

**【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】	2022年3月29日
【計算期間】	第15期(自 2021年5月1日 至 2021年12月31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】	該当事項はありません。

## 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】

## 主要な経営指標等の推移

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
営業収益 (百万円)	6,543	6,171	6,397	8,625	8,341
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(5,755)	(6,171)	(6,119)	(8,215)	(8,191)
営業費用 (百万円)	3,218	3,399	3,320	4,285	4,284
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(2,583)	(2,805)	(2,688)	(3,538)	(3,489)
営業利益 (百万円)	3,324	2,772	3,076	4,339	4,056
経常利益 (百万円)	2,967	2,394	2,590	3,799	3,541
当期純利益 (百万円)	2,966	2,393	2,588	3,797	3,538
総資産額 (百万円)	179,894	178,721	179,295	245,448	245,768
(対前期比) (%)	(+4.5)	( 0.7)	(+0.3)	(+36.9)	(+0.1)
純資産額 (百万円)	81,935	80,586	80,789	110,378	109,974
(対前期比) (%)	(+0.9)	( 1.6)	(+0.3)	(+36.6)	( 0.4)
有利子負債額 (百万円)	89,000	89,000	89,000	121,300	121,300
出資総額(純額)(注5) (百万円)	78,913	78,113	78,113	106,520	106,520
発行済投資口の総口数 (口)	815,547	807,907	6,463,256	8,643,356	8,643,356
1口当たり純資産額(注2) (円)	100,467	12,468	12,499	12,770	12,723
1口当たり当期純利益(注2) (注6) (円)	3,637	369	400	439	409
分配総額 (百万円)	2,966	2,393	2,585	3,794	3,535
1口当たり分配金(注2) (円)	3,638	2,962	400	439	409
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(3,638)	(2,962)	(400)	(439)	(399)
(うち1口当たり利益超過分配 金) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(10)
総資産経常利益率(注7) (%)	1.7	1.3	1.4	1.8	1.4
(年換算値) (%)	(3.4)	(2.6)	(2.9)	(3.5)	(2.9)
自己資本利益率(注8) (%)	3.6	2.9	3.2	4.0	3.2
(年換算値) (%)	(7.3)	(5.8)	(6.5)	(7.9)	(6.5)
期末自己資本比率(注9) (%)	45.5	45.1	45.1	45.0	44.7
(対前期増減) (%)	( 1.6)	( 0.5)	( 0.0)	( 0.1)	( 0.2)
配当性向(注10) (%)	100.0	100.0	100.0	99.9	97.6
[その他参考情報]					
当期運用日数(注1) (日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数 (件)	14	14	14	18	18
減価償却費 (百万円)	752	767	785	898	925
資本的支出額 (百万円)	648	288	631	540	921
賃貸NOI(Net Operating Income) (注11) (百万円)	3,924	4,133	4,216	5,575	5,628
FFO(Funds from Operation) (注12) (百万円)	2,934	3,160	3,096	4,285	4,315
1口当たりFFO(注13) (円)	3,598	3,912	479	495	499
期末総資産有利子負債比率 (LTV)(注14) (%)	49.5	49.8	49.6	49.4	49.4

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2019年10月	2020年4月	2020年10月	2021年4月	2021年12月
営業収益 (百万円)	8,634	8,658	8,865	8,755	11,745
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(8,634)	(8,658)	(8,865)	(8,617)	(11,545)
営業費用 (百万円)	4,647	4,535	4,738	4,569	6,228
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(3,835)	(3,697)	(3,895)	(3,685)	(5,373)
営業利益 (百万円)	3,987	4,123	4,127	4,185	5,516
経常利益 (百万円)	3,471	3,634	3,646	3,700	1,617
当期純利益 (百万円)	3,470	3,633	3,645	3,698	1,616
総資産額 (百万円)	254,423	255,653	255,926	252,078	252,764
(対前期比) (%)	(+3.5)	(+0.5)	(+0.1)	( 1.5)	(+0.3)
純資産額 (百万円)	113,903	114,126	114,148	112,805	110,766
(対前期比) (%)	(+3.6)	(+0.2)	(+0.0)	( 1.2)	( 1.8)
有利子負債額 (百万円)	125,780	126,280	126,280	124,160	124,160
出資総額(純額)(注5) (百万円)	110,547	110,547	110,547	109,147	109,147
発行済投資口の総口数 (口)	8,899,256	8,899,256	8,899,256	8,802,650	4
1口当たり純資産額(注2) (円)	12,799	12,824	12,826	28,201,486,508	27,691,597,593
1口当たり当期純利益(注2) (注6) (円)	391	408	409	924,706,203	404,150,833
分配総額 (百万円)	3,470	3,639	3,648	3,697	1,618
1口当たり分配金(注2) (円)	390	409	410	420	404,728,175
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(386)	(409)	(410)	(420)	(404,728,175)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(4)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注7) (%)	1.4	1.4	1.4	1.5	0.6
(年換算値) (%)	(2.8)	(2.9)	(2.8)	(2.9)	(1.0)
自己資本利益率(注8) (%)	3.1	3.2	3.2	3.3	1.4
(年換算値) (%)	(6.2)	(6.4)	(6.3)	(6.6)	(2.2)
期末自己資本比率(注9) (%)	44.8	44.6	44.6	44.8	43.8
(対前期増減)	(0.0)	( 0.1)	( 0.0)	(0.1)	( 0.9)
配当性向(注10) (%)	99.0	100.2	100.2	100.0	100.1
[その他参考情報]					
当期運用日数(注1) (日)	184	182	184	181	245
期末投資物件数 (件)	19	19	19	18	18
減価償却費 (百万円)	986	1,010	1,022	1,027	1,392
資本的支出額 (百万円)	460	756	265	699	422
賃貸NOI(Net Operating Income) (注11) (百万円)	5,786	5,971	5,993	5,959	7,564
FFO(Funds from Operation) (注12) (百万円)	4,456	4,643	4,668	4,589	3,009
1口当たりFFO(注13) (円)	500	521	524	521	752,342,896
期末総資産有利子負債比率 (LTV)(注14) (%)	49.4	49.4	49.3	49.3	49.1

- (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。)は、2021年10月8日開催の第6回投資主総会の決議により、本投資法人の営業期間を毎年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ヶ月間から、毎年5月1日から翌年4月末日までの1年間に変更しましたが、2021年12月13日開催の第7回投資主総会の決議により、本投資法人の営業期間を毎年5月1日から翌年4月末日までの1年間から、毎年1月1日から6月末日及び7月1日から12月末日までの各6ヶ月間に変更しています。これに伴い、本投資法人の営業期間は、第14期までの営業期間については、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、第15期の営業期間については2021年5月1日から同年12月31日までの8ヶ月間となっています。
- (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、2021年11月12日を効力発生日として投資口2,200,662口につき1口の割合による投資口の併合を行いました。「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、第14期(2021年4月期)期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して算定しています。なお、第14期の1口当たり分配金額は実際の分配金額です。
- (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)  $\text{総資産経常利益率} = \text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$
- (注8)  $\text{自己資本利益率} = \text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
- (注9)  $\text{期末自己資本比率} = \text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
- (注10)  $\text{1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100$   
 なお、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。  
 $\text{配当性向} = \text{分配総額(利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
- (注11)  $\text{貸倒NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$
- (注12)  $\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}$
- (注13)  $\text{1口当たりFFO} = \text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
- (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。

## 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。

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」といいます。）（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。また、これらの者を総称して以下「公開買付者ら」ということがあります。）（注1）は、2021年6月18日から2021年7月27日までを公開買付けの買付け等の期間（以下「公開買付期間」といいます。）とする本投資法人の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。）を実施しました。本公開買付けの結果、2021年8月3日（本公開買付けに係る決済の開始日）をもって、公開買付者らは合計で本投資法人投資口5,727,676口（議決権所有割合（注2）：65.07%）を所有するに至りました。2021年10月8日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、2021年11月12日を効力発生日とし、投資口2,200,662口につき1口の割合による投資口の併合に係る議案が承認された結果、公開買付者らが合わせて本投資法人投資口4口（議決権所有割合：100%）を所有することとなり、2021年11月9日をもって、本投資法人は上場廃止となりました。

なお、公開買付者らは、2021年12月15日付で、所有する本投資法人投資口全てを、それぞれIRE IOJ投資事業有限責任組合及びMAR IOJ投資事業有限責任組合に現物出資により譲渡したとのことです。

また、本投資法人は、2021年12月13日開催の本投資法人の第7回投資主総会において、本投資法人の全ての保有資産を売却し当該売却による売却益を投資主に対して柔軟に分配するという本投資法人の今後の運用方針を定めるため、本投資法人の規約の一部変更を決議し、これに伴い、同日付で本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるインベスコ・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。）の本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更がなされました。

（注1） IRE IOJ及びMAR IOJは、それぞれIRE IOJ一般社団法人及びMAR IOJ一般社団法人の出資により設立され、これらの一般社団法人が業務執行社員となり、本公開買付けの開始時点において、インベスコ・グループ（ ）に属する本資産運用会社との間でアセットマネジメント契約を締結していたとのことです。IRE IOJ一般社団法人及びMAR IOJ一般社団法人は、いずれも本資産運用会社が基金を拠出して設立され、インベスコ・グループから独立した第三者が社員を務める一般社団法人とのことです。なお、MAR IOJは、本公開買付け後、その資産運用会社を第三者の資産運用会社に変更したとのことです。

（ ）「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。

（注2） 「議決権所有割合」は、2021年8月3日現在の本投資法人の発行済投資口の総口数（8,802,650口）に係る議決権の数（8,802,650個）を分母として計算し、小数第3位を四捨五入したものです。

## b. 運用実績

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296,621.03㎡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97.9%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。

## （参考情報）

本投資法人は、2022年1月20日付で保有する運用資産のうち、不動産信託受益権の全てに関して、不動産信託受益権売買契約を締結しました。詳細については、後記「(ウ) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

## c. 資金調達の概要

当期における本投資法人の資金調達は、以下のとおりです。

2021年5月31日に返済期限を迎えた短期借入金4,860百万円及び2021年5月31日に返済期限を迎えた長期借入金12,550百万円の返済資金に充当するため、2021年5月31日付で17,410百万円の借入れを行いました。

また、2021年7月29日付で有利子負債残高124,100百万円を借換え対象とする金銭消費貸借契約を締結し、当該契約に基づき、2021年10月29日付で長期借入金106,760百万円の借換えを行いました。

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、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49.1%となっています。

## （参考情報）

本投資法人は、2022年1月20日付で締結した不動産信託受益権に関する売買契約に基づく不動産信託受益権の譲渡による手取金を原資として、2022年3月10日までに長期借入金106,760百万円全額の期限前返済を行いました。この結果、当該返済後の有利子負債残高は17,400百万円、うち、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。）、LTVは9.6%（注）となりました。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）」をご参照ください。

（注）「LTV」は、資産総額（本書の日付時点における保有投資有価証券154,850百万円及び2021年12月31日時点の預金・その他の資産26,804百万円の合計額）を分母として計算しています。

## 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11,745百万円、営業利益5,516百万円、経常利益1,617百万円、当期純利益1,616百万円となりました。

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1,618,912,700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404,728,175円となりました。

## （イ）次期の見通し

本投資法人は、本投資法人の全ての保有資産を売却し当該売却による売却益を投資主に対して柔軟に分配するという本投資法人の運用方針に従い、後記「(ウ) 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、2022年1月20日付で、Marvel特定目的会社を相手方として、保有する運用資産のうち、全ての不動産信託受益権に関する売買契約を締結し、2022年3月16日までにその譲渡を完了しました。

本投資法人は、保有する運用資産のうち全ての不動産信託受益権を譲渡したため、2022年中に本投資法人の投資法人債の全てを償還又は消却した上で本投資法人を解散・清算することを検討しました。しかし、第3回無担保投資法人債は個人投資家向けのいわゆるリテール債であり、投資法人債権者集会決議による繰上償還や買入消却等により早期に償還又は消却を実施することが実務上困難であると想定されること等を勘案し、関係者と協議の上、第3回無担保投資法人債は、その要項に従い、償還期限である2023年1月26日に償還することを予定しております。また、第3回無担保投資法人債の償還期限以前に償還期限が到来する第1回無担保投資法人債についても、その要項に従い、償還期限である2022年4月20日に償還することを予定しております。

他方、前記のとおり、本投資法人は全ての不動産等資産を譲渡済みであり、今後新たな不動産等資産を取得することも予定しておらず、投資法人としての不動産等資産の運用を行う予定がないことから、第3回無担保投資法人債の償還後、実務上可能な限り速やかに解散・清算することを予定しております。

なお、本投資法人が解散の決議を行った場合、当該決議時点において残存する未償還の投資法人債については、投資法人債要項の定めに従い、当該決議後ただちに期限の利益を喪失いたします。期限の利益を喪失した投資法人債については、本投資法人の清算手続きにおいて、支払いがなされることとなります。

そこで、第2回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）、第5回無担保投資法人債（グリーンボンド）及び第6回無担保投資法人債（グリーンボンド）に関しては、本投資法人の解散決議による期限の利益喪失に先立ち、本投資法人が上記各投資法人債の買入れを実施する予定です。

上記買入れは、2022年5月に実施する予定であり、買入価格は、元本に買入れに係る受渡日までの経過利息（各投資法人債の要項に定める利率による経過利息をいいます。以下同じです。）を付した価格とすることを予定しております。なお、上記買入れの結果、対象投資法人債が残存する場合、2023年1月末日頃を受渡日とし、元本に受渡日までの経過利息を付した買入価格による買入れを実施することを予定しています。

## (ウ) 決算後に生じた重要な事実

## a. 資産の譲渡

本投資法人は2022年1月20日付で、Marvel特定目的会社を相手方として、保有する運用資産のうち、全ての不動産信託受益権に関する売買契約を締結し、各譲渡日において譲渡を完了しました。なお、Marvel特定目的会社は、2022年2月1日付で、以下の運用資産のうち、一部の物件の不動産信託受益権に関する売買契約上の買主の地位を、第三者に譲渡しています。当該第三者から開示についての承諾が得られていないことから、買主の地位の譲渡先及び対象物件については非開示としています。

資産の名称	所在地	譲渡価格(百万円)	譲渡日
恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	非開示(注)	2022年2月17日
名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市		
品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区		
アキバCOビル	東京都千代田区		
麹町クリスタルシティ	東京都千代田区		
テクノウェイブ100	神奈川県横浜市		
音羽プライムビル	東京都文京区		
CSタワー	東京都台東区		2022年2月28日
錦糸町プライムタワー	東京都江東区		
博多プライムイースト	福岡県福岡市		
オルトヨコハマ	神奈川県横浜市		2022年3月4日
西新宿KFビル	東京都新宿区		
サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区		2022年3月10日
西新宿プライムスクエア	東京都新宿区		
東京日産西五反田ビル	東京都品川区		2022年3月16日
プライムタワー新浦安	千葉県浦安市		
アクア堂島東館	大阪府大阪市		
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市		
譲渡価格の合計(注)			324,360

(注) 相手方より、開示についての承諾が得られていないことから、個別物件の「譲渡価格」については非開示としています。また、「譲渡価格の合計」には、経費、固定資産税・都市計画税等の精算額及び消費税等を含みません。

## b. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、IRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社がそれぞれ発行する社債を自己資金により取得しました。

特定資産の種類	銘柄名	社債の金額 (百万円)	払込金額の総額 (百万円)	利率 (%)	払込期日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第1回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	37,067	37,067	0.01	2022年2月17日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第1回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	37,067	37,067	0.01	2022年2月17日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第2回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	15,058	15,058	0.01	2022年2月28日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第2回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	15,058	15,058	0.01	2022年2月28日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第3回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,761	12,761	0.01	2022年3月4日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第3回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,761	12,761	0.01	2022年3月4日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第4回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,537	12,537	0.01	2022年3月10日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第4回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,537	12,537	0.01	2022年3月10日
合 計		154,850	154,850	-	-

## c. 第8回投資主総会の招集

本投資法人は2022年3月29日の投資法人役員会において、規約一部変更を付議議案とする投資主総会を、2022年3月30日に開催する旨決議しました。当該投資主総会において、規約一部変更が承認された場合、本投資法人の営業期間は毎年4月1日から翌年3月末日までの1年間に変更され、第16期の営業期間は2022年1月1日から2022年3月末までとなります。

## (参考情報)

本投資法人は、2022年1月20日付で締結した不動産信託受益権に関する売買契約に基づく不動産信託受益権の譲渡による手取金を原資として、以下のとおり、2022年3月10日までに長期借入金106,760百万円全額の期限前返済を行いました。この結果、当該返済後の有利子負債残高は17,400百万円、うち、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。

(単位：円)

期限前返済日	期限前返済額	期限前返済後長期借入金残高
2022年2月17日	62,864,781,226	43,895,218,774
2022年2月28日	18,917,119,047	24,978,099,727
2022年3月4日	12,775,001,105	12,203,098,622
2022年3月10日	12,203,098,622	-

**(2)【投資法人の目的及び基本的性格】****投資法人の目的及び基本的性格**

本投資法人は、運用資産を、規約第29条に掲げる資産に対する投資として運用するものとします(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。)を制定しています。

**投資法人の特色**

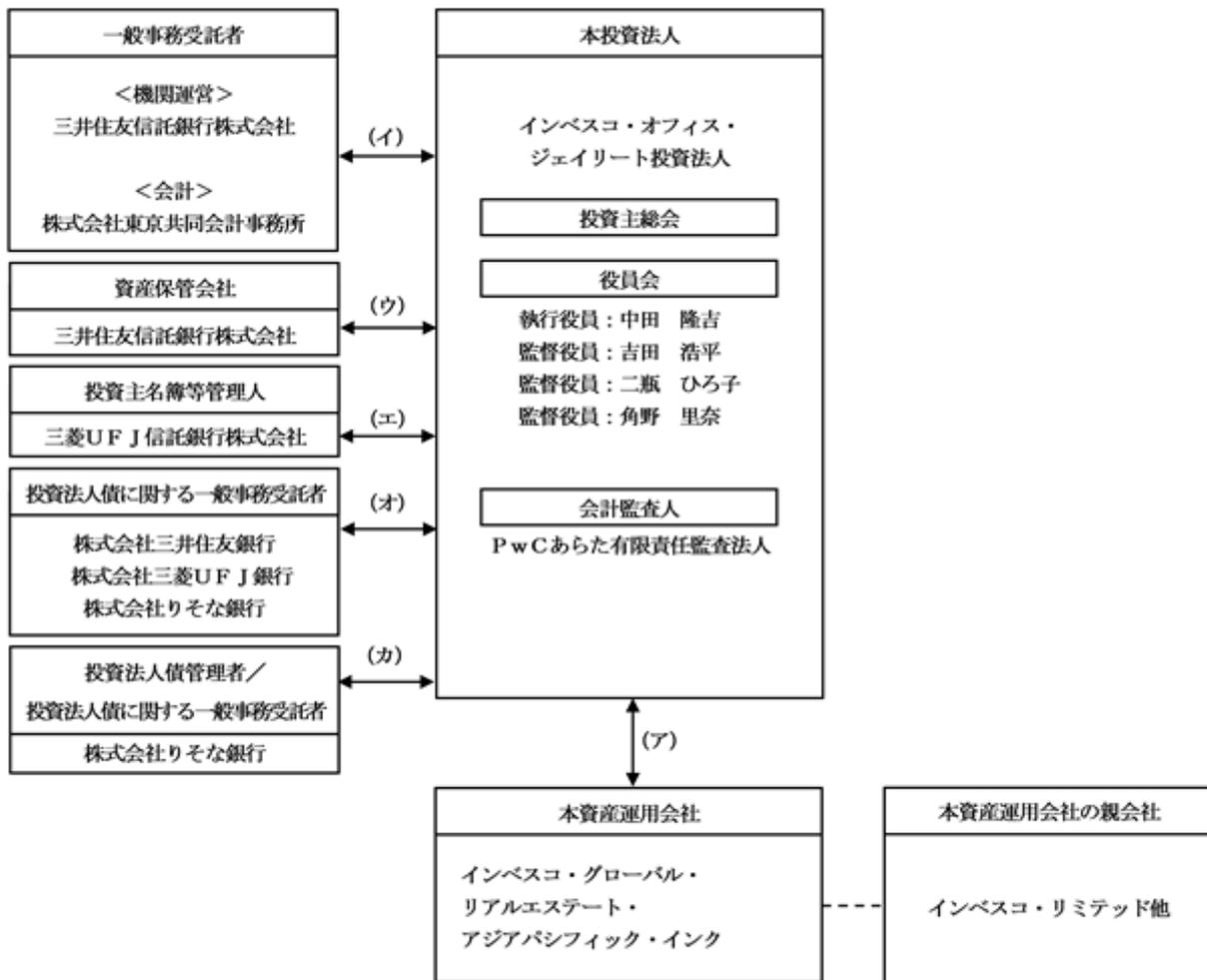
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。)のうち規約第29条に定めるものに対する投資として運用することを目的とします(規約第2条)。

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】

## 本投資法人の仕組み図

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

## 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、規約第29条に掲げる資産に対する投資として運用するものとします。
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・サービスズ・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	オープンハイマーファンズ・インク	インベスコ・グループ・サービスズ・インクの親会社
本資産運用会社の親会社	オープンハイマー・アクイジション・コーポレーション	オープ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	オープンハイマー・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】

## 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。
- 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）。
- 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ず（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な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。

## 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	4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	
2017年8月10日	消却	7,640	807,907	799	78,113	(注2)
2018年3月1日	分割	5,655,349	6,463,256	-	78,113	(注3)
2018年5月1日	公募増資	2,128,200	8,591,456	27,730	105,844	(注4)
2018年5月23日	第三者割当増資	51,900	8,643,356	676	106,520	(注5)
2019年5月22日	公募増資	243,700	8,887,056	3,835	110,355	(注6)
2019年6月14日	第三者割当増資	12,200	8,899,256	191	110,547	(注7)
2021年3月10日	消却	96,606	8,802,650	1,399	109,147	(注8)
2021年11月12日	併合	8,802,646	4	-	109,147	(注9)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。

(注9) 2021年11月12日を効力発生日として、投資口2,200,662口につき1口の割合による投資口の併合を行いました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(2021年12月31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)
IRE IOJ投資事業有限責任組合	東京都港区六本木6丁目10-1	2	50.0
MAR IOJ投資事業有限責任組合	東京都中央区銀座1丁目6-11	2	50.0
合計	-	4	100.0

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

本投資法人の基本理念

本投資法人は、2021年10月8日開催の本投資法人の第6回投資主総会において、投資口の併合に係る議案が承認され、株式会社東京証券取引所の上場廃止基準に該当することとなったため、2021年11月9日をもって上場廃止となりました。かかる状況を受け、本投資法人は、2022年3月16日までに、保有する運用資産のうち、全ての不動産信託受益権に関する売買契約を締結し、その譲渡を完了しました。

本投資法人は、運用資産を、本投資法人の規約に定める特定資産に対する投資として運用することを基本方針としておりますが、今後新たな不動産等資産の取得の予定はありません。

### (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。

#### (ア)不動産関連資産(規約第29条第1項)

本投資法人は、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。)

( )不動産の賃借権

( )地上権

( )外国の法令に基づくa.又は( )若しくは( )に掲げる資産

( )不動産、不動産の賃借権、地上権又は( )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。)

( )不動産、不動産の賃借権、地上権又は( )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

( )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( )乃至( )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。)

( )信託財産を主として( )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

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

( )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(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定する法人をいいます。以下同じ。)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、「不動産等」と併せて「不動産関連資産」と総称します。)

( )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。)

( )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。)

( )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。)

( )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。)

( )外国の法令に準拠して組成された( )乃至( )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

( )預金

- コールローン
- 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。）
- 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。）
- 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。）
- 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。）
- 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。）
- 譲渡性預金証書
- 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。）
- 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。）
- (ア) a. 及び b.  乃至  又は  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。）
- 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
- 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、 乃至  を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
- 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、 において別途定めるものを除きます。）
- 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。）
- 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で  乃至  又は 、 若しくは  に掲げる証券又は証書の性質を有するもの
- 海外不動産保有法人に対する金銭債権
- 信託財産を主として  乃至  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
- 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  において上記  までに記載するものに該当するものを除きます。）
- 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。）
- 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  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  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 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。

### (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します(規約第35条第1項)。

#### 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の定めに基づき運用を行うものとします。

#### 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、貸貸市場、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、本投資法人の運用状況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、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)。

#### 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)。

#### 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】

##### 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／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」（ ）に掲げる金銭債権及び（ ）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（規約第30条第1項）。
- （イ）前記「（２）投資対象／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（規約第30条第2項）。

##### 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はない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

（ ）金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

（ ）金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（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。）

- ( ) 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)。

- ( ) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
- ( ) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
- ( ) 第三者(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)。
- ( ) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。
- ( ) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- ( ) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社が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)。
- ( ) 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

## 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用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。

## (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。

#### 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) 価格の変動に係るリスク
- (エ) 金銭の分配に係るリスク

#### 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

- (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) 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

#### 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) 一般的な税制の変更に係るリスク

#### 自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

#### 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

##### (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、売却することが必要となります。本投資口は上場廃止となっているため、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ます、これにより損害を被る可能性があります。

(ウ) 価格の変動に係るリスク

本投資口及び本投資法人債は、金利動向等の市場環境等によりその価値が変動することがあり、また本投資法人債については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。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。

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）。

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。

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営む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となります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して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可能性もあります。

## b. 資産の運用に係るリスク

## ( ) 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。

## ( ) 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となります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

## ( ) 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う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。

( ) 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) 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。

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 / 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「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となります。

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(機関投資家のみにより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) 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。

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。

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。

## (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。

### 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。

### 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、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、その業務について、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。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。

### (3)【管理報酬等】

#### 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）。

#### 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

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」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間」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、当該計算期間又は計算期間の実日数を乗じ、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」における総資産額>

計算期間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、以下同じです。）に記載された総資産額。

##### <「計算期間」における総資産額>

直前の計算期間における総資産額に、計算期間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」に係る運用報酬を、計算期間の末日より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」に係る運用報酬を、計算期間の末日より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

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 = 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 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 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。
- b. 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「ライツオフアリング」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、当該ライツオフア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の算出に当たっては、ライツオフア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>**

$$\text{無償割当割合} = A / B$$

A：当該ライツオフア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：当該ライツオフア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、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフア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、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフア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、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングにより増加した投資口の数を意味します。

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、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の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。

#### 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随する帳簿の作成、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。）
- 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。）
  - （ ）分配利益明細簿
  - （ ）投資証券台帳
  - （ ）投資証券不発行管理簿
  - （ ）投資証券払戻金額帳
  - （ ）未払分配利益明細簿
  - （ ）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に関する事務( a . 乃至 m . の事務に関連するものに限り、)
- 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)の業務を行うことへの対価として、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、

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 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 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。

#### 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。

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

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。

#### 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。

#### 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。

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。

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。

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。

**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）。

**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）。

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

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

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。）

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

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。）

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

運用資産の取得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。）

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

本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

本投資法人の運営に要する費用

乃至 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。

**投資主の税務****(ア) 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、原則として分配の決議のあつ

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。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（注1）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（注2）。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（注3）。

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。

（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

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

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

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

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資等減少分配直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}$$

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

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。

#### 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号口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 . 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	本書の日付現在	
	保有総額(百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注1)
投資有価証券(注2)	154,850	85.2
預金・その他の資産(注3)	26,804	14.8
資産総額計	181,654	100.0

(注1)「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2)「投資有価証券」は、IRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社が発行する社債の引受総額です。

(注3)「預金・その他の資産」は、2021年12月31日時点のものです。

(2021年12月31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	141,998	56.2
純資産総額	110,766	43.8
資産総額	252,764	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】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

本書の日付時点における本投資法人の保有投資有価証券の概要は、以下のとおりです。

## (ア) 評価額上位30銘柄

順位	国/ 地域	種類	銘柄名	社債の金額 (百万円)	簿価額		評価額		利率 (%)	償還日	対総資 産比率 (%)
					単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)			
1	日本	社債券	IRE IOJ合同会社 第1回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	37,067	1	37,067	1	37,067	0.01	2022年 12月末日	20.4
2	日本	社債券	MAR IOJ合同会社 第1回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	37,067	1	37,067	1	37,067	0.01	2022年 12月末日	20.4
3	日本	社債券	IRE IOJ合同会社 第2回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	15,058	1	15,058	1	15,058	0.01	2022年 12月末日	8.3
4	日本	社債券	MAR IOJ合同会社 第2回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	15,058	1	15,058	1	15,058	0.01	2022年 12月末日	8.3
5	日本	社債券	IRE IOJ合同会社 第3回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	12,761	1	12,761	1	12,761	0.01	2022年 12月末日	7.0
6	日本	社債券	MAR IOJ合同会社 第3回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	12,761	1	12,761	1	12,761	0.01	2022年 12月末日	7.0
7	日本	社債券	IRE IOJ合同会社 第4回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	12,537	1	12,537	1	12,537	0.01	2022年 12月末日	6.9
8	日本	社債券	MAR IOJ合同会社 第4回社債 (無担保特約付・ 一括譲渡制限付)	12,537	1	12,537	1	12,537	0.01	2022年 12月末日	6.9

(注) 「対総資産比率」は、本投資法人の資産総額に対する当該銘柄の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (イ) 種類別投資比率

種類	対総資産比率(%)
社債券	85.2
合計	85.2

(注) 「対総資産比率」は、本投資法人の資産総額に対する各種別の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

## (3)【運用実績】

## 【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)
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)
2021年12月31日 (第15期末日)	252,764,827 (251,145,914)	110,766,390 (109,147,477)	27,691,597,593 (27,286,869,418)

(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。

## 【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	-
第15期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日	1,618,912	404,728,175	-

## 【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%
第15期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日	1.4%	2.2%

(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
2021年11月9日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場の上場廃止

#### 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 2007年8月 2011年7月 2013年6月 2015年10月 2018年6月 2018年10月 2020年1月  2020年7月 2020年9月 2021年9月	中央青山監査法人入所 PwCアドバイザリー株式会社入社 株式会社KPMG FAS入社 株式会社リクルートホールディングス入社 株式会社ACCESO設立 代表取締役(現任) 八面六臂株式会社 監査役(現任) 角野里奈公認会計士事務所開設(現任) 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) 株式会社エクスリ 監査等委員(現任) 株式会社サウンドファン 監査役(現任) 株式会社Linc'well 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

##### 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 / 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

##### 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### 出資の状況その他の重要事項

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3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

###### 1口当たりの純資産額の算出

本投資口の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。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

###### 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)乃至に定めるもの）

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)又はに定めるもの）

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)又はに定めるもの）

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)又はに定めるもの）

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)又はに定めるもの）

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)、(3)、第2項(3)乃至(7)、(9)、(10)、(12)、(15)、(16)又は(19)に定めるもの)

満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は取得原価にて評価します。

- (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)

デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、時価をもって評価します。ただし、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、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、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。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記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)

(ケ) a. 又は b. に定める価額

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。

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・リアルエーステート・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】****本投資口**

本投資口の投資証券は記名式で発行され、記名投資証券の保有者は、本投資法人の投資主名簿に記載又は記録されます。

**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】**

本投資法人の存続期間は、2030年9月末日までとします（規約第2条の2）。

**(4) 【計算期間】**

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日及び7月1日から12月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。なお、第15期の営業期間は、2021年5月1日から2021年12月末日までとします（規約第34条）。

なお、2022年3月30日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、規約一部変更にかかる議案が承認された場合、本投資法人の営業期間は毎年4月1日から翌年3月末日まで、第16期の営業期間は2022年1月1日から2022年3月末日までとなります。

**(5) 【その他】****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。

**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) 規約で定めた存続期間の満了
- (イ) 投資主総会の決議
- (ウ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- (エ) 破産手続開始の決定
- (オ) 解散を命ずる裁判
- (カ) 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約に、解散又は償還事由の定めはありません。

### 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 / 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、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あたる場合には、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）。

### 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のないものとします。

##### b. 契約期間中の解約に関する事項

( ) 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。

( ) 前記( )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。

・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

・ . . . 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

( ) 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。

・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

・投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

・解散したとき

##### 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ず（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。

- ( ) 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
- ( ) 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
- ( ) 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
- ( ) 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。

- ( ) 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。
- ( ) 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 . 及び . の場合においては解除の通知において指定する日、 . 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、 . 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。
  - . 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
  - . 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
  - . 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

- ( ) 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)。

(工) 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。

- ( ) 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。

- ( ) 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。

- ( ) 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。かかる変更にあたっては、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。

- ( ) 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。
- ( ) 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。
- ( ) 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。

- ( ) 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。
- ( ) 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。
- ( ) 上記( )及び( )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、)、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)。

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、官報に掲載する方法により行います (規約第4条)。

## 2【利害関係人との取引制限】

### （１）法令に基づく制限

#### 利害関係人等との取引制限

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。）。
- （ ）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。
- （ ）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。

#### 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）。

## 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（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せん。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

## 資産の運用の制限

登録投資法人は、（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せん。）、（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（利益相反对策ルール）

### 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。

### 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。

## 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らないとします。）。

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

##### 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）。

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）。

##### 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ます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

#### (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、招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

#### (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、投資主総会の日から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。

- 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。

- 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

- 払戻請求権(規約第5条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項、第140条）

投資主は投資口を自由に譲渡できます。なお、投資口の譲渡は、当該投資口に係る投資証券を交付しなければ、その効力を生じません。

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。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

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）。

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)。

#### 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)。

#### 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】

##### 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。)

##### 資本金の額

75万米ドル(本書の日付現在)(86,404千円)(注)

(注) 米ドルの円貨換算は、2022年1月31日時点の為替レート(1米ドル=115.205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。

##### 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、ツリー・ピーチツリー・ボワント、スイート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

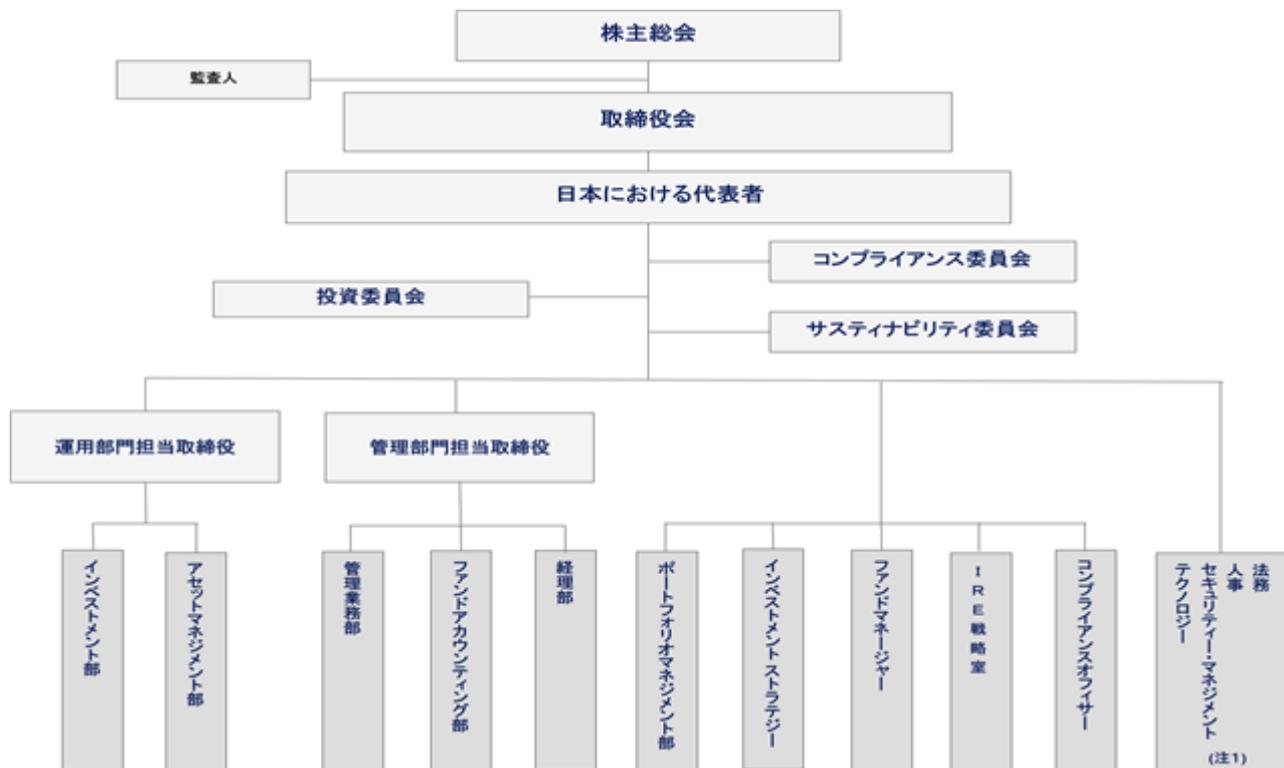
## (2) 【運用体制】

## 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「本資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりの方掌によって実施されます。

## &lt;本資産運用会社の組織図&gt;



(注1) 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。

(注2) 本資産運用会社は、2022年4月1日付で、IRE戦略室を廃止し、管理業務部の名称を法務部へ変更する組織変更を行う予定です。

## 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	<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・公開買付け等施策における投資計画の実施</li> </ul>
インベストメント部	<p><b>ソーシング/不動産の取得</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ソーシング</li> <li>・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</li> <li>・デューデリジェンス</li> <li>・取得交渉</li> <li>・取得計画の作成・立案</li> <li>・クロージング作業</li> </ul>
アセットマネジメント部	<p><b>不動産監理・運営/賃貸管理/不動産の売却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の監理・運営</li> <li>・投資不動産の年度運用計画の作成</li> <li>・賃貸借業務全般</li> <li>・設備投資プラン作成</li> <li>・不動産管理に係るコスト管理</li> <li>・不動産開発に係る各種アレンジメント業務</li> <li>・コンストラクション管理</li> <li>・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</li> <li>・運用ガイドライン等の作成・立案（管理・売却関係）</li> </ul>
管理業務部	<p><b>会社及び各部署の書類作成及び管理業務</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種契約書の作成及びサポート</li> <li>・クロージング作業のサポート</li> <li>・特別目的会社の設立、管理、清算、届出</li> <li>・重要文書の保管・管理</li> </ul>
ファンドアカウンティング部	<p><b>ファンド・SPC会計</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人の決算、経理に関する事項</li> <li>・投資法人の資金管理</li> <li>・投資法人の金銭の分配に関する事項</li> <li>・投資法人の会計、出納、税務、計算書類作成に関する事項</li> <li>・監査対応</li> </ul>
経理部	<p><b>会社経理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・財務諸表等作成</li> <li>・経理業務</li> <li>・税務申告</li> <li>・予算作成・管理</li> </ul>
コンプライアンスオフィサー	<p><b>コンプライアンス等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス施策に関する企画・立案</li> <li>・コンプライアンス業務の執行</li> <li>・社内規程管理</li> <li>・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理</li> <li>・内部検査に関する事項</li> <li>・コンプライアンス委員会の運営</li> </ul>

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	<b>ファンドマネジメント/ポートフォリオ管理等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオの分析・構築</li> <li>・顧客対応</li> <li>・ポートフォリオのパフォーマンス管理</li> <li>・運用資産の時価評価</li> <li>・運用報告書の作成</li> <li>・データベース管理</li> <li>・ディスクロージャーに関する事項</li> <li>・投資法人の広報関連</li> <li>・投資法人の年度運用計画の作成・立案</li> <li>・運用ガイドライン等の作成・立案（財務関係）</li> <li>・予算実績管理</li> <li>・投資法人の投資主総会・役員会の運営</li> <li>・投資法人の借入金による資金調達に関する事項</li> <li>・ローンコベナント管理・レポート</li> </ul>
ファンドマネージャー	<b>ファンドの投資運用に係る業務の統括/運用戦略の策定</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人の投資運用に係る業務統括</li> <li>・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</li> <li>・運用ガイドライン等の作成・立案（全般）</li> </ul>
インベストメントストラテジー	<b>マーケット分析/投資戦略の策定</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハウスビューの作成</li> <li>・市場分析</li> </ul>
テクノロジー/セキュリティ・マネジメント/人事/法務	<b>IT/ビジネスセキュリティ/人事労務/法務</b> <b>（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。）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;テクノロジー&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・アプリケーションの導入・管理等</li> <li>・システムインフラの導入・管理等</li> </ul> </li> <li>&lt;セキュリティ・マネジメント&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・インフォメーション・セキュリティ</li> <li>・業務継続計画の策定等</li> <li>・オフィス安全管理</li> </ul> </li> <li>&lt;人事&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・採用・人事労務</li> </ul> </li> <li>&lt;法務&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・当社取締役会等の運営</li> <li>・不動産関連商品の組成に係る法務</li> <li>・その他会社法務等</li> </ul> </li> </ul>

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	<p><b>取締役の業務執行の監督・会社運営に関する決定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本経営方針及び経営計画の策定</li> <li>・株主総会の招集及び当該総会で決議される事項の決定</li> <li>・株式譲渡の承認</li> <li>・日本における代表者及び役員の任命及び解任</li> <li>・職務執行を監督する取締役の任命</li> <li>・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</li> <li>・管理者及び重要な使用人の任命と解任</li> <li>・重要な経営組織の確立、変更及び終了の決定</li> <li>・重要な契約の締結及び修正の決定</li> <li>・重要な訴訟の提起の決定</li> <li>・取締役と本資産運用会社における取引の承認</li> <li>・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</li> <li>・財務諸表、附属明細書及び損益処理の提案の承認</li> <li>・新株発行及び株式引受証明書の発行の決定</li> <li>・社債の発行の決定</li> <li>・株式分割の決定</li> <li>・重要な資産の処分及び取得の決定</li> <li>・重要な融資若しくは重要な債務の保証の決定</li> <li>・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</li> <li>・内部監査規程及び検査計画の決定</li> <li>・リスク管理規程及びリスク管理計画の決定</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
監査人	<b>取締役の職務執行の監督 / 会計・業務監査</b>

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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	<p>投資法人の投資方針施策・取引の決定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（ ）投資運用方針に関する事項</li> <li>（ ）投資運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>（ ）運用リスクに関する事項</li> <li>（ ）運用の適切性・妥当性に関する事項</li> <li>（ ）年度運用計画に関する事項</li> <li>（ ）運用資産の資金調達に関する重大な事項</li> <li>（ ）その他、委員が必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、決議に加わることはできません。</li> </ul>

## (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>( ) コンプライアンス方針の策定に関する事項</li> <li>( ) コンプライアンス施策の策定・見直しに関する事項</li> <li>( ) 利害関係人等との取引の審査に関する事項</li> <li>( ) コンプライアンスに係るリスク管理に関する事項</li> <li>( ) 重要な社内規程の制定・改廃に関する事項</li> <li>( ) 内部検査に関する事項</li> <li>( ) その他、委員が必要と認めた事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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取り扱うことができます。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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、決議に加わることはできません。</li> </ul>

## (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）、インベストメント部長、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 各年度のサステナビリティ目標と計画</li> <li>( ) 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</li> <li>( ) 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）</li> <li>( ) 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。）</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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なに応じて報告します。</li> </ul>

## 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	<b>コンプライアンス等</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・コンプライアンス施策に関する企画・立案</li><li>・コンプライアンス業務の執行</li><li>・社内規程管理</li><li>・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理</li><li>・内部検査に関する事項</li><li>・コンプライアンス委員会の運営</li></ul>

## 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。

## ( ) 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。

## ( ) 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。

## ( ) 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( ) (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。

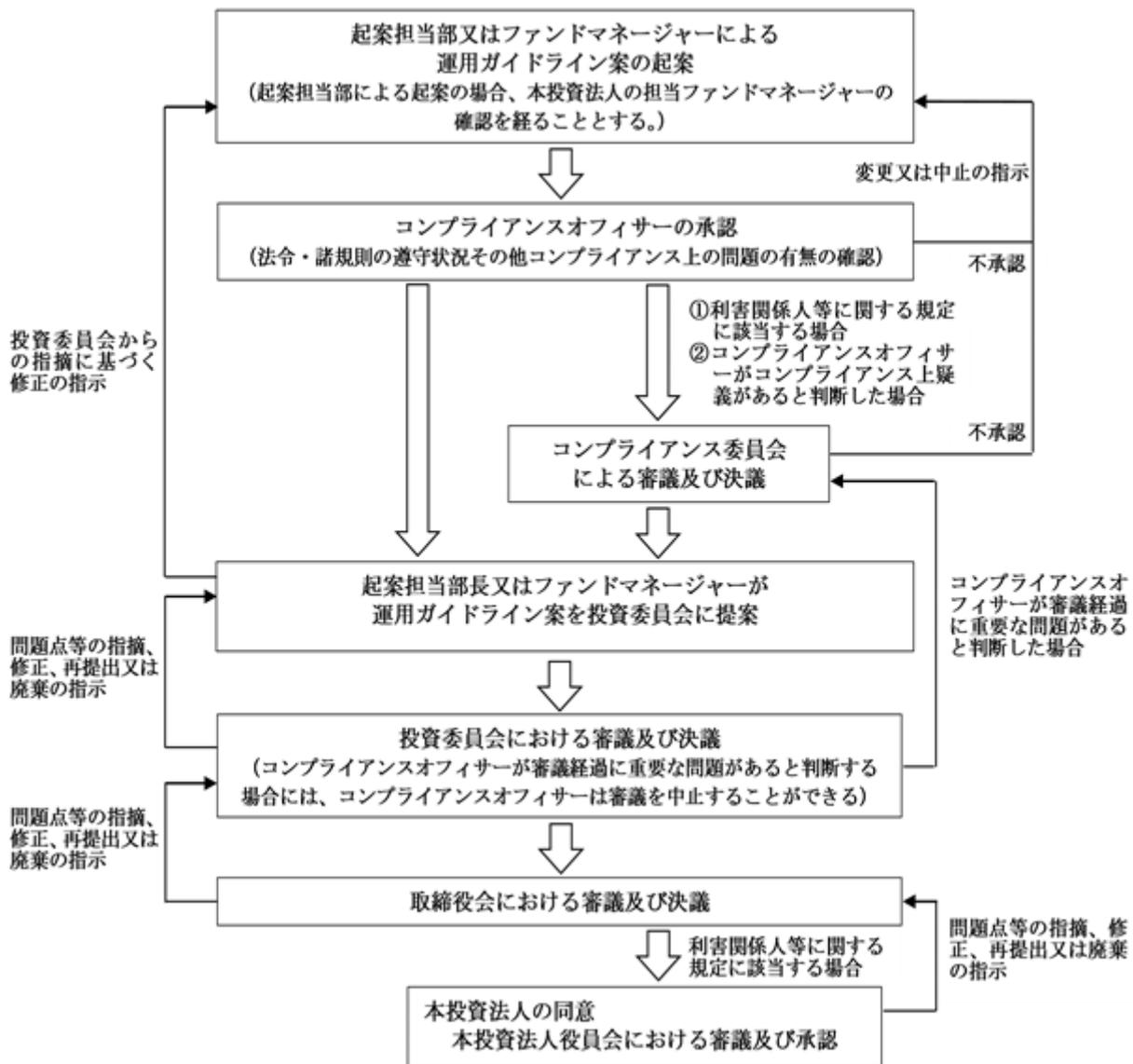
## ( ) 取締役会における審議及び決議

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( ) 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。

## ( ) 本投資法人による事前同意

前記( ) 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( ) 乃至( ) 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。

( ) 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

前記のとおり、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に係る業務を行います。本投資法人は全ての不動産等資産を譲渡済みであり、今後新たな不動産等資産を取得することも予定しておらず、投資法人としての不動産等資産の運用を行う予定はありません。

## 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「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。

## 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 / 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 A I G 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(現任) 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)	-

## &lt; 参考 &gt;

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】

## 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

## 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12月31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9月30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せん。）

##### （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に関する事務(前各号の事務に関連するものに限りません。)
- (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9月30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9月30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9月30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9月30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9月30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） （2022年1月31日時点）	事業の内容
インベスコ・グループ・サービスズ・インク	3,222,199,980.75米ドル （371,213,548,782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
オープンハイマーファンズ・インク	605,646,913.56米ドル （69,773,552,677円）	投資助言等
オープンハイマー・アクイジション・コーポレーション	421,911,103.85米ドル （48,606,268,719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 （927,525,914,569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 （585,877,124,968円）	株式等の取得、保有等
インベスコ・リミテッド	6,549,134,505.94米ドル （754,493,040,757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、2022年1月31日時点の為替レート（1米ドル=115.205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・サービスズ・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。

オープンハイマーファンズ・インクは、インベスコ・グループ・サービスズ・インクの親会社です。

オープンハイマー・アクイジション・コーポレーションは、オープ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、オープンハイマー・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。

なお、当計算期間(2021年5月1日から2021年12月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(令和3年9月24日内閣府令第61号)附則第2条第1項ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間(2021年5月1日から2021年12月31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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4 6,366,489	4 9,334,717
信託現金及び信託預金	16,657,123	15,716,789
営業未収入金	391,274	554,099
未収還付法人税等	-	11
未収消費税等	-	78,167
前払費用	366,816	112,420
デリバティブ債権	2,976	-
その他	1,542	1,542
<b>流動資産合計</b>	<b>23,786,223</b>	<b>25,797,748</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	53,520,069	53,890,759
減価償却累計額	9,942,886	11,285,241
信託建物（純額）	4 43,577,183	4 42,605,517
信託構築物	357,537	357,537
減価償却累計額	220,013	237,691
信託構築物（純額）	4 137,523	4 119,846
信託機械及び装置	88,670	89,616
減価償却累計額	24,038	29,978
信託機械及び装置（純額）	4 64,632	4 59,638
信託工具、器具及び備品	260,088	308,525
減価償却累計額	141,176	167,917
信託工具、器具及び備品（純額）	4 118,911	4 140,608
信託土地	4 183,002,432	4 183,002,432
信託建設仮勘定	31,889	31,889
<b>有形固定資産合計</b>	<b>226,932,572</b>	<b>225,959,932</b>
<b>無形固定資産</b>		
その他	341	2,790
<b>無形固定資産合計</b>	<b>341</b>	<b>2,790</b>
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	10,088	10,088
長期前払費用	404,416	57,757
繰延税金資産	18,864	-
その他	870,094	894,630
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,303,464</b>	<b>962,476</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>228,236,378</b>	<b>226,925,199</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	55,947	41,879
<b>繰延資産合計</b>	<b>55,947</b>	<b>41,879</b>
<b>資産合計</b>	<b>252,078,550</b>	<b>252,764,827</b>

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	637,857	843,008
1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,800,000
1年内返済予定の長期借入金	30,910,000	-
未払金	661,565	3,537,630
未払費用	64,498	31,904
未払法人税等	1,774	806
未払消費税等	201,457	-
前受金	1,011,801	945,705
デリバティブ債務	11,164	-
その他	70,282	49,730
流動負債合計	35,370,402	7,208,785
固定負債		
投資法人債	15,600,000	15,600,000
長期借入金	4 75,850,000	4 106,760,000
信託預り敷金及び保証金	12,400,637	12,429,651
デリバティブ債務	51,564	-
固定負債合計	103,902,201	134,789,651
負債合計	139,272,604	141,998,436
<b>純資産の部</b>		
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 47,966	2 40,954
その他の出資総額控除額	3 2,199,981	3 2,199,981
出資総額控除額合計	2,247,948	2,240,935
出資総額(純額)	109,099,511	109,106,523
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	3,747,388	1,659,866
剰余金合計	3,747,388	1,659,866
投資主資本合計	112,846,900	110,766,390
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	40,954	-
評価・換算差額等合計	40,954	-
純資産合計	1 112,805,946	1 110,766,390
負債純資産合計	252,078,550	252,764,827

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日		自 2021年5月1日 至 2021年12月31日	
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	1 7,947,254		1 10,540,133	
その他貸貸事業収入	1 670,238		1 1,005,086	
不動産等売却益	2 137,601		-	
その他	-		200,000	
営業収益合計	8,755,093		11,745,220	
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	1 3,685,595		1 5,373,009	
資産運用報酬	757,007		722,474	
一般事務委託及び資産保管手数料	21,766		28,463	
役員報酬	3,600		4,800	
その他営業費用	101,144		99,715	
営業費用合計	4,569,113		6,228,462	
営業利益	4,185,980		5,516,757	
<b>営業外収益</b>				
受取利息	79		73	
未払分配金戻入	910		1,109	
営業外収益合計	989		1,182	
<b>営業外費用</b>				
支払利息	254,448		556,938	
投資法人債利息	41,395		55,926	
投資法人債発行費償却	10,551		14,068	
融資関連費用	165,816		3 2,617,330	
公開買付関連費用	-		4 654,583	
その他	14,214		1,615	
営業外費用合計	486,425		3,900,463	
経常利益	3,700,544		1,617,476	
税引前当期純利益	3,700,544		1,617,476	
法人税、住民税及び事業税	1,786		806	
法人税等調整額	66		66	
法人税等合計	1,719		873	
当期純利益	3,698,824		1,616,603	
前期繰越利益	48,563		43,263	
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	3,747,388		1,659,866	

## (3)【投資主資本等変動計算書】

前期(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)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 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	111,347,459 <sup>1</sup>	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

当期(自 2021年5月1日 至 2021年12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)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 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	47,966	2,199,981	2,247,948	109,099,511	3,747,388	3,747,388	112,846,900
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	3,697,113	3,697,113	3,697,113
一時差異等調整引 当額の戻入	-	7,012	-	7,012	7,012	7,012	7,012	-
当期純利益	-	-	-	-	-	1,616,603	1,616,603	1,616,603
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	-	7,012	-	7,012	7,012	2,087,521	2,087,521	2,080,509
当期末残高	111,347,459 <sup>1</sup>	40,954	2,199,981	2,240,935	109,106,523	1,659,866	1,659,866	110,766,390

	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	40,954	40,954	112,805,946
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	3,697,113
一時差異等調整引 当額の戻入	-	-	-
当期純利益	-	-	1,616,603
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	40,954	40,954	40,954
当期変動額合計	40,954	40,954	2,039,555
当期末残高	-	-	110,766,390

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
当期末処分利益	3,747,388,530円	1,659,866,710円
出資総額組入額	7,012,154円	40,954,007円
うち一時差異等調整引当額戻入額	7,012,154円	40,954,007円
分配金の額	3,697,113,000円	1,618,912,700円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(420円)	(404,728,175円)
次期繰越利益	43,263,376円	3円
分配金の額の算出方法	<p>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。</p>	<p>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1,618,912,700円を利益分配金として分配することとしました。</p>

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日		自 2021年5月1日 至 2021年12月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,700,544		1,617,476
減価償却費		1,028,177		1,393,073
投資法人債発行費償却		10,551		14,068
融資関連費用		165,816		2,617,330
公開買付関連費用		-		654,583
受取利息		79		73
支払利息		295,843		612,865
営業未収入金の増減額(は増加)		57,958		162,824
未収還付法人税等の増減額(は増加)		11		11
未収消費税等の増減額(は増加)		-		78,167
前払費用の増減額(は増加)		16,623		16,306
長期前払費用の増減額(は増加)		13,389		11,552
その他の資産の増減額(は増加)		25,566		24,535
営業未払金の増減額(は減少)		201,636		325,992
未払金の増減額(は減少)		6,491		32,604
未払消費税等の増減額(は減少)		34,352		201,457
前受金の増減額(は減少)		10,199		66,096
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)		38,023		21,457
小計		8,563,074		6,643,409
利息の受取額		79		73
利息の支払額		295,208		645,665
公開買付関連費用の支払額		-		637,703
法人税等の支払額		617		1,774
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,267,328		5,358,340
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		649,048		540,915
信託無形固定資産の取得による支出		-		2,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		649,048		543,724
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		5,360,000
短期借入金の返済による支出		500,000		5,360,000
長期借入れによる収入		14,400,000		118,810,000
長期借入金の返済による支出		16,020,000		118,810,000
融資関連費用に係る支出		157,411		2,015,671
自己投資口の取得による支出		1,399,997		-
分配金の支払額		3,650,167		800,063
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,327,576		2,815,735
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		290,703		1,998,880
現金及び現金同等物の期首残高		10,332,271		10,622,975
現金及び現金同等物の期末残高		1 10,622,975		1 12,621,856

## (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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>7年～20年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。</p> <p>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ぬ。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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せん。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>								

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	<p>(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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>信託現金及び信託預金 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 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

## [ 会計方針の変更に関する注記 ]

## ( 1 ) 収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる、財務諸表への影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89 - 3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

## ( 2 ) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「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。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、財務諸表への影響は軽微です。

## ( 追加情報 )

本投資法人は2021年12月13日開催の投資主総会において、存続期間を2030年9月末日までとすることが決議されました。存続期間が満了となりますと、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により、本投資法人は解散することとなります。

## [ 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。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年12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	40,954

## 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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
	50,000	50,000

## 2 一時差異等調整引当額

前期(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。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年12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	40,954	47,966	-	7,012	40,954	デリバティブ取引 の時価の変動
合計		40,954	47,966	-	7,012	40,954	-

## 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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
総消却口数	104,246口	104,246口
消却総額	2,199,981千円	2,199,981千円

(注) 前期中の消却口数は96,606口、消却総額は1,399,997千円です。なお、当期中に償却した自己投資口はありません。

4 担保に供している資産および担保を付している債務  
担保に供している資産は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
現金及び預金	-	6,391,373
信託建物	-	42,605,517
信託構築物	-	119,846
信託機械及び装置	-	59,638
信託工具、器具及び備品	-	140,608
信託土地	-	183,002,432
合計	-	232,319,417

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
長期借入金	-	106,760,000
合計	-	106,760,000

## [ 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11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	6,571,410	8,733,625
共益費	1,041,614	1,350,777
その他賃貸収入	334,229	455,730
計	7,947,254	10,540,133
その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	670,238	1,005,086
計	670,238	1,005,086
不動産賃貸事業収益合計	8,617,492	11,545,220
B. 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	1,015,000	1,325,953
水道光熱費	608,514	996,660
損害保険料	15,685	21,205
修繕費	221,204	267,819
公租公課	710,027	1,271,458
減価償却費	1,027,949	1,392,768
その他賃貸事業費用	87,213	97,143
不動産賃貸事業費用合計	3,685,595	5,373,009
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,931,897	6,172,210

2 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2021年5月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

3 融資関連費用の内訳

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年12月31日）

融資関連費用の未償却額、及びIRE IOJ合同会社/MAR IOJ合同会社による本投資法人投資口に対する公開買付け成立に伴う借入金の借換えの融資関連費用を含みます。

4 公開買付関連費用の内訳

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年12月31日）

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対応費用等で、弁護士報酬、証券会社へのアドバイザー報酬等を含みます。

[ 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11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31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	8,802,650口	4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11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
現金及び預金	6,366,489	9,334,717
信託現金及び信託預金	16,657,123	15,716,789
使途制限付信託預金(注)	12,400,637	12,429,651
現金及び現金同等物	10,622,975	12,621,856

(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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
1年以内	1,551,580	1,412,584
1年超	2,472,959	2,117,468
合計	4,024,539	3,530,053

## [ 金融商品に関する注記 ]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価格に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」に関しては、重要性が乏しいため記載を省略しています。

前期（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）1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,796,220	3,780
（2）1年内返済予定の長期借入金	30,910,000	30,911,036	1,036
（3）投資法人債	15,600,000	15,575,090	24,910
（4）長期借入金	75,850,000	76,107,666	257,666
負債計	124,160,000	124,390,013	230,013
（5）デリバティブ取引	59,751	59,751	-

当期（2021年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
（1）1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,798,740	1,260
（2）1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
（3）投資法人債	15,600,000	15,579,310	20,690
（4）長期借入金	106,760,000	106,760,000	-
負債計	124,160,000	124,138,050	21,950

## （注1） 金融商品の時価の算定方法

## （1） 1年内償還予定の投資法人債、（3） 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

## （2） 1年内返済予定の長期借入金、（4） 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。

## （5） 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） 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（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
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

当期（2021年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,800,000	11,000,000	1,600,000	2,000,000	-	1,000,000
長期借入金	-	106,760,000	-	-	-	-

## 〔有価証券に関する注記〕

前期（2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年12月31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（2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

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（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つています。
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「(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2021年12月31日）

該当事項はありません。

## [ 退職給付に関する注記 ]

前期(2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2021年12月31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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31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	19,734	-
繰延税金資産合計	19,801	-
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	936	-
繰延税金負債合計	936	-
繰延税金資産(負債)の純額	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 (2021年4月30日)	当期 (2021年12月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	31.43	31.46
その他	0.02	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.05

## [ 持分法損益等に関する注記 ]

前期(2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2021年12月31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11月 1 日 至 2021年 4 月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年 5 月 1 日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年 5 月 1 日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年 5 月 1 日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年 5 月 1 日 至 2021年12月31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（2021年 4 月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）

該当事項はありません。

## [ 賃貸等不動産に関する注記 ]

本投資法人は、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11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	230,795,758	226,932,572
期中増減額	3,863,186	972,639
期末残高	226,932,572	225,959,932
期末時価	274,320,000	324,360,200

(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341千円、当期末合計2,790千円）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（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。当期の主な増加額は資本的支出（422,882千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,392,768千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、2022年1月20日付の譲渡契約における譲渡価格に基づいています。

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。

## [ 収益認識に関する注記 ]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（2021年5月1日 至 2021年12月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	915,209	915,209
その他	200,000	10,830,010
合計	1,115,209	11,745,220

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

## [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

## 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。

## 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 2021年5月1日 至 2021年12月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## 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。

## 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	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
1口当たり純資産額	28,201,486,508円	27,691,597,593円
1口当たり当期純利益	924,706,203円	404,150,833円

〔注1〕 2021年11月12日を効力発生日として投資口2,200,662口につき1口の割合による投資口の併合を行いました。2021年4月期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

〔注2〕 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年12月31日
当期純利益（千円）	3,698,824	1,616,603
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）	3,698,824	1,616,603
期中平均投資口数（口）	4	4

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 1. 資産の譲渡

本投資法人は2022年1月20日付で、Marvel特定目的会社を相手方として、保有する運用資産のうち、全ての不動産信託受益権に関する売買契約を締結し、各譲渡日において譲渡を完了しました。なお、Marvel特定目的会社は、2022年2月1日付で、以下の運用資産のうち、一部の物件の不動産信託受益権に関する売買契約上の買主の地位を、第三者に譲渡しています。当該第三者から開示についての承諾が得られていないことから、買主の地位の譲渡先及び対象物件については非開示としています。

資産の名称	所在地	譲渡価格（百万円）	譲渡日
恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	非開示（注）	2022年2月17日
名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市		
品川シーサイドイーストタワー	東京都品川区		
アキバCOビル	東京都千代田区		
麹町クリスタルシティ	東京都千代田区		
テクノウェイブ100	神奈川県横浜市		
音羽プライムビル	東京都文京区		
CSタワー	東京都台東区		2022年2月28日
錦糸町プライムタワー	東京都江東区		
博多プライムイースト	福岡県福岡市		
オルトヨコハマ	神奈川県横浜市		2022年3月4日
西新宿KFビル	東京都新宿区		
サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区		
西新宿プライムスクエア	東京都新宿区		2022年3月10日
東京日産西五反田ビル	東京都品川区		
プライムタワー新浦安	千葉県浦安市		2022年3月16日
アクア堂島東館	大阪府大阪市		
クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市		
譲渡価格の合計（注）			324,360

〔注〕 相手方より、開示についての承諾が得られていないことから、個別物件の「譲渡価格」については非開示としています。また、「譲渡価格の合計」には、経費、固定資産税・都市計画税等の精算額及び消費税等を含みません。

## 2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、IRE IOJ合同会社及びMAR IOJ合同会社がそれぞれ発行する社債を自己資金により取得しました。

特定資産の種類	銘柄名	社債の金額 (百万円)	払込金額の総額 (百万円)	利率 (%)	払込期日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第1回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	37,067	37,067	0.01	2022年2月17日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第1回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	37,067	37,067	0.01	2022年2月17日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第2回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	15,058	15,058	0.01	2022年2月28日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第2回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	15,058	15,058	0.01	2022年2月28日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第3回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,761	12,761	0.01	2022年3月4日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第3回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,761	12,761	0.01	2022年3月4日
投資有価証券	IRE IOJ合同会社第4回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,537	12,537	0.01	2022年3月10日
投資有価証券	MAR IOJ合同会社第4回社債 (無担保特約付・一括譲渡制限付)	12,537	12,537	0.01	2022年3月10日
合 計		154,850	154,850	-	-

## (7)【附属明細表】

## 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。

## デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

## 不動産等明細表のうち総括表

(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	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)	53,520,069	370,689	-	53,890,759	11,285,241	1,342,355	42,605,517	-
	信託構築物	357,537	-	-	357,537	237,691	17,677	119,846	-
	信託機械及び装置	88,670	946	-	89,616	29,978	5,940	59,638	-
	信託工具、器具 及び備品	260,088	48,437	-	308,525	167,917	26,740	140,608	-
	信託土地	183,002,432	-	-	183,002,432	-	-	183,002,432	-
	信託建設仮勘定	31,889	-	-	31,889	-	-	31,889	-
小計	237,260,688	420,073	-	237,680,761	11,720,828	1,392,713	225,959,932	-	
無形固定資産	11,197	2,809	-	14,006	11,215	360	2,790	-	
合計	237,271,885	422,882	-	237,694,767	11,732,044	1,393,073	225,962,723	-	

(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。

## 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「 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

## 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	用途	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) 資金用途は、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) 資金用途は、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) 資金用途は、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) 資金用途は、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) 本投資法人は、グリーン適格資産(本投資法人が保有する特定資産のうち、適格クライテリアを満たす既存又は新規の特定資産をいいます。)である「恵比寿プライムスクエア」及び「品川シーサイドイーストタワー」を2022年2月17日付で譲渡しており、本書の日付現在において本投資法人はグリーン適格資産を保有していません。当該譲渡の結果、第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)、第5回無担保投資法人債(グリーンボンド)及び第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)のそれぞれについて、未償還残高がグリーン適格負債額を超過しております。また、本投資法人は全ての不動産等関連資産を譲渡しており、今後未償還残高がグリーン適格負債額を下回る見込みはありません。

(注8) 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	11,000,000	1,600,000	2,000,000	-

## 借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率(%)	返済 期限	使 途	摘 要			
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	-	2,227,000	2,227,000	-	0.28545	(注3)	(注4)	無担保 無保証 変動金利			
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,184,000	1,184,000	-							
	株式会社三菱UFJ銀行	-	696,000	696,000	-							
	株式会社りそな銀行	-	696,000	696,000	-							
	株式会社みずほ銀行	-	348,000	348,000	-							
	株式会社新生銀行	-	209,000	209,000	-							
	小計	-	5,360,000	5,360,000	-	-	-	-	-			
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2,550,000	-	2,550,000	-	0.53700 (注1)	2021年 5月31日 (注2)	(注5)	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	1,726,762	-	1,726,762	-	0.28364	2021年 5月31日 (注2)	(注6)	無担保 無保証 変動金利			
	株式会社三菱UFJ銀行	696,275	-	696,275	-							
	三井住友信託銀行株式会社	1,183,667	-	1,183,667	-							
	株式会社みずほ銀行	348,137	-	348,137	-							
	株式会社りそな銀行	696,275	-	696,275	-							
	株式会社新生銀行	208,882	-	208,882	-							
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	1,250,000	-	0.53750 (注1)	(注3)	(注7)	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	(注3)	(注8)	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	-							
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	30,910,000	-	30,910,000	-	-				-	-	-

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	シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	1,700,000	-	1,700,000	-	0.52000	(注3)	(注5)	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	(注3)	(注5)	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	-	0.60000	(注3)	(注8)	無担保 無保証 固定金利
	日本生命保険相互会社	700,000	-	700,000	-				
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	800,000	-				
	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	-	0.25030 (注1)	(注3)	(注9)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	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	-	0.46350 (注1)	(注3)	(注9)	無担保 無保証 固定金利	
株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-					
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	-					

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	1,900,000	-	1,900,000	-	0.38100 (注1)	(注3)	(注10)	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)	(注3)	(注6)	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	-	0.31330 (注1)	(注3)	(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	-				
	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	-	0.52850 (注1)	(注3)	(注11)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	150,000	-	150,000	-				
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	1,250,000	-				
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	-	0.38080 (注1)	(注3)	(注12)	無担保 無保証 固定金利	
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	-					
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	-	0.55440 (注1)	(注3)	(注12)	無担保 無保証 固定金利	
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	-					
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	-					

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	-	1,275,000	1,275,000	-	0.35530 (注1)	(注3)	(注4)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社みずほ銀行	-	1,250,000	1,250,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	-	700,000	700,000	-				
	株式会社りそな銀行	-	700,000	700,000	-				
	株式会社新生銀行	-	500,000	500,000	-				
	株式会社福岡銀行	-	500,000	500,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行	-	350,000	350,000	-				
	株式会社三井住友銀行	-	1,275,000	1,275,000	-	0.52070 (注1)	(注3)	(注4)	無担保 無保証 固定金利
	株式会社あおぞら銀行	-	1,500,000	1,500,000	-				
	株式会社みずほ銀行	-	1,250,000	1,250,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	-	700,000	700,000	-				
	株式会社りそな銀行	-	700,000	700,000	-				
	株式会社新生銀行	-	500,000	500,000	-				
	株式会社福岡銀行	-	500,000	500,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行	-	350,000	350,000	-				
	株式会社三井住友銀行	-	64,056,000	-	64,056,000	0.62545	2023年 2月2日	(注13)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社みずほ銀行	-	42,704,000	-	42,704,000				
		小計	75,850,000	118,810,000	87,900,000	106,760,000	-	-	-
	合計	106,760,000	124,170,000	124,170,000	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) 2021年5月31日の借換えにより、2021年5月31日付で全額返済を行っています。

(注3) 2021年10月29日の借換えにより、2021年10月29日付で全額返済を行っています。

(注4) 「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。

(注5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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9) 「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10) 「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11) 「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12) 「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13) 「使途」は、2021年10月28日時点における短期借入金残高5,360百万円、1年内返済予定の長期借入金36,000百万円および長期借入金残高65,400百万円の合計額である106,760百万円の借換えです。

(注14) 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	106,760,000	-	-	-

## 2【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(2021年12月31日現在)

資産総額	252,764,827千円
負債総額	141,998,436千円
純資産総額( - )	110,766,390千円
発行済投資口の総口数	4口
1口当たり純資産額( / )	27,691,597,593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
第15期計算期間 自 2021年5月1日 至 2021年12月31日	該当事項なし			4口 (注4)

(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。

(注4) 2021年11月12日を効力発生日として、投資口2,200,662口につき1口の割合による投資口の併合を行いました。

## 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) 臨時報告書   |                                    | 2021年6月14日<br>関東財務局長に提出  |
| (2) 訂正発行登録書 |                                    | 2021年6月14日<br>関東財務局長に提出  |
| (3) 有価証券報告書 | 第14期(自 2020年11月1日<br>至 2021年4月30日) | 2021年7月30日<br>関東財務局長に提出  |
| (4) 臨時報告書   |                                    | 2021年12月14日<br>関東財務局長に提出 |

独立監査人の監査報告書

2022年3月25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

P w C あらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田 英 男  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 孝  
業務執行社員

## 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2021年5月1日から2021年12月31日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

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12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は保有する全ての信託受益権の譲渡及びIRE 10J合同会社及びMAR 10J合同会社が発行する社債の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 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、継続企業的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。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)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。