【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】	2021年７月30日
【計算期間】	第14期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）
【発行者名】	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　中田　隆吉
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号
【事務連絡者氏名】	インベスコ・グローバル・リアルエステート・ アジアパシフィック・インク ポートフォリオマネジメント部長 甲斐　浩登
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号
【電話番号】	03-6447-3395
【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

回次		第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
決算年月		2016年10月	2017年４月	2017年10月	2018年４月	2018年10月
営業収益	（百万円）	5,684	6,543	6,171	6,397	8,625
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(5,678)	(5,755)	(6,171)	(6,119)	(8,215)
営業費用	（百万円）	3,087	3,218	3,399	3,320	4,285
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(2,592)	(2,583)	(2,805)	(2,688)	(3,538)
営業利益	（百万円）	2,597	3,324	2,772	3,076	4,339
経常利益	（百万円）	2,230	2,967	2,394	2,590	3,799
当期純利益	（百万円）	2,229	2,966	2,393	2,588	3,797
総資産額	（百万円）	172,204	179,894	178,721	179,295	245,448
（対前期比）	（%）	(＋45.8)	(+4.5)	(△0.7)	(+0.3)	(+36.9)
純資産額	（百万円）	81,183	81,935	80,586	80,789	110,378
（対前期比）	（%）	(＋46.7)	(+0.9)	(△1.6)	(+0.3)	(+36.6)
有利子負債額	（百万円）	82,100	89,000	89,000	89,000	121,300
出資総額（純額）（注５）	（百万円）	78,913	78,913	78,113	78,113	106,520
発行済投資口の総口数	（口）	815,547	815,547	807,907	6,463,256	8,643,356
１口当たり純資産額（注２）	（円）	99,544	100,467	12,468	12,499	12,770
１口当たり当期純利益（注２）（注６）	（円）	2,898	3,637	369	400	439
分配総額	（百万円）	2,228	2,966	2,393	2,585	3,794
１口当たり分配金	（円）	2,733	3,638	2,962	400	439
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(2,733)	(3,638)	(2,962)	(400)	(439)
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率（注７）	（%）	1.5	1.7	1.3	1.4	1.8
（年換算値）	（%）	(3.0)	(3.4)	(2.6)	(2.9)	(3.5)
自己資本利益率（注８）	（%）	3.3	3.6	2.9	3.2	4.0
（年換算値）	（%）	(6.5)	(7.3)	(5.8)	(6.5)	(7.9)
期末自己資本比率（注９）	（%）	47.1	45.5	45.1	45.1	45.0
（対前期増減）		(＋0.3)	(△1.6)	(△0.5)	(△0.0)	(△0.1)
配当性向　（注10）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
［その他参考情報］						
当期運用日数（注１）	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	13	14	14	14	18
減価償却費	（百万円）	710	752	767	785	898
資本的支出額	（百万円）	333	648	288	631	540
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	3,796	3,924	4,133	4,216	5,575
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	2,939	2,934	3,160	3,096	4,285
１口当たりFFO（注13）	（円）	3,604	3,598	3,912	479	495
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	47.7	49.5	49.8	49.6	49.4

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		2019年４月	2019年10月	2020年４月	2020年10月	2021年４月
営業収益	（百万円）	8,341	8,634	8,658	8,865	8,755
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(8,191)	(8,634)	(8,658)	(8,865)	(8,617)
営業費用	（百万円）	4,284	4,647	4,535	4,738	4,569
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(3,489)	(3,835)	(3,697)	(3,895)	(3,685)
営業利益	（百万円）	4,056	3,987	4,123	4,127	4,185
経常利益	（百万円）	3,541	3,471	3,634	3,646	3,700
当期純利益	（百万円）	3,538	3,470	3,633	3,645	3,698
総資産額	（百万円）	245,768	254,423	255,653	255,926	252,078
（対前期比）	（%）	(+0.1)	(+3.5)	(+0.5)	(+0.1)	(△1.5)
純資産額	（百万円）	109,974	113,903	114,126	114,148	112,805
（対前期比）	（%）	(△0.4)	(+3.6)	(+0.2)	(+0.0)	(△1.2)
有利子負債額	（百万円）	121,300	125,780	126,280	126,280	124,160
出資総額（純額）（注５）	（百万円）	106,520	110,547	110,547	110,547	109,147
発行済投資口の総口数	（口）	8,643,356	8,899,256	8,899,256	8,899,256	8,802,650
１口当たり純資産額（注２）	（円）	12,723	12,799	12,824	12,826	12,814
１口当たり当期純利益（注２）（注６）	（円）	409	391	408	409	416
分配総額	（百万円）	3,535	3,470	3,639	3,648	3,697
１口当たり分配金	（円）	409	390	409	410	420
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(399)	(386)	(409)	(410)	(420)
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	(10)	(4)	(-)	(-)	(－)
総資産経常利益率（注７）	（%）	1.4	1.4	1.4	1.4	1.5
（年換算値）	（%）	(2.9)	(2.8)	(2.9)	(2.8)	(2.9)
自己資本利益率（注８）	（%）	3.2	3.1	3.2	3.2	3.3
（年換算値）	（%）	(6.5)	(6.2)	(6.4)	(6.3)	(6.6)
期末自己資本比率（注９）	（%）	44.7	44.8	44.6	44.6	44.8
（対前期増減）		(△0.2)	(0.0)	(△0.1)	(△0.0)	(0.1)
配当性向　（注10）	（%）	97.6	99.0	100.2	100.2	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数（注１）	（日）	181	184	182	184	181
期末投資物件数	（件）	18	19	19	19	18
減価償却費	（百万円）	925	986	1,010	1,022	1,027
資本的支出額	（百万円）	921	460	756	265	699
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	5,628	5,786	5,971	5,993	5,959
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	4,315	4,456	4,643	4,668	4,589
１口当たりFFO（注13）	（円）	499	500	521	524	521
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	49.4	49.4	49.4	49.3	49.3

（注１）　インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年５月１日から10月末日まで及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間です。

（注２）　2018年２月28日を基準日、2018年３月1日を効力発生日として、投資口１口につき８口の割合による投資口の分割を行いました。「１口当たり純資産額」及び「１口当たり当期純利益」については、第７期（2017年10月期）期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注３）「営業収益」等には消費税等は含まれていません。

（注４）　以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切捨てて記載し、比率については小数第２位を四捨五入した数値を記載しています。従って、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

（注５）　出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注６）「１口当たり当期純利益」については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注７）　総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100

（注８）　自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注９）　期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

（注10）　１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100
なお、第５期、第９期及び第11期の「配当性向」については、期中に公募増資を行ったことにより、また、第７期及び第14期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、それぞれ期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（注11）　賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注12）　FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

（注13）　１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数

（注14）「LTV」とは、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいいます。以下同じです。

（注15）「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号　平成30年２月16日公表)を第９期計算期間の期首から適用しており、第８期計算期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の数値を記載しています。

② 事業の概況

（ア）当期の概況

ａ．本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（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、インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクを設立企画人として、2014年２月27日に設立され、2014年６月５日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード　3298）しました。

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループ（注１）に属するインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏（注２）に所在する大規模オフィスビル（注３）を中心とする物件に投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とし、資産の運用を行っています。

（注１）「インベスコ・グループ」とは、インベスコ・リミテッド（主たる事業所の所在地：米国ジョージア州アトランタ、ニューヨーク証券取引所上場）並びに本資産運用会社を含むインベスコ・リミテッドの子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。インベスコ・グループの事業概要については、後記「２　投資方針／（１）投資方針／③　インベスコ・グループの概要」をご参照下さい。

（注２）　本投資法人は、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

（注３）「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」であると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第28条第１項に定める不動産関連資産をいいます。以下同じです。）をいいます。

東京圏　　：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（１フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上

その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

なお、一体として開発された複数の建物から構成された不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券（以下「複合施設」といいます。）の全体又はその一部を取得する場合には、当該取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、特定の用途に使用される面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である用途を、当該施設の主たる用途として取り扱います。

ｂ．投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束が見えない中、２度の緊急事態宣言が発出されたこと等により、昨年後半に持ち直しを見せていた企業投資や個人消費が再びマイナスに転じ、厳しい状況下にありました。

国内のオフィス賃貸市場は、企業活動が制限されたことや今後の企業活動方針等の意思決定が先送りされるなど、テナントの退去及び賃貸面積の縮小が、新規入居や既存賃貸面積の拡張を上回り、空室率は前期に引き続き上昇したことに加え、賃料水準も緩やかな下落調整が生じました。

不動産投資売買市場では、一部で賃貸市場を懸念する慎重な動きも見られましたが、海外における金融緩和による緩和マネーを中心とした利回りを追求する投資需要により、景気耐性の強いセクターを中心に積極的な取引が続いており、取引価格は高止まり状態にありました。

このような環境のもと、本投資法人は、「IBFプランニングビル」（東京都渋谷区、譲渡価格3,750百万円）について、同物件の2020年10月31日時点のテナント総数が2、延床面積が2,190.49㎡である準シングルテナントの中規模オフィスビルであり本投資法人の主たる投資対象ではないこと、2021年10月に主要テナントの退去が予定されており将来の減収リスクを排除できること、売却代金の一部を借入金の返済に充当することにより金利負担を軽減できること等を総合的に勘案し、継続保有及び譲渡の両面から慎重に検討を重ねた結果、本投資法人の中長期的なポートフォリオの質向上及び財務基盤の強化、ひいては投資主価値の向上に寄与するものと判断し、2020年12月10日付で譲渡しました。

当期末日時点において本投資法人が保有する運用資産のうち、不動産信託受益権は18物件（取得価格合計225,871百万円）、その総賃貸可能面積は296,647.98㎡となっています。

運用面では、保有資産における空室部分の着実なリーシングの推進によって、当期末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.0%となっています。また、稼働率の向上とともに、賃貸借契約更新時に賃料増額の可能性を追求することで、ポートフォリオ全体の収益の更なる向上に努めました。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、以下のとおり資金調達を行いました。

2020年11月30日に返済期限を迎えた短期借入金500百万円及び2020年11月30日に返済期限を迎えた長期借入金7,600百万円の返済資金に充当するため、2020年11月30日付で8,100百万円の借入れを行いました。また、2021年４月30日に返済期限を迎えた長期借入金6,300百万円の返済資金に充当するため、2021年４月30日付で6,300百万円の借入れを行いました。

また、2021年５月31日に返済期限を迎えた長期借入金6,980百万円のうち2,120百万円について、前記「ｂ．投資環境と運用実績」に記載の、「IBFプランニングビル」の売却代金の一部を原資として、2021年１月29日に期限前返済を行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は124,160百万円となり、うち、長期借入金は106,760百万円（１年以内に返済予定の長期借入金30,910百万円を含みます。）、投資法人債は17,400百万円（１年以内に償還予定の投資法人債1,800百万円を含みます。）となりました。資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.3%となっています。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-	安定的
	債券格付（注）：AA-	-

（注）　第１回、第２回、第３回、第４回、第５回及び第６回無担保投資法人債に対する格付です。

（発行登録の状況）

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2021年２月26日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	500億円
発行予定期間	2021年３月８日から2023年３月７日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金、運転資金等

（参考情報）

本投資法人は、2021年５月31日に返済期限を迎えた長期借入金17,410百万円の返済資金に充当するため、資金の借入れを行いました。詳細については、後記「（ウ）決算後に生じた重要な事実／（参考情報）ｃ．資金の借換え」をご参照ください。

ｄ．業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益8,755百万円、営業利益4,185百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益3,698百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,697,113,000円を利益分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口１口当たりの分配金は420円となりました。

なお、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、資本効率の向上と投資主還元を目的として、当期中において、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、その全てにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は96,606口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.09%）、取得価額の総額1,399,997,270円であり、かかる自己投資口の取得・消却により投資口１口当たりの分配金は５円（１円未満切捨て）増加しました。

（イ）次期の見通し

今後の日本経済は、国内における新型コロナウイルス感染症のワクチン接種にかかる進捗や海外需要の回復度合いなど、なお不透明な要素が大きく残っています。

オフィス賃貸市場は、企業の業績回復や事業拡張によるニーズの拡大とオフィスの使い方にかかる構造変化等、オフィスニーズが二極化している状況への備えや、需要回復が不確実な中、集中的な新規供給がもたらすリスクに留意する必要があります。

不動産売買市場では、旺盛な投資需要による物件取得競争、高値圏の価格維持は、今後も続くと思われますが、賃貸市況が悪化することに伴い、期待利回りが上昇せず、収益性に見合った価格の下方調整リスクに注意する必要があります。

以上の環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社が日本国内において1999年以降培ってきた投資運用ノウハウや、独立系資産運用会社として築いてきた様々なマーケットプレーヤーとの緊密な関係を最大限活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する資産の取得を通じた外部成長を進めていくことが重要課題であると認識しています。また、ポートフォリオ全体における安定的な収益確保のため、保有資産に係る地域分散やテナント分散を早期に実現していくことも必要であると考えています。更に、保有資産の収益性向上による内部成長の推進も注力すべき課題です。

上記課題認識のもと、本投資法人は、主として、東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとし、投資口１口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行ってきました。しかしながら、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、一定の制限のもとにオフィスビル以外の不動産についても、投資対象として組み入れることが得策であると判断し、投資対象の拡大を行っています。本投資法人は、用途毎に異なる適切な投資タイミングを見極めつつ幅広い用途の物件に厳選投資を行うことで、持続的な外部成長の実現を図ることができるものと考えています。また、ポートフォリオ規模の拡大に伴い、物件及びテナント分散の更なる進展が見込まれるとともに、収益特性の異なる用途を組み合わせることで、ポートフォリオの安定性の向上が見込まれるものと考えています。

ａ．投資方針／外部成長戦略

日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれます。また、経済活動の集中により、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まり、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えます。

特に、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受でき、更には、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。

このような観点から、本投資法人は、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象（投資比率70%以上）として、投資活動を進めていきます。

他方、本投資法人は、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、大規模オフィスビルのほか、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設について、投資比率30%を上限として厳選投資していく方針です。これにより、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得機会が増大し、持続的な外部成長の実現を図るとともに、物件及びテナント分散や収益特性の異なる用途を組み合わせることによるポートフォリオの安定性の向上を図ることができるものと考えています。

なお、本投資法人は、総資産の５%以下の範囲内において、不動産関連ローン等資産についても、厳選して投資を行います。但し、不動産関連ローン等資産への投資は、不動産関連ローン等金銭債権（規約で定義します。）の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ、その担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。

b．管理方針／内部成長戦略

本投資法人は、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上に努めるとともに、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化を推進していきます。

テナントのリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃料条件の設定を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を最大限活用し、優良テナントの選定を行います。また、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るとともに、個別の運用資産はもとより、ポートフォリオ全体の安定的な収益確保に資するよう対応していきます。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

中長期にわたる運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を作成し、計画的に必要な修繕・資本的支出を行っていきます。

c．資金調達方針／財務戦略等

中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うという本投資法人の基本方針に基づき、金融市場の動向を注視の上、以下のとおり資金調達を進めていきます。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、LTVを40%から50%の範囲内で運営する方針です（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上での借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行っていきます。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築していきます。

また、資本効率の向上と投資主還元のため、財務・資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断するものとします。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

a. インベスコ・グループによる本投資法人に対する公開買付け

本投資法人は、IRE IOJ合同会社（以下「IRE IOJ」といいます。）及びMAR IOJ合同会社（以下「MAR IOJ」といい、これらを総称して、又は個別に以下「公開買付者」といいます。）による本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）に関して、2021年６月17日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同し、かつ本投資法人の投資主の皆様に本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を表明することを決議しました。

なお、当該役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続により本投資法人の投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

（i） 公開買付者の概要

（IRE IOJ）

（1）	名称	IRE IOJ合同会社
（2）	所在地	東京都港区六本木六丁目10番１号
（3）	代表者の役職・氏名	職務執行者　中村　武
（4）	事業内容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
（5）	資本金	100,000円
（6）	設立年月日	2021年５月25日
（7）	大株主及び持株比率	IRE IOJ一般社団法人（注）
（8）	本投資法人と公開買付者の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当はありません。

（注） IRE IOJは、合同会社であり、IRE IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、IRE IOJの業務執行社員はIRE IOJ一般社団法人です。

（MAR IOJ）

（1）	名称	MAR IOJ合同会社
（2）	所在地	東京都港区六本木六丁目10番１号
（3）	代表者の役職・氏名	職務執行者　髙橋　通彰
（4）	事業内容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
（5）	資本金	100,000円
（6）	設立年月日	2021年５月25日
（7）	大株主及び持株比率	MAR IOJ一般社団法人（注）
（8）	本投資法人と公開買付者の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当はありません。

（注） MAR IOJは、合同会社であり、MAR IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、MAR IOJの業務執行社員はMAR IOJ一般社団法人です。

（ii） 本公開買付けの概要

①買付け等の期間

2021年６月18日（金曜日）から2021年７月27日（火曜日）まで（26営業日）

②買付け等の価格

投資口１口につき、金22,750円

③買付予定の株券等の数

株券等の種類	買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
投資口	8,802,650(口)	4,761,794(口)	―(口)
合計	8,802,650(口)	4,761,794(口)	―(口)

④決済の開始日

2021年８月３日(火曜日)

⑤公開買付代理人

ＳＭＢＣ日興証券株式会社　　東京都千代田区丸の内三丁目３番１号

なお、本公開買付けは、2021年７月27日をもって終了し、公開買付者より、本公開買付けにおいて、応募投資口の総数（5,727,676口）が買付予定数の下限（4,761,794口）以上となり、本公開買付けは成立したことから、応募投資口の全部の買付けを行う旨の報告を受けました。

公開買付者は、本公開買付けにより本投資法人投資口の全てを取得できなかったことから、投資口の併合により、本投資法人投資口の全てを取得することを予定しているとのことです。

投資口の併合が実施された場合、本投資法人投資口は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となります。上場廃止後は、本投資法人投資口を東京証券取引所不動産投資信託証券市場において取引することはできません。

b．資金の借換え

本書の日付現在における本投資法人の借入金合計106,760百万円（以下「既存借入金」といいます。）については、公開買付者による、本公開買付けが成立し、本投資法人投資口が上場廃止となることが確実となった場合には、貸付人の請求により期限の利益を喪失する可能性があり、また、既存借入金につき期限の利益を喪失した場合には、発行済投資法人債合計17,400百万円（以下「既存投資法人債」といいます。）についても期限の利益を喪失することとなるところ、本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行（以下「本貸付人」と総称します。）から、2021年６月17日付で、公開買付者に対する本貸付人による貸付けが実行されていることや本公開買付けが成立し本公開買付けに係る決済が完了していること等を条件として、別途合意する条件により、本投資法人に対して124,100百万円を貸付限度額とするリファイナンスに係る貸付けを行う旨のコミットメント・レターを受領しました。

前記「a．インベスコ・グループによる本投資法人に対する公開買付け」に記載のとおり、本公開買付けが成立したため、公開買付者は、投資口の併合により、本投資法人投資口の全てを取得することを予定しているとのことであり、かかる投資口の併合が実施された場合、本投資法人投資口は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となります。本公開買付けの結果を踏まえ、本投資法人は、本貸付人と既存借入金のリファイナンスについて協議を行い、公開買付者に対する本貸付人による貸付けが実行されていること、本公開買付けが成立し本公開買付けに係る決済が完了していること、及び本投資法人の投資主総会において、投資口併合の方法により公開買付者のみを本投資法人の投資主とする一連の手続に係る議案が承認可決されたこと又は承認可決に必要な議決権が確保されていると判断できること等を条件として、以下の借入れを行うことにつき合意し、2021年７月29日付で、金銭消費貸借契約を締結しました。

（単位：百万円）

借入先	借入日	借入限度額	利率 （注２）	返済 期限	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	未定 （注１）	124,100	基準金利 ＋0.55% （注３）	2023年 ２月２日 （注４）	（注５）	有担保 無保証
株式会社みずほ銀行						

（注１）　借入予定日は、上記条件を満たした上で別途決定されます。なお、複数回に分けて借り入れる場合があります。

（注２）　借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注３）「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注４）　本借入れの実行後返済期日までの間に、借入先の事前の書面による承諾を得た場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（注５）　既存借入金及び既存投資法人債の返済又は償還資金に充当します。

（参考情報）

ａ．スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人に対する公開買付け

本投資法人は、スターウッド・キャピタル・グループによる本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「スターウッド公開買付け」といいます。）に関して、2021年５月６日開催の本投資法人役員会において、反対の意見を表明することを決議しました。なお、2021年６月16日に提出された公開買付報告書によれば、スターウッド公開買付けへの応募投資口の総数がスターウッド公開買付けの買付予定数の下限（3,877,247口）に満たなかったため、スターウッド公開買付けは不成立となったことから、応募投資口の全部の買付け等を行わないとのことです。

ｂ．公開買付けに対抗するための本投資法人投資口の買付けの要請

本投資法人は、金融商品取引法第166条第６項第４号、同法第167条第５項第５号及び同法施行令第31条の２に基づき、2021年５月６日開催の本投資法人役員会において、スターウッド公開買付けに対抗するため、本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドに対し、本投資法人投資口の買付けを要請することを決議しました。

2021年６月22日付でインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドにより提出された大量保有報告書の変更報告書によると、2021年６月15日時点における同社の本投資法人投資口の保有口数及び保有割合は、624,651口及び7.10%となっています。なお、本投資法人が2021年５月20日付で本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドが間接的にその全株式を保有する子会社であるIRE（Cayman）Limited（以下、その関連者と併せて「インベスコ・リアルエステート」といいます。）より受領した、本投資法人の発行済投資口の全てを対象とする公開買付けの実施を意図している旨の提案書において、当該提案の公表から当該公開買付けの終了に至るまでの間、インベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッド、インベスコ・リアルエステート及びその関連者において、当該公開買付け以外の買付けの一切を停止する旨の報告を受けています。

ｃ．資金の借換え

本投資法人は、2021年５月31日に返済期限を迎えた長期借入金17,410百万円の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	借入額	利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年５月31日	2,227	基準金利＋0.20%（注２）	2022年５月31日	（注６）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,184				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		696				
	株式会社りそな銀行		696				
	株式会社みずほ銀行		348				
	株式会社新生銀行		209				
長期借入金	株式会社三井住友銀行		1,275	基準金利＋0.30%（注３）（注４）	2024年11月29日		
	株式会社みずほ銀行		1,250				
	三井住友信託銀行株式会社		700				
	株式会社りそな銀行		700				
	株式会社新生銀行		500				
	株式会社福岡銀行		500				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		350				
	株式会社三井住友銀行		1,275	基準金利＋0.45%（注３）（注５）	2026年５月29日		
	株式会社あおぞら銀行		1,500				
	株式会社みずほ銀行		1,250				
	三井住友信託銀行株式会社		700				
	株式会社りそな銀行		700				
	株式会社新生銀行		500				
	株式会社福岡銀行		500				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		350				
計			17,410	-	-	-	-

（注１）　借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注２）「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注３）「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する３か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注４）　当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.3553%で固定されています。

（注５）　当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その結果当該借入れの金利は実質的に0.5207%で固定されています。

（注６）「使途」は、返済期限が2021年５月31日の長期借入金17,410百万円の借換えです。

（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、運用資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、後記「２　投資方針／（２）投資対象／①　投資対象とする資産」に掲げる資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います（規約第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を投信法上の資産運用会社である本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2014年２月28日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に係る方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインを定めるに当たり、本資産運用会社は、前記の運用ガイドラインの目的、我が国の経済情勢並びに金融市場、不動産市場及びその他本投資法人の資産運用に関連する市場全体の動向を勘案します。特に、本投資法人の主たる運用資産がオフィスビルであることに鑑み、オフィスビルを取り巻く市場環境の推移、オフィスビルの複合化、多様化及び高機能化、市場における短期乃至中長期的な需給動向、地域特性並びに交通基盤施設等の各種社会インフラの整備状況等の様々な要因を分析・検討することとしています。なお、本資産運用会社は、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現のため、前記諸要因の今後の動向、変化等に機動的に対応するべく、その判断により、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、運用ガイドラインを変更することがあります。

②　投資法人の特色

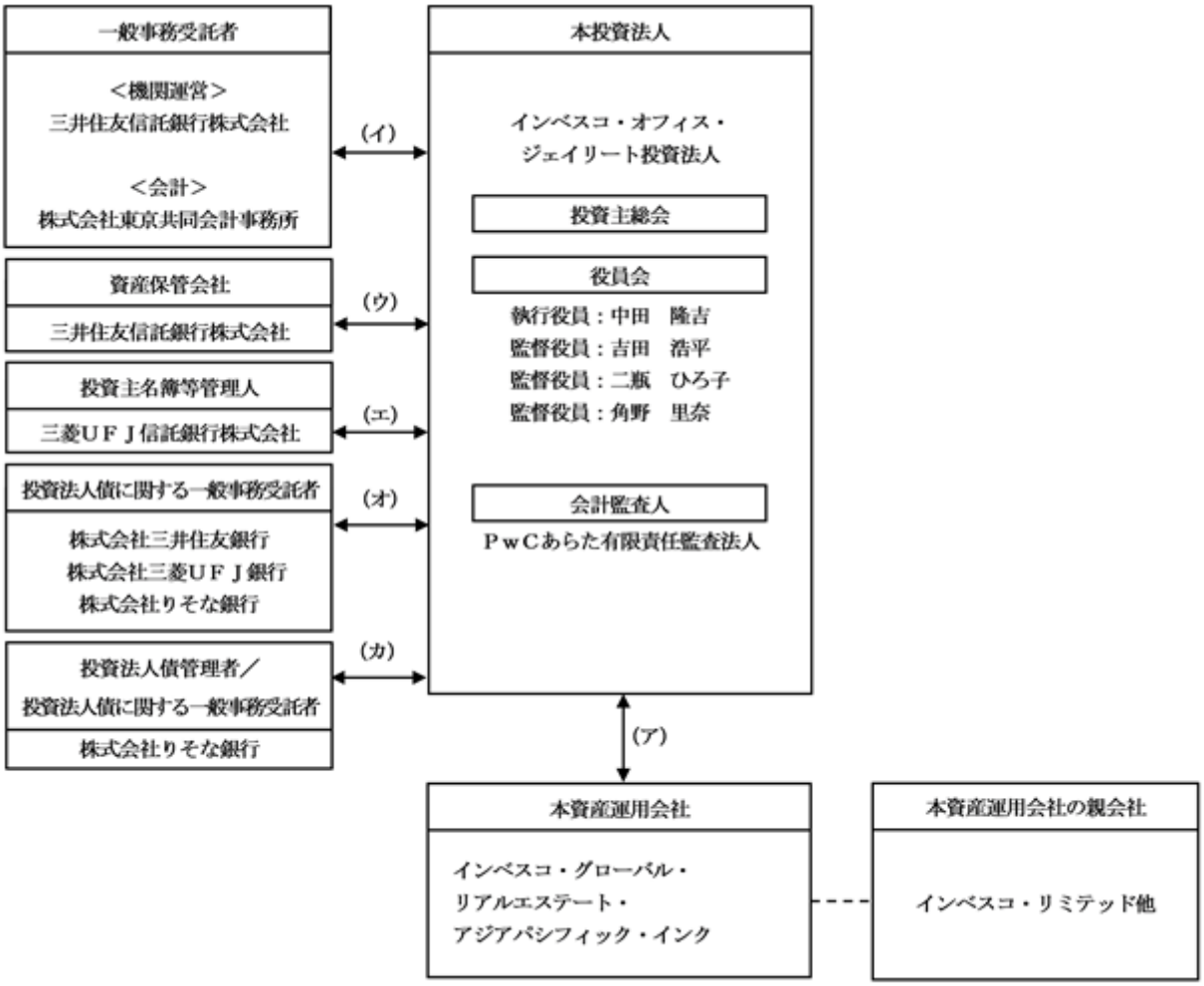
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

本投資口は、投資主の請求による払戻しが認められない、クローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



番号	契約名
（ア）	資産運用委託契約
（イ）	一般事務委託契約
（ウ）	資産保管業務委託契約
（エ）	投資口事務代行委託契約
（オ）	財務代理契約／事務委託契約
（カ）	投資法人債管理事務委託契約及び事務委託契約

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	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	規約に基づき、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、後記「２　投資方針／（２）投資対象／①　投資対象とする資産」に掲げる資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
資産運用会社	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク	本資産運用会社は、2014年２月28日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である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。本資産運用会社に委託された業務は、（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（カ）その他前記（ア）乃至（オ）に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者（機関運営）／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社は、2014年２月28日付で本投資法人との間で一般事務（機関運営）委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。前記一般事務（機関運営）委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号又は第６号）として、（ア）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関係する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。）及び（イ）その他前記（ア）に付随関連する事務を行います。また、前記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、（ア）資産保管業務、（イ）金銭出納管理業務及び（ウ）その他前記（ア）及び（イ）に付随関連する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2014年２月21日付で設立企画人との間で投資口事務代行委託契約を締結し（同契約の設立企画人の地位及び権利義務は2014年２月27日付で本投資法人に承継されています。）、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、（ア）投資主名簿及び投資法人債原簿の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が別途委託するものに限ります。）、（イ）投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消、（ウ）総投資主通知その他の通知の受理に関する事務、（エ）投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の集計に関する事務に限ります。）、（オ）投資主に対して分配する金銭の計算及びその支払いに関する事務及び（カ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務並びに（キ）その他前記（ア）乃至（カ）に付随する事務等を行います。
一般事務受託者（会計）	株式会社東京共同会計事務所	株式会社東京共同会計事務所は、2014年２月28日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号又は第６号）として、（ア）計算に関する事務、（イ）会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）納税に関する事務及び（エ）その他前記（ア）乃至（ウ）に付随する業務を行います。
一般事務受託者（投資法人債）	株式会社三井住友銀行	株式会社三井住友銀行は、2017年４月14日付で本投資法人との間で第１回及び第２回投資法人債に係る財務代理契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号、第６号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、（ア）発行代理人事務、（イ）支払代理人事務、（ウ）投資法人債原簿関係事務、（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務及び（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務を行います。
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	株式会社三菱ＵＦＪ銀行は、2018年12月７日付で本投資法人との間で第４回投資法人債に係る財務代理契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号、第６号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、（ア）発行代理人事務、（イ）支払代理人事務、（ウ）投資法人債原簿関係事務、（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務及び（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者（投資法人債）	株式会社りそな銀行	株式会社りそな銀行は、2020年９月３日付で本投資法人との間で第５回投資法人債及び第６回投資法人債に係る事務委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号、第６号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、（ア）発行代理人事務、（イ）支払代理人事務、（ウ）投資法人債原簿関係事務、（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務及び（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務を行います。
投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）	株式会社りそな銀行	株式会社りそな銀行は、2018年１月11日付で本投資法人との間で第３回投資法人債に係る投資法人債管理委託契約及び事務委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、（ア）投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理に関する業務、（イ）発行代理人事務、（ウ）支払代理人事務、（エ）投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務及び（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務を行います。
本資産運用会社の親会社	インベスコ・グループ・サービシーズ・インク	本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社
本資産運用会社の親会社	オッペンハイマーファンズ・インク	インベスコ・グループ・サービシーズ・インクの親会社
本資産運用会社の親会社	オッペンハイマー・アクイジション・コーポレーション	オッペンハイマーファンズ・インクの親会社
本資産運用会社の親会社	インベスコ・ホールディング・カンパニー（ユーエス）・インク	オッペンハイマー・アクイジション・コーポレーションの親会社
本資産運用会社の親会社	インベスコ・ホールディング・カンパニー・リミテッド	インベスコ・ホールディング・カンパニー（ユーエス）・インクの親会社
本資産運用会社の親会社	インベスコ・リミテッド	インベスコ・ホールディング・カンパニー・リミテッドの親会社

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本投資法人の規約上、執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16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人、監督役員３人、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人はＰｗＣあらた有限責任監査法人です。

（ア）投資主総会

ａ．本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します。本投資法人の投資主総会は、2021年12月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月15日及び同日以後遅滞なく招集します。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第９条）。

ｂ．投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第１項）。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（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に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14条第１項）。
本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、前記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

ｃ．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、規約第41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項及び第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）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

ａ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項並びに会社法（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）。

ｂ．投資主総会の決議によって、執行役員若しくは監督役員が欠けた場合又は投信法若しくは規約で定めた員数が不足する場合に備えて、補欠の執行役員及び監督役員を選任することができます（投信法第96条第２項、会社法第329条第２項）。

ｃ．役員会は、一定の職務執行に関する前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）。また、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）。

ｄ．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条第１項）。

ｅ．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又は監督役員は議決に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監査役員の数は出席した執行役員及び監査役員の数に算入しないことが定められています。

（ウ）会計監査人

ａ．会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第23条）。

ｂ．本投資法人は、ＰｗＣあらた有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正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ことを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

ｃ．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24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されなかったときは、当該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24条第２項）。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を少なくとも３ヶ月に一度開催することとしており、実際の運用においては、原則として、１ヶ月に１回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関運営に係る一般事務受託者の役職員が出席する他、本資産運用会社の役職員を出席させています。役員会においては、執行役員が自己の職務の執行の状況について報告を行い、本資産運用会社の役職員は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに、監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、３名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない者で構成されています。

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

（カ）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

ａ．本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録そのほか一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

ｂ．一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

ｃ．その他の関係法人に対する管理体制

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

② 投資法人の運用体制

（ア）投資運用の意思決定機構

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

本資産運用会社の組織、意思決定手続等については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照下さい。

（イ）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）投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注）	109,147百万円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	80,000,000口
発行済投資口の総口数	8,802,650口

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注１）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年５月31日	公募増資	261,500	803,710	23,939	77,830	（注２）
2016年６月29日	第三者割当増資	11,837	815,547	1,083	78,913	（注３）
2017年８月10日	消却	△7,640	807,907	△799	78,113	（注４）
2018年３月１日	分割	5,655,349	6,463,256	-	78,113	（注５）
2018年５月１日	公募増資	2,128,200	8,591,456	27,730	105,844	（注６）
2018年５月23日	第三者割当増資	51,900	8,643,356	676	106,520	（注７）
2019年５月22日	公募増資	243,700	8,887,056	3,835	110,355	（注８）
2019年６月14日	第三者割当増資	12,200	8,899,256	191	110,547	（注９）
2021年３月10日	消却	△96,606	8,802,650	△1,399	109,147	（注10）

（注１）　出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注２）　１口当たり発行価格94,672円（発行価額91,545円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注３）　１口当たり発行価額91,545円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）　2017年６月13日から2017年７月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,640口）については、2017年７月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2017年８月10日に消却しました。

（注５）　2018年２月28日を基準日、2018年３月１日を効力発生日として、投資口１口につき８口の割合による投資口の分割を行いました。

（注６）　１口当たり発行価格13,473円（発行価額13,030円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注７）　１口当たり発行価額13,030円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注８）　１口当たり発行価格16,272円（発行価額15,737円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注９）　１口当たり発行価額15,737円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注10）　2020年12月16日から2021年２月19日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（96,606口）については、2021年２月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2021年３月10日に消却しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2021年４月30日現在）

氏名又は名称	住所	口数	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注１）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11番３号	1,203,835	13.67
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号	1,096,738	12.45
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町１丁目２－10号	601,242	6.83
ＭＳＩＰ　ＣＬＩＥＮＴ　ＳＥＣＵＲＩＴＩＥＳ 常任代理人　モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町１丁目９－７ 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	311,338	3.53
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	299,068	3.39
ＨＳＢＣ　ＢＡＮＫ　ＰＬＣ　Ａ／Ｃ　ＣＬＩＥＮＴＳ，　ＮＯＮ　ＴＲＥＡＴＹ　１ 常任代理人　香港上海銀行東京支店	東京都中央区日本橋３丁目11番１号	269,112	3.05
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号	250,439	2.84
ＵＢＳ　ＡＧ　ＬＯＮＤＯＮ　Ａ／Ｃ　ＩＰＢ　ＳＥＧＲＥＧＡＴＥＤ　ＣＬＩＥＮＴ　ＡＣＣＯＵＮＴ 常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店	東京都新宿区新宿６丁目27番30号	235,944	2.68
ＳＤＳＳ　Ｋ　ＩＮＶＥＳＴＣＯ　ＬＩＭＩＴＥＤ 常任代理人　モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町１丁目９－７ 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	198,432	2.25
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＷＥＳＴ　ＣＬＩＥＮＴ　－　ＴＲＥＡＴＹ　５０５２３４ 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南２丁目15－１ 品川インターシティＡ棟	158,061	1.79
合計	-	4,624,209	52.53

（注１）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第２位未満を切捨てて記載しています。

（注２）　ＨＳＢＣ　ＢＡＮＫ　ＰＬＣ　A/C　ＣＬＩＥＮＴＳ，　ＮＯＮ　ＴＲＥＡＴＹ　１は、本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドを受益者とする信託の受託者として、上記投資口（269,112口）を保有しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループに属する本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人です。本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルを中心とする物件に投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とします。

②　本投資法人の特徴

本投資法人は、主に投資対象を日本国内の資産とし、主として東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビルに投資を行いつつ、大都市圏以外の地域に所在する大規模オフィスビル及び中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件（これらの複合施設を含みます。以下同じです。）にも厳選して投資を行うとともに、これらの資産を堅実に運用することを通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指します。

本投資法人は、投資運用に関し高い専門性を有するインベスコ・グループに属する本資産運用会社が、日本における長期の投資運用実績を通じて培った豊富なノウハウを最大限に活用するとともに、アセットマネジメントを専門として行う中で培った投資主価値に対する理解及び厳格なガバナンス体制に基づく投資運用を通じて、投資主価値の最大化を追求します。

（ア）東京を中心とした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資

本投資法人は、企業・労働力が集中し経済活動の中心拠点となる大都市圏は、オフィスビルのマーケット規模が相対的に大きいことから、投資機会が豊富であり、また、相対的に高い賃貸需要が見込まれるものと考えています。加えて、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により相対的に高い賃料を安定的に享受できるものと考えています。更に、大規模オフィスビルは、商業施設やホテルを併設している場合があり、かかる場合には、大規模オフィスビルとしての賃料の安定性に加え、これらのセクターによる賃料収入増加によるアップサイドを期待できる場合があります。

そこで、本投資法人は、東京を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資し、中長期的に安定的な収益を上げることのできるポートフォリオを構築します。

（イ）インベスコ・グループの高い専門性を活用した投資運用

インベスコ・グループは、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です。

インベスコ・グループの一事業部門であるインベスコ・リアルエステート（注１）は、グローバルな不動産直接投資（注２）及び上場不動産証券等（注３）の不動産関連商品の運用を世界有数の規模で展開することを通じて、投資運用ノウハウを培っています。

また、このようなグローバルな事業展開により、国内不動産への投資に関する国内外の投資家の動向を早期かつ正確に把握することが可能です。本投資法人は、インベスコ・グループの高い専門性を投資運用に活用していきます。

（注１）「インベスコ・リアルエステート」とは、インベスコ・グループにおいて、グローバルに不動産事業を展開する事業部門及び法人の総称です。インベスコ・リアルエステートの事業概要については、後記「③　インベスコ・グループの概要」をご参照下さい。

（注２）「不動産直接投資」とは、不動産及び不動産を信託する信託の受益権に対する投資を中心とし、加えて不動産対応証券又は不動産関連ローン等の資産を対象として行う投資を含みます。

（注３）「上場不動産証券等」とは、世界各国の証券取引市場に上場しているREITの投資口及び不動産会社の株式をいいます。

（ウ）実績豊富な独立系資産運用会社による投資運用

本資産運用会社は、日本国内で1999年（注１）以降、不動産の投資運用を行い、累積投資額約1.2兆円、延べ153棟の投資運用実績（2021年６月30日時点）（注２）を有しています。また、独立系資産運用会社として、系列を超えた様々なマーケットプレーヤーとの間で幅広いネットワークを構築しており、これらを最大限活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大を図ります。

また、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象資産とする本投資法人において、本資産運用会社の豊富なリーシング実績及びリニューアル実績並びに区分所有物件・共有物件に係る豊富な運用実績は、本投資法人の資産価値の向上に大きく寄与するものと考えています。

加えて、独立系資産運用会社である本資産運用会社は、特定の不動産開発事業者等の利害に左右されることなく、当該物件に最適なPM会社及びビルマネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定することが可能です。これにより、本投資法人は最適なマネジメント・サービスを継続的に享受できるものと考えています。

独立系資産運用会社としてアセットマネジメントを専門に行ってきた本資産運用会社は、投資主価値に対する理解に基づき資産運用を行っていますが、これに加えて投資主利益と連動した運用報酬体系を採用することで、投資主利益を最大限追求していきます。

（注１）　エイアイジー・グローバル・リアルエステイト・インベストメント・ジャパン・コーポレーション（2006年６月にＡＩＧグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクに商号変更）としての運用開始時期（1999年）からの投資運用実績です。

（注２）　2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ（ＡＩＧ）からインベスコ・グループが本資産運用会社（当時の商号：ＡＩＧグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資運用実績及び当該承継後の投資運用実績の合計値です。

③　インベスコ・グループの概要

（ア）インベスコ・グループの概要

インベスコ・グループは、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です（2021年３月31日時点のインベスコ・グループの受託運用資産残高は約１兆4,041億米ドル（約155.1兆円）（注）、うち不動産関連商品運用資産残高は832億米ドル（約9.1兆円）（注）です。）。インベスコ・グループはグローバルな事業展開を図り、世界25ヶ国以上に拠点を擁しています。

（注）　受託運用資産残高及び不動産関連商品運用資産残高の通貨については、2021年３月31日現在における各通貨と米ドルとの為替レートにより米ドルに換算の上で算出しています。また、上記の受託運用資産残高及び不動産関連商品運用資産残高は、当該米ドル換算後の数値を同日現在の為替レート（１米ドル＝110.485円）にて換算しています。

＜インベスコ・グループのグローバルネットワーク（2021年３月31日現在）＞

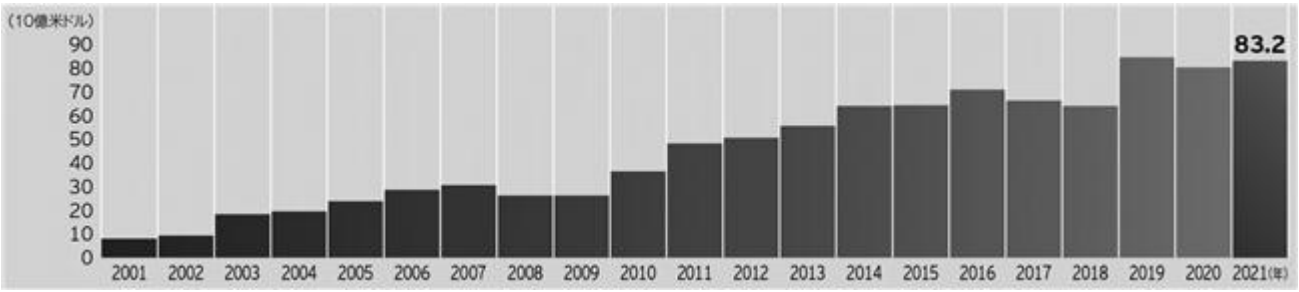
（注）　インベスコ・リアルエステートの事業所が所在する都市を太字で記載しています。

（イ）インベスコ・リアルエステートの概要

インベスコ・グループの一事業部門であるインベスコ・リアルエステートは、不動産直接投資及び上場不動産証券等の不動産関連商品の運用を世界16ヶ国21事業所（アメリカ、ヨーロッパ、アジア太平洋地域）でグローバルに展開しており、2021年３月31日時点の不動産関連商品に係る受託運用資産残高は全世界で832億米ドル（約9.1兆円）（注）、うち不動産直接投資の運用資産残高は633億米ドル（約6.9兆円）（注）です。インベスコ・リアルエステートにおいては、様々な不動産関連商品をグローバルに運用してきた実績に基づき、新規物件取得時の物件選定及び価格算定、物件取得後の運用において、投資不動産の特性に応じた適切な方針を策定し実行しています。

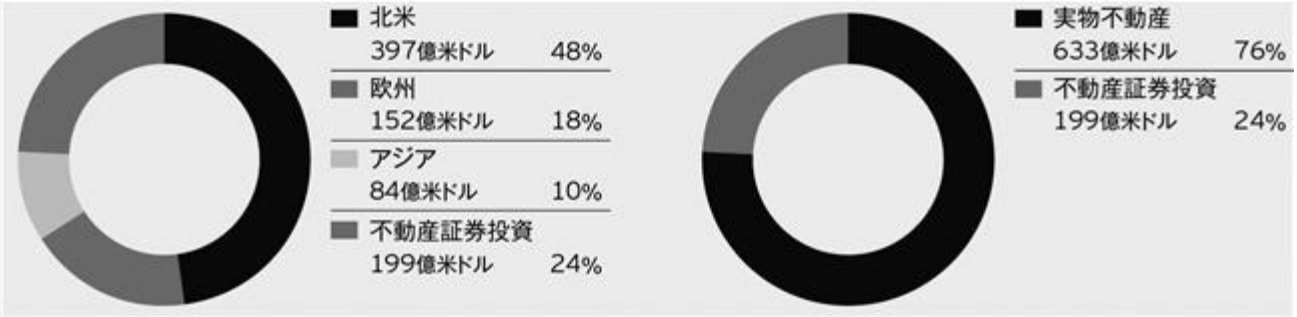
（注）　不動産関連商品に係る受託運用資産残高及び不動産直接投資の運用資産残高の通貨については、2021年３月31日現在における各通貨と米ドルとの為替レートにより米ドルに換算の上で算出しています。また、上記の不動産関連商品に係る受託運用資産残高及び不動産直接投資の運用資産残高は、当該米ドル換算後の数値を同日現在の為替レート（１米ドル＝110.485円）にて換算しています。

＜インベスコ・リアルエステートの運用資産残高の推移＞



出所：　インベスコ・グループ
（注）　上記グラフの数値は、各年の12月末日時点のものです。但し、2021年は３月末日時点の数値です。

＜インベスコ・リアルエステートの運用資産残高の内訳（2021年３月31日現在）＞



出所：　インベスコ・グループ
（注）　比率は、小数第１位を四捨五入して記載しています。

2021年６月30日時点において、インベスコ・リアルエステートの日本国内における不動産直接投資の受託運用資産残高は約4,247億円となっています。インベスコ・リアルエステートは、日本国内の不動産市場において豊富な運用実績を有しており、また、国内投資家の動向や国内不動産マーケットの状況を把握することを可能にする情報ネットワークを構築しています。

加えて、前記のグローバルな拠点展開により、海外投資家の日本の不動産への投資態度を早期かつ正確に把握し、海外投資家が保有する国内不動産の売却情報を早期に取得することが可能です。また、国内不動産に関するマーケット動向等をグローバルな見地から把握することにより、日本国内における不動産の取得や売却のタイミングをより的確に見極めるよう努めます。

更に、インベスコ・リアルエステートは、実物不動産への直接投資を重点的に行いつつも、上場型の不動産証券への投資についても実績を有しています。インベスコ・リアルエステートは、リースアップ、リニューアルの経験や価格向上後の売却実績、レンダーへのアプローチ等を通じた物件取得に関するノウハウや、レバレッジ・コントロールに関するノウハウを有するなど、上記の実績を通じて多面的な不動産投資運用ノウハウを有しています。

本投資法人は、本資産運用会社を通じ、かかるインベスコ・リアルエステートの豊富かつ多面的な投資運用ノウハウを活用することにより、安定的収益の確保とともにアップサイドの利益享受も期待できるものと考えています。

（ウ）本資産運用会社の特徴

インベスコ・グループにおいてグローバルに不動産事業を展開するインベスコ・リアルエステートに属する本資産運用会社は、日本国内における不動産投資運用を担っています。

本資産運用会社は、独立系資産運用会社であることの強みを活かして、特定の利害関係人（不動産開発事業者等）の利害に左右されることなく、投資家の目線に立った投資運用を遂行することが可能であると考えています。また、本資産運用会社の実績に裏付けられた優れた投資運用力を活用することにより、本投資法人は中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上が可能と考えています。

ａ．独立系資産運用会社としての強み

（ｉ）インベスコ・グループの経営理念に基づいた投資家の目線に立った「顧客第一主義」の実践

（ii）系列を超えた様々なマーケットプレーヤーとの間で構築された幅広いソーシング・ルートを通じた成長機会の確保

（iii）特定の不動産開発事業者等の利害に左右されることのない最適なPM会社及びBM会社の選定

ｂ．日本国内における長期にわたる実績に裏付けられた投資運用力

（ｉ）1999年以降、物件情報を入手してきたソーシング力

（ii）累積投資額約1.2兆円、延べ153棟（うち、大規模オフィスビルへの投資が占める割合は総取得価格ベースで約70%）、受託運用資産残高約4,247億円の運用実績（2021年６月30日時点）に裏付けられた資産運用力

ｃ．幅広いネットワークを有するスペシャリストによる投資運用

（ｉ）投資運用のスペシャリストとしての採用・長期にわたるノウハウの蓄積（スポンサーからの出向社員の出入り等の人事ローテーションの不存在）

（ii）金融・不動産分野での長期にわたる経験・実績に基づく幅広いネットワーク

④　本投資法人の重点投資対象

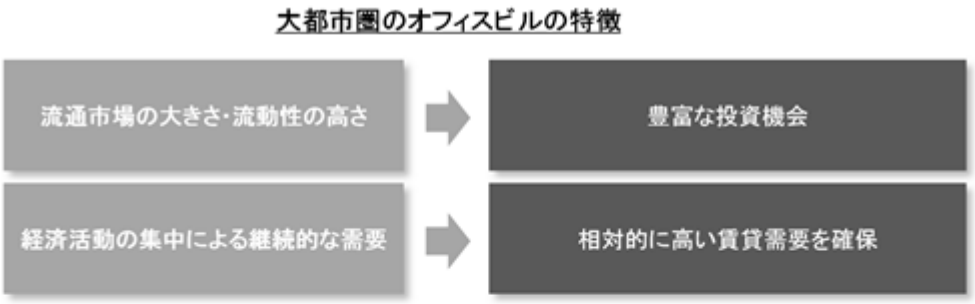
本投資法人は、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目的とし、大都市圏に所在する大規模オフィスビルを重点投資対象資産とします。他方、本投資法人は、相対的に高い利回りが期待できる地方政令指定都市等に所在する物件についても投資対象とし、厳選して投資を行っていきます。但し、投資対象地域については、大都市圏だけでなく、相対的に高い利回りが期待できる大都市圏以外の地域にも厳選して投資を行います。また、物件の用途についても、大規模オフィスビルだけでなく、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても厳選して投資を行うものとします。

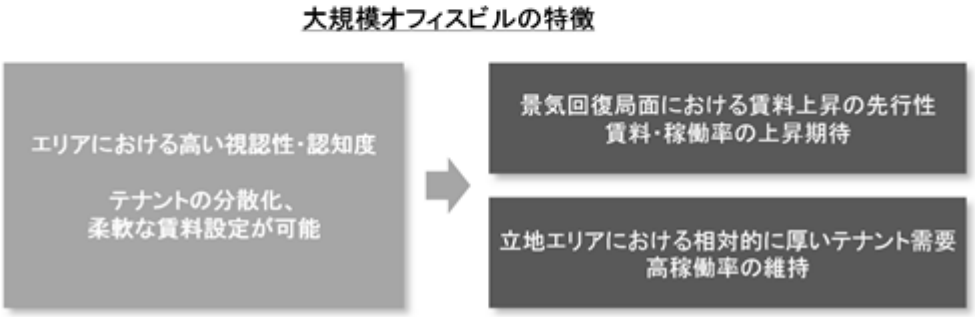
（ア）大都市圏の大規模オフィスビルの優位性

本投資法人は、企業・労働力が集中し経済活動の中心拠点となる大都市圏は、オフィスビルのマーケット規模が相対的に大きいことから、投資機会が豊富であり、また、相対的に高い賃貸需要が見込まれるものと考えています。加えて、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により、その他のオフィスビルに比べて相対的に高い賃料をそのスペックに応じて安定的に享受できるものと考えています。

また、景気回復局面において先行して賃料上昇を見込める大規模オフィスビルについては、賃料の増額及び稼働率の上昇を通じた収益のアップサイドの享受も期待されます。また、大規模オフィスビルは、立地エリアにおいて相対的に厚いテナント需要が見込まれ、テナントの分散化や柔軟な賃料設定を行うことで高い稼働率を維持することも可能であると考えられます。更に、大規模オフィスビルは、商業施設やホテルを併設している場合があり、かかる場合には、これらのセクターによる賃料収入増加によるアップサイドを期待できる場合があります。

本投資法人は、これらの観点から競争優位性があると考える、大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点的に投資するとともに、きめ細かなプロパティ・マネジメント・サービスを通じたテナント満足度の維持・向上を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を図ります。





（イ）重点投資対象地域―大都市圏

本投資法人は、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市を大都市圏と定義し、重点投資対象地域として設定しています。

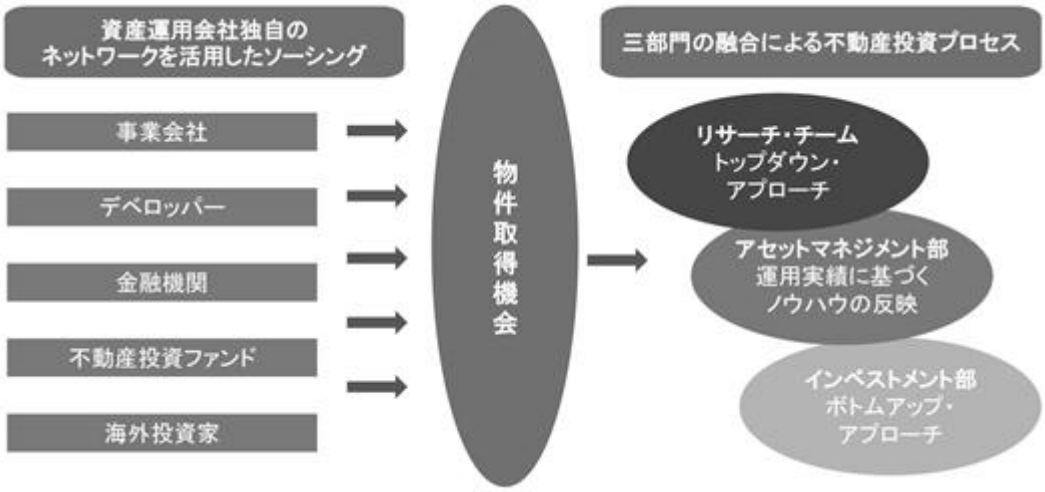
大都市圏は経済活動の基盤と位置付けられ、ビジネスや消費の拠点として中心的な役割を果たしています。特に、東京都を中心とする東京圏における経済活動の集中度の高まりは顕著であり、大阪市、名古屋市及び福岡市においても、同様の傾向が見られます。

なお、投資対象地域については、後記「⑥　本投資法人の投資方針」をご参照下さい。

⑤　本投資法人の成長戦略

（ア）外部成長戦略

本投資法人は、本書の日付現在において約2,258億円の資産規模（取得価格ベース）を有し、中長期的に更なるポートフォリオの規模拡大を目指します。本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性並びに不動産及び金融分野を中心とする独自の幅広いネットワークを活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する優良な物件の取得機会を追求します。また、リサーチ・チーム、アセットマネジメント部及びインベストメント部それぞれの分析力や知見・ノウハウを融合し、優良な物件を厳選の上、投資を行います。



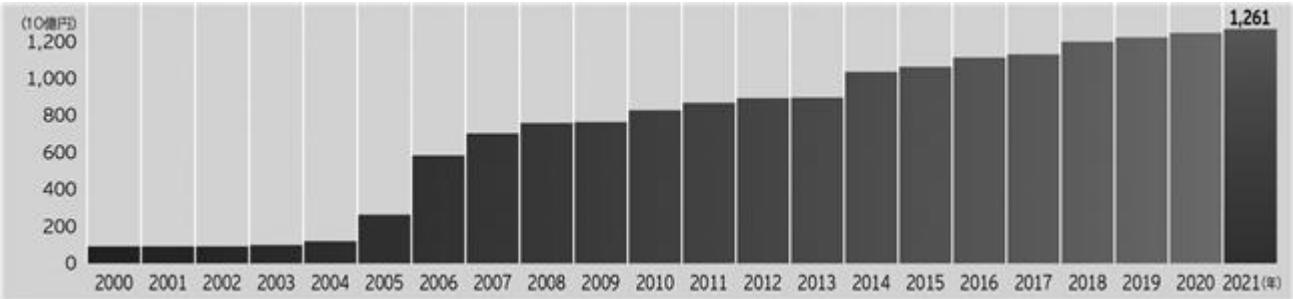
ａ．本資産運用会社の物件ソーシング力及びネットワーク

独立系資産運用会社である本資産運用会社は、特定の利害関係人（不動産開発事業者等を含みます。）の利害に影響されることなく、また、その属性等による取引関係の制約を受けることもありません。1999年以降、日本国内において不動産の投資運用を行い、累積投資額約1.2兆円、延べ153棟の投資運用実績（2021年６月30日時点）を積み上げてきたことにより、本資産運用会社は不動産関連会社及び金融機関を中心とし、事業会社や不動産投資ファンド等の様々なマーケットプレーヤーと緊密な関係を構築しています。また、海外投資家や外資系ファンドとの直接的なリレーションシップを通じ集積される情報をベースに、海外投資家等が日本国内に保有する不動産の売却情報をいち早く入手することが可能であるという特徴も有しています。

また、本資産運用会社の役職員の多くは、金融機関や不動産関連会社において勤務した経験を有し、本資産運用会社の経験を含めて、投資運用等に関する知識やノウハウを蓄積し、また人脈を形成してきました。

本資産運用会社は、これらを活用して1999年以降、物件情報を入手しています。なお、上記の投資運用実績のうち、件数ベースで約83%、総取得価格ベースで約77%は、仲介会社を介さず、売主より売却物件の情報を直接入手したものです。

＜日本における累積投資額＞



（注１）　累計投資額は総取得価格をベースとしています。なお、上記の累計投資額には、2010年12月にアメリカン・インターナショナル・グループ（ＡＩＧ）からインベスコ・グループが本資産運用会社（当時の商号:ＡＩＧグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）の譲渡を受けた際、本資産運用会社が運用を継続していた資産に係る投資実績を含みます。

（注２）　上記グラフの数値は、各年の12月31日時点の数値です。但し、2021年は６月末日時点の数字です。

b．三部門の融合による不動産投資プロセス

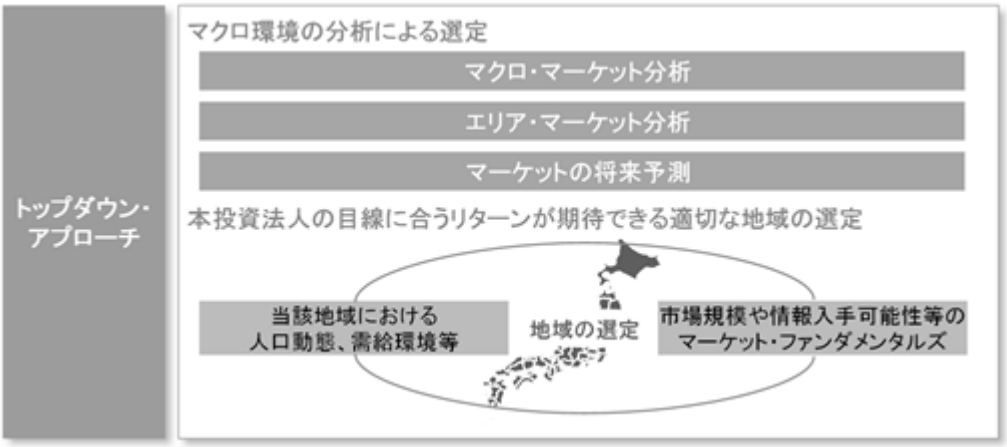
本資産運用会社においては、以下のとおりインベスコ・リアルエステートのリサーチ・チームにおけるトップダウン・アプローチからのマクロ環境分析、本資産運用会社のインベストメント部におけるボトムアップ・アプローチによる個別物件の綿密な分析及び本資産運用会社のアセットマネジメント部における運用実績に基づく知見・ノウハウの三部門を融合することにより、取得物件を厳選します。

（ｉ）リサーチ・チームにおけるトップダウン・アプローチ

リサーチ・チームは、マーケットの将来予測等のマクロ環境分析に基づき、本投資法人の投資対象地域の中から本投資法人の目線に合うリターンを確保できる地域の選定を行います。

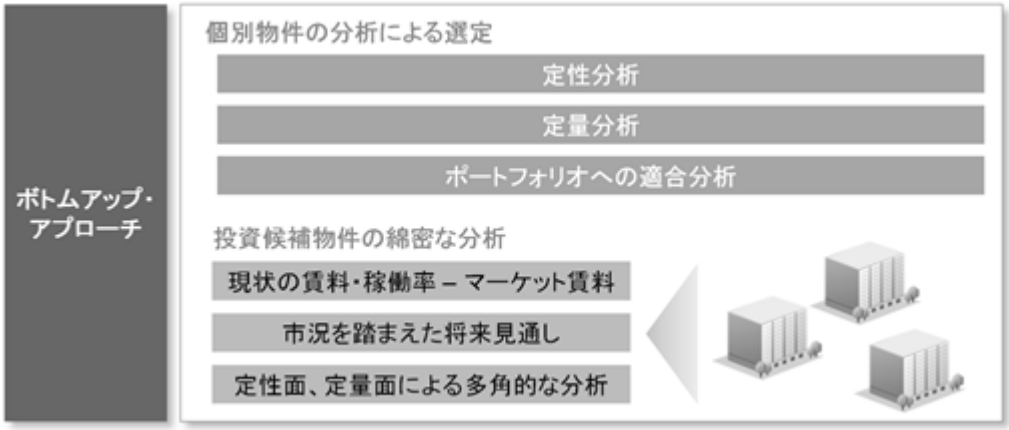
リサーチ・チームはアジア太平洋地域をはじめ、アメリカ、ヨーロッパの主要な不動産マーケットを調査対象としており、他部門から独立したセクションとして、上場不動産証券等投資部門と不動産直接投資部門の双方に情報を提供しています。

リサーチ・チームは機関投資家向けのマーケットレポート「グローバル・ハウスビュー」を年２回発行しています。かかるレポート作成のプロセスは、トップダウン・アプローチとボトムアップ・アプローチとの融合を具体化するものであり、また、その内容はインベスコ・リアルエステートにおける投資戦略の策定及び実行の基礎となっています。



（ii）インベストメント部におけるボトムアップ・アプローチ

本資産運用会社においては、インベストメント部において定性面・定量面の双方を考慮し、本投資法人のポートフォリオとの適合性をも含めた個別物件の多角的な分析を行うことで、投資物件を厳選します。



（iii）アセットマネジメント部での運用実績に基づく知見・ノウハウの反映

本資産運用会社のアセットマネジメント部は、日本国内において1999年以降、延べ153棟をマネジメントしてきた運用実績及びこれに基づき蓄積された知見・ノウハウを有しており、インベストメント部はこれを物件取得時の適正評価に活用するなど不動産投資の分析に反映します。

（イ）内部成長戦略

本投資法人は、保有する運用資産につき、効率的かつ計画的な運用管理を積極的に推進することにより、中長期にわたる安定的な収益の向上を目指します。その具体的な内容は、主として以下のとおりです。

ａ．物件収益の最大化

（ｉ）収益の安定維持と賃料収入の拡大

本資産運用会社は、物件毎に適正な賃料水準を設定し、かかる水準に比べて低廉な賃料で推移する物件の既存テナントには、交渉を通じ、賃料の引き上げに努めます。こうした既存テナントとの交渉に際しては、既存テナントとの密接な関係を構築し維持することが重要であり、既存テナントへのきめ細かいサービス提供によりその満足度を高めることは、長期にわたる賃貸運営を通じた収益の安定・向上の観点からも重要な要素であると考えています。

（ii）早期リーシングのサポートと稼働率の維持・向上

本資産運用会社は、マーケットレポートや近隣の賃貸事例を検討の上、物件毎に適正な賃料水準、リーシング方法等を策定しています。

また、現空室のみでなく、解約予告のあった物件を含めた空室率を２週間に１度の目安で算出するとともに、PM会社との連携を密にすることにより、解約・増減床・賃料減額等を検討している既存テナントの動向も含めて早期かつ正確にテナント動向を把握・分析した上で、ファンドマネージャーを含めて物件の動向を共有する定例会議（２週間に１度程度）を実施します。リーシング戦略の策定・修正等を柔軟かつスピーディーに図るとともに、（オフィスビル、商業施設等については）テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図ります。

（iii）賃料以外の収入の強化

運用不動産について、屋上・敷地内の広告看板設置、携帯電話の基地局アンテナの設置、駐車場の空き区画の駐車場運営会社への一括転貸及び自動販売機等のベンダーの集約等によって、賃料以外の収入の強化を図っていきます。なお、ホテル等のオペレーショナルアセットについては、後記「⑨　資産管理方針／（イ）リーシング・マネジメント」に記載の基準に従い選定されたオペレーターを適切に監督し、その運営能力を最大限発揮させることにより、ホテル等の収益の増加を図るものとします。

ｂ．最適なPM会社及びBM会社の選定

本資産運用会社は、独立系資産運用会社であるため、対象不動産の所在地域や用途・規模等の特性に加えて、入居中のテナントとのリレーションシップの有無及び本資産運用会社との過去の実績や報酬の水準等に鑑み、幅広い取引先の中から最適なPM会社及びBM会社を選定していきます。また、PM会社及びBM会社に対して、業務遂行水準等の定量的な評価を毎年実施し、本資産運用会社が定める基準に満たない場合には是正を要望するとともに、必要に応じてPM会社及びBM会社の変更を実施していきます。これらにより当該物件に最適なマネジメント・サービスを継続的に享受できるものと考えます。

ｃ．支出の削減

本投資法人は、上記のとおり当該不動産に最適なPM会社やBM会社を選定した上、これらと連携し、サービスの維持・向上を図りつつ、物件管理費用の削減に努めます。また、消耗品等の集中購買、品目の見直し及び代替調達先の検討を行うことや、水光熱費の使用量を削減することにより、支出の削減を目指します。

更に、本資産運用会社及びグローバルに展開するインベスコ・グループを通じて、世界規模の保険エージェントを採用することで、保険料を削減することが可能であると考えています。

ｄ．戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアル

本投資法人は、運用資産の中長期的な価値の維持・向上を目指し、戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアルを行います。具体的には、物件毎に資産管理計画を定め、各年度の計画に従って効率的に修繕計画を実施し、実質耐用年数の延長と物件の資産価値の維持・向上を図ります。また、資本的支出は、かかる資産価値の維持・向上にとどまらず、エントランスホールや水回りのグレードの向上等を通じたテナント満足度の向上のためにも行います。このような戦略的・計画的な資本的支出により競合オフィスビルに比べて魅力ある物件とすることで、中長期的な競争力の向上を目指します。

また、本投資法人は、今後リニューアルに適する物件を保有するに至った場合、本資産運用会社の豊富なリニューアル実績を活かし、戦略的・計画的にリニューアルを実行する予定です。

ｅ．受託物件の運用実績

（ｉ）リーシング実績

本資産運用会社は、解約・増減床・賃料減額等を検討している既存テナントの動向も含めて早期かつ正確にテナント動向を把握・分析し、戦略の策定・修正等を図っています。

（ii）区分所有ビル・共有ビル等運用実績

本資産運用会社は、日本において上記のアセットマネジメント業務を、1999年以降、提供してきた中で、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅を含む単一用途の物件のみならず、複数の用途を有する物件や他のJ-REIT等との区分所有物件、共有物件（不動産を信託する信託の受益権の準共有を含みます。）等を多数運用管理した実績を有します。

本資産運用会社は、このような物件の運用実績を通じ、共有者間におけるリーシング計画や工事計画の主体的な調整・決定、管理組合を通じた管理費削減及び他の区分所有権の取得のためのネットワーク構築など、独自の運用ノウハウを有しています。

本投資法人は、前記「④　本投資法人の重点投資対象」記載のとおり、大規模オフィスビルをその重点投資対象としており、大規模オフィスビルを取得する場合、その所有形態は区分所有又は共有となることが多いため、本資産運用会社の上記ノウハウを活用することにより、効果的な資産運用が可能であるものと考えています。

（iii）リニューアル実績

本資産運用会社は、1999年以降、多数のオフィスビルのリニューアル実績を有し、かかる実績に基づき適時・適切なリニューアルを行うことを通じて、入居するテナントの満足度を向上させ、賃料水準の維持及び向上を図ることができるものと考えています。また、適時・適切なリニューアルにより、物件としての収益性に加え、物件自体の競争力も向上するものと考えています。

⑥　本投資法人の投資方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体における中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的とし、東京圏を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主たる投資対象資産とします。但し、投資対象地域については、大都市圏だけでなく、相対的に高い利回りが期待できる大都市圏以外の地域にも厳選して投資を行います。また、物件の用途についても、大規模オフィスビルだけでなく、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても厳選して投資を行うものとします。

さらに、物件取得の際には、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上という観点から選定を行うものとし、投資口１口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行います。

（ア）本投資法人の物件選定基準

本投資法人は、以下の４つの要素を中心とする総合的な判断により、競争優位性があり、中長期における安定的な賃料（ホテル等のオペレーショナルアセットにつき運営委託方式を採用する場合は売上げとします。以下同じです。）収入の確保及び資産価値の着実な向上が期待される物件へ投資を行います。投資対象物件のうち大規模オフィスビルについては、特に賃料負担力の高い優良企業により入居の対象とされやすい、大規模プロジェクトにより開発された物件や、大規模オフィスビルの中でも視認性の高い当該サブマーケットにおけるランドマークといえる物件に対して、重点的に投資を行います。

建物規模

- 延床面積の目安

ⅰ）大規模オフィスビル

- 東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積600㎡以上
- その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

ⅱ）それ以外

- 物件ごとに個別の立地特性（当該地域の将来性を含む。）、商圏の規模及び業態ごとの標準的な規模等を総合的に考慮したうえで適正と判断される規模

- 1物件の取得価格がポートフォリオ全体の50%を超えないこと

物件クオリティ・耐震性能

- サブマーケットにおいて標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること（例えばオフィスビルについては、賃貸に適した貸付床の形状、分割対応、階高、意匠、電気容量、空調方式等）
- 新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PML値が15%未満であること

収益性

- 稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めること
- テナント（又はオペレーター）の属性、信用力、使用目的、形態及び賃料収納状況が適正であること

遵法性・環境・地質等

- 都市計画法、建築基準法等の関連法令を遵守していること、又は取得後に治癒可能であること
- 有害物質の使用状況がないこと、又はその対応策が適正であること
- 土壌汚染状況が環境基準等に適合していること

（イ）用途及び物件リターン特性（注）の違いによる分散並びに地域分散

本投資法人は、前記のとおり東京圏を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資しますが、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、それ以外の物件についても、厳選投資していきます。

（注）「物件リターン特性」とは、当初想定利回りの高低及び内部成長の見込みの大小による当該物件に係るリターンの特性をいいます。

a．用途及び物件リターン特性の違いによる分散

景気上昇局面における賃料上昇期待を有する大規模オフィスビルを主たる投資対象としつつ、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても、用途及び物件リターン特性の違いによる分散の観点から、厳選投資します。

建物規模	投資比率（注）
大規模オフィスビル	70%以上
その他	30%以下

（注）「投資比率」は、取得価格を基準とし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的にかかる比率から乖離する可能性があります。以下同じです。

b．地域分散

投資対象物件のうち大規模オフィスビルについては、東京圏のうち東京23区を最重点地域、それ以外の東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市を重点地域と位置付け、積極的に投資を行います。とりわけ、現在競争が激化している都心５区（注）以外の最重点地域及び重点地域においては賃料の上昇が見込まれ、かつ取得時の収益性が相対的に高いため、今後、このような地域における投資機会をより積極的に追求していきます。

上記以外の物件については、大都市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対象地域として投資を行うものとします。

かかる地域分散は、テナントリスク及び地震リスクの分散にも繋がるものと考えています。

（注）「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

〈投資対象地域 －大規模オフィスビル〉

投資対象地域			投資比率
大都市圏（東京圏）	最重点地域	東京23区	70%以上
	重点地域	上記以外の東京圏（東京都（東京23区以外）、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）	
大都市圏（その他大都市圏）		大阪市、名古屋市及び福岡市	30%以下
その他の投資対象地域	上記以外の政令指定都市及びそれに準ずると本投資法人が判断する都市の中心部		

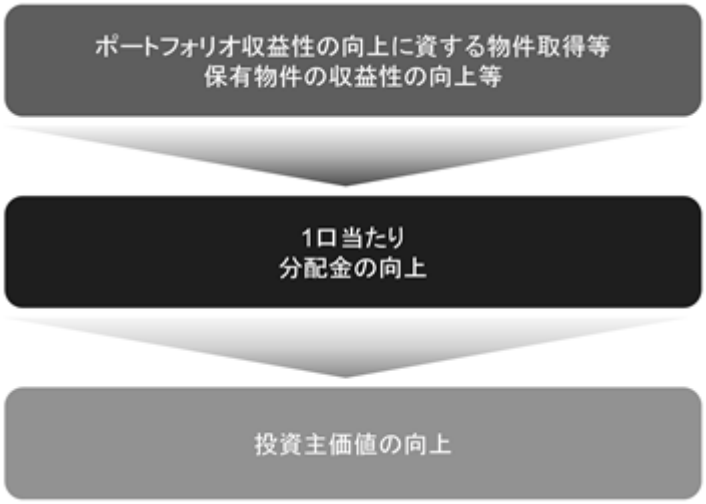
〈投資対象地域 －それ以外〉

投資対象地域
大都市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

（ウ）投資主価値の向上を目指した運用

本投資法人は、投資口１口当たりの価値向上を意識したポートフォリオを構築し、その運用を行います。本投資法人は、前記「⑤　本投資法人の成長戦略」記載のとおり、ポートフォリオの質及び収益性の向上に資する物件の取得等を通じた外部成長及び保有物件の収益性の向上等による内部成長により、運用資産の利回りの向上と資産規模・資産価値の向上及び投資口１口当たりの分配金の向上、ひいては投資主価値の向上を目指します。

＜投資主価値の向上を目指した運用のイメージ図＞



（エ）デューデリジェンス基準

本投資法人が不動産関連資産を取得する際は、予め物件の詳細な調査（デューデリジェンス）を実施するものとします。

なお、本投資法人は、専門的かつ客観的なデューデリジェンスを確保するため、エンジニアリングレポート及び環境調査レポート等を独立した第三者の調査会社等から取得し、不動産鑑定評価書を独立した第三者の不動産鑑定会社から取得します。また、その他必要に応じて専門業者を利用する場合があります。

項目		内容
経済的調査	テナント調査（注）	・テナントの賃料支払状況（延滞、敷金差押え、破産等の有無） ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその承継、転貸等の有無 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	・周辺の市場賃料、稼働状況 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の新規開発計画の動向 ・テナント誘致の可能性
	収入関係	・過去の稼働率、賃料推移 ・賃貸借契約の形態と賃料の安定性 ・賃料増額・減額の見込等の有無 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント退去の可能性と代替テナント確保の容易性 ・リーシング・運営方針
	費用関係	・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・信託報酬・損害保険料等の状況
	鑑定評価	・第三者である不動産鑑定会社からの投資対象物件の不動産鑑定評価書の取得
物理的調査	立地	・鉄道等の公共交通機関からの利便性 ・道路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・周辺の土地利用状況・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性
	建築及び設備	・仕様 ・意匠、主要構造、築年数、設計者、確認検査機関、施工業者等 ・賃貸可能面積、貸室形状、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、OAフロア、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・瑕疵・要修繕箇所の有無
	建物診断	・設計図書、建築確認通知書、検査済証、構造計算書、地積測量図等の書類の状況 ・外構、屋上、外装、設備等の現地状況 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の内容 ・耐震性能 ・地震PML値（予想最大損失率）
	建物管理関係	・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

項目		内容
法的調査	法令上の制限	・建築基準法・都市計画法等関連法令の遵守状況等 ・未届建築物、既存不適格、増改築等の有無、現状の建物の用途、消防関連法規への適合性、ボイラー・危険物貯蔵所の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無
	テナントとの契約等	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の状況 ・駐車契約、看板設置契約、アンテナ設置契約、自動販売機設置契約等の状況 ・テナントとの紛争の有無及び可能性等
	権利関係の確認	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有権の共有等）の把握、権利関係に付随する各種契約等（管理規約、共有者間の取決め等）の確認、登記事項証明書・公図の確認、道路の状況（公道・私道等）、所有権等を制約する権利の付着の有無 ・隣接地権者等との紛争の有無

（注）　ホテル等のオペレーショナルアセットの場合は、オペレーターの運営能力、実績、信用力、オペレーターとの契約に係る契約形態、契約内容、オペレーターの代替性等の調査を行います。

（オ）投資判断基準

不動産関連資産の取得に際しては、前記「（ア）本投資法人の物件選定基準」及び「（エ）デューデリジェンス基準」を踏まえ、対象不動産関連資産について多面的な分析を行った上で投資判断を行います。

なお、投資判断における主要な分析項目は以下のとおりです。

分析項目	目　的
取引概要	・売主の状況確認 ・取引条件及びスケジュールの確認
投資分析	・不動産関連資産の投資基準への適合性の確認 ・不動産関連資産の収益・費用の過去実績、適正性及び将来予測 ・想定収支に基づく対象不動産関連資産の将来収支の検証 ・不動産特性を踏まえた成長戦略の策定 ・現行賃料、想定賃料及び将来予測の検証（賃貸事例等を参考に対象不動産関連資産の地域性・個別性等を考慮し、リサーチ・チームの分析を踏まえて設定） ・取得価格算出におけるキャップ・レート（注）の検証（取引事例等を参考に対象不動産関連資産の地域性・個別性等を考慮して設定） ・中長期的な資本的支出の見込み及び計画
ポートフォリオ分析	・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、用途分散、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム（NOI）、資本的支出等）
リスク分析	・不動産関連資産におけるデューデリジェンス等の結果、抽出されたリスクの把握とその対応策を検討及び受容可能なリスクの検討 ・取引関係者に起因するリスクの確認
ストラクチャー概要	・取引関係者（PM会社、BM会社及び不動産信託受託者（対象不動産が不動産信託受益権の場合）を含みます。）の選定 ・不動産関連資産の取引に係るストラクチャー及び各取引関係者との間で締結する契約内容等の確認

分析項目	目　的
ファイナンス	・必要資金額の算出（初期修繕を伴う不動産関連資産の場合はその金額を含みます。）及び資金調達方法の検討 ・ファイナンスのポートフォリオ収支への影響の分析、本投資法人の財務方針との整合性の確認

（注）「キャップ・レート」とは、安定的な賃貸収支の想定に基づくNOIに対する恒久的な還元利回り（永久還元利回り）をいいます。

（カ）フォワード・コミットメント等を行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約をいいます。）及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント等」といいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

また、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合、これに準じた取扱いを行うこととします。

ａ．解約条件等、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を適切に公表するものとします。

ｂ．市場環境、資金調達環境及び本投資法人の事情等を勘案した上で必要に応じて随時策定する、フォワード・コミットメント等をした物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを遵守するものとします。また、上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比べて過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等となることのないよう慎重に検討するものとします。

ｃ．フォワード・コミットメント等をした物件のコミットメント期間中の価格変動リスクが投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定等の結果（当該物件建物が未竣工であり、鑑定評価が取得できない場合は、価格調査の結果）を公表するものとします。

（キ）不動産関連ローン等資産への投資

本投資法人は、収益獲得機会の多様化により中長期的な安定的収益の確保に資することを目的として、総資産の５％以下の範囲内において、不動産関連ローン等資産にも厳選して投資を行うことができるものとします。但し、不動産関連ローン等資産への投資は、不動産関連ローン等金銭債権の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ、その担保又は裏付け資産となる不動産その他の資産が本投資法人の投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。

⑦　財務方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とします。

エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定します。

デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮しLTVを40%から50%の範囲内で運営する方針です（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性があります。）。また、返済期限、借入先を分散させること及び調達コストを見極めた上で借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行います。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築します。

また、資金調達手段の分散のため、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行についても市場環境を見極めた上で検討します。

さらに、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断します。

⑧　投資主利益を追求したガバナンス体制

（ア）投資主利益と連動した運用報酬体系の導入

本投資法人は、各営業期間の総資産、調整後EPU（注）をベースとした資産運用報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社の利益を共通化することで、投資主利益を重視した投資運用を企図しています。

（注）「調整後EPU」については、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／②　本資産運用会社への支払報酬／（イ）運用報酬②」をご参照下さい。

＜運用報酬体系＞

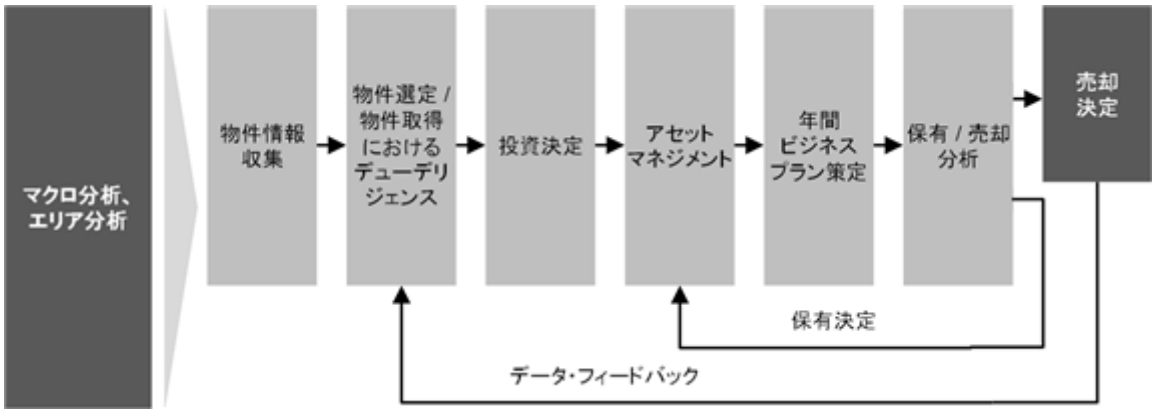
調整後EPUに連動	資産運用報酬の一部を調整後EPUに連動させる報酬体系を採用することにより、投資主と利益を共有することで、資産運用会社による投資主利益を重視した投資運用を図っています。

期中運用報酬①（年率）	期中運用報酬②
総資産額×0.30%（上限料率）	調整後EPU×NOI ×0.0017%（上限料率）

取得報酬	譲渡報酬
取得価格×1.00%（上限料率） （利害関係人等との取引に係る料率は 0.50%（上限料率））	譲渡価格×0.50%（上限料率） （利害関係人等との取引に係る料率は 0.25%（上限料率））

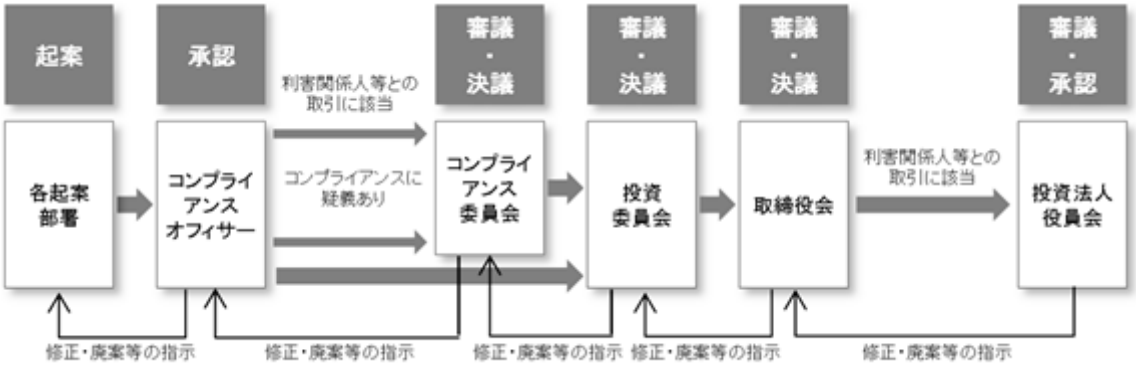
（イ）確立された運用プロセス

本資産運用会社は、インベスコ・グループにおいて確立されたプロセスに基づき運用を行います。確立された運用プロセスに従って運用を行うことにより、インベスコ・グループにおいて蓄積されたノウハウを最大限活用することができ、結果として最良の運用を行うことができるものと考えています。



（ウ）本投資法人の意思決定プロセス

本投資法人は、投資主利益の最大化を追求することを経営目標に、物件取得、運用をはじめとした重要な意思決定においては、下記の複層的なプロセスによる運用を行っています。本資産運用会社においては、投資委員会の委員のうちの１人は不動産鑑定士である外部委員が、コンプライアンス委員会の委員のうちの１人は弁護士又は公認会計士である外部委員が、それぞれ就任するものとされており、かかる体制も本投資法人の意思決定プロセスの公正性を高めるものと考えています。



（エ）利害関係人等取引の排除

インベスコ・グループにおいて、日本での不動産関連業務を行っているのは本資産運用会社のみです。従って、本投資法人は、日本において、不動産付帯業務（仲介、プロパティ・マネジメント、ビルマネジメント等）において利害関係人等との取引を基本的に行いません。

本投資法人とインベスコ・グループの日本国内における業務範囲のかかる関係は、本投資法人が公正な取引を行う基礎になるものと考えています。

⑨　資産管理方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益を確保し、運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、テナント満足度を高めることを目的とし、以下の方針に基づいて、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

（ア）年度運用計画の策定及び管理

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインに基づき、本投資法人の個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての年度運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施します。なお、年度運用計画の策定に当たっては、原則としてPM会社（又はオペレーター）の協力を得て運用資産毎の詳細を検討します。

年度運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとします。

年度運用計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとします。

（イ）リーシング・マネジメント

テナントに対するリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃貸条件の設定を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。また、テナント構成に関しては、個別物件はもとより、ポートフォリオ全体における影響も勘案した上でリーシング活動を行うものとします。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係をチェックし、契約締結の可否を判断するとともに、併せて当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力（必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得）を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。また、居住目的の個人が賃借人となる場合は、勤務先の状況、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとします。

なお、ホテル等のオペレーショナルアセットについては、その収益性がオペレーターの運営能力に依拠する側面が大きいことから、オペレーターの選定に当たっては、運営方針、運営実績、財務状況等を総合的に考慮するものとします。

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、直接又はPM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

特にポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、同時期に退去することによって一時的に空室率が高い水準に至るリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散を検討の上、空室リスクがポートフォリオ全体に与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

（ウ）プロパティ・マネジメント及びビルマネジメント

ａ．選定の基準及び手続

本投資法人は、保有資産の運営・管理等の外部委託に関してPM会社やBM会社を選定するに際しては、本資産運用会社の社内規程である「業者選定規程」に従うものとします。本資産運用会社は、同規程に従い、一定の要件を満たす業者をリストに登録し、その中から複数の業者を選択の上、入札により委託業者を選定することを基本とします。

物件の取得時の既存のPM会社やBM会社についても（必要な場合には、他の権利者等の関係者と協議の上）、業務内容の妥当性を調査し、入札による入替えを検討します。但し、当該資産の適正な運営の継続を考慮し、取得時におけるPM会社、BM会社との業務委託契約を一定期間継続することがあります。

また、運用資産の権利形態により、他の権利者（共有者等）との合意形成が必要である資産については、合意形成が可能な範囲内で同規程に従った運営を行うものとします。

ｂ．PM会社の監理・監督

各PM会社は、予算管理、テナント誘致、テナント管理、賃貸借契約の交渉、クレーム処理及び修繕維持等の業務を行います。本資産運用会社は、長年の運営で培った経験に基づいて構築したプロパティ・マネジメント業務全般に対する監理・監督ノウハウを利用し、年に１回のプロパティ・マネジメント委託先に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導するなどの、PM会社の監理・監督を行うものとします。

ｃ．BM会社の監理・監督

BM会社は清掃、建物設備の維持・管理等の業務を行います。BM会社が、不動産の価値の維持・向上やテナント満足度の向上のため重要な役割を担うことに鑑み、本資産運用会社は、長年の運営で培ったその経験に基づいて構築したビルマネジメント業務全般に対する監理・監督ノウハウを利用し、年に１回のビルマネジメント委託先に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導するなどの、BM会社の監理・監督を行うものとします。

（エ）修繕計画及び資本的支出計画

中長期にわたり、運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画をPM会社と協議の上作成し、必要な修繕・資本的支出を行います。

修繕計画及び資本的支出計画の策定は、競合物件との差別化、テナント満足度の向上に向けた政策上の観点のみならず、ポートフォリオ全体の減価償却費をも勘案して行うものとします。

（オ）付保方針

ａ．損害保険等

火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故によ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、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）を、原則として入札により業者選定をした上で付保するものとします。

ｂ．地震に関する保険

我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値（注）が15%超となる場合は、PML値が15%超の各物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

（注）「PML値」とは、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（475年に一度起こる可能性のある大地震＝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受けるのかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。また、「ポートフォリオPML値」とは、ポートフォリオ全体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値をいいます。

（カ）売却方針

本投資法人は、中長期的にわたって運用資産を保有し、収益の維持・向上を図ることを基本方針としているため、原則として短期的な売却は行わないこととします。

但し、例外的に、バルクセールにより複数物件を取得した場合における付属的な物件で中長期的に保有すべきでないと判断される物件や、本投資法人のポートフォリオ全体の目標と実際の分散状況、その時点での市場環境、当該物件のテナント動向や市場競争力等を総合的に分析した上で、早期の処分が適切であると判断した物件については、当該時点で売却を行うことがあります。

⑩　開示方針

（ア）本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

（イ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ウ）専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（エ）投信法、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

⑪　ESG方針

本投資法人は、本資産運用会社及び本資産運用会社が属するインベスコ・グループのサステナビリティの考え方を共有しています。本投資法人は、ESG（Environment「環境」、Social「社会」、Governance「企業統治・ガバナンス」）に対して十分に考慮した規律あるアプローチをすることで、社会・環境への責任と投資家のニーズを満たすことを両立させ、受託者責任を遂行できると考えています。さらに、本投資法人はESG投資を通じて、企業価値と社会的価値の持続的な成長を目指すことが、ひいては中長期的な投資主価値の向上につながるものと考え、サステナビリティの向上に資する取り組みを推進します。

（２）【投資対象】

以下は、本投資法人の投資対象とする特定資産等（規約第29条）を示したものです。

① 投資対象とする資産

（ア）不動産関連資産（規約第29条第１項）

本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

ａ．不動産

ｂ．次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

（ｉ）不動産の賃借権

（ii）地上権

（iii）外国の法令に基づくａ．又は（ｉ）若しくは（ii）に掲げる資産

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

（ｖ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は（iii）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

（vi）不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うａ．不動産又は（ｉ）乃至（ｖ）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「不動産匿名組合出資持分」といいます。）をいいます。）

（vii）信託財産を主として（vi）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

（viii）外国の法令に準拠して組成された（iv）乃至（vii）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ix）投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産の全てが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。）が発行する株式又は出資

ｃ．不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（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むものとします。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（ｉ）優先出資証券（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をいいます。）

（ii）投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（iii）投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（iv）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（ｖ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に規定する匿名組合出資持分に関するものをいいます。）

（vi）外国の法令に準拠して組成された（ｉ）乃至（ｖ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（イ）その他の特定資産（規約第29条第２項及び第３項）

本投資法人は、（ア）に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産（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むものとします。）に投資します。

ａ．次に掲げる特定資産

（ｉ）預金

（ii）コールローン

（iii）国債証券（金融商品取引法第２条第１項第１号に定めるものをいいます。）

（iv）地方債証券（金融商品取引法第２条第１項第２号に定めるものをいいます。）

（ｖ）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第２条第１項第３号に定めるものをいいます。）

（vi）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第２条第９項に定めるものをいいます。）

（vii）社債券（金融商品取引法第２条第１項第５号に定めるものをいいます。）

（viii）譲渡性預金証書

（ix）貸付信託の受益証券（金融商品取引法第２条第１項第12号に定めるものをいいます。）

（ｘ）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第２条第１項第15号に定めるものをいいます。）

（ｘｉ）（ア）ａ．及びｂ．（ｉ）乃至（ｖ）又は（vii）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。）

（ｘii）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

（ｘiii）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、（ｘｉ）乃至（ｘiii）を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）

（ｘiv）金銭債権（本項においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、（イ）において別途定めるものを除きます。）

（ｘｖ）株券（金融商品取引法第２条第１項第９号に定めるものをいいます。）

（ｘvi）外国又は外国の者の発行する証券又は証書で（iii）乃至（vii）又は（ix）、（ｘ）若しくは（ｘｖ）に掲げる証券又は証書の性質を有するもの

（ｘvii）海外不動産保有法人に対する金銭債権

（ｘviii）信託財産を主として（ｉ）乃至（ｘvii）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

（ｘix）有価証券（金融商品取引法第２条第１項に定める有価証券及び同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。但し、本①において上記（ｘviii）までに記載するものに該当するものを除きます。）

（ｘｘ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ｘｘｉ）公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

ｂ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ウ）特定資産以外の資産（規約第29条第４項）

本投資法人は、（ア）及び（イ）の他、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる後記の権利等に投資することができるものとします。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（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．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｃ．動産（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。）に定めるものをいいます。また、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

ｄ．温泉法（昭和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等

ｅ．特定出資（資産流動化法第２条第６項に定めるものをいいます。）

ｆ．民法上の組合の出資持分（本①において上記ｅ．までに記載するものに該当するものを除きます。）

ｇ．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

ｈ．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もの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｉ．地役権

ｊ．規約に基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる資産とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。但し、本①において上記ｉ.までに記載するものに該当するものを除きます。）

ｋ．国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、本①において上記ｊ.までに記載するものに該当するものを除きます。）

ｌ．その他不動産関連資産等へ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

（エ）投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利（規約第29条第５項）

本投資法人は、（ア）乃至（ウ）の他、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができるものとします。

② 投資基準及び地域別等による投資比率

投資基準及び地域別等による投資比率については、前記「（１）投資方針／ ⑥ 本投資法人の投資方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする他、金銭の分配に当たっては、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則に従うものとします（規約第35条第１項）。

① 利益の分配

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法に準拠して決算期毎に計算される利益（投信法第136条第1項に規定する利益であって、貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。）の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（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（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、買換特例圧縮積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向、本投資法人による資産取得及び資金調達が１口当たり分配金額に及ぼす影響その他の事情を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税負担の課税負担を軽減することができる場合、前記①（イ）で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができるものとします。また、前記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第35条第２項）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の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、投資口の口数に応じて分配するものとします（規約第35条第３項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第４項）。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（ア）前記「（２）投資対象／① 投資対象とする資産／（イ）その他の特定資産／ａ．次に掲げる特定資産」（ｘⅳ）に掲げる金銭債権及び（ｘⅸ）に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連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30条第１項）。

（イ）前記「（２）投資対象／① 投資対象とする資産／（イ）その他の特定資産／ｂ．デリバティブ取引に係る権利」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、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、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30条第２項）。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

（ア）本資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の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、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業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（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）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（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

前記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３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な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（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。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、国外の特定資産につきその所在国の法令等により取引に制限がある場合等において、専ら当該取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合を除き、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、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当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

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

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

（エ）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

（ア）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。

（イ）借入れ及び投資法人債

ａ．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、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。）からの借入れに限るものとします（規約第36条第１項）。

ｂ．ａ．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第２項）。

ｃ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ２兆円とし、その合計額が２兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

（ウ）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」をご参照下さい。

（エ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下においては、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）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、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、特に記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらの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、分配金の額が減少し、又は本投資口・本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
（ア）投資口の商品性に係るリスク
（イ）換金性・流動性に係るリスク
（ウ）市場価格の変動に係るリスク
（エ）金銭の分配に係るリスク
（オ）投資口の希薄化に係るリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
（ア）投資法人の組織運営に係るリスク
（イ）投資法人の制度に係るリスク
（ウ）インサイダー取引規制に関するリスク
（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク
（オ）不動産の取得方法に係るリスク

③ 本投資法人の運用方針に関するリスク
（ア）運用資産の地域的偏在に関するリスク
（イ）余裕資金の運用に係るリスク
（ウ）物件の取得競争に係るリスク

④ 不動産に係るリスク
（ア）不動産の流動性に係るリスク
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
（エ）土地の境界等に係るリスク
（オ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク
（カ）マスターリースに係るリスク
（キ）オペレーターに係るリスク
（ク）PM会社、BM会社等に係るリスク
（ケ）不動産の運用費用の増加に係るリスク
（コ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
（サ）建築基準法等の規制に係るリスク
（シ）共有物件に係るリスク
（ス）区分所有建物に係るリスク
（セ）借地権に係るリスク
（ソ）開発物件に係るリスク
（タ）底地物件に係るリスク
（チ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ツ）地球温暖化対策に関するリスク

（テ）不動産の所有者責任に係るリスク
（ト）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
（ナ）テナント集中に係るリスク
（ニ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ヌ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
（ネ）売主の倒産等の影響に係るリスク
（ノ）不動産の売却における制限に係るリスク
（ハ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

⑤　不動産信託受益権に係るリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク
（ウ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
（エ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
（オ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑥　匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に係るリスク

⑦　海外不動産投資に係るリスク

⑧　税制に係るリスク
（ア）導管性要件に係るリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に係るリスク

⑨　減損会計及び資産除去債務に関する会計基準の適用に係るリスク

⑩　自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

⑪　本投資法人投資口のスクイーズアウトに関するリスク

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
（ア）投資口の商品性に係るリスク

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

投資口は、投資額の保証がなされる商品ではなく、金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

（イ）換金性・流動性に係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は同取引所外において、売却することが必要となります。

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。

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、上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ウ）市場価格の変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、不動産投資信託証券の市場価格が下落するおそれがあります。特に、感染が世界的に拡大している新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動は停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も影響を受けています。今後、新型コロナウイルス感染症の更なる拡大やその長期化、政府による緊急事態宣言やこれに伴う地方自治体の措置や要請等により、更なる経済活動の抑制又はその長期化が生じ、金融商品市場や本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

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

また、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口１口当たりの純資産額が減少することがあり、更には市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。更に、投資口の大口保有者が大量に保有投資口を売却した場合には、需給のバランスにより市場価格が大幅に下落する可能性があります。

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

また、本投資法人債は、金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（エ）金銭の分配に係るリスク

本投資法人は前記「２　投資方針／（３）分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行いますが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に係るリスク

本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、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の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口１口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、今後、追加発行がなされる場合、投資口１口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に係るリスク

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

ｂ．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入れ及び本投資法人債の発行を行います。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び本投資法人債発行の限度額を、それぞれ２兆円とし、かつ、その合計額が２兆円を超えないものとしています（規約第36条第３項）。

借入れ及び本投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件（後記「⑧　税制に係るリスク／（ア）導管性要件に係るリスク」をご参照下さい。）を満たすためには、その借入先を租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家である適格機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入れ及び本投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあり、本投資法人の借入金についても、上記のような約束や制限が課されています。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、借入れや本投資法人債について、保有する運用資産又はその裏付けとなる資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入れの弁済又は本投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を強いられ、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。

また、契約上金利が固定されておらず一定の指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があり、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

更に、保有資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定される場合があるため、予測しがたい経済状況の変更により本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れの他、本投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。本投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、発行済の無担保投資法人債についても、担保提供制限条項が規定されています。また、本投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

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

ｃ．投資法人の倒産リスク及び登録取消リスク

本投資法人も、一般の法人と同様、債務超過に至る可能性を否定することができません。本投資法人は、現行法上、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。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主及び投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

（イ）投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

ａ．本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を必ずしも維持できるとの保証はありません。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を経営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者は、投資法人の設立時及び設立後新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないこととの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主及び投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

ｂ．資産の運用に係るリスク

（ｉ）収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

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

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

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

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

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

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

（ii）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（iii）本資産運用会社の運用能力に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、本投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要があり、本資産運用会社は投信法及び金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、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、資産運用委託契約を解約し、本資産運用会社を解任することができる他、投信法上、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、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された本資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

（iv）本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

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

また、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人、ファンド等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他に、私募ファンド等の資産運用を行っており、本投資法人とファンド等の投資対象が競合する場合があります。そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資法人及びファンド等につきそれぞれ運用担当者を定め、投資法人とファンド等の運用担当は兼務できないものとするとともに、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／⑤　本資産運用会社の意思決定手続／ｂ．運用資産の取得に関する事項」に記載する不動産等案件情報に関するローテーション・ルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得検討を優先して行う各ファンド等を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンド等との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルール（かかるルールは変更される可能性があります。）により、本投資法人以外のファンド等が優先して物件の取得検討を行うことがあります。これにより、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本資産運用会社の親会社を含むインベスコ・グループは、本資産運用会社以外において日本での不動産関連事業を行っておらず、本資産運用会社以外のインベスコ・グループ各社が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、あるいは、自身により投資活動を行うことは原則としてありませんが、例外的に、インベスコ・グループ各社又はインベスコ・グループ各社がその運用を行う不動産ファンド等が前記取引に関与する場合があります。そのような場合に、本資産運用会社以外のインベスコ・グループ各社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は行為を行う可能性を否定することはできません。

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

（ｖ）本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に係るリスク

規約に規定されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。かかる運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）インサイダー取引規制に関するリスク

上場投資法人の投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の適用対象であり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されており、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、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おそれがあります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

（オ）不動産の取得方法に係るリスク

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

③　本投資法人の運用方針に関するリスク

（ア）運用資産の地域的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／⑥　本投資法人の投資方針／（イ）用途及び物件リターン特性の違いによる分散並びに地域分散／ｂ．地域分散」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、本投資法人の重点投資対象資産である大規模オフィスビルについて、東京23区をはじめとする東京圏を重点投資対象地域として設定しています。従って、東京圏における経済状況の停滞又は悪化、不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（イ）余裕資金の運用に係るリスク

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

（ウ）物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、J-REITによる取得活動及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極化しており、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。更に、本資産運用会社が新たなファンド等の運用を開始し、投資対象が本投資法人と競合する場合には、ローテーション・ルールにより物件取得が出来ない可能性があります。また、本投資法人は、特定の不動産開発事業者等との間でコンサルティング契約、サポート契約等の契約を締結しないため、これらの契約に基づき不動産の売却情報の提供を受けることはできません。これらに起因して、希望する物件の取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、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。

④　不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産は、後記「５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの」に記載の不動産信託受益権です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「⑤　不動産信託受益権に係るリスク」をご参照下さい。

（ア）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューデリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下し、売買価格が下落する可能性があります。加えて、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によってもその市場価格が変動します。従って、本投資法人が不動産を処分する場合にも、希望どおりの価格や時期等で売却できない可能性があります。

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

（イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。従って、かかる鑑定評価及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析に係る報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

マーケットレポートは、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、本投資法人が保有し、又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵又は契約不適合等が取得後に判明するおそれもあります（建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。）。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、前記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

他方で、民法改正法の施行日である2020年４月１日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります（買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。）。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合には、前記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

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

本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会

社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）、地震リスク分析に係る報告書等を取得し、欠陥及び瑕疵等の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる前記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵等について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

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

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

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

（エ）土地の境界等に係るリスク

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

（オ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人が不動産を保有する場合には、本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接保有する不動産の賃料収入です。また、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益からなる配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。

このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．不動産の稼働状況に係るリスク

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

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

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

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

b．テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

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

c．賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、テナントとの一般的な賃貸借契約では２年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する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べて低下するとともに、前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。

更に、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては、借地借家法（平成３年法律第40号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額について協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払いを請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払いを受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払いのリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、前記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比べて契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。他方で賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

d．変動賃料に関するリスク

テナントとの賃貸借契約において、賃料の全部又は一部をテナントの収益等に応じた変動賃料とする場合には、テナントの収益等の悪化が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人においては、変動賃料を採用する場合、最低保証賃料（固定賃料部分）を設定することによりテナントの収益等の悪化による影響を抑制するよう努めますが、最低保証賃料の水準が低い場合には十分な収益が得られない場合があり、また、最低保証賃料を超える収益を見込んでいた場合には実際の収益との間に乖離が生ずる可能性があります。

また、変動賃料を採用する賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上げ等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得るうえ、テナントが売上げ等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e．テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、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。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（カ）マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人（マスターリース会社）に一括して賃貸することがあります。このように、マスターリース会社に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用不動産に入居する転借人（エンドテナント）を自己の意思により選択できなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があります。

また、パススルー型マスターリース契約の場合、エンドテナントの信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、マスターリース会社が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、エンドテナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、エンドテナントがマスターリース会社側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をも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悪影響を及ぼすこととなります。

一方、固定型マスターリース契約においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はエンドテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、転貸借契約に基づきマスターリース会社に敷金・保証金等が預託される場合であって、これらが本投資法人又は信託受託者に預託されないときは、マスターリース会社の倒産により、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントから敷金返還請求を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

（キ）オペレーターに係るリスク

本投資法人は、ホテルをはじめとするいわゆるオペレーショナルアセットに投資することがあります。ホテル事業その他かかる資産において行われる事業の成否は、オペレーターの能力、経験、ノウハウに大きく依拠することになりますが、オペレーターにおいてかかる事業の遂行に必要な人的・財務的基盤が維持される保証はありません。また、オペレーターの義務違反若しくは信用状況の悪化により賃貸借契約若しくは運営委託契約の解除を余儀なくされ、又はオペレーターの都合によりこれらの契約が解約された場合、後継のオペレーターを探索する必要がありますが、適切な後継オペレーターを確保できる保証はありません。

オペレーショナルアセットに係る不動産収益はホテル事業その他当該資産において行われる事業の業績に依拠することになり、業績の悪化は不動産収益に直接の影響をもたらします。また、本投資法人は、オペレーショナルアセットに投資する場合、賃貸方式のみならず運営委託方式を採用することもありますが、運営委託方式の場合、固定賃料による下支えがないことから、業績悪化がもたらす不動産収益への影響は賃貸方式を採用する場合に比して大きくなる場合があります。

（ク）PM会社、BM会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、PM会社やBM会社等（以下、併せて「PM会社等」と総称します。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社等の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、本資産運用会社の内規である「業者選定規程」に従い、活動履歴、信用力等の調査を経て一定の要件を満たす業者をリストに登録し、その中から過去に委託実績のある業者等複数の業者を選択の上、入札によりPM会社等を選定する方針ですが、選定に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社等における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。また、PM会社等は、一般に、本投資法人以外の顧客からもプロパティ・マネジメント業務等を受託するため、テナントへのリーシング等において、本投資法人と他の顧客との利益相反が生じる場合があります。本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務委託契約や建物管理委託契約において、PM会社等につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、PM会社等に対して改善を求め、又はPM会社等との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、PM会社等が交代する場合、後任のPM会社等が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてPM会社等が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。また、テナントからの賃料が、PM会社経由で支払われる場合、PM会社の倒産等により、不動産信託受託者又は本投資法人においてPM会社から賃料の引渡しを受けることができず、本投資法人が損害を被る可能性があります。

（ケ）不動産の運用費用の増加に係るリスク

不動産の運用に関する費用においては、不動産管理費用、減価償却費、保険料、水道光熱費等、金額が比較的固定されたものが多いため、賃料が減少した場合、かかる費用の減少が実行できないことにより、本投資法人の利益が大きく減少することがあります。また、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もありますが、その場合に、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を、賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

（コ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

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

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起こった場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値が15%超の場合は、PML値が15%超の各物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。但し、地震保険を付保しても人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。また、個々の物件の具体的事情により、保険の提供が受けられず、当該物件につき地震保険を付保できない可能性もあります。

（サ）建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、都市計画法、道路法、航空法、文化財保護法、海岸法等の様々な規制のもとにあり、更に国の法令に加えて、各地方公共団体の条例や行政規則等によって、建築に制限が加わり、又は駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務が課される等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加し、又は増改築や再建築の際に既存の建物と同様の建蔽率や容積率等を確保できない可能性もあります。

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

以上の他、土地収用法や土地区画整理法、都市再開発法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。また、都市計画法や地区計画の変更により既存の建物が既存不適格となることによって、再建築が制限されることもあります。

（シ）共有物件に係るリスク

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

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

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差押え、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差押えられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払いや返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等についても、他の共有者が債務を履行しない場合は、同様の問題があります。

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

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

（ス）区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。区分所有者の集会は少なくとも毎年１回開催され、集会の議事は区分所有法又は管理規約等で別段の定めがない限り区分所有者及び議決権の各過半数で決しますが、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部であって本投資法人単独では前記決議要件を満足できない場合、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。また、区分所有者間での管理規約等又は権利関係に関する紛争が発生する危険もあります。

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

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人が専有部分を取得する場合や処分する場合には、かかる手続を履践する（又は売主により履践される）必要があります。

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

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。

また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（セ）借地権に係るリスク

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

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

更に、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、又は競売等が借地権に先立ち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いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、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。

（ソ）開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性及び竣工前の不動産等を取得する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件を取得する場合に比べて、ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、ｄ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｅ）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｆ）開発過程において事故が生じる可能性、ｇ）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、ｈ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等のリスクがあります。これらの結果、竣工後における物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（タ）底地物件に係るリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地物件を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払いが、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合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。借地契約において賃料等の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質の有無を検査する必要が生じ、又は有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。更に、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接的に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

更に、原子力発電所の事故等により、運用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乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該運用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、当該運用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、更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）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の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。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施し、又は排出権若しくは再エネクレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（テ）不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

（ト）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオは18物件により構成され、各保有資産の取得価格が取得価格の総額に占める割合は、最も割合の大きいもので約15.4%、最も割合の小さいものでも約0.8%となっています。従って、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはその主要なテナントの財政状態及び経営成績が悪化し中途解約等により退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ナ）テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や賃料の減額の要求に応じざるを得ないことにより、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、一度に多額の敷金等の返還を余儀なくされ、かつ、稼働率が急激に低下するため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化すること、また、場合によっては多額の減損損失の計上が必要となることがあります。

広い面積を一度に賃借するテナントを誘致することは困難な場合があり、また、複数のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があり、場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、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。

（ニ）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当たり、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、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、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。

（ヌ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

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

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

（ネ）売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

また、前記否認又は取消の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）との関係でも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が、売主と本投資法人との間の売買について否認又は取り消される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります。

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

（ノ）不動産の売却における制限に係るリスク

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

（ハ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

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

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

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

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

⑤　不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、2007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、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、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（平成18年法律第109号）第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。

他方で、旧信託法のもとでは、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。また、不動産信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は信託受益者にその賠償を請求することができます。不動産信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができる他、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は信託受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。新信託法のもとでは、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と不動産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不動産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（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、そ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。

（イ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されることがあります。更に、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

（ウ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

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

但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合は、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、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

（エ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うに当たり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託

受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

（オ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法のもとでは所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法のもとでは信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法のもとでは、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれのもとでも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。

⑥　匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資を行うことがあります。これらの場合、本投資法人が投資した金銭を、投資先たる匿名組合や特別目的会社が不動産その他の資産に投資することになりますが、当該資産に係る収益が悪化した場合、当該資産の価値が下落した場合、当該資産が想定した価格で売却できない場合、意図されない課税が生じた場合等には、想定した配当又は利払を受けられなくなる場合があるほか、本投資法人が投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、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については、法令上又は契約上その譲渡が禁止又は制限される場合があり、また、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、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合や特別目的会社が取得・保有する不動産その他の資産に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該資産を取得できる保証はありません。

⑦　海外不動産投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産に対する投資を行うことが可能です。本投資法人は、本書の日付現在において、海外不動産投資を行っておらず、また、具体的に海外不動産投資を検討しているものでもありませんが、今後海外不動産に投資する場合には、法務・会計・税務上の取扱いが国内不動産への投資とは異なることに伴うリスクや、外国為替相場の変動に伴うリスク、海外不動産等の取得並びに管理・運用につき国内不動産とは異なる体制及びノウハウが必要となることに伴うリスク等、様々なリスクを伴います。本投資法人が今後海外不動産投資を行う場合には、これらのリスクを勘案して慎重に検討及び運用を行いますが、これらのリスクを回避できる保証はなく、結果として本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　税制に係るリスク

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

（ア）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、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、配当等の額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の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件については、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い／②　投資法人の税務／（ア）配当等の額の損金算入」をご参照下さい。

ａ．会計処理と税務上の取扱いの不一致によるリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90％超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

ｂ．資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず、一定の理由により配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する必要が生じます。しかしながら、導管性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、配当の金額が租税特別措置法施行令第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90％超とならない計算期間が生じる可能性があります。

ｃ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロに定めるものをいいます。以下「⑧　税制に係るリスク」において同じです。）のみから行うことという要件があります。従って、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、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、あるいは、保証金又は敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。

ｄ．同族会社に係る導管性要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるもの（発行済投資口の総数又は議決権総数の50％超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されている投資法人）に該当していないことという要件については、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、結果として満たされなくなる計算期間が生じる可能性があります。

ｅ．投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は、50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる計算期間が生じる可能性があります。

（イ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少する可能性があります。

⑨　減損会計及び資産除去債務に関する会計基準の適用に係るリスク

減損会計とは、主として土地・建物等の固定資産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産除去債務とは、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいいます。資産除去債務の発生時には、除去に要する割引前の将来キャッシュ・フローを見積り、その現在価値を負債として計上することになります。

これらの基準の適用において、会計処理と税務処理の不一致が生じる可能性がありますが、詳細は前記「⑧税制に係るリスク／(ア)導管性要件に係るリスク／a．会計処理と税務上の取扱いの不一致によるリスク」をご参照下さい。

⑩　自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

一般的に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人及び本資産運用会社の対応のみで回避することは困難であり、これらの感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に重大な悪影響が生じる可能性があります。また、かかる事態においては、本資産運用会社は、テレワーキングシステムを活用した業務形態その他当該事態を踏まえた業務形態に移行することがあり、これにより従前どおりの業務効率を維持できる保証はなく、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が生じる可能性があります。

現在、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響、これを受けた政府や地方自治体の施策等により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。今後、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの財務状況の悪化や、テレワーキングの進展によるオフィススペース需要の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。加えて、本投資法人の保有資産はオフィス中心ではあるものの、保有資産の一部にホテル及び商業施設が含まれており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大やその長期化による売上げ低迷に伴い、これらの資産に係るテナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性もあります。

また、本資産運用会社は、役職員の新型コロナウイルス感染症への感染防止のため、テレワーキングシステムを活用した業務形態を推奨していますが、これにより従前どおりの業務効率を維持できる保証はなく、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が生じる可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の収束時期は依然として不透明であり、今後の影響については予測し難いことから、上記の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑪　本投資法人投資口のスクイーズアウトに関するリスク

前記「１　投資法人の概況／(1)　主要な経営指標等の推移／②　事業の概況／（ウ）決算後に生じた重要な事実　a. インベスコ・グループによる本投資法人に対する公開買付け」に記載のとおり、インベスコ・グループに属するIRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社（公開買付者）による本公開買付けは成立しましたが、本公開買付け後に公開買付者が所有する本投資法人の議決権は本投資法人の総議決権の３分の２未満となります。公開買付者は、引き続き本投資法人投資口の非公開化を進める方針としており、本公開買付け成立後に投資主総会を開催し、投資口の併合の議案を含むスクイーズアウト手続の承認を諮ることを予定しているとのことですが、公開買付者が所有する本投資法人の議決権が総議決権の３分の２に満たないことから、投資口の併合に係る議案が投資主総会において可決承認されない可能性があります。公開買付者としては、当該投資主総会の基準日前に、当該時点における公開買付者の投資口の保有状況やその他の投資主の構成等を踏まえて、スクイーズアウト手続が実施される確度を高めるため、法令の許容する範囲・方法において本投資法人投資口を市場内取引又は市場外相対取引により取得することを検討しており、また、当該投資主総会においてスクイーズアウト手続が承認されない場合であっても、最終的に本投資法人投資口の全てを取得することを目的として、本投資法人投資口の市場での買付けを含めた本投資法人投資口の非公開化に向けた施策を講じる方針であるとのことですが、本書の日付現在においては、上記いずれについてもその具体的な手法について決定しているわけではありません。したがって、本投資法人投資口に係るスクイーズアウト手続が公開買付者が公表している条件により実施される保証はなく、また、スクイーズアウト手続が実施される場合においてもその時期が遅れる可能性があります。

（２）投資リスクに関する管理体制

前記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上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の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等との取引については、本資産運用会社が定める社内規程に従ってなされ、本投資法人の役員会の承認を得てはじめて取引を実行することができることとされており、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

また、本投資法人は、内部者取引等管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

②　本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、その社内規程としてリスク管理規程を制定し、原則としてレベルの異なる複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

（ア）本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社及びBM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

（イ）本資産運用会社は、取締役会規程及び投資委員会規程その他社内規程を定めて取締役会、投資委員会等による本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスへの関与の明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

（ウ）本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアル（本編及び業務編）を定めて、コンプライアンスオフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及び利害関

係人等取引規程に定める利害関係人等との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

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

（オ）本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理体制及びリスクが顕著化した場合等の手順を定め、運用資産の適正な運用に努めています。日本における代表者をリスク管理の総責任者とし、部署の責任者が部署特有のリスクをそれぞれ管理しています。リスクの管理状況については適宜マネージャー・ミーティング又は取締役会に報告する体制を構築しています（マネージャー・ミーティングで報告された事項は取締役会に報告されます。また、受託資産運用業務を行うに際しての①受託運用資産に係るリスク以外の重要なコンプライアンスリスクについてはコンプライアンス委員会の、②受託運用資産に係るリスクについては投資委員会の審議及び決議を経て、それぞれ取締役会に報告されます。）。取締役会は、リスク管理体制・状況について、その適切性・有効性を検証・評価します。

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若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得することができますが（規約第５条第２項）、その際、当該投資主に一定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（ア）執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（イ）監督役員の報酬は、１人当たり月額60万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注） 本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19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に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅建業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします（規約第37条）。

（ア）運用報酬①

本投資法人の直前の決算期の翌日から３ヶ月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.30%（年率）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（１円未満切捨て）とします。

＜「計算期間Ⅰ」における総資産額＞

計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）に記載された総資産額。

＜「計算期間Ⅱ」における総資産額＞

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産等（規約に定める不動産関連資産等をいいます。以下同じです。）の取得価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産等の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産等の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金、本投資法人が行う合併の場合は合併により承継する当該不動産関連資産等の合併時における評価額をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得又は承継に要する費用（もしあれば）を除きます。以下同じです。）を加算し、処分した不動産関連資産等（収用されたものを含みます。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産等についてはその取得価格）を減算した額。

本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より２ヶ月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より１ヶ月以内に本投資法人に請求するものとします。

本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より２ヶ月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より１ヶ月以内に本投資法人に請求するものとします。

（イ）運用報酬②

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満切捨てとし、かつ０円を下限とします。）とします。

＜計算式＞

運用報酬②＝NOI（※１）×調整後EPU（※２）×0.0017%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率
但し、後記（カ）記載の調整条項による調整に服するものとします。

※１　NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入及び運営委託収入の合計から賃貸事業費用及び運営委託費用（但し、減価償却費及び固定資産除去損を除きます。）の合計を控除した金額。

※２　調整後EPU：A/B

A：当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として算出される運用報酬②の金額を控除する前の当該営業期間に係る日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期利益（消費税等精算前及び運用報酬②控除前並びにのれん償却額加算後及び負ののれん発生益控除後）に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額。

B：当該決算期における発行済投資口の総口数

運用報酬②は、各決算期より４ヶ月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、各決算期より３ヶ月以内に本投資法人に請求するものとします。

（ウ）取得報酬

本投資法人が不動産関連資産等を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（１円未満切捨て）とします。但し、本投資法人が、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等、又は本資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得価格に0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１円未満切捨て）とします。また、本投資法人が行う合併における不動産関連資産等の承継については、その取得価格の0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（１円未満切捨て）とします。

取得報酬は、当該資産の引渡後（本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生後）２ヶ月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後（本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生後）１ヶ月以内に本投資法人に請求するものとします。

（エ）譲渡報酬

本投資法人が不動産関連資産等を譲渡した場合において、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産等の譲渡の対価の金額、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産等の評価額をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）に0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１円未満切捨て）とします。但し、本投資法人が、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等、又は本資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に対して譲渡した場合においては、その譲渡価格に0.25%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１円未満切捨て）とします。

譲渡報酬は、当該資産の引渡後２ヶ月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後１ヶ月以内に本投資法人に請求するものとします。

（オ）支払方法

資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

（カ）調整条項

ａ．本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、運用報酬②の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口の総口数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数をいうものとします。

ｂ．本投資法人の投資口につき併合又は分割が行われた場合には、運用報酬②の算出に当たっては、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、本規約の制定以降に行われた全ての併合及び分割の併合比率及び分割比率をもってこれらの併合及び分割が行われる前の口数に調整された数とします。

ｃ．投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行（以下「ライツオファリング」といいます。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、ライツオファリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合（以下「無償割当割合」といいます。）を調整後EPUに乗じる調整をして算出するものとします。

＜計算式＞

無償割当割合＝A/B

Ａ：当該ライツオファリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（以下に定義します。）を控除した口数

Ｂ：当該ライツオファリング直前の発行済投資口の総口数

「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価（以下に定義します。）で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数（以下に定義します。）に乗じた口数（１口未満切捨て）を意味します。

「１口当たりの時価」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）をいいます。

「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味します。

③　一般事務受託者（会計）である株式会社東京共同会計事務所への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、一般事務受託者（会計）である株式会社東京共同会計事務所に対して以下の業務を委託しています。

ａ．計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）

ｂ．会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務）

ｃ．納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務。但し、税理士業務（税理士法第２条第１項に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。）

ｄ．ａ．乃至ｃ．に付随する業務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人は、前記（ア）の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

前記（ア）ａ．及びｂ．に定める業務のうち月次業務に係る報酬の月額は、後記の算式を上限として別途、本投資法人及び一般事務受託者（会計）が合意して定める額とします。一般事務受託者（会計）は決算期の末日から10日以内に当該各決算期に対応する営業期間に属する月分の報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は一般事務受託者（会計）に対して、請求のあった月分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、一般事務受託者（会計）の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

記

月次業務に係る報酬上限（月額）＝1,000,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×50,000円（消費税及び地方消費税は別途。）

※　不動産には、不動産を主たる信託財産とする信託受益権を含むものとします。
※　物件数の算定上、原則として土地は１画地を１件として、建物は１棟を１件として算定することとし、本投資法人及び一般事務受託者（会計）による協議の上決定します。但し、土地及びかかる土地上の建物については纏めて１件として算定します。

前記（ア）ａ．及びｂ．に定める業務のうち決算業務に係る報酬は、決算期毎に10,000,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、その物件構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者（会計）が別途合意して定める額とします。一般事務受託者（会計）は各決算期の末日から４ヶ月以内に当該決算期分の報酬金額を本投資法人に請求し、本投資法人は一般事務受託者（会計）に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、一般事務受託者（会計）の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

前記（ア）ｃ．に定める業務の報酬は、決算期毎に1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び一般事務受託者（会計）が合意して定める額とします。一般事務受託者（会計）は各決算期の末日から10日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は一般事務受託者（会計）に対して、請求のあった月の翌月末日までに、一般事務受託者（会計）の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

本投資法人が新規に不動産を取得した場合（区分所有権等の部分的取得を含みます。）における固定資産台帳の初期登録作業に係る報酬は、１物件当たり300,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び一般事務受託者（会計）が合意して定める額とします。一般事務受託者（会計）は、各決算期の末日から10日以内に、当該各決算期に対応する各営業期間中に当該作業が完了した分を対象として算定される当該報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は一般事務受託者（会計）に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、当該請求のあった月の翌月末日までに、一般事務受託者（会計）の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

なお、経済事情の著しい変動等により以上の報酬が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者（会計）の間で協議の上、書面による合意によりこれを改定できるものとします。

また、以上の報酬その他の一般事務受託者（会計）に対する一般事務委託契約に基づく報酬の支払いに要する費用は、本投資法人の負担とします。

④　投資主名簿等管理人への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ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。

ａ．投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

ｂ．ａ．に定める他、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

（ｉ）分配利益明細簿
（ii）投資証券台帳
（iii）投資証券不発行管理簿
（iv）投資証券払戻金額帳
（ｖ）未払分配利益明細簿
（vi）未払払戻金明細簿

ｃ．投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

ｄ．振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

ｅ．投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

ｆ．投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

ｇ．ａ．乃至ｆ．に掲げるものの他、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

ｈ．投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

ｉ．投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いに関する事務

ｊ．投資主等からの照会に対する応答に関する事務

ｋ．投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

ｌ．投資口の募集、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
ｍ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
ｎ．投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（ａ．乃至ｍ．の事務に関連するものに限ります。）
ｏ．ａ．乃至ｎ．に掲げる委託事務に係る印紙税等の納付に関する事務
ｐ．投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に定義される意味を有します。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定義される意味を有します。以下同じです。）の収集及び登録に関する事務
ｑ．投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
ｒ．ａ．乃至ｑ．に掲げる委託事務に付随する事務
ｓ．ａ．乃至ｒ．に掲げる委託事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人による協議の上定める事務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人は、投資主名簿等管理人が前記（ア）の業務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、後記表に基づき計算した金額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 但し、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	１．投資主名簿の保管、管理に関する事務 ２．決算期日における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 ３．分配金振込指定投資主の管理に関する事務 ４．前記（ア）ｂ．に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 但し、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	１．取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 ２．未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	１．振替投資口に係る個人番号の登録１件につき250円 ２．個人番号の保管月末現在１件につき月額５円	１．個人番号の収集及び登録に関する事務 ２．個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 （１）封書 ①定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増す毎に５円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増す毎に15円加算 （２）はがき　１通につき15円 但し、１回の発送につき最低額を50,000円とする ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合、封入物２種とみなし、１件につき照合料15円を加算 ５．ラベル貼付料　１通につき５円 ６．共通用紙作成料（下記料率を適用する場合、別に定める委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代とする。） （１）議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） １枚につき２円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算（但し、議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更の場合は最低額60,000円とする。） （２）分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） １枚につき１円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算	１．投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 ２．共通用紙等の作成事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 但し、１回の集計につき最低額を100,000円とする ３．投資主提案による競合議案がある場合　１通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	１．総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 ２．個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 ３．情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 ４．振替口座簿記録事項の通知に関する事務

前記表に定めのない業務に対する手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人による協議の上決定するものとします。

投資主名簿等管理人は、かかる手数料を毎月計算して翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）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み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

⑤　資産保管会社への支払報酬

（ア）委託業務

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、以下の業務を委託しています。

ａ．資産保管業務

ｂ．金銭出納管理業務

ｃ．ａ．及びｂ．に付随関連する業務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、前記（ア）の業務に対して、以下の計算方法に従い資産保管会社に報酬を支払います。

ある暦月（以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

また、前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

前記（ア）に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社による協議の上決定するものとします。

資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、前記計算方法に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該決算期の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

⑥　一般事務受託者（機関運営）への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、一般事務受託者（機関運営）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。

ａ．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関係する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。）

ｂ．その他ａ．に付随関連する業務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人は、委託業務の対価として一般事務受託者（機関運営）に対し、以下の手数料の合計金額を上限として、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営）間で別途書面による合意により定めた金額並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

役員会　１開催当たり	上限50万円
投資主総会　１開催当たり	上限200万円

前記（ア）に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営）による協議の上決定するものとします。

一般事務受託者（機関運営）は、本投資法人の営業期間毎に、前記計算方法に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該決算期の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者（機関運営）の指定する銀行口座へ振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

⑦　一般事務受託者（投資法人債）（株式会社三井住友銀行）への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三井住友銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．上記各投資法人債の払込金の本投資法人への交付

ｂ．投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務

ｃ．投資法人債券台帳の作成

ｄ．投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ｅ．租税特別措置法等に基づく納税事務

ｆ．上記各投資法人債の買入消却に関わる事務

ｇ．投資法人債券台帳の管理

ｈ．上記各投資法人債の一通貨当たりの利子額等の銘柄情報の株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）宛の通知

ｉ．投資法人債要項の機構宛の交付

ｊ．上記各投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

ｋ．上記各投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

ｌ．上記各投資法人債の新規記録手数料の取扱

ｍ．上記各投資法人債の銘柄情報のうち、一般事務受託者（投資法人債）が通知すべき事項の機構宛通知

ｎ．上記各投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得

ｏ．上記各投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得

ｐ．元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認

ｑ．上記各投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
ｒ．上記各投資法人債の元利金支払事務
ｓ．上記各投資法人債に関して本投資法人が一般事務受託者（投資法人債）に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
ｔ．その他機構が定める社債等に関する業務規程、同施行規則及び機構の諸規程に定める事務
ｕ．その他協議の上必要と認められる事務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人が第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する委託業務の対価として、一般事務受託者（投資法人債）に支払う報酬額は、500万円を上限として、本投資法人及び一般事務受託者（投資法人債）間で別途書面による合意により定めた金額並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、機構の加入者に対して支払います。

⑧　投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）（株式会社りそな銀行）への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、第３回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）に関する投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．買取引受けをした者から受領した払込金額の交付
ｂ．投資法人債原簿の作成、備置き及びその他投資法人債原簿に関する事務
ｃ．投資法人債券台帳の作成及び管理
ｄ．投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
ｅ．租税特別措置法等に基づく納税事務
ｆ．上記各投資法人債の買入消却に関わる事務
ｇ．投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
ｈ．投資法人債管理者としての業務
ｉ．その他協議のうえ必要と認められる事務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人が第３回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）に関する委託業務の対価として、一般事務受託者（投資法人債）に支払う報酬額は、550万円並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

上記に加え、管理手数料として元金100円につき２銭を支払います。また、元金支払手数料として元金100円につき1.1銭を、利金支払手数料を元金100円につき1.1銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、機構の加入者に対して支払います。

⑨　一般事務受託者（投資法人債）（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．機構に対する銘柄情報の通知
ｂ．機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付
ｃ．本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の機構への通知
ｄ．機構から受信する新規記録情報の確認及び承認
ｅ．本投資法人債の払込金の受領及び機構に対する資金振替済通知の送信
ｆ．機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
ｇ．本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の機構への通知
ｈ．機構との間の元利金請求データの確認及び機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
ｉ．元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
ｊ．元利金支払手数料の直接口座管理機関（機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務
ｋ．本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ｌ．本投資法人債の投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知
ｍ．投資法人債券台帳の調製
ｎ．租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
ｏ．買入消却にかかる事務
ｐ．その他機構の業務規程等に定める事務
ｑ．その他協議の上必要と認められる事務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人が第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する委託業務の対価として、一般事務受託者（投資法人債）に支払う報酬額は、900万円を上限として、本投資法人及び一般事務受託者（投資法人債）間で別途書面による合意により定めた金額並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、機構の加入者に対して支払います。

⑩　一般事務受託者（投資法人債）（株式会社りそな銀行）への支払報酬

（ア）委託業務

本投資法人は、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第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）（グリーンボンド）に関する一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．上記各投資法人債の払込金の交付
ｂ．投資法人債原簿の作成その他投資法人債原簿に関する事務
ｃ．投資法人債券台帳の作成
ｄ．銘柄情報の機構への通知
ｅ．機構に対する投資法人債要項の提出
ｆ．新規登録情報その他業務規程等に定める情報の機構への通知
ｇ．上記各投資法人債の払込金の受領
ｈ．上記各投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の機構への通知
ｉ．機構が新規記録を行った旨その他業務規程に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認
ｊ．機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
ｋ．投資法人債原簿の管理
ｌ．租税特別措置法に基づく納税事務
ｍ．買入消却に係わる事務
ｎ．投資法人債券台帳の調製に関する事務
ｏ．上記各投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
ｐ．上記各投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の機構への通知
ｑ．機構との間の元利金請求データの確認及び機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
ｒ．元金の償還及び利息支払いにおける元利金の分配事務
ｓ．元利金支払いに関する手数料の直接口座管理機関への分配事務
ｔ．その他機構の業務規程等に定める事務
ｕ．その他協議の上必要と認められる事務

（イ）報酬金額、支払方法及び支払時期

本投資法人が第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第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）（グリーンボンド）に関する委託業務の対価として、一般事務受託者（投資法人債）に支払う報酬額は、620万円並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（１回当たり）を、それぞれ投資法人債に関する一般事務受託者経由で、機構の加入者に対して支払います。

⑪　会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、原則として会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第25条）。

⑫　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問合せ下さい。

（照会先）

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
〒106-6114　東京都港区六本木六丁目10番１号
電話番号　03-6447-3395

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします（その詳細については、一般事務受託者、資産保管会社又は本資産運用会社との契約の定めによります。）（規約第39条第２項）。

また、本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第39条第１項）。

①　投資口及び新投資口予約権の発行、上場及び上場維持に関する費用
②　有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③　目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④　法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤　本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥　専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
⑦　執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧　運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨　借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩　本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪　本投資法人の運営に要する費用
⑫　①乃至⑪に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、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「投資法人の計算に関する規則」といいます。）第2条に定義される金額をいいます。以下、「（５）課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、「（５）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は、20%（所得税15%、住民税５%）となります。なお、2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

2016年１月１日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます。）等をいいます。以下、「（ア）個人投資主の税務」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。また、上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第８条の４第１項に定めるものをいいます。以下、「（ア）個人投資主の税務」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。なお、2037年までの各年分の

上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

但し、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要制度の選択が可能となります。

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

また、2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下「（ア）個人投資主の税務」において同じです。）内に管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理口座については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年１月１日から2028年12月31日までの５年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払い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。本非課税措置の適用（ＮＩＳＡ）を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、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（2023年以後は満18歳以上）である者に限られます。

2016年４月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の２第５項第１号に定める口座をいいます。以下、「（ア）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。本非課税措置の適用（ジュニアＮＩＳＡ）を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限られます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払いがされる当該分配の支払いに係る基準日において発行済投資口の総口数の３％以上を保有する投資主）は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も追加で源泉徴収されます。）、総合課税による確定申告が要求されます。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法第24条に定めるものをいいます。以下、本b.において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記「ａ．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注２）。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記の投資口の譲渡と同様の課税を受けます（注３）。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注１）みなし配当 ＝ 出資等減少分配額 － 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分※

※ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 ＝ 投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合※※ × $\frac{\text{各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の発行済投資口の総口数}}$

※※ 一定割合 ＝ $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額※※※}}$（小数第３位未満切上げ）

※※※ 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注２）譲渡収入の額 ＝ 出資等減少分配額 － みなし配当

譲渡原価の額　＝ 出資等減少分配直前の投資口の取得価額　× 一定割合※※

※※ 一定割合　＝ $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額※※※}}$（小数第３位未満切上げ）

※※※ 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注３）譲渡損益の額　＝ 譲渡収入の額　－ 譲渡原価の額

なお、（注１）のみなし配当の額及び（注２）の一定割合については、本投資法人から通知します。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場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、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

（ｉ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、この損失（以下、ｃ．（ii）において「本投資法人の投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、ｃ．（ii）において同じです。）から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

（ii）その年の前年以前３年内の各年において、本投資法人の投資口の譲渡損失の金額（ｃ．（ｉ）の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、この損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

（iii）本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件のもとに、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払いの際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は20%（所得税15%、住民税５%）となります。2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の額の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整されます。本制度の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（iv）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年１月１日から2028年12月31日までの５年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日おいて満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である者に限られます。

（v）2016年４月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限られます。

（イ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、所得税の源泉税率は15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象とされます。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1％の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、本b.において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記の配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡収入から譲渡原価を控除した金額は譲渡損益として取り扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

ｃ．投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうち、その他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法（評価損益は純資産の部に計上）の適用があります。

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

本投資法人に関する主な課税上の取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による解釈、運用が変更された場合、以下の内容は変更されることがあります。

（ア）配当等の額の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

ａ．配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

ｂ．他の法人（租税特別措置法施行規則第22条の19に定める法人を除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50％以上を有していないこと

ｃ．機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロに定めるものをいいます。以下、本「（ア）配当等の額の損金算入」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと

ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していない（発行済投資口の総口数又は議決権総数の50％超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていない）こと

ｅ．投資口の発行価額の総額のうち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％を超える旨が投資法人の規約に記載されていること

ｆ．設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は投資口が事業年度終了時において50人以上の投資主により所有され若しくは機関投資家のみによって所有されていること

ｇ．事業年度終了時において有する投信法第２条第１項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の２分の１に相当する金額を超えていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の２％の税率により課されます。但し、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2023年３月31日まで税率が1.5％に軽減されています。また、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する不動産の所有権の移転登記に対しては、2023年３月31日まで税率が1.3％に軽減されます。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の４％の税率により課されます。但し、住宅及び土地については2024年３月31日までに取得した場合に限り税率が３％となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2023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が５分の２に軽減されます。

ｃ．特別土地保有税

2003年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	地域等			当期 2021年４月30日現在	
				保有総額（百万円）（注１）	資産総額に対する比率（%）（注２）
信託不動産（注３）	大都市圏（注４）	東京圏（注５）	東京23区	157,478	62.5
			上記以外の東京圏	37,497	14.9
		その他大都市圏		19,880	7.9
	その他の投資対象地域			12,076	4.8
信託不動産　合計				226,932	90.0
預金・その他の資産				25,145	10.0
資産総額計				252,078	100.0

（注１）「保有総額」は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注２）「資産総額に対する比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）　いずれの信託不動産についても、その主たる用途は事務所です。
（注４）「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。
（注５）「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。

（2021年４月30日現在）

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）（注）
負債総額	139,272	55.2
純資産総額	112,805	44.8
資産総額	252,078	100.0

（注）「資産総額に対する比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が当期末日現在保有するその他投資資産のうち、主要なものの概要は以下のとおりです。

（ア）価格及び投資比率

地域	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得年月日
東京23区	恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	25,014	25,204	30,870	11.1	2014年 6月6日
	CSタワー（注４）	東京都 台東区	13,397	13,980	21,000	6.2	2014年 6月6日
			572				2020年 1月30日
	東京日産西五反田ビル	東京都 品川区	6,700	6,800	7,910	3.0	2015年 5月11日
	西新宿KFビル	東京都 新宿区	6,600	6,805	8,170	2.9	2015年 6月30日
	品川シーサイドイーストタワー	東京都 品川区	25,066	24,641	28,900	11.1	2016年 6月1日
	アキバCOビル	東京都 千代田区	8,078	8,237	9,920	3.6	2016年 6月1日
	サンタワーズセンタービル	東京都 世田谷区	6,615	6,749	8,850	2.9	2016年 6月1日
	錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	15,145	15,639	17,600	6.7	2017年 1月20日
	西新宿プライムスクエア	東京都 新宿区	34,835	36,242	39,500	15.4	2018年 5月1日
	麹町クリスタルシティ	東京都 千代田区	6,405	6,379	7,440	2.8	2018年 5月1日
	音羽プライムビル	東京都 文京区	6,830	6,798	7,280	3.0	2019年 5月22日
東京23区以外の東京圏	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	16,034	15,771	18,300	7.1	2014年 9月30日
	オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	13,000	12,504	14,300	5.8	2015年 6月1日
	テクノウェイブ100（注５）	神奈川県 横浜市	6,900	9,220	10,400	3.9	2018年 5月1日
			1,310				2019年 5月22日
			500				2020年 3月31日
その他大都市圏	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県 名古屋市	14,600	13,461	22,900	6.5	2014年 6月6日
	博多プライムイースト	福岡県 福岡市	4,500	4,492	5,430	2.0	2016年 6月1日
	アクア堂島東館	大阪府 大阪市	1,910	1,926	2,250	0.8	2017年 3月31日
その他の投資対象地域	プライムタワー新浦安	千葉県 浦安市	11,860	12,076	13,300	5.3	2018年 5月1日
合計			225,871	226,932	274,320	100.0	-

（注１）「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注２）「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「（オ）不動産鑑定評価書の概要」のとおりです。

（注３）「投資比率」は、全ての保有資産の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「CSタワー」に係る「取得価格」及び「取得年月日」のうち上段は、2014年６月６日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しており、「取得価格」については、「CSタワーアネックス」を2019年３月20日付で譲渡しているため、2014年６月６日付で本投資法人が取得した「CSタワー・CSタワーアネックス」の取得価格から、「CSタワーアネックス」の譲渡の際に鑑定評価機関が査定した「CSタワーアネックス」の評価額の割合に基づき算出した「CSタワーアネックス」の取得価格を控除した数値を記載しています。また、「取得価格」及び「取得年月日」のうち、下段は2020年１月30日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。「期末帳簿価額」及び「投資比率」については、各持分を合算した数値を、「期末算定価額」については、本投資法人が2014年６月６日付で取得した持分と2020年１月30日付で取得した持分を一体として評価した評価額を記載しています。

（注５）「テクノウェイブ100」の「取得価格」及び「取得年月日」のうち、上段は2018年５月１日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、中段は2019年５月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段は2020年３月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。また、「期末算定価額」については、本投資法人が2018年５月１日付で取得した持分、2019年５月22日付で取得した持分及び2020年３月31日付で取得した持分を一体として評価した評価額を記載しています。「期末帳簿価額」及び「投資比率」については、各持分を合算した数値を記載しています。以下同じです。

（イ）建物及び賃貸借の概要

物件名称	竣工年月（注１）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注２）（注３）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注３）	テナント総数（注４）	賃貸面積（㎡）（注５）	賃貸可能面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
恵比寿プライムスクエア	1997年１月	774	9.0	97	15,528.49	17,351.42	89.5
CSタワー（注８）	1991年８月	623	7.2	9	19,545.29	19,545.29	100.0
クイーンズスクエア横浜	1997年６月	895	10.4	98	42,059.03	42,059.03	100.0
名古屋プライムセントラルタワー（注９）	2009年３月	623	7.2	51	16,541.26	17,117.10	96.6
東京日産西五反田ビル	1990年４月	272	3.2	8	8,522.42	8,522.42	100.0
オルトヨコハマ	2000年11月	521	6.0	22	21,417.86	23,593.92	90.8
西新宿KFビル	1993年１月	211	2.5	18	6,287.78	6,287.78	100.0
品川シーサイドイーストタワー	2004年８月	833	9.7	20	27,892.63	27,892.63	100.0
アキバCOビル	2000年５月	非開示	非開示	1	5,514.42	5,514.42	100.0
サンタワーズセンタービル	1992年６月	260	3.0	12	7,320.37	8,014.55	91.3
博多プライムイースト	1992年４月	185	2.1	16	6,725.22	7,018.01	95.8
錦糸町プライムタワー	1994年８月	522	6.1	17	15,789.86	17,606.11	89.7
アクア堂島東館	1993年４月	86	1.0	19	3,059.86	3,189.68	95.9
西新宿プライムスクエア	1988年11月	920	10.7	26	22,547.99	23,607.43	95.5
麹町クリスタルシティ	1992年９月	217	2.5	17	5,750.52	5,750.52	100.0
プライムタワー新浦安	1990年10月	527	6.1	59	21,998.50	22,324.68	98.5
テクノウェイブ100	1990年７月	726	8.4	27	36,879.10	36,879.10	100.0
IBFプランニングビル（注10）	2008年１月	非開示	非開示	-	-	-	-
音羽プライムビル	2008年４月	非開示	非開示	2	4,373.90	4,373.90	100.0
合計		8,617	100.0	519	287,754.49	296,647.98	97.0

（注１）「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

（注２）「不動産賃貸事業収益」は、当期の不動産賃貸事業収益（当期に取得した資産がある場合、当該資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。

（注３）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注４）「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、１テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には１テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

（注５）「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

（注６）「賃貸可能面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

（注７）「稼働率」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注８）「CSタワー」については、本投資法人が2014年６月６日付で取得した持分と2020年１月30日付で取得した持分を合算した数値を記載しています。

（注９）「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟（事務所棟共用部分）全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、テナント総数及び稼働率については物件全体の数値を記載しています。

（注10）「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日に譲渡しています。

（注11）　エンドテナントに係る賃貸借契約について解除予告若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、当期末日時点における有効な賃貸借契約に基づきテナント総数、賃貸面積及び稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす解除予告若しくは解約申入れ又は賃料不払いはありません。

（ウ）運用資産の賃貸借の推移

	第５期末 （2016年10月末）	第６期末 （2017年４月末）	第７期末 （2017年10月末）	第８期末 （2018年４月末）	第９期末 （2018年10月末）
物件数	13	14	14	14	18
テナント総数（注１）	384	426	448	445	528
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注２）	203,212.97	212,887.94	212,842.85	209,216.00	279,808.99
総賃貸面積の合計（㎡）（注３）	200,433.08	206,170.60	211,224.34	208,354.11	274,118.08
稼働率（％）（注４）	98.6	96.8	99.2	99.6	98.0

	第10期末 （2019年４月末）	第11期末 （2019年10月末）	第12期末 （2020年４月末）	第13期末 （2020年10月末）	第14期末 （2021年４月末）
物件数	18	19	19	19	18
テナント総数（注１）	518	524	532	523	519
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注２）	279,131.99	287,959.29	298,861.81	298,936.18	296,647.98
総賃貸面積の合計（㎡）（注３）	274,958.57	285,044.23	297,220.38	296,592.31	287,754.49
稼働率（％）（注４）	98.5	99.0	99.5	99.2	97.0

（注１）「テナント総数」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。保有資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、１テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には１テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

（注２）「総賃貸可能面積の合計」は、特に記載のない限り、各期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。

（注３）「総賃貸面積の合計」は、特に記載のない限り、各期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、保有資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を合計しています。

（注４）「稼働率」は、特に記載のない限り、各期末日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（エ）信託受益権の概要

物件名称	信託受託者	信託期間満了日
恵比寿プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2024年４月末日
CSタワー（注１）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2024年６月末日
		2030年１月末日
クイーンズスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	2024年２月末日
名古屋プライムセントラルタワー	三井住友信託銀行株式会社	2024年６月末日
東京日産西五反田ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2025年５月末日
オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
品川シーサイドイーストタワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年６月末日
アキバCOビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年６月末日
サンタワーズセンタービル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年６月末日
博多プライムイースト	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年６月末日
錦糸町プライムタワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2027年１月末日
アクア堂島東館	三井住友信託銀行株式会社	2027年３月末日
西新宿プライムスクエア	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2028年５月末日
麹町クリスタルシティ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年５月末日
プライムタワー新浦安	三井住友信託銀行株式会社	2028年５月末日
テクノウェイブ100（注２）	三井住友信託銀行株式会社	2028年５月末日
		2029年５月末日
		2030年３月末日
音羽プライムビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年５月末日

（注１）「CSタワー」の「信託期間満了日」のうち、上段には2014年６月６日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段には2020年１月30日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。

（注２）「テクノウェイブ100」の「信託期間満了日」のうち、上段には2018年５月１日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、中段には2019年５月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段には2020年３月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容を記載しています。

（オ）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各保有資産について、一般財団法人日本不動産研究所、ＪＬＬ森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社から当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、当該鑑定評価機関と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

各保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	不動産鑑定評価書の概要						
			収益価格（百万円）					積算価格（百万円）（注１）	NOI（百万円）（注２）
			直接還元法		DCF法				
			価格（注１）	還元利回り（%）	価格（注１）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
恵比寿プライムスクエア	一般財団法人日本不動産研究所	30,870	31,654	3.2	30,086	3.0	3.4	28,420	1,074
CSタワー		21,000	21,300	4.0	20,700	3.8	4.2	13,400	927
クイーンズスクエア横浜		18,300	18,600	4.2	18,000	3.9	4.5	20,600	922
名古屋プライムセントラルタワー		22,900	23,100	4.1	22,600	3.8	4.3	18,000	955
東京日産西五反田ビル		7,910	8,000	3.7	7,820	3.4	3.9	7,880	353
サンタワーズセンタービル		8,850	8,950	3.9	8,740	3.6	4.1	8,760	377
オルトヨコハマ	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	14,300	14,600	4.6	14,000	4.4	4.8	13,800	745
品川シーサイドイーストタワー		28,900	29,600	3.6	28,200	3.4	3.8	30,100	1,129
博多プライムイースト		5,430	5,480	4.4	5,380	4.2	4.6	4,330	253
アクア堂島東館		2,250	2,250	3.9	2,250	3.7	4.1	3,650	99
西新宿KFビル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,170	8,250	3.5	8,140	3.6	3.7	8,160	309
アキバCOビル		9,920	10,140	3.4	9,820	3.5	3.6	13,100	354
錦糸町プライムタワー		17,600	17,700	3.8	17,500	3.8	4.0	21,000	740
麹町クリスタルシティ		7,440	7,580	3.3	7,380	3.4	3.5	9,430	264
プライムタワー新浦安		13,300	13,700	4.1	13,100	4.2	4.3	25,900	634
音羽プライムビル		7,280	7,430	3.8	7,220	3.9	4.0	6,340	285
西新宿プライムスクエア	大和不動産鑑定株式会社	39,500	40,500	3.5	39,100	3.3	3.7	38,600	1,506
テクノウェイブ100		10,400	10,500	4.8	10,300	4.7	5.1	13,700	665
合計		274,320	279,334	-	270,336	-	-	285,170	11,591

（注１）「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、特に記載のない限り、不動産鑑定評価書に記載された各価格のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注２）「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

（カ）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有資産に関する建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（千円）（注２）
恵比寿プライムスクエア	2019年９月	株式会社ハイ国際コンサルタント	42,483	95,908
CSタワー	2019年10月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	153,850	116,365
クイーンズスクエア横浜	2019年11月	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	100,531	267,539
名古屋プライムセントラルタワー	2019年10月	株式会社ERIソリューション	6,465	26,066
東京日産西五反田ビル	2020年２月	株式会社アースアプレイザル	152,317	85,845
オルトヨコハマ	2020年２月	株式会社アースアプレイザル	135,334	138,147
西新宿KFビル	2020年３月	株式会社ERIソリューション	1,550	31,841
品川シーサイドイーストタワー	2021年３月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,700	104,221
アキバCOビル	2021年４月	株式会社ERIソリューション	850	17,933
サンタワーズセンタービル	2021年３月	株式会社ハイ国際コンサルタント	17,380	45,368
博多プライムイースト	2020年７月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	21,202
錦糸町プライムタワー	2021年３月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	92,191
アクア堂島東館	2017年２月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842
西新宿プライムスクエア	2017年11月	株式会社ハイ国際コンサルタント	13,220	127,336
麹町クリスタルシティ	2021年４月	株式会社ERIソリューション	158,280	29,433
プライムタワー新浦安	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,100	138,077
テクノウェイブ100（注３）	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	3,924	121,669
	2018年11月		574	27,368
	2020年１月		1,140	23,015
音羽プライムビル	2018年11月	株式会社ルビコン・リアルティ	-	7,943
合計			805,784	1,536,320

（注１）「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね１年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

（注２）「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

（注３）「テクノウェイブ100」の「調査時点」、「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」のうち、上段には本投資法人が2018年５月１日付で取得した持分に係る内容を、中段には2019年５月22日付で取得した持分に係る内容を、下段には2020年３月31日付で取得した持分に係る内容をそれぞれ記載しています。

（キ）地震リスク分析の概要

本投資法人は、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社に各保有資産の個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

各保有資産に関する個別PML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値（%）（注）
恵比寿プライムスクエア	2.35
CSタワー	3.17
クイーンズスクエア横浜	2.96
名古屋プライムセントラルタワー	3.61
東京日産西五反田ビル	7.14
オルトヨコハマ	4.94
西新宿KFビル	5.03
品川シーサイドイーストタワー	4.94
アキバCOビル	6.18
サンタワーズセンタービル	0.96
博多プライムイースト	1.56
錦糸町プライムタワー	2.79
アクア堂島東館	7.37
西新宿プライムスクエア	4.88
麹町クリスタルシティ	3.63
プライムタワー新浦安	4.56
テクノウェイブ100	6.80
音羽プライムビル	4.07
ポートフォリオ全体	2.65

（注）PML値とは、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（475年に一度起こる可能性のある大地震＝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価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオ全体欄には、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社による2021年５月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、保有資産のポートフォリオ全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

（ク）主要な不動産物件に関する状況

当期末日時点において、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産のうち、主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は以下のとおりです。

物件名称	クイーンズスクエア横浜	
テナント総数	98	
不動産賃貸事業収益（百万円）	895	
総不動産賃貸事業収益に占める割合（%）	10.4	
賃貸面積（㎡）	42,059.03	
賃貸可能面積（㎡）	42,059.03	
最近５年間の稼働率の推移（%）（注）	2021年４月30日	100.0
	2020年10月31日	99.7
	2020年４月30日	100.0
	2019年10月31日	100.0
	2019年４月30日	99.8
	2018年10月31日	99.8
	2018年４月30日	99.5
	2017年10月31日	99.8
	2017年４月30日	98.8
	2016年10月31日	98.8

物件名称	西新宿プライムスクエア	
テナント総数	26	
不動産賃貸事業収益（百万円）	920	
総不動産賃貸事業収益に占める割合（%）	10.7	
賃貸面積（㎡）	22,547.99	
賃貸可能面積（㎡）	23,607.43	
最近５年間の稼働率の推移（%）（注）	2021年４月30日	95.5
	2020年10月31日	100.0
	2020年４月30日	100.0
	2019年10月31日	100.0
	2019年４月30日	100.0
	2018年10月31日	99.4
	2018年４月30日	-
	2017年10月31日	-
	2017年４月30日	-
	2016年10月31日	-

（注）「最近５年間の稼働率の推移」は、本投資法人が当該物件を取得した後の稼働率のみを記載しています。

（ケ）主要テナントへの賃貸の状況

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産について、当期末日時点で、賃貸面積（保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点における保有資産の賃貸面積の合計の10%以上を占めているテナントはありません。

（コ）賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末日時点で、本投資法人が保有している不動産及び信託不動産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める割合（%）（注２）
1	株式会社インテック	テクノウェイブ100	16,555.18	5.8
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.7
3	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.5
4	株式会社相鉄ホテル開発	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.2
5	八千代エンジニヤリング株式会社	CSタワー	8,893.68	3.1
6	株式会社みなとみらい東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.2
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	2.2
8	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	1.9
9	株式会社東急モールズデベロップメント	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	1.9
10	株式会社ビーエス・デーインフォメーションテクノロジー	音羽プライムビル	4,200.08	1.5
上位10社合計			88,888.56	30.9

（注１）「賃貸面積」は、特に記載のない限り、当期末日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

（注２）「総賃貸面積に占める割合」は、全ての保有資産の賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（サ）資本的支出の状況

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、同日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下表における工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

物件名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）（注）		
				総額	当期支払額	既支出総額
CSタワー	東京都台東区	空調照明改修工事及び照明LED化工事	自　2021年５月 至　2021年10月	155,590	-	-
		泡消火設備改修工事	自　2021年５月 至　2021年10月	44,490	-	-
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	業務棟　空調風量自動制御コントローラ更新工事（第２期）	自　2021年５月 至　2022年３月	12,398	-	-
		ホテル棟 自動火災報知設備更新工事	自　2021年４月 至　2022年３月	59,770	-	-
		ホテル棟 エレベーター更新工事	自　2021年４月 至　2022年３月	64,185	-	-
名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市	専有部LED化工事	自　2021年５月 至　2021年10月	30,186	-	-
西新宿KFビル	東京都新宿区	外壁（東面）補修工事	自　2021年５月 至　2021年10月	25,300	-	-
品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区	外壁補修工事	自　2021年５月 至　2021年10月	20,250	-	-
		ゴンドラ設備部品交換工事	自　2021年５月 至　2021年10月	12,519	-	-
		受変電設備高低圧配電盤内部品交換工事	自　2021年５月 至　2021年10月	21,727	-	-
サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	Ｂ２階 非常用電源装置、蓄電池更新工事	自　2021年５月 至　2021年10月	11,160	-	-
		電気設備更新工事	自　2021年５月 至　2021年５月	10,150	-	-
錦糸町プライムタワー	東京都江東区	受変電設備部品交換工事	自　2021年11月 至　2022年４月	27,473	-	-
		OAフロア交換（1フロア分）	自　2021年５月 至　2021年10月	13,473	-	-
プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	業務棟 動力盤及び電灯盤更新工事 主要５面部品改修工事	自　2021年５月 至　2021年10月	15,000	-	-
		全体・駐車場 煙道補修工事・非常用発電機オーバーホール工事	自　2021年５月 至　2021年10月	15,518	-	-
テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	高層棟共用部　改修工事	自　2021年５月 至　2021年10月	29,471	-	-

（注）「工事予定金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担を予定している金額を記載しています。

b．期中の資本的支出

本投資法人が当期末日時点で保有している不動産及び信託不動産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有不動産及び保有信託不動産全体の資本的支出に該当する工事は699,488千円であり、当期費用に区分された修繕費221,204千円と合わせ、合計920,693千円の工事を実施しています。

物件名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）（注）
恵比寿プライムスクエア	東京都 渋谷区	住宅棟 カロリーメーター更新工事	自　2020年11月 至　2021年３月	15,218
クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市	業務棟・商業棟 非常放送設備更新工事	自　2020年４月 至　2021年３月	43,921
		業務棟 空調風量自動制御コントローラ更新工事（第１期）	自　2020年５月 至　2021年３月	22,473
		ホテル棟 客室ユニットバス内給水・給湯配管更新工事	自　2020年11月 至　2021年２月	13,975
名古屋プライムセントラルタワー	愛知県 名古屋市	専有部LED化工事	自　2020年11月 至　2021年４月	27,059
オルトヨコハマ	神奈川県 横浜市	業務棟・商業棟・駐車場棟 電力メーター更新工事	自　2020年11月 至　2020年11月	13,241
		業務棟 電気室内空調機更新工事	自　2020年11月 至　2021年２月	24,241
品川シーサイドイーストタワー	東京都 品川区	防犯設備更新工事	自　2020年11月 至　2021年３月	36,915
錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	専有部LED化工事	自　2020年11月 至　2021年４月	10,049
		専用部系統空調機更新工事	自　2020年11月 至　2021年４月	72,366
		機械室系統空調機更新工事	自　2020年11月 至　2021年４月	17,725
テクノウェイブ100	神奈川県 横浜市	高層棟共用部　改修工事	自　2020年11月 至　2021年３月	30,168
		ゴンドラ設備更新工事	自　2020年11月 至　2021年３月	66,710

（注）「工事金額」は、本投資法人の持分に相当し、本投資法人が負担した金額を記載しています。

（シ）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の工事費用支払いに充当することを目的とし、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

（単位：百万円）

区分	第10期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	第11期 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	第12期 自　2019年11月１日 至　2020年４月30日	第13期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	第14期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
当期首積立金残高	24	24	24	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	24	-	-
次期繰越額	24	24	-	-	-

（注）第12期より長期修繕計画のための金銭の積み立ては行わないこととしました。

（ス）担保の内容

該当事項はありません。

（セ）運用不動産の概要

ａ．個別の運用不動産の概要

当期末保有資産の個別資産毎の概要は、別段の記載がない限り、以下のとおりです。なお、表中の各記載は、特に記載のない限り、当期末日のものを記載しています。

（ｉ）「特定資産の概要」欄に関する説明

（ａ）「取得年月日」欄には、本投資法人が当該個別資産を取得した年月日を記載しています。

（ｂ）「取得価格」欄には、当該個別資産に係る売買契約に記載された当該個別資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）を、百万円未満を切捨てて記載しています。

（ｃ）「土地」欄に関する説明

・「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
・「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
・「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「建蔽率」「容積率」欄には、それぞれ建築基準法、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。
・「所有形態」欄には、当該個別資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ｄ）「建物」欄に関する説明

・「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
・「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。当該個別資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく１棟の建物全体の構造を記載しています。
・「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
・「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
・「所有形態」欄には、当該個別資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ｅ）「PM会社」欄には、当期末日時点において、プロパティ・マネジメント業務を委託しているPM会社を記載しています。

（ｆ）「マスターリース会社」欄には、当期末日時点において、マスターリース業務を委託しているマスターリース会社を記載しています。

（ii）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、当該個別資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、当該個別資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（iii）「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

（ａ）「不動産鑑定評価書の概要」欄には、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社が当該個別資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに記載しています。

（ｂ）　不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。

（ｃ）　同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ｄ）　鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

１．恵比寿プライムスクエア

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2014年６月６日
			取得価格		25,014百万円
土地	所在地	東京都渋谷区広尾一丁目48番２外１筆	建物	建築時期	1997年１月31日
	住居表示	東京都渋谷区広尾一丁目１番７号、39号、40号			
	面積	12,179.49㎡		構造・階数	① 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付22階建 ② 鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺地下２階付２階建 ③ 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺地下２階付13階建
	用途地域	第２種住居地域		延床面積	① 42,313.89㎡ ② 7,050.00㎡ ③ 18,217.11㎡
	建蔽率	60%		用途	① 事務所、店舗、駐車場 ② 店舗、駐車場 ③ 共同住宅、スポーツクラブ、駐車場
	容積率	400%・300%（注）			
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分49%）		所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分49%）
PM会社（事務所・店舗）		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社（事務所・店舗）		株式会社東急コミュニティー
PM会社（住宅）		東急住宅リース株式会社	マスターリース会社（住宅）		東急住宅リース株式会社
特記事項					
・他の信託受益権の準共有者との協定により、本物件の信託受益権の準共有持分を譲渡する際には、他の全ての準共有者に一定期間優先交渉権を与えることとされます。また、他の準共有者以外の第三者に売却する場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾が必要とされます。また、本物件の信託受益権の準共有持分につき質権、譲渡担保権の設定その他の譲渡以外の処分を行う場合にも、他の全ての準共有者の事前の書面による承諾が必要とされます。					

（注）本件土地の北西側接面道路端から30mまでが指定容積率400%、30mを超える部分の指定容積率は300%となっています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	30,870,000
直接還元法による価格	31,654,000
賃貸純収益（NOI）	1,074,623
正味純収益（NCF）	1,013,530
還元利回り	3.2%
DCF法による価格	30,086,000
割引率	3.0%
最終還元利回り	3.4%
積算価格	28,420,000
土地比率	87.4%
建物比率	12.6%

３．CSタワー

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日（注１）		2014年６月６日
					2020年１月30日
			取得価格（注１）		13,397百万円
					572百万円
土地（注２）	所在地	東京都台東区浅草橋五丁目８番１外２筆	建物（注２）	建築時期	1991年８月31日
	住居表示	東京都台東区浅草橋五丁目20番８号、20番６号			
	面積	3,715.18㎡（注３）		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下３階付18階建（注４）
	用途地域	商業地域		延床面積	32,996.92㎡（注４）
	建蔽率	80%		用途	事務所、駐車場
	容積率	600%・500%（注５）			
	所有形態	敷地権（注６）		所有形態	区分所有権（注７）
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
・本物件土地の南側及び東側に隣接する土地上の建物北側の螺旋階段より北側の公道に向かって、本物件土地上に当該隣接地所有者のための通路が存在し、当該通路部分を当該隣地所有者の通行目的で引き続き確保する必要があります。なお、当該隣地所有者との間で当該通路の設置、確保に関して覚書等は締結されていません。					

（注１）「取得年月日」及び「取得価格」のうち、上段は2014年６月６日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段は2020年１月30日付で本投資法人が取得した持分についての内容をそれぞれ記載しています。

（注２）本投資法人は2019年３月20日付で本物件に隣接する「CSタワーアネックス」を売却しましたが、上記の「土地」及び「建物」欄には、「CSタワーアネックス」を含む内容を記載しています。

（注３）本物件及び「CSタワーアネックス」の敷地権の目的たる土地の面積です。

（注４）本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、他の区分所有者及び共有者の持分を含んだ面積です。

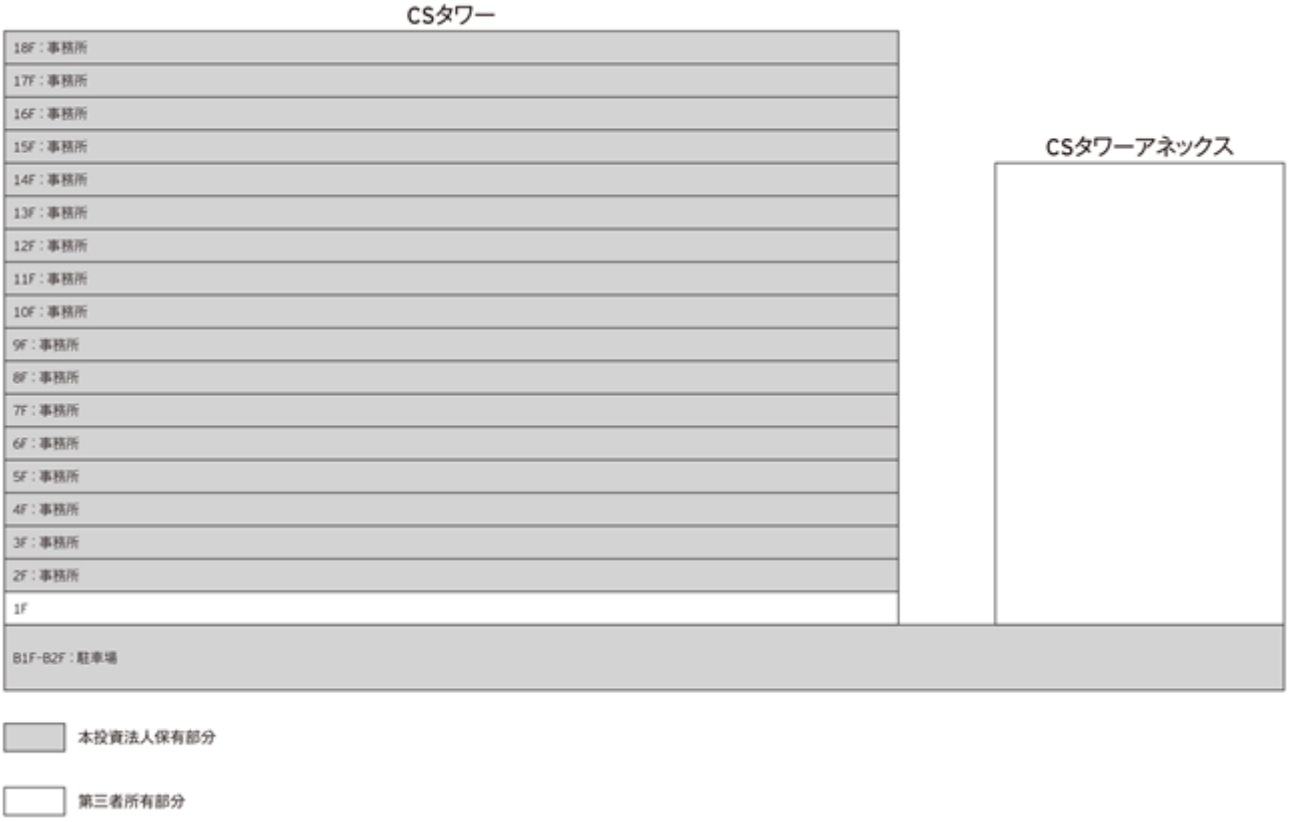
（注５）西側前面道路の道路境界線から30m以内は600%、西側前面道路の道路境界線から30m超は500%となります。

（注６）登記簿上の敷地権割合は371,518分の313,548（約84.4%）です。

（注７）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託財産を構成する区分所有権に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約23,068.91㎡であり、対象の専有部分は、「CSタワー」の地上２階から18階の事務所部分です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	21,000,000
直接還元法による価格	21,300,000
賃貸純収益（NOI）	927,313
正味純収益（NCF）	853,771
還元利回り	4.0%
DCF法による価格	20,700,000
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.2%
積算価格	13,400,000
土地比率	81.9%
建物比率	18.1%

（参考）本物件のイメージ図



４．クイーンズスクエア横浜

特定資産の概要

特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2014年９月30日
			取得価格		16,034百万円
土地	所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目３番１他21筆	建物	建築時期	1997年６月30日
	住居表示	神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目３番２号、３号、４号、５号、７号、８号、９号			
	面積	44,406.40㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下５階付37階建
	用途地域	商業地域		延床面積	498,282.77㎡（注４）
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場
	容積率	600%（注２）			
	所有形態	所有権（共有持分）（注３）		所有形態	区分所有権（共有持分）（注５）
PM会社		住商ビルマネージメント株式会社	マスターリース会社		合同会社TRY90

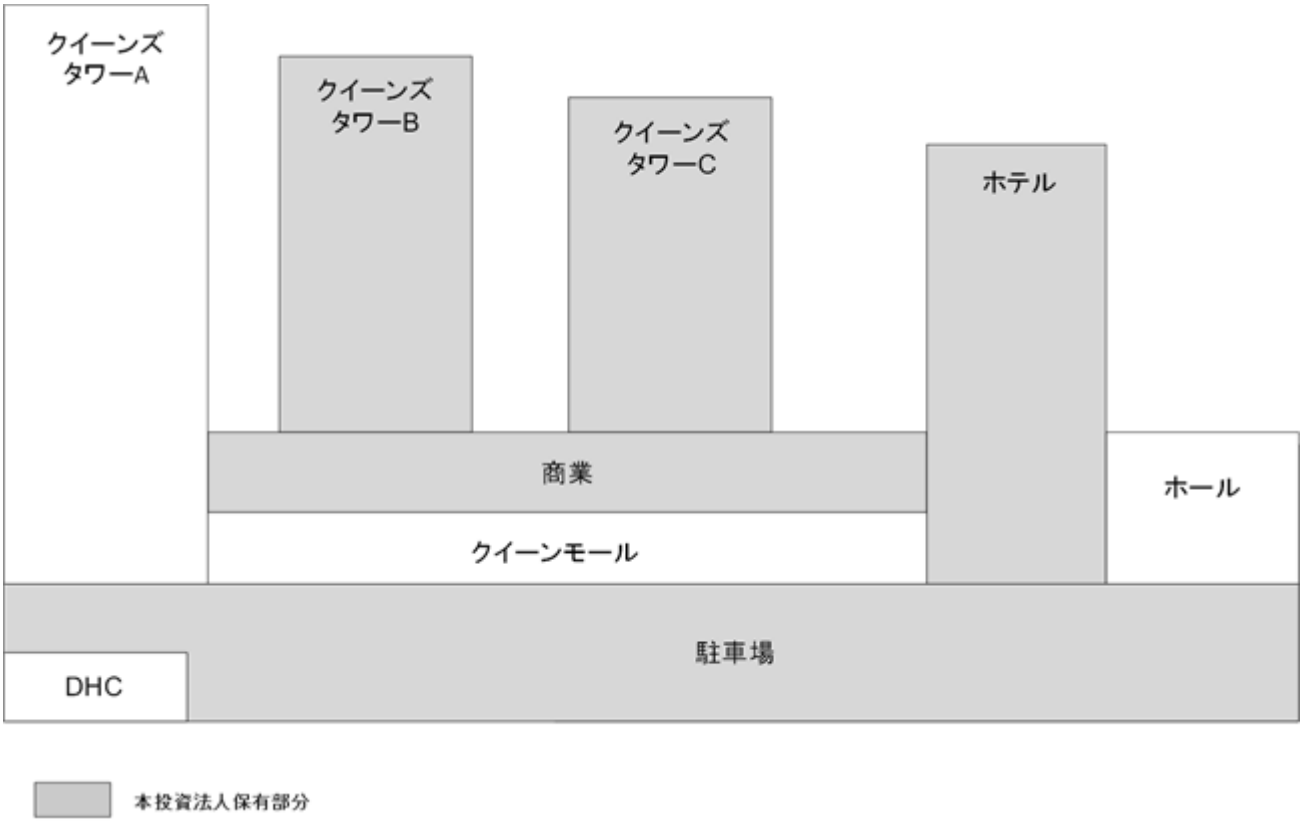
特記事項

・横浜市、前土地所有者等との間で締結された基本協定書により、原則として権利・義務を第三者に譲渡することはできず、特別の事情によりその必要が生じ、予め書面により横浜市等の承諾を得た場合にのみ譲渡できるものとされています。また、対象土地及び対象建物を譲渡する場合は、一部の他の土地所有者の承諾を得なければならないものとされています。加えて、対象土地を第三者に転貸し、又は対象土地を第三者に譲渡する場合には、横浜市の承諾が必要となります。
・横浜市並びに本物件の専有部分に係る各信託の信託受託者及び当該各信託に係る各受益者間で締結された覚書により、本物件に係る信託受益権を、横浜市の承諾なしに、第三者に移転し、又は貸し付けることが禁止されています。
・本物件土地の一部につき、歩道橋の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。
・本物件の共有者間で締結された共有者間協定書において、共有持分の譲渡及び担保権の設定を行う場合には、他の共有者全員の同意を得なければならないことが合意されています。但し、本物件の共有持分を譲渡する際には、他の全ての共有者に一定期間優先交渉権を与えることとされ、同期間経過後は、他の共有者の同意なしに譲渡できます。また、本物件の各共有持分を信託財産とする各信託受益権の各受益者間で締結された受益者間協定書において、当該信託受益権の譲渡及び担保権の設定を行う場合には、他の受益者の同意を得なければならないことが合意されています。但し、本物件に係る信託受益権を譲渡する際には、他の全ての受益者に一定期間優先交渉権を与えることとされ、同期間経過後は、他の受益者の同意なしに譲渡できます。

（注１）「クイーンズスクエア横浜」の全体の敷地の登記簿面積を記載しています。
（注２）　別途、みなとみらい21中央地区地区計画で最低限度が100%、みなとみらい21中央地区24街区で最高限度が900%と定められています。
（注３）　５筆27,566.68㎡の共有持分21.5%（約5,926.84㎡）が対象であり、全体敷地の約13.3%に相当します。他の17筆は他の地権者が所有しています。
（注４）「クイーンズスクエア横浜」の全体の建物の登記簿面積を記載しています。
（注５）　本物件の専有部分は次のとおりです。
専有部分①家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の５　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造33階建
事務所、店舗ほか　地下１階から５階部分、地上１階から28階部分　154,117.35㎡のうち共有持分21.5%
専有部分②家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の６　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造８階建
店舗　地下１階から３階部分、地上１階から５階部分　4,817.08㎡のうち共有持分21.5%
専有部分③家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の７　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート28階建
ホテル　地下１階から３階部分、地上１階から25階部分55,584.71㎡のうち共有持分21.5%
専有部分④家屋番号：みなとみらい２丁目３番２の８　鉄筋コンクリート６階建
駐車場、　地下１階から５階部分、地上１階部分　91,137.03㎡のうち共有持分15.4069%

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	18,300,000
直接還元法による価格	18,600,000
賃貸純収益（NOI）	922,106
正味純収益（NCF）	781,534
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	18,000,000
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.5%
積算価格	20,600,000
土地比率	65.2%
建物比率	34.8%

（参考）本物件のイメージ図



本投資法人が保有するのは、上記イメージ図中の本投資法人保有部分に係る共有持分21.5%です。但し、駐車場については、上記イメージ図中の本投資法人保有部分に係る共有持分15.4069%です。

５．名古屋プライムセントラルタワー

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2014年６月６日
			取得価格		14,600百万円
土地	所在地	愛知県名古屋市西区名駅二丁目2705番１外９筆	建物	建築時期	2009年３月18日
	住居表示	愛知県名古屋市西区名駅二丁目27番８号			
	面積	7,463.11㎡（注１）		構造・階数	① 鉄骨造陸屋根23階建 ② 鉄骨造陸屋根８階建
	用途地域	商業地域		延床面積	① 46,955.22㎡（注４） ② 12,647.67㎡（注５）
	建蔽率	80%		用途	① 事務所（注６） ② 駐車場
	容積率	500%・400%（注２）			
	所有形態	所有権（共有持分）（注３）		所有形態	① 区分所有権（注７） ② 規約共用部分及び団地共用部分として保有する持分（注８）
PM会社		東京建物株式会社	マスターリース会社		東京建物株式会社

特記事項

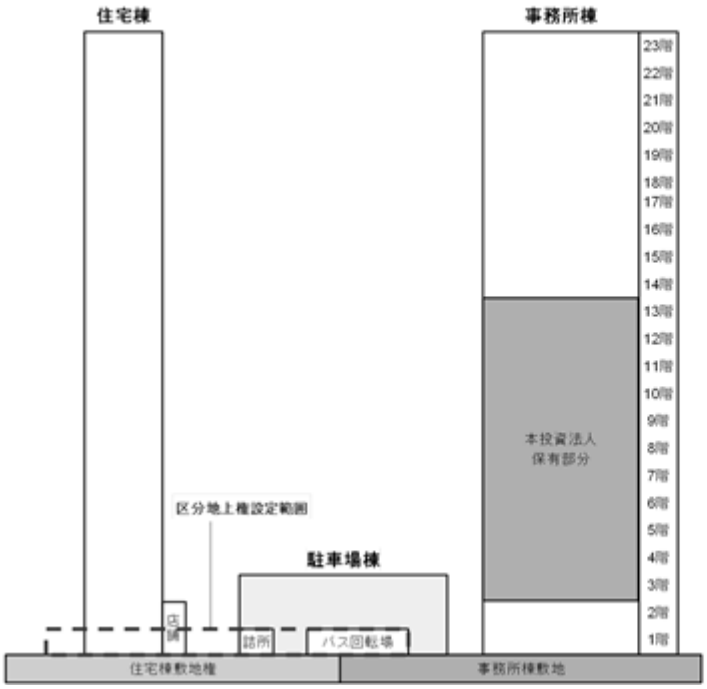
・本物件土地の一部について、その前々所有者である名古屋市及び前所有者の間の土地売買契約において、名古屋市の了承した実施案に従って行う当該土地の所有権の移転及び第三者に対する使用及び収益を目的とする権利の設定等を除いて、名古屋市の承認を得ずして当該土地につき、売買、贈与、交換、出資等により第三者へ所有権を移転すること、並びに借地権その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定することはできないものとされており、本物件の信託受託者は本物件の取得に伴い、かかる義務を承継しています。
・本物件土地の一部には、バスの操車場として利用するため、名古屋市を地権者とする地上権が設定されています。
・本物件の各区分所有権者及び本投資法人間の共同運用事業協定書により、本投資法人は、本物件の区分所有権者の事前の承諾なしに、信託受益権の譲渡、担保提供その他の処分を行うことが禁止され、また、本物件に係る信託受益権を譲渡する際には、信託受託者を除く他の区分所有権者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。
・本物件の区分所有権者兼共有持分者間の共有者間協定書により、各区分所有権者兼共有持分権者は、自己の所有する対象土地の所有権と対象建物の区分所有権の共有持分を分離して処分することが禁止されています。また、各区分所有権者兼共有持分権者は、互いに、自己の所有する対象土地の所有権と対象建物の区分所有権の共有持分を譲渡する場合、優先交渉権を有するものとされています。

（注１）「名古屋プライムセントラルタワー」（業務棟）の全体敷地面積です。
（注２）　本件土地の東側道路「３・２・53東志賀町線」境界より30mの部分をまでが指定容積率500%、30mを超える部分の指定容積率は400%となっています。
（注３）　本投資法人が保有する信託受益権に係る土地の対象は、171,186,093,653,547/343,951,500,000,000（約49.77%）の共有持分、不動産登記簿の記載に基づく土地面積は約3,714.39㎡です。
（注４）「名古屋プライムセントラルタワー」業務棟１棟の延床面積です。
（注５）「名古屋プライムセントラルタワー」駐車場棟１棟の延床面積です。
（注６）　本投資法人が保有する区分所有部分の用途です。
（注７）　本投資法人が保有する信託受益権を構成する区分所有権の対象は業務棟３階から13階及び１階仮眠室の約49.77%で、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、約16,857.67㎡です。
（注８）　本投資法人が保有する規約共用部分及び団地共用部分として保有する持分の不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、約1,627.59㎡です。

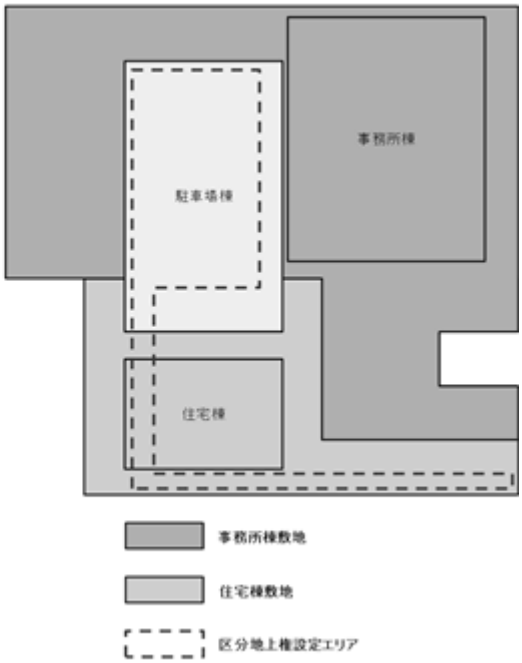
不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	22,900,000
直接還元法による価格	23,100,000
賃貸純収益（NOI）	955,562
正味純収益（NCF）	946,531
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	22,600,000
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.3%
積算価格	18,000,000
土地比率	73.6%
建物比率	26.4%

（参考）本物件のイメージ図

【土地・建物権利形態】



【土地の分筆ライン・区分地上権設定範囲】



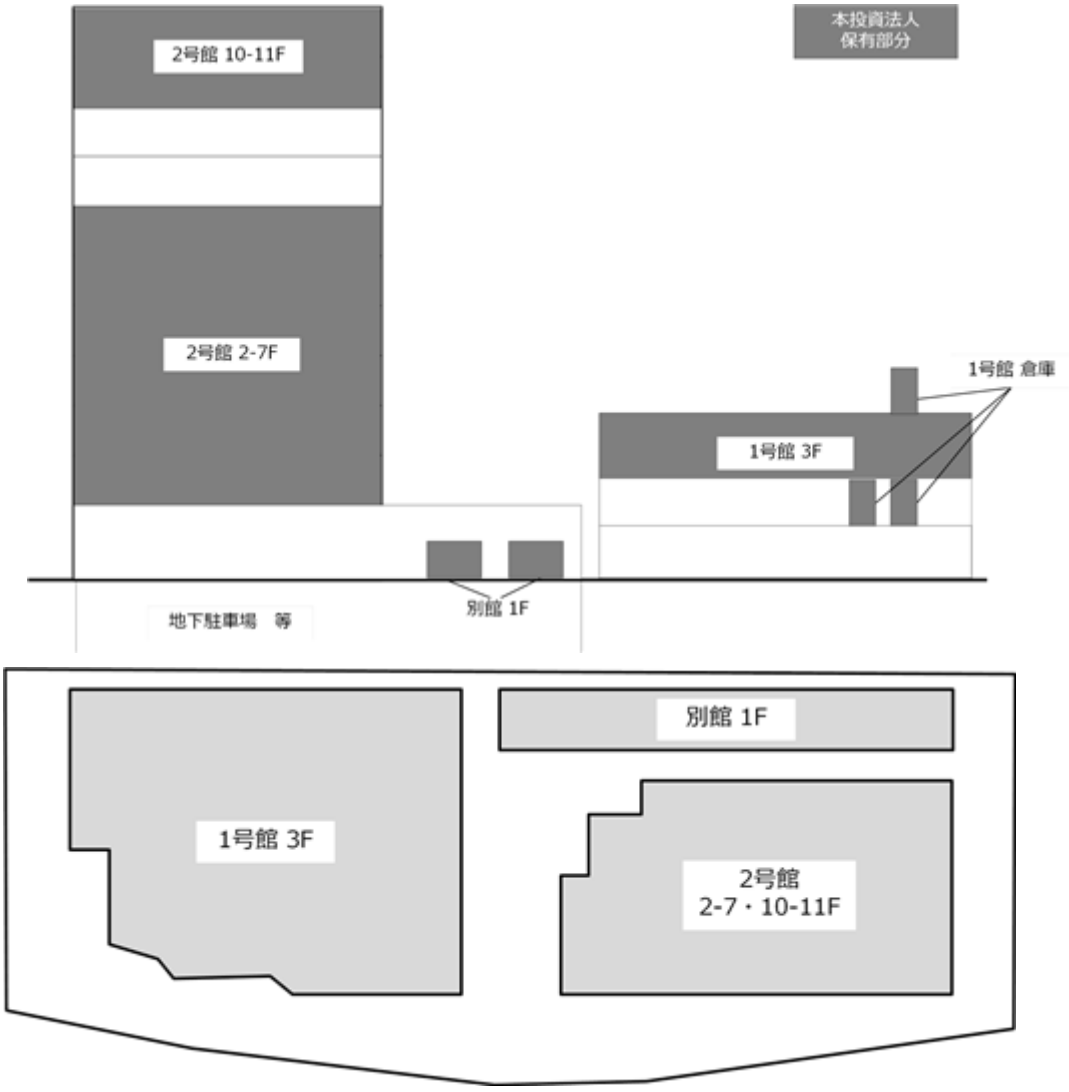
６．東京日産西五反田ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2015年５月11日
			取得価格		6,700百万円
土地	所在地	東京都品川区西五反田四丁目573番１外８筆	建物	建築時期	1990年４月25日（注６）
	住居表示	東京都品川区西五反田四丁目32番１号、９号			
	面積	4,952.55㎡（注１）		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建（注７）
	用途地域	商業地域・近隣商業地域（注２）		延床面積	21,404.84㎡（注７）
	建蔽率	80%		用途	事務所
	容積率	500%・300%（注３）			
	所有形態	敷地権（注４）		所有形態	区分所有権（注８）
PM会社		株式会社東急コミュニティー（注５）	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
・本物件土地は、本物件建物の建築確認取得後の北側道路拡張工事に伴う敷地形質の変更により、その敷地面積が減少しており、これにより本物件建物は容積率を満たさなくなったため、既存不適格となっています。					

（注１）　本物件の敷地権の目的たる土地全体の面積です。
（注２）　北側道路の道路境界線から30m以内は商業地域、30m超は近隣商業地域です。
（注３）　北側道路の道路境界線から30m以内は500%、30m超は300%です。
（注４）　登記簿上の敷地権割合は、1,278,984分の844,996（約66.1%）です。
（注５）　2021年９月１日付で東洋不動産プロパティマネジメント株式会社に変更する予定です。
（注６）　登記簿に建築時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。
（注７）　本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。
（注８）　本投資法人が保有する信託受益権の信託財産を構成する区分所有権に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は8,449.96㎡であり、対象の専有部分は、１号館の２階の一部（倉庫）及び３階（事務所）、４階（屋上の倉庫）、２号館の２～７階（事務所）及び10階～11階（事務所）並びに別館の１階の一部（事務所）です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	7,910,000
直接還元法による価格	8,000,000
賃貸純収益（NOI）	353,684
正味純収益（NCF）	295,873
還元利回り	3.7%
DCF法による価格	7,820,000
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.9%
積算価格	7,880,000
土地比率	86.0%
建物比率	14.0%

（参考）本物件のイメージ図



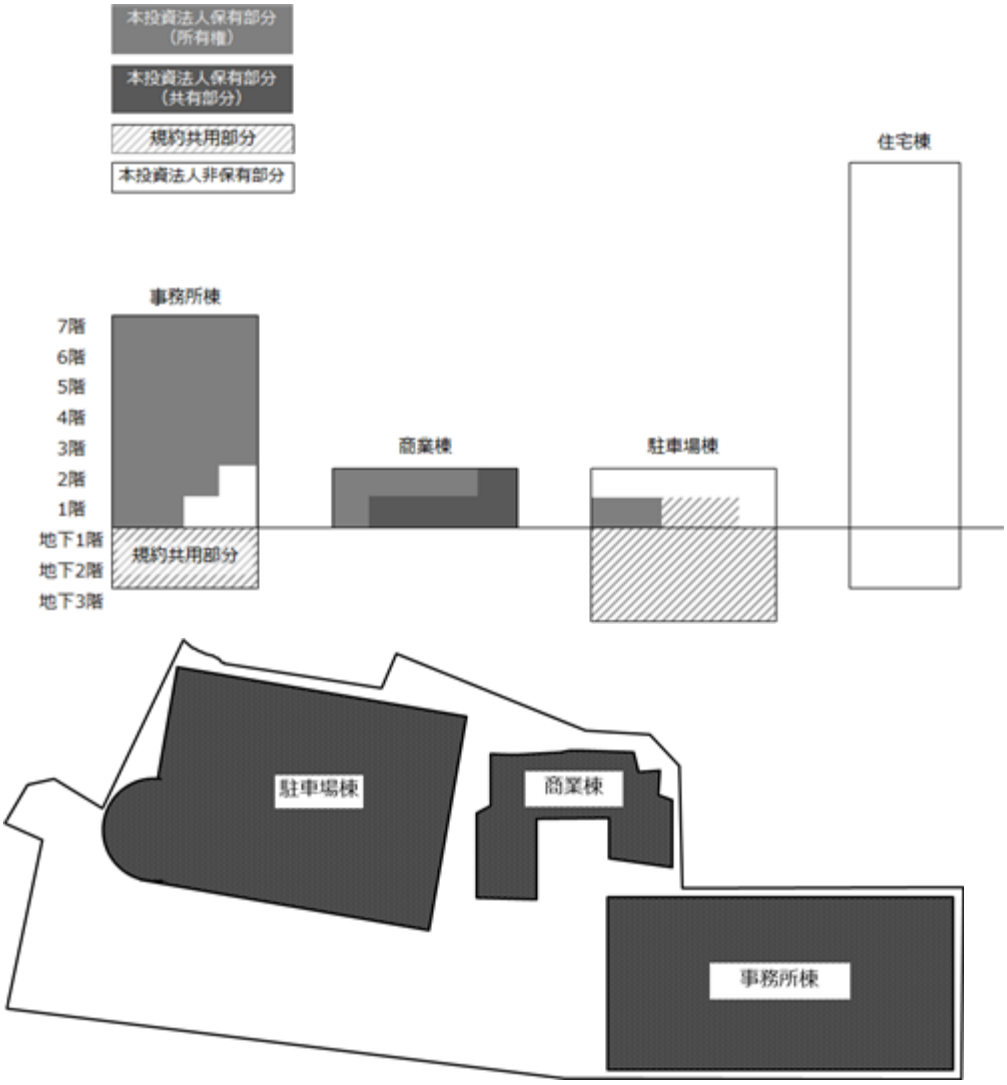
７．オルトヨコハマ

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2015年６月１日
			取得価格		13,000百万円
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区新子安一丁目１番11	建物	建築時期	2000年11月30日
	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区新子安一丁目２番４号、５号			
	面積	23,852.76㎡（注１）		構造・階数	① 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付７階建（注５） ② 鉄筋コンクリート造陸屋根２階建（注６） ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付２階建（注７）
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域（注２）		延床面積	① 34,121.18㎡（注５） ② 3,626.25㎡（注６） ③ 19,514.38㎡（注７）
	建蔽率	80%・60%（注２）		用途	① 事務所 ② 店舗 ③ 駐車場
	容積率	200%			
	所有形態	敷地権（注３）		所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有持分）（注８）
PM会社		ＪＦＥライフ株式会社（注４）	マスターリース会社		三井物産フォーサイト株式会社
特記事項					
・本物件建物の一部を構成する商業棟の共有区画について、区分所有者間で締結された覚書により、当該覚書の当事者がその保有する共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、事前に他の当事者に譲渡の申出を行い、他の当事者の３分の２以上の同意を得ることが必要とされており、また、他の当事者は、かかる譲渡の申出から１ヶ月間先買権を有するものとされています。					

（注１）　本物件の敷地権の目的たる土地全体の面積です。
（注２）　東側道路の都市計画道路境界線から25m以内は近隣商業地域で指定建蔽率80%、25m超は第一種住居地域で指定建蔽率60%です。
（注３）　登記簿上の敷地権割合は、100,000,000分の42,694,012（約42.69%）です。
（注４）　2021年８月１日付で株式会社エム・エス・ビルサポートに変更する予定です。
（注５）「オルトヨコハマ」ビジネスセンター（業務棟）１棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。
（注６）「オルトヨコハマ」オルトモールコート（商業棟）１棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。
（注７）「オルトヨコハマ」駐車場棟１棟の構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有部分を含んだ面積です。
（注８）　本投資法人が保有する信託受益権の信託財産を構成する区分所有権に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は、ビジネスセンター21,864.21㎡、オルトモールコート1,413.30㎡、駐車場棟1,997.35㎡であり、対象の専有部分は、ビジネスセンターの１階の一部及び２階の一部（店舗、事務所）並びに３階から７階（事務所）、オルトモールコート１階及び２階（店舗）、並びに駐車場棟の一部です。なお、オルトモールコートの一部区画については、５者で共有しており、当該区画において本投資法人が信託受託者を通じて保有する共有持分の割合は100,000,000分の21,421,501（約21.42%）です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　ＪＬＬ森井鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	14,300,000
直接還元法による価格	14,600,000
賃貸純収益（NOI）	745,740
正味純収益（NCF）	673,448
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	14,000,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	13,800,000
土地比率	74.2%
建物比率	25.8%

（参考）本物件のイメージ図



８．西新宿KFビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2015年６月30日
			取得価格		6,600百万円
土地	所在地	東京都新宿区西新宿八丁目174番13、174番77（注１）	建物	建築時期	1993年１月29日
	住居表示	東京都新宿区西新宿八丁目14番24号			
	面積	2,131.17㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	用途地域	商業地域		延床面積	9,828.37㎡
	建蔽率	80%		用途	事務所、共同住宅
	容積率	500%			
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注２）
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ	マスターリース会社		株式会社ザイマックスアルファ
特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）　本物件土地のうち174番77（376.33㎡）は、公道として使用されています。
（注２）　本物件は区分所有建物ですが、本投資法人が信託受託者を通じて本物件の全ての区分所有権を保有しています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	8,170,000
直接還元法による価格	8,250,000
賃貸純収益（NOI）	309,208
正味純収益（NCF）	288,702
還元利回り	3.5%
DCF法による価格	8,140,000
割引率	3.6%
最終還元利回り	3.7%
積算価格	8,160,000
土地比率	92.9%
建物比率	7.1%

９．品川シーサイドイーストタワー

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年６月１日
			取得価格		25,066百万円
土地	所在地	東京都品川区東品川四丁目101番１	建物	建築時期	2004年８月31日
	住居表示	東京都品川区東品川四丁目12番８号			
	面積	6,695.00㎡		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付23階建
	用途地域	準工業地域		延床面積	43,014.06㎡
	建蔽率	60%		用途	店舗・事務所・ホテル・駐車場
	容積率	300%			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社（注）	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）2021年９月１日付で株式会社エム・エス・ビルサポートに変更する予定です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　ＪＬＬ森井鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	28,900,000
直接還元法による価格	29,600,000
賃貸純収益（NOI）	1,129,322
正味純収益（NCF）	1,064,497
還元利回り	3.6%
DCF法による価格	28,200,000
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.8%
積算価格	30,100,000
土地比率	85.3%
建物比率	14.7%

10. アキバCOビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年６月１日
			取得価格		8,078百万円
土地	所在地	東京都千代田区外神田三丁目50番外８筆	建物	建築時期	2000年５月23日
	住居表示	東京都千代田区外神田三丁目16番12号			
	面積	851.75㎡		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
	用途地域	商業地域		延床面積	6,957.74㎡
	建蔽率	80%		用途	事務所、駐車場
	容積率	700%			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
該当事項はありません。					

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	9,920,000
直接還元法による価格	10,140,000
賃貸純収益（NOI）	354,435
正味純収益（NCF）	344,659
還元利回り	3.4%
DCF法による価格	9,820,000
割引率	3.5%
最終還元利回り	3.6%
積算価格	13,100,000
土地比率	92.9%
建物比率	7.1%

11. サンタワーズセンタービル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年６月１日
			取得価格		6,615百万円
土地	所在地	東京都世田谷区三軒茶屋２丁目145番３	建物	建築時期	1992年６月22日
	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋２丁目11番22号			
	面積	1,746.41㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付18階建(注４)
	用途地域	商業地域		延床面積	25,577.35㎡（注４）
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗
	容積率	600%（注２）			
	所有形態	所有権（分有）（注３）		所有形態	区分所有権（注５）
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）　本投資法人が信託受託者を通じて保有する「サンタワーズセンタービル（C棟）」の敷地面積です。
（注２）　本物件（C棟）並びにA棟、B棟及びD棟から構成される「サンタワーズ」全体は、東京都総合設計許可要綱実施細目による総合設計許可により建設されており、１階の外部周囲に公開空地を提供する見返りとして、77.21%の容積率の割増し及び道路幅員の斜線規制の緩和が認められています。
（注３）　本建物の敷地は、各区分所有者等がそれぞれその一部を所有しており（いわゆる分有）、区分所有者間において相互に他の区分所有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。なお、A棟、B棟及びD棟を含めた「サンタワーズ」全体の敷地面積は4,361.76㎡です。
（注４）　本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分及び他の区分所有者の専有面積を含んだ面積です。
（注５）　本投資法人が信託受託者を通じて保有している区分所有権の対象は「サンタワーズセンタービル」（C棟）全体であり、その専有面積は8,356.72㎡（登記簿ベース）です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	8,850,000
直接還元法による価格	8,950,000
賃貸純収益（NOI）	377,936
正味純収益（NCF）	349,161
還元利回り	3.9%
DCF法による価格	8,740,000
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.1%
積算価格	8,760,000
土地比率	89.3%
建物比率	10.7%

13. 博多プライムイースト

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年６月１日
			取得価格		4,500百万円
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目189番	建物	建築時期	1992年４月22日
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目10番35号			
	面積	2,052.76㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根地下１階付８階建
	用途地域	商業地域		延床面積	9,213.20㎡
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗、駐車場
	容積率	500%・400%（注１）			
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注３）
PM会社		福岡地所株式会社（注２）	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）　南西側前面道路の道路境界から30m以内は500%、30m超は400%となります。
（注２）　2021年９月１日付で株式会社ザイマックス九州に変更する予定です。
（注３）　本物件は区分所有建物ですが、本投資法人が本物件の全ての区分所有権を保有しています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　ＪＬＬ森井鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	5,430,000
直接還元法による価格	5,480,000
賃貸純収益（NOI）	253,852
正味純収益（NCF）	241,190
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	5,380,000
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.6%
積算価格	4,330,000
土地比率	82.7%
建物比率	17.3%

14. 錦糸町プライムタワー

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2017年１月20日
			取得価格		15,145百万円
土地	所在地	東京都江東区亀戸一丁目５番10外９筆	建物	建築時期	1994年８月31日
	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目５番７号			
	面積	7,413.46㎡		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付17階建
	用途地域	商業地域・準工業地域（注）		延床面積	28,789.18㎡
	建蔽率	80%・60%		用途	事務所、店舗、駐車場
	容積率	700%・300%（注）			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
・本物件の土地の一部（118.57㎡）について、亀戸一丁目町会に対して町会会館の所有を目的として使用貸借しています。					

（注）　北側京葉道路の交差点の隅切線より20mまでは商業地域で建蔽率80%／容積率700%、北側京葉道路の交差点の隅切線より20m超は準工業地域で建蔽率60%／容積率300%となります。なお、本物件については、総合設計制度が適用され、敷地内に公開空地を提供する見返りとして、70.01%の容積率の割増しが認められています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	17,600,000
直接還元法による価格	17,700,000
賃貸純収益（NOI）	740,425
正味純収益（NCF）	674,114
還元利回り	3.8%
DCF法による価格	17,500,000
割引率	3.8%
最終還元利回り	4.0%
積算価格	21,000,000
土地比率	88.8%
建物比率	11.2%

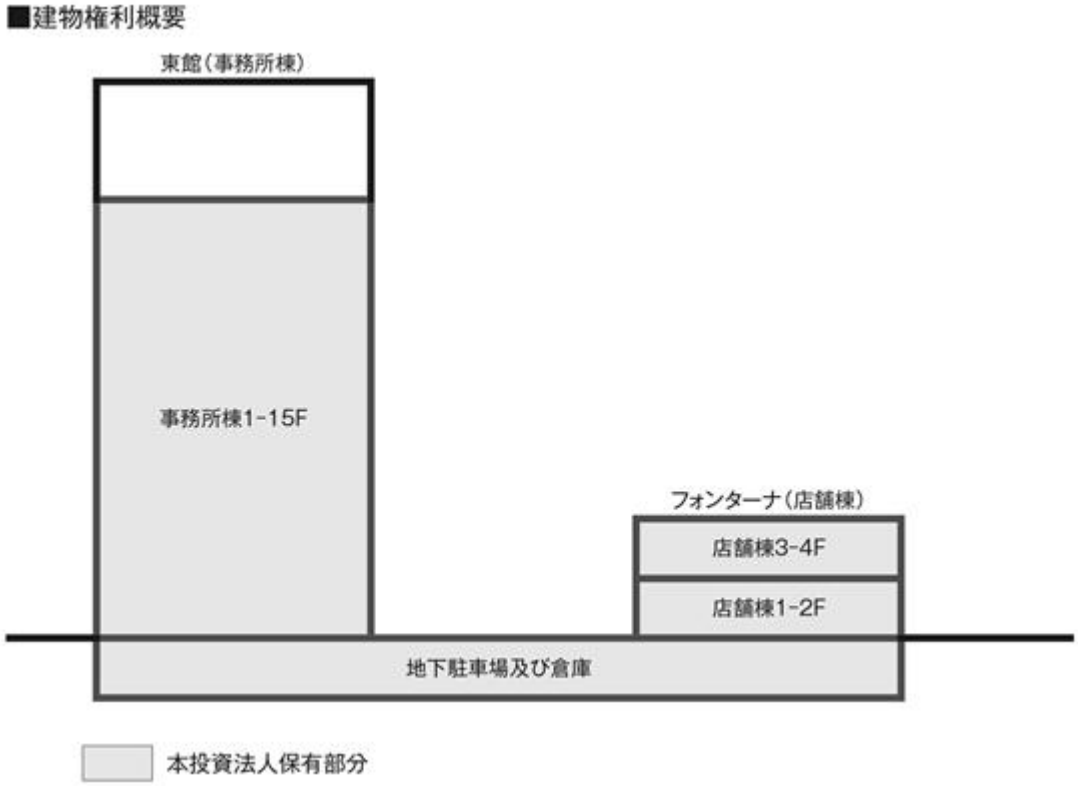
15. アクア堂島東館

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2017年３月31日
			取得価格		1,910百万円
土地	所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目54番３	建物	建築時期	1993年4月21日
	住居表示	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目４番４号			
	面積	753.71㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付19階建
	用途地域	商業地域		延床面積	24,726.19㎡（注４）
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗、駐車場
	容積率	800%・600%（注２）			
	所有形態	所有権（分有）（注３）		所有形態	区分所有権の共有持分
PM会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
・本物件の建築に関する共同事業者間で締結された契約において、敷地と建物を分割して譲渡することの禁止、敷地及び建物を譲渡する場合の他の共同事業者の優先買取権などが定められており、本物件の取得に伴いかかる権利・義務を承継しています。					

（注１）　建物の敷地全体（3,542.00㎡）のうち、本投資法人が信託受託者を通じて保有する面積です。
（注２）　本物件（東館）は、西館のアクア堂島NBFタワーとともに一体の建物として、総合設計許可により建設されており、１階の外部周囲に公開空地を提供する見返りとして、91.64%の容積率の割増しが認められています。
（注３）　本物件の敷地は、各区分所有者がそれぞれその一部を所有しており（いわゆる分有）、区分所有者間において相互に他の区分所有者の所有する土地を使用できる旨を合意しています。
（注４）　アクア堂島東館の全体に係る延床面積です。本投資法人が信託受託者を通じて保有しているのは、その区分所有権の共有持分であり、区分所有権に対応する不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積及び共有持分の割合は、①東館（事務所棟）の１階～15階9,302.39㎡（共有持分100,000分の29,874（約29.87%））、②フォンターナ（店舗棟）の１階～２階729.20㎡（共有持分100,000分の23,654（約23.65%））、③フォンターナ（店舗棟）の３階～４階880.36㎡（共有持分100,000分の23,654（約23.65%））並びに④駐車場及び倉庫の地下１階～地下２階部分4,257.08㎡（共有持分100,000分の23,654（約23.65%））です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　ＪＬＬ森井鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	2,250,000
直接還元法による価格	2,250,000
賃貸純収益（NOI）	99,778
正味純収益（NCF）	87,568
還元利回り	3.9%
DCF法による価格	2,250,000
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.1%
積算価格	3,650,000
土地比率	90.1%
建物比率	9.9%

（参考）本物件のイメージ図



本投資法人が保有するのは、上記イメージ図中の本投資法人保有部分のうち、東館（事務所棟）の１階から15階については共有持分約29.87%、フォンターナ（店舗棟）の１階から２階及び３階から４階については共有持分約23.65%、地下駐車場及び倉庫については共有持分約23.65%です。

16. 西新宿プライムスクエア

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年５月１日
			取得価格		34,835百万円
土地	所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番13外４筆	建物	建築時期	1988年11月30日
	住居表示	東京都新宿区西新宿七丁目５番25号			
	面積	5,692.01㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付16階建
	用途地域	商業地域		延床面積	36,899.18㎡
	建蔽率	100%		用途	事務所
	容積率	600%・700%（注２）			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社サンケイビルマネジメント（注３）	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
・本物件の土地の一部について、鉄道施設設置のため、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。					

（注１）　本物件の土地のうち建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）を含む合計約6.4㎡が道路として使用されています。また、本物件の土地の西側では、都市計画道路が計画決定されており、今後当該事業が施行された場合には、本物件の敷地の一部（約6.61㎡）が道路に供される可能性があります。

（注２）　指定容積率は、本物件の西側前面道路境界線から20m以内は700%、西側前面道路境界線から20m超は600%です。なお、本物件は総合設計制度の適用を受け、21.72%の容積率の割増しが認められています。

（注３）　2021年10月１日付で株式会社ザイマックスアルファに変更する予定です。なお、株式会社ザイマックスアルファは、2021年10月１日をもって株式会社ザイマックスに吸収合併される予定であり、同日をもって、株式会社ザイマックスアルファの契約上の地位等を株式会社ザイマックスが承継する予定とのことです。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　大和不動産鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	39,500,000
直接還元法による価格	40,500,000
賃貸純収益（NOI）	1,506,856
正味純収益（NCF）	1,419,129
還元利回り	3.5%
DCF法による価格	39,100,000
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
積算価格	38,600,000
土地比率	94.4%
建物比率	5.6%

17. 麹町クリスタルシティ

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年５月１日
			取得価格		6,405百万円
土地	所在地	東京都千代田区麹町四丁目８番１、66	建物	建築時期	1992年９月30日(新築) 1998年１月20日(増築)
	住居表示	東京都千代田区麹町四丁目８番１号			
	面積	4,068.29㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付17階建
	用途地域	商業地域		延床面積	21,634.87㎡（注４）
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗
	容積率	800%・600%・400%（注２）			
	所有形態	共有、敷地権（共有）(注３)		所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有持分）（注５）
PM会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	マスターリース会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社（注６）
特記事項					
・本物件の土地の一部について、地下鉄出入口の設置のため、東京地下鉄株式会社を地上権者とする区分地上権を設定する旨同社と合意しており、上記使用目的に従い同社が当該部分を使用しています。					

（注１） 麹町クリスタルシティ全体の敷地の登記簿面積を記載しています。なお、建築基準法第42条第２項及び同条第１項第５号により道路とみなされる部分又は道路位置の指定を受けている部分（合計約158.75㎡）を含みます。

（注２） 指定容積率は、南側道路端から20m以内が800%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m以内は600%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m超は400%です。なお、本物件については、総合設計制度が適用され、敷地内に公開空地を提供する見返りとして、道路斜線制限と隣地斜線制限の緩和を受けています。

（注３） 千代田区麹町四丁目８番１の土地については、敷地権が登記され（敷地権割合は1,000,000,000分の409,253）、当該敷地権の共有持分（1,000,000分の93,485）を信託受託者を通じて保有しています。また、千代田区麹町四丁目８番66の土地については、共有持分（1,000,000分の502,738）を信託受託者を通じて保有しています。なお、区分所有権の共有持分である２階から６階については、敷地権登記がされていません。

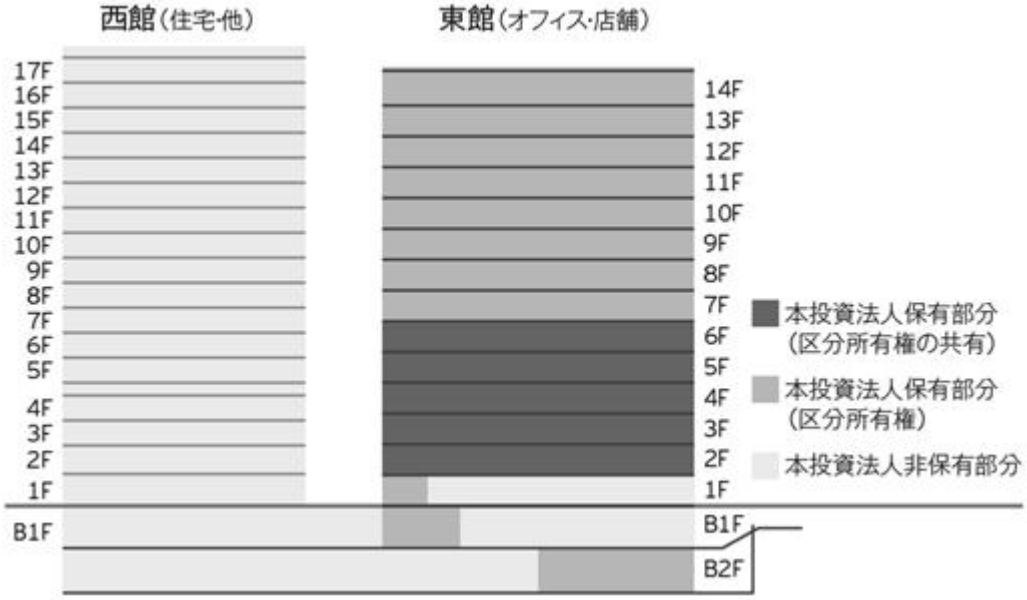
（注４） 麹町クリスタルシティの建物の全体についての登記簿面積を記載しています。

（注５） 本投資法人が信託受託者を通じて保有している区分所有権に係る専有部分は、麹町クリスタルシティ東館の地下２階から１階の一部、２階から６階（区分所有権の共有）及び７階から14階です。当該専有部分の管理規約に基づく面積の合計は5,969.15㎡です。

（注６） 麹町クリスタルシティ東館の２階から６階部分（区分所有権の共有部分）について、当該マスターリース会社に一括賃貸しています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	7,440,000
直接還元法による価格	7,580,000
賃貸純収益（NOI）	264,401
正味純収益（NCF）	250,153
還元利回り	3.3%
DCF法による価格	7,380,000
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.5%
積算価格	9,430,000
土地比率	95.8%
建物比率	4.2%

（参考）本物件のイメージ図



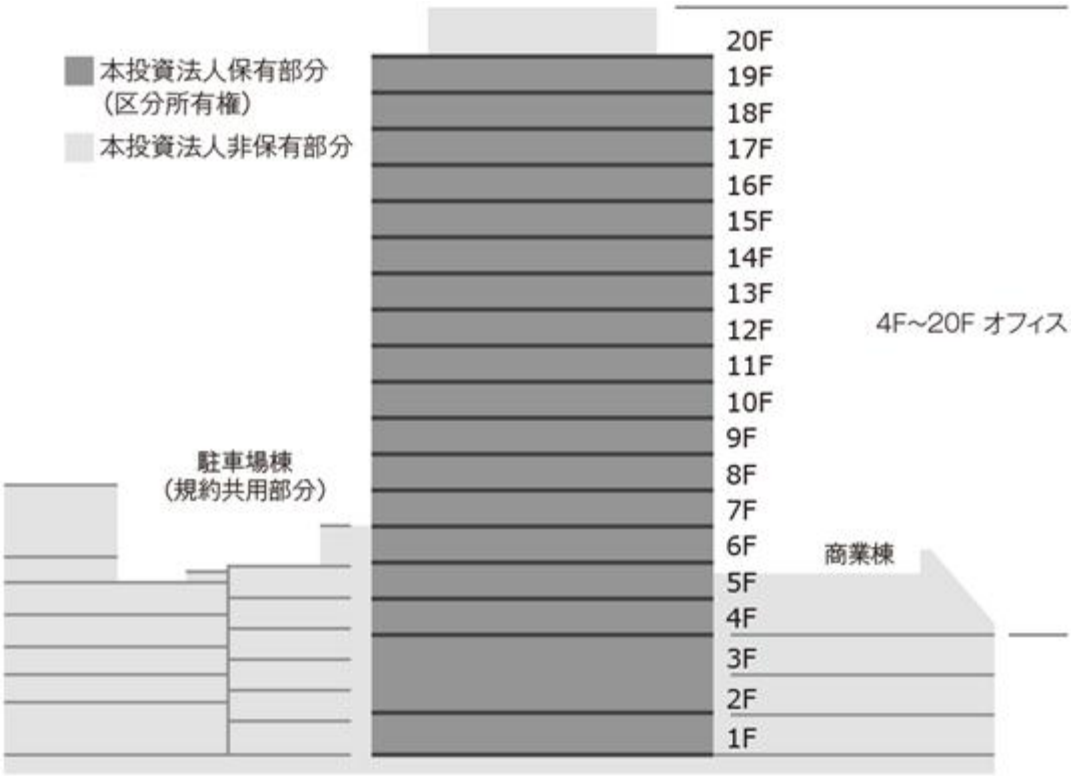
18. プライムタワー新浦安

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年５月１日
			取得価格		11,860百万円
土地	所在地	千葉県浦安市入船一丁目46番４外６筆	建物（注３）	建築時期	1990年10月17日
	住居表示	千葉県浦安市入船一丁目５番２号			
	面積	15,877.48㎡（注１）		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付20階建
	用途地域	商業地域		延床面積	76,767.24㎡
	建蔽率	100%		用途	事務所・店舗・駐車場
	容積率	400%			
	所有形態	敷地権（注２）		所有形態	区分所有権（注４）
PM会社		株式会社サンケイビルマネジメント	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
管理規約上、所有する専有部分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して一定期間優先先買権を与えることとされています。					

（注１）　本物件の敷地権の目的たる土地全体の面積です。
（注２）　登記簿上の敷地権割合は、6,020,608分の3,952,924（65.7%）です。
（注３）　本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分並びに商業施設及び駐車場部分における他の区分所有者の専有面積を含んだ面積です。
（注４）　本投資法人が信託受託者を通じて保有している区分所有権の対象はプライムタワー新浦安（業務棟）全体であり、その専有面積は38,421.81㎡（登記簿ベース）です。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	13,300,000
直接還元法による価格	13,700,000
賃貸純収益（NOI）	634,741
正味純収益（NCF）	560,507
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	13,100,000
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.3%
積算価格	25,900,000
土地比率	93.2%
建物比率	6.8%

（参考）本物件のイメージ図



19. テクノウェイブ100

<table>
<tr><th colspan="6">特定資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">特定資産の種類</td><td rowspan="6">信託受益権</td><td colspan="2" rowspan="3">取得年月日（注１）</td><td>2018年５月１日</td></tr>
<tr><td>2019年５月22日</td></tr>
<tr><td>2020年３月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">取得価格（注１）</td><td>6,900百万円</td></tr>
<tr><td>1,310百万円</td></tr>
<tr><td>500百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目１番25外５筆</td><td rowspan="8">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td rowspan="2">1990年７月31日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目１番地25</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>16,312.78㎡</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付18階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td>延床面積</td><td>50,463.88㎡</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>40%（注２）</td><td rowspan="2">用途</td><td rowspan="2">事務所、店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%（注２）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権（区分所有権）（注４）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>住商ビルマネージメント株式会社（注３）</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>該当なし</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">・本物件の土地の一部について、公共下水道施設の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。</td></tr>
</table>

（注１）「取得年月日」及び「取得価格」のうち、上段は2018年５月１日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、中段は2019年５月22日付で本投資法人が取得した持分についての内容を、下段は2020年３月31日付で本投資法人が取得した持分についての内容をそれぞれ記載しています。

（注２）本物件の土地の建蔽率は本来60%、容積率は本来200%ですが、総合設計制度が適用され、１階外部周辺に公開空地を設け、建蔽率を40%とする見返りとして、容積率が300%に緩和されています。

（注３）2021年10月１日付で株式会社ザイマックスアルファに変更する予定です。なお、株式会社ザイマックスアルファは、2021年10月１日をもって株式会社ザイマックスに吸収合併される予定であり、同日をもって、株式会社ザイマックスアルファの契約上の地位等を株式会社ザイマックスが承継する予定とのことです。

（注４）本物件は区分所有建物ですが、本投資法人が本物件の全ての区分所有権を保有しています。

不動産鑑定評価書の概要（注） （単位：千円）	
鑑定評価機関　大和不動産鑑定株式会社	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	10,400,000
直接還元法による価格	10,500,000
賃貸純収益（NOI）	665,776
正味純収益（NCF）	504,600
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	10,300,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	13,700,000
土地比率	75.7%
建物比率	24.3%

（注）　上記の不動産鑑定評価書の概要については、本投資法人が2018年５月１日付で取得した持分、2019年５月22日付及び2020年３月31日付で取得した持分とを一体として評価した不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

21. 音羽プライムビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2019年５月22日
			取得価格		6,830百万円
土地	所在地	東京都文京区音羽四丁目312番１、313番２	建物	建築時期	2008年４月17日
	住居表示	東京都文京区音羽一丁目20番11号			
	面積	802.17㎡（注）		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	用途地域	商業地域		延床面積	5,719.73㎡
	建蔽率	100%		用途	事務所・店舗・駐車場
	容積率	600%			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ＢＭＳ株式会社	マスターリース会社		該当なし
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）本物件の土地の北側及び西側の一部（約24.24㎡（実測面積））は、道路として使用されています。

不動産鑑定評価書の概要 （単位：千円）	
鑑定評価機関　株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点　2021年４月30日	
鑑定評価額	7,280,000
直接還元法による価格	7,430,000
賃貸純収益（NOI）	285,543
正味純収益（NCF）	282,419
還元利回り	3.8%
DCF法による価格	7,220,000
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.0%
積算価格	6,340,000
土地比率	83.3%
建物比率	16.7%

b．個別物件の収支の状況

（単位：百万円）

物件番号		1		3	
物件名称		恵比寿プライムスクエア		CSタワー	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	713	670	588	588
	その他賃貸事業収入	88	103	48	35
①不動産賃貸事業収益合計		801	774	636	623
	管理委託費	66	64	44	41
	水道光熱費	104	85	39	30
	損害保険料	0	0	0	0
	修繕費	36	61	14	9
	公租公課	67	66	41	37
	減価償却費	76	77	89	91
	その他賃貸事業費用	10	12	2	1
②不動産賃貸事業費用合計		363	369	233	212
③不動産賃貸事業損益（①－②）		438	405	403	411
NOI（③＋減価償却費）		514	482	493	502

（単位：百万円）

物件番号		4		5	
物件名称		クイーンズスクエア横浜		名古屋プライムセントラルタワー	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	767	787	590	597
	その他賃貸事業収入	123	107	35	26
①不動産賃貸事業収益合計		891	895	625	623
	管理委託費	131	132	74	72
	水道光熱費	117	99	42	32
	損害保険料	4	4	0	0
	修繕費	28	47	9	4
	公租公課	125	124	36	36
	減価償却費	166	167	134	135
	その他賃貸事業費用	19	25	8	9
②不動産賃貸事業費用合計		591	599	305	291
③不動産賃貸事業損益（①－②）		299	295	320	332
NOI（③＋減価償却費）		465	462	454	468

（単位：百万円）

物件番号		6		7	
物件名称		東京日産西五反田ビル		オルトヨコハマ	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	258	258	563	521
	その他賃貸事業収入	15	14	-	-
①不動産賃貸事業収益合計		274	272	563	521
	管理委託費	21	21	101	89
	水道光熱費	20	14	-	-
	損害保険料	1	1	0	0
	修繕費	10	3	10	0
	公租公課	26	26	50	42
	減価償却費	28	28	77	78
	その他賃貸事業費用	0	0	3	0
②不動産賃貸事業費用合計		108	97	244	212
③不動産賃貸事業損益（①－②）		166	175	319	308
NOI（③＋減価償却費）		194	204	397	386

（単位：百万円）

物件番号		8		9	
物件名称		西新宿KFビル		品川シーサイドイーストタワー	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	202	199	760	757
	その他賃貸事業収入	14	12	81	76
①不動産賃貸事業収益合計		217	211	842	833
	管理委託費	15	16	84	84
	水道光熱費	9	9	99	75
	損害保険料	0	0	0	0
	修繕費	1	0	18	10
	公租公課	15	16	77	76
	減価償却費	16	17	109	110
	その他賃貸事業費用	1	1	1	4
②不動産賃貸事業費用合計		61	61	391	362
③不動産賃貸事業損益（①－②）		155	149	450	471
NOI（③＋減価償却費）		172	167	559	582

（単位：百万円）

物件番号		10		11	
物件名称		アキバCOビル		サンタワーズセンタービル	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	246	244
	その他賃貸事業収入			58	15
①不動産賃貸事業収益合計				304	260
	管理委託費			30	31
	水道光熱費			19	16
	損害保険料			0	0
	修繕費			40	6
	公租公課			19	19
	減価償却費			26	27
	その他賃貸事業費用			0	0
②不動産賃貸事業費用合計				137	102
③不動産賃貸事業損益（①－②）		150	164	167	157
NOI（③＋減価償却費）		160	175	193	184

（注）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号		13		14	
物件名称		博多プライムイースト		錦糸町プライムタワー	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	171	173	500	487
	その他賃貸事業収入	14	11	28	34
①不動産賃貸事業収益合計		185	185	529	522
	管理委託費	22	20	50	50
	水道光熱費	10	8	36	22
	損害保険料	0	0	0	0
	修繕費	7	3	16	5
	公租公課	11	11	44	42
	減価償却費	23	24	52	53
	その他賃貸事業費用	1	0	0	2
②不動産賃貸事業費用合計		77	68	201	177
③不動産賃貸事業損益（①－②）		108	116	327	344
NOI（③＋減価償却費）		132	140	380	398

（単位：百万円）

物件番号		15		16	
物件名称		アクア堂島東館		西新宿プライムスクエア	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	76	76	900	883
	その他賃貸事業収入	10	9	40	37
①不動産賃貸事業収益合計		86	86	941	920
	管理委託費	13	14	77	74
	水道光熱費	9	8	41	35
	損害保険料	0	0	0	0
	修繕費	0	2	9	6
	公租公課	10	10	60	58
	減価償却費	6	6	63	63
	その他賃貸事業費用	1	1	5	5
②不動産賃貸事業費用合計		42	42	259	244
③不動産賃貸事業損益（①－②）		43	43	682	676
NOI（③＋減価償却費）		50	50	745	739

（単位：百万円）

物件番号		17		18	
物件名称		麹町クリスタルシティ		プライムタワー新浦安	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	181日
	賃貸事業収入	201	202	469	469
	その他賃貸事業収入	36	15	54	57
①不動産賃貸事業収益合計		238	217	523	527
	管理委託費	32	32	79	79
	水道光熱費	10	9	68	50
	損害保険料	0	0	1	1
	修繕費	17	1	14	27
	公租公課	18	18	41	41
	減価償却費	8	9	34	34
	その他賃貸事業費用	0	3	7	7
②不動産賃貸事業費用合計		88	74	247	241
③不動産賃貸事業損益（①－②）		150	142	276	285
NOI（③＋減価償却費）		158	151	310	319

（単位：百万円）

物件番号		19		20	
物件名称		テクノウェイブ100		IBFプランニングビル（注１）	
期		前期	当期	前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期	2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日	184日	39日
	賃貸事業収入	621	630	非開示（注２）	非開示（注２）
	その他賃貸事業収入	118	95		
①不動産賃貸事業収益合計		739	726		
	管理委託費	155	171		
	水道光熱費	117	97		
	損害保険料	1	1		
	修繕費	28	20		
	公租公課	39	43		
	減価償却費	56	58		
	その他賃貸事業費用	8	9		
②不動産賃貸事業費用合計		407	403		
③不動産賃貸事業損益（①－②）		331	322	57	7
NOI（③＋減価償却費）		388	381	68	11

（注１）「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日に譲渡しています。
（注２）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号		21	
物件名称		音羽プライムビル	
期		前期	当期
		2020年10月期	2021年４月期
日数		184日	181日
	賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）
	その他賃貸事業収入		
①不動産賃貸事業収益合計			
	管理委託費		
	水道光熱費		
	損害保険料		
	修繕費		
	公租公課		
	減価償却費		
	その他賃貸事業費用		
②不動産賃貸事業費用合計			
③不動産賃貸事業損益（①－②）		122	120
NOI（③＋減価償却費）		151	150

（注）「非開示」としている箇所は、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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。

年月日	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たり純資産額 （円）（注１）
2018年10月31日 （第９期末日）	245,448,187 （241,653,754）	110,378,698 （106,584,265）	12,770 （12,331）
2019年４月30日 （第10期末日）	245,768,749 （242,233,617）	109,974,641 （106,439,509）	12,723 （12,314）
2019年10月31日 （第11期末日）	254,423,061 （250,952,351）	113,903,643 （110,432,933）	12,799 （12,409）
2020年４月30日 （第12期末日）	255,653,520 （252,013,724）	114,126,519 （110,486,724）	12,824 （12,415）
2020年10月31日 （第13期末日）	255,926,377 （252,277,682）	114,148,801 （110,500,106）	12,826 （12,416）
2021年４月30日 （第14期末日）	252,078,550 （248,381,437）	112,805,946 （109,108,833）	12,814 （12,394）

（注１）「１口当たり純資産額」は、小数以下の金額を切捨てて記載しています。
（注２）　括弧内の数値は、計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の金額です。

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取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次 決算年月	第９期 2018年 10月	第10期 2019年 ４月	第11期 2019年 10月	第12期 2020年 ４月	第13期 2020年 10月	第14期 2021年 ４月
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	16,500	17,740	22,630	24,640	16,550	20,860
	最低（円）	13,650	15,010	16,440	9,940	12,330	13,080
	売買高（口）	6,124,489	3,626,288	4,492,454	7,088,967	5,349,676	8,271,133

	月別	2020年 11月	2020年 12月	2021年 １月	2021年 ２月	2021年 ３月	2021年 ４月
第14期中の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	14,480	15,110	15,190	17,700	18,140	20,860
	最低（円）	13,080	13,600	14,030	14,840	16,830	17,530
	売買高（口）	639,110	947,851	778,284	752,238	1,176,148	3,977,502

	月別	2021年 ５月	2021年 ６月
第14期末後の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	22,600	22,830
	最低（円）	18,950	22,510
	売買高（口）	4,270,279	1,781,702

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 （千円）	１口当たり分配金 （円）	１口当たりの 利益超過分配金 （円）
第９期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	3,794,433	439	-
第10期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	3,535,132	409	10
第11期 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	3,470,709	390	4
第12期 自　2019年11月１日 至　2020年４月30日	3,639,795	409	-
第13期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	3,648,694	410	-
第14期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	3,697,113	420	-

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 （注１）	年換算 （注２）
第９期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	4.0%	7.9%
第10期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	3.2%	6.5%
第11期 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	3.1%	6.2%
第12期 自　2019年11月１日 至　2020年４月30日	3.2%	6.4%
第13期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	3.2%	6.3%
第14期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	3.3%	6.6%

（注１）　自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
（注２）　１年を365日として、年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2014年２月21日　設立企画人（インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2014年２月27日　投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2014年３月３日　投信法第188条に基づく登録の申請
2014年３月20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90号）
2014年６月５日　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	中田　隆吉	1989年４月	株式会社三和銀行入行	-
		2001年１月	シティグループ入社	
		2007年６月	インベスコ投信投資顧問株式会社入社	
		2007年10月	インベスコ・リアルエステート・ジャパン株式会社設立（2011年11月解散）代表取締役	
		2011年２月	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 取締役（現任）	
		2020年６月	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャー（現任）	
		2020年６月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	吉田　浩平	2010年４月	あずさ監査法人入所	-
		2014年７月	株式会社ＫＰＭＧ　ＦＡＳ入社	
		2016年４月	吉田公認会計士事務所開設（現任）	
		2016年７月	医療法人桜樹会 監事（現任）	
		2018年１月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 監督役員（現任）	
		2019年４月	株式会社シーバルーン 監査役（現任）	
		2020年２月	合同会社ＹＯＦ 代表社員（現任）	
監督役員	二瓶　ひろ子	1999年４月	株式会社富士銀行入行	-
		2009年10月	外国法共同事業オメルベニー・アンド・マイヤーズ法律事務所入所（現任）	
		2019年６月	株式会社シード 社外監査役（現任）	
		2020年１月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	角野　里奈（注）	2003年４月	中央青山監査法人入所	-
		2007年８月	ＰｗＣアドバイザリー株式会社入社	
		2011年７月	株式会社ＫＰＭＧ　ＦＡＳ入社	
		2013年６月	株式会社リクルートホールディングス入社	
		2015年10月	株式会社ＡＣＣＥＳＳＯ設立 代表取締役（現任）	
		2018年６月	八面六臂株式会社 監査役（現任）	
		2018年10月	角野里奈公認会計士事務所開設（現任）	
		2020年１月	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 監督役員（現任）	
		2020年７月	株式会社エクスリ 監査等委員（現任）	
		2020年９月	株式会社サウンドファン 監査役（現任）	

（注）監督役員のうち、角野 里奈につきましては、旧姓かつ職業上使用している氏名を上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は岡田里奈です。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮すること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17条第２項）。なお、補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）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17条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、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（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

規約の変更に係る手続等については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③　規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

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

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。

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、同取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。

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）÷発行済投資口の総口数

② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び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従い、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行います（規約第33条）。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（１）、（２）①乃至③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が（ア）に掲げる資産の場合は（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有す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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が（ア）に掲げる資産の場合は、（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑥又は⑧に定めるもの）

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

（オ）信託財産を主として不動産匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第１項（２）⑨、（３）、第２項（３）乃至（７）、（９）、（10）、（12）、（15）、（16）又は（19）に定めるもの）

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、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことが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。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（キ）金銭債権（規約第29条第２項（11）、（14）又は（17）に定めるもの）

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

（ク）信託財産を主として規約第29条第２項(１)乃至(17)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（規約第29条第２項（18）に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が本項（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第３項に定めるもの）

ａ．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

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、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、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基づき算出した価額により評価します。

ｂ．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

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ．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、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記ａ．及びｂ．にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、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我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記②と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。なお、外貨建資産について円換算額を付する場合には、資産評価の基準日の為替相場により換算することとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含みます。）を信託する信託の受益権、不動産匿名組合出資持分、又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は（ア）に従った評価を、金融資産の場合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従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（金利スワップの特例処理を採用した又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

②（ケ）ａ．又はｂ．に定める価額

④　資産評価の基準日は、後記（４）に記載する各決算期とします。但し、規約第29条第１項(３)、第２項又は第３項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せ下さい。

（照会先）

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
〒106-6114　東京都港区六本木六丁目10番１号
電話番号　03-6447-3395

（２）【保管】

①　本投資口

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合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、又は本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（社債株式等振替法第227条第２項）。

②　本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、原則として、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合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、又は本投資法人債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、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67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５月１日から10月末日まで及び11月１日から翌年４月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算日とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）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、8,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。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口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、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役員会で承認した金額とします（規約第６条第３項）。

（イ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第６条第２項）。

（ウ）最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項及び投信法施行令第55条により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

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）。

（ア）投資主総会の決議

（イ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ウ）破産手続開始の決定

（エ）解散を命ずる裁判

（オ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約に、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

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、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／①　投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の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、運用体制、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。

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

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。

（ア）本資産運用会社（インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（2014年３月20日）に効力を生ずるものとし、その契約期間は定めないものとします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人は、相手方に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認決議を得た場合、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た場合、資産運用委託契約を解約することができます。なお、本投資法人はかかる同意を与えるためには、投資主総会の承認決議（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければならないものとします。

（ii）前記（ｉ）にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

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．Ⅰ．に掲げる場合の他、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

（iii）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

Ⅰ．投信法第199条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

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本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、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）一般事務受託者（会計）である株式会社東京共同会計事務所との間の一般事務委託契約（会計）

ａ．契約期間

一般事務委託契約（会計）の期間は、契約締結日（2014年２月28日）から１年間とし、一方の当事者が他方の当事者に期間満了の３ヶ月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、自動的に１年間更新されるものとし、その後も同様とします。但し、上記契約期間中においても、本投資法人は、一般事務受託者（会計）に３ヶ月前までに書面により通知をすることによって、一般事務委託契約（会計）を解約することができます。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

前記ａ．にかかわらず、いずれかの当事者について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により一般事務委託契約（会計）を解除することができます。

（ｉ）一般事務委託契約（会計）に基づく義務の履行を怠り（表明事項に誤りがあった場合を含みます。）、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合

（ii）支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立てがなされた場合

（iii）重要な資産に対する差押え、仮差押え、保全差押えその他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含みますが、これに限られません。）の申立てがなされた場合

（iv）手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（会計）は、両当事者間で書面による合意がなされた場合に限り、変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約（会計）が解約され、一般事務受託者（会計）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（会計）の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

ａ．契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、契約の効力発生日（2014年２月27日）から、４年間とします。なお、有効期間満了の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の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３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意があった場合。この場合、投資口事務代行委託契約は、当事者間の合意によって指定したときから失効します。

（ⅱ）以下に掲げる事由が生じた場合において、相手方が文書による解除の通知を行った場合。この場合、投資口事務代行委託契約はⅠ．及びⅡ．の場合においては解除の通知において指定する日、Ⅲ．の場合においては解除の通知において指定する日（但し、通知到達の日から１ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、Ⅱ．の場合において投資主名簿等管理人が発する解除の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

Ⅰ．当事者のいずれか一方の会社更生手続、民事再生手続、破産手続又は特別清算手続の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

Ⅱ．本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、所在不明となった場合

Ⅲ．本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）当事者のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効するものとします。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、双方協議の上、書面によりこれを改定することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

投資口事務代行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、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約の締結日（2014年２月28日）から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

（ⅲ）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更に当たっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｄ．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、関東財務局長に対し資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）一般事務受託者（機関運営）である三井住友信託銀行株式会社との間の一般事務委託契約（機関運営）

ａ．契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日（2014年２月28日）から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営）は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

一般事務委託契約（機関運営）は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約（機関運営）は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

（ii）当事者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は本契約失効後においても一般事務委託契約（機関運営）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

（iii）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営）は失効するものとします。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（機関運営）の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約（機関運営）が解約され、一般事務受託者（機関運営）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（機関運営）の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三井住友銀行との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（ｉ）本投資法人は、一般事務受託者（投資法人債）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者（投資法人債）に通知することを要します。

（ii）一般事務受託者（投資法人債）は、財務代理人を辞任することができます。但し、一般事務受託者（投資法人債）は辞任の90日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

（iii）上記（ｉ）及び（ii）において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者（投資法人債）に書面にて通知します。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約（投資法人債）が解約され、一般事務受託者（投資法人債）の異動があった場合には、投資法人債要項の定めに従い、公告を行います。

（キ）投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行との間の管理委託契約及び事務委託契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

解約の定めはありません。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

管理委託契約及び事務委託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、そのつど本投資法人及び投資法人債管理者／一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし（但し、管理委託契約につき、投信法において準用する会社法により投資法人債権者集会の決議を要する事項及び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、当該決議は、裁判所の認可を受けなければその効力を生じないものとします。）、当該協定は変更の対象となる各契約と一体をなすものとされています。

（ク）一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

解約の定めはありません。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

財務代理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、そのつどこれに関する協定をすることとされています。

（ケ）一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行との間の事務委託契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

解約の定めはありません。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

管理委託契約及び事務委託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、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は変更の対象となる各契約と一体をなすものとされています。

（コ）会計監査人（ＰｗＣあらた有限責任監査法人）

本投資法人は、ＰｗＣあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会において選任します（規約第23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（投信法第103条第１項、規約第24条第１項）。会計監査人は、前記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第２項、規約第24条第２項）。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、電子公告により行います。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合には、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

① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

（ア）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。

（イ）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）。

（ウ）資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

ｃ．当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

ｄ．前記ａ．からｃ．までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（ｉ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該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。

（ii）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 投資法人の事前同意

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に定める者をいいます。）との有価証券又は不動産の取得若しくは譲渡又は貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２）。

③　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、（ａ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、（ｂ）資産運用会社、（ｃ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ｄ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、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）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡
（イ）有価証券の貸借
（ウ）不動産の取得又は譲渡
（エ）不動産の貸借
（オ）不動産の管理の委託
（カ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（ａ）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、（ｂ）不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（２）投資法人の資産運用に係る社内規程（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社は、金融商品取引法に定められる金融商品取引業及びその他の業務を遂行するに当たり、本資産運用会社の利害関係人等（（ａ）本資産運用会社及びその役職員等、（ｂ）金融商品取引法第31条の４第３項にて定義される親法人等、（ｃ）金融商品取引法第31条の４第４項にて定義される子法人等、（ｄ）投信法第201条第１項にて定義される利害関係人等、（ｅ）本資産運用会社が過半の出資を行っている法人(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下本（２）において同じです。)、組合その他のファンド等、（ｆ）本資産運用会社の役職員がその役員の過半数を占める法人、その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる法人、組合その他のファンド等、（ｇ）本資産運用会社が投資助言契約、投資一任契約又は資産運用委託契約を締結している法人、組合その他のファンド等）との間で取引を行う場合等の利益相反のおそれのある取引に関する基本的な事項を定め、資産の運用管理等に関する適正な行動基準の確立を図ることを目的として、本資産運用会社の内規である利害関係人等取引規程を定めています。

②　手続の概要

利害関係人等との取引は、コンプライアンスオフィサーが、法令等並びに投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にコンプライアンス委員会に上程され、コンプライアンス委員会が当該取引について審議し、承認した場合、投資委員会に上程されます。投資委員会において当該取引が承認された場合は、取締役会へ上程され審議され、取締役会で承認された当該取引について本投資法人の役員会に上程し、同役員会で承認が得られたことをもって、当該取引の実行が最終的に決定されます。但し、利害関係人等との取引のうち、利害関係人等取引規程の定める一定の取引については、前記の意思決定手続を、コンプライアンスオフィサーの承認及びコンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告に代えることができるものとします。また、利害関係人等との間における物件の賃貸、物件の賃貸の媒介の委託及び工事等の発注の取引において、利害関係人等取引規程の定める一定の条件を下回る取引については、上記手続を経ず行えるものとします。

③　基準

利害関係人等との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（ア）物件の取得

利害関係人等から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係人等又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。以下同じです。）を超える価格にて取得してはならないものとします。

利害関係人等から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合についても、前記の要件を満たす不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超える価格にて取得してはならないものとします（本投資法人が取得したこれらの資産について利害関係人等に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければなりません。）。

利害関係人等から前記の資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を前記の鑑定評価額又は時価若しくは公正妥当な金額に加えて取得することができるものとします。

（イ）物件の譲渡

利害関係人等に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、前記（ア）の要件を満たす不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満の価格で譲渡してはならないものとします。利害関係人等に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

（ウ）物件の賃貸

利害関係人等に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務等を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託しますが、委託料については、前記に準じて決定されるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係人等に対して物件の売買の媒介を委託する場合は、利害関係人等に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案し、適正と判断される条件で決定します。また、利害関係人等に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とします。

（カ）工事等の発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、市場水準、工事の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

（キ）資金の調達

利害関係人等からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（３）利害関係人等との取引状況

該当事項はありません。

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

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（投信法第77条第２項第３号）。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、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が（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更（投信法第140条）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）。

本投資法人が、規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2019年10月末日及び以後隔年ごとの10月末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をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。かかる場合のほか、決算期から３ヶ月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。但し、本投資法人は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（規約第15条第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第１項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。更に、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

②　その他の共益権

（ア）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条、会社法第847条第１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、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（イ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、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。

（ウ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著し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。

（エ）新投資口発行差止請求権及び新投資口発行無効訴権（投信法第84条、会社法第210条、第828条第1項）

投資主は、投資口の追加発行が法令若しくは定款に違反し、又は投資口の追加発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の追加発行をやめることを請求することができます。また、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。

（オ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）
本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、当該投資口の併合をやめることを請求できます。

（カ）合併差止請求権及び合併無効訴権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２、第828条第１項）
合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。また、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。

（キ）設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項）
投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ク）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

（ケ）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。

（コ）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、執行役員に対し、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

（サ）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裁判所に請求することができます。

（シ）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５条第１項）
　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、社債株式等振替法第228条、第140条）
　投資主は投資口を自由に譲渡できます。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及び不所持請求権（投信法第85条第１項、社債株式等振替法第227条第２項）
　投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合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、又は本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。

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。

（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。

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並びに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、取得者の氏名又は名称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）。
　振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権
（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。
　投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。
　ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

　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以上を有する議決権者が出席し、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）。

（ウ）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保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。
かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

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については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法139条の９の２）。

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

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク
（英文でInvesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc.と表示します。）

② 資本金の額

75万米ドル（本書の日付現在）（82,031千円）（注）

（注） 米ドルの円貨換算は、2021年５月31日時点の為替レート（１米ドル＝109.375円）で行っています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。

③ 事業の内容

金融商品取引法第28条第２項に規定する第二種金融商品取引業を行います。
金融商品取引法第28条第３項に規定する投資助言・代理業を行います。
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。

（ア）会社の沿革

年月日	事項
1999年１月25日	会社設立（注）（旧商号：エイアイジー・グローバル・リアルエステイト・インベストメント・ジャパン・コーポレーション）
2001年４月28日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（４）第79625号）
2006年６月１日	ＡＩＧグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクに商号変更
2007年９月30日	第二種金融商品取引業者及び投資助言代理業者のみなし登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第583号）
2008年６月23日	投資運用業者登録 （上記金融商品取引業登録に追加）
2011年２月１日	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクに商号変更
2014年１月23日	宅建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78号）
2014年２月19日	特定投資運用行為に係る兼業承認取得 （承認番号　金監第278号）

（注） 本資産運用会社の設立準拠法はアメリカ合衆国デラウェア州法であり、その本店所在地はアメリカ合衆国ジョージア州アトランタ市ピーチツリー・ストリート1555、NE、ツー・ピーチツリー・ポワント、スィート1800です。

（イ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行する株式の総数（本書の日付現在）

1,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

1,000株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

最近５年間における資本金の額の増減はありません。

（ウ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役は、年次株主総会において議決権付株式の過半数を保有する株主本人又は代理人が出席し、相対多数をもって選任されます。各取締役は、年次株主総会で選任された後、その後任者が選任され取締役の資格を得るまで務めます。本資産運用会社において取締役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、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４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。

（エ）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．本投資法人の運用資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人の資金調達に係る業務

ｃ．運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

ｄ．運用資産に係る運用計画の策定業務

ｅ．その他本投資法人が随時委託する業務及び前各号に付随し又は関連する業務

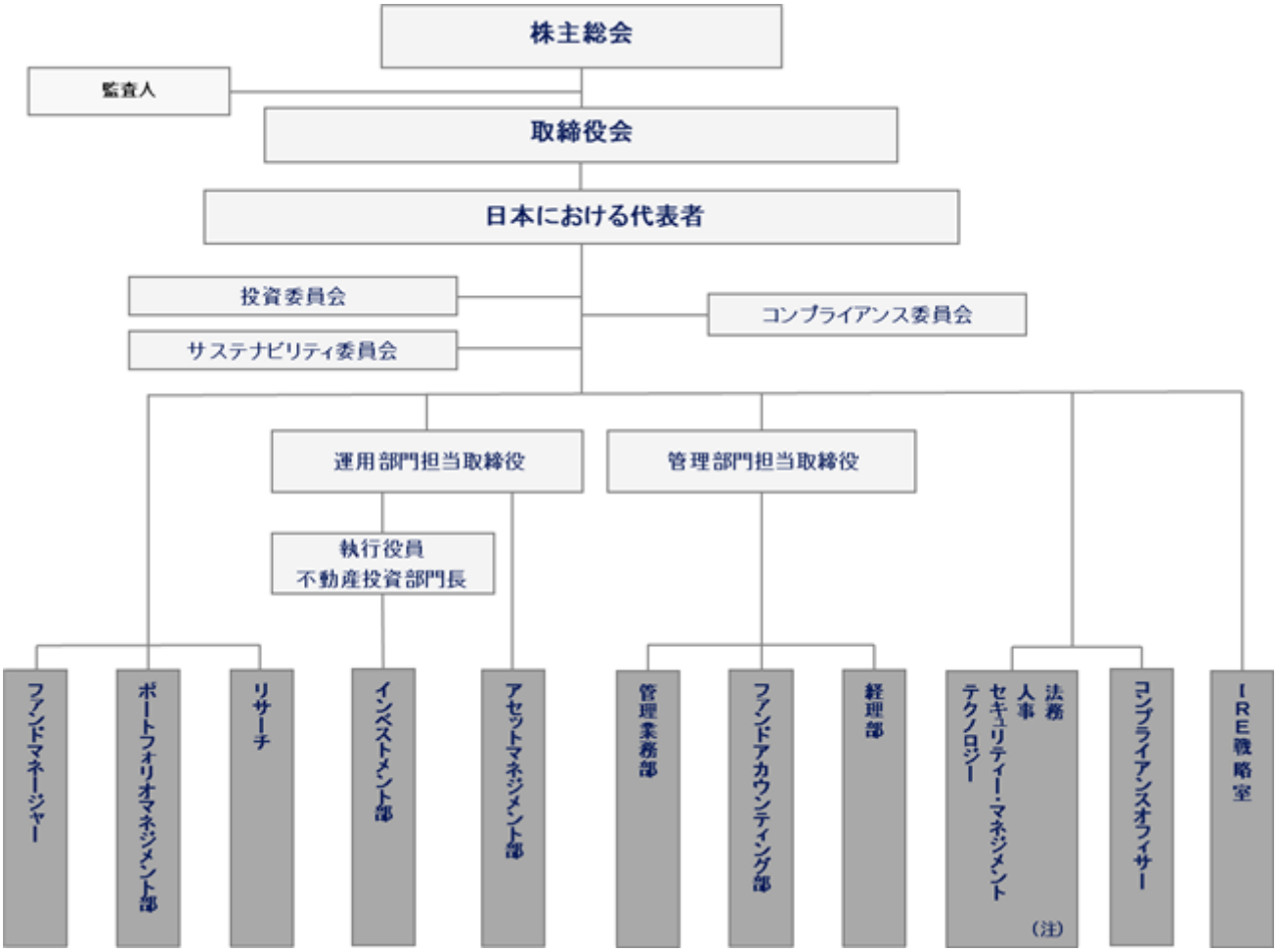
（２）【運用体制】

①　本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める本投資法人の投資方針に沿った資産の運用等に関する事項を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の責任管理者として、コンプライアンスオフィサーを各部から独立して設置し、また、コンプライアンスオフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、後記「②　本資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりの分掌によって実施されます。

＜本資産運用会社の組織図＞



（注）　グループ会社とのService Agreement（業務委託契約）により、当該各業務をグループ会社に委託しています。

② 本資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
IRE戦略室	**本投資法人の投資口に対する公開買付け等施策推進に係るサポート／公開買付け等施策実施のための投資運用関連業務** ・本資産運用会社の利害関係人等による本投資法人の投資口に対する公開買付け及びこれに付随又は関連する一連の施策（以下、「公開買付け等施策」といいます。）の検討・立案・実施・サポート、資金調達のアレンジメント及びその他関係者間の交渉・手配等 ・公開買付け等施策の検討・実施に必要な情報収集及び分析 ・公開買付け関係者に対する公開買付け等施策の進捗状況の報告 ・公開買付け等施策における投資計画の実施
インベストメント部	**ソーシング／不動産の取得** ・ソーシング ・プライシングとキャッシュフロー・アンダーライティング ・デューデリジェンス ・取得交渉 ・取得計画の作成・立案 ・クロージング作業 ・運用ガイドライン等の作成・立案（取得関係）
アセットマネジメント部	**不動産監理・運営／賃貸管理／不動産の売却** ・投資不動産の監理・運営 ・投資不動産の年度運用計画の作成 ・賃貸借業務全般 ・設備投資プラン作成 ・不動産管理に係るコスト管理 ・不動産開発に係る各種アレンジメント業務 ・コンストラクション管理 ・不動産及び信託受益権の売却交渉及びクロージング作業 ・運用ガイドライン等の作成・立案（管理・売却関係）
管理業務部	**会社及び各部署の書類作成及び管理業務** ・各種契約書の作成及びサポート ・クロージング作業のサポート ・特別目的会社の設立、管理、清算、届出 ・重要文書の保管・管理
ファンドアカウンティング部	**ファンド・SPC会計** ・投資法人の決算、経理に関する事項 ・投資法人の資金管理 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の会計、出納、税務、計算書類作成に関する事項 ・監査対応
経理部	**会社経理** ・財務諸表等作成 ・経理業務 ・税務申告 ・予算作成・管理
コンプライアンスオフィサー	**コンプライアンス等** ・コンプライアンス施策に関する企画・立案 ・コンプライアンス業務の執行 ・社内規程管理 ・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理 ・内部検査に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営

組織名称	各組織の業務の概略
ポートフォリオマネジメント部	**ファンドマネジメント／ポートフォリオ管理／IR等** ・ポートフォリオの分析・構築 ・顧客対応 ・ポートフォリオのパフォーマンス管理 ・運用資産の時価評価 ・運用報告書の作成 ・データベース管理 ・ディスクロージャーに関する事項 ・IR戦略作成、実施 ・投資法人の広報関連 ・投資法人の年度運用計画の作成・立案 ・運用ガイドライン等の作成・立案（財務関係） ・予算実績管理 ・投資口発行に関する事項 ・投資法人の投資主総会・役員会の運営 ・投資法人の借入金による資金調達、投資法人債発行に関する事項 ・ローンコベナンツ管理・レポート
ファンドマネージャー	**ファンドの投資運用に係る業務の統括／運用戦略の策定** ・投資法人の投資運用に係る業務統括 ・投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、及び資金調達、財務、IR等の運用戦略の策定 ・運用ガイドライン等の作成・立案（全般）
リサーチ	**マーケット分析／投資戦略の策定** ・ハウスビューの作成 ・市場分析
テクノロジー／セキュリティー・マネジメント／人事／法務	**IT／ビジネスセキュリティ／人事労務／法務** **（グループ会社とのService Agreement（業務委託契約）により、当該各業務をグループ会社に委託しています。）** ＜テクノロジー＞ ・アプリケーションの導入・管理等 ・システムインフラの導入・管理等 ＜セキュリティー・マネジメント＞ ・インフォメーション・セキュリティ ・業務継続計画の策定等 ・オフィス安全管理 ＜人事＞ ・採用・人事労務 ＜法務＞ ・当社取締役会等の運営 ・不動産関連商品の組成に係る法務 ・その他会社法務等

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	**取締役の業務執行の監督・会社運営に関する決定** ・基本経営方針及び経営計画の策定 ・株主総会の招集及び当該総会で決議される事項の決定 ・株式譲渡の承認 ・日本における代表者及び役員の任命及び解任 ・職務執行を監督する取締役の任命 ・取締役会会議の招集及び会議の議長の権能を持つ代理取締役の順序の決定 ・管理者及び重要な使用人の任命と解任 ・重要な経営組織の確立、変更及び終了の決定 ・重要な契約の締結及び修正の決定 ・重要な訴訟の提起の決定 ・取締役と本資産運用会社における取引の承認 ・取締役と本資産運用会社の競合企業間における取引の承認 ・財務諸表、附属明細書及び損益処理の提案の承認 ・新株発行及び株式引受証明書の発行の決定 ・社債の発行の決定 ・株式分割の決定 ・重要な資産の処分及び取得の決定 ・重要な融資若しくは重要な債務の保証の決定 ・コンプライアンス規程及びコンプライアンスプログラムの決定 ・内部監査規程及び検査計画の決定 ・リスク管理規程及びリスク管理計画の決定 ・本資産運用会社の規程、規則及び規制の制定、変更若しくは廃止の決定 ・法令、基本定款、株主総会の決議にて定められたその他の事項の決定 ・投資委員会で承認された投資方針施策及び取引に関する事項等の決定 ・投資法人に係る本資産運用会社の利害関係人等との取引案件の投資法人役員会への付議 ・コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の選任及び解任 ・上記の事項以外の本資産運用会社におけるその他重要事項の決定
監査人	**取締役の職務執行の監督／会計・業務監査**

③　委員会

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

（ア）投資委員会

委員長	取締役兼日本における代表者
構成員	・取締役（常勤２人、非常勤２人）、コンプライアンスオフィサー及び外部委員（不動産鑑定士１人）により構成されます。 ・外部委員（不動産鑑定士）は、本資産運用会社の役職員ではなく、不動産取引業務に関する専門的知識を有し、かつ本投資法人の運用資産の売買時又は本投資法人の決算期に不動産鑑定評価を依頼する不動産鑑定業者とは利害関係のない独立した第三者であることを要件とし、取締役会にて選任されます。 ・委員長は、投資委員会の委員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。
開催時期	委員長の招集により必要に応じて随時開催されます。
審議及び決議事項	投資法人の投資方針施策・取引の決定に関する事項 （ｉ）投資運用方針に関する事項 （ii）投資運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 （iii）運用リスクに関する事項 （iv）運用の適切性・妥当性に関する事項 （ｖ）年度運用計画に関する事項 （vi）運用資産の資金調達に関する重大な事項 （vii）その他、委員が必要と認めた事項
審議方法等	・投資委員会の審議及び決定は、対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上が出席し、出席した委員の３分の２以上の賛成をもって議決されます。但し、利害関係人等との取引を含み、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題となる場合は、外部委員（不動産鑑定士）の出席及び賛成は必須です。 ・欠席者が、事前に対象となる議案に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、当該欠席者を出席したものとして取り扱うことができるものとします。但し、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題となる場合は、外部委員についてはかかる取扱いを行うことができません。また、欠席者は、他の出席する委員に対し、その判断を委任し議決権を行使させることはできません。 ・外部委員がその本来業務に関連して利益相反等を生じる可能性のある場合は、本人の申告により、その可能性のある議案に関し意見を表明することなく退席して当該議事に参加しないことができるものとします。この場合、本人が推薦し、かつ委員長が承認する代理人を臨時委員として、委員会を開催します。 ・委員長の判断により、会議体の他、電話会議又は持回り決議の方法により審議を行うことができます。 ・委員は１人につき１個の議決権を有します。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個です。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができません。

（イ）コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンスオフィサー
構成員	・コンプライアンスオフィサー、取締役（常勤２人）及び外部委員（弁護士又は公認会計士１人）により構成されます。 ・外部委員（弁護士又は公認会計士）は、本資産運用会社の役職員ではなく、コンプライアンスに係る専門的知識を有し、かつ利害関係のない独立した第三者であることを要件とし、取締役会にて選任されます。 ・委員長は、コンプライアンス委員会の委員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。
開催時期	委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。
審議及び決議事項	（ⅰ）コンプライアンス方針の策定に関する事項 （ⅱ）コンプライアンス施策の策定・見直しに関する事項 （ⅲ）利害関係人等との取引の審査に関する事項 （ⅳ）コンプライアンスに係るリスク管理に関する事項 （ⅴ）重要な社内規程の制定・改廃に関する事項 （ⅵ）内部検査に関する事項 （ⅶ）その他、委員が必要と認めた事項
審議方法等	・コンプライアンス委員会の審議は、対象となる議案について議決権を有する委員のうち、コンプライアンスオフィサー及び外部委員を含む３分の２以上が出席し、出席した委員の全会一致により決定されます。 ・コンプライアンスオフィサー及び外部委員を除く欠席者が、事前に対象となる議案に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、当該欠席者を出席したものとして取り扱うことができるものとします。但し、欠席者は、他の出席する委員に対し、その判断を委任し議決権を行使させることはできません。 ・外部委員がその本来業務に関連して利益相反等を生じる可能性のある場合、本人の申告により、その可能性のある議案に関し意見を表明することなく退席して当該議事に参加しないことができるものとします。この場合、本人が推薦し、かつ委員長が承認する代理人を臨時委員として、委員会を開催します。 ・委員長の判断により、会議体の他、電話会議又は持回り決議の方法により審議を行うことができます。 ・委員は１人につき１個の議決権を有します。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができません。

（ウ）サステナビリティ委員会

委員長	取締役兼日本における代表者
構成員	取締役（常勤２人）、不動産投資部門長、アセットマネジメント部長、ポートフォリオマネジメント部長及びポートフォリオマネジメント部副部長により構成されます。
開催時期	原則として３ヶ月に１回開催されます。
審議及び決議事項	（ⅰ）各年度のサステナビリティ目標と計画 （ⅱ）サステナビリティの課題の抽出及びマテリアリティの優先順位 （ⅲ）サステナビリティ施策（ESG活動、各種認証の取得、グリーン・ボンドの発行等） （ⅳ）サステナビリティ施策の進捗状況等（分析・評価を含みます。）
審議方法等	・審議及び検討を行うにあたり、インベスコ・グループにおける国連責任投資原則（PRI）及びGlobal Real Estate Sustainability Benchmark（GRESB）等に則った活動報告書、運用資産におけるESG活動状況報告書、運用資産の各種認証の取得状況報告書等の情報を収集します。 ・四半期ごとに、サステナビリティ委員会にて審議・検討された内容を取締役会及びそのうち投資法人に関係する内容については投資法人役員会に報告します。また、サステナビリティ委員会にて審議・検討された内容を投資委員会やファンドマネージャーに必要に応じて報告します。

④　コンプライアンスオフィサー

選任方法	コンプライアンスオフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。
業務	コンプライアンス等 ・コンプライアンス施策に関する企画・立案 ・コンプライアンス業務の執行 ・社内規程管理 ・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理 ・内部検査に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営

⑤　本資産運用会社の意思決定手続

ａ．運用ガイドライン等の決定に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン等を作成します。当該運用ガイドライン等の決定及び変更（法令等の改正によるもの、軽微な場合を除きます。）については、物件の取得に係る内容についてはインベストメント部、物件の管理・売却に係る内容についてはアセットマネジメント部、本投資法人の財務に係る内容についてはポートフォリオマネジメント部（以下、本⑤において総称して「起案担当部」といいます。）、また本投資法人の運用全般に係る内容については本投資法人の担当ファンドマネージャー（以下、本a．において「ファンドマネージャー」といいます。）により起案され、コンプライアンスオフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会において内容の審議・決議を経た上で、取締役会において最終的に決定されます。但し、採択された運用ガイドライン等が利害関係人等に関する規定に該当する場合（利害関係人等取引規程に定められる軽微な場合を除きます。以下、本⑤において同じです。）は、本投資法人役員会の承認を経て最終決定します。

（ｉ）起案担当部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案担当部又はファンドマネージャーが、各部又はファンドマネージャーの分掌事項について詳細に検討後、運用ガイドライン等を起案します。なお、起案担当部による起案の場合には、起案担当部はファンドマネージャーの確認を経て、運用ガイドライン等を起案することとします。

起案担当部又はファンドマネージャーは、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンスオフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンスオフィサーは、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した起案担当部又はファンドマネージャーに連絡します。

起案担当部による起案の場合、起案担当部は、コンプライアンスオフィサーの承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を起案担当部長（起案担当部がインベストメント部の場合は、不動産投資部門長を含みます。以下、本⑤において同じです。）に提出します。起案担当部長は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。また、ファンドマネージャーによる起案の場合は、ファンドマネージャーが、コンプライアンスオフィサーの承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を直接、投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンスオフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した起案担当部又はファンドマネージャーに対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンスオフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案担当部長又はファンドマネージャーは、投資委員会に上程することができません。

（ii）コンプライアンス委員会における審議及び決議

コンプライアンスオフィサーは、運用ガイドライン等の案が（ａ）利害関係人等に関する規定に該当する場合又は（ｂ）コンプライアンスオフィサーがコンプライアンス上疑義があると判断した場合、投資委員会における審議及び決定の前に、当該運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、起案担当部長又はファンドマネージャーが当該運用ガイドライン案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は起案担当部又はファンドマネージャーに対して問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案を差し戻します。コンプライアンス委員会の差戻しを受けた運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければなりません。

（iii）投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、起案担当部長又はファンドマネージャーにより上程された当該運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容並びに本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、当該運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。但し、コンプライアンスオフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議を中止することができます。コンプライアンスオフィサーが審議を中止した場合は、前記（ii）（b）記載の「コンプライアンスオフィサーがコンプライアンス上疑義があると判断した場合」と同様のプロセスを行います。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案担当部長又はファンドマネージャーに問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃棄を指示します。起案担当部長は起案担当部に対し投資委員会からの指摘に基づき修正を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等の案は、取締役会へ付議されます。

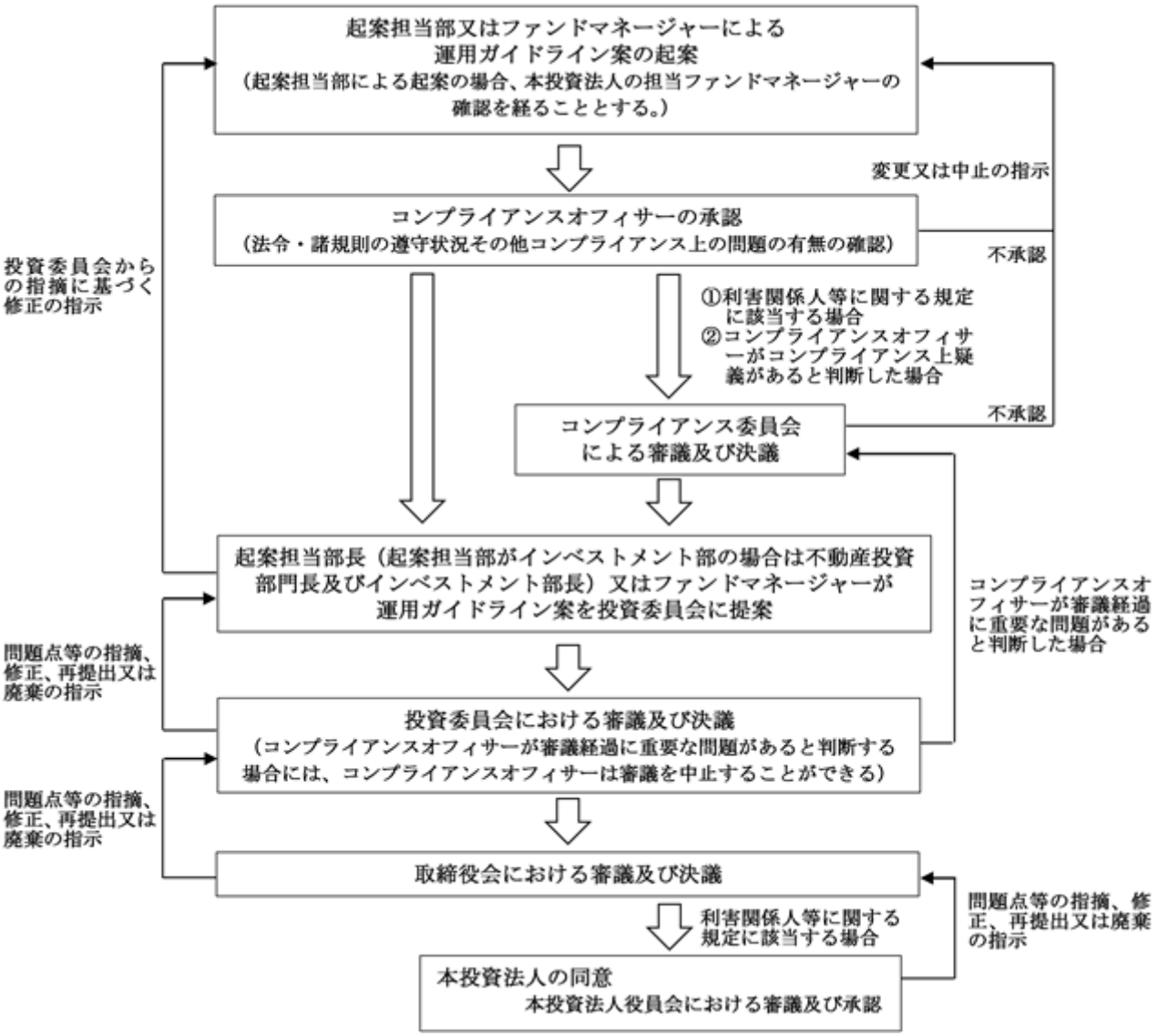
（iv）取締役会における審議及び決議

起案担当部長又はファンドマネージャーは、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審議及び決定を経て決定された運用ガイドライン等の案及びその付随関連資料を取締役会に付議します。取締役会は当該運用ガイドライン等の案につきその内容を審議し、その採否につき決議します。取締役会の決議が本資産運用会社の最終決定となります。但し、採択された運用ガイドライン等の案が利害関係人等に関する規定に該当する場合は、後記（ｖ）記載の本投資法人役員会の承認を経て最終決定とします。なお、取締役会による採用の決議が得られない場合は、取締役会は投資委員会に、投資委員会は起案担当部長又はファンドマネージャーに問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案の修正、再提出又は廃棄を指示します。起案担当部長は起案担当部に対し投資委員会からの指摘に基づき修正、再提出又は廃棄を指示します。

（ｖ）本投資法人による事前同意

前記（iv）記載の取締役会にて採択された運用ガイドライン等の案が利害関係人等に関する規定に該当する場合、本資産運用会社は、前記（ｉ）乃至（iv）の本資産運用会社において必要とされる全ての手続を経て決定された運用ガイドライン等の案及びその付随関連資料を本投資法人に提出し、当該内容につき本投資法人の同意を得なければなりません。本投資法人役員会において当該運用ガイドライン等の案が承認され、本投資法人から同意が得られた場合には、これをもって当該運用ガイドライン等の効力が生じるものとします。本投資法人の同意が得られない場合は、本投資法人は取締役会に、取締役会は投資委員会に、投資委員会は起案担当部長又はファンドマネージャーに問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案の修正、再提出又は廃棄を指示します。起案担当部長は起案担当部に対し投資委員会からの指摘に基づき修正、再提出又は廃棄を指示します。

（vi）運用資産の運用に係る運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。



b．運用資産の取得に関する事項

不動産投資部門長及びインベストメント部長は、前記a．の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、業務分担に応じて各部の担当者に取得の具体的な手続を指示します。

（i）インベストメント部による取得候補の選定

本資産運用会社は、インベスコ・グループにおいて唯一、日本国内の不動産を運用する運用会社であり、インベスコ・グループが運用を受託する不動産ファンド等の国内不動産の運用は全て本資産運用会社によって行われます。従って、国内不動産を投資対象とする不動産ファンド等（本投資法人を含みます。）の運用において、本資産運用会社とインベスコ・グループに属する他社との間で競合が生ずることはありません。

他方、本資産運用会社は本投資法人以外に私募ファンド等の運用を行っているため、かかる私募ファンド等との間において、取得機会の競合が想定されますが、取得検討に関し「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止します。「ローテーション・ルール」の内容は、以下のとおりです。

インベストメント部は、日本の不動産に投資可能な新しいファンド等（本資産運用会社が運用する投資法人、私募ファンド及びセパレートアカウント（特定の投資案件を特定の顧客のために一定の期間内運用する契約をいいます。）をいいます。以下同じです。）が設立された場合、その設立順にローテーション・ログに記録します。当初のローテーション・ログの順位は各ファンド等の設立順になり、新規にファンド等が追加される場合は最下位に位置付けられます。なお、ローテーション・ログに掲載される各ファンド等は投資対象地域・投資クライテリア・投資期間等に従い、投資実行が可能なものに限られます。

ローテーション・ログは、複数ファンドが物件取得検討を希望した場合における優先権の付与のためにのみ使用されるものです。物件取得検討を希望するファンドが一つしかない場合（コンフリクトが存

在しない場合）には、その時点でのローテーション・ログの順番にかかわらず、かつローテーション・ログの順番に影響を与えず、当該物件取得検討を希望するファンドに物件取得検討実施の機会が与えられます（なお、ここでいう「取得検討」には、本投資法人が単独で投資する場合だけでなく共同投資により投資する場合を含むものとします。以下同じです。）。

インベストメント部がソーシングしてきた物件情報や、その他インベストメント部を通して取得した物件情報等、新規に取得した国内不動産等案件情報は、まずインベストメント部が同部署の管理する不動産等案件情報受付簿（日本）と照合し、既受情報かどうか確認し、登録がなければ速やかに続き番号で登録します。

不動産等案件情報受付簿（日本）に登録がされた新規案件については、原則週１回行われインベストメント部の定例ミーティングにて説明が行われ、当該案件に投資可能なファンド等があると不動産投資部門長及びインベストメント部長が判断した場合には、当該案件情報はDeal Log（日本）に掲載されます。

Deal Log（日本）に記載された案件は、不動産投資部門長及びインベストメント部長により、新規案件情報会議にて、日本の不動産に投資可能な各ファンド等のファンドマネージャーに紹介されます。

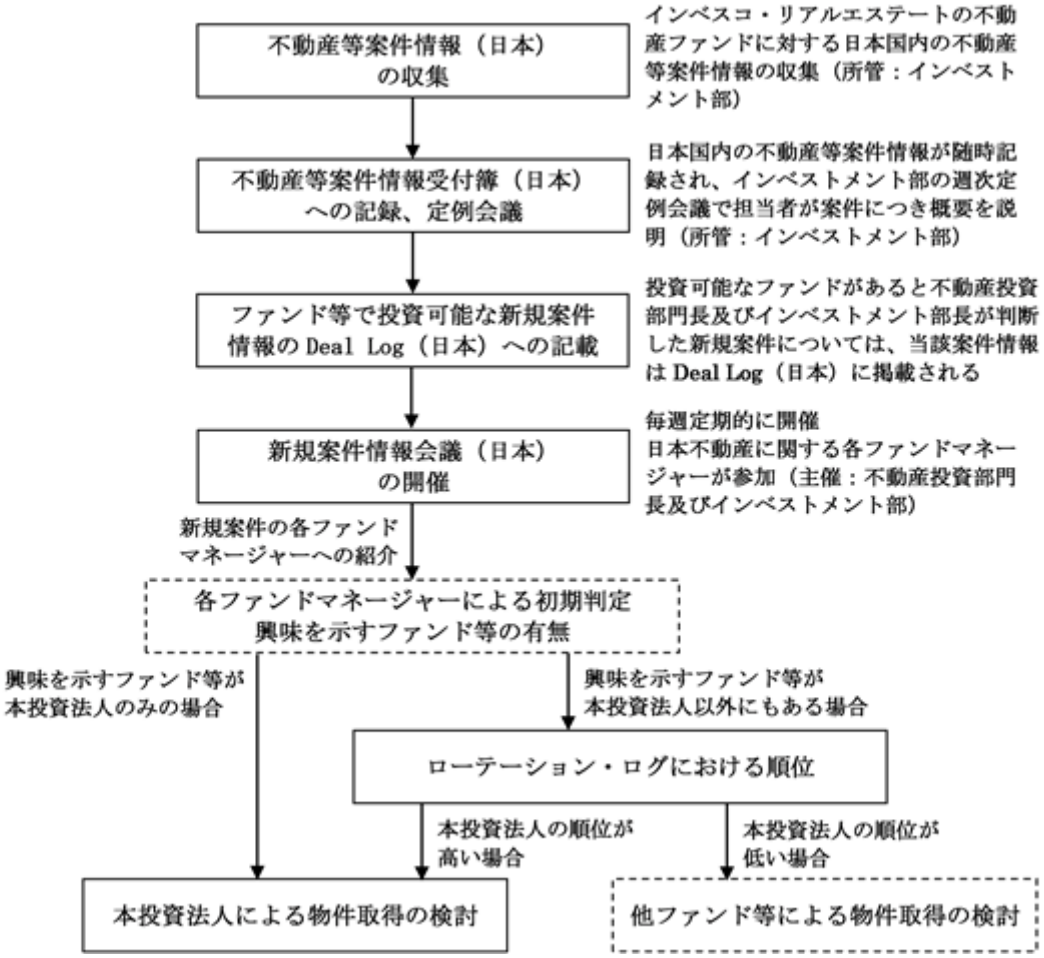
新規案件情報会議において、各ファンド等のファンドマネージャーは、自らが責任者となっているファンド等の投資方針・投資基準に照らして、初期判定を行います。かかる初期判定において、興味を示すファンド等が本投資法人のみである場合は、本投資法人が優先的に取得検討を行うものとします。

他方、初期判定において興味を示すファンド等が複数ある場合は、その時点におけるローテーション・ログでの順位が最も高位にあるファンド等が優先的に取得検討を行うものとします。優先的に取得検討を行うこととなったファンド等は、その物件の取得に至った場合、ローテーション・ログにおける順位は最下位に移りますが、ファンド等が優先的に取得検討を行った後、当該検討を断念した場合は、当該ファンド等の順位は変更されず元の位置にとどまります。

当該取得検討を行うこととなったファンド等が優先的に取得検討を行っている間に、新規に不動産等案件が紹介された場合は、当該ファンド等を除くファンド等が優先的に検討を行うことができます。また、全てのファンド等が各々優先的に検討を行っている物件がある間に、新規に不動産等案件が紹介された場合は、前記手続に基づき改めて物件の割当が行われます。インベストメント部は、前記のルールに基づき、取得候補となる運用資産を選定します。

前記取得候補の選定フロー（不動産等案件情報に関するローテーション・ルール）は次のとおりです。

＜不動産等案件情報に関するローテーション・ルール＞



不動産等案件情報に関して特殊な事情を有する場合の取扱いは、以下の各号のとおりです。以下の（a）乃至（d）のいずれにも該当しない場合で、優先的に取得検討を行うファンド等の割当に疑義が生じるとコンプライアンスオフィサーが判断した場合は、コンプライアンス委員会による審議を行った上で、優先的に取得検討を行うファンド等を割り当てます。

（a）複数の不動産等が含まれる案件情報を一括で購入することが必要である場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、当該複数物件を１つの物件と同様に取り扱います。

（b）ファンド等が物件の区分所有持分、共有持分又は借地権付建物を保有しており、不動産等案件情報が当該物件に係る他の区分所有持分、共有持分又は底地等であった場合において、当該売主との間に優先交渉権等に関する取決めがある場合は、当該ファンド等が優先的に取得検討を行うものとし、この場合は前記のルールは適用されないものとします。

（c）不動産等案件情報につき、複数のファンド等が共同投資を検討し、取得に至った場合には、共同投資を行った全てのファンド等の順位は最下位に移ります。なお、共同投資を行ったファンド等間における順位は共同投資実行前と同様となります。

（d）ファンド等の投資家から直接本資産運用会社に紹介された不動産等案件情報については、当該ファンド等が優先的に検討できるものとし、前記のルールは適用されません。

（ii）インベストメント部による投資概要書の起案からデューデリジェンスの実行まで

インベストメント部の担当者は、前記のルールに基づき選定された当該運用資産に関して投資概要書を作成し、取締役、各関連部署の部長及び本投資法人の担当ファンドマネージャーに回付し確認を得た後、コンプライアンスオフィサー（利害関係人等との取引に該当する場合はコンプライアンス委員会）及び投資委員会の承認を経た上で詳細な物件デューデリジェンス（必要に応じて、鑑定価格調査、建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行います。

（iii）インベストメント部による投資計画案の起案から投資委員会への上程まで

インベストメント部は、当該デューデリジェンスの結果を踏まえた当該運用資産に関しての投資計画案及びそれに付随関連する資料を作成し、取締役、各関連部署の部長及び本投資法人の担当ファンドマネージャーに回付し確認を得た後、コンプライアンスオフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンスオフィサーは当該投資計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資計画案を承認し、その旨を起案したインベストメント部に連絡します。

インベストメント部の担当者は、コンプライアンスオフィサーの承認を受けた当該投資計画案を不動産投資部門長及びインベストメント部長に提出します。不動産投資部門長及びインベストメント部長は、提出を受けた当該投資計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンスオフィサーが当該投資計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案したインベストメント部に対して当該投資計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた投資計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンスオフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、インベストメント部は、投資委員会に上程することができないものとします。

また、起案の中止の指示を受けた投資計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

（iv）コンプライアンス委員会における審議及び決議

コンプライアンスオフィサーは、当該投資計画案が（a）利害関係人等との取引に該当する場合又は（b）コンプライアンスオフィサーがコンプライアンス上疑義があると判断した場合、投資委員会における審議及び決議の前に、当該投資計画案をコンプライアンス委員会に上程するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、不動産投資部門長及びインベストメント部長が当該投資計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該投資計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会はインベストメント部に対して問題点等を指摘し、当該投資計画案を差し戻します。コンプライアンス委員会の差戻しを受けた投資計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

（v）投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。但し、コンプライアンスオフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議を中止することができます。コンプライアンスオフィサーが審議を中止した場合は、前記（iv）記載の「（b）コンプライアンスオフィサーがコンプライアンス上疑義があると判断した場合」と同様のプロセスを行います。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は不動産投資部門長及びインベストメント部長に問題点等を指摘し、当該投資計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た投資計画案は、取締役会へ付議されます。

（vi）取締役会における審議及び決議

不動産投資部門長及びインベストメント部長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審議及び決定を経て決定された投資計画案及びその付随関連資料を取締役会に付議します。取締役会は当該投資計画案につきその内容を審議し、その採否につき決議します。取締役会の決議が本資産運用会社の最終決定となります。但し、採択された投資計画案が利害関係人等との取引に該当する場合は、本投資法人役員会の承認を経て最終決定とします。なお、取締役会による採用の決議が得られない場合は、取締役会は投資委員会に、投資委員会は不動産投資部門長及びインベストメント部長に問題点等を指摘

し、当該投資計画案の修正、再提出又は廃棄を指示します。不動産投資部門長及びインベストメント部長はインベストメント部に対し投資委員会からの指摘に基づき修正、再提出又は廃棄を指示します。

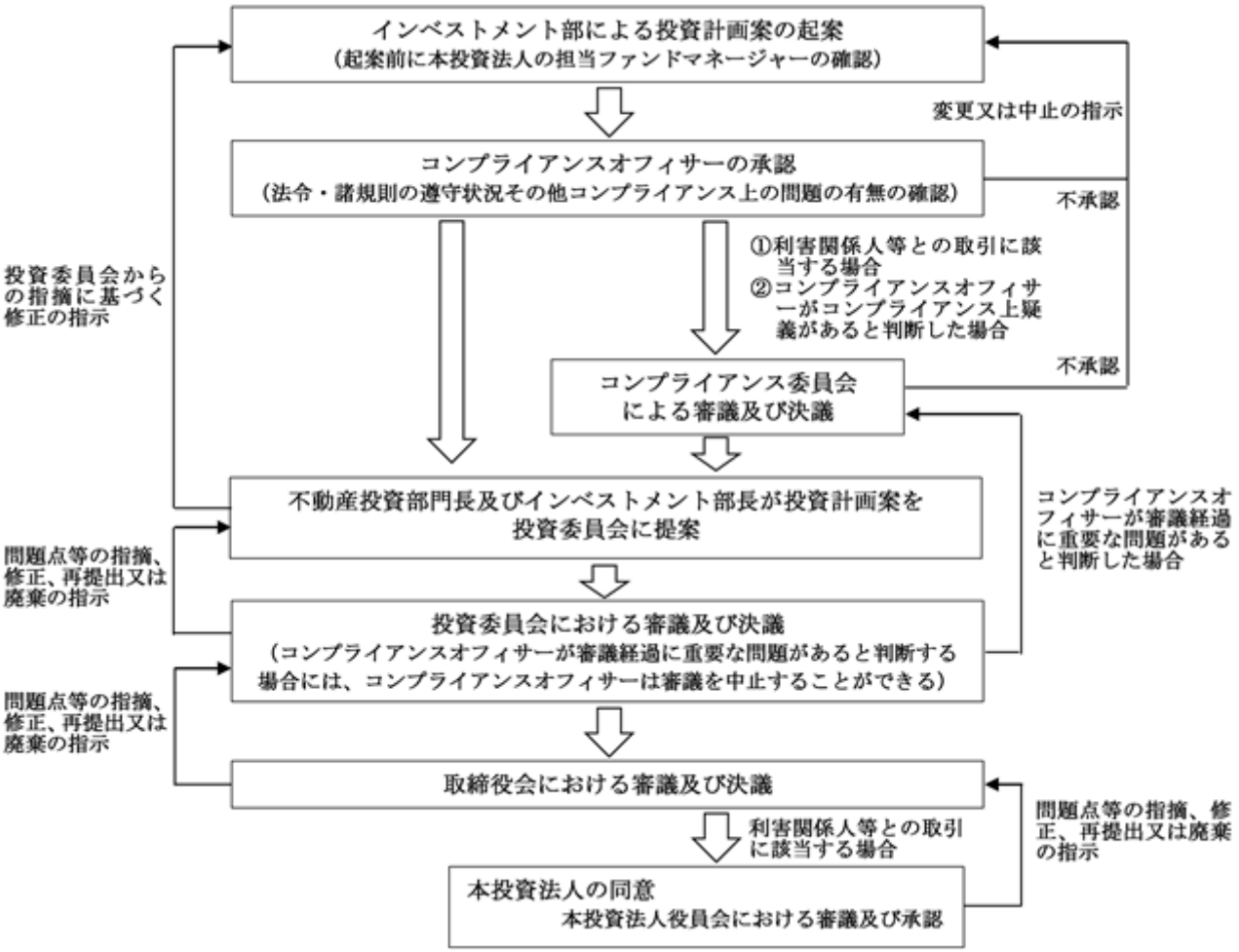
（vii）本投資法人による事前同意

前記（vi）記載の取締役会にて採択された当該投資計画案が利害関係人等との取引に該当する場合、資産運用会社は、前記（ｉ）乃至（vi）の本資産運用会社において必要とされる全ての手続を経て決定された投資計画案及びその付随関連資料を本投資法人役員会に提出し、当該内容につき本投資法人の同意を得なければなりません。本投資法人役員会において当該投資計画案が承認され、本投資法人から同意が得られた場合には、これをもって投資計画の実行が可能となります。本投資法人の同意が得られない場合は、本投資法人は取締役会に、取締役会は投資委員会に、投資委員会は不動産投資部門長及びインベストメント部長に問題点等を指摘し、当該投資計画案の修正、再提出又は廃棄を指示します。不動産投資部門長及びインベストメント部長はインベストメント部に対し投資委員会からの指摘に基づき修正、再提出又は廃棄を指示します。

（viii）投資計画の実行

前記手続を経て当該投資計画が決定された場合、当該投資計画の内容に従って、インベストメント部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（ix）運用資産の取得に関する意思決定フローは次のとおりです。



ｃ．運用資産の売却その他の処分に関する事項

前記ｂ．（（ｉ）及び（ii）の手続を除きます。）記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。但し、前記ｂ．記載中、「インベストメント部」とある部分は、「アセットマネジメント部」と、「不動産投資部門長及びインベストメント部長」とある部分は、「アセットマネジメント部長」と読み替えます。

ｄ．年度運用計画の策定及び変更に関する事項

前記ｂ．（（ｉ）及び（ii）の手続を除きます。）記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。但し、前記ｂ．記載中、「インベストメント部」とある部分は、「ポートフォリオマネジメント部」と、「不動産投資部門長及びインベストメント部長」とある部分は、「ポートフォリオマネジメント部長」と読み替えます。

ｅ．運用資産の資金調達に関する事項

前記ｂ．（（ｉ）及び（ii）の手続を除きます。）記載の運用資産の取得の場合と同様のプロセスで決定されます。但し、前記ｂ．記載中、「インベストメント部」とある部分は、「ポートフォリオマネジメント部」と、「不動産投資部門長及びインベストメント部長」とある部分は、「ポートフォリオマネジメント部長」と読み替えます。但し、年度運用計画、投資計画等において、資金調達の具体的な条件が記載されており、これらの資金調達の条件よりも本投資法人に対して有利な条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、ポートフォリオマネジメント部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができます。

⑥　法令遵守体制

ａ．概要

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

ｂ．取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

ｃ．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンスオフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の委員、委員長、開催時期、審議事項、定足数及び決議方法は、前記「③　委員会／（イ）コンプライアンス委員会」に記載のとおりです。

ｄ．コンプライアンスオフィサー

コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンスオフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンスオフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

ｅ．コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

コンプライアンスオフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保するものとします。

また、コンプライアンス状況について、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、検査を行います。

利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、当該コンプライアンス委員会及び投資委員会には、本資産運用会社に所属しない、専門的知識を有する第三者の外部委員を配置し、当該外部委員の賛成が得られない場合は、当該取引を行うことができない手続となっています。

⑦　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社における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、「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）投資リスクに関する管理体制／②　本資産運用会社の体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（注）（%）
インベスコ・グループ・サービシーズ・インク	アメリカ合衆国ジョージア州アトランタ市	1,000	100.0
合計		1,000	100.0

（注）　発行済株式の総数に対する所有株式数の比率を記載しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役兼 日本における 代表者	辻　泰幸	1990年４月 1992年10月 1998年２月 2000年７月 2003年10月 2013年10月 2013年12月	株式会社リクルートコスモス入社 株式会社総研入社 株式会社谷澤総合鑑定所入所 レンドリースジャパン株式会社入社 ＡＩＧ グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク、2011年２月商号変更）入社 同社 取締役（現任） 同社 日本における代表者（現任）	-
取締役	中田　隆吉	1989年４月 2001年１月 2007年６月 2007年10月 2011年２月 2020年６月 2020年６月	株式会社三和銀行入行 シティグループ入社 インベスコ投信投資顧問株式会社入社 インベスコ・リアルエステート・ジャパン株式会社設立（2011年11月解散） 代表取締役 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 取締役（現任） インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャー（現任） インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 執行役員（現任）	-
取締役	ジ・アン・オン	1981年9月 1995年9月 2002年7月 2010年12月 2010年12月 2021年５月	シンガポール住宅開発庁 プリンシパル・エステート・オフィサー 1991年よりヘッド・オブ・レンタルハウジング ポンティアック・マリーナ・プライベート・リミテッド シニア・バイスプレジデント AIGグローバル・リアルエステート バイスプレジデント インベスコ・リアルエステート・インベストメント・アジアパシフィック・リミテッド（現任） インベスコ・リアルエステート マネージングディレクター／ヘッド・オブ・アセットマネジメント（アジアパシフィック地域）（現任） インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 取締役（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	イアン・シリング	1992年10月 1996年４月 2000年７月 2006年３月 2007年11月 2008年５月 2012年８月 2012年12月 2016年７月	シービー・リチャードエリス入社 ゴールドマン・サックス・JBウェア入社 コロニアル・ファーストステート・グローバル・アセットマネジメント入社 エボルーション・ファンズ・マネジメント入社 オルコ・ファイナンス・グループ入社 インベスタ・プロパティ・グループ入社 インベスコ・アセット・マネジメント・オーストラリア（ホールディングズ）・リミテッド入社 同社 ディレクター インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 取締役（現任）	-

＜参考＞

本資産運用会社は米国デラウェア州法に基づき設立された外国法人であり、監査役という職位はありませんが、金融商品取引法上の投資運用業者として登録するに当たり、金融商品取引法第29条の４第１項第５号イの「外国の法令に準拠して設立された取締役会設置会社と同種類の法人」との要件を充たすために監査人が設置されています。監査人は、日本の会社法上の取締役会設置会社における監査役に準じた権利を有します。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査人	長谷川　雅一	1973年４月 1983年４月 1996年１月 1998年９月 2003年５月 2020年３月 2020年３月	株式会社ヤマタネ キダー・ピーボディー証券会社 エル・ジー・ティー投信・投資顧問株式会社 インベスコ投信投資顧問株式会社（現インベスコ・アセット・マネジメント株式会社） 同社 取締役 同社 監査役（現任） インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 監査人（現任）	-

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、以下の業務を行います。

（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務

（イ）本投資法人の資金調達に係る業務

（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務

（オ）その他本投資法人が随時委託する業務

（カ）（ア）乃至（オ）に付随し又は関連する業務

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．一般事務受託者（会計）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（ア）名称

株式会社東京共同会計事務所

（イ）資本金の額

５百万円（2021年４月30日時点）

（ウ）事業の内容

ａ．会計・税務コンサルティング
ｂ．バリュエーション業務
ｃ．デューデリジェンス及びその他の保証業務
ｄ．フィナンシャル・アドバイザリー業務
ｅ．ビークル管理業務

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託者（会計）である株式会社東京共同会計事務所は、以下の業務を行います。

（ア）計算に関する事務
（イ）会計帳簿の作成に関する事務
（ウ）納税に関する事務（但し、税理士業務（税理士法第2条第1項に規定する業務をいう。）に該当する事務を除く。）
（エ）その他（ア）乃至（ウ）に付随する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ．投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（イ）資本金の額

324,279百万円（2021年３月31日時点）

（ウ）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ともに、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。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（ア）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）
（イ）（ア）に定める他、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

ａ．分配利益明細簿
ｂ．投資証券台帳
ｃ．投資証券不発行管理簿
ｄ．投資証券払戻金額帳
ｅ．未払分配利益明細簿
ｆ．未払払戻金明細簿

（ウ）投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
（エ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
（オ）投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
（カ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
（キ）（ア）乃至（カ）に掲げるものの他、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ク）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
（ケ）投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いに関する事務
（コ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
（サ）投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（シ）投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ス）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
（セ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）
（ソ）（ア）乃至（セ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の納付に関する事務
（タ）投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
（チ）投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
（ツ）（ア）乃至（チ）に掲げる委託事務に付随する事務
（テ）（ア）乃至（ツ）に掲げる委託事務の他、双方協議の上定める事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

C．資産保管会社
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
三井住友信託銀行株式会社
（イ）資本金の額
342,037百万円（2021年３月31日時点）
（ウ）事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。
（ア）資産保管業務
（イ）金銭出納管理業務
（ウ）これらに付随関連する業務

（３）資本関係
該当事項はありません。

D．一般事務受託者（機関運営）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
三井住友信託銀行株式会社
（イ）資本金の額
342,037百万円（2021年３月31日時点）
（ウ）事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
一般事務受託者（機関運営）である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。
（ア）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関係する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。）
（イ）その他（ア）に付随関連する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

E．一般事務受託者（投資法人債）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

株式会社三井住友銀行

（イ）資本金の額

1,770,996百万円（2021年３月31日時点）

（ウ）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

一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三井住友銀行は、第１回及び第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する以下の業務を行います。

（ア）発行代理人事務

（イ）支払代理人事務

（ウ）投資法人債原簿関係事務

（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

F．投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

株式会社りそな銀行

（イ）資本金の額

279,928百万円（2021年３月31日時点）

（ウ）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

投資法人債管理者／一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行は、第３回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）に関する以下の業務を行います。

（ア）投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理に関する業務

（イ）発行代理人事務

（ウ）支払代理人事務

（エ）投資法人債原簿関係事務

（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務

また、一般事務受託者（投資法人債）である株式会社りそな銀行は、第５回及び第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）（グリーンボンド）に関する以下の業務を行います。

（ア）発行代理人事務

（イ）支払代理人事務

（ウ）投資法人債原簿関係事務

（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

G．一般事務受託者（投資法人債）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

（イ）資本金の額

1,711,958百万円（2021年３月31日時点）

（ウ）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

一般事務受託者（投資法人債）である株式会社三菱ＵＦＪ銀行は、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する以下の業務を行います。

（ア）発行代理人事務

（イ）支払代理人事務

（ウ）投資法人債原簿関係事務

（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

（オ）その他前記（ア）乃至（エ）に付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

H．本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） (2021年５月31日時点)	事業の内容
インベスコ・グループ・ サービシーズ・インク	3,189,446,334.27米ドル （348,845,629,811円）	会社総務サービス及び企業会計帳簿作成サービスの提供
オッペンハイマーファンズ・インク	605,646,913.56米ドル （66,242,631,171円）	投資助言等
オッペンハイマー・アクイジション・ コーポレーション	421,911,103.85米ドル （46,146,526,984円）	各子会社の運営等
インベスコ・ホールディング・カンパニー （ユーエス）・インク	8,051,090,790.93米ドル （880,588,055,258円）	株式等の取得、保有等
インベスコ・ホールディング・ カンパニー・リミテッド	5,085,518,206.40米ドル （556,228,553,825円）	株式等の取得、保有等
インベスコ・リミテッド	6,541,751,333.97米ドル （715,504,052,153円）	株式等の取得、保有等

（注）「資本金の額」には資本金及び資本剰余金の合計額を記載しております。また、米ドルの円貨換算は、2021年５月31日時点の為替レート（１米ドル＝109.375円）で行っています。なお、１円未満を四捨五入して記載しています。

（２）関係業務の概要

インベスコ・グループ・サービシーズ・インクは、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社です。

オッペンハイマーファンズ・インクは、インベスコ・グループ・サービシーズ・インクの親会社です。

オッペンハイマー・アクイジション・コーポレーションは、オッペンハイマーファンズ・インクの親会社です。

インベスコ・ホールディング・カンパニー（ユーエス）・インクは、オッペンハイマー・アクイジション・コーポレーションの親会社です。

インベスコ・ホールディング・カンパニー・リミテッドは、インベスコ・ホールディング・カンパニー（ユーエス）・インクの親会社です。

インベスコ・リミテッドは、インベスコ・ホールディング・カンパニー・リミテッドの親会社です。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人の計算に関する規則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14期計算期間（2020年11月１日から2021年４月30日まで）の財務諸表について、ＰｗＣあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,373,873	6,366,489
信託現金及び信託預金	17,576,325	16,657,123
営業未収入金	449,233	391,274
未収還付法人税等	11	-
前払費用	370,662	366,816
デリバティブ債権	9,525	2,976
その他	1,542	1,542
流動資産合計	23,781,174	23,786,223
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,353,771	53,520,069
減価償却累計額	△9,005,790	△9,942,886
信託建物（純額）	44,347,980	43,577,183
信託構築物	355,286	357,537
減価償却累計額	△207,077	△220,013
信託構築物（純額）	148,208	137,523
信託機械及び装置	67,099	88,670
減価償却累計額	△20,230	△24,038
信託機械及び装置（純額）	46,868	64,632
信託工具、器具及び備品	251,872	260,088
減価償却累計額	△121,218	△141,176
信託工具、器具及び備品（純額）	130,654	118,911
信託土地	186,097,202	183,002,432
信託建設仮勘定	24,844	31,889
有形固定資産合計	230,795,758	226,932,572
無形固定資産		
その他	569	341
無形固定資産合計	569	341
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,088	10,088
長期前払費用	405,741	404,416
繰延税金資産	22,016	18,864
その他	844,528	870,094
投資その他の資産合計	1,282,375	1,303,464
固定資産合計	232,078,703	228,236,378
繰延資産		
投資法人債発行費	66,499	55,947
繰延資産合計	66,499	55,947
資産合計	255,926,377	252,078,550

（単位：千円）

	前期 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	789,054	637,857
短期借入金	500,000	-
１年内償還予定の投資法人債	-	1,800,000
１年内返済予定の長期借入金	33,430,000	30,910,000
未払金	656,546	661,565
未払費用	63,868	64,498
未払法人税等	605	1,774
未払消費税等	235,810	201,457
前受金	1,022,001	1,011,801
デリバティブ債務	2,555	11,164
その他	32,254	70,282
流動負債合計	36,732,696	35,370,402
固定負債		
投資法人債	17,400,000	15,600,000
長期借入金	74,950,000	75,850,000
信託預り敷金及び保証金	12,617,926	12,400,637
デリバティブ債務	76,952	51,564
固定負債合計	105,044,879	103,902,201
負債合計	141,777,575	139,272,604
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	111,347,459	111,347,459
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △64,100	※2 △47,966
その他の出資総額控除額	※3 △799,984	※3 △2,199,981
出資総額控除額合計	△864,084	△2,247,948
出資総額（純額）	110,483,374	109,099,511
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,713,392	3,747,388
剰余金合計	3,713,392	3,747,388
投資主資本合計	114,196,767	112,846,900
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△47,966	△40,954
評価・換算差額等合計	△47,966	△40,954
純資産合計	※1 114,148,801	※1 112,805,946
負債純資産合計	255,926,377	252,078,550

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,075,468	※1 7,947,254
その他賃貸事業収入	※1 790,420	※1 670,238
不動産等売却益	-	※2 137,601
営業収益合計	8,865,889	8,755,093
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,895,400	※1 3,685,595
資産運用報酬	754,511	757,007
一般事務委託及び資産保管手数料	19,345	21,766
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	65,498	101,144
営業費用合計	4,738,355	4,569,113
営業利益	4,127,533	4,185,980
営業外収益		
受取利息	76	79
未払分配金戻入	1,124	910
その他	63	-
営業外収益合計	1,265	989
営業外費用		
支払利息	264,936	254,448
投資法人債利息	37,431	41,395
投資法人債発行費償却	9,395	10,551
融資関連費用	168,871	165,816
その他	1,615	14,214
営業外費用合計	482,250	486,425
経常利益	3,646,548	3,700,544
税引前当期純利益	3,646,548	3,700,544
法人税、住民税及び事業税	605	1,786
法人税等調整額	-	△66
法人税等合計	605	1,719
当期純利益	3,645,943	3,698,824
前期繰越利益	67,449	48,563
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,713,392	3,747,388

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計				
当期首残高	111,347,459	△122,030	△799,984	△922,015	110,425,444	3,765,175	3,765,175	114,190,620
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△3,639,795	△3,639,795	△3,639,795
一時差異等調整引当額の戻入	-	57,930	-	57,930	57,930	△57,930	△57,930	-
当期純利益	-	-	-	-	-	3,645,943	3,645,943	3,645,943
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	57,930	-	57,930	57,930	△51,783	△51,783	6,147
当期末残高	※1 111,347,459	△64,100	△799,984	△864,084	110,483,374	3,713,392	3,713,392	114,196,767

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△64,100	△64,100	114,126,519
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△3,639,795
一時差異等調整引当額の戻入	-	-	-
当期純利益	-	-	3,645,943
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,133	16,133	16,133
当期変動額合計	16,133	16,133	22,281
当期末残高	△47,966	△47,966	114,148,801

当期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本								
	出資総額					剰余金		自己投資口	投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計					
当期首残高	111,347,459	△64,100	△799,984	△864,084	110,483,374	3,713,392	3,713,392	-	114,196,767
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△3,648,694	△3,648,694	-	△3,648,694
一時差異等調整引当額の戻入	-	16,133	-	16,133	16,133	△16,133	△16,133	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	3,698,824	3,698,824	-	3,698,824
自己投資口の取得	-	-	-	-	-	-	-	△1,399,997	△1,399,997
自己投資口の消却	-	-	△1,399,997	△1,399,997	△1,399,997	-	-	1,399,997	-
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	16,133	△1,399,997	△1,383,863	△1,383,863	33,995	33,995	-	△1,349,867
当期末残高	※1 111,347,459	△47,966	△2,199,981	△2,247,948	109,099,511	3,747,388	3,747,388	-	112,846,900

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△47,966	△47,966	114,148,801
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△3,648,694
一時差異等調整引当額の戻入	-	-	-
当期純利益	-	-	3,698,824
自己投資口の取得	-	-	△1,399,997
自己投資口の消却	-	-	-
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,012	7,012	7,012
当期変動額合計	7,012	7,012	△1,342,855
当期末残高	△40,954	△40,954	112,805,946

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	3,713,392,653円	3,747,388,530円
Ⅱ　出資総額組入額	16,133,976円	7,012,154円
うち一時差異等調整引当額戻入額	16,133,976円	7,012,154円
Ⅲ　分配金の額	3,648,694,960円	3,697,113,000円
（投資口１口当たりの分配金の額）	（410円）	（420円）
Ⅳ　次期繰越利益	48,563,717円	43,263,376円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,648,694,960円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第１項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である3,697,113,000円を利益分配金として分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４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	3,646,548	3,700,544
減価償却費	1,022,956	1,028,177
投資法人債発行費償却	9,395	10,551
融資関連費用	168,871	165,816
受取利息	△76	△79
支払利息	302,368	295,843
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,570	57,958
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△0	11
前払費用の増減額（△は増加）	△9,880	△16,623
長期前払費用の増減額（△は増加）	17,455	13,389
その他の資産の増減額（△は増加）	4,788	△25,566
営業未払金の増減額（△は減少）	215,381	△201,636
未払金の増減額（△は減少）	121,808	6,491
未払消費税等の増減額（△は減少）	△61,824	△34,352
前受金の増減額（△は減少）	△4,198	△10,199
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,534,724
その他の負債の増減額（△は減少）	△5,632	38,023
小計	5,435,532	8,563,074
利息の受取額	76	79
利息の支払額	△305,819	△295,208
法人税等の支払額	△605	△617
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,129,185	8,267,328
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△312,318	△649,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	△312,318	△649,048
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△6,980,000	△500,000
長期借入れによる収入	17,580,000	14,400,000
長期借入金の返済による支出	△13,600,000	△16,020,000
融資関連費用に係る支出	△155,905	△157,411
投資法人債の発行による収入	3,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△21,993	-
自己投資口の取得による支出	-	△1,399,997
分配金の支払額	△3,640,591	△3,650,167
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,818,490	△7,327,576
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	998,375	290,703
現金及び現金同等物の期首残高	9,333,896	10,332,271
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,332,271	※1 10,622,975

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　６年～46年 信託構築物　７年～20年 信託機械及び装置　８年～17年 信託工具、器具及び備品　３年～15年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 （２）投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、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。 但し、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。
５．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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

６．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 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。

［未適用の会計基準等に関する注記］

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年３月31日 企業会計基準委員会）
・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年３月26日 企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日 企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年１月１日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

（２）適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年７月４日 企業会計基準委員会）
・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年７月４日 企業会計基準委員会）
・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年７月４日 企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日 企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

（２）適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（追加情報）

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△16,133

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△7,012

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

［貸借対照表に関する注記］

※１　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 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
	50,000	50,000

※２　一時差異等調整引当額

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

１．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位:千円）

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	64,100	122,030	-	57,930	64,100	デリバティブ取引 の時価の変動
合計		64,100	122,030	-	57,930	64,100	-

２．戻入れの具体的な方法

（１）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）

１．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位:千円）

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	47,966	64,100	-	16,133	47,966	デリバティブ取引 の時価の変動
合計		47,966	64,100	-	16,133	47,966	-

２．戻入れの具体的な方法

（１）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※３　自己投資口の消却の状況

	前期 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
総消却口数	7,640口	104,246口
消却総額	799,984千円	2,199,981千円

（注）当期中の消却口数は96,606口、消却総額は1,399,997千円です。

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,669,508	6,571,410
共益費	1,086,056	1,041,614
その他賃貸収入	319,903	334,229
計	8,075,468	7,947,254
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	790,420	670,238
計	790,420	670,238
不動産賃貸事業収益合計	8,865,889	8,617,492
B. 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	1,019,077	1,015,000
水道光熱費	763,604	608,514
損害保険料	15,620	15,685
修繕費	275,065	221,204
公租公課	727,114	710,027
減価償却費	1,022,729	1,027,949
その他賃貸事業費用	72,189	87,213
不動産賃貸事業費用合計	3,895,400	3,685,595
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,970,488	4,931,897

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年11月１日　至　2021年４月30日）

（単位：千円）

IBFプランニングビルに係る信託受益権		
不動産等売却収入	3,750,000	
不動産等売却原価	3,534,724	
その他売却費用	77,674	
不動産等売却益		137,601

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日
発行可能投資口総口数	80,000,000口	80,000,000口
発行済投資口の総口数	8,899,256口	8,802,650口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位:千円）

	前期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日
現金及び預金	5,373,873	6,366,489
信託現金及び信託預金	17,576,325	16,657,123
使途制限付信託預金（注）	△12,617,926	△12,400,637
現金及び現金同等物	10,332,271	10,622,975

（注）　テナントから預っている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

［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 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
１年以内	1,503,849	1,551,580
１年超	2,375,472	2,472,959
合計	3,879,321	4,024,539

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は、安全性及び換金性を考慮し、銀行預金で運用しています。

なお、デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（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の資金使途は、主に不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金及び投資法人債は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、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、月次の資金繰りを作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、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建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。

更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。但し、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、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクが存在しますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

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が、手元流動性を確保すること等により当該リスクを軽減しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）参照）。

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（注１）	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	5,373,873	5,373,873	-
（２）信託現金及び信託預金	17,576,325	17,576,325	-
資産計	22,950,198	22,950,198	-
（３）短期借入金	500,000	500,000	-
（４）１年内償還予定の投資法人債	-	-	-
（５）１年内返済予定の長期借入金	33,430,000	33,431,647	1,647
（６）投資法人債	17,400,000	17,348,140	△51,860
（７）長期借入金	74,950,000	75,167,351	217,351
負債計	126,280,000	126,447,138	167,138
（８）デリバティブ取引	△69,982	△69,982	-

当期（2021年４月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（注１）	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	6,366,489	6,366,489	-
（２）信託現金及び信託預金	16,657,123	16,657,123	-
資産計	23,023,612	23,023,612	-
（３）短期借入金	-	-	-
（４）１年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,796,220	△3,780
（５）１年内返済予定の長期借入金	30,910,000	30,911,036	1,036
（６）投資法人債	15,600,000	15,575,090	△24,910
（７）長期借入金	75,850,000	76,107,666	257,666
負債計	124,160,000	124,390,013	230,013
（８）デリバティブ取引	△59,751	△59,751	-

（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、　（３）　短期借入金

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。

（５）　１年内返済予定の長期借入金、（７）　長期借入金

１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される金利で割り引いて算出する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている１年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています。

（４）　１年内償還予定の投資法人債、（６）　投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

（８）　デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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の貸借対照表計上額

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金に関しては、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約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り、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積も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。

（単位：千円）

	前期 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
信託預り敷金及び保証金	12,617,926	12,400,637

（注３）　金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	5,373,873
信託現金及び信託預金	17,576,325
合計	22,950,198

当期（2021年４月30日）

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	6,366,489
信託現金及び信託預金	16,657,123
合計	23,023,612

（注４）　借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2020年10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
短期借入金	500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,800,000	5,500,000	7,100,000	2,000,000	1,000,000
長期借入金	33,430,000	36,000,000	12,000,000	16,350,000	10,600,000	-

当期（2021年４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
短期借入金	-	-	-	-	-	-
投資法人債	1,800,000	5,500,000	7,100,000	-	2,000,000	1,000,000
長期借入金	30,910,000	34,500,000	13,350,000	10,150,000	14,700,000	3,150,000

［有価証券に関する注記］

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年４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ていないもの

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年４月30日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	60,450,000	36,700,000	△69,982	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	33,950,000	33,950,000	（注）	-
		合計	94,400,000	70,650,000	△69,982	-

（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、その時価は前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「(５)１年内返済予定の長期借入金、(７)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2021年４月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	49,250,000	23,500,000	△59,751	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	48,350,000	48,350,000	（注）	-
		合計	97,600,000	71,850,000	△59,751	-

（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、その時価は前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「(５)１年内返済予定の長期借入金、(７)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年４月30日）

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 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	-	66
繰延ヘッジ損益	25,013	19,734
繰延税金資産合計	25,013	19,801
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	2,996	936
繰延税金負債合計	2,996	936
繰延税金資産（△負債）の純額	22,016	18,864

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

（単位:%）

	前期 （2020年10月31日）	当期 （2021年４月30日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.43
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.05

［持分法損益等に関する注記］

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年４月30日）

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 2020年５月１日　至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年５月１日　至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月１日　至 2021年４月30日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年４月30日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人は、大都市圏における大規模オフィスビルを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

		前期 自 2020年５月１日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月１日 至 2021年４月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	231,552,516	230,795,758
	期中増減額	△756,757	△3,863,186
	期末残高	230,795,758	226,932,572
期末時価		277,881,000	274,320,000

（注１） 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、無形固定資産（前期末合計569千円、当期末合計341千円）は含んでいません。

（注２） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（265,971千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,022,729千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（699,488千円）によるものであり、主な減少額は物件の売却（3,534,724千円）及び減価償却費（1,027,949千円）によるものです。

（注３） 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しています。なお、前期末の時価のうち、「IBFプランニングビル」については、2020年12月10日付の譲渡契約における譲渡価格（3,750,000千円）に基づいています。

また、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」に記載のとおりです。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2020年５月１日　至　2020年10月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

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　2020年11月１日　至　2021年４月30日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

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。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
１口当たり純資産額	12,826円	12,814円
１口当たり当期純利益	409円	416円

（注１）　１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が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　2020年５月１日 至　2020年10月31日	当期 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日
当期純利益（千円）	3,645,943	3,698,824
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）	3,645,943	3,698,824
期中平均投資口数（口）	8,899,256	8,871,501

［重要な後発事象に関する注記］

１．インベスコ・グループによる本投資法人に対する公開買付け

本投資法人は、公開買付者による本投資法人投資口に対する本公開買付けに関して、2021年６月17日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同し、かつ、本投資法人の投資主の皆様に本公開買付けに応募することを推奨する旨の意見を表明することを決議しました。

なお、当該役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続により本投資法人の投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

（i）　公開買付者の概要

（IRE IOJ）

（１）	名称	IRE IOJ合同会社
（２）	所在地	東京都港区六本木六丁目10番１号
（３）	代表者の役職・氏名	職務執行者　中村　武
（４）	事業内容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
（５）	資本金	100,000円
（６）	設立年月日	2021年５月25日
（７）	大株主及び持株比率	IRE IOJ一般社団法人（注）
（８）	本投資法人と公開買付者の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当はありません。

（注）　IRE IOJは、合同会社であり、IRE IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、IRE IOJの業務執行社員はIRE IOJ一般社団法人です。

（MAR IOJ）

（1）	名称	MAR IOJ合同会社
（2）	所在地	東京都港区六本木六丁目10番１号
（3）	代表者の役職・氏名	職務執行者　髙橋　通彰
（4）	事業内容	本投資法人の投資口を取得及び保有し、本公開買付け成立後に、本投資法人の事業活動を支配及び管理すること
（5）	資本金	100,000円
（6）	設立年月日	2021年５月25日
（7）	大株主及び持株比率	MAR IOJ一般社団法人（注）
（8）	本投資法人と公開買付者の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当はありません。

（注）　MAR IOJは、合同会社であり、MAR IOJ一般社団法人の出資額は100,000円です。また、MAR IOJの業務執行社員はMAR IOJ一般社団法人です。

（ii）　本公開買付けの概要

①買付け等の期間

2021年６月18日（金曜日）から2021年７月27日（火曜日）まで（26営業日）

②買付け等の価格

投資口１口につき、金22,750円

③買付予定の株券等の数

株券等の種類	買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
投資口	8,802,650(口)	4,761,794(口)	―(口)
合計	8,802,650(口)	4,761,794(口)	―(口)

④決済の開始日

2021年８月３日(火曜日)

⑤公開買付代理人

ＳＭＢＣ日興証券株式会社　　東京都千代田区丸の内三丁目３番１号

なお、本公開買付けは、2021年７月27日をもって終了し、公開買付者より、本公開買付けにおいて、応募投資口の総数（5,727,676口）が買付予定数の下限（4,761,794口）以上となり、本公開買付けは成立したことから、応募投資口の全部の買付けを行う旨の報告を受けました。

公開買付者は、本公開買付けにより本投資法人投資口の全てを取得できなかったことから、投資口の併合により、本投資法人投資口の全てを取得することを予定しているとのことです。

投資口の併合が実施された場合、本投資法人投資口は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となります。上場廃止後は、本投資法人投資口を東京証券取引所不動産投資信託証券市場において取引することはできません。

２．資金の借換え

本書の日付現在における本投資法人の既存借入金については、公開買付者による、本公開買付けが成立し、本投資法人投資口が上場廃止となることが確実となった場合には、貸付人の請求により期限の利益を喪失する可能性があり、また、既存借入金につき期限の利益を喪失した場合には、既存投資法人債についても期限の利益を喪失することとなるところ、本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行（以下「本貸付人」と総称します。）から、2021年６月17日付で、公開買付者に対する本貸付人による貸付けが実行されていることや本公開買付けが成立し本公開買付けに係る決済が完了していること等を条件として、別途合意する条件により、本投資法人に対して124,100百万円を貸付限度額とするリファイナンスに係る貸付けを行う旨のコミットメント・レターを受領しました。

前記「１．インベスコ・グループによる本投資法人に対する公開買付け」に記載のとおり、本公開買付けが成立したため、公開買付者は、投資口の併合により、本投資法人投資口の全てを取得することを予定しているとのことであり、かかる投資口の併合が実施された場合、本投資法人投資口は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となります。本公開買付けの結果を踏まえ、本投資法人は、本貸付人と既存借入金のリファイナンスについて協議を行い、公開買付者に対する本貸付人による貸付けが実行されていること、本公開買付けが成立し本公開買付けに係る決済が完了していること、及び本投資法人の投資主総会において、投資口併合の方法により公開買付者のみを本投資法人の投資主とする一連の手続に係る議案が承認可決されたこと又は承認可決に必要な議決権が確保されていると判断できること等を条件として、以下の借入れを行うことにつき合意し、2021年７月29日付で、金銭消費貸借契約を締結しました。

（単位：百万円）

借入先	借入日	借入限度額	利率 （注２）	返済 期限	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	未定 （注１）	124,100	基準金利 ＋0.55% （注３）	2023年 ２月２日 （注４）	（注５）	有担保 無保証
株式会社みずほ銀行						

（注１）　借入予定日は、上記条件を満たした上で別途決定されます。なお、複数回に分けて借り入れる場合があります。

（注２）　借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注３）「基準金利」は、各利払日の直前の利払日（但し、初回は借入日）の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注４）　本借入れの実行後返済期日までの間に、借入先の事前の書面による承諾を得た場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（注５）　既存借入金及び既存投資法人債の返済又は償還資金に充当します。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（ア）株式

該当事項はありません。

（イ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

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		時　価
			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	97,600,000	71,850,000	△140,440
合計		97,600,000	71,850,000	△140,440

（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表示しています。

（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格で評価しています。

（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（注１）	当期減少額（注２）	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物(附属設備含む)	53,353,771	659,415	493,116	53,520,069	9,942,886	990,867	43,577,183	－
	信託構築物	355,286	3,241	989	357,537	220,013	13,316	137,523	－
	信託機械及び装置	67,099	21,571	-	88,670	24,038	3,807	64,632	－
	信託工具、器具及び備品	251,872	8,215	-	260,088	141,176	19,957	118,911	－
	信託土地	186,097,202	-	3,094,769	183,002,432	-	-	183,002,432	－
	信託建設仮勘定	24,844	8,290	1,245	31,889	-	-	31,889	－
	小計	240,150,075	700,733	3,590,120	237,260,688	10,328,115	1,027,949	226,932,572	－
無形固定資産		11,197	-	-	11,197	10,855	227	341	－
合計		240,161,272	700,733	3,590,120	237,271,885	10,338,971	1,028,177	226,932,914	－

（注１）　「当期増加額」の主な内訳は、資本的支出によるものです。

（注２）　「当期減少額」の主な内訳は、「IBFプランニングビル」を売却したことによるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回 無担保 投資法人債	2017年 ４月20日	1,800,000	-	-	1,800,000	0.320%	2022年 ４月20日	（注１）	無担保 無保証 （注５）
第２回 無担保 投資法人債	2017年 ４月20日	1,600,000	-	-	1,600,000	0.520%	2024年 ４月19日	（注１）	無担保 無保証 （注５）
第３回 無担保 投資法人債	2018年 １月26日	5,500,000	-	-	5,500,000	0.457%	2023年 １月26日	（注２）	無担保 無保証 （注６）
第４回 無担保 投資法人債 （グリーンボンド）	2018年 12月13日	5,500,000	-	-	5,500,000	0.580%	2023年 12月13日	（注３）	無担保 無保証 （注５）
第５回 無担保 投資法人債 （グリーンボンド）	2020年 ９月９日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.310%	2025年 ９月９日	（注４）	無担保 無保証 （注５）
第６回 無担保 投資法人債 （グリーンボンド）	2020年 ９月９日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.620%	2030年 ９月９日	（注４）	無担保 無保証 （注５）
合計	-	17,400,000	-	-	17,400,000	-	-	-	-

（注１）　資金使途は、2017年４月28日に返済期限が到来した短期借入金（2,000百万円）の返済資金並びに2017年３月31日付で取得した「アクア堂島東館」の取得資金及び関連費用（1,987百万円）の支払いを行ったことにより減少した運転資金の一部への充当です。
（注２）　資金使途は、2018年１月31日に返済期限が到来した長期借入金(5,500百万円)の返済資金への充当です。
（注３）　資金使途は、2018年12月28日に実施した短期借入金（5,500百万円）の期限前返済資金への充当です。
（注４）　資金使途は、2020年9月30日に実施した長期借入金（4,000百万円）の一部に係る期限前返済資金への充当です。
（注５）　特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注６）　投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注７）　投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	1,800,000	5,500,000	7,100,000	-	2,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	500,000	-	500,000	-	0.25818	（注２）	（注５）	無担保 無保証 変動金利
小計		500,000	-	500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.44500 （注１）	（注２）	（注６）	無担保 無保証 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社みずほ銀行	1,600,000	-	1,600,000	-				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,700,000	-	1,700,000	-	0.37000	（注３）	（注７）	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	1,800,000	-	0.37580 （注１）			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	500,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	1,300,000	-	1,300,000	-				
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社三井住友銀行	2,550,000	-	-	2,550,000	0.53700 （注１）	2021年 ５月31日	（注７）	無担保 無保証 固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000				
	株式会社りそな銀行	1,400,000	-	-	1,400,000				
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	オリックス銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	250,000	-	250,000	-	0.25818	（注２）	（注８）	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	150,000	-	150,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	150,000	-	150,000	-				
	株式会社みずほ銀行	150,000	-	150,000	-				
	株式会社りそな銀行	150,000	-	150,000	-				
	株式会社新生銀行	150,000	-	150,000	-				
	株式会社三井住友銀行	2,480,000	-	753,237	1,726,762	0.27306	2021年 ５月31日 （注４）	（注９）	無担保 無保証 変動金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	303,724	696,275				
	三井住友信託銀行株式会社	1,700,000	-	516,332	1,183,667				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	151,862	348,137				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	303,724	696,275				
	株式会社新生銀行	300,000	-	91,117	208,882				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.53750（注１）	2021年11月30日	(注10)	無担保無保証固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	日本生命保険相互会社	300,000	-	-	300,000	0.50000	2022年4月28日	(注11)	無担保無保証固定金利
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.49450（注１）			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000				
	三井住友信託銀行株式会社	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社日本政策投資銀行	750,000	-	-	750,000				
小計		46,930,000	-	16,020,000	30,910,000	-	-	-	-
長期借入金	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,700,000	-	-	1,700,000	0.52000	2022年10月31日	(注７)	無担保無保証固定金利
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.56850（注１）			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	-	-	3,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社新生銀行	2,700,000	-	-	2,700,000				
	株式会社あおぞら銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,600,000	-	-	1,600,000	0.57000	2023年４月28日	(注７)	無担保無保証固定金利
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.62450（注１）			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	株式会社新生銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	日本生命保険相互会社	700,000	-	-	700,000	0.60000	2023年４月28日	(注11)	無担保無保証固定金利
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000	0.62450（注１）			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000				
	三井住友信託銀行株式会社	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社日本政策投資銀行	750,000	-	-	750,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.25030（注１）	2022年５月31日	(注12)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.46350（注１）	2024年５月31日	(注12)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	0.38100（注１）	2023年11月30日	(注８)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	100,000	-	-	100,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	株式会社みずほ銀行	2,100,000	-	-	2,100,000				
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社新生銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	3,800,000	-	-	3,800,000	0.52100（注１）	2025年５月30日	(注９)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,800,000	-	-	4,800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	0.31330（注１）	2023年11月30日	(注13)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社みずほ銀行	-	900,000	-	900,000				
	株式会社りそな銀行	-	650,000	-	650,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	550,000	-	550,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	550,000	-	550,000				
	株式会社新生銀行	-	150,000	-	150,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	1,250,000	-	1,250,000	0.52850（注１）	2025年11月28日	(注13)	無担保無保証固定金利
	株式会社みずほ銀行	-	950,000	-	950,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	600,000	-	600,000				
	株式会社りそな銀行	-	600,000	-	600,000				
	株式会社新生銀行	-	100,000	-	100,000				
	株式会社三井住友銀行	-	900,000	-	900,000	0.38080（注１）	2024年11月29日	(注14)	無担保無保証固定金利
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	-	850,000	-	850,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	650,000	-	650,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	250,000	-	250,000				
	株式会社三井住友銀行	-	900,000	-	900,000	0.55440（注１）	2026年５月29日	(注14)	無担保無保証固定金利
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	-	850,000	-	850,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	650,000	-	650,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	250,000	-	250,000				
小計		61,450,000	14,400,000	-	75,850,000	-	-	-	-
合計		108,880,000	14,400,000	16,520,000	106,760,000	-	-	-	-

（注１）　当該借入れは変動金利により行っていますが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。
（注２）　2020年11月30日の借換えにより、2020年11月30日付で全額返済を行っています。
（注３）　2021年４月30日の借換えにより、2021年4月30日付で全額返済を行っています。
（注４）　2020年12月10日付で「IBFプランニングビル」を売却したことにより、2021年１月29日付で一部期限前弁済を行っております。
（注５）「使途」は、不動産信託受益権の取得資金の支払いです。
（注６）「使途」は、返済期限が2016年６月30日の短期借入金6,600百万円の借換えです。
（注７）「使途」は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用の支払いです。
（注８）「使途」は、返済期限が2019年11月29日の長期借入金13,350百万円の借換えです。
（注９）「使途」は、返済期限が2020年５月29日の短期借入金6,980百万円及び返済期限が2020年５月31日の長期借入金10,600百万円の借換えです。
（注10）「使途」は、返済期限が2017年６月６日の長期借入金13,000百万円の借換えです。
（注11）「使途」は、返済期限が2018年６月６日の長期借入金12,000百万円の借換えです。
（注12）「使途」は、返済期限が2019年６月６日の短期借入金4,500百万円及び長期借入金12,000百万円の借換えです。
（注13）「使途」は、返済期限が2020年11月30日の短期借入金500百万円及び長期借入金7,600百万円の借換えです。
（注14）「使途」は、返済期限が2021年４月30日の長期借入金6,300百万円の借換えです。
（注15）　長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	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	34,500,000	13,350,000	10,150,000	14,700,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2021年4月30日現在）

Ⅰ　資産総額	252,078,550千円
Ⅱ　負債総額	139,272,604千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	112,805,946千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	8,802,650口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	12,814円

(注)　１口当たり純資産額は単位未満を切捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	年月日	販売口数	買戻し口数（注２）	発行済投資口の総口数
第９期計算期間 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	2018年５月１日	2,128,200口 (991,425口)	０口 （０口）	8,591,456口
	2018年５月23日	51,900口 （０口）	０口 （０口）	8,643,356口
第10期計算期間 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	該当事項なし			8,643,356口
第11期計算期間 自　2019年５月１日 至　2019年10月31日	2019年５月22日	243,700口 (124,111口)	０口 （０口）	8,887,056口
	2019年６月14日	12,200口 （０口）	０口 （０口）	8,899,256口
第12期計算期間 自　2019年11月１日 至　2020年４月30日	該当事項なし			8,899,256口
第13期計算期間 自　2020年５月１日 至　2020年10月31日	該当事項なし			8,899,256口
第14期計算期間 自　2020年11月１日 至　2021年４月30日	自　2020年12月16日 至　2021年２月19日	０口 （０口）	96,606口 （０口） （注３）	8,802,650口

（注１）　括弧内の数は、本邦外における販売・買戻し口数です。
（注２）　本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。
（注３）　2020年12月16日から2021年2月19日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（96,606口）については、2021年2月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2021年3月10日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第１項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

（１）自己株券買付状況報告書		2021年１月14日 関東財務局長に提出
（２）有価証券報告書	第13期（自　2020年５月１日 至　2020年10月31日）	2021年１月27日 関東財務局長に提出
（３）自己株券買付状況報告書		2021年２月15日 関東財務局長に提出
（４）発行登録書		2021年２月26日 関東財務局長に提出
（５）自己株券買付状況報告書		2021年３月12日 関東財務局長に提出
（６）臨時報告書		2021年６月14日 関東財務局長に提出
（７）訂正発行登録書		2021年６月14日 関東財務局長に提出

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2021年７月29日

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
役 員 会 御 中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　太　田　英　男

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　藪　谷　　峰

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の2020年11月１日から2021年４月30日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の2021年４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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、IRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社による投資法人に対する公開買付けが2021年７月27日をもって終了し、成立している。また、2021年７月29日付で投資法人は既存借入金のリファイナンスに係る資金の借入れ（借換え）の金銭消費貸借契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。