁５番１、７番、８番１・３、９番、20番１	建築時期	平成14年５月
			取得年月日	平成18年４月28日
			取得価格	3,210,000千円
	住居表示	大阪府堺市東区八下町一丁５番１号	取得時の鑑定評価額	3,210,000千円
			期末評価額	3,000,000千円
用途	店舗・倉庫		信託受託者	－
用途地域	工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	８％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤマダ電機
面積	土地：10,702.86㎡　(3,237.61坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　8,637.63㎡　(2,612.88坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	71	71

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	8,637.63㎡
賃貸契約面積	8,637.63㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A8：　宮前ショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1283番16・21・22・26・29、1433番１	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成19年２月19日
			取得価格	5,312,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
			期末評価額	4,640,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地：　6,937.54㎡　(2,098.60坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：17,338.54㎡　(5,244.90坪)			建物：所有権
特記事項	(地役権設定) ・本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	147	137
貸室賃料・共益費	138	137
その他収入	9	0
(B)賃貸事業費用　小計	59	47
公租公課	12	12
外注委託費	1	1
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	9	－
減価償却費	32	32
その他支出	2	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	88	90

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	３
賃貸可能面積	10,487.92㎡
賃貸契約面積	10,487.92㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A9：　コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根４階建
所在	地　　番	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１	建築時期	平成18年12月
			取得年月日	平成19年６月29日
			取得価格	2,040,000千円
	住居表示	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,660,000千円
用途	スポーツセンター・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	11％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社コナミスポーツ＆ライフ
面積	土地：4,120.00㎡　(1,246.30坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,381.40㎡　(1,930.37坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	26

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	8,627.58㎡
賃貸契約面積	8,627.58㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A10：　アクティオーレ南池袋

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下１階付８階建
所在	地　　番	東京都豊島区南池袋二丁目６番５・６・19～21	建築時期	平成18年11月
			取得年月日	平成19年９月27日
			取得価格	3,760,000千円
	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	取得時の鑑定評価額	3,760,000千円
			期末評価額	3,260,000千円
用途	店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社アレフ
面積	土地：　320.39㎡　　(96.91坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,265.15㎡　(685.20坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	107	96
貸室賃料・共益費	94	96
その他収入	13	0
(B)賃貸事業費用　小計	30	24
公租公課	3	3
外注委託費	5	5
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	7	0
減価償却費	13	13
その他支出	0	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	76	71

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	９
賃貸可能面積	2,081.50㎡
賃貸契約面積	1,841.50㎡
稼働率	88.5％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A11： Tip's町田ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都町田市原町田六丁目1103番、1104番４・５、1244番１・４・５、1245番２・３、1246番１	建築時期	平成４年６月
			取得年月日	平成19年12月27日
			取得価格	4,100,000千円
	住居表示	東京都町田市原町田六丁目７番８号	取得時の鑑定評価額	4,730,000千円
			期末評価額	4,140,000千円
用途	店舗・スポーツクラブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	18％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ティップネス
面積	土地：1,596.82㎡　(483.03坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,075.04㎡(2,442.69坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	207	207
貸室賃料・共益費	154	154
その他収入	53	52
(B)賃貸事業費用　小計	103	91
公租公課	13	12
外注委託費	19	18
水道光熱費	44	40
損害保険料	0	0
修繕費	9	1
減価償却費	15	16
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	104	116

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	10
賃貸可能面積	6,715.75㎡
賃貸契約面積	6,715.75㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A12：　ダイエー宝塚中山店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付３階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在	地　　番	兵庫県宝塚市売布東の町91番１・５～７・11～18、106番１・４・９・20・28、108番１・６、120番９・10、311番２・３、385番２・３、407番２、408番２、（以下、借地部分）同106番17	建築時期	平成９年11月
			取得年月日	平成20年１月30日
			取得価格	4,284,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,360,000千円
	住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	期末評価額	3,780,000千円
用途	店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ダイエー
容積率	200％		地震PML	９％（附属建物：９％）
建ぺい率	60％／80％		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：16,330.14㎡　（4,939.86坪）（注１）		所有形態（注２）	土地：所有権、借地権
	建物：16,729.60㎡　（5,060.70坪） （附属建物：929.40㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しています。			

（注１）土地の面積については、借地部分（334㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
（注２）本物件に係る土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、地役権が設定されています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	151	151
貸室賃料・共益費	151	151
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	69	70
公租公課	20	20
外注委託費	1	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	2	3
減価償却費	39	38
その他支出	5	5
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	82	81

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	16,729.60㎡
賃貸契約面積	16,729.60㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A13： maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）		取得年月日	平成20年２月18日
所在	地　　番	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目１番１・13・14・36、744番26・35～37、同磯子二丁目１番73	取得価格	11,904,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,300,000千円
			期末評価額	11,100,000千円
	住居表示	－	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
建物				
用途	－		構造・規模	－
建築時期	－		地震PML	－
面積	－		所有形態	－
土地				
用途地域	近隣商業地域／工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300％／200％		代表的テナント	バブ日立ビジネス株式会社
建ぺい率	80％／60％		所有形態	所有権（共有）（注３）
面積	53,363.57㎡　(16,142.47坪)（注２）			
特記事項	（行政法規） ・本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する場合には、一定の制限があります。 （その他） ・平成19年12月10日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壌汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めているとされています。また、同報告書において平成17年12月から平成18年１月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壌汚染の問題はないと判断される旨報告されています。			

（注１）本信託受益権は、主として敷地（一部構築物を含みます。）を信託財産とするものであり、当該敷地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。

（注２）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しており、敷地全体の面積に、共有持分割合を乗じて得られる面積は51,229.02㎡です。

（注３）本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	298	298
貸室賃料・共益費	298	298
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	35	35
公租公課	35	35
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	－
減価償却費	－	－
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	262	262

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	４
賃貸可能面積（注）	52,668.38㎡
賃貸契約面積（注）	52,668.38㎡
稼働率	100％

（注）他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A14：　アクティオーレ関内

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	建築時期	平成19年９月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	2,410,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	1,880,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	19％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社川中商事
面積	土地：　375.17㎡　　(113.48坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,238.82㎡　　(677.24坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	58	57
貸室賃料・共益費	58	57
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用　小計	23	23
公租公課	2	2
外注委託費	6	5
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	13	13
その他支出	－	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	34	34

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	９
賃貸可能面積	1,938.56㎡
賃貸契約面積	1,938.56㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A15：　心斎橋OPA本館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付12階建
所在	地　　番	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目15番３、30番２・３、31番３～６、32番、33番３、34番３～８・10・12、35番３・４	建築時期	平成６年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	22,800,000千円
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目４番３号	取得時の鑑定評価額	22,800,000千円
			期末評価額	24,400,000千円
用途	店舗・車庫・倉庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	1,000％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社OPA
面積	土地：　2,430.23㎡　　(735.14坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：25,865.61㎡　(7,824.34坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の賃借人である株式会社OPAを原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されました。なお、その後の大阪地方裁判所への移送決定、及び本投資法人による平成25年６月３日付の反訴（賃料増額請求）（以下「本件反訴」といいます。）の提起により、本書の日付現在、本件訴訟と本件反訴は併せて大阪地方裁判所にて係属・審理されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	707	707
貸室賃料・共益費	706	706
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用　小計	187	188
公租公課	75	75
外注委託費	3	3
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	2	3
減価償却費	103	103
その他支出	2	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	519	518

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	27,025.42㎡
賃貸契約面積	27,025.42㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A16：　心斎橋OPAきれい館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付５階建
所在	地　　番	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目20番３、25番20・21、27番２、28番４～８・10・12、29番１・３～５	建築時期	平成10年７月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,770,000千円
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番２号	取得時の鑑定評価額	2,770,000千円
			期末評価額	2,970,000千円
用途	店舗・事務所・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	500％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社OPA
面積	土地：　946.53㎡　　(286.32坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,923.95㎡　(1,489.49坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の賃借人である株式会社OPAを原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されました。なお、その後の大阪地方裁判所への移送決定、及び本投資法人による平成25年６月３日付の反訴（賃料増額請求）（以下「本件反訴」といいます。）の提起により、本書の日付現在、本件訴訟と本件反訴は併せて大阪地方裁判所にて係属・審理されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	87	87
貸室賃料・共益費	87	87
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	36	36
公租公課	8	8
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	27	27
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	51	51

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	4,858.61㎡
賃貸契約面積	4,858.61㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A19：　アルボーレ神宮前

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付４階建
所在	地　　番	東京都渋谷区神宮前五丁目27番３	建築時期	平成18年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,580,000千円
	住居表示	東京都渋谷区神宮前五丁目27番７号	取得時の鑑定評価額	1,580,000千円
			期末評価額	1,850,000千円
用途	店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	300％		地震PML	14.6％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社デイトナ・インターナショナル
面積	土地：308.02㎡　（93.17坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：816.60㎡　（247.02坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の北西側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

（注）「株式会社ザイマックスキューブ」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスアクシス」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	43	44
貸室賃料・共益費	39	41
その他収入	3	2
(B)賃貸事業費用　小計	19	13
公租公課	2	2
外注委託費	2	2
水道光熱費	3	2
損害保険料	0	0
修繕費	1	2
減価償却費	3	3
その他支出	5	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	30

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	４
賃貸可能面積	931.14㎡
賃貸契約面積	931.14㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A20：　アルボーレ仙台

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 ４番７・８・23・32	建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,590,000千円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 ４番５号	取得時の鑑定評価額	2,590,000千円
			期末評価額	2,770,000千円
用途	店舗・診療所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	８％
建ぺい率	80％		代表的テナント	アディダスジャパン株式会社
面積	土地：　736.01㎡　　(222.64坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,082.94㎡　(1,235.08坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	106	105
貸室賃料・共益費	93	92
その他収入	13	12
(B)賃貸事業費用　小計	48	44
公租公課	6	7
外注委託費	6	6
水道光熱費	12	10
損害保険料	0	0
修繕費	2	1
減価償却費	19	19
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	58	60

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	3,147.29㎡
賃貸契約面積	3,147.29㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A21：　モラージュ柏

［不動産の概要］

<table>
<tr><td>運用資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権</td><td>構造・規模</td><td>①鉄骨造陸屋根２階建
②鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
③鉄骨造陸屋根２階建</td></tr>
<tr><td rowspan="4">所在</td><td rowspan="3">地　　番</td><td rowspan="3">千葉県柏市大山台二丁目１番、２番、３番１、４番、（以下、借地部分）同大山台二丁目11番～13番、17番１、18番、19番、同松ヶ崎字西原92番１、93番１～３、94番５～９・47・83～85、96番１（96番39・40）・２、同松ヶ崎字南原1094番１、1096番１、1097番１・２、1099番２・３、1100番１・３</td><td>建築時期</td><td>①平成16年６月
②平成16年９月
③平成20年９月</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td>平成22年12月１日</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td>7,040,000千円</td></tr>
<tr><td>住居表示
（注１）</td><td>①千葉県柏市大山台二丁目３番地１、４番地
②③千葉県柏市大山台二丁目３番地１</td><td>取得時の鑑定評価額</td><td>7,040,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>期末評価額</td><td>7,690,000千円</td></tr>
<tr><td>用途（注２）</td><td colspan="2">①店舗・駐車場、②体育館・共同住宅、③店舗</td><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">第二種住居地域／第一種住居地域／第一種中高層住居専用地域／第一種低層住居専用地域</td><td>PM会社</td><td>双日新都市開発株式会社</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">200％／150％／100％</td><td>地震PML</td><td>９％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">60％／50％</td><td>代表的テナント</td><td>ロイヤルホームセンター株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="2">土地：83,810.27㎡　（25,352.60坪）（注３）</td><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地：所有権、賃借権</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物：①　41,465.94㎡　（12,543.44坪）
（注２）②　4,578.34㎡　（1,384.94坪）
③　8,645.00㎡　（2,615.11坪）</td><td>建物：所有権</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">（権利関係等）
・本件土地の一部に、送電線路の設置及びその保全等を目的とする地役権が設定されています。
（行政法規）
・本物件の土地の一部は、都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）本物件は、建物三棟からなり、それぞれの建物の用途、数値等を記載しています。
（注３）土地の面積については、登記簿の記載に基づく所有部分に、土地賃貸借契約書に基づき算出した借地部分（駐車場部分：29,768.21㎡。再転貸借又は再々転貸借）の面積を合計した敷地面積を記載しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	697	691
貸室賃料・共益費	531	538
その他収入	166	153
(B)賃貸事業費用　小計	576	531
公租公課	54	54
外注委託費	127	127
水道光熱費	152	119
損害保険料	0	0
修繕費	28	18
減価償却費	77	76
その他支出	135	134
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	120	160

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	94
賃貸可能面積（注）	40,152.73㎡
賃貸契約面積（注）	39,774.99㎡
稼働率	99.1％

（注）本物件は建物三棟からなりますが、三棟の建物の数値等を合算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A23：　イトーヨーカドー尾張旭店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造陸屋根６階建
所在	地　　番	愛知県尾張旭市南原山町石原116番４、同南原山町赤土319番１・16、同三郷町中井田13番１、22番３、23番２、28番１、33番、34番２、35番、（以下、借地部分）同三郷町中井田27番１	建築時期	平成10年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	4,840,000千円
	住居表示（注１）	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地４、同三郷町中井田13番地１、27番地１	取得時の鑑定評価額	4,840,000千円
			期末評価額	4,790,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	準工業地域／商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注３）
容積率	200％／400％		地震PML	11％
建ぺい率	60％／80％		代表的テナント	株式会社イトーヨーカ堂
面積	土地：34,612.39㎡　（10,470.24坪）（注２）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：56,371.77㎡　（17,052.46坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本書の日付現在、本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金返還請求権を被担保債権として、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。 ・賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃貸不動産を第三者に譲渡する場合、敷地・建物を分離して処分することなく、一切の権利も同時に一括して同一人に対し、譲渡を行わなければならないとの合意があります。 ・本物件の27番１の土地は借地であり、所有者（借地権設定者）は宗教法人（以下本物件に関し「借地権設定者」といいます。）です。借地権設定者との間で、借地権設定者が当該所有する土地を売却しようとする場合、借地権設定者が当該土地の更地時価及び路線公示価格の調査の結果に基づいて決定した当該土地の売却評価額の７割以上の価額を以て当該土地を買い受ける旨合意しています。 ・尾張旭市との間で、本物件の土地の一部（70.13㎡）を第三者へ譲渡するには、尾張旭市の同意を得た上、尾張旭市が同一の条件で本物件を市道として使用できるように措置する旨合意しています。 （行政法規） ・本物件の土地の北側は、都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。 （その他） ・本物件の土地の一部から指定基準値を超える砒素が検出されていますが、これは自然的原因によるものと判断される旨、及び基準超過土壌の直接摂取による人体に与える影響は無いものと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）土地の面積については、借地部分（6,333.17㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。また、本件土地の一部（70.13㎡）は、尾張旭市へ無償貸与されています。
（注３）「株式会社ザイマックスキューブ」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスアクシス」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	224	224
貸室賃料・共益費	223	223
その他収入	1	1
(B)賃貸事業費用　小計	98	97
公租公課	25	25
外注委託費	2	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	55	55
その他支出	12	12
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	125	127

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積（注）	54,606.34㎡
賃貸契約面積（注）	54,606.34㎡
稼働率	100％

（注）本物件は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に対して敷地内平面駐車場部分を含めて賃貸していますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、建物（立体駐車場部分を含みます。）に係る賃貸面積を記載しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A24：　横浜狩場ショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根５階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町107番４、164番１・30・31、165番８、169番31・35・74	建築時期	平成19年９月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,500,000千円
	住居表示（注）	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地１、164番地30	取得時の鑑定評価額	2,500,000千円
			期末評価額	1,760,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	12％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ドン・キホーテ
面積	土地：　7,093.66㎡　（2,145.83坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,628.44㎡　（3,215.10坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	－
貸室賃料・共益費	（注）	－
その他収入	（注）	－
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	48
公租公課	（注）	9
外注委託費	（注）	5
水道光熱費	（注）	1
損害保険料	（注）	0
修繕費	（注）	－
減価償却費	（注）	21
その他支出	（注）	10
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	△7	△48

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	11,345.09㎡
賃貸契約面積	11,345.09㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■ 物件番号A25： Luz自由が丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　　番	東京都目黒区自由が丘二丁目 109番２～４・８・22	建築時期	平成21年５月
			取得年月日	平成23年６月15日
			取得価格	5,090,000千円
	住居表示	東京都目黒区自由が丘二丁目 ９番６号	取得時の鑑定評価額	5,090,000千円
			期末評価額	5,300,000千円
用途	店舗・事務所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社快適住まいづくり
面積	土地：　828.70㎡　（250.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,771.59㎡　（838.40坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の東側区道「カトレア通り」及び近隣地域の南方に位置する「すずかけ通り」は都市計画道路（計画決定済）の対象とされています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	172	159
貸室賃料・共益費	158	145
その他収入	14	14
(B)賃貸事業費用　小計	71	77
公租公課	7	7
外注委託費	10	12
水道光熱費	14	11
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	29	29
その他支出	9	15
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	100	81

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	21
賃貸可能面積	2,283.47㎡
賃貸契約面積	2,283.47㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A26：　アクティオーレ市川

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	千葉県市川市市川一丁目 1825番15、1849番５・６	建築時期	平成22年４月
			取得年月日	平成23年６月15日
			取得価格	3,350,000千円
	住居表示	千葉県市川市市川一丁目４番17号	取得時の鑑定評価額	3,350,000千円
			期末評価額	3,510,000千円
用途	店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ヴァリック
面積	土地：　749.42㎡　　(226.69坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,452.39㎡　(1,346.84坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の建物の一部が、「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合していないため、同条例に基づき、行政当局より建築主に対して指導がなされていますが、当該不適合箇所について、行政当局より、建物使用に関する制限はない旨の確認が得られています。 ・「市川市環境保全条例」に基づく必要緑化面積が本物件の敷地内に一部確保されていませんが、建築主は、今後、大規模な改修工事等を行う場合には必要緑化面積に近づける努力をする旨の誓約書を市川市に提出し、受理されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	150	148
貸室賃料・共益費	117	117
その他収入	33	31
(B)賃貸事業費用　小計	86	82
公租公課	6	6
外注委託費	10	10
水道光熱費	28	24
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	35	35
その他支出	4	5
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	64	66

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	13
賃貸可能面積	3,925.49㎡
賃貸契約面積	3,925.49㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A27：　ビバホーム横浜青葉店（敷地）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産（注）		取得年月日	平成23年10月31日
所在	地　　番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野１番２・８・24・27	取得価格	2,600,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,840,000千円
			期末評価額	2,950,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
用途	－		構造・規模	－
建築時期	－		地震PML	－
面積	－		所有形態	－
土地				
用途地域	準住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		代表的テナント	株式会社LIXILビバ
建ぺい率	60％		所有形態	所有権
面積	9,193.00㎡　(2,780.88坪)			
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。			
（注）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	50	50

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	9,193.00㎡
賃貸契約面積	9,193.00㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A28：　ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産（注）		取得年月日	平成24年５月18日
所在	地　　番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野２番３～11・14・15	取得価格	2,150,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,300,000千円
			期末評価額	2,350,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
用途	－		構造・規模	－
建築時期	－		地震PML	－
面積	－		所有形態	－
土地				
用途地域	準住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		代表的テナント	株式会社ヤマダ電機
建ぺい率	60％		所有形態	所有権
面積	7,594.00㎡　(2,297.18坪)			
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。			
（注）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	45	52

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	7,650.63㎡
賃貸契約面積	7,650.63㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A29：　ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下４階付９階建
所在	地　　番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目2103番２	建築時期	昭和49年５月（注１）（注２）
			取得年月日	平成25年３月18日
			取得価格	28,000,000千円
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番１号	取得時の鑑定評価額	30,200,000千円
			期末評価額	31,600,000千円
用途	百貨店		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％（注１）		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ヨドバシカメラ
面積	土地：　3,582.39㎡　　（1,083.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：37,932.95㎡　　（11,474.71坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。このため、耐震診断及び補強設計を行い、社団法人東京都建築士事務所協会（（現）一般社団法人東京都建築士事務所協会）の耐震改修等の評価を経て、平成19年に耐震補強工事を実施しています。			

（注１）当該建物は、容積率規制を受ける前に建築された建築物で、現在の法定容積率（600％）に対し、実際の使用建物容積率は885.33％であり、既存不適格建築物に該当します。

（注２）本物件の建物は、平成18年から平成20年にかけて大規模改修工事が行われ、躯体や発電機等の一部設備を除き、空調や昇降機をはじめとする設備の一切及び外壁や内装等について全面的に更新・改装されているため、大規模改修工事終了時点において新築同等の仕様となっています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成25年３月18日 ～平成25年５月31日 （75日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	612	241

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	37,932.95㎡
賃貸契約面積	37,932.95㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A30：　ヤマダ電機テックランドNew松戸本店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建）
所在	地　　番	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番３・６・８・12、同岩瀬字鍛治塚612番１・７	建築時期	平成21年８月
			取得年月日	平成25年３月18日
			取得価格	5,150,000千円
	住居表示（注）	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地３・６・８・12、同岩瀬字鍛治塚612番地１・７	取得時の鑑定評価額	5,740,000千円
			期末評価額	5,930,000千円
用途	店舗（附属建物：倉庫）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	11％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤマダ電機
面積	土地：　7,311.98㎡　　(2,211.87坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：17,461.22㎡　　(5,282.01坪) （附属建物：100.00㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、今後当該計画が実施された場合には、本物件の敷地面積が減少する可能性があります。 （境界等） ・隣接地のフェンス及びブロック塀等の一部が本物件に越境しています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成25年３月18日 ～平成25年５月31日 （75日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	160	65

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	17,561.23㎡
賃貸契約面積	17,561.23㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A31：　天神ロフトビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目13番１～３、14番１・２	建築時期	平成元年３月
			取得年月日	平成25年11月29日
			取得価格	4,350,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目９番25号	取得時の鑑定評価額	4,600,000千円
			期末評価額	4,600,000千円
用途	店舗（附属建物：車庫）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社イムズ
容積率	600％／400％		地震PML	１％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ロフト
面積	土地：　1,947.80㎡　　（589.20坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,594.19㎡　　（3,204.74坪） （附属建物：97.17㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年11月29日 ～平成25年11月30日 （2日）
(A)賃貸事業収入　小計	3
貸室賃料・共益費	2
その他収入	0
(B)賃貸事業費用　小計	0
公租公課	－
外注委託費	0
水道光熱費	－
損害保険料	0
修繕費	－
減価償却費	0
その他支出	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	2

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	８
賃貸可能面積	7,575.89㎡
賃貸契約面積	7,487.00㎡
稼働率	98.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B1：　T&G浜松町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門二丁目402番10	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,257,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門二丁目12番10号	取得時の鑑定評価額	2,257,000千円
			期末評価額	2,880,000千円
用途	店舗・事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	700％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　453.81㎡　（137.27坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,296.58㎡　（997.21坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	78	76
貸室賃料・共益費	69	61
その他収入	8	14
(B) 賃貸事業費用　小計	38	33
公租公課	8	8
外注委託費	5	5
水道光熱費	6	6
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	12	12
その他支出	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	40	42

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	2,420.85㎡
賃貸契約面積	2,135.08㎡
稼働率	88.2％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B2：　SK名古屋ビルディング

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区錦一丁目305番、306番、307番、308番、309番	建築時期	昭和61年２月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	5,400,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目３番７号	取得時の鑑定評価額	5,754,000千円
			期末評価額	4,720,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	800％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	清水建設株式会社
面積	土地：　1,361.96㎡　　（411.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：11,795.38㎡　（3,568.10坪）			建物：区分所有権（割合100％）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	156	148
貸室賃料・共益費	139	135
その他収入	17	13
(B) 賃貸事業費用　小計	80	73
公租公課	14	14
外注委託費	23	23
水道光熱費	20	16
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	19	18
その他支出	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	76	74

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	６
賃貸可能面積	8,708.52㎡
賃貸契約面積	5,818.56㎡
稼働率	66.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B3：　福岡アーセオンビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目58番１・３、59番２、60番２、61番２	建築時期	平成10年９月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,080,000千円
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	取得時の鑑定評価額	2,080,000千円
			期末評価額	2,290,000千円
用途	事務所（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	国際ランド&ディベロップメント株式会社
容積率	500%／400%		地震PML	１%以下
建ぺい率	80%		代表的テナント	国際ランド&ディベロップメント株式会社
面積	土地：1,358.91㎡　　（411.07坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,079.35㎡　（1,839.00坪） （附属建物：96.73㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	120	115
貸室賃料・共益費	102	101
その他収入	18	13
(B)賃貸事業費用　小計	78	66
公租公課	7	7
外注委託費	12	12
水道光熱費	17	13
損害保険料	0	0
修繕費	8	0
減価償却費	33	32
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	42	48

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	4
賃貸可能面積	4,934.39㎡
賃貸契約面積	4,934.39㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B4：　丸増麹町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建
所在	地　　番	東京都千代田区麹町三丁目 ３番８	建築時期	平成元年９月
			取得年月日	平成16年３月29日
			取得価格	2,350,000千円
	住居表示 （注１）	東京都千代田区麹町三丁目 ３番地８	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	2,280,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	800％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ステッチ
面積	土地：　703.24㎡　　（212.73坪）（注２）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：5,218.55㎡　（1,578.61坪）（注３）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は10万分の72,328です。
（注３）建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519％です。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	69	56
貸室賃料・共益費	64	52
その他収入	4	3
(B) 賃貸事業費用　小計	47	46
公租公課	12	13
外注委託費	7	8
水道光熱費	7	6
損害保険料	0	0
修繕費	4	4
減価償却費	11	11
その他支出	2	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	22	10

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	15
賃貸可能面積	2,579.67㎡
賃貸契約面積	2,224.25㎡
稼働率	86.2％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B5：　六番町Ｋビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都千代田区六番町２番19、４番１	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成16年３月30日
			取得価格	2,150,000千円
	住居表示（注）	東京都千代田区六番町２番地19、４番地１	取得時の鑑定評価額	2,150,000千円
			期末評価額	3,330,000千円
用途	事務所・車庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	国際ランド&ディベロップメント株式会社
容積率	600%／400%		地震PML	14%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	国際ランド&ディベロップメント株式会社
面積	土地：　689.70㎡　　(208.63坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,031.14㎡　(1,219.41坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	117	117
貸室賃料・共益費	116	116
その他収入	0	0
(B) 賃貸事業費用　小計	35	36
公租公課	10	10
外注委託費	14	13
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	0	2
減価償却費	8	8
その他支出	0	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	81	80

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	4,031.14㎡
賃貸契約面積	4,031.14㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B6：　新大阪セントラルタワー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付23階建
所在	地　　番	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番	客室数	490室（ホテル部分）
			建築時期	平成元年６月
			取得年月日	平成16年12月２日
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番15号	取得価格	24,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	24,200,000千円
			期末評価額	24,800,000千円
用途	事務所・ホテル・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	800％		地震PML	７％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：　7,265.79㎡　　(2,197.90坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：58,882.64㎡　(17,811.99坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	1,078	1,054
貸室賃料・共益費	943	949
その他収入	134	105
(B) 賃貸事業費用　小計	535	490
公租公課	85	85
外注委託費	97	98
水道光熱費	138	107
損害保険料	1	1
修繕費	19	12
減価償却費	185	181
その他支出	8	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	543	564

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	58
賃貸可能面積	45,939.78㎡
賃貸契約面積	42,587.38㎡
稼働率	92.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B7：　川崎東芝ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市幸区堀川町580番１・３・19、同幸町二丁目585番１・14、572番12	建築時期	昭和62年４月
			取得年月日	平成16年12月20日
			取得価格	19,200,000千円
	住居表示（注）	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地１、同幸町二丁目585番地１	取得時の鑑定評価額	19,300,000千円
			期末評価額	28,400,000千円
用途	研究所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	500％		地震PML	７％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東芝
面積	土地：　8,615.20㎡　　(2,606.09坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：51,254.06㎡　(15,504.35坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	938	968
貸室賃料・共益費	938	968
その他収入	－	0
(B) 賃貸事業費用　小計	207	206
公租公課	50	50
外注委託費	6	6
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	148	147
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	731	762

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	36,118.31㎡
賃貸契約面積	36,118.31㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B8：　UUR東陽町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建
所在	地　　番	東京都江東区東陽二丁目 ２番10・13・14・63～65・140・236・237	建築時期	平成２年11月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	8,500,000千円
	住居表示	東京都江東区東陽二丁目 ４番18号	取得時の鑑定評価額	8,980,000千円
			期末評価額	7,880,000千円
用途	事務所		信託受託者	－
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	300％		地震PML	13％
建ぺい率	60％		代表的テナント	日立公共システムエンジニアリング株式会社 （注）
面積	土地：　3,262.50㎡　　（986.90坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,768.11㎡　（3,257.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）「日立公共システムエンジニアリング株式会社」は、平成26年１月１日付で「日立公共システムサービス株式会社」と合併し、商号を「株式会社日立公共システム」へ変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	278	271
貸室賃料・共益費	246	245
その他収入	32	25
(B) 賃貸事業費用　小計	97	91
公租公課	13	12
外注委託費	19	19
水道光熱費	29	23
損害保険料	0	0
修繕費	0	2
減価償却費	33	33
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	181	179

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	7,540.30㎡
賃貸契約面積	7,540.30㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B9：　フォーシーズンビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付10階建
所在	地　　番	東京都新宿区新宿二丁目83番５・６、84番２、85番２、86番２・19	建築時期	平成６年10月
			取得年月日	平成21年12月25日
			取得価格	4,200,000千円
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目４番３号	取得時の鑑定評価額	4,560,000千円
			期末評価額	4,880,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビービーアセット
容積率	800％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ソリトンシステムズ
面積	土地：　690.93㎡　　(209.00坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,318.81㎡　(1,911.44坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	181	161
貸室賃料・共益費	160	144
その他収入	21	16
(B) 賃貸事業費用　小計	75	77
公租公課	10	10
外注委託費	20	18
水道光熱費	20	17
損害保険料	0	0
修繕費	0	3
減価償却費	22	28
その他支出	1	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	105	83

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	5,000.54㎡
賃貸契約面積	5,000.54㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B10：　日立ハイテクビルディング

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
所在	地　　番	東京都港区西新橋一丁目50番１・３・18・30、51番３	建築時期	昭和61年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	14,800,000千円
	住居表示	東京都港区西新橋一丁目24番14号	取得時の鑑定評価額	14,800,000千円
			期末評価額	13,300,000千円
用途	事務所・駐車場・店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	700％		地震PML	15％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社日立ハイテクノロジーズ
面積	土地：　3,464.39㎡　（1,047.97坪）（注１）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：22,952.71㎡　（6,943.19坪）（注２）			建物：所有権（共有）
特記事項	（共有者等との取り決め） ・信託受託者と共有者である株式会社日立ハイテクノロジーズとの間で、信託受益権を譲渡しようとするときは、共有者に対し第三者に優先して譲渡を申し出ること、及び当該申出が受諾されない場合には共有者の事前の書面による承諾を得ることが合意されています。 （境界等） ・本物件と南東側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。 （行政法規） ・本物件の北西側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			
（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100分の50です。 （注２）建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は100分の50です。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	384	382
貸室賃料・共益費	375	375
その他収入	8	7
(B)賃貸事業費用　小計	132	130
公租公課	38	39
外注委託費	24	24
水道光熱費	18	15
損害保険料	0	0
修繕費	2	2
減価償却費	48	48
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	251	252

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数(注)	２
賃貸可能面積（注）	15,781.64㎡
賃貸契約面積（注）	15,781.64㎡
稼働率（注）	100％

（注）信託受託者の持分にかかわりなく土地又は建物全体に係る数値を記載しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B11：　パシフィックマークス新宿パークサイド

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付７階建
所在	地　　番	東京都新宿区西新宿四丁目 314番32・36	建築時期	平成元年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	12,100,000千円
	住居表示	東京都新宿区西新宿四丁目 15番７号	取得時の鑑定評価額	12,100,000千円
			期末評価額	10,800,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	700％／400％		地震PML	14.8％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社セルシス
面積	土地：　3,201.80㎡　　（968.54坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：19,802.22㎡　（5,990.17坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	299	245
貸室賃料・共益費	270	220
その他収入	28	24
(B)賃貸事業費用　小計	193	190
公租公課	37	37
外注委託費	30	30
水道光熱費	36	27
損害保険料	0	0
修繕費	7	2
減価償却費	80	78
その他支出	1	13
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	106	54

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	21
賃貸可能面積	11,119.39㎡
賃貸契約面積	10,074.15㎡
稼働率	90.6％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B12：　UUR築地ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根７階建
所在	地　　番	東京都中央区入船三丁目５番４～９・13～17・20～25・31～42	建築時期	平成11年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,860,000千円
	住居表示	東京都中央区入船三丁目３番８号	取得時の鑑定評価額	6,860,000千円
			期末評価額	6,170,000千円
用途	事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ナラサキ産業株式会社
面積	土地：1,418.01㎡　　(428.94坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,936.48㎡　(2,098.28坪)（注）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）附属建物であるゴミ置場及び駐車場の面積は含まれていません。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	96	90
貸室賃料・共益費	87	83
その他収入	8	6
(B)賃貸事業費用　小計	85	85
公租公課	11	11
外注委託費	15	7
水道光熱費	9	8
損害保険料	0	0
修繕費	0	6
減価償却費	46	46
その他支出	0	4
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	10	4

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	２
賃貸可能面積	5,971.42㎡
賃貸契約面積	3,325.12㎡
稼働率	55.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B13：　パシフィックマークス月島

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付13階建
所在	地　　番	東京都中央区月島一丁目 1502番、1503番、1504番	建築時期	平成２年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,080,000千円
	住居表示	東京都中央区月島一丁目15番７号	取得時の鑑定評価額	6,080,000千円
			期末評価額	6,030,000千円
用途	店舗・事務所・共同住宅（注）		信託受託者	－
用途地域	第二種住居地域（注）		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	400％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ
面積	土地：　3,302.07㎡　　（998.87坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：14,507.92㎡　（4,388.64坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件が存在する地区は、平成８年に特別用途地区の第二種中高層階住居専用地区に指定されましたが、本物件の建物の４階から８階部分は、現在事務所として利用されているため、本書の日付現在で既存不適格建築物となっています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	243	224
貸室賃料・共益費	206	195
その他収入	37	28
(B)賃貸事業費用　小計	122	132
公租公課	18	18
外注委託費	21	24
水道光熱費	29	22
損害保険料	0	0
修繕費	2	16
減価償却費	48	47
その他支出	1	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	121	92

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	41
賃貸可能面積	9,336.27㎡
賃貸契約面積	8,797.15㎡
稼働率	94.2％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B14：　パシフィックマークス横浜イースト

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市神奈川区栄町 ３番１～３	建築時期	平成４年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	7,050,000千円
	住居表示 （注１）	神奈川県横浜市神奈川区栄町 ３番地４、３番地１・３・５～７・11	取得時の鑑定評価額	7,050,000千円
			期末評価額	6,780,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	500％		地震PML	15％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社富士通ワイエフシー
面積	土地：　2,525.41㎡　　（763.93坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：15,387.49㎡　（4,654.71坪）（注２）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）附属建物である駐車場（127.80㎡）の面積は含まれていません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	182	170
貸室賃料・共益費	162	154
その他収入	19	16
(B)賃貸事業費用　小計	174	160
公租公課	20	20
外注委託費	23	22
水道光熱費	25	23
損害保険料	0	0
修繕費	13	8
減価償却費	88	84
その他支出	2	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	8	9

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	15
賃貸可能面積	10,759.32㎡
賃貸契約面積	6,773.62㎡
稼働率	63.0％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■　物件番号B15：　パシフィックマークス新浦安

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付７階建
所在	地　　番	千葉県浦安市美浜一丁目６番５	建築時期	平成５年５月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	3,920,000千円
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目９番２号	取得時の鑑定評価額	3,920,000千円
			期末評価額	3,830,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注２）
容積率	400％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	出光興産株式会社
面積	土地：　2,876.94㎡　　(870.27坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：15,017.17㎡　(4,542.69坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の建物は、北東側隣接地に存する建物（以下本物件において「隣接建物」といいます。）と地下の一部でつながっています。また、信託受託者は、隣接地内又は隣接建物内に存在する一部施設を隣接建物の所有者と共有しており、隣接建物の所有者との間で地下駐車場及びかかる共有施設の管理・使用に関する覚書を締結し、隣接建物の地下駐車場の一部と共有施設を本建物のために使用しています。 ・信託受託者及び隣接地所有者等は、将来本物件の建物又は隣接建物の建替をする場合は、一体の建物として共同建築するよう相互に協力することに合意しています。また、敷地に独立した建物を建築する場合、現況の容積と同規模の建物を建築することに合意しています。 ・本物件の建物及び隣接建物には、相互の敷地に対し、建物所有を目的とする借地権が存在しています。			
（注１）本物件の建物は、隣接建物と一体で開発・建築された経緯から、本物件の建物と隣接建物を一棟の建物として、一体で確認申請等の手続が行われています。 （注２）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	186	185
貸室賃料・共益費	152	158
その他収入	33	26
(B)賃貸事業費用　小計	123	117
公租公課	18	14
外注委託費	29	31
水道光熱費	33	26
損害保険料	0	0
修繕費	1	4
減価償却費	39	39
その他支出	0	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	62	67

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	12
賃貸可能面積	8,743.05㎡
賃貸契約面積	7,174.08㎡
稼働率	82.1％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B17：　赤坂氷川ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
所在	地　　番	東京都港区赤坂六丁目1801番１	建築時期	昭和59年４月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	3,290,000千円
	住居表示	東京都港区赤坂六丁目18番３号	取得時の鑑定評価額	3,290,000千円
			期末評価額	3,490,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	300％		地震PML	14％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社アイビー化粧品
面積	土地：1,328.93㎡　　（402.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,795.06㎡　（1,450.50坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件と南側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			
（注）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	113	117
貸室賃料・共益費	108	113
その他収入	4	4
(B)賃貸事業費用　小計	42	41
公租公課	9	9
外注委託費	7	7
水道光熱費	5	5
損害保険料	0	0
修繕費	2	1
減価償却費	17	16
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	70	76

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	3,438.23㎡
賃貸契約面積	3,438.23㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B18：　パシフィックマークス渋谷公園通

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根７階建
所在	地　　番	東京都渋谷区神南一丁目43番７	建築時期	平成８年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,570,000千円
	住居表示	東京都渋谷区神南一丁目６番３号	取得時の鑑定評価額	2,570,000千円
			期末評価額	2,750,000千円
用途	店舗・倉庫・事務所・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ベイクルーズ
面積	土地：　428.62㎡　(129.65坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：1,972.43㎡　(596.66坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	84	84
貸室賃料・共益費	84	84
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	21	20
公租公課	3	3
外注委託費	2	2
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	14	14
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	63	63

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,972.43㎡
賃貸契約面積	1,972.43㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B19：　パシフィックマークス日本橋富沢町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都中央区日本橋富沢町１番３・４	建築時期	平成３年４月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,890,000千円
	住居表示	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	取得時の鑑定評価額	1,890,000千円
			期末評価額	1,880,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	600％		地震PML	15％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ジョイックスコーポレーション
面積	土地：　550.67㎡　　(166.57坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,627.03㎡　(1,097.17坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	63	61
貸室賃料・共益費	59	58
その他収入	3	2
(B)賃貸事業費用　小計	33	39
公租公課	7	7
外注委託費	5	5
水道光熱費	4	3
損害保険料	0	0
修繕費	0	1
減価償却費	16	15
その他支出	－	6
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	29	21

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	7
賃貸可能面積	2,631.17㎡
賃貸契約面積	2,631.17㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B20：　パシフィックマークス赤坂見附

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都港区赤坂三丁目2007番、2008番、2009番、2010番１・２、2011番、2013番	建築時期	平成６年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,210,000千円
	住居表示	東京都港区赤坂三丁目20番６号	取得時の鑑定評価額	2,210,000千円
			期末評価額	2,000,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	500％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ユナイテッド＆コレクティブ株式会社
面積	土地：　390.86㎡　(118.23坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：1,895.87㎡　(573.50坪)			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件と東側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	43	39
貸室賃料・共益費	34	35
その他収入	9	4
(B)賃貸事業費用　小計	25	22
公租公課	6	6
外注委託費	3	3
水道光熱費	3	2
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	8	8
その他支出	3	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	17

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	６
賃貸可能面積	1,675.13㎡
賃貸契約面積	1,297.05㎡
稼働率	77.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B21：　横浜相生町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区相生町六丁目104番２、105番	建築時期	平成５年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,060,000千円
	住居表示（注１）	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地１～３、104番地１・２、105番地	取得時の鑑定評価額	1,060,000千円
			期末評価額	1,180,000千円
用途	事務所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注４）
容積率	800％／600％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社テアトルアカデミー
面積	土地：1,040.76㎡　　（314.82坪）（注２）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,511.49㎡　（2,272.22坪）（注３）			建物：区分所有権（注５）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）敷地全体の面積です。信託受託者の所有する部分の敷地面積は、478.61㎡です。
（注３）建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は2,472.51㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は4,958.30㎡です。
（注４）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。
（注５）本物件の建物の敷地は数筆に分かれており、信託受託者と他の区分所有者がそれぞれ分有しています。なお、本物件の当初委託者と他の区分所有者との間で各自の土地を相手方に相互に無償使用させる旨の基本協定を締結しており、信託受託者は他の区分所有者との間で、かかる基本協定の承継等の合意を締結しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	57	53
貸室賃料・共益費	47	46
その他収入	9	7
(B)賃貸事業費用　小計	37	38
公租公課	5	5
外注委託費	7	7
水道光熱費	11	9
損害保険料	0	0
修繕費	0	3
減価償却費	12	12
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	19	15

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	17
賃貸可能面積	2,444.45㎡
賃貸契約面積	1,990.26㎡
稼働率	81.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B22：　パシフィックマークス新横浜

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番20・21	建築時期	平成３年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,710,000千円
	住居表示（注）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20・21	取得時の鑑定評価額	1,710,000千円
			期末評価額	1,500,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	800％		地震PML	16％
建ぺい率	80％		代表的テナント	日祐株式会社
面積	土地：　475.00㎡　　(143.68坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,141.89㎡　(1,252.92坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	51	54
貸室賃料・共益費	43	47
その他収入	7	6
(B)賃貸事業費用　小計	44	44
公租公課	5	5
外注委託費	6	6
水道光熱費	6	5
損害保険料	0	0
修繕費	2	3
減価償却費	23	23
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	6	10

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	10
賃貸可能面積	3,110.72㎡
賃貸契約面積	2,457.84㎡
稼働率	79.0％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B25：　パシフィックマークス川崎

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付13階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番１・４・５	建築時期	平成16年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	9,890,000千円
	住居表示（注１）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地１・４・５	取得時の鑑定評価額	9,890,000千円
			期末評価額	10,200,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注４）
容積率	800％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	住友不動産株式会社
面積	土地：　1,183.52㎡　　（358.01坪）（注２）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：10,694.91㎡　（3,235.21坪）（注３）			建物：区分所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下鉄道の敷設を目的とし、川崎市を地上権者とする地上権が設定されています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は1,054,848分の1,049,486です。
（注３）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は10,494.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は10,548.48㎡です。
（注４）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	320	308
貸室賃料・共益費	287	274
その他収入	33	33
(B)賃貸事業費用　小計	140	134
公租公課	19	19
外注委託費	18	22
水道光熱費	31	25
損害保険料	0	0
修繕費	7	5
減価償却費	60	60
その他支出	2	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	180	174

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	37
賃貸可能面積	7,398.89㎡
賃貸契約面積	7,398.89㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B26：　浜松町262ビル（注１）

［不動産の概要］（注２）

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注２）		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付８階建
所在	地　　番	東京都港区浜松町二丁目113番１	建築時期	平成５年２月
			取得年月日（注２）	平成22年12月１日
			取得価格	6,840,000千円
	住居表示	東京都港区浜松町二丁目６番２号	取得時の鑑定評価額	7,082,000千円
			期末評価額	6,570,000千円
用途	事務所・店舗等		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	600％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	新コスモス電機株式会社
面積	土地：1,401.61㎡　　（423.98坪）（注３）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：8,331.90㎡　（2,520.39坪）（注４）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件の敷地の外溝の一部から指定基準値を超える鉛が検出されています。鉛を含む土壌の大半は被覆又は掘削除去されており、現在土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんどないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注１）本物件は平成25年２月25日付で「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」へ名称変更しています。

（注２）本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を、平成23年10月31日付（取得価格410百万円）及び平成25年１月23日付（取得価格580百万円）にて、それぞれ追加取得しています。なお追加取得にあたっては現物不動産の形態でそれぞれ取得しましたが、本投資法人が取得後同日付にて信託設定し、信託受益権として保有しています。従いまして、本物件については追加取得後の概要を記載していますが、取得年月日については本投資法人による初回の取得の日（ただし、本物件は旧NCI物件であるため、本合併効力発生日である平成22年12月１日）を記載しています。

（注３）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100,000分の91,355です。

（注４）建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は6,278.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は6,891.00㎡です。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	216	196
貸室賃料・共益費	187	172
その他収入	29	23
(B)賃貸事業費用　小計	108	103
公租公課	12	12
外注委託費	21	21
水道光熱費	21	16
損害保険料	0	0
修繕費	6	5
減価償却費	45	44
その他支出	0	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	108	93

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	18
賃貸可能面積	6,183.89㎡
賃貸契約面積	5,946.65㎡
稼働率	96.2％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B27：　リーラヒジリザカ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都港区三田三丁目２番１	建築時期	平成３年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,750,000千円
	住居表示	（事務所） 東京都港区三田三丁目４番10号 （住居） 東京都港区三田三丁目４番９号	取得時の鑑定評価額	2,750,000千円
			期末評価額	2,700,000千円
用途	事務所・居宅		信託受託者	－
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500（600）％／300％		地震PML	12％
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社ティップネス
面積	土地：1,474.05㎡　（445.90坪）（注１）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：6,598.52㎡　（1,996.05坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件から道路への避難経路の一部について、東京都建築安全条例に定める有効幅員２ｍを確保できていない部分がありますが、かかる幅員不足については、建築基準適合判定資格者より避難上特に大きな問題がない旨の確認を受けており、港区に報告を完了しています。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は493,209分の426,341です。
（注２）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,155.90㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は5,307.69㎡です。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	105	99
貸室賃料・共益費	93	90
その他収入	12	8
(B)賃貸事業費用　小計	54	55
公租公課	11	11
外注委託費	14	16
水道光熱費	8	6
損害保険料	0	0
修繕費	4	3
減価償却費	14	14
その他支出	0	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	51	44

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	13
賃貸可能面積	4,255.02㎡
賃貸契約面積	4,102.06㎡
稼働率	96.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B28：　パシフィックマークス青葉台

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都目黒区青葉台三丁目 355番１～３	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,620,000千円
	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目 10番１号	取得時の鑑定評価額	1,620,000千円
			期末評価額	1,520,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	500%／300%		地震PML	12%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	株式会社丸二商会
面積	土地：　701.83㎡　(212.30坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,215.11㎡　(972.57坪)			建物：区分所有権（持分割合100%）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	40	44
貸室賃料・共益費	36	40
その他収入	3	3
(B)賃貸事業費用　小計	28	25
公租公課	5	5
外注委託費	4	4
水道光熱費	5	5
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	8	8
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	12	18

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	2,486.40㎡
賃貸契約面積	1,561.30㎡
稼働率	62.8%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B29：　大塚ＨＴビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
所在（注）	地　　番	東京都豊島区南大塚三丁目 43番８・９	建築時期	平成２年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,160,000千円
	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目 43番１号	取得時の鑑定評価額	1,160,000千円
			期末評価額	1,160,000千円
用途	事務所・銀行・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	500％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	シェアードシステム株式会社
面積	土地：　455.94㎡　（137.92坪）（注）		所有形態（注）	土地：借地権
	建物：2,317.67㎡　（701.09坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	52	50
貸室賃料・共益費	44	44
その他収入	7	5
(B)賃貸事業費用　小計	31	28
公租公課	2	2
外注委託費	5	4
水道光熱費	6	5
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	11	11
その他支出	5	4
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	20	21

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	６
賃貸可能面積	1,794.71㎡
賃貸契約面積	1,794.71㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B30：　パシフィックマークス新宿サウスゲート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	東京都新宿区新宿四丁目９番１・２・６、10番１・２・５・６、52番１	建築時期	昭和60年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,460,000千円
	住居表示	東京都新宿区新宿四丁目２番16号	取得時の鑑定評価額	2,460,000千円
			期末評価額	2,680,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	800％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ベイクルーズ
面積	土地：　257.87㎡　（78.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,038.70㎡　（616.70坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下高速電車事業施設の所有を目的とし、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	83	89
貸室賃料・共益費	74	76
その他収入	8	13
(B)賃貸事業費用　小計	32	24
公租公課	5	5
外注委託費	3	3
水道光熱費	7	6
損害保険料	0	0
修繕費	8	1
減価償却費	6	6
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	50	65

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	８
賃貸可能面積	1,742.04㎡
賃貸契約面積	1,389.22㎡
稼働率	79.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B31：　パシフィックマークス西梅田

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付18階建
所在	地　　番	大阪府大阪市北区梅田二丁目 1006番、1007番	建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,860,000千円
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田二丁目 ６番13号・20号	取得時の鑑定評価額	6,860,000千円
			期末評価額	6,900,000千円
用途	事務所・店舗・劇場・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	600％／400％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	医療法人社団翔友会
面積	土地：　2,053.30㎡　　(621.12坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：16,142.54㎡　(4,883.11坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	289	278
貸室賃料・共益費	239	237
その他収入	50	41
(B)賃貸事業費用　小計	183	172
公租公課	25	25
外注委託費	29	28
水道光熱費	45	35
損害保険料	0	0
修繕費	3	2
減価償却費	75	75
その他支出	3	4
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	105	105

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	21
賃貸可能面積	11,040.21㎡
賃貸契約面積	8,860.06㎡
稼働率	80.3％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B32：　パシフィックマークス肥後橋

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目53番１	建築時期	昭和58年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	4,570,000千円
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番８号	取得時の鑑定評価額	4,570,000千円
			期末評価額	4,220,000千円
用途	事務所・店舗・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	800％／400％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社神戸新聞社
面積	土地：1,284.23㎡　　(388.47坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：9,596.62㎡　(2,902.97坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物の受変電設備更新工事（以下「更新工事」といいます。）の事前調査において、変圧器１個から微量のPCBが検出されました。本書の日付現在、当該変圧器は使用休止中ですが、電線が接続されていることから、法令に従い「ポリ塩化ビフェニル含有電気工作物の使用届出書」を監督官庁へ提出し、受理されています。 なお、当該変圧器については、年次点検時に油漏れがないことを継続確認しつつ、平成26年の更新工事での撤去を予定しています。また、撤去後の変圧器については、「特別管理産業廃棄物保管基準」に基づき建物内保管を予定しています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	152	145
貸室賃料・共益費	129	130
その他収入	22	15
(B)賃貸事業費用　小計	95	86
公租公課	15	16
外注委託費	10	10
水道光熱費	17	13
損害保険料	0	0
修繕費	11	2
減価償却費	39	38
その他支出	0	4
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	57	59

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	20
賃貸可能面積	7,623.58㎡
賃貸契約面積	6,771.83㎡
稼働率	88.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B33：　名古屋錦シティビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付11階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区錦一丁目605番、606番	建築時期	平成３年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,670,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目６番５号	取得時の鑑定評価額	2,670,000千円
			期末評価額	2,400,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注）
容積率	600％		地震PML	16％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ＳＲＡ
面積	土地：1,342.54㎡　　(406.11坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,219.53㎡　(2,486.40坪)			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の土地と東側隣接地との土地境界確認書の締結が一部未了です。			

（注）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	87	103
貸室賃料・共益費	80	80
その他収入	7	22
(B)賃貸事業費用　小計	84	124
公租公課	11	11
外注委託費	11	12
水道光熱費	10	10
損害保険料	0	0
修繕費	3	36
減価償却費	47	47
その他支出	0	5
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	2	△21

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	16
賃貸可能面積	5,617.28㎡
賃貸契約面積	4,095.11㎡
稼働率	72.9％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B34：　パシフィックマークス江坂

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付20階建
所在	地　　番	大阪府吹田市豊津町 ９番１・３・20	建築時期	昭和50年３月（注）
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	9,590,000千円
	住居表示	大阪府吹田市豊津町９番１号	取得時の鑑定評価額	9,590,000千円
			期末評価額	9,940,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	600％（注）		地震PML	９％
建ぺい率	80％		代表的テナント	TIS株式会社
面積	土地：　3,929.31㎡　　(1,188.61坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：33,316.53㎡　(10,078.25坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・大阪市との協定書に基づき、本物件の建物に地下鉄連絡通路及び出入口を設置するとともに、かかる事項を目的とした地上権を設定しています。 （その他） ・平成８年４月24日付にて株式会社竹中工務店が作成した耐震安全性に係るレポートにて、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物と同等以上の耐震安全性を有している旨記載されています。			
（注）本物件の建物の建築後の駐車施設の整備に関する条例の制定及び容積率の指定（600％）により、本書の日付現在で既存不適格建築物となっています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	486	460
貸室賃料・共益費	441	423
その他収入	45	37
(B)賃貸事業費用　小計	289	263
公租公課	36	36
外注委託費	65	62
水道光熱費	69	50
損害保険料	0	0
修繕費	5	6
減価償却費	106	104
その他支出	6	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	197	197

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	31
賃貸可能面積	20,034.96㎡
賃貸契約面積	19,512.05㎡
稼働率	97.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B35：　パシフィックマークス札幌北一条

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目４番１・４	建築時期	平成５年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,790,000千円
	住居表示 （注）	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目４番地４・１	取得時の鑑定評価額	1,790,000千円
			期末評価額	1,830,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	600％		地震PML	１％
建ぺい率	80％		代表的テナント	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社
面積	土地：　987.04㎡　　（298.57坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,048.97㎡　（1,829.81坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物の建築当時は、基準容積率（600％）を満たす建物でしたが、建物完成後における都市計画道路に係る事業の施行により本物件の敷地の一部が収用され、その結果、本物件に係る建物の容積率は、現時点では基準容積率を満たさないものとなりました。かかる一部収用は、公用収用の結果により基準容積率を満たさなくなる建物を既存不適格建築物と同様に取り扱う旨の現行建築基準法の規定の適用対象時期前の時点においてなされたため、現状は建築基準法に準拠していない状況となっています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	93	92
貸室賃料・共益費	83	82
その他収入	10	9
(B)賃貸事業費用　小計	56	55
公租公課	8	8
外注委託費	9	9
水道光熱費	10	10
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	24	24
その他支出	1	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	37	36

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	14
賃貸可能面積	4,761.87㎡
賃貸契約面積	4,761.87㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B36：　新札幌センタービル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建
所在	地　　番	北海道札幌市厚別区 厚別中央一条六丁目493番39	建築時期	平成３年９月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	987,000千円
	住居表示	北海道札幌市厚別区 厚別中央一条六丁目２番15号	取得時の鑑定評価額	987,000千円
			期末評価額	1,020,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	300％		地震PML	２％
建ぺい率	80％		代表的テナント	医療法人社団花岡神経クリニック
面積	土地：1,940.08㎡　　(586.87坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,725.13㎡　(1,126.85坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	58	57
貸室賃料・共益費	52	51
その他収入	5	5
(B)賃貸事業費用　小計	40	38
公租公課	5	5
外注委託費	7	7
水道光熱費	7	8
損害保険料	0	0
修繕費	6	1
減価償却費	14	14
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	17	19

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	17
賃貸可能面積	2,797.03㎡
賃貸契約面積	2,416.87㎡
稼働率	86.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B37：　アリーナタワー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付15階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目１番９・10・12～14	建築時期	平成20年５月
			取得年月日	平成23年６月16日
			取得価格	9,500,000千円
	住居表示（注１）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目１番地９・10・12～14	取得時の鑑定評価額	10,100,000千円
			期末評価額	10,800,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	800％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注２）
面積	土地：　2,733.00㎡　　(826.73坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：24,412.67㎡　(7,384.83坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	425	407
貸室賃料・共益費	372	361
その他収入	53	45
(B)賃貸事業費用　小計	245	243
公租公課	33	33
外注委託費	44	52
水道光熱費	52	45
損害保険料	0	0
修繕費	5	3
減価償却費	107	107
その他支出	0	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	179	164

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	12
賃貸可能面積	17,967.46㎡
賃貸契約面積	17,707.24㎡
稼働率	98.6％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■　物件番号B38：　湯島ファーストビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　　番	東京都文京区湯島三丁目45番１・２、46番、336番１・２・５	建築時期	平成元年２月
			取得年月日	平成24年８月29日
			取得価格	2,100,000千円
	住居表示	東京都文京区湯島三丁目19番11号	取得時の鑑定評価額	2,420,000千円
			期末評価額	2,560,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ベスト・プロパティ
容積率	500％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	テックウインド株式会社
面積	土地：1,120.85㎡　　(339.05坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,165.88㎡　　(1,865.17坪)			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の北側隣接地との間において被越境状態にありますが、かかる被越境についての覚書等の締結が未了です。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	113	112
貸室賃料・共益費	100	101
その他収入	12	11
(B)賃貸事業費用　小計	52	37
公租公課	11	0
外注委託費	7	7
水道光熱費	13	11
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	16	16
その他支出	2	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	60	74

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	６
賃貸可能面積	4,623.66㎡
賃貸契約面積	4,241.10㎡
稼働率	91.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B39：　道玄坂スクエア

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	東京都渋谷区円山町６番１	貸室戸数	住居部分20戸、店舗７区画
			建築時期	平成16年10月
			取得年月日	平成24年11月22日
			取得価格	2,300,000千円
	住居表示	東京都渋谷区円山町５番18号	取得時の鑑定評価額	2,460,000千円
			期末評価額	2,550,000千円
用途	事務所・店舗・共同住宅		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社東急コミュニティー
容積率	800％／500％		地震PML	16％
建ぺい率	80％		代表的テナント	際コーポレーション株式会社
面積	土地：　488.93㎡　（147.90坪）（注１）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：3,227.62㎡　（976.35坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は250,104分の226,954です。

（注２）建物全体の面積です。本物件の建物の専有部分の合計は2,626.52㎡であり、本物件の管理規約上、建物の専有部分の一部（193.14㎡）は規約設定共用部分とされています。本投資法人が単独所有の形で保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は2,212.98㎡であり、区分所有建物の規約設定共用部分を除いた専有部分の延床面積2,433.38㎡に占める割合は90.943％となります。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	90	92
貸室賃料・共益費	82	85
その他収入	8	6
(B)賃貸事業費用　小計	34	26
公租公課	5	－
外注委託費	8	8
水道光熱費	6	5
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	12	12
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	56	65

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	25
賃貸可能面積	2,231.84㎡
賃貸契約面積	1,885.07㎡
稼働率	84.5％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C1：　新宿ワシントンホテル本館

［不動産の概要］

<table>
<tr><td>運用資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権（注１）（注２）</td><td>構造・規模</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下４階付25階建</td></tr>
<tr><td rowspan="5">所在</td><td rowspan="3">地　　番</td><td rowspan="3">東京都新宿区西新宿三丁目
143番２～７・９・13～15、
144番１・２・７～９・12・13・
17・18・25・33・34・39・43・
52～56・58～62</td><td>客室数</td><td>1,296室</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>昭和58年10月</td></tr>
<tr><td>取得年月日（注１）</td><td>平成15年12月22日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住居表示</td><td rowspan="2">東京都新宿区西新宿三丁目
２番９号</td><td>取得価格（注１）</td><td>21,140,000千円</td></tr>
<tr><td>取得時の鑑定評価額（注１）</td><td>21,140,100千円</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="2">ホテル・店舗・駐車場等</td><td>期末評価額（注１）</td><td>20,800,000千円</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">商業地域</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">800％</td><td>PM会社</td><td>丸紅コミュニティ株式会社</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">80％</td><td>地震PML</td><td>９％</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="2">土地：　6,215.31㎡　　(1,880.13坪)（注３）</td><td rowspan="2">代表的テナント</td><td>藤田観光株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物：59,985.37㎡　(18,145.57坪)（注４）</td><td>土地：所有権（一部共有）（注３）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">（権利関係等）
・本受益権A（注２）に関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の昭和58年５月30日付賃貸借契約により、賃貸人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されています。したがって、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。
（境界等）
・本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。
（共有者等との取り決め）
・新宿ワシントンホテル管理規約において、①区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び②区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。
・本受益権B（注２）に関する、本投資法人の前所有者と宗教法人稲足神社との間の共有者間契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該共有者間契約の承継により、①共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること及び②共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として本投資法人の判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と本投資法人との持分割合は、本受益権Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2％対75.8％、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1％対59.9％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2％対63.1％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9％対46.7％（残りは他の共有者が保有）です。
・本受益権B（注２）に関する本投資法人の前所有者及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社の間の昭和56年10月12日付賃貸借契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該賃貸借契約の承継により、本投資法人と宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。
（その他）
・平成15年５月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。
・本物件は、隣接する新宿三井ビル２号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル２号館の間の財産及び管理区分に関しては、昭和59年12月１日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。</td></tr>
</table>

（注１）平成22年９月29日付にて、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を現物不動産の形態で追加取得（取得価格40百万円）し、本投資法人が取得後同日付にて信託設定し、信託受益権として保有しています。従いまして、本物件の「取得価格」、「取得時の鑑定評価額」及び「期末評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、取得年月日については本投資法人による初回の取得の日を記載しています。

（注２）本物件に関して、本投資法人は、２つの不動産信託受益権を保有しています。

一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番４、６、７、９（合計面積1,066.34㎡）、西新宿三丁目144番２、12、13、25、53、54、56（合計面積1,901.43㎡）、西新宿三丁目144番７（509.22㎡）の共有持分（50,922分の45,310）、西新宿三丁目144番18（947.31㎡）の共有持分（94,731分の22,965）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の23～48（合計面積20,512.80㎡）の共有持分（10万分の75,789）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の59,911）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の63,110）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の46,746）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権A」といいます。）。

もう一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番２、３、５、13（合計面積220.32㎡）、西新宿三丁目144番８、９、17、33、34、55（合計面積747.51㎡）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の13～22（合計面積4,357.91㎡）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の20,950）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の16,729）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の38,320）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権B」といい、「本受益権A」と「本受益権B」を総称して「本受益権」といいます。）。

（注３）建物敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる建物敷地（共有持分による保有を含みます。）の面積は、5,402.75㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる便宜上の持分相当面積の合計は、4,628.97㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.5％です。

（注４）建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる区分所有建物の専有部分の延床面積（共有持分による保有を含みます。）は、27,059.21㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる便宜上の持分相当床面積の合計は21,673.91㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、74.1％です。

このほか、本件建物については、新宿ワシントンホテル管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第４条）として、特別専用使用権が設定されており、１階５か所合計103.09㎡、２階31.65㎡、地下２～４階の駐車場部分145区画（うち122区画については共有）についての特別専用使用権を取得しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	739	739
貸室賃料・共益費	739	739
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	187	189
公租公課	90	92
外注委託費	26	27
水道光熱費	4	4
損害保険料	1	1
修繕費	22	22
減価償却費	42	42
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	552	550

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	7
賃貸可能面積（注）	53,363.11㎡
賃貸契約面積（注）	53,256.78㎡
稼働率	99.8％

（注）他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C2：　東横イン品川駅高輪口

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都港区高輪四丁目30番146～149・224・227・261・262・394	客室数	180室
			建築時期	平成11年10月
			取得年月日	平成17年２月18日
			取得価格	1,883,500千円
	住居表示	東京都港区高輪四丁目23番２号	取得時の鑑定評価額	1,920,000千円
			期末評価額	2,140,000千円
用途	ホテル		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　482.10㎡　(145.83坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,928.94㎡　(886.00坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	57	57
貸室賃料・共益費	57	57
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	21	21
公租公課	6	6
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	－
減価償却費	14	14
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	35	35

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,088.85㎡
賃貸契約面積	3,088.85㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号C3： ＭＺビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　　番	東京都八王子市明神町二丁目526番１・３～６、（以下、借地部分）同525番	客室数	257室
			建築時期	平成19年４月
			取得年月日	平成20年４月10日
			取得価格	3,800,000千円
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目26番９号	取得時の鑑定評価額	3,810,000千円
			期末評価額	3,350,000千円
用途	ホテル・店舗・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：1,304.44㎡　（394.59坪）（注）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：7,708.88㎡（2,331.93坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）土地の面積については、借地部分（871.50㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	133	131
貸室賃料・共益費	133	131
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	82	82
公租公課	10	10
外注委託費	7	7
水道光熱費	1	1
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	48	48
その他支出	12	12
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	51	49

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	９
賃貸可能面積	6,670.21㎡
賃貸契約面積	6,386.96㎡
稼働率	95.8%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C4：　ホテルルートイン横浜馬車道

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１、54番、同南仲通四丁目56番	客室数	272室
			建築時期	平成19年７月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	4,720,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号	取得時の鑑定評価額	4,740,000千円
			期末評価額	4,340,000千円
用途	ホテル・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700％		地震PML	19％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地：　970.83㎡　　（293.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,610.51㎡　（1,999.67坪） （附属建物：45.36㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	153	152
貸室賃料・共益費	139	139
その他収入	14	13
(B) 賃貸事業費用　小計	76	74
公租公課	10	10
外注委託費	6	5
水道光熱費	12	11
損害保険料	0	0
修繕費	－	－
減価償却費	46	46
その他支出	1	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	77	78

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	３
賃貸可能面積	7,139.44㎡
賃貸契約面積	6,969.35㎡
稼働率	97.6％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号C5： ホテルJALシティ那覇

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14 階建 (附属建物：①駐車場：鉄骨造鋼板ぶき平家建、②管理室：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建)
所在	地　　番	沖縄県那覇市牧志一丁目219番、220番、221 番、226番、227番、232番２・３、233番１・３、259番、260番、261番、262番、264番、265番、265番１～３、266番、267番、268番、269番、270番、270番３、271番、272番、273番、274番１、275番１、276番１、277番１、278番１、279番１、281番、281番２・４、282番10～12・16、（以下、借地部分）同222番、223番、232番１、233番２	客室数	304室
			建築時期	平成18年５月
			取得年月日	平成23年10月25日
			取得価格	7,650,000千円
	住居表示	沖縄県那覇市牧志一丁目３番70号	取得時の鑑定評価額	7,740,000千円
			期末評価額	7,630,000千円
用途	ホテル、駐車場、機械室 （附属建物：駐車場、管理室）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域／商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	ホテル：300%／500% 駐車場（附属建物）：300%		地震PML	５%
建ぺい率	ホテル：60%／80% 駐車場（附属建物）：60%		代表的テナント	株式会社サン・ビスタ那覇
面積	土地：3,573.31㎡（1,080.92坪）（注）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：13,655.23㎡（4,130.70坪） （附属建物：46.57㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）土地の面積については、借地部分（292㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿上の記載に基づき記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	237	226
貸室賃料・共益費	237	226
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	93	91
公租公課	15	15
外注委託費	1	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	2	1
減価償却費	70	70
その他支出	2	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	143	134

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	２
賃貸可能面積	13,701.80㎡
賃貸契約面積	13,701.80㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C6：　ホテルJALシティ四谷 東京

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建
所在	地　　番	東京都新宿区四谷三丁目14番１～３、同愛住町１番１・９	客室数	185室
			建築時期	平成９年１月
			取得年月日	平成23年12月26日
			取得価格	4,200,000千円
	住居表示	東京都新宿区四谷三丁目14番１号	取得時の鑑定評価額	4,490,000千円
			期末評価額	4,390,000千円
用途	ホテル・事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700％／400％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	二幸産業株式会社
面積	土地：1,053.16㎡　(318.58坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：7,682.82㎡ (2,324.05坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	179	178
貸室賃料・共益費	177	177
その他収入	1	0
(B)賃貸事業費用　小計	57	54
公租公課	19	20
外注委託費	3	4
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	9	5
減価償却費	24	24
その他支出	－	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	122	123

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	３
賃貸可能面積	7,854.86㎡
賃貸契約面積	7,854.86㎡
稼働率	100.0％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C7：　四谷213ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都新宿区四谷二丁目１番３	客室数	148室、サービスアパートメント32室、 店舗３区画
			建築時期	平成13年４月
			取得年月日	平成25年３月18日
			取得価格	5,020,000千円
	住居表示 （注１）	東京都新宿区四谷二丁目１番地３	取得時の鑑定評価額	5,240,000千円
			期末評価額	5,310,000千円
用途	ホテル・共同住宅・店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	700％／300％		地震PML	13％
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	東急リロケーション株式会社
面積	土地：1,264.94㎡　（382.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,884.53㎡（2,385.07坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	（境界等） ・隣接地のブロック塀の一部及び附属金具が本物件に越境しています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）附属建物である駐車場（50.36㎡）、物置①（7.26㎡）及び物置②（4.19㎡）の面積は含んでいません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成25年３月18日 ～平成25年５月31日 （75日）
(A)賃貸事業収入　小計	181	70
貸室賃料・共益費	163	66
その他収入	17	3
(B)賃貸事業費用　小計	52	20
公租公課	－	－
外注委託費	6	2
水道光熱費	15	5
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	29	12
その他支出	△0	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	128	50

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	４
賃貸可能面積	7,550.16㎡
賃貸契約面積	7,550.16㎡
稼働率	100.0％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■　物件番号C8：　ホテルルートイン名古屋今池駅前

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市千種区内山三丁目3103番、3104番、3105番、3106番、3111番１	客室数	262室
			建築時期	平成22年６月
			取得年月日	平成25年３月25日
			取得価格	2,000,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市千種区内山三丁目31番７号	取得時の鑑定評価額	2,300,000千円
			期末評価額	2,410,000千円
用途	ホテル		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地：1,045.37㎡　(316.22坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：5,735.24㎡（1,734.91坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件敷地内に、テナントの持込資産である機械式駐車場が存在しますが、当該機械式駐車場が所在する土地については、使用貸借にてテナントに貸与しています。 （境界等） ・隣接地のコンクリート基礎の一部やパイプ等が本物件に越境しています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成25年３月25日 ～平成25年５月31日 （68日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	47	17

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	5,880.69㎡
賃貸契約面積	5,880.69㎡
稼働率	100.0％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号D1：　T&G東池袋マンション

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付14階建
所在	地　　番	東京都豊島区東池袋三丁目 63番１～３	賃貸戸数	129戸
			建築時期	平成13年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,021,000千円
	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目 ８番８号	取得時の鑑定評価額	2,021,000千円
			期末評価額	2,040,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	800%／700%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	（注）
面積	土地：　398.82㎡　（120.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,300.18㎡　（998.30坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）パススルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	66	64
貸室賃料・共益費	63	60
その他収入	2	4
(B) 賃貸事業費用　小計	40	46
公租公課	2	2
外注委託費	6	9
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	3	2
減価償却費	25	25
その他支出	0	4
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	18

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	123
賃貸可能面積	2,603.22㎡
賃貸契約面積	2,482.14㎡
稼働率	95.3%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D4：　駒沢コート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺３階建
所在	地　　番	東京都世田谷区駒沢二丁目74番１	賃貸戸数	95戸
			建築時期	平成10年10月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	1,680,000千円
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目37番１号	取得時の鑑定評価額	1,680,000千円
			期末評価額	2,120,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	100％		地震PML	11％
建ぺい率	50％		代表的テナント	丸紅株式会社
面積	土地：2,943.33㎡　（890.35坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,580.44㎡　（1,083.08坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	60	60
貸室賃料・共益費	60	60
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	18	17
公租公課	3	3
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	12	12
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	42	43

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	3,741.17㎡
賃貸契約面積	3,741.17㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D6：　スカイコート芝大門

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門一丁目101番２	貸室戸数	54戸
			建築時期	平成15年４月
			取得年月日	平成16年10月15日
			取得価格	1,175,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門一丁目２番３号	取得時の鑑定評価額	1,175,000千円
			期末評価額	1,160,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700％／600％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	スカイコート株式会社
面積	土地：　233.66㎡　（70.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,486.38㎡　（449.62坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の検査済証取得後、テナントにより、本物件敷地内に簡易式の物置（２ヶ所）の設置及び駐輪場の改修がなされており、当該事項については、同テナントの負担にて、必要に応じ撤去・改修を行う旨の確約書が締結されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	32	32
貸室賃料・共益費	32	32
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	14	13
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	－
減価償却費	11	11
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	19

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,486.38㎡
賃貸契約面積	1,486.38㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D7： 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	東京都北区浮間一丁目３番１	貸室戸数	147戸
			建築時期	平成４年３月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	3,530,000千円
	住居表示	東京都北区浮間一丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	3,530,000千円
			期末評価額	4,030,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	14.6%
建ぺい率	60%		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地： 6,456.64㎡　(1,953.13坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：12,691.43㎡　(3,839.15坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	123	123
貸室賃料・共益費	123	123
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	36	35
公租公課	8	8
外注委託費	1	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	1	－
減価償却費	25	25
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	86	88

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	12,691.43㎡
賃貸契約面積	12,691.43㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D8：　太平洋セメント社宅（習志野社宅）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　　番	千葉県船橋市習志野台四丁目 447番１	貸室戸数	87戸
			建築時期	平成２年２月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	1,140,000千円
	住居表示	千葉県船橋市習志野台四丁目 83番10号	取得時の鑑定評価額	1,140,000千円
			期末評価額	1,180,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	10％
建ぺい率	60％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：3,948.67㎡　(1,194.47坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,840.86㎡　(2,069.36坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	51	51
貸室賃料・共益費	51	51
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	13	13
公租公課	4	4
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	0
減価償却費	8	8
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	38	38

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	6,840.86㎡
賃貸契約面積	6,840.86㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D9：　アプリーレ新青木一番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目62番５・７	貸室戸数	161戸
			建築時期	平成９年９月
			取得年月日	平成17年４月13日
			取得価格	3,030,799千円
	住居表示	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番６号	取得時の鑑定評価額	3,040,000千円
			期末評価額	3,220,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300％／200％		地震PML	８％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社神戸製鋼所
面積	土地：　3,329.45㎡　（1,007.15坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,700.44㎡　（3,841.88坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の南西部分の一部について、本物件の西側隣地の所有者に無償の通行権を設定しています。本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる通行権は当該第三者に承継されます。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	63	63

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	12,700.44㎡
賃貸契約面積	12,700.44㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号D10：　UURコート札幌北三条

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番28	貸室戸数	130戸
			建築時期	平成18年２月
			取得年月日	平成18年３月16日
			取得価格	1,278,000千円
	住居表示 （注）	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番地28	取得時の鑑定評価額	1,279,000千円
			期末評価額	1,330,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産リアルティ札幌株式会社
容積率	400％		地震PML	２％
建ぺい率	80％		代表的テナント	三井不動産リアルティ札幌株式会社
面積	土地：1,249.45㎡　　（377.95坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,588.72㎡　（1,993.08坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物についてはその建築に際し、札幌市の「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく建築主と札幌市との事前協議が行われ、札幌市から同条例に定める整備基準に一部適合しない箇所があるとの指摘（車いす使用者向エレベーター寸法の対応や視覚障害者誘導用ブロックの設置等）を受けましたが、これらの不適合箇所については、その平面計画上及び建物用途上の観点から容認された旨、報告を受けています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	52	52
貸室賃料・共益費	50	50
その他収入	2	2
(B) 賃貸事業費用　小計	26	28
公租公課	4	4
外注委託費	1	1
水道光熱費	1	2
損害保険料	0	0
修繕費	0	1
減価償却費	17	17
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	24

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積	4,790.50㎡
賃貸契約面積	4,790.50㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D11： UURコート千葉蘇我

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
所在	地　　番	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番３	貸室戸数	72戸
			建築時期	平成５年４月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	620,000千円
	住居表示	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番５号	取得時の鑑定評価額	622,000千円
			期末評価額	617,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	14％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ミライト
面積	土地：1,990.13㎡　(602.01坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,931.14㎡　(886.66坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17	17

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,931.14㎡
賃貸契約面積	2,931.14㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■ 物件番号D12： 太平洋セメント東久留米寮新館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建
所在	地　　番	東京都東久留米市 氷川台一丁目96番３	貸室戸数	52戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	480,000千円
	住居表示	東京都東久留米市 氷川台一丁目８番４号	取得時の鑑定評価額	481,000千円
			期末評価額	495,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	80％		地震PML	10％
建ぺい率	40％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：2,635.52㎡　(797.24坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：1,397.61㎡　(422.77坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A) 賃貸事業収入　小計	16	16
貸室賃料・共益費	16	16
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	3	4
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	－
減価償却費	1	2
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	13	12

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,397.61㎡
賃貸契約面積	1,397.61㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D13：　南山コート１号館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番、９番、12番、13番、14番、15番	貸室戸数	98戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年３月30日
			取得価格	1,070,000千円
	住居表示（注）	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地、９番地、14番地、15番地	取得時の鑑定評価額	1,070,000千円
			期末評価額	999,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	12％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：2,423.12㎡　（732.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,551.60㎡　（1,074.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	38	38
貸室賃料・共益費	38	38
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	15	16
公租公課	2	2
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	9	12
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	23	22

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,576.74㎡
賃貸契約面積	3,576.74㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D14：　南山コート２号館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番、20番	貸室戸数	38戸
			建築時期	平成11年３月
			取得年月日	平成18年３月30日
			取得価格	450,000千円
	住居表示（注）	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番地、20番地	取得時の鑑定評価額	494,000千円
			期末評価額	476,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	14％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：1,137.18㎡　（343.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,762.40㎡　（533.12坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	17	17
貸室賃料・共益費	17	17
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	8	6
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	4	4
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	9	10

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,890.51㎡
賃貸契約面積	1,890.51㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D15：　クリオ文京小石川

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付15階建
所在	地　　番	東京都文京区小石川一丁目22番７	貸室戸数	98戸（注３）
			建築時期	平成17年２月
			取得年月日	平成18年４月28日
			取得価格	3,170,000千円
	住居表示	東京都文京区小石川一丁目 13番９号	取得時の鑑定評価額	3,200,000千円
			期末評価額	3,060,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	600％		地震PML	14.5％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注４）
面積	土地：　814.54㎡　　（246.39坪）（注１）		所有形態	土地：所有権（敷地権）
	建物：5,871.77㎡　（1,776.21坪）（注２）			建物：区分所有権（92.28％）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）当該数値は敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は444,017分の409,751です。
（注２）当該数値は建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,884.39㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の92.28％です。
（注３）当該数値は建物全体の戸数です。本投資法人が区分所有の形で取得した戸数は91戸です。
（注４）パススルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	94	98
貸室賃料・共益費	92	92
その他収入	2	5
(B) 賃貸事業費用　小計	49	50
公租公課	5	5
外注委託費	6	7
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	7	7
減価償却費	29	29
その他支出	1	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	45	47

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	84
賃貸可能面積	4,097.51㎡
賃貸契約面積	3,749.71㎡
稼働率	91.5％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D16：　グランルージュ栄

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2119番、2120番	貸室戸数	96戸
			建築時期	平成18年３月
			取得年月日	平成18年11月30日
			取得価格	1,570,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
			期末評価額	1,340,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ミニテック
容積率	400%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ミニテック
面積	土地：1,009.16㎡　　(305.27坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,912.49㎡　(1,183.52坪)　(注)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
(注) 附属建物である駐車場 (38.61㎡) 及び物置 (7.97㎡) の面積は含まれていません。				

［損益状況］

(単位：百万円)

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	44	44
貸室賃料・共益費	44	44
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	22	22
公租公課	3	3
外注委託費	－	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	18	18
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	22	22

［賃貸借の概要］

(平成25年11月30日時点)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,697.38㎡
賃貸契約面積	3,697.38㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D17：　グランルージュ栄Ⅱ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2128番、2129番	貸室戸数	91戸
			建築時期	平成19年２月
			取得年月日	平成19年12月26日
			取得価格	1,300,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
			期末評価額	1,180,000千円
用途	共同住宅（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	400％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　674.34㎡（203.98坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,172.34㎡（959.63坪） （附属建物：38.61㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成19年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、当該物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	38	38
貸室賃料・共益費	38	38
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	19	19
公租公課	2	2
外注委託費	－	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	16	16
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	19	19

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,579.89㎡
賃貸契約面積	2,579.89㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D18：　ＭＡ仙台ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート 造陸屋根地下１階付14階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在（注１）	地　　番	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番、72番14～16、74番、74番１・３・４	貸室戸数	152戸（住居部分）（他にオフィス１区画）
			建築時期	平成20年２月
			取得年月日	平成20年９月24日
			取得価格	3,440,000千円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	取得時の鑑定評価額	3,460,000千円
			期末評価額	3,630,000千円
用途	共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 （附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注２）
面積	土地：　3,656.44㎡　(1,106.07坪)　（注１）		所有形態（注１）	土地：借地権
	建物：12,642.98㎡　(3,824.50坪) （附属建物：4,910.70㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
（注２）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	161	161
貸室賃料・共益費	156	155
その他収入	4	5
(B)賃貸事業費用　小計	84	86
公租公課	9	9
外注委託費	8	8
水道光熱費	2	2
損害保険料	0	0
修繕費	1	3
減価償却費	47	47
その他支出	13	13
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	77	75

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	150
賃貸可能面積	11,525.36㎡
賃貸契約面積	11,425.85㎡
稼働率	99.1％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D19：　UURコート名古屋名駅

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市西区名駅二丁目501番	貸室戸数	121戸
			建築時期	平成20年８月
			取得年月日	平成20年９月30日
			取得価格	1,473,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市西区名駅二丁目５番４号	取得時の鑑定評価額	1,480,000千円
			期末評価額	1,360,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	500%／400%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　639.17㎡　(193.34坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,207.39㎡　(970.23坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	44	44
貸室賃料・共益費	44	44
その他収入	－	0
(B)賃貸事業費用　小計	25	25
公租公課	3	3
外注委託費	2	2
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	18	18
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	19

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,958.45㎡
賃貸契約面積	2,958.45㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D20：　UURコート札幌篠路壱番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	北海道札幌市北区篠路三条六丁目438番	貸室戸数	72戸（住居部分）（他に店舗２区画）
			建築時期	平成20年９月
			取得年月日	平成20年11月11日
			取得価格	870,000千円
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	取得時の鑑定評価額	870,000千円
			期末評価額	817,000千円
用途	共同住宅（附属建物：物置）		信託受託者	－
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	３％
建ぺい率	60％		代表的テナント	札幌市
面積	土地：3,340.48㎡（1,010.49坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,255.74㎡（1,892.36坪） （附属建物：10.43㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・テナントである札幌市との間の本物件に関する賃貸借契約により、賃貸人はテナントの承諾なくして以下の行為をすることができない旨の制限が規定されています。 ①賃貸期間（平成20年12月１日から平成40年11月30日まで）中に契約当事者としての地位を第三者に譲渡すること ②本物件の現状を変更すること			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	32	33
貸室賃料・共益費	32	33
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	16	15
公租公課	2	2
外注委託費	2	1
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	－	0
減価償却費	11	11
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	16	17

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	３
賃貸可能面積	6,271.74㎡
賃貸契約面積	6,271.74㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D21：　パークサイト泉

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造コンクリート屋根12階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1407番	貸室戸数	38戸（住居部分）（他に店舗３区画）
			建築時期	平成14年９月
			取得年月日	平成20年11月21日
			取得価格	900,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	取得時の鑑定評価額	1,000,000千円
			期末評価額	688,000千円
用途	店舗・共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　336.55㎡　（101.80坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,196.97㎡　（664.58坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	29	27
貸室賃料・共益費	29	27
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用　小計	16	18
公租公課	1	1
外注委託費	2	3
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	1	1
減価償却費	8	8
その他支出	2	2
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	12	9

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	38
賃貸可能面積	2,067.95㎡
賃貸契約面積	1,931.14㎡
稼働率	93.4％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D22：　UURコート大阪十三本町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
所在	地　　番	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目１番７	貸室戸数	140戸
			建築時期	平成21年１月
			取得年月日	平成21年２月26日
			取得価格	1,570,000千円
	住居表示	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目４番15号	取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
			期末評価額	1,490,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー
容積率	300%		地震PML	16%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー
面積	土地：1,266.32㎡　（383.06坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,166.73㎡　（1,260.43坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	52	51
貸室賃料・共益費	52	51
その他収入	0	－
(B)賃貸事業費用　小計	27	27
公租公課	4	4
外注委託費	3	3
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	18	18
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	24

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,650.00㎡
賃貸契約面積	3,650.00㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D23：　UURコート錦糸町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付14階建
所在	地　　番	東京都江東区亀戸一丁目 ７番３・４・８・９	貸室戸数	201戸
			建築時期	平成10年２月
			取得年月日	平成23年６月15日
			取得価格	2,900,000千円
	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目 ７番５号	取得時の鑑定評価額	3,020,000千円
			期末評価額	3,220,000千円
用途	共同住宅・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	公共ビル管理株式会社
容積率	700％		地震PML	14.8％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　924.27㎡　（279.59坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,890.13㎡　(2,084.26坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の北東部敷地の一部から土壌汚染の含有量基準を超える鉛が検出されていますが、当該区画については、被覆措置を行っており、現在飛散による環境への影響はないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			
（注）パススルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	105	104
貸室賃料・共益費	102	100
その他収入	3	3
(B)賃貸事業費用　小計	68	64
公租公課	5	5
外注委託費	14	12
水道光熱費	2	2
損害保険料	0	0
修繕費	4	5
減価償却費	36	36
その他支出	3	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	37	40

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	185
賃貸可能面積	5,420.18㎡
賃貸契約面積	5,027.74㎡
稼働率	92.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D24：　UURコート札幌南三条プレミアタワー（注１）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付17階建（附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	北海道札幌市中央区南三条西一丁目２番３、３番１・11・18・22	貸室戸数	140戸（住居部分）（他に店舗３区画）
			建築時期	平成18年９月
			取得年月日	平成24年６月28日
			取得価格	2,050,000千円
	住居表示（注２）	北海道札幌市中央区南三条西一丁目２番地３、３番地１・11・18・22	取得時の鑑定評価額	2,180,000千円
			期末評価額	2,420,000千円
用途	共同住宅・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産リアルティ札幌株式会社
容積率	800％		地震PML	１％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注３）
面積	土地：　1,077.92㎡　（326.07坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,224.31㎡（3,092.85坪）（附属建物：48.10㎡）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の東側隣接地より本物件敷地内への一部被越境の状態にありますが、本物件の通常利用につき支障はありません。なお、かかる被越境について覚書等の締結が未了です。			

（注１）本物件は、平成25年10月１日付で「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称変更しています。
（注２）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注３）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	108	108
貸室賃料・共益費	104	103
その他収入	4	4
(B)賃貸事業費用　小計	54	47
公租公課	7	－
外注委託費	8	8
水道光熱費	4	5
損害保険料	0	0
修繕費	1	1
減価償却費	30	30
その他支出	0	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	54	60

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	134
賃貸可能面積	7,817.12㎡
賃貸契約面積	6,831.16㎡
稼働率	87.4％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■　物件番号D25：　グランルージュ中之島南

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
所在	地　　番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番８	貸室戸数	118戸
			建築時期	平成21年８月
			取得年月日	平成25年６月25日
			取得価格	1,380,000千円
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	取得時の鑑定評価額	1,490,000千円
			期末評価額	1,510,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	800％		地震PML	15％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　405.74㎡　（122.73坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,741.79㎡　(1,131.89坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
(注) パススルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

［損益状況］

(単位：百万円)

運用期間	第20期 平成25年６月25日 ～平成25年11月30日 (159日)
(A)賃貸事業収入　小計	48
貸室賃料・共益費	47
その他収入	0
(B)賃貸事業費用　小計	21
公租公課	－
外注委託費	3
水道光熱費	0
損害保険料	0
修繕費	0
減価償却費	16
その他支出	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	26

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	114
賃貸可能面積	3,090.36㎡
賃貸契約面積	2,992.82㎡
稼働率	96.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号E1：　リリカラ東北支店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建
所在	地　　番	宮城県仙台市宮城野区岡田西町1003番４	建築時期	平成８年４月
			取得年月日	平成18年５月29日
			取得価格	2,050,000千円
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区岡田西町３番10号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,950,000千円
用途	事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	11％
建ぺい率	60％		代表的テナント	リリカラ株式会社
面積	土地：5,457.02㎡　(1,650.74坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,693.79㎡　(2,629.87坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・前面道路と本物件の間に仙台市所有の水路があります。このため本物件は接道していませんが、行政当局からは、当時の建築主事の判断により建築確認がなされ、検査済証も発行されているとの回答を得ています。なお、本書の日付現在、当該水路の使用許可は取得済です。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 (183日)	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 (182日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	26	25

［賃貸借の概要］

（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	9,271.16㎡
賃貸契約面積	9,271.16㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■ 物件番号E2： KDDI府中ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）		構造・規模	鉄骨造陸屋根６階建
所在	地　　番	東京都府中市日鋼町 １番39・43・44	建築時期	平成11年12月
			取得年月日	平成25年５月16日
			取得価格	4,920,000千円
	住居表示	東京都府中市日鋼町 １番地の43	取得時の鑑定評価額	5,120,000千円
			期末評価額	5,120,000千円
用途	機械室（注２）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	300％		地震PML	11％（注５）
建ぺい率	60％		代表的テナント	KDDI株式会社
面積	土地： 5,479.15㎡　（1,657.44坪）（注３）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：14,165.71㎡　（4,285.12坪）（注４）			建物：区分所有権（共有）
特記事項	（共有者との取り決め） ・本投資法人と本物件の共有者との間で、本物件の土地又は建物の持分を譲渡しようとする場合、共有の相手方に対し優先買取交渉権を付与する旨の覚書が締結されています。 （行政法規） ・本物件は日鋼町地区の地区計画及び府中インテリジェントパーク景観協定に定められた区域内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び壁面の位置等の制限及び基準等が定められています。			

（注１）本物件は、①KDDI府中ビル一棟全体の区分所有権全部の共有持分（50％）及び②KDDI府中ビルの所在する土地全体の共有持分（50％）を信託財産とする信託の受益権で構成されています。
（注２）実質的な用途は通信設備局舎です。
（注３）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100分の50です。
（注４）建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は100分の50です。
（注５）地震PMLは清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。なお、建物状況評価報告書を作成した株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価（詳細）によりますと、本物件の地震PMLは4.4％と報告されています。PMLについては統一された厳密な定義は無く、評価会社や評価手法によって数値は異なります。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年11月30日 （183日）	第19期 平成25年５月16日 ～平成25年５月31日 （16日）
(A)賃貸事業収入　小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用　小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	123	10

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	１
賃貸可能面積（注）	14,490.92㎡
賃貸契約面積（注）	14,490.92㎡
稼働率（注）	100％

（注）建物全体の「総賃貸可能面積」、「総賃貸契約面積」を記載しており、稼働率は全体の面積を用いて計算しています。

［その他特記事項］
（注）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号E3：　壺川スクエアビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根11階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根７階建）
所在	地　　番	沖縄県那覇市壺川三丁目 ３番５・20	建築時期	平成21年６月
			取得年月日	平成25年11月１日
			取得価格	4,150,000千円
	住居表示 （注１）	沖縄県那覇市壺川三丁目３番地５	取得時の鑑定評価額	4,410,000千円
			期末評価額	4,460,000千円
用途	事務所・店舗（附属建物：駐車場）（注２）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ（注３）
容積率	400％		地震PML	８％
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注４）
面積	土地：　5,294.63㎡　（1,601.62坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：14,742.80㎡　（4,459.69坪） （附属建物：11,147.79㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の附属建物である駐車場棟は、原則として、主たる建物である業務棟の利用者の用に供されるものであり、業務棟の利用者でない者が利用し、又は駐車場棟を外部に貸し出すことは制限されています。 （権利関係等） ・本物件と隣接するホテルの敷地との間で、私道の利用のために、それぞれ、相互の土地に地役権を設定しています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）本物件は、実質的にはコールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。
（注３）「株式会社ザイマックスアクシス」は、平成25年10月１日付で「株式会社ザイマックスキューブ」と合併し、商号を「株式会社ザイマックスプロパティズ」に変更しています。
（注４）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年11月１日 ～平成25年11月30日 （30日）
(A)賃貸事業収入　小計	42
貸室賃料・共益費	38
その他収入	3
(B)賃貸事業費用　小計	20
公租公課	－
外注委託費	5
水道光熱費	5
損害保険料	0
修繕費	－
減価償却費	8
その他支出	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	21

［賃貸借の概要］
（平成25年11月30日時点）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	10,570.98㎡
賃貸契約面積	10,570.98㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

［参考］

■　物件番号B16：　大森シティビル

本物件は、平成25年10月25日付で売却しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年10月25日 （147日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A)賃貸事業収入　小計	132	168
貸室賃料・共益費	125	158
その他収入	7	10
(B)賃貸事業費用　小計	55	68
公租公課	9	11
外注委託費	8	10
水道光熱費	10	10
損害保険料	0	0
修繕費	1	4
減価償却費	24	29
その他支出	1	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	77	100

■　物件番号D2：　T&G四谷マンション

本物件は、平成25年８月23日付で売却しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年８月23日 （84日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	19	43
貸室賃料・共益費	18	40
その他収入	1	2
(B) 賃貸事業費用　小計	11	27
公租公課	0	1
外注委託費	1	5
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	0	2
減価償却費	6	14
その他支出	0	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	7	16

■　物件番号D5：　六本松コート

本物件は、平成25年９月26日付で売却しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第20期 平成25年６月１日 ～平成25年９月26日 （118日）	第19期 平成24年12月１日 ～平成25年５月31日 （182日）
(A) 賃貸事業収入　小計	12	20
貸室賃料・共益費	12	20
その他収入	0	－
(B) 賃貸事業費用　小計	6	9
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	－	－
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	3	5
その他支出	0	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	6	10

また、本投資法人では上記不動産等資産以外に、下記４物件の取得を平成26年２月26日付で決定しています。

＜A32：鳴海ショッピングセンター（敷地）（注１）＞

（取得の概要）

取得資産	不動産（注２）
契約締結日	平成26年２月26日
取得予定価格	6,460百万円
取得予定日	平成26年４月８日（注３）

（取得資産の概要）

所在	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山３番９他15筆（注４）
用途	－
面積	土地　60,747.02㎡　（18,375.97坪）
	建物　－
構造・規模	－
建築時期	－
賃貸可能面積	60,419.26㎡

＜B40：グランスクエア新栄（注１）＞

（取得の概要）

取得資産	不動産を信託する信託の受益権
契約締結予定日	平成26年２月28日
取得予定価格	1,480百万円
取得予定日	平成26年２月28日

（取得資産の概要）（注５）

所在（住居表示）	①愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番６号 ②愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番２号
用途	①事務所・店舗　（附属建物：駐車場） ②駐車場　（附属建物：倉庫）
面積	土地　①1,177.99㎡　（356.34坪） ②　116.89㎡　（35.35坪）
	建物　①5,295.31㎡　（1,601.83坪）　（附属建物：96.19㎡） ②　38.20㎡　（11.55坪）　（附属建物：　4.29㎡）
構造・規模	①鉄骨造陸屋根７階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建） ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建）
建築時期	①平成21年５月 ②平成３年１月
賃貸可能面積	4,578.93㎡

＜B41：グランスクエア名駅南（注１）＞

（取得の概要）

取得資産	不動産を信託する信託の受益権
契約締結予定日	平成26年２月28日
取得予定価格	1,220百万円
取得予定日	平成26年２月28日

（取得資産の概要）

所在（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番９号
用途	事務所・店舗　（附属建物：駐車場）
面積	土地　1,012.06㎡　（306.14坪）
	建物　5,017.30㎡　（1,517.73坪） （附属建物：104.34㎡）
構造・規模	鉄骨造陸屋根８階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建）
建築時期	平成21年２月
賃貸可能面積	4,003.05㎡

＜E4：ザ プレイス オブ トウキョウ（注１）＞

（取得の概要）

取得資産	不動産（地上権及び建物）を信託する信託の受益権（注６）
契約締結日	平成26年２月26日
取得予定価格	3,500百万円
取得予定日	平成26年５月１日（注３）

（取得資産の概要）

所在（住居表示）	東京都港区芝公園三丁目５番４号
用途	会館（注７）
面積	土地　645.87㎡（195.37坪）（地上権）
	建物　3,105.31㎡（939.35坪）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付７階建
建築時期	昭和39年10月（用途変更時期：平成24年６月）（注８）
賃貸可能面積	3,212.21㎡

（注１）平成26年２月21日時点の情報に基づき記載しています。

（注２）本投資法人が取得する不動産は、主として敷地であり、取得予定物件上に存在する建物等の設備は、取得予定物件には含まれません。

（注３）「鳴海ショッピングセンター（敷地）」に係る平成26年２月26日付不動産売買契約（以下「本不動産売買契約」といいます。）においては、本不動産売買契約上の違反を理由として、本不動産売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の１割を上限とする金額を請求できるものとされています。

また、「ザ プレイス オブ トウキョウ」に係る平成26年２月26日付信託受益権譲渡契約（以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。）においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の２割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達がなされることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、「ザ プレイス オブ トウキョウ」の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達（借入れ等）が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、「鳴海ショッピングセンター（敷地）」及び「ザ プレイス オブ トウキョウ」の２物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注４）本物件は土地のみの取得のため、土地の所在（地番）を記載しています。

（注５）本物件は、本棟及び隔地駐車場棟で構成されており、本棟を①、隔地駐車場棟を②として、それぞれの建物の用途、数値等を記載しています。

（注６）本書の日付現在、本物件は信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

（注７）実質的な用途はブライダル施設（結婚式場）です。

（注８）本物件の建物部分は、平成24年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新（躯体等を除きます。）を行っており、登記簿上の用途の変更日を「用途変更時期」として記載しています。また、本物件の建物部分は昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されていますが、耐震診断及び補強設計を行い、アウェイ建築評価ネット株式会社の耐震改修等の評価を経て、平成24年に耐震補強工事を実施しています。

（ハ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、当期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
A1	ダイエー碑文谷	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年７月15日	－	87,000	580,000
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	清水建設株式会社	平成15年８月21日	－	－	134,832
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	10,802
A4	レランドショッピングセンター	清水建設株式会社	平成16年８月27日	1,000	2,300	68,976
A5	イオンモール宇城（注４）	清水建設株式会社	平成16年９月１日	50	5,150	68,330
A6	天神ルーチェ	清水建設株式会社	平成18年３月７日	－	－	31,147
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	清水建設株式会社	平成18年４月21日	－	1,500	73,520
A8	宮前ショッピングセンター	清水建設株式会社	平成19年２月13日	－	－	81,474
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	清水建設株式会社	平成19年６月22日	－	100	15,395
A10	アクティオーレ南池袋	清水建設株式会社	平成19年９月18日	－	－	11,105
A11	Tip's町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月５日	6,200	3,200	102,038
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年１月24日	430	1,650	125,596
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)（注５）	－	－	－	－	－
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	60	12,343
A15	心斎橋OPA本館	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	160	－
A16	心斎橋OPAきれい館	清水建設株式会社	平成22年11月19日	20	300	－
A19	アルボーレ神宮前	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	120	－
A20	アルボーレ仙台	清水建設株式会社	平成22年11月19日	420	700	－
A21	モラージュ柏	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	50	－
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	清水建設株式会社	平成22年11月19日	1,100	250	－
A24	横浜狩場ショッピングセンター	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
A25	Luz自由が丘	清水建設株式会社	平成23年２月24日	－	－	36,448
A26	アクティオーレ市川	清水建設株式会社	平成23年２月24日	－	－	28,903
A27	ビバホーム横浜青葉店（敷地）（注６）	－	－	－	－	－
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）（注７）	－	－	－	－	－
A29	ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	清水建設株式会社	平成25年１月28日	－	－	352,101
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	清水建設株式会社	平成25年２月５日	100	－	55,272
A31	天神ロフトビル	清水建設株式会社	平成25年10月28日	100	－	653,440
B1	T&G浜松町ビル	清水建設株式会社	平成15年９月１日	－	600	107,043
B2	SK名古屋ビルディング（注８）	株式会社大林組　本店	平成15年６月13日	－	12,940	313,300

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
B3	福岡アーセオンビル	清水建設株式会社	平成15年２月27日	－	50	79,360
B4	丸増麹町ビル（注８）	清水建設株式会社	平成16年２月24日	－	2,601	200,410
B5	六番町Ｋビル	清水建設株式会社	平成16年３月５日	－	250	191,995
B6	新大阪セントラルタワー	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月10日	8,500	4,040	1,334,910
B7	川崎東芝ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月17日	－	－	1,387,250
B8	UUR東陽町ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成20年４月25日	－	160	392,317
B9	フォーシーズンビル	清水建設株式会社	平成21年11月19日	100	310	270,000
B10	日立ハイテクビルディング（注８）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	300	550	－
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B12	UUR築地ビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	40	150	－
B13	パシフィックマークス月島	清水建設株式会社	平成22年11月19日	80	100	－
B14	パシフィックマークス横浜イースト	清水建設株式会社	平成22年11月24日	250	100	－
B15	パシフィックマークス新浦安	清水建設株式会社	平成22年11月29日	－	750	－
B17	赤坂氷川ビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	500	－
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	300	－
B20	パシフィックマークス赤坂見附	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	20	－
B21	横浜相生町ビル（注８）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	90	－
B22	パシフィックマークス新横浜	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	800	－
B25	パシフィックマークス川崎（注８）	清水建設株式会社	平成22年11月29日	20	100	－
B26	浜松町262ビル（注８）（注10）	清水建設株式会社	平成24年11月30日	－	－	277,934
B27	リーラヒジリザカ（注８）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B28	パシフィックマークス青葉台（注８）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	100	－	－
B29	大塚ＨＴビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	50	－
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	540	－
B31	パシフィックマークス西梅田	清水建設株式会社	平成22年11月29日	－	500	－
B32	パシフィックマークス肥後橋	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	3,500	－
B33	名古屋錦シティビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	3,500	－
B34	パシフィックマークス江坂	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B35	パシフィックマークス札幌北一条	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B36	新札幌センタービル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	－	－	－
B37	アリーナタワー	清水建設株式会社	平成23年２月24日	－	100	252,322
B38	湯島ファーストビル	清水建設株式会社	平成24年８月21日	－	20	301,149
B39	道玄坂スクエア（注８）	清水建設株式会社	平成24年11月８日	－	136	123,972
C1	新宿ワシントンホテル本館（注８）（注９）	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年５月15日	739	6,506	924,187
		清水建設株式会社	平成22年９月21日	－	110	1,589
C2	東横イン品川駅高輪口	清水建設株式会社	平成17年１月24日	－	－	96,316

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	平成20年３月18日	－	350	20,603
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年５月７日	－	850	7,326
C5	ホテルJALシティ那覇	清水建設株式会社	平成23年９月21日	－	－	262,785
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	清水建設株式会社	平成23年12月16日	－	－	299,680
C7	四谷213ビル（注８）	清水建設株式会社	平成25年２月５日	－	320	178,448
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	清水建設株式会社	平成25年２月８日	－	－	－
D1	T&G東池袋マンション	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	36,547
D4	駒沢コート	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	100	47,519
D6	スカイコート芝大門	清水建設株式会社	平成16年９月21日	450	－	23,627
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	100	480	220,793
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	－	350	104,324
D9	アプリーレ新青木一番館	清水建設株式会社	平成17年３月９日	－	－	184,169
D10	UURコート札幌北三条	清水建設株式会社	平成18年３月２日	－	－	51,983
D11	UURコート千葉蘇我	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	5,120	－	63,958
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	－	－	19,964
D13	南山コート１号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	－	－	100,676
D14	南山コート２号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	－	－	41,943
D15	クリオ文京小石川（注８）	清水建設株式会社	平成18年３月24日	－	－	40,054
D16	グランルージュ栄	清水建設株式会社	平成18年10月27日	30	500	15,178
D17	グランルージュ栄Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年12月20日	－	－	32,339
D18	ＭＡ仙台ビル	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	－	59,495
D19	UURコート名古屋名駅	清水建設株式会社	平成20年９月22日	－	－	29,621
D20	UURコート札幌篠路壱番館	清水建設株式会社	平成20年10月24日	－	－	22,420
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年５月22日	200	150	49,073
D22	UURコート大阪十三本町	清水建設株式会社	平成21年２月６日	－	－	22,332
D23	UURコート錦糸町	清水建設株式会社	平成23年２月24日	70	200	292,838
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー（注11）	清水建設株式会社	平成24年６月20日	－	50	130,012
D25	グランルージュ中之島南	清水建設株式会社	平成25年５月14日	－	－	70,261
E1	リリカラ東北支店	株式会社イー・アール・エス	平成18年５月９日	－	20	74,216
E2	KDDI府中ビル（注８）	株式会社イー・アール・エス	平成25年３月13日	50	－	92,962
E3	壺川スクエアビル	清水建設株式会社	平成25年６月10日	－	－	140,274

（注１）緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

（注２）短期修繕費用とは、標準的な修繕、若しくは内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

（注３）長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に記載されている長期的な修繕及び更新費用（各種データから算出した標準値）の合計金額です。

（注４）保有する11棟の建物のうち、代表的な建物に係る見積額等を記載しています。

（注５）maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、清水建設株式会社より平成19年12月10日付環境状況評価報告書を取得しています。同報告書の概要については、前記「（２）投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要 A13：maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)　特記事項（その他）」をご参照ください。

（注６）ビバホーム横浜青葉店(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより平成23年８月30日付敷地・工作物等状況調査報告書及び敷地環境評価報告書を取得しています。

（注７）ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより平成24年２月16日付敷地・工作物等状況調査報告書及び敷地環境評価報告書を取得しています。

（注８）各見積額は、本投資法人の建物所有割合に応じた金額を記載しています。そのため、SK名古屋ビルディング、丸増麹町ビル、日立ハイテクビルディング、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、浜松町262ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、道玄坂スクエア、新宿ワシントンホテル本館、四谷213ビル、クリオ文京小石川及びKDDI府中ビルにつきましては、建物状況評価報告書の記載が各建物全体に係る見積額の場合、各見積額に、i)本投資法人が平成25年11月30日時点で保有する各持分の割合又はii)各物件の管理規約等に定める修繕費用の負担割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（注９）平成22年９月29日付で新宿ワシントンホテル本館の追加取得を行っており、当該追加取得分については、清水建設株式会社より平成22年９月21日付建物状況調査報告書を取得しています。

（注10）平成25年２月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称を変更しています。また、平成25年１月23日付で持分の追加取得を行っており、清水建設株式会社より平成24年11月30日付で建物状況評価報告書を取得しています。

（注11）平成25年10月１日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

（ニ）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備更新工事（第１期）	自　平成26年３月 至　平成26年11月	303	－	－
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備更新工事（第１期）	自　平成26年３月 至　平成26年11月	202	－	－
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	１階リニューアル工事	自　平成25年12月 至　平成26年４月	400	－	－
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自　平成25年11月 至　平成26年２月	145	－	－
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事（第１期）（一部フロア）	自　平成25年11月 至　平成26年４月	178	－	－
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事（第２期）（一部フロア）	自　平成26年８月 至　平成26年８月	255	－	－
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事（一部フロア）	自　平成26年６月 至　平成26年11月	124	－	－
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事（一部フロア）	自　平成25年10月 至　平成26年１月	123	－	－
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事（一部フロア）	自　平成25年９月 至　平成25年12月	204	－	－
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事（一部フロア）	自　平成25年９月 至　平成26年１月	123	－	－

ｂ．期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,034百万円であり、当期費用に区分された修繕費304百万円と併せ、1,338百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	71
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	冷温水発生機整備工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	13
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	外壁改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	36
イオンモール宇城	熊本県宇城市	シネマ棟空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	21
Tip's町田ビル	東京都町田市	中央監視設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	14
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市	遮音スクリーン設置工事	自 平成25年９月 至 平成25年10月	19
T&G浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	11
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 平成25年４月 至 平成25年７月	34
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事及び屋上外調機加湿器更新工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	79
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	吹抜け部外壁改修工事	自 平成25年６月 至 平成25年11月	28
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場主要部品交換工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	34

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 （百万円）
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	１階店舗原状回復工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	14
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	監視カメラ設備設置及び更新工事	自 平成25年９月 至 平成25年10月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上ゴンドラ更新工事	自 平成25年３月 至 平成25年11月	25
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ポンプ設備更新工事（第２期）	自 平成25年８月 至 平成25年11月	13
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上上水高架水槽更新工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	10
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事（第４期）	自 平成25年６月 至 平成25年11月	117
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	機械式駐車場主要部品交換工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	共用部リニューアル工事 （一部フロア）	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	16
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	エレベーター制御機器等 リニューアル工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	28
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	自動火災報知設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	ボイラー設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	防犯システムリニューアル工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	29
パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	機械式駐車場主要設備交換工事	自 平成25年11月 至 平成25年11月	12
UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市	外壁タイル補修及び各階廊下 内壁補修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	13
その他の資本的支出				317
合計				1,034

ｃ．修繕費の積み立て

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

（単位：百万円）

営業期間 項目	第15期 自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	第16期 自 平成23年６月１日 至 平成23年11月30日	第17期 自 平成23年12月１日 至 平成24年５月31日	第18期 自 平成24年６月１日 至 平成24年11月30日	第19期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	第20期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
当期首積立金残高	2,467	3,367	3,757	4,005	4,495	612
当期積立額（注１）	（注２）926	468	484	655	77	61
当期積立金取崩額	26	78	237	164	（注３）3,960	32
次期繰越額	3,367	3,757	4,005	4,495	612	642

（注１） 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

（注２） 本合併により、NCIより承継した金額が含まれています。

（注３） 本資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

（ホ）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の運用する不動産等資産のうち、当期の賃貸事業収入の合計額の１割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産はありません。

（へ）主要なテナントに関する情報

当期末時点において、本投資法人のポートフォリオの総賃貸契約面積の10%以上を占めるテナント（主要テナント）はありません。

（参考）　賃貸契約面積における上位10位までのテナント

（平成25年11月30日時点）

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積（注１）	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39㎡	平成31年８月９日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81㎡	平成35年10月31日他（注２）
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26㎡	・ダイエー碑文谷 平成28年２月29日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年８月１日
5	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95㎡	平成39年５月31日
6	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31㎡	平成30年10月20日
7	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	33,849.49㎡	・ヤマダ電機テックランド堺本店 平成34年５月９日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） 平成32年５月31日 ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 平成41年８月20日
8	株式会社OPA	・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館	31,884.03㎡	・心斎橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心斎橋OPAきれい館 平成30年８月５日
9	バブ日立ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	26,605.59㎡	平成33年９月30日他（注２）
10	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・ＭＺビル	22,766.51㎡	・新大阪セントラルタワー 平成28年６月30日 ・ＭＺビル 平成39年４月30日

（注１）原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

（注２）複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

（ト）稼働率等の推移

本投資法人の最近５年における運用する不動産等資産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成21年５月末日（第11期末日）	平成21年11月末日（第12期末日）	平成22年５月末日（第13期末日）	平成22年11月末日（第14期末日）	平成23年５月末日（第15期末日）
物件数	49	49	50	50	86
テナント数（注２）（注３）	171	167	172	171	1,216
賃貸可能面積（㎡）（注１）	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43
賃貸契約面積（㎡）（注１）	520,984.08	518,163.90	523,147.64	524,918.73	820,742.72
稼働率（％）（注１）	98.7	98.2	98.2	98.5	96.3

	平成23年11月末日（第16期末日）	平成24年５月末日（第17期末日）	平成24年11月末日（第18期末日）	平成25年５月末日（第19期末日）	平成25年11月末日（第20期末日）
物件数	90	91	94	97	97
テナント数（注２）（注３）	1,434	1,403	1,551	1,536	1,592
賃貸可能面積（㎡）（注１）	903,322.07	903,995.65	918,643.45	997,774.36	1,009,057.69
賃貸契約面積（㎡）（注１）	868,589.86	868,829.95	868,866.24	955,863.58	978,684.93
稼働率（％）（注１）	96.2	96.1	94.6	95.8	97.0

なお、平成25年11月期（第20期）における各月末時点の運用する不動産等資産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年６月末日	平成25年７月末日	平成25年８月末日	平成25年９月末日	平成25年10月末日	平成25年11月末日
物件数	98	98	97	96	95	97
賃貸可能面積（㎡）（注１）	1,000,845.17	1,000,845.17	999,152.47	995,858.11	990,910.81	1,009,057.69
賃貸契約面積（㎡）（注１）	958,869.42	969,362.41	967,934.39	966,309.70	961,007.03	978,684.93
稼働率（％）（注１）	95.8	96.9	96.9	97.0	97.0	97.0

（注１）「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書記載の数値を記載しています。）。

（注２）平成21年５月末日（第11期末日）から平成22年11月末日（第14期末日）までにおける「テナント数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとしてカウントしており、賃借人（マスターレッシー）が転貸しているサブリース物件の場合は、賃借人（マスターレッシー）を１テナントとしてカウントし、賃借人（マスターレッシー）が転貸しているサブリーステナントについては「テナント数」に含めていません。

（注３）平成23年５月末日（第15期末日）から平成25年11月末日（第20期末日）までにおける「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が保有する信託不動産は前記「②　投資不動産物件」に含めて記載しており、前記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第20期迄の直近６計算期間における本投資法人の資産総額、純資産総額及び１口当たり純資産額は以下のとおりです。なお、資産総額、純資産総額及び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。

	第15期 平成23年５月31日	第16期 平成23年11月30日	第17期 平成24年５月31日	第18期 平成24年11月30日	第19期 平成25年５月31日	第20期 平成25年11月30日
資産総額 （千円）	416,471,382 (412,348,185)	450,963,225 (445,178,922)	457,026,414 (451,242,111)	462,503,993 (456,719,690)	516,739,077 (510,399,098)	527,025,769 (520,480,271)
純資産 総額 （千円）	148,413,871 (144,290,674)	206,585,664 (200,801,361)	205,682,180 (199,897,877)	204,533,030 (198,748,727)	228,142,754 (221,802,775)	237,079,182 (230,533,684)
１口当たり純資産額（円）	102,261 (99,420)	98,215 (95,465)	97,786 (95,036)	97,240 (94,490)	98,958 (96,208)	99,605 (96,855)

（注）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の第20期中の月別の市場相場は以下のとおりです。

	月別	平成25年６月	平成25年７月	平成25年８月	平成25年９月	平成25年10月	平成25年11月
最近６ヶ月間の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高	134,100	133,500	130,800	151,300	151,000	152,800
	最低	116,700	121,800	123,500	126,900	141,900	143,200
	売買高	258,233	163,617	86,158	132,950	123,940	125,266

②【分配の推移】

第20期迄の直近６計算期間における本投資法人の分配総額、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	１口当たりの分配金
第15期	自　平成22年12月１日 至　平成23年５月31日	4,123,197,279円	2,841円
第16期	自　平成23年６月１日 至　平成23年11月30日	5,784,303,250円	2,750円
第17期	自　平成23年12月１日 至　平成24年５月31日	5,784,303,250円	2,750円
第18期	自　平成24年６月１日 至　平成24年11月30日	5,784,303,250円	2,750円
第19期	自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	6,339,979,250円	2,750円
第20期	自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	6,545,497,750円	2,750円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第20期迄の直近６計算期間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（注１）	（年換算値）（注２）
第15期	自　平成22年12月１日 至　平成23年５月31日	12.8％	25.6％
第16期	自　平成23年６月１日 至　平成23年11月30日	2.6％	5.2％
第17期	自　平成23年12月１日 至　平成24年５月31日	2.4％	4.7％
第18期	自　平成24年６月１日 至　平成24年11月30日	2.3％	4.5％
第19期	自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	2.4％	4.9％
第20期	自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	2.6％	5.2％

（注１）自己資本利益率は「当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２」により算出しており、小数点以下第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）第15期及び第19期は会計計算期間182日、第16期、第17期、第18期及び第20期は会計計算期間183日により、それぞれ年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成15年10月28日	設立企画人（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年11月４日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成15年11月５日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年11月19日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第25号）
平成15年12月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成15年12月22日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成16年１月21日	第三者割当による新投資口発行
平成16年12月１日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年12月22日	第三者割当による新投資口発行
平成20年６月24日	日本国内における公募による新投資口発行
平成20年７月24日	第三者割当による新投資口発行
平成22年12月１日	投資口の分割 日本コマーシャル投資法人との合併効力発生日
平成22年12月17日	J-REIT初の個人投資家向け投資法人債発行
平成23年６月８日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場（米国及びカナダを除く）における海外募集による新投資口発行
平成23年７月６日	第三者割当による新投資口発行
平成25年３月12日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年４月10日	第三者割当による新投資口発行
平成25年７月９日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年８月７日	第三者割当による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
村上　仁志	執行役員	昭和50年４月 昭和62年４月 平成４年４月 平成５年４月 平成７年４月 平成８年４月 平成８年10月 平成11年７月 平成13年10月 平成16年４月 平成18年５月 平成19年８月 平成21年３月 平成25年11月	丸紅株式会社入社　財務部 丸紅英国会社　出向 丸紅株式会社　外国為替部 同社　財務部 同社　貿易金融部　業務課　課長 同社　金融リスク管理部　業務課　課長 丸紅北欧会社　出向 丸紅欧州会社　出向 丸紅マネジメントリソース株式会社　出向 ベニーエステートサービス株式会社（現：丸紅コミュニティ株式会社）　出向 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　出向 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 株式会社ティップネス　出向　取締役 丸紅アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長 ユナイテッド・アーバン投資法人　執行役員　就任（現職）	０口
渡瀬　正員	監督役員	昭和50年４月 昭和53年４月 平成15年11月	弁護士登録　山本栄則法律事務所勤務 渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員（現職）	０口
秋山　正明	監督役員	昭和43年10月 昭和48年３月 平成20年４月 平成22年６月 平成22年９月 平成23年４月 平成23年６月 平成23年８月	監査法人富島会計事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 公認会計士登録 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（現職） 新日本有限責任監査法人　退職 株式会社ジョイフル本田　監査役（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人　仮監督役員 三菱化工機株式会社　監査役（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員（現職）	０口

（注１）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の平成25年８月30日開催の投資主総会において、本資産運用会社代表取締役である及川健一郎が、本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

（注２）監督役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の平成25年８月30日開催の投資主総会において、小澤徹夫が、本投資法人の補欠監督役員に選任されています。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第20条第１項本文）。但し、投資主総会の決議によって、その任期を短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第１項但書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第２項）。

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をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

第20期中である平成25年８月30日に開催された本投資法人の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認可決されました。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該２物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約20％の減額、OPAきれい館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約18％の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該２物件に係る平成25年３月１日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年６月３日付で、OPA本館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約７％の増額、OPAきれい館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約４％の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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購入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購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

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

本投資口は東京証券取引所を通じて売買することができます。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）　計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

（イ）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　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）ａ．からｃ．まで」に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）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　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）ｄ．からｇ．まで及び（ハ）ｆ．」に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）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　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ロ）ａ．からｄ．まで」に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）により評価します。但し、市場価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

（ニ）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　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｃ．、ｅ．及びｇ．」に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額により評価します。但し、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（ホ）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　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．及びｈ．」に定める金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（ヘ）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（２）投資対象①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｉ．」に定めるデリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該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又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値））により評価します。

同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格により評価します。

金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、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ればその価額により評価します。

公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ト）上記に定めがない資産の評価については、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31条第２項）。

（イ）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（２）投資対象①　投資対象とする資産の種類（イ）ａ．からｃ．まで」に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額により評価します。

（ロ）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（２）投資対象①　投資対象とする資産の種類（イ）ｄ．からｇ．まで及び（ハ）ｆ．」に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　基準日

資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年５月末日と11月末日）とします。但し、上記②（ハ）及び（ニ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第31条第３項）。

但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期

間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

⑤　公表方法

１口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される計算書類の注記表に記載されます（投資法人計算規則第58条、第68条）。

貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告と共に投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

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（以下「決済合理化法」といいます。）の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年１月５日）において無効となっており（振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記載又は記録によって行われています（振替法第226条第１項）ので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで、及び12月１日から翌年５月31日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限（注）

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします（規約第５条）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第５条）。

（注）改正投信法が施行されると、内閣府令で定めるところに従い、無償減資を行うことが可能となります。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生。なお、本投資法人の規約において存続期間又は解散の事由の定めはありません。

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

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他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対して、契約終了する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、相手方に対し３ヶ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき （ⅱ）上記（ⅰ）の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ｃ．本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 （ⅰ）金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき （ⅲ）解散したとき
変更等	契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（注）：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、有効期間は効力発生日から平成27年11月30日までとします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、通知催告その他の手続を要せずに契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）投資法人債に係る業務を除きます。

（ハ）資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	平成21年12月１日を効力発生日とし、有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに当事者のいずれかからもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者が、文書により解約の合意した場合、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、相手方が契約に違反し、相当の期間を定めてその違反状態の是正を催告したにも拘わらず、当該違反状態が是正されなかった場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することができます。 ｃ．各当事者は、相手方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することが出来ます。 なお、本投資法人からの解除は、上記a.乃至c.のいずれの場合についても本投資法人の役員会の承認を条件とします。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）投資主名簿等管理人（投資主名簿）：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、本投資法人と投資主名簿等管理人間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないとき、且つ引続き重大なる支障をおよぼすと認められたときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が手形交換所における取引停止処分が生じたとき、又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社（第一特別口座管理機関）

特別口座管理委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①本投資法人と特別口座管理機関間で文書により合意した場合には、当該合意により定められた日 ②本投資法人と特別口座管理機関の間の投資主名簿等管理人委託契約について契約の終了事由が発生し、特別口座管理機関が当該契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合には、双方の合意により定められた日 ③特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日 ④振替法の定めにより、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扱われなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヘ）特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社（第二特別口座管理機関）

特別口座管理委託契約

期間	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）施行の日から効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ②振替法の定めにより、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扱われなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ③本投資法人と第二特別口座管理機関のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から２週間経過後、又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日 ④本投資法人と第二特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の執行事由又はいずれかの一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から２週間経過後、もしくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	法令の変更または監督官庁並びに機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、改定することができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ト）投資法人債管理者（第２回債）：三井住友信託銀行株式会社

投資法人債管理委託契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。但し、第２回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約が解約され、投資法人債管理者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（チ）元利金支払事務取扱者（第２回債）

：三井住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社及び極東証券株式会社（平成25年11月30日時点）

元利金支払事務取扱契約（注）

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で契約内容の変更に関する協定をするものとします。
解約又は契約の変更の開示方法	元利金支払事務取扱契約が解約され、元利金支払事務取扱者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、元利金支払事務取扱契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）本書の日付現在、第２回債は振替債となっていますので、上記事務取扱契約に係る業務は実質的には存在していません。

（リ）財務代理人（第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債）兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）：三井住友信託銀行株式会社

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

期間	第６回債の委託契約については該当事項はありません。 第10回債、第12回債及び第14回債の各委託契約については、各々の投資法人債の償還期日、もしくは各々の投資法人債が全額買入消却された日の何れか早い日を以って終了するものと定められています。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど相互に協定を行い、本協定の内容は本契約と一体をなすものとすると定められています。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債財務及び発行・支払代理契約が解約され、財務代理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヌ）投資法人債管理者（第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人債管理委託契約及び事務委託契約

期間	第５回債の委託契約については該当事項はありません。 第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債の各委託契約については、各々の投資法人債が全額償還したことを以って本業務委託は終了するものと定められています。
更新	該当事項はありません。
解約	管理委託契約：該当事項はありません。 事務委託契約：当事者間で協議のうえ、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。但し、法令等の定めや第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債それぞれの投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約が解約され、投資法人債管理者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ル）財務代理人（第７回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)
：株式会社みずほ銀行

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

期間	本契約においては、第７回債が全額償還したことを以って本業務委託は終了するものと定められています。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど相互に協定を行い、本協定の内容は本契約と一体をなすものとすると定められています。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債財務及び発行・支払代理契約が解約され、財務代理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヲ）会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第36条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第37条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限（注）

（注）改正投信法が施行されると、以下に記載する制限に加え、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合に、予め役員会の承認を要求されることになります。

①　利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

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

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

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第１号）。

（ニ）自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第３号及び金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第９号）。

ａ．資産運用会社の関係外国法人等

ｂ．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

（リ）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又は子法人等と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、業府令第153条第１項第１号）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

本投資法人は、（イ）本投資法人の執行役員又は監督役員、（ロ）資産運用会社、（ハ）本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条、投信法施行規則第220条の２）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、ｉ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ⅱ）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

（イ）社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

なお、本内規において定める「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

ａ．投信法第201条第１項に定める利害関係人等
ｂ．本資産運用会社の株主
ｃ．本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
ｄ．ｂ．及びｃ．に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
ｅ．ａ．からｄ．までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

（ロ）組織的なチェック体制

ａ．本投資法人が、下記②(イ）乃至(リ）に定めるスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとしています。
但し、以下に定める取引は除きます。
（ⅰ）下記②(ニ)に定める取引において、別途協議の上決定する旨が定められている事項のうち、１件あたりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は１年間に支払う報酬の総額）が１千万円未満の取引。
（ⅱ）下記②(ト)乃至(リ)に定める取引のうち、１件あたりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は１年間に支払う報酬の総額）が１千万円未満の取引。
ｂ．上記ａ．の決議をする場合、議決に加わることのできるインベストメント委員全員の合意を必要とします。なお、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（上記(イ） ｅ．に定める特別目的会社との取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含みます。）の役員若しくは職員（本資産運用会社に出向している者を除く。）である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わることができません。

②　個別ルール

下記に定める本投資法人とスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

（イ）スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

ａ．不動産及び信託受益権の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）と同等又はそれ未満とします。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ロ）スポンサー関係者への物件又は資産の売却

ａ．不動産及び信託受益権の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）以上とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ハ）スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（ホ）スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の３％を上限とします。

（ヘ）スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

（ト）スポンサー関係者への業務の委託

上記（ニ）に定める場合の他、スポンサー関係者へ業務を委託する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（チ）スポンサー関係者への工事の発注

工事発注先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が発注先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（リ）その他スポンサー関係者との取引

通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益とならない公正妥当な内容の取引とします。

（３）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①　取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区　分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総　額	9,880,000　（100.0%）	6,175,000（100.0%）
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 1,380,000　（14.0%）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
エムジーリース株式会社	グランルージュ中之島南 1,380,000　（14.0%）	－

②　支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)（%）
		支払先	支払金額(B)（千円）	
不動産売買媒介手数料	481,650	丸紅アセットマネジメント株式会社	226,650	47.1
外注委託費	1,106,995	丸紅コミュニティ株式会社	206,658	18.7
		丸紅不動産株式会社	23,966	2.2
		株式会社ダイエー（注２）	709	0.1
損害保険料	21,751	丸紅セーフネット株式会社	21,481	98.8
工事監理報酬	24,801	丸紅コミュニティ株式会社	3,945	15.9
		丸紅不動産株式会社	6,224	25.1

（注１）投信法第201条第１項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期中に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社及び株式会社ダイエーについて記載しています。

（注２）株式会社ダイエーは、平成25年７月25日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、同年８月27日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年８月26日までの取引実績又は支払手数料等の支払実績を記載しています。

（注３）記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事費等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社　　26,316千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、投資主総会において、その有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。本投資法人の投資主総会においては、原則として法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第13条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議により予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第16条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することで、書面による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条第１項、規約第13条第２項）。また、投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める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することで、電磁的方法による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条の２、規約第13条第３項）。さらに、投資主は、代理人１名により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第14条但書）。また、この場合投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第14条但書）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

②　その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。この場合において、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために、責任を追及する訴えを自ら提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、

当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主は、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）（注）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（注）従来、執行役員等の違法行為差止請求権に基づいて投資口の発行差止を認めた裁判例がありましたが、改正投信法が施行されると、新たに投資口発行差止請求制度が設けられることになります。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項、第２項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項、第２項）

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

（ヘ）投資主提案権等（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。また、投資主は、投資主総会において、投資主総会の目的である事項について議案を提出することができ、さらに、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに当該議案の要領を招集の通知に記載し、又は記録することを請求することができます。但し、当該議案が法令若しくは規約に違反する場合又は実質的に同一の議案について投資主総会において総投資主の議決権の10分の１以上の賛成を得られなかった日から３年を経過していない場合はこの限りではありません。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検

査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

（リ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第６条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、振替法第228条、第140条）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。なお、投資口の電子化により、振替口座簿の記録又は記載により投資口の権利の帰属が定められます。

⑦　投資証券交付請求権（投信法第85条第１項、振替法第227条第２項）

投資主は、機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。なお、③及び④は短期投資法人債権者には適用されません。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

なお、本投資法人は第２回債につき、機構を振替機関とする一般債振替制度に参加することを決定し、平成18年12月15日付で銘柄情報登録手続きを行いました。第２回債の保有者は社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けるために必要な手続きを行っているため（第２回債以降の本投資法人が発行した各投資法人債（第２回債は含みません。以下、本「②　投資法人債の譲渡」において同じです。）については、発行時より社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けています）、その保有する第２回債以降の本投資法人が発行した各投資法人債の権利移転は機構及び一般債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載又は記録によりなされています。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の合計金額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第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や電磁的方法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、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法724条第１項、第２項）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の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）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は投資法人債管理者に対して示して、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を招集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）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　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その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、本投資法人が発行した各投資法人債それぞれの投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が今後発行する他の投資法人債（本投資法人が発行した各投資法人債をそれぞれ含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該発行済の本投資法人の投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

⑥　財務制限条項

本投資法人は、本投資法人が発行した各投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

（英文ではJapan REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

②　資本金の額

425百万円（平成25年11月30日時点）

③　事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成13年12月４日	会社設立
平成14年２月１日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(３)第80442号）
平成14年８月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第15号）
平成15年３月19日	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上の投資法人資産運用業の認可取得（注１） （認可番号　内閣総理大臣第24号）
平成19年９月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第336号）（注１）

（注１）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日において投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、平成19年11月13日付で、同附則第159条第２項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

（注２）本資産運用会社は、不動産投資顧問業登録規程に基づき、平成15年３月27日付にて国土交通大臣より総合不動産投資顧問業登録（登録番号第15号）を受けましたが、平成20年３月26日に同登録の有効期間が満了しました。その後、かかる登録は更新されていません。

（ロ）株式の総数

ａ．発行可能株式の総数（平成25年11月30日時点）

20,000株

ｂ．発行済株式の総数（平成25年11月30日時点）

8,500株

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

ｃ．本投資法人への報告業務

ｄ．その他上記に付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況（４）投資法人の機構　②　投資法人の運用体制」を、また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をそれぞれご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目４番２号	8,075	95.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	425	5.0
合計		8,500	100.0

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
及川　健一郎	代表取締役 社長	昭和61年４月　丸紅株式会社　入社　開発建設部 平成元年11月　株式会社レヴァン（現：株式会社ティップネス）出向 平成５年４月　丸紅株式会社　開発建設第一部 平成10年４月　同社　大阪本社　大阪開発建設第二部 平成11年４月　ベニーエステートサービス株式会社 （現：丸紅コミュニティ株式会社）　出向 平成14年４月　丸紅株式会社　開発建設第一部　開発建設課　課長 平成15年４月　同社　都市開発部　都市開発第一課　課長 平成17年３月　株式会社ティップネス　監査役 平成17年４月　丸紅株式会社　都市開発部　部長代理 平成19年11月　丸紅アセットマネジメント株式会社　取締役 平成20年４月　丸紅株式会社　都市開発部　副部長 平成22年６月　パシフィックコマーシャル株式会社　取締役 平成23年３月　株式会社ティップネス　取締役 平成23年４月　丸紅株式会社　アセットマネジメント室長 平成23年４月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　取締役 平成23年11月　同社　出向　チーフ・インベストメント・オフィサー 平成24年６月　同社　代表取締役社長（現職）	０株
夏目　憲一	取締役 兼 チーフ・ フィナンシャル ・オフィサー	昭和53年４月　株式会社東京銀行入行（現：株式会社三菱東京UFJ銀行） 新宿支店 昭和57年４月　同行　外為センター 昭和60年４月　同行　名古屋支店 平成２年７月　東京銀行信託会社　出向 平成８年４月　株式会社東京三菱銀行（現：株式会社三菱東京UFJ銀行） ニューヨーク支店　日系一課長 平成９年２月　同行　営業第二本部営業第一部　主任調査役 平成11年５月　同行　営業第二本部営業第一部　次長 平成12年７月　同行　営業第二本部営業第五部　次長 平成13年11月　同行　ロンドン支店　副支店長 平成14年５月　同行　ロンドン支店長 平成17年４月　財団法人　国際通貨研究所出向 開発経済調査部長兼総務部長 平成18年11月　東銀リース株式会社　入社　営業第一部長 平成19年６月　同社　執行役員　営業第一部長 平成19年８月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成24年６月　同社　取締役兼チーフ・フィナンシャル・オフィサー （現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
金子 英二	取締役 兼 チーフ・ インベストメント・ オフィサー	平成２年４月　丸紅株式会社入社　開発建設総括部 平成４年４月　同社　開発建設第二部 平成10年４月　同社　開発建設第一部 平成15年４月　同社　経営企画部 平成16年４月　同社　経営企画部兼リスクマネジメント部 平成17年４月　同社　都市開発部　都市開発第二課　課長 平成18年４月　同社　都市開発部　投資企画課　課長 平成20年４月　同社　都市開発部　投資企画第一課　課長 平成23年４月　同社　開発建設事業部　不動産管理室 商業施設営業チーム長 平成24年４月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　出向 チーフ・インベストメント・オフィサー付部長 平成24年６月　同社　取締役兼チーフ・インベストメント・オフィサー （現職）	０株
大室 勝秀	取締役 （非常勤）	昭和60年４月　丸紅株式会社入社　経理部 平成２年４月　同社　為替証券部 平成６年４月　同社　財務部 平成６年10月　Marubeni International Finance p.l.c.　出向 平成11年10月　丸紅株式会社　ソリューション事業部 平成13年４月　株式会社イージーファイナンス　出向 平成14年４月　丸紅株式会社　金融保険事業部　金融事業チーム チーム長 平成15年４月　同社　投資金融部　金融事業チーム　チーム長 平成18年４月　同社　投資金融部　部長代理 平成20年４月　丸紅米国会社 平成22年１月　CoActiv Capital Partners, Inc.　出向 平成23年４月　丸紅株式会社　金融・保険営業部　部長 平成23年４月　アイ・シグマ・キャピタル株式会社　取締役（現職） 平成23年４月　Marubeni Capital America Corp.　Director（現職） 平成23年４月　株式会社エイ・ピー・エム　取締役（現職） 平成24年２月　Marcapital Investment B.V.　Director（現職） 平成24年４月　丸紅株式会社　金融事業部　部長 平成24年４月　エムジーリース株式会社　取締役（現職） 平成24年６月　GCFL Holdings Limited　董事（現職） 平成24年６月　Great China Finance Leasing Co., Ltd　董事（現職） 平成25年４月　丸紅株式会社　金融・不動産投資事業部　部長（現職） 平成25年４月　丸紅アセットマネジメント株式会社　取締役（現職） 平成25年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成25年７月　アイ・シグマ・パートナーズ株式会社　取締役（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
臥雲　敬昌	取締役 （非常勤）	平成２年４月　丸紅株式会社入社　大阪開発建設第二部　建設課 平成10年４月　同社　開発建設第一部　開発建設課 平成11年４月　ベニーエステートサービス株式会社 （現：丸紅コミュニティ株式会社）　出向 平成13年１月　株式会社つなぐネットコミュニケーションズ　出向 平成17年４月　丸紅株式会社　都市開発部　都市開発第一課 平成18年４月　同社　大阪開発建設部　大阪都市開発課　課長 平成21年４月　同社　都市開発部　大阪都市開発課　課長 平成23年４月　同社　開発建設事業部　不動産管理室 平成25年４月　同社　金融・不動産投資事業部 不動産アセットマネジメントチーム　チーム長（現職） 平成25年11月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成25年11月　丸紅アセットマネジメント株式会社　取締役（現職）	０株
結城 洋一	監査役 （非常勤）	昭和47年４月　丸紅株式会社入社　経理部 昭和55年４月　丸紅香港会社　出向 昭和60年４月　丸紅株式会社　経理部主計室 平成２年４月　同社　経理部連結決算室　室長代理 平成４年４月　丸紅シンガポール会社　出向 平成９年４月　丸紅株式会社　物資・建設経理部 物資・建設経理第三課　課長 平成10年４月　同社　物資・建設経理部　部長代理 平成12年４月　同社　開発建設総括部　副部長 平成12年６月　丸紅不動産株式会社　監査役 平成14年４月　丸紅株式会社　開発建設経理部長 平成17年４月　丸紅不動産株式会社　管理部長 平成17年４月　丸紅プロパティーズ株式会社　監査役 平成17年６月　丸紅不動産株式会社　常務取締役　管理部長 平成18年６月　株式会社アイ・エム・ティ　取締役 平成20年２月　丸紅アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長 平成21年４月　同社　法務コンプライアンス・リスク管理部長 平成23年３月　同社　法務コンプライアンス・リスク管理部長　退任 平成24年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（現職）	０株

本資産運用会社の取締役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
田中　正治	チーフ・コンプライアンス・オフィサー	昭和46年４月　丸紅飯田株式会社（現丸紅株式会社）入社　繊維部門 昭和50年４月　丸紅株式会社　法務室 平成３年４月　同社　法務部国内法務室長 平成11年４月　同社　法務部副部長 平成13年10月　伊藤忠丸紅鉄鋼株式会社　転籍　法務部長 平成17年６月　同社　常勤監査役 平成21年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社入社　顧問 平成21年７月　同社　チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現職）	０株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、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】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

（イ）名称

みずほ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

247,369百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むと共に、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務及び併営業務を営んでいます。

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者
兼第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人

（イ）名称

三井住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

342,037百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

③　第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理機関

（イ）名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

324,279百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

④　元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

みずほ証券株式会社

（ロ）資本金の額

125,167百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑤　元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

シティグループ証券株式会社

（ロ）資本金の額

96,307百万円（平成25年３月31日時点）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑥　元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

極東証券株式会社

（ロ）資本金の額

5,251百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑦　第７回債財務代理人

（イ）名称

株式会社みずほ銀行

（ロ）資本金の額

1,404,065百万円（平成25年９月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

一般事務受託者としての業務（投資主名簿等管理等に係る一般事務受託者としての業務は除きます）（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 ③　一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬」をご参照ください。）

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者
兼第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人

資産保管会社としての業務、投資主名簿等管理人（投資主名簿）としての業務、第一特別口座管理機関としての業務、第２回債投資法人債の管理者兼元利金支払事務取扱者としての業務並びに第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人としての業務（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 ④　投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬、⑤　特別口座管理機関への支払報酬、⑥　資産保管会社への支払報酬及び⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照ください。）

③　第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理機関

第５回債、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理業務及び第二特別口座管理機関としての業務（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　⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬及び⑤　特別口座管理機関への支払報酬」をご参照ください。）

④乃至⑥　元利金支払事務取扱者（第２回債）

第２回債の元利金支払事務代行業務（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　⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照ください。）

⑦　第７回債財務代理人

第７回債財務代理人としての業務（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　⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照ください。）

（３）【資本関係】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

平成25年11月30日時点において、本投資法人の投資口を17,726口保有しています。この他には該当事項はありません。

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者
兼第６回債、第10回債、第12回債及び第14回債財務代理人

該当事項はありません。

③　第５回、第８回債、第９回債、第11回債及び第13回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理機関

平成25年11月30日時点において、本投資法人の投資口を3,284口保有しています。この他には該当事項はありません。

④　元利金支払事務取扱者（みずほ証券株式会社）

該当事項はありません。

⑤　元利金支払事務取扱者（シティグループ証券株式会社）

平成25年11月30日時点において、本投資法人の投資口を123口保有しています。この他には該当事項はありません。

⑥　元利金支払事務取扱者（極東証券株式会社）

該当事項はありません。

⑦　第７回債財務代理人

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第20期計算期間（平成25年６月１日から平成25年11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により監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,711,221	23,444,838
信託現金及び信託預金	※1 19,680,099	※1 21,000,167
営業未収入金	315,039	354,440
有価証券	10,000,000	15,000,000
未収消費税等	593,629	－
前払費用	470,314	112,010
その他	49,938	6,227
流動資産合計	51,820,242	59,917,685
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 20,070,520	※1 20,119,874
減価償却累計額	△2,657,159	△3,023,935
建物（純額）	17,413,360	17,095,938
構築物	※1 145,079	※1 153,035
減価償却累計額	△87,679	△94,247
構築物（純額）	57,400	58,787
機械及び装置	233,617	237,871
減価償却累計額	△73,034	△85,755
機械及び装置（純額）	160,583	152,115
工具、器具及び備品	21,145	22,467
減価償却累計額	△2,950	△4,636
工具、器具及び備品（純額）	18,194	17,830
土地	※1 39,227,659	※1 39,227,659
建設仮勘定	3,475	2,606
信託建物	※1 168,818,790	※1 172,553,262
減価償却累計額	△26,875,403	△29,152,431
信託建物（純額）	141,943,387	143,400,830
信託構築物	※1 1,397,409	※1 1,417,254
減価償却累計額	△630,851	△668,541
信託構築物（純額）	766,558	748,712
信託機械及び装置	1,345,335	1,415,280
減価償却累計額	△464,783	△528,649
信託機械及び装置（純額）	880,551	886,630
信託工具、器具及び備品	※1 230,030	※1 287,704
減価償却累計額	△76,049	△84,016
信託工具、器具及び備品（純額）	153,980	203,688
信託土地	※1 260,467,532	※1 261,464,880
信託建設仮勘定	6,489	6,532
有形固定資産合計	461,099,173	463,266,212
無形固定資産		
ソフトウエア	1,353	792
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	585,575	585,575
信託その他無形固定資産	239,094	232,430
無形固定資産合計	1,975,378	1,968,152

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
投資その他の資産		
投資有価証券	2,953	－
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,279	80,309
長期前払費用	1,751,049	1,783,409
投資その他の資産合計	1,844,282	1,873,719
固定資産合計	464,918,834	467,108,084
資産合計	516,739,077	527,025,769
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,936,832	1,655,371
1年内償還予定の投資法人債	25,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,199,000	29,176,000
未払費用	723,439	583,543
未払分配金	27,715	27,891
未払法人税等	605	605
未払消費税等	－	375,354
前受金	288,507	311,868
信託前受金	2,102,284	2,199,693
預り金	3,611	4,684
信託預り金	42,906	29,742
その他	－	17
流動負債合計	75,324,902	49,364,773
固定負債		
投資法人債	60,500,000	75,500,000
長期借入金	125,657,000	137,657,000
預り敷金及び保証金	※1 3,007,464	※1 3,013,928
信託預り敷金及び保証金	※1 24,106,955	※1 24,410,885
固定負債合計	213,271,420	240,581,814
負債合計	288,596,323	289,946,587
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	190,067,333	199,230,469
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	9,275,511	8,187,154
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,251,622	6,113,271
剰余金合計	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計	228,142,754	237,079,182
純資産合計	※4 228,142,754	※4 237,079,182
負債純資産合計	516,739,077	527,025,769

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	当期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,805,971	※1 15,859,355
その他賃貸事業収入	※1 1,049,362	※1 1,224,842
不動産等売却益	※2 72,488	※2 331,935
匿名組合分配金	222,598	29
営業収益合計	16,150,421	17,416,162
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,282,408	※1 7,771,624
不動産等売却損	－	※3 153,756
資産運用報酬	1,316,728	1,412,232
資産保管手数料	16,250	17,334
一般事務委託手数料	69,343	74,732
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	231,887	255,654
営業費用合計	8,926,818	9,695,534
営業利益	7,223,603	7,720,628
営業外収益		
受取利息	1,269	3,118
未払分配金除斥益	2,647	2,169
保険金収入	1,169	2,471
助成金収入	1,904	5,120
還付加算金	105	3,126
その他	48	148
営業外収益合計	7,146	16,154
営業外費用		
支払利息	1,257,595	1,055,603
投資法人債利息	440,106	409,866
投資法人債発行費	157,953	101,740
投資口交付費	58,074	35,499
その他	64,792	20,197
営業外費用合計	1,978,522	1,622,906
経常利益	5,252,227	6,113,876
税引前当期純利益	5,252,227	6,113,876
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,251,622	6,113,271
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,251,622	6,113,271

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	当期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	165,924,928	190,067,333
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
当期変動額合計	24,142,404	9,163,135
当期末残高	※ 190,067,333	※ 199,230,469
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	23,548,287	23,548,287
当期末残高	23,548,287	23,548,287
配当積立金		
当期首残高	10,424,661	9,275,511
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
当期変動額合計	△1,149,150	△1,088,356
当期末残高	9,275,511	8,187,154
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	4,635,153	5,251,622
当期変動額		
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	616,469	861,648
当期末残高	5,251,622	6,113,271
剰余金合計		
当期首残高	38,608,102	38,075,421
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	△532,680	△226,708
当期末残高	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182
純資産合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前　期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	当　期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日
Ⅰ．当期未処分利益	5,251,622,411円	6,113,271,055円
Ⅱ．配当積立金取崩額	1,088,356,839円	432,226,695円
Ⅲ．分配金の額	6,339,979,250円	6,545,497,750円
（投資口１口当たりの分配金の額）	（2,750円）	（2,750円）
Ⅳ．次期繰越利益	－	－

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 当期については、当期未処分利益5,251,622,411円に、配当積立金残高9,275,511,460円のうち1,088,356,839円を取崩し、上記当期未処分利益に加算した6,339,979,250円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）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35条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 当期については、当期未処分利益6,113,271,055円に、配当積立金残高8,187,154,621円のうち432,226,695円を取崩し、上記当期未処分利益に加算した6,545,497,750円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）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24年12月１日 至　平成25年５月31日	当期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11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	5,252,227	6,113,876
減価償却費	3,287,463	3,484,281
不動産等売却益	△72,488	△331,935
不動産等売却損	－	153,756
受取利息及び有価証券利息	△1,269	△3,118
支払利息及び投資法人債利息	1,697,701	1,465,469
投資法人債発行費	157,953	101,740
投資口交付費	58,074	35,499
営業未収入金の増減額（△は増加）	△44,091	△39,400
未収消費税等の増減額（△は増加）	△593,228	593,629
前払費用の増減額（△は増加）	△385,191	367,392
長期前払費用の増減額（△は増加）	△106,274	19,352
営業未払金の増減額（△は減少）	△95,129	76,022
未払費用の増減額（△は減少）	△34,986	△5,818
未払消費税等の増減額（△は減少）	△42,031	375,705
前受金の増減額（△は減少）	△187	23,360
信託前受金の増減額（△は減少）	239,319	97,408
預り金の増減額（△は減少）	△984	1,073
信託預り金の増減額（△は減少）	△15,919	△13,163
預り敷金及び保証金償却額	△40,261	△28,661
信託預り敷金及び保証金償却額	△35,486	△64,243
その他	51,040	7,882
小計	9,276,250	12,430,108
利息の受取額	1,249	3,097
利息の支払額	△2,127,323	△1,665,646
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△29,218	44,294
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120,958	10,811,854
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	3,378,518	5,932,555
有形固定資産の取得による支出	△234,756	△128,952
信託有形固定資産の取得による支出	△48,901,906	△11,638,475
信託無形固定資産の取得による支出	－	△99
投資有価証券の払戻による収入	2,183,583	2,953
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	30	－
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△2,190	△30
預り敷金及び保証金の受入による収入	104,967	75,302
預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,575	△40,176
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,069,551	857,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△646,875	△489,081
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,149,652	△5,428,749

（単位：千円）

	前期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	当期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	38,157,000	23,550,000
長期借入金の返済による支出	△32,407,000	△27,573,000
投資法人債の発行による収入	23,849,639	14,903,557
投資法人債の償還による支出	－	△10,000,000
投資口の発行による収入	24,084,330	9,127,636
投資口買取請求による支出	△1,314,763	－
分配金の支払額	△5,783,632	△6,337,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,585,573	3,670,560
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	12,556,879	9,053,664
現金及び現金同等物の期首残高	37,627,297	50,184,177
現金及び現金同等物の期末残高	※ 50,184,177	※ 59,237,842

（６）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．有価証券の評価基準及び評価方法	（１）満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。 （２）その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２年～67年 構築物　２年～45年 機械及び装置　３年～17年 工具、器具及び備品　３年～15年 （２）無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	（１）投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 （２）投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
４．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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,645千円です。
５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品 信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 （2）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、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
信託現金及び信託預金	207,143	207,164
建物	2,016,827	1,963,611
構築物	11,681	9,769
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,302,312	2,245,264
信託構築物	1,635	1,608
信託工具、器具及び備品	2,254	1,978
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,746,581	8,634,123

担保を付している債務は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,247,041	1,247,041
合計	1,655,212	1,655,212

2．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
コミットメントライン契約の総額	30,000,000	29,500,000
借入残高	－	－
差引	30,000,000	29,500,000

３．偶発債務

前期（平成25年５月31日）

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該２物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約20％の減額、OPAきれい館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約18％の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該２物件に係る平成25年３月１日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年６月３日付で、OPA本館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約７％の増額、OPAきれい館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約４％の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性がありますが、現時点でその影響額を予測することはできません。

当期（平成26年11月30日）

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該２物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約20％の減額、OPAきれい館については平成24年３月１日以降の賃料につき現行比約18％の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該２物件に係る平成25年３月１日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年６月３日付で、OPA本館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約７％の増額、OPAきれい館については平成25年６月１日以降の賃料につき現行比約４％の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性がありますが、現時点でその影響額を予測することはできません。

※４．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

（単位：千円）

前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日		当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	13,006,943		14,031,693	
共益費収入	1,296,282		1,310,212	
駐車場収入	410,832		422,336	
その他賃貸収入（注１）	91,912	14,805,971	95,112	15,859,355
その他賃貸事業収入				
附加使用料（注２）	915,626		1,103,016	
賃貸事業一時収入	66,001		52,445	
その他雑収入	67,734	1,049,362	69,380	1,224,842
不動産賃貸事業収益合計		15,855,333		17,084,198
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,315,254		1,355,593	
外注委託費	1,104,448		1,106,995	
水道光熱費	959,246		1,184,814	
損害保険料	20,366		21,751	
修繕費（注３）	266,297		304,612	
減価償却費	3,287,463		3,484,281	
その他賃貸事業費用	329,331		313,574	
不動産賃貸事業費用合計		7,282,408		7,771,624
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		8,572,925		9,312,573

（注１）賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

（注２）使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

（注３）修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※２．不動産等売却益内訳

前期（自 平成24年12月１日　至 平成25年５月31日）

パシフィックマークス新川　（単位：千円）

不動産等売却収入	2,900,000	
不動産等売却原価	2,727,624	
その他売却費用	114,961	
不動産等売却益		57,413

エクセリア馬込　（単位：千円）

不動産等売却収入	620,000	
不動産等売却原価	578,405	
その他売却費用	26,519	
不動産等売却益		15,075

当期（自 平成25年６月１日　至 平成25年11月30日）

T&G四谷マンション　（単位：千円）

不動産等売却収入	1,280,000	
不動産等売却原価	1,117,110	
その他売却費用	50,845	
不動産等売却益		112,043

大森シティビル		（単位：千円）
不動産等売却収入	4,370,000	
不動産等売却原価	3,980,289	
その他売却費用	169,817	
不動産等売却益		219,892

※３．不動産等売却損内訳

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）

六本松コート		（単位：千円）
不動産等売却収入	525,000	
不動産等売却原価	656,975	
その他売却費用	21,781	
不動産等売却損		153,756

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※．発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,305,447口	2,380,181口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
現金及び預金	20,711,221	23,444,838
信託現金及び信託預金	19,680,099	21,000,167
使途制限付信託預金（注）	△207,143	△207,164
有価証券	10,000,000	15,000,000
現金及び現金同等物	50,184,177	59,237,842

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
１年内	12,509,705	13,183,605
１年超	45,881,709	47,676,149
合計	58,391,415	60,859,755

〔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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

（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

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引）をヘッジ手段として

利用、検討するなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが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）をご参照ください。）

前期（平成25年５月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（1）現金及び預金	20,711,221	20,711,221	－
（2）信託現金及び信託預金	19,680,099	19,680,099	－
（3）有価証券	10,000,000	10,000,000	－
資産合計	50,391,320	50,391,320	－
（4）１年内償還予定の投資法人債	25,000,000	25,078,500	78,500
（5）１年内返済予定の長期借入金	45,199,000	45,440,889	241,889
（6）投資法人債	60,500,000	60,753,300	253,300
（7）長期借入金	125,657,000	123,715,722	△ 1,941,277
（8）信託預り敷金及び保証金	536,337	552,944	16,607
負債合計	256,892,337	255,541,356	△ 1,350,980
（9）デリバティブ取引	－	－	－

当期（平成25年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（1）現金及び預金	23,444,838	23,444,838	－
（2）信託現金及び信託預金	21,000,167	21,000,167	－
（3）有価証券	15,000,000	15,000,000	－
資産合計	59,445,006	59,445,006	－
（4）１年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,007,500	7,500
（5）１年内返済予定の長期借入金	29,176,000	29,264,192	88,192
（6）投資法人債	75,500,000	76,190,250	690,250
（7）長期借入金	137,657,000	136,806,740	△ 850,259
（8）信託預り敷金及び保証金	536,337	559,416	23,079
負債合計	257,869,337	257,828,098	△ 41,238
（9）デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）有価証券

譲渡性預金であり、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

（4）１年内償還予定の投資法人債、（6）投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

（5）１年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入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。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入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。

（8）信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還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て算定する方法によっています。

（9）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
投資有価証券　＊１、＊２	2,953	－
預り敷金及び保証金　＊３	2,621,180	2,649,728
信託預り敷金及び保証金　＊３	23,317,465	23,667,377

＊１投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

＊２前期において、投資有価証券（匿名組合出資持分）について25,980千円の評価損を計上しています。

＊３賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて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。

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期（平成25年５月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	20,711,221	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	19,680,099	－	－	－	－	－
有価証券	10,000,000	－	－	－	－	－
合計	50,391,320	－	－	－	－	－

当期（平成25年11月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	23,444,838	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	21,000,167	－	－	－	－	－
有価証券	15,000,000	－	－	－	－	－
合計	59,445,006	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成25年５月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	25,000,000	7,000,000	10,000,000	23,000,000	20,500,000	－
長期借入金	45,199,000	15,750,000	5,000,000	36,500,000	26,673,000	41,734,000
合計	70,199,000	22,750,000	15,000,000	59,500,000	47,173,000	41,734,000

当期（平成25年11月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	15,000,000	17,000,000	10,000,000	19,500,000	29,000,000	－
長期借入金	29,176,000	4,250,000	18,600,000	37,500,000	27,323,000	49,984,000
合計	44,176,000	21,250,000	28,600,000	57,000,000	56,323,000	49,984,000

〔有価証券に関する注記〕

１．満期保有目的の債券

前期（平成25年５月31日）

（単位：千円）

区分	種類	貸借対照表計上額	時価	差額
貸借対照表計上額を超えないもの	譲渡性預金	10,000,000	10,000,000	－

当期（平成25年11月30日）

（単位：千円）

区分	種類	貸借対照表計上額	時価	差額
貸借対照表計上額を超えないもの	譲渡性預金	15,000,000	15,000,000	－

２．その他有価証券

前期（平成25年５月31日）

匿名組合出資持分（投資有価証券：貸借対照表計上額2,953千円）は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（平成25年11月30日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されないもの

前期（平成25年５月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年11月30日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されるもの

前期（平成25年５月31日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」をご参照ください。）。

当期（平成25年11月30日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	3,000,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」をご参照ください。）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
繰延税金資産（流動）		
投資有価証券評価損	8,874	－
小計	8,874	－
評価性引当額	△8,874	－
合計	－	－
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	24,576,885	24,716,566
その他	612	510
小計	24,577,498	24,717,077
評価性引当額	△24,577,498	△24,717,077
合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 平成25年５月31日	当期 平成25年11月30日
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△33.65%	△38.88%
評価性引当額の増減	△2.93%	2.29%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）及び当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）において、該当事項はありません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

（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%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成25年６月１日　至 平成25年11月30日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を越えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

（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％を越えるため、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90％を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	130,473,307	164,084,374
	期中増減額（注２）	33,611,067	3,647,756
	期末残高	164,084,374	167,732,131
	期末時価（注３）	162,818,000	170,048,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	199,273,496	196,772,803
	期中増減額（注２）	△2,500,692	△4,752,945
	期末残高	196,772,803	192,019,858
	期末時価（注３）	207,608,000	202,857,000
ホテル	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	52,723,951	59,823,358
	期中増減額（注２）	7,099,407	△311,537
	期末残高	59,823,358	59,511,820
	期末時価（注３）	59,424,000	60,415,000
住居	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	36,299,045	35,308,111
	期中増減額（注２）	△990,933	△677,435
	期末残高	35,308,111	34,630,676
	期末時価（注３）	38,059,000	38,382,000
その他	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	1,751,026	6,845,455
	期中増減額（注２）	5,094,429	4,261,200
	期末残高	6,845,455	11,106,655
	期末時価（注３）	7,040,000	11,530,000
合計	貸借対照表計上額（注１）		
	期首残高	420,520,827	462,834,104
	期中増減額（注２）	42,313,277	2,167,038
	期末残高	462,834,104	465,001,142
	期末時価（注３）	474,949,000	483,232,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規５物件及び区分所有物件の追加取得（合計47,501,924千円）及び資本的支出（1,432,826千円）等によるものであり、主な減少額は２物件の譲渡（合計3,306,029千円）及び減価償却費（3,287,463千円）等によるものです。当期の主な増加額は新規３物件の追加取得（合計10,376,274千円）及び資本的支出（1,034,103千円）等によるものであり、主な減少額は３物件の譲渡（合計5,754,375千円）及び減価償却費（3,477,617千円）等によるものです。

（注３）期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕をご参照ください。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
１口当たり純資産額	98,958円	99,605円
１口当たり当期純利益	2,396円	2,586円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（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24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
当期純利益	（千円）	5,251,622	6,113,271
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）	5,251,622	6,113,271
期中平均投資口数	（口）	2,191,390	2,363,119

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
譲渡性預金	－	－	15,000,000	－	－	15,000,000	－	
合計		－	15,000,000	－	－	15,000,000	－	

②　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

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）（注３）	備考
			うち１年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	3,000,000	3,000,000	△34,128	
合計		3,000,000	3,000,000	△34,128	

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注３）時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年３月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	減価償却累計額又は当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	20,070,520	49,353	－	20,119,874	3,023,935	366,775	17,095,938	
	構築物	145,079	7,955	－	153,035	94,247	6,568	58,787	
	機械及び装置	233,617	4,254	－	237,871	85,755	12,721	152,115	
	工具、器具及び備品	21,145	1,322	－	22,467	4,636	1,686	17,830	
	土地	39,227,659	－	－	39,227,659	－	－	39,227,659	
	建設仮勘定	3,475	－	869	2,606	－	－	2,606	
	信託建物	168,818,790	6,060,310	2,325,838	172,553,262	29,152,431	2,949,119	143,400,830	取得/売却
	信託構築物	1,397,409	35,304	15,460	1,417,254	668,541	50,374	748,712	
	信託機械及び装置	1,345,335	82,687	12,742	1,415,280	528,649	74,976	886,630	
	信託工具、器具及び備品	230,030	70,527	12,853	287,704	84,016	15,394	203,688	
	信託土地	260,467,532	5,101,411	4,104,064	261,464,880	－	－	261,464,880	取得/売却
	信託建設仮勘定	6,489	6,532	6,489	6,532	－	－	6,532	
	合計	491,967,085	11,419,659	6,478,317	496,908,427	33,642,215	3,477,617	463,266,212	
無形固定資産	ソフトウエア	6,535	99	－	6,635	5,843	660	792	
	借地権	1,149,355	－	－	1,149,355	－	－	1,149,355	
	信託借地権	585,575	－	－	585,575	－	－	585,575	
	信託その他無形固定資産	266,888	－	－	266,888	34,458	6,664	232,430	
	合計	2,008,355	99	－	2,008,454	40,301	7,324	1,968,152	

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　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	平成17年７月12日	10,000,000	－	10,000,000	1.91	平成27年７月10日	（注１）	無担保（注３）
第３回無担保投資法人債	平成22年６月17日	10,000,000	10,000,000	－	1.55	平成25年６月17日	（注２）	無担保（注４）
第４回無担保投資法人債（注５）	平成22年12月17日	15,000,000	－	15,000,000	1.38	平成25年12月17日	（注１）	無担保（注４）
第５回無担保投資法人債	平成23年12月16日	7,000,000	－	7,000,000	1.00	平成26年12月16日	（注１）	無担保（注４）
第６回無担保投資法人債	平成23年12月９日	3,000,000	－	3,000,000	1.12	平成28年12月９日	（注１）	無担保（注４）
第７回無担保投資法人債	平成24年７月５日	6,500,000	－	6,500,000	0.95	平成29年７月５日	（注１）	無担保（注４）
第８回無担保投資法人債	平成24年８月６日	10,000,000	－	10,000,000	0.80	平成28年８月５日	（注１）	無担保（注４）
第９回無担保投資法人債	平成24年12月19日	10,000,000	－	10,000,000	0.62	平成28年12月19日	（注１）	無担保（注４）
第10回無担保投資法人債	平成24年12月12日	4,000,000	－	4,000,000	0.69	平成29年12月12日	（注１）	無担保（注４）
第11回無担保投資法人債	平成25年５月30日	8,000,000	－	8,000,000	0.69	平成30年５月30日	（注２）	無担保（注４）
第12回無担保投資法人債	平成25年５月30日	2,000,000	－	2,000,000	0.69	平成30年５月30日	（注２）	無担保（注４）
第13回無担保投資法人債	平成25年11月20日	－	－	13,000,000	0.47	平成30年11月20日	（注２）	無担保（注４）
第14回無担保投資法人債	平成25年11月20日	－	－	2,000,000	0.47	平成30年11月20日	（注２）	無担保（注４）
合　計	－	85,500,000	10,000,000	90,500,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は既存借入金の返済資金です。
（注２）資金使途は投資法人債の償還資金です。
（注３）投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
（注４）投資法人債間限定同順位特約付です。
（注５）第４回無担保投資法人債については、第13回無担保投資法人債及び第14回無担保投資法人債の発行による調達資金により、平成25年12月17日付で満期償還しています。
（注６）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における返済予定額は以下のとおりです。

	１年以内	1年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債（千円）	15,000,000	17,000,000	10,000,000	19,500,000	29,000,000

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（%）（注３）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,650,000	－	1,650,000	－	1.642	平成25年６月20日	（注６）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	－	2,000,000	－				
	株式会社埼玉りそな銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	全国信用協同組合連合会	2,000,000	－	2,000,000	－				
	株式会社福岡銀行	500,000	－	500,000	－				
	オリックス銀行株式会社	1,500,000	－	1,500,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	500,000	－				

区分	借入先	当期首残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（％）（注３）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－	1.612	平成25年６月20日	（注７）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	2,676,000（注4）	－	2,676,000	－	1.688	平成25年９月20日	（注６）	
	株式会社三井住友銀行	1,000,000（注4）	－	1,000,000	－				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,390,000（注4）	－	1,390,000	－				
	株式会社みずほ銀行	955,000（注4）	－	955,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	1,710,000（注4）	－	1,710,000	－				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,304,000（注4）	－	1,304,000	－				
	株式会社新生銀行	3,577,000（注4）	－	3,577,000	－				
	株式会社りそな銀行	508,000（注4）	－	508,000	－				
	農林中央金庫	2,253,000（注4）	－	2,253,000	－	1.300	平成25年９月20日	（注６）	
	三井住友信託銀行株式会社	3,400,000	－	－	3,400,000	0.850	平成25年12月20日	（注６）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,655,000（注4）	－	－	2,655,000	1.807	平成26年３月20日	（注６）	
	株式会社三井住友銀行	5,800,000（注4）	－	－	5,800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,379,000（注4）	－	－	1,379,000				
	株式会社みずほ銀行	948,000（注4）	－	－	948,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,695,000（注4）	－	－	1,695,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,294,000（注4）	－	－	1,294,000				
	株式会社りそな銀行	505,000（注4）	－	－	505,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	3,850,000	－	3,850,000	0.750	平成26年６月20日	（注６）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,850,000	－	2,850,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	2,800,000	－	2,800,000	0.500	平成26年９月20日	（注５）	
合計		45,199,000	11,500,000	27,523,000	29,176,000				
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	3,850,000	－	3,850,000	－	0.750	平成26年６月20日	（注６）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－				
	株式会社みずほ銀行	2,850,000	－	2,850,000	－				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800,000	－	2,800,000	－	0.500	平成26年９月20日	（注５）	

区分	借入先	当期首残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（％）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000	1.975	平成26年12月20日	（注６）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,650,000	－	－	1,650,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.550	平成28年３月20日	（注７）	
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,400,000	－	－	3,400,000	0.750	平成28年６月20日	（注６）	
	株式会社みずほ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	0.650	平成28年９月20日	（注６）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,600,000	－	－	2,600,000	0.600	平成28年９月20日	（注５）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000				
	株式会社福岡銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.600	平成28年12月20日	（注６）	
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.600	平成28年12月20日	（注５）	
	農林中央金庫	4,000,000	－	－	4,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000	0.600	平成29年３月20日	（注６）	
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	－	－	2,400,000				
	株式会社損害保険ジャパン	1,000,000	－	－	1,000,000	0.993	平成29年３月20日	（注６）	
	株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社関西アーバン銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.600	平成29年３月20日	（注７）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社七十七銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,500,000	－	－	3,500,000	0.500	平成29年３月20日	（注７）	
	株式会社新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.922	平成29年３月20日	（注５）	
	株式会社日本政策投資銀行	1,750,000	－	50,000	1,700,000	2.142	平成29年６月20日（注８）	（注７）	
	株式会社りそな銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	0.550	平成29年６月20日	（注５）	

区分	借入先	当期首残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（％）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社群馬銀行	900,000	－	－	900,000	0.550	平成29年６月20日	（注６）	無担保無保証
	株式会社横浜銀行	900,000	－	－	900,000				
	株式会社東京都民銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	－	－	2,500,000	0.500	平成29年６月20日	（注６）	
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.450	平成29年６月20日	（注５）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400,000	－	－	4,400,000	0.740	平成29年９月20日	（注６）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.600	平成30年３月20日	（注７）	
	株式会社三井住友銀行	2,200,000	－	－	2,200,000	0.500	平成30年３月20日	（注５）	
	株式会社みずほ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.450	平成30年３月20日	（注５）	
	株式会社あおぞら銀行	1,570,000	－	－	1,570,000	0.450	平成30年３月20日	（注６）	
	農林中央金庫	2,253,000	－	－	2,253,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.416（注９）	平成30年６月20日	（注５）	
	株式会社埼玉りそな銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.450	平成30年６月20日	（注６）	
	全国信用協同組合連合会	－	2,000,000	－	2,000,000				
	株式会社福岡銀行	－	500,000	－	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.415（注10）	平成30年６月20日	（注６）	
	オリックス銀行株式会社	－	1,500,000	－	1,500,000	0.830	平成30年６月20日	（注６）	
	株式会社日本政策投資銀行	2,800,000	－	－	2,800,000	1.464	平成30年９月20日	（注６）	
	株式会社西日本シティ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.449	平成30年９月20日	（注６）	
	野村信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社香川銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社足利銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.781	平成30年９月20日	（注６）	
	信金中央金庫	－	1,000,000	－	1,000,000	0.688	平成30年９月20日	（注５）	
	株式会社三井住友銀行	3,500,000	－	－	3,500,000	0.500	平成31年３月20日	（注５）	
	オリックス銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.753	平成31年３月20日	（注５）	
	株式会社三井住友銀行	4,500,000	－	－	4,500,000	0.650	平成31年６月20日	（注６）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000	－	－	2,200,000	0.960	平成31年６月20日	（注５）	
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.480	平成31年６月20日	（注５）	
	株式会社新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.056	平成31年６月20日	（注５）	
	株式会社三井住友銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.500	平成31年９月20日	（注６）	
	株式会社みずほ銀行	637,000	－	－	637,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,570,000	－	－	1,570,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.800	平成32年３月23日	（注５）	

区分	借入先	当期首残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（％）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,427,000	－	－	2,427,000	0.780	平成32年３月23日	（注６）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,209,000	－	－	1,209,000	0.530	平成32年３月23日	（注６）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	869,000	－	－	869,000				
	株式会社りそな銀行	339,000	－	－	339,000				
	株式会社日本政策投資銀行	900,000	－	－	900,000	1.370	平成32年６月20日	（注６）	
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000	0.530	平成32年６月20日	（注６）	
	株式会社三井住友銀行	－	1,650,000	－	1,650,000				
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	2,000,000	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	500,000	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	4,500,000	－	－	4,500,000	0.550	平成32年９月23日	（注５）	
	三井住友信託銀行株式会社	3,283,000	－	－	3,283,000	0.550	平成32年９月23日	（注６）	
	日本生命保険相互会社	－	1,000,000	－	1,000,000	1.000	平成32年９月23日	（注６）	
	株式会社日本政策投資銀行	－	2,400,000	－	2,400,000	0.826	平成32年９月23日	（注５）	
	株式会社新生銀行	－	2,500,000	－	2,500,000	0.888	平成32年９月23日	（注５）	
合計		125,657,000	23,550,000	11,550,000	137,657,000				

（注１）長期借入金及び１年内返済予定の長期借入金の貸借対照表日後５年間における返済予定額は以下のとおりです。なお、下記表には、金銭消費貸借契約に基づく約定弁済額は含んでいません。

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金（千円）	29,176,000	4,250,000	18,600,000	37,500,000	27,323,000

（注２）単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。

（注３）平均利率は、日数及び借入金残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第４位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

（注４）平成22年12月１日付で日本コマーシャル投資法人と合併したことにより、承継した借入金です。

（注５）資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

（注６）資金使途は借入金の借換資金です。

（注７）資金使途は投資法人債の償還資金です。

（注８）平成22年12月20日を初回とし、以後６ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年６月20日に1,350百万円を返済します。

（注９）金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.778％です。

（注10）金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.735％です。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成25年11月30日時点）

Ⅰ．資産総額	527,025,769千円
Ⅱ．負債総額	289,946,587千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	237,079,182千円
Ⅳ．発行済数量	2,380,181口
Ⅴ．１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注）	99,605円

（注）１単位当たりの純資産額は、小数点以下を切捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

第20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。なお、括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済口数
第15期 自　平成22年12月１日 至　平成23年５月31日	平成22年12月１日 （注１）	243,519口 （注２）	０口	1,451,319口 （注２）
第16期 自　平成23年６月１日 至　平成23年11月30日	平成23年６月８日	640,000口 （246,834口）	０口	2,091,319口
	平成23年７月６日	12,064口	０口	2,103,383口
第17期 自　平成23年12月１日 至　平成24年５月31日	該当なし			2,103,383口
第18期 自　平成24年６月１日 至　平成24年11月30日	該当なし			2,103,383口
第19期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	平成25年３月12日	190,000口 （26,683口）	０口	2,293,383口
	平成25年４月10日	12,064口	０口	2,305,447口
第20期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	平成25年７月９日	65,000口 （17,444口）	０口	2,370,447口
	平成25年８月７日	9,734口	０口	2,380,181口

（注１）平成22年12月１日付で、投資口１口につき６口の投資口分割を行いました。当該投資口分割により、同日付で発行済口数が1,006,500口増加しました。

（注２）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口１口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口１口を割当交付しました。（NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。）。

第７【参考情報】

第20期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

平成25年６月21日	有価証券届出書（一般募集）
平成25年６月21日	有価証券届出書（第三者割当）
平成25年７月２日	訂正有価証券届出書（一般募集）
平成25年７月２日	訂正有価証券届出書（第三者割当）
平成25年７月19日	訂正有価証券届出書（第三者割当）
平成25年８月13日	訂正有価証券報告書 （第18期　自　平成24年６月１日　至　平成24年11月30日）
平成25年８月13日	訂正発行登録書（投資法人債）
平成25年８月30日	有価証券報告書 （第19期　自　平成24年12月１日　至　平成25年５月31日）
平成25年８月30日	訂正発行登録書（投資法人債）
平成25年９月24日	発行登録書（投資法人債）
平成25年10月29日	訂正発行登録書（投資法人債）
平成25年11月１日	発行登録追補書類（投資法人債）
平成25年11月１日	発行登録追補書類（投資法人債）

独立監査人の監査報告書

平成２６年２月２６日

ユナイテッド・アーバン投資法人

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	柴田　憲一	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山村　竜平	印

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」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成２５年６月１日から平成２５年１１月３０日までの第２０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、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２５年１１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おります。

（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。