【表紙】

【提出書類】　有価証券届出書

【提出先】　関東財務局長

【提出日】　平成26年３月５日

【発行者名】　日本ビルファンド投資法人

【代表者の役職氏名】　執行役員　　西川　勉

【本店の所在の場所】　東京都千代田区丸の内一丁目９番１号

【事務連絡者氏名】　日本ビルファンドマネジメント株式会社
取締役運営本部長　三竿　公彦

【電話番号】　03（6259）8681

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】
日本ビルファンド投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】
形態：投資証券
金額：発行価額の総額：一般募集　14,855,900,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
867,450,000円

（注１）　発行価額の総額は、平成26年２月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受を行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注２）　売出価額の総額は、平成26年２月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項　１　今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
２　上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】　株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】
日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）
（英文ではNippon Building Fund Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】
本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。
本投資口は、投資主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・エンド型です。
本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】
26,500口

（注）本「１募集内国投資証券」に記載の募集（以下、「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第４募集又は売出しに関する特別記載事項／１オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【発行価額の総額】
14,855,900,000円

（注）後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（15）その他／①引受け等の概要」に記載の引受人（以下、「引受人」といいます。）の買取引受による払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成26年２月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格等決定日（後記「（15）その他／①引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切捨て）を仮条件とします。

（注２）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成26年３月12日（水）から平成26年３月18日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.nbf-m.com/nbf/release/）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注３）発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成26年３月13日（木）から平成26年３月14日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成26年３月10日（月）から、最短で平成26年３月12日（水）まで、最長で平成26年３月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年３月12日（水）から平成26年３月18日（火）までを予定しています。
従いまして、
① 発行価格等決定日が平成26年３月12日（水）の場合は上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が平成26年３月13日（木）の場合、申込期間は「平成26年３月14日（金）から平成26年３月17日（月）まで」
③ 発行価格等決定日が平成26年３月14日（金）の場合、申込期間は「平成26年３月17日（月）から平成26年３月18日（火）まで」
④ 発行価格等決定日が平成26年３月17日（月）の場合、申込期間は「平成26年３月18日（火）から平成26年３月19日（水）まで」
⑤ 発行価格等決定日が平成26年３月18日（火）の場合、申込期間は「平成26年３月19日（水）から平成26年３月20日（木）まで」
となりますのでご注意下さい。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、１口につき発行価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

平成26年３月19日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成26年３月10日（月）から、最短で平成26年３月12日（水）まで、最長で平成26年３月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年３月12日（水）から平成26年３月18日（火）までを予定しています。

従いまして、

① 発行価格等決定日が平成26年３月12日（水）の場合は上記払込期日のとおり

② 発行価格等決定日が平成26年３月13日（木）の場合、払込期日は「平成26年３月20日（木）」

③ 発行価格等決定日が平成26年３月14日（金）の場合、払込期日は「平成26年３月24日（月）」

④ 発行価格等決定日が平成26年３月17日（月）の場合、払込期日は「平成26年３月25日（火）」

⑤ 発行価格等決定日が平成26年３月18日（火）の場合、払込期日は「平成26年３月26日（水）」

となりますのでご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目１番２号）
三井住友信託銀行株式会社　日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号）

（１４）【手取金の使途】

一般募集における手取金14,855,900,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限840,900,000円と併せて、後記「第二部参照情報／第２参照書類の補完情報／２．不動産等の取得及び売却について」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第２条第１項に定義された意味を有します。以下同様です。）の取得資金に充当します。なお、残余が生じた場合は借入金の返済資金に充当します。

（注）上記の手取金は、平成26年２月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年３月12日（水）から平成26年３月18日（火）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受を行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目４番１号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
合　　計	―	26,500口

（注１）本投資法人は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

（注３）以下、野村證券株式会社及び大和証券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

（注４）各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

②　申込みの方法等

A．申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

B．申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

C．申込証拠金には、利息をつけません。

D．一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

①　発行価格等決定日が平成26年３月12日（水）の場合、受渡期日は「平成26年３月20日（木）」

②　発行価格等決定日が平成26年３月13日（木）の場合、受渡期日は「平成26年３月24日（月）」

③　発行価格等決定日が平成26年３月14日（金）の場合、受渡期日は「平成26年３月25日（火）」

④　発行価格等決定日が平成26年３月17日（月）の場合、受渡期日は「平成26年３月26日（水）」

⑤　発行価格等決定日が平成26年３月18日（火）の場合、受渡期日は「平成26年３月27日（木）」

となりますのでご注意下さい。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

E．引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社の株主である三井不動産株式会社（以下、「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「１募集内国投資証券／(１)投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「１募集内国投資証券／(２)内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

1,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第４募集又は売出しに関する特別記載事項／１オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.nbf-m.com/nbf/release/）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

867,450,000円

（注）上記の売出価額の総額は、平成26年２月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１募集内国投資証券／(５)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】
申込手数料はありません。

（７）【申込単位】
１口以上１口単位

（８）【申込期間】
平成26年３月13日（木）から平成26年３月14日（金）まで

（注）上記申込期間については、前記「１募集内国投資証券／(８)申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】
申込証拠金は、１口につき売出価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】
野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】
平成26年３月20日（木）

（注）上記受渡期日については、前記「１募集内国投資証券／(15)その他／②申込みの方法等／Ｄ．」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】
該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号）

（１４）【手取金の使途】
該当事項はありません。

（１５）【その他】
① 引受け等の概要
該当事項はありません。

② 申込みの方法等
Ａ．申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
Ｂ．申込証拠金には、利息をつけません。
Ｃ．オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成26年３月５日（水）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口1,500口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）を、平成26年３月28日（金）から平成26年４月３日（木）までの間のいずれかの日（但し、一般募集の払込期日の６営業日後の日とします。）を払込期日（以下、「本第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の５営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関して、野村證券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

① 発行価格等決定日が平成26年３月12日（水）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成26年３月28日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「平成26年３月15日（土）から平成26年３月20日（木）までの間」

② 発行価格等決定日が平成26年３月13日（木）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成26年３月31日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「平成26年３月18日（火）から平成26年３月24日（月）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成26年３月14日（金）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成26年４月１日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成26年３月19日（水）から平成26年３月25日（火）までの間」

④ 発行価格等決定日が平成26年３月17日（月）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成26年４月２日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「平成26年３月20日（木）から平成26年３月26日（水）までの間」

⑤ 発行価格等決定日が平成26年３月18日（火）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成26年４月３日（木）」、シンジケートカバー取引期間は「平成26年３月21日（金）から平成26年３月27日（木）までの間」

となります。

２　売却・追加発行等の制限

① 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の６ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨約して頂く予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有する予定です。

② 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の３ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第24期（自平成25年１月１日　至平成25年６月30日）平成25年９月27日関東財務局長に提出。

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

訂正報告書（上記１の有価証券報告書の訂正報告書）を平成26年３月５日に関東財務局長に提出。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年９月27日付の有価証券報告書及び平成26年３月５日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下、併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

- 参照有価証券報告書「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／②事業の状況」に記載された事業の概況について、
- 参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクについて、
- 参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（ⅰ）以下の記載事項における将来の事項及び（ⅱ）参照有価証券報告書に記載されている将来の事項（（ⅰ）を除く）については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

１．事業の概況

（１）本投資法人の概要

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを目的として設立されました。

平成13年９月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）に上場（銘柄コード8951）して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けており、前記「第一部証券情報／第１内国投資証券（投資法人債を除く。）／１募集内国投資証券」に記載の募集（以下、「本募集」といいます。）後では、物件数73物件・資産規模１兆743億円（取得（予定）価格の累計。以下、同様です。）（第26期（平成26年６月期）取得予定の不動産等を含みます。以下、同様です。）と国内最大のＪ－ＲＥＩＴです。

また、平成26年１月からの「少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ）」の導入に向けて、平成26年１月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口を１口につき２口の割合をもって分割しました。

（２）本投資法人の特徴

本投資法人は、主に下記の４つの特徴を持ったオフィスビル特化型の投資法人です。

ア．規模

本投資法人は、平成13年５月23日（以下、「運用開始時」といいます。）に物件数22物件、資産規模1,921億円で運用をスタートし、その後約13年の間に物件数73物件・資産規模１兆743億円（本募集後）へと成長を実現しており、Ｊ－ＲＥＩＴ最大の資産規模となっています。

また、本投資法人は、この規模の優位性を活かすことにより、エリア分散・テナント分散が図られた強固なポートフォリオを構築し不動産賃貸事業を安定させるとともに、大型優良物件等に積極的に投資することが可能となっており、本募集後の総賃貸可能面積(注)は107万㎡に拡大いたします。

一般的に国内外の機関投資家が重要視する流動性の観点でも、投資口の時価総額は平成25年12月31日現在、8,470億円とＪ－ＲＥＩＴ最大となっており、国内の機関投資家だけではなく海外の投資家層も拡大しています。

（注）「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
「本募集後の総賃貸可能面積」は、平成25年12月31日現在保有物件については平成25年12月31日を記載時点とし、平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーについては、売主から受領した資料に基づいて平成25年12月31日を記載時点としています（以下、同様です。）。

イ．ポートフォリオのクオリティ

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産規模を拡大しながら充実したポートフォリオを築いてきました。

投資エリアについては、投資方針において、不動産賃貸マーケットの需要が高い東京都心部及び東京周辺都市部においてポートフォリオ全体の70%以上を目途に運用することを定めており、上場時から特に東京都心部を中心に優良なオフィスビルに重点的に投資を行ってきました。

一方、地震、空室等によるキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、30%以下を目途として政令指定都市を中心とした地方都市部にもバランスよく分散投資を行っています。

この充実したポートフォリオの構築により、本募集後の稼働率（注１）は97.1%となる見込みです。更に、高い稼働率を維持するとともにテナントの分散にも努め、運用開始時には374件であったテナント数（注１）は、本募集後では1,514件となる見込みです。

また、ポートフォリオの含み益率（注２）についても、本募集後では5.8%となる見込みです。

（注１）「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合（小数点第２位を四捨五入）を示しています。

「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

本募集後の「稼働率」及び「テナント数」は、平成25年12月31日現在保有物件については平成25年12月31日を記載時点とし、平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーについては、売主から受領した資料に基づいて平成25年12月31日を記載時点としています（以下、同様です。）。

（注２）「含み益率」＝「含み益」/（「平成25年12月31日現在保有物件の同日時点の簿価の合計額」＋「平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーの取得（予定）価格の合計額」－「平成26年１月に売却済のＧＳＫビル（敷地の一部）にかかる簿価（平成25年12月31日現在）」）（小数点第２位を四捨五入）

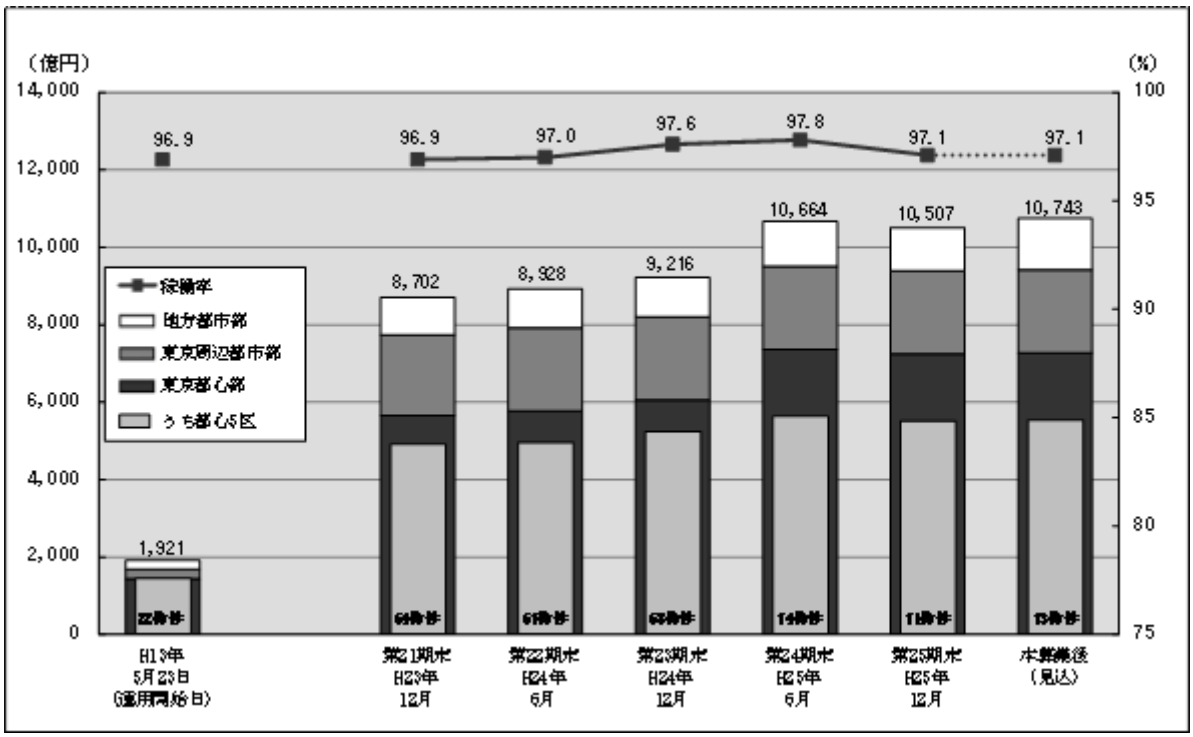
「含み益」＝「平成25年12月31日現在保有物件の同日時点の鑑定評価額と簿価の差額の合計額*」＋「平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーの取得時の鑑定評価額と取得（予定）価格の差額の合計額」（以下、同様です。）

＊ＧＳＫビルについては、平成26年１月に売却済の敷地の一部を除いた部分の鑑定評価額と簿価の差額

a．ポートフォリオの状況

	運用開始時 （平成13年５月23日）	第25期末 （平成25年12月31日）	本募集後
物件数	22物件	71物件	73物件
資産規模 （取得（予定）価格の累計）	1,921億円	1兆507億円	１兆743億円
稼働率	96.9%	97.1%	97.1%
テナント数	374件	1,481件	1,514件

b．資産規模・稼働率・エリア分散の推移



（注１）第21期（平成23年12月期）中において、保有資産のうち、１物件（取得価格3,280百万円、不動産等売却損197百万円）を売却しました。

（注２）第24期（平成25年６月期）中において、保有資産のうち、１物件（取得価格11,972百万円、不動産等売却益2,097百万円）を売却しました。

（注３）第25期（平成25年12月期）中において、保有資産のうち、３物件（取得価格合計15,826百万円、不動産等売却益合計2,003百万円）を売却しました。

（注４）第26期（平成26年６月期）中において、保有資産のうち、１物件（敷地の一部）（取得価格1,181百万円、不動産等売却益1,902百万円（見込み））を売却しました。

（注５）東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします（以下、同様です。）。

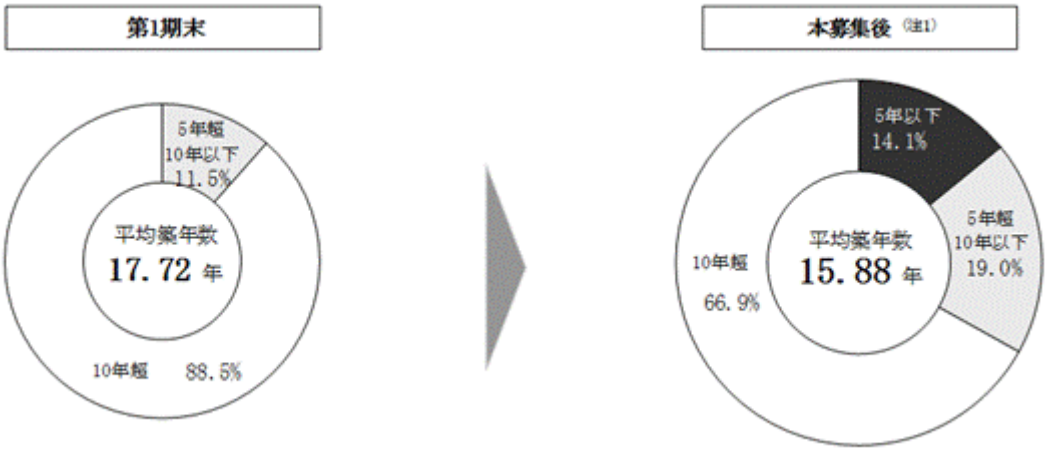
東京都心部	都心９区（東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区）
東京周辺都市部	東京都心部以外の東京都14区及び都下・郊外（１都６県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木））に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）
地方都市部	上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

（注６）都心５区とは、東京都千代田区、港区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます（以下、同様です。）。

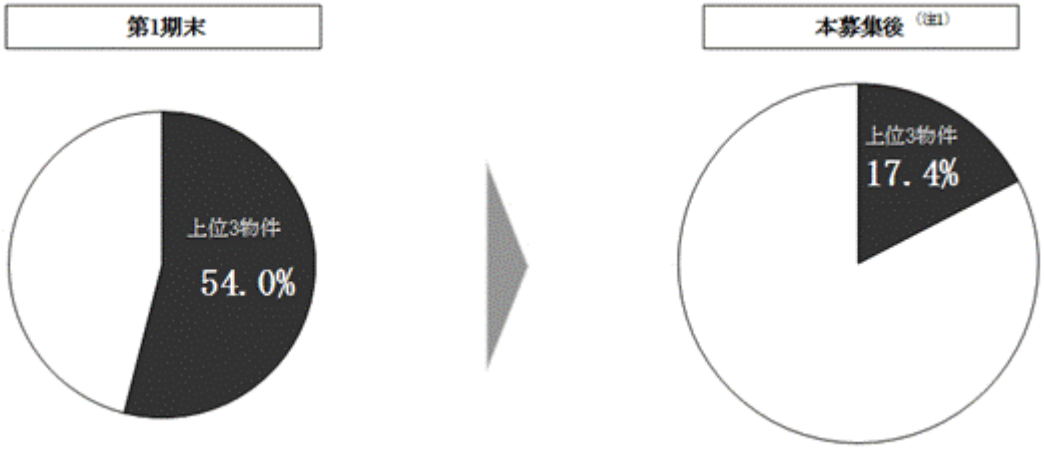
c．ポートフォリオの質の向上

下表のとおり、第１期（平成13年12月期）末と本募集後のポートフォリオを比較すると、①平均築年数、②物件集中リスクの分散、③テナントリスクの分散及び④ポートフォリオＰＭＬのいずれの点においても、より質の高いポートフォリオとなっており、規模、質の両面においてバランスのよい成長を実現しています。

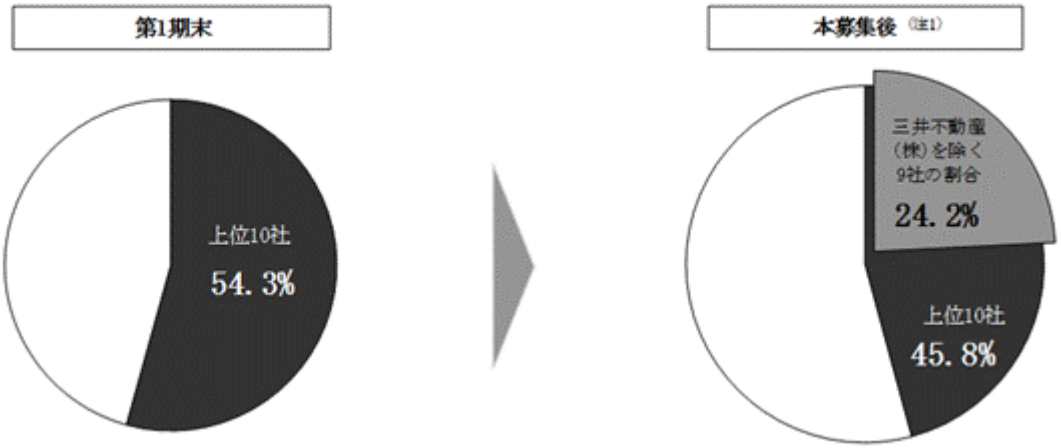
・平均築年数（注２）



・物件集中リスクの分散（注３）



・テナントリスクの分散（注４）



・ポートフォリオＰＭＬ（注５）

（注１）本募集後における取得予定資産を含み、売却済資産を除きます。

（注２）各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均した年数を示しています。
築年数は平成25年12月31日を記載時点としています。

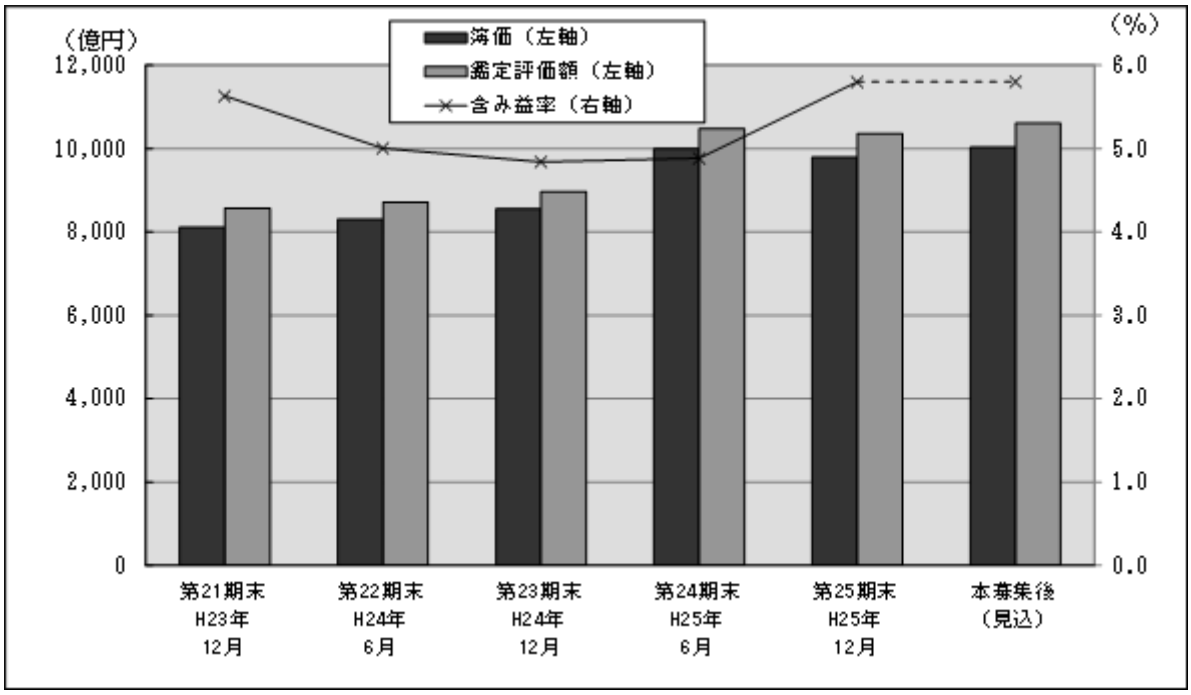
（注３）取得（予定）価格ベースで上位３物件の取得（予定）価格の合計額の全保有物件の取得（予定）価格の合計額に対する割合を示します。

（注４）賃貸面積ベースで上位10社のテナントに係る賃貸面積の総賃貸面積に対する割合を示します。ここでは、三井不動産株式会社を除く上位９社の割合の減少という点において、テナントリスクの分散が図られています。なお、三井不動産株式会社がテナントとなっている物件は、同社が物件を賃借したうえで、転借人にこれを転貸しています（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）。
総賃貸面積は平成25年12月31日現在保有物件については平成25年12月31日を記載時点としています。
平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーについては売主から受領した資料に基づいて平成25年12月31日を記載時点としています。

（注５）株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が算定したポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失率を示しています。

（注６）株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析の評価手法が変更されています。

ｄ．ポートフォリオの含み益等の推移



（注１）各期末の「含み益率」＝「各期末現在保有物件の同日時点の鑑定評価額と簿価の差額の合計額」/「各期末現在保有物件の同日時点の簿価の合計額」

（注２）本募集後の「含み益率」＝「含み益」/（「平成25年12月31日現在保有物件の同日時点の簿価の合計額」＋「平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーの取得（予定）価格の合計額」－「平成26年１月に売却済のＧＳＫビル（敷地の一部）にかかる簿価（平成25年12月31日現在）」）（小数点第２位を四捨五入）

「含み益」＝「平成25年12月31日現在保有物件の同日時点の鑑定評価額と簿価の差額の合計額*」＋「平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期（平成26年６月期）取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーの取得時の鑑定評価額と取得（予定）価格の差額の合計額」
＊ＧＳＫビルについては、平成26年１月に売却済の敷地の一部を除いた部分の鑑定評価額と簿価の差額

ウ．財務基盤

財務における基本方針として、総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下、同様です。）（以下、「ＬＴＶ」といいます。）の当面のターゲットを36%から46%（上限の目処56%）、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が１年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率をいいます。以下、同様です。）の当面のターゲットを90%以上とし、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる強固な財務基盤を確保するとともに、保守的な財務運営を行っています。

具体的には、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利による調達を進めています。さらに、一時期に返済期限が集中しないよう返済期間を分散させています。

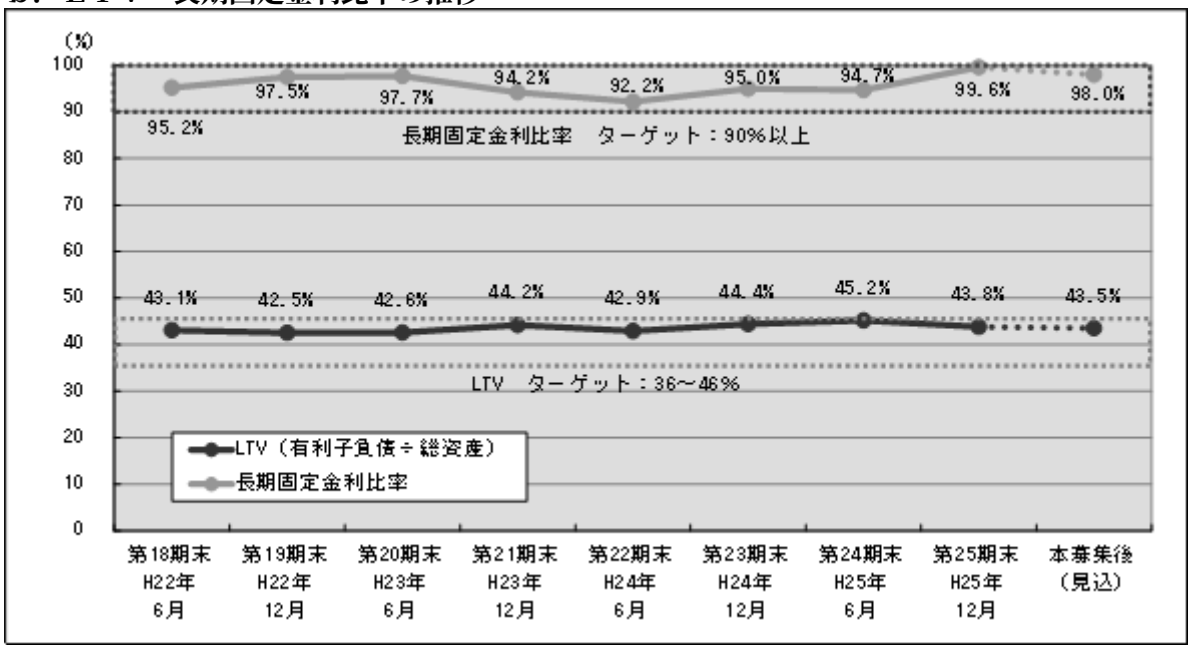
コミットメントラインについては、機動的な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減等のための安定的な資金調達手段の確保といった観点から総額600億円の借入枠を設定しています。また、投資法人債も13回の発行実績があり、平成25年12月31日現在の残高は700億円となっています。今後も、資金調達基盤の拡充の観点から引続き投資法人債の発行に取り組んでいきます。

ａ．主な財務指標

ＬＴＶ（注２）	43.8%
長期固定金利比率（注３）	99.6%
平均金利（注４）	1.34%
長期有利子負債の平均残存年数（注５）	4.73年
取引金融機関数	27社

（注１）上記の各指標は平成25年12月31日現在の数字です。
（注２）ＬＴＶ＝有利子負債／総資産
（注３）長期固定金利比率＝長期固定有利子負債(4,458.75億円)／有利子負債合計（4,478.75億円）
（注４）有利子負債の加重平均金利
（注５）長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

b．ＬＴＶ・長期固定金利比率の推移



（注１）本募集後の長期固定金利比率＝（第25期末時点の長期固定有利子負債（445,875百万円）－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円））/（第25期末時点の有利子負債合計（447,875百万円）＋第26期に調達した短期借入金（10,000百万円[*]）－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円）－ＧＳＫビル（敷地の一部）の売却資金による返済（3,000百万円））

＊　平成26年１月30日付けで、「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の取得を資金使途とし6,000百万円を調達しています。また、平成26年３月５日付けで、「神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ」の取得を資金使途とし4,000百万円を調達しています。

（注２）本募集後のＬＴＶ＝｛（第25期末時点の有利子負債残高（447,875百万円）＋第26期に調達した短期借入金（10,000百万円[*1]））－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円）－ＧＳＫビル（敷地の一部）の売却資金による返済（3,000百万円）｝/（第25期末時点の総資産（1,022,811百万円）＋第26期に調達した短期借入金（10,000百万円）－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円）－ＧＳＫビル（敷地の一部）の売却資金による返済（3,000百万円）＋本募集における出資総額[*2]）

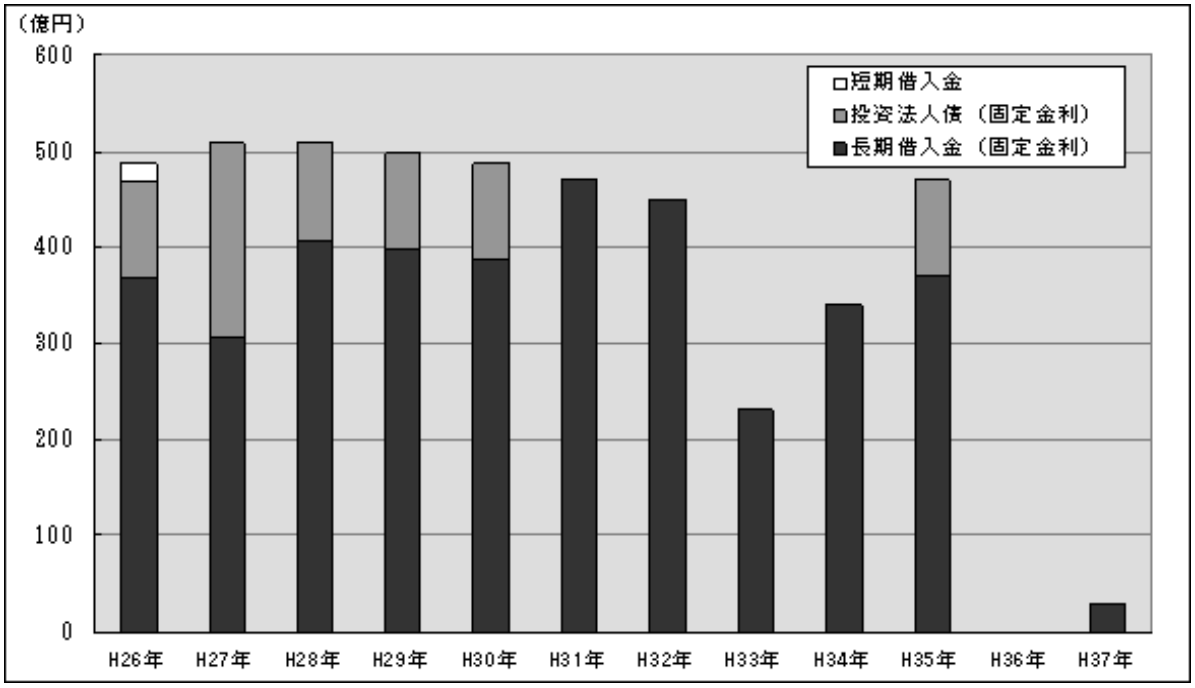
＊１　平成26年１月30日付けで、「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の取得を資金使途とし6,000百万円を調達しています。また、平成26年３月５日付けで、「神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ」の取得を資金使途とし4,000百万円を調達しています。

＊２　「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は平成26年２月25日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出したものであり、また本第三者割当の払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

従って、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後のＬＴＶが高くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後のＬＴＶが低くなる可能性があります。

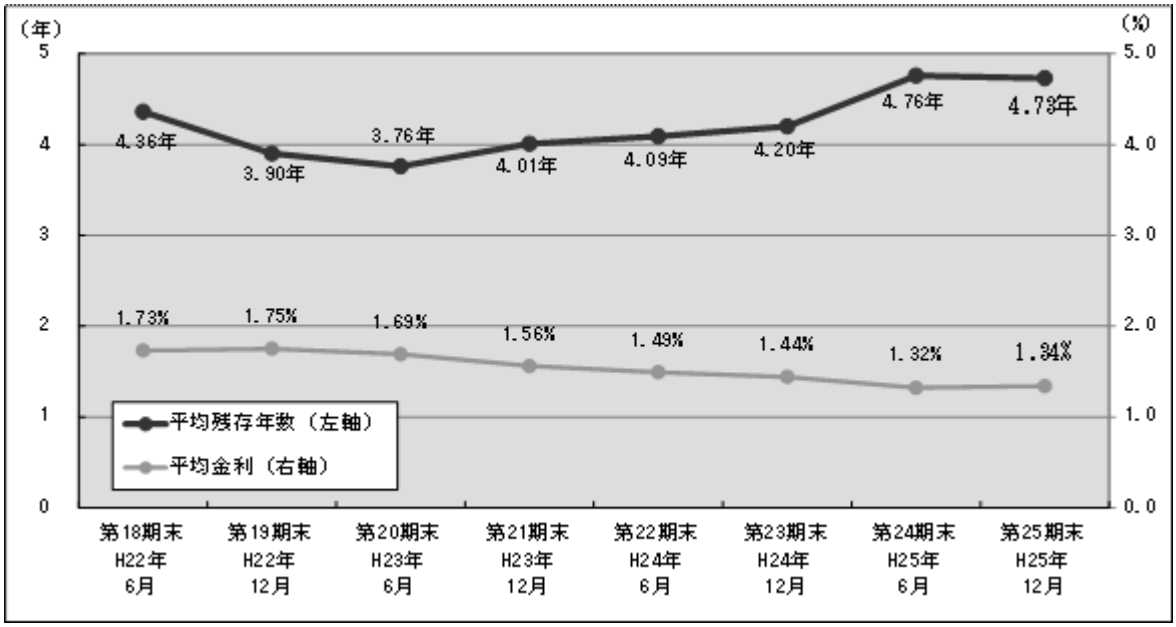
c．返済期限の分散状況（平成25年12月31日現在）



d．コミットメントラインの概要（平成25年12月31日現在）

借入限度額 （利用残高）	契約期限 （期間）	参加金融機関数
400億円 （なし）	平成26年８月31日 （３年）	15行
200億円 （なし）	平成26年３月18日 （２年）	１行
合計600億円	-	-

e．平均金利及び長期有利子負債の平均残存年数の推移



（注）平均金利＝各期末時点における有利子負債の加重平均金利
平均残存年数＝各期末時点における長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間の加重平均年数

ｆ．信用格付の状況

本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	発行体格付：ＡＡ　格付の方向性：安定的
スタンダード＆プアーズ・ レーティング・ジャパン株式会社（Ｓ＆Ｐ）	長期会社格付：Ａ＋　短期会社格付：Ａ－１ アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Ｍｏｏｄｙ’ｓ）	発行体格付：Ａ２　格付の見通し：安定的

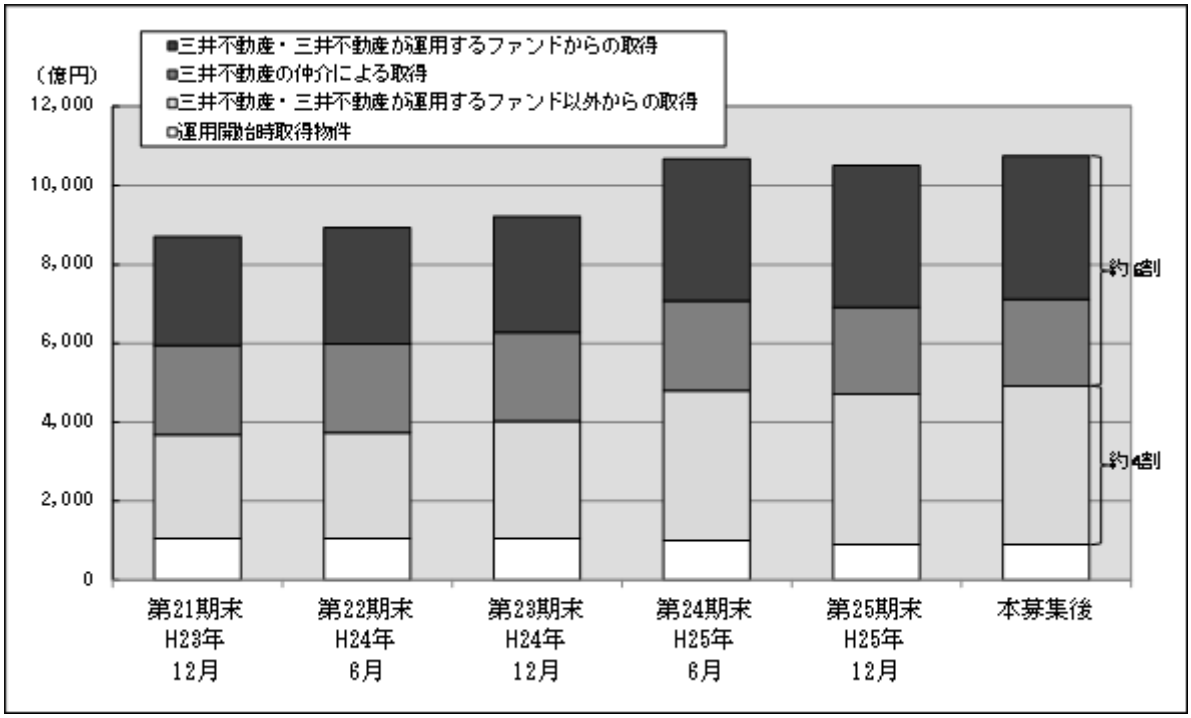
エ．スポンサー

本投資法人のメインスポンサーである三井不動産株式会社（以下、「三井不動産」といいます。）は、国内有数の不動産会社であり、本投資法人は同社のノウハウを活用しています。

特に物件の取得においては、同社及び同社が運用するファンドが保有する物件や同社からの情報により競争力の高い物件を取得しています。本投資法人の上場後の取得ルート別の内訳では、同社及び同社が運用するファンドからの取得と同社の仲介による取得が約６割（本募集後では約59%）を占めています。

また、同社グループの営業力を活かし、新規のテナントリーシングを行い、加えて同社グループのプロパティマネジメント力等、同社グループの総合力を活用しテナントのニーズに応えています。

資産規模（取得価格の累計）の推移（取得ルート別）



（３）オファリングハイライト

本投資法人は、投資主価値の向上（「１口当たり分配金の中長期的な安定成長」及び「１口当たりＮＡＶ（純資産価値）(注)の増大」）を目指しており、投資主価値の更なる向上のために、４つの戦略（ポートフォリオ戦略、財務戦略、リーシング戦略、プロパティマネジメント戦略）を実行しています。

また、本募集及び以下に記載する第26期（平成26年６月期）における取得（予定）３物件の取得（以下、「本取得」といいます。）については、収益性の高い物件を取得することを通じ、ポートフォリオの収益力の維持・強化を図るとともに、ＬＴＶの低下により新規物件の取得余力を確保することを主な目的とするものであり、投資主価値の向上に資するものと考えています。

本募集及び本取得における戦略、意義は以下の通りです。

（注）１口当たりＮＡＶ（純資産価値）＝（出資総額＋期末鑑定評価額合計額－期末簿価合計額＋圧縮積立金累計額）/期末発行済投資口数

①　ポートフォリオ戦略

＜ポートフォリオのクオリティの維持と収益力の向上＞

ア．物件取得による成果

本投資法人は、第23期（平成24年12月期）末時点には、68物件・取得価格累計9,216億円の不動産等を保有していました。その後、平成25年１月に新投資口の募集等を実施し、「セレスティン芝三井ビルディング」（取得価格22,500百万円）、「ゲートシティ大崎（追加取得分）」（同15,550百万円）、「新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ」（同11,900百万円）及び「三井住友銀行名古屋ビル」（同14,900百万円）の４物件（追加取得分を含みます。取得価格合計64,850百万円）を取得しました。

その後本投資法人は、平成25年２月に「ＮＢＦ大崎ビル（旧ソニーシティ大崎）」（取得価格66,660百万円）、同年３月に「パナソニック東京汐留ビル」（同5,075百万円）、「ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（旧渋谷ガーデンフロント）（追加取得分）」（同11,569百万円）及び「池袋イースト」（同8,630百万円）の合計４物件（取得価格合計91,934百万円）を取得しました。

また、同年12月には、本投資法人の既保有物件である「西新宿三井ビルディング」の区分所有権の共有持分（取得価格135百万円）を追加取得しました。

平成25年中に取得した上記９物件（追加取得分を含み、以下、「平成25年取得物件」といいます。）は、取得価格合計約1,569億円となり、平均想定ＮＯＩ利回り(注１)は4.60%と、第23期（平成24年12月期）のポートフォリオ全体の平均実績ＮＯＩ利回り(注２)（以下、「ポートフォリオＮＯＩ利回り」といいます。）4.68%をわずかに下回るものでしたが、オフィスビルマーケットの回復に先駆けて東京都心部を中心（取得価格合計比約90%）に優良な大型物件への投資を実現できたことは、大きな成果と認識しています。

（注１）想定ＮＯＩ利回り＝想定ＮＯＩ/取得（予定）価格

想定ＮＯＩ＝想定不動産賃貸事業収益－想定減価償却前不動産賃貸事業費用（以下、同様です。）

想定不動産賃貸事業収益は、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び三井住友銀行名古屋ビルについては平成24年９月30日、ＮＢＦ大崎ビル、パナソニック東京汐留ビル、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）及び池袋イーストについては平成24年12月31日、並びに西新宿三井ビルディング（追加取得分）については平成25年９月30日を記載時点とした売主から受領した資料に基づき、ＮＢＦ大崎ビルの稼働率を100%、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、パナソニック東京汐留ビル、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）及び西新宿三井ビルディング（追加取得分）の稼働率を97%、並びに三井住友銀行名古屋ビル及び池袋イーストの稼働率を95%と仮定して算出しています。

想定減価償却前不動産賃貸事業費用は、実績及び各種情報（信託契約、オフィスマネジメント契約、建物管理委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容等）を考慮した上で算出しています（以下、同様です。）。

（注２）実績ＮＯＩ利回り＝期初保有物件の実績ＮＯＩ/期初保有物件の期末時点の簿価の合計額

実績ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益の実績額－減価償却前不動産賃貸事業費用の実績額

平成26年１月には、本投資法人の既保有物件である「堺筋本町センタービル」の区分所有権及び区分所有権の共有持分（専有面積割合で約50.72%に相当）を取得（取得価格6,200百万円）し、100%の所有となりました。

また、同年３月には「神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ」（同3,700百万円）をスポンサーである三井不動産から取得し、また「中之島セントラルタワー」（取得予定価格14,900百万円）をスポンサーである住友生命保険相互会社（以下、「住友生命保険」といいます。）から取得する予定です。

本取得の主な特徴は、以下の３点と認識しています。

ａ．第26期（平成26年６月期）取得（予定）３物件の平均想定ＮＯＩ利回り(注)は約5.55%と、ポートフォリオのクオリティを向上させるものであり、相対的に魅力の高まった関西エリアの物件を中心に取得することにより、ポートフォリオ全体のＮＯＩ利回りの向上が期待できること

ｂ．「中之島セントラルタワー」（平成17年築）は大阪エリア内でもオフィスが集積した中之島エリアに位置し、また「神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ」（平成21年築）は東京都心部の中でも空室率が相対的に低い渋谷区に位置し、いずれも立地における競争力があり、かつ築年数の浅い物件であること

※「神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ」は、定期借地権付き建物の取得となりますが、通常建物所有者の義務とされることの多い定期借地権期間（平成71年３月31日まで）満了後の建物解体義務については、売主かつ本投資法人に対する土地の転貸人（予定）である三井不動産との協議の結果、本投資法人ではなく三井不動産がその義務を負うこととしています。

ｃ．「堺筋本町センタービル」は100%所有となり今後さらに競争力が向上すること

（注）想定ＮＯＩ利回りの算出における想定不動産賃貸事業収益は、平成25年12月31日を記載時点とした売主から受領した資料に基づいています。但し、神宮前M－ＳＱＵＡＲＥの稼働率を97%、堺筋本町センタービル（追加取得分）の稼働率を93%及び中之島セントラルタワーの稼働率を95%と仮定して算出しています。

イ．物件売却による成果

物件取得の一方で、本投資法人は投資主価値の向上に資する物件売却を行ってきました。

平成25年には、「ＮＢＦ日本橋室町センタービル」を三井不動産に売却（同年５月及び８月）したほか、「ＮＢＦ四条烏丸ビル」を同年10月に、「ＮＢＦ堺東ビル」を同年11月に国内の一般事業会社等に売却したことにより売却益約41億円（第24期；約20億円、第25期；約20億円）を計上し、そのうち約26億円（第24期；約13億円、第25期；約13億円）を圧縮積立金として内部留保し、将来の安定的な運用・分配のための活用に備えることができました。

平成26年には、「ＧＳＫビル（敷地の一部）」を１月に東京都に売却し、売却益約19億円を計上し、そのうち約12億円を圧縮積立金として内部留保する予定であり、将来の安定的な運用・分配のための活用に備えるだけでなく、１口当たりＮＡＶ（純資産価値）の増大にも貢献する見込みです。

これらのポートフォリオ戦略の結果、本募集後、保有物件は73物件、取得価格の累計は１兆743億円、ポートフォリオ全体のＮＯＩ利回りは4.70%となる見込みです。

特に、地方都市部において、今後の物件のキャッシュフロー等を総合的に勘案し、「ＮＢＦ四条烏丸ビル」及び「ＮＢＦ堺東ビル」を売却する一方で、大阪エリアの中で競争力が高い「中之島セントラルタワー」及び「堺筋本町センタービル（追加取得分）」を取得し、ポートフォリオの入替を実現することで、本投資法人の地方都市部におけるポートフォリオの強化に繋がると考えています。

a.平成25年取得物件

物件名	取得価格（百万円）	想定ＮＯＩ（百万円）	想定ＮＯＩ利回り	償却後想定ＮＯＩ利回り
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	1,058	4.70%	3.77%
ゲートシティ大崎（追加取得分）	15,550	695	4.48%	3.28%
新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900	499	4.20%	3.41%
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	850	5.71%	4.14%
ＮＢＦ大崎ビル	66,660	2,867	4.30%	3.11%
パナソニック東京汐留ビル	5,075	219	4.33%	3.41%
池袋イースト	8,630	519	6.02%	3.62%
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）	11,569	498	4.31%	3.01%
西新宿三井ビルディング（追加取得分）	135	8	5.96%	4.76%
合計	156,919	7,217	4.60%	3.37%

b.平成26年取得（予定）物件

物件名	取得（予定）価格（百万円）	想定ＮＯＩ（百万円）	想定ＮＯＩ利回り	償却後想定ＮＯＩ利回り
堺筋本町センタービル（追加取得分）	6,200	347	5.60%	3.28%
神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	3,700	265	7.17%	3.23%
中之島セントラルタワー	14,900	764	5.13%	3.61%
合計	24,800	1,377	5.55%	3.47%

（注１）平成25年取得物件の想定ＮＯＩについては、取得時に本投資法人が想定した数値です。

（注２）平成25年取得物件の想定不動産賃貸事業収益は、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び三井住友銀行名古屋ビルについては平成24年９月30日、ＮＢＦ大崎ビル、パナソニック東京汐留ビル、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）及び池袋イーストについては平成24年12月31日、並びに西新宿三井ビルディング（追加取得分）については平成25年９月30日を記載時点とした売主から受領した資料に基づき、ＮＢＦ大崎ビルの稼働率を100%、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、パナソニック東京汐留ビル、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）及び西新宿三井ビルディング（追加取得分）の稼働率を97%並びに三井住友銀行名古屋ビル及び池袋イーストの稼働率を95%と仮定して算出しています。

また、平成26年取得（予定）物件の想定不動産賃貸事業収益は、平成25年12月31日を記載時点とした売主から受領した資料に基づいています。但し、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥの稼働率を97%、堺筋本町センタービル（追加取得分）の稼働率を93%、及び中之島セントラルタワーの稼働率を95%と仮定して算出しています（以下、同様です。）。

（注３）償却後想定ＮＯＩ利回り＝償却後想定ＮＯＩ/取得（予定）価格

償却後想定ＮＯＩ＝想定不動産賃貸事業収益－想定不動産賃貸事業費用

c．第24期以降の取得（予定）物件、売却物件をエリア別に整理すると次の表のとおりです。

（百万円）

		第24期		第25期		第26期	
		物件名	取得価格	物件名	取得価格	物件名	取得（予定）価格
取得（予定）	東京都心部	セレスティン芝三井ビルディング	22,500	西新宿三井ビルディング（追加取得分）	135	神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ	3,700
		ゲートシティ大崎(追加取得分)	15,550				
		新橋M－ＳＱＵＡＲＥ	11,900				
		ＮＢＦ大崎ビル	66,660				
		パナソニック東京汐留ビル	5,075				
		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）	11,569				
		池袋イースト	8,630				
	東京周辺都市部	-	-	-	-	-	-
	地方都市部	三井住友銀行名古屋ビル	14,900	-	-	堺筋本町センタービル（追加取得分）	6,200
						中之島セントラルタワー	14,900
		合計	156,784		135		24,800

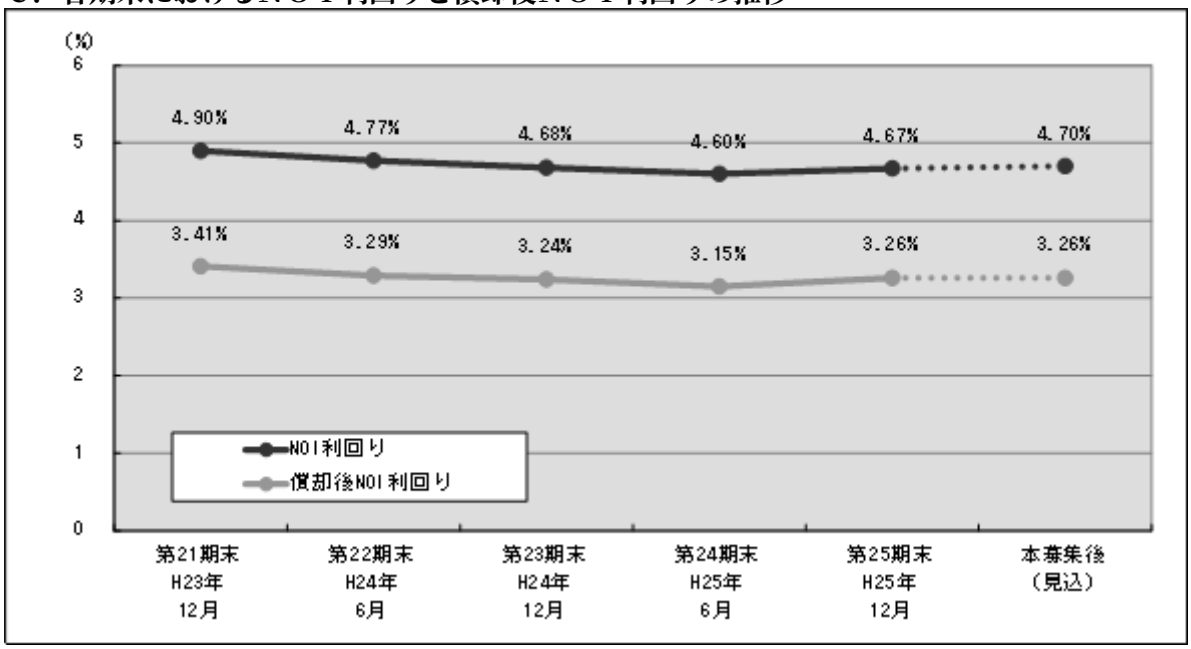
		第24期		第25期		第26期	
		物件名	売却価格	物件名	売却価格	物件名	売却価格
売却	東京都心部	ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	14,100	ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	14,100	ＧＳＫビル（敷地の一部）	3,084
	東京周辺都市部	-	-	-	-	-	-
	地方都市部	-	-	ＮＢＦ四条烏丸ビル	1,600	-	-
				ＮＢＦ堺東ビル	1,800		
		合計	14,100		17,500		3,084

（注）■：三井不動産からの取得物件又は三井不動産への売却物件
□：住友生命保険からの取得物件

d．物件の売却と圧縮積立金の概要

	第24期	第25期			第26期
物件名	ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	ＮＢＦ四条烏丸ビル	ＮＢＦ堺東ビル	ＧＳＫビル（敷地の一部）
売却価格（百万円）	14,100	14,100	1,600	1,800	3,084
売却損益（百万円）	2,097	2,118	171	▲ 286	1,902（予定）
圧縮積立金繰入額（百万円）	1,278	1,311			1,238（予定）
圧縮積立金累計（百万円）	1,612	2,924			4,163（予定）

ｅ．各期末におけるＮＯＩ利回りと償却後ＮＯＩ利回りの推移



（注１）各期末のＮＯＩ利回り　＝（各期初現在保有物件の当該各期における不動産賃貸事業収益の実績額－各期初現在保有物件の当該各期における減価償却前不動産賃貸事業費用の実績額）/各期初現在保有物件の当該各期末時点の簿価の合計額

各期末の償却後ＮＯＩ利回り　＝（各期初現在保有物件の当該各期における不動産賃貸事業収益の実績額－各期初現在保有物件の当該各期における不動産賃貸事業費用の実績額）/各期初現在保有物件の当該各期末時点の簿価の合計額

（注２）本募集後のＮＯＩ利回り　＝｛（第25期初現在保有物件の第25期における不動産賃貸事業収益の実績額－第25期初現在保有物件の第25期における減価償却前不動産賃貸事業費用の実績額）＋（第26期取得（予定）物件の想定不動産賃貸事業収益－第26期取得（予定）物件の想定減価償却前不動産賃貸事業費用）｝/（第25期初現在保有物件の第25期末時点の簿価の合計額＋第26期取得（予定）物件の取得（予定）価格の合計額）

本募集後の償却後ＮＯＩ利回り＝｛（第25期初現在保有物件の第25期における不動産賃貸事業収益の実績額－第25期初現在保有物件の第25期における不動産賃貸事業費用の実績額）＋（第26期取得（予定）物件の想定不動産賃貸事業収益－第26期取得（予定）物件の想定不動産賃貸事業費用）｝/（第25期初現在保有物件の第25期末時点の簿価の合計額＋第26期取得（予定）物件の取得（予定）価格の合計額）

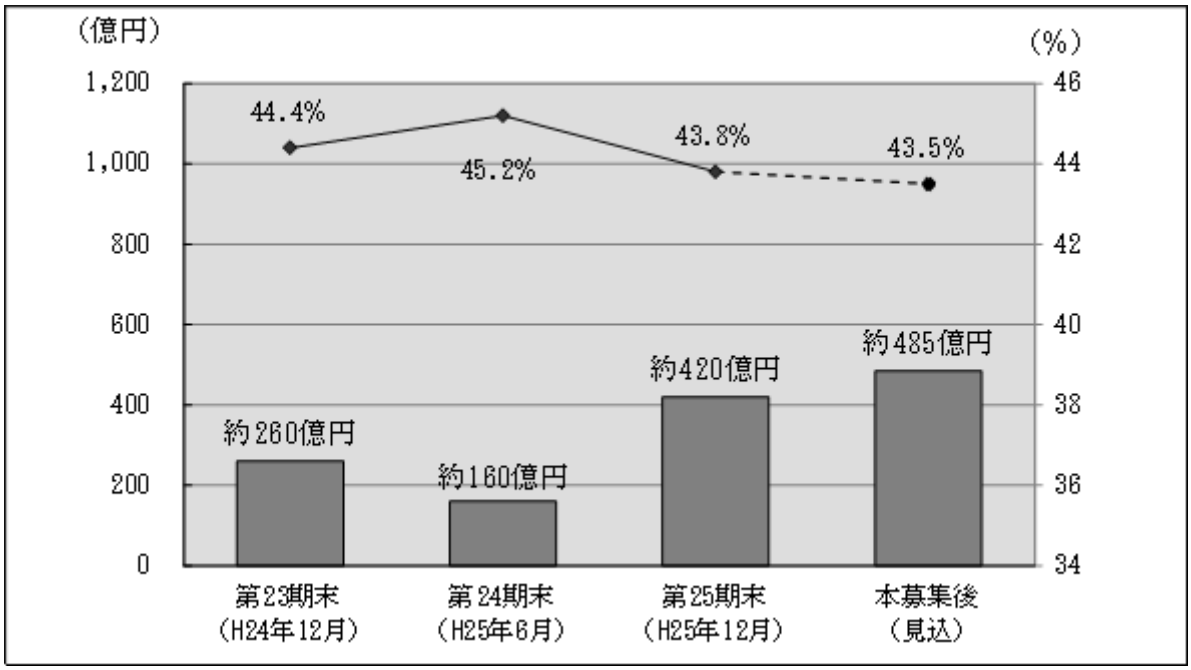
② 財務戦略

＜取得余力を確保する、堅実なＬＴＶのコントロール＞

本投資法人は、前記の通りポートフォリオの質を維持しながら、資産規模の拡大を進める一方、ＬＴＶをターゲットである36%～46%の範囲内でコントロールし、常に一定水準の取得余力を確保してきました。本募集後のＬＴＶは第25期（平成25年12月期）末の43.8%と同水準の43.5%程度に維持される見込みであり、46%までの取得余力は約485億円となる見込みです。

本投資法人は、この取得余力を活用し更なる成長を目指していきます。

ａ．ＬＴＶと取得余力の推移



（注１）本募集後のＬＴＶ＝｛（第25期末時点の有利子負債残高（447,875百万円）＋第26期に調達した短期借入金（10,000百万円[*1]））－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円）－ＧＳＫビル（敷地の一部）の売却資金による返済（3,000百万円）｝/（第25期末時点の総資産（1,022,811百万円）＋第26期に調達した短期借入金（10,000百万円）－平成26年２月28日に約定返済した長期借入金（250百万円）－ＧＳＫビル（敷地の一部）の売却資金による返済（3,000百万円）＋本募集における出資総額[*2]）

＊１　平成26年１月30日付けで、「堺筋本町センタービル（追加取得分）」の取得を資金使途とし6,000百万円を調達しています。また、平成26年３月５日付けで、「神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ」の取得を資金使途とし4,000百万円を調達しています。

＊２　「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は平成26年２月25日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出したものであり、また本第三者割当の払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。

従って、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後のＬＴＶが高くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後のＬＴＶが低くなる可能性があります。

（注２）取得余力とは、ＬＴＶ46%となるまでの各期末における有利子負債の調達余力を試算した数値です。

・本投資法人の運用方針と４つの戦略

（４）本投資法人の運用方針

＜「１口当たり分配金の中長期的な安定成長」及び「１口当たりＮＡＶ（純資産価値）の増大」＞

本投資法人は、前記の４つの特徴を活かしつつ、４つの戦略を実行することにより、投資主価値の向上（「１口当たり分配金の中長期的な安定成長」及び「１口当たりＮＡＶ（純資産価値）の増大」）を目指しています。

前記の通りポートフォリオ戦略、財務戦略に加え、リーシング戦略、プロパティマネジメント戦略を実行することにより、１口当たり分配金については、上場以来25期に及ぶ着実な利益分配を実施しています。

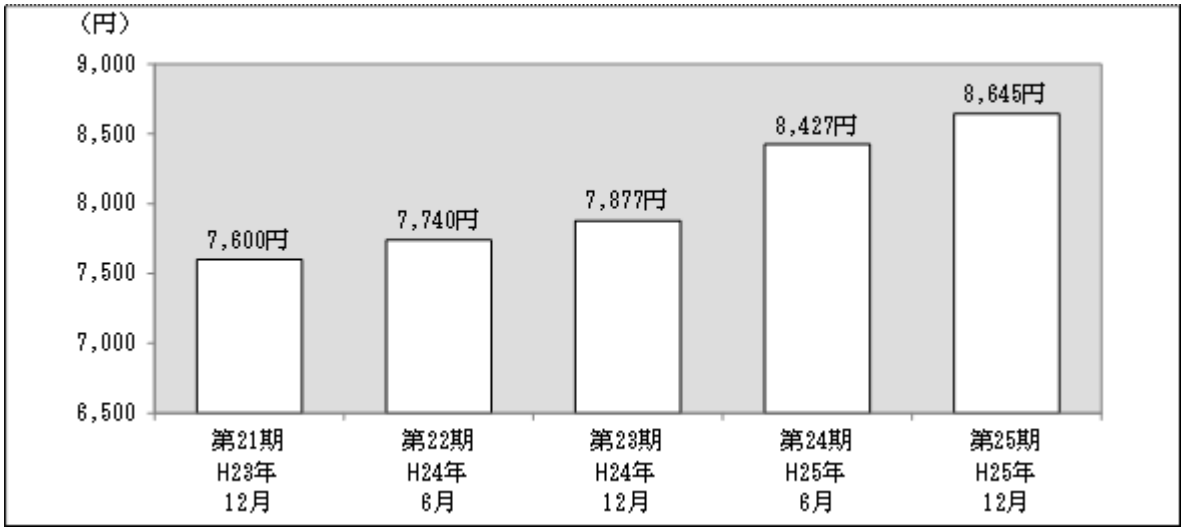
また、１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は、前記のポートフォリオ戦略、財務戦略の実行により、第23期（平成24年12月期）末以降着実に増加しています。

今後も、本投資法人の４つの戦略の実行等により、「１口当たり分配金の中長期的な安定成長」及び「１口当たりＮＡＶ（純資産価値）の増大」を通じて投資主価値の向上を図っていきます。

ア．分配金実績の推移

第25期（平成25年12月期）の１口当たり分配金実績は、17,290円（投資口分割勘案後（注１）8,645円）です。

１口当たり分配金の推移



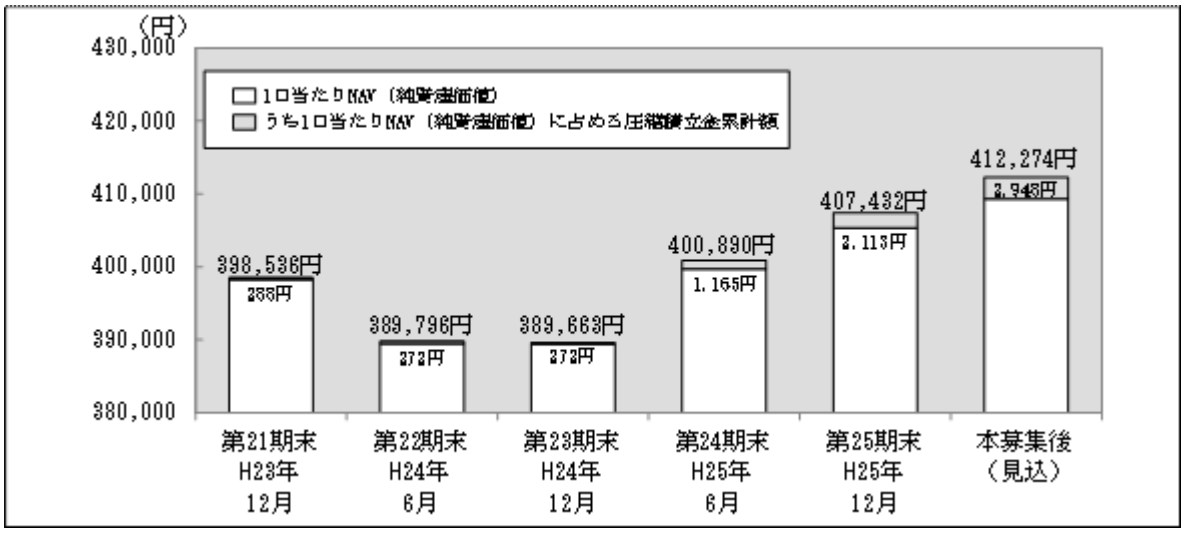
（注１）平成26年１月１日を効力発生日として投資口１口を２口に分割しています。

（注２）過去の実績値（第25期（平成25年12月期）以前）についても投資口の２分割を行ったものとして記載しています（以下、同様です。）。

イ．ＮＡＶ（純資産価値）の推移

１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は、第23期（平成24年12月期）末以降着実に増加しています。

１口当たりＮＡＶ（純資産価値）及び１口当たりＮＡＶ（純資産価値）に占める圧縮積立金累計額の推移



（注）本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）＝｛（第25期末出資総額＋本募集における出資総額[＊1]）＋（第25期末鑑定評価額合計＋第26期取得（予定）物件鑑定評価額合計額）－（第25期末簿価合計額＋第26期取得（予定）物件の取得（予定）価格合計）＋圧縮積立金累計額[＊2]｝/（第25期末発行済投資口数（1,384,000口（投資口２分割勘案後））＋本募集における発行予定投資口数（28,000口）[＊3]）

＊１　「本募集における出資総額」は、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額です。一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は平成26年２月25日現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額であり、また本第三者割当の払込金額の全額について野村證券株式会社から払込がなされることを前提としています。
従って、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が前記発行価額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が低くなる可能性があります。
逆に実際の発行価額が前記発行価額よりも高額となった場合には、一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が高くなる可能性があります。

＊２　圧縮積立金累計額は、第25期末時点の圧縮積立金累計額（2,924百万円）に加えて第26期に売却したＧＳＫビル（敷地の一部）の売却益のうち1,238百万円を圧縮積立金として内部留保することを前提としています。
従って、圧縮積立金額が減額した場合には本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は前記よりも低くなる可能性があります。
逆に圧縮積立金額が増額した場合には本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）は前記よりも高くなる可能性があります。

＊３　本第三者割当の投資口数（1,500口）が全て発行されることを前提としています。従って、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集後の１口当たりＮＡＶ（純資産価値）が変動することになります。

（５）オフィスビル賃貸マーケットについて

日本経済の回復に向けて政府が推進する経済対策や日本銀行による新たな金融緩和策等の実施により、企業の業績は改善傾向にあり、平成25年の株式相場は大幅に上昇しました。

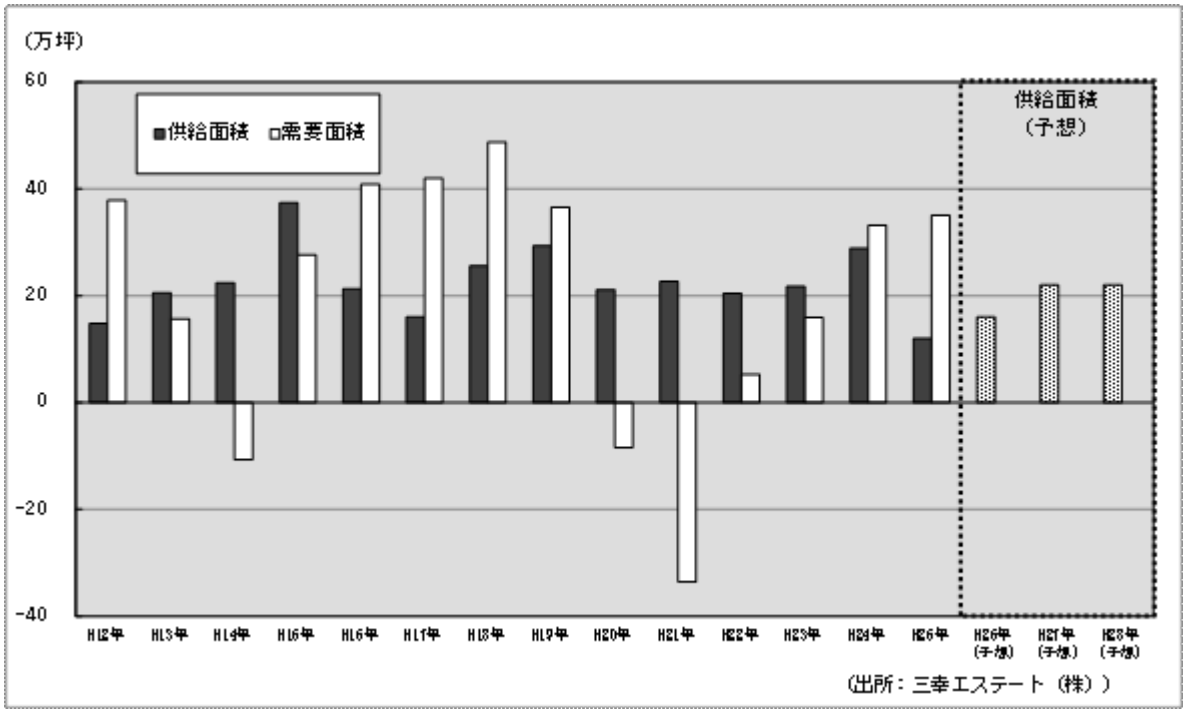
平成26年４月以降は消費税増税に伴う日本経済への影響が懸念されますが、経済対策の効果等により、今後の日本経済の本格的な回復が期待されます。

このような状況の中、オフィスビル賃貸マーケットにおいては、平成25年は大型オフィスビルの供給が少なかったことや、企業の景況感や雇用環境が徐々に改善し、前向きなオフィス需要による拡張・集約移転、館内増床等が増加したことにより需要が増加基調となりました。特に東京都心部など好立地にあり、耐震性能を含め高いスペックを有する大型優良物件については、稼働率の底入れ感が見られるようになり、一部のビルでは募集賃料の上昇が見られるようになりましたが、平均としては底値圏で推移しています。

本投資法人においても、稼働率については、第18期（平成22年６月期）末の93.2%で底を打ち、第25期（平成25年12月期）末には97.1%、本募集後では97.1%と着実に改善し、高い水準を維持する見込みです。退去率についても、第17期（平成21年12月期）には5.8%まで高まりましたが、第23期（平成24年12月期）に1.8%まで低下し、その後は１期（６ヵ月）当たり３%程度で推移しています。

また、平成25年の不動産取得市場においては、エクイティファイナンスによる資金調達環境が良好であったこと等を背景に、Ｊ－ＲＥＩＴによる積極的な物件取得が行われました。オフィスビルにおいてもマーケット空室率の改善を背景とし、オフィスビル賃貸マーケットの回復期待等から取引事例の増加が見受けられるようになっています。本投資法人においては、オフィスビル賃貸マーケットの改善が窺われることから、本投資法人が投資対象とする競争力の高い物件を引き続き取得していきたいと考えています。

a．東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移

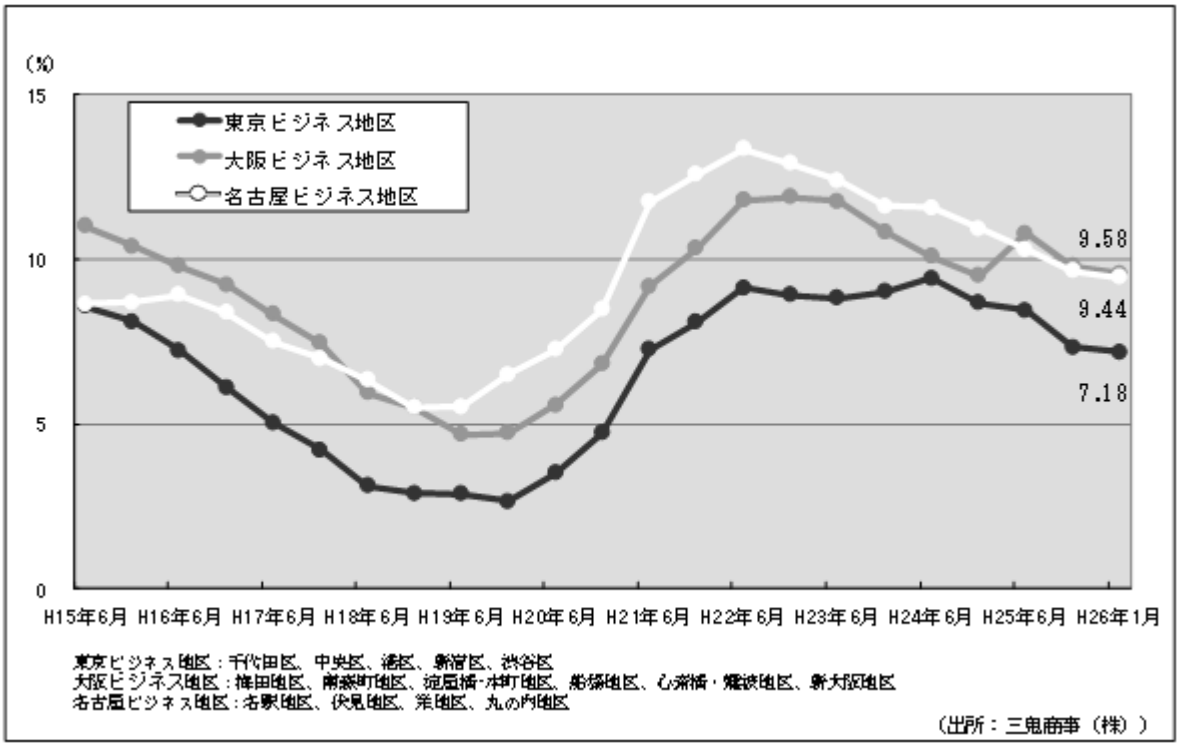


（注１）供給面積は期中に竣工した新築ビルの貸付面積の合計です。

需要面積（ネットアブソープション）=「期初竣工済募集面積」+「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」-「期末竣工済募集面積」です。

（注２）供給面積（予想）は、三幸エステート㈱が市場調査に基づき公表している東京23区の新規供給予定面積です。

b．主要都市（東京・大阪・名古屋ビジネス地区）の平均空室率の推移



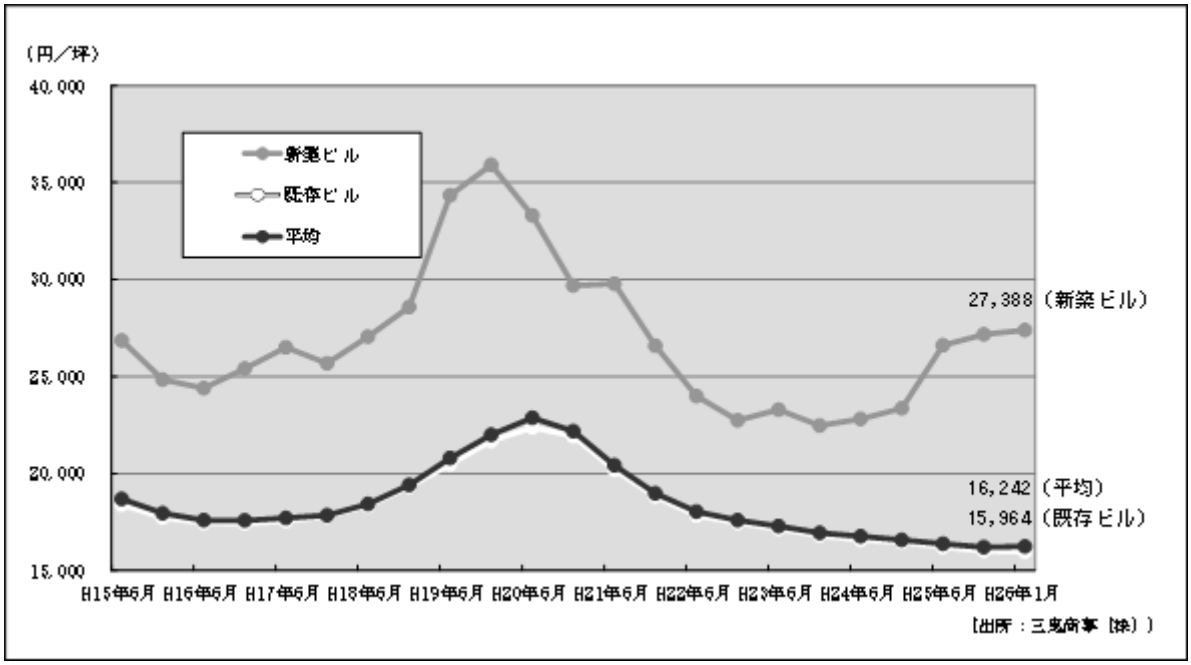
（注）調査対象ビルは以下のとおりです。

東京ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルです。

大阪ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビルです。

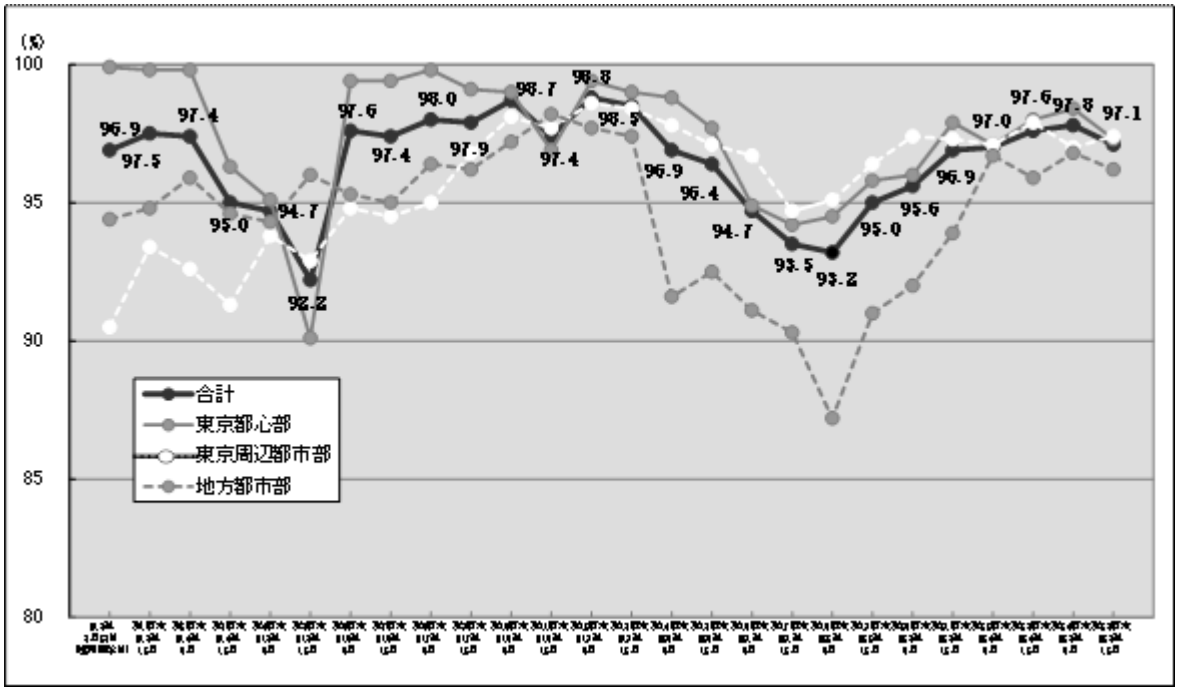
名古屋ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルです。

c．東京ビジネス地区の平均募集賃料（月額）の推移

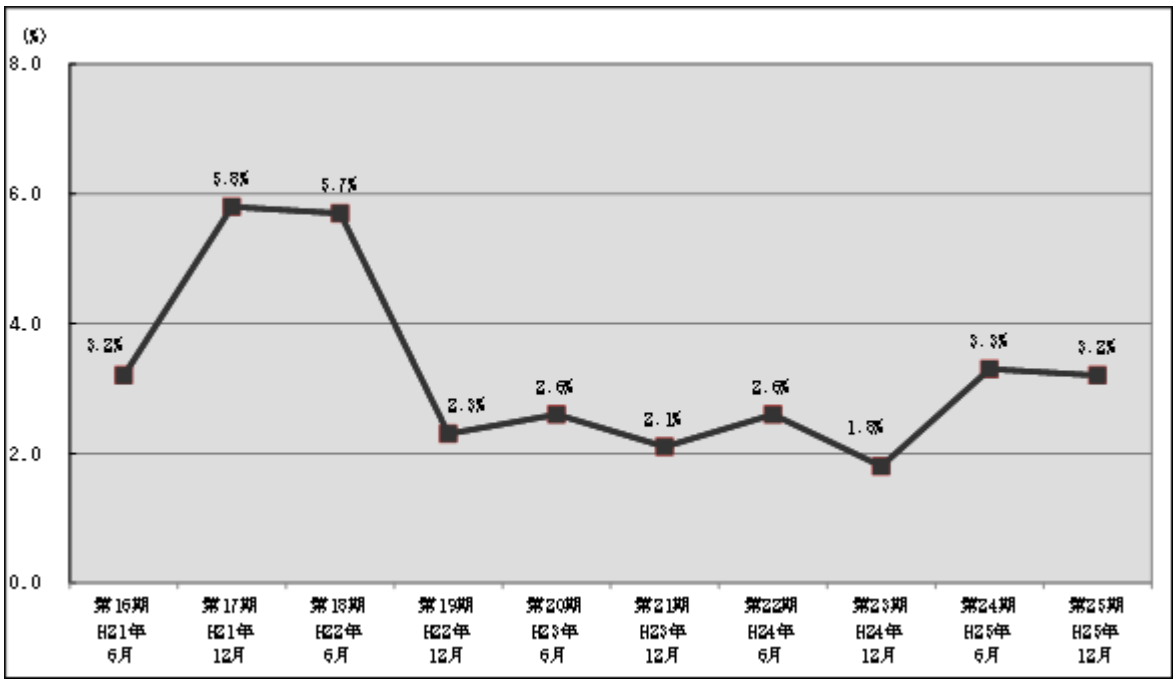


（注）東京ビジネス地区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

d．本投資法人の稼働率の推移



e．本投資法人の退去率の推移



（注）退去率とは、各決算期末における賃貸借契約の合計面積に対する、当該決算期中に解約（更新されなかったものを含みます。）された賃貸借契約の面積が占める割合です。

２．不動産等の取得及び売却について

（１）平成26年１月以降の取得（予定）物件の概要等

物件名	所在地	投資エリア	取得（予定）時期	取得（予定）価格	鑑定評価額
堺筋本町センタービル（追加取得分）	大阪府大阪市	地方都市部	平成26年１月	6,200百万円	6,530百万円
神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ	東京都渋谷区	東京都心部	平成26年３月	3,700百万円	3,700百万円
中之島セントラルタワー	大阪府大阪市	地方都市部	平成26年３月	14,900百万円	15,100百万円
合計	-	-	-	24,800百万円	25,330百万円

①取得済物件

物件の名称		堺筋本町センタービル（追加取得分）
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区本町二丁目１番６号
土地	地積	3,645.74㎡（敷地全体）のうち1,949.21㎡（既保有分と合わせて100%）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付16階建
	延床面積	32,989.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成３年５月22日
	所有階・床面積・用途等	店舗部分　１階から２階部分　1,951.30㎡（持分100%） 事務所部分　２階から15階部分　19,485.51㎡（持分44.61%） 事務所部分　16階部分　1,013.65㎡（持分100%） ＊専有面積割合で約50.72%に相当（既保有分と合わせて100%）
取得年月日		平成26年１月30日
取得価格		6,200,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社セイビ
特記事項		①本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。
		②本投資法人は本物件の追加取得部分の信託に本物件既存部分を追加信託し、本物件を主な信託財産とする信託受益権を保有します。

・本投資法人が運用する物件の追加取得により完全所有化
本件の追加取得により、本投資法人の持分は100%になりました。
本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩１分、また御堂筋線「本町」駅から徒歩５分と交通利便性が高く、金融機関や大企業のオフィスビルが集積するエリアに位置するオフィスビルです。

物件の名称		神宮前M－ＳＱＵＡＲＥ
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前一丁目４番16号
土地	地積	2,543.35㎡（定期転転借地権の契約面積）
	用途地域	商業地域
	所有形態	定期借地権
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
	延床面積	10,123.45㎡（建物全体）
	所有形態	所有権
	建築時期	平成21年２月27日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成26年３月５日
取得価格		3,700,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		①本投資法人は当該敷地について三井不動産株式会社と事業用定期転借地権設定契約を締結しています（契約期限　平成71年３月31日）。また、当該契約の終了日付で、本建物を三井不動産株式会社に無償で譲渡することになっています。
		②本土地は、所有者である東京都から借地人である株式会社原宿の杜守に賃借され、株式会社原宿の杜守から転借地人である三井不動産株式会社に賃借され、三井不動産株式会社から転転借地人である本投資法人に対して賃借されています。本投資法人の転転借地権は、株式会社原宿の杜守の借地権及び三井不動産株式会社の転借地権の双方が有効に存続していることを前提とします。

（注）売主（三井不動産）と一部の賃借人との間で、平成26年３月31日付で賃貸借契約を解約する旨の合意書が締結されています。解約予定の賃貸面積は、本物件全体の11.2%に相当します。

・三井不動産グループ等が開発した、渋谷区の築浅オフィスビル

本物件は、三井不動産グループ等が「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」として、警察施設、住宅棟と一体として既存の緑地を保存・活用し、周辺環境と調和を図りながら開発を行った東京都を底地人とする定期借地権付きのオフィスビルです。

東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅より徒歩６分、ＪＲ山手線「原宿」駅より徒歩６分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好な場所に位置しています。

〔土地賃貸借契約の内容〕

１．土地の権利	事業用定期転転借地権
２．契約期間	平成26年３月５日から平成71年３月31日まで
３．その他	契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。契約終了日付で本件建物を転借人（三井不動産）に無償で譲渡した後、転借人は自らの負担で本件建物を解体し、本件土地を明渡します。

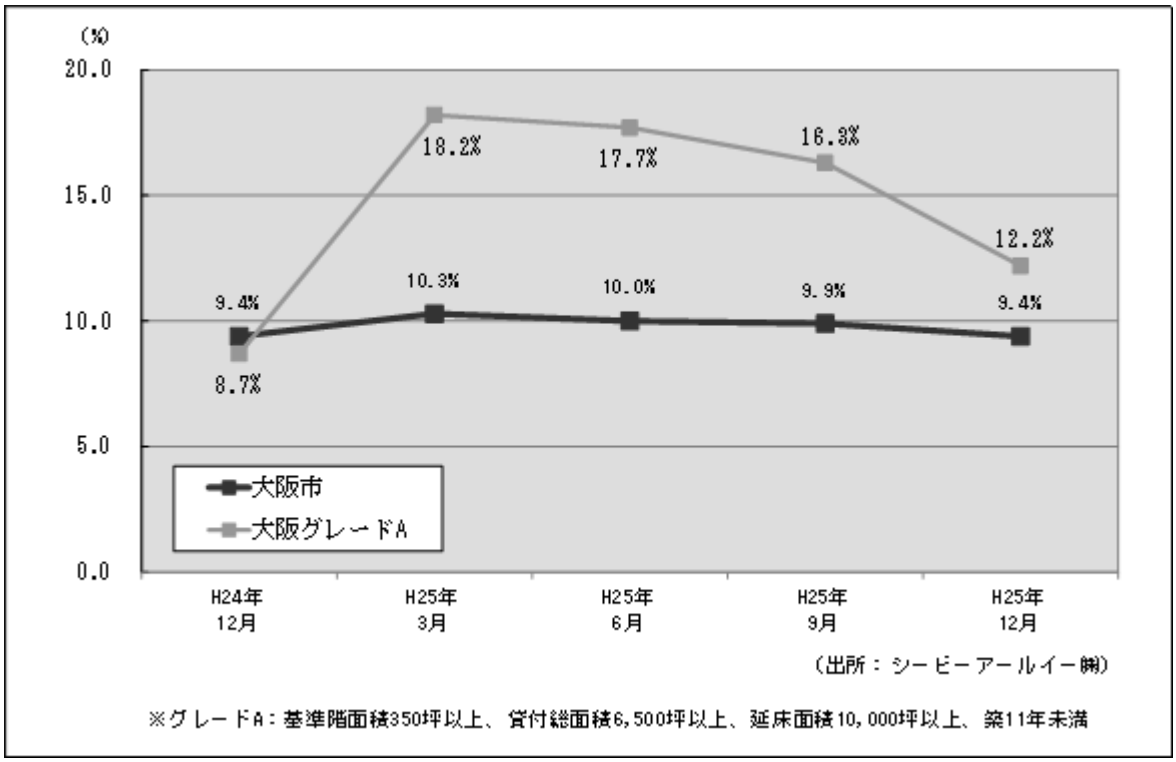
②取得予定物件

物件の名称		中之島セントラルタワー
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区中之島二丁目２番７号
土地	地積	5,534.15㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分40%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付28階建
	延床面積	70,775.57㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（共有持分40%）
	建築時期	平成17年８月２日
	用途	事務所、駐車場、店舗
取得予定年月日		平成26年３月31日
取得予定価格		14,900,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社
特記事項		本物件は、共有建物であり、共有に係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められることとなります。

（注）売主（住友生命保険）は、一部の賃借人から平成26年10月20日付で賃貸借契約を解約する旨の解約通知書を受領しています。解約予定の賃貸面積は、本物件全体の4.2%に相当します。

・大阪のビジネスの中心地である中之島エリアを代表する超高層オフィスビル
本物件は、大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積し古くよりビジネスの中心地である中之島エリアに位置しています。
基準階専有面積約556坪、天井高2,800㎜、昼光センサーによる調光システム、床吹出空調システム等ハイスペックな機能を備えた超高層ビルです。

〔大阪のオフィスビル賃貸マーケット〕
大阪のオフィスビル賃貸マーケットは、新規ビルの大量供給により空室率は上昇しましたが、平成25年以降、グレードＡビルの空室率は改善傾向にあります。
・空室率の推移



中之島エリア
N
アクア堂島
NBF タワー
アクア堂島東館
中之島プロジェクト
西地区
地下鉄四つ橋線
地下鉄御堂筋線
田蓑橋
堂島川
渡辺橋
日本銀行大阪支店
大江橋
大阪市役所
HH橋
京阪中之島線
中之島
4丁目
中之島
3丁目
四つ橋筋
肥後橋
中之島2丁目
御堂筋
淀屋橋
中之島1丁目
中之島
5丁目
関電ビルディング
土佐堀川
京橋
なにわ筋
中之島
フェスティバルタワー
大阪中央公会堂
なにわ橋
京阪本線
堺筋
中之島
三井ビルディング
常安橋
北浜
中之島セントラルタワー

グランフロント
大阪
梅田駅
阪急
グランドビル
N
大阪駅
大阪
富国生命
ビル
大丸梅田店
阪神百貨店
大阪中央局
大阪
第一生命
ビル
東梅田駅
ハートンホテル
西梅田
ハービス
プラザエント
大阪
第一ホテル
西梅田駅
ホテル
モントレ大阪
梅田
ダイビル
明治安田
生命ビル
ハービス
OSAKA
ブリーゼ
タワー
北新地駅
中之島セントラルタワー
ホテルビスタ
プレミオ堂島
近鉄
堂島ビル
堂島アバンサ
ホテルエルセラーン
堂島プラザビル
foodium
堂島
新藤田ビル
アクア堂島
東館
堂島
ホテル
アクア堂島
NBFタワー
堂島
アクシスビル
大江橋駅
日本銀行
大阪支店
大阪市役所
渡辺橋駅

（２）平成25年５月以降の売却物件

物件名	所在地	投資エリア	売却時期	売却価格	鑑定評価額（注）
ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	東京都中央区	東京都心部	平成25年５月	14,100百万円	12,700百万円
ＮＢＦ日本橋室町センタービル（準共有持分50%）	東京都中央区	東京都心部	平成25年８月	14,100百万円	12,600百万円
ＮＢＦ四条烏丸ビル	京都府京都市	地方都市部	平成25年10月	1,600百万円	1,210百万円
ＮＢＦ堺東ビル	大阪府堺市	地方都市部	平成25年11月	1,800百万円	1,560百万円
ＧＳＫビル（敷地の一部）	東京都渋谷区	東京都心部	平成26年１月	3,084百万円	1,530百万円
合計	-	-	-	34,684百万円	29,600百万円

（注）売却時の鑑定評価額です。

＜参考：敷地の一部の売却後のＧＳＫビルの概要＞

物件の名称		ＧＳＫビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目６番15号
土地	地積	4,670.96㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第２種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下４階付18階建
	延床面積	29,137.86㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年11月28日 平成４年12月１日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫
取得年月日		平成13年５月23日（売却年月日：平成26年１月10日（敷地の一部））
取得価格		14,434,070,000円（敷地の一部売却部分の当初取得価格1,181,930,000円）
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ファシリティーズ株式会社
特記事項		①敷地の一部の売却により、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
		②敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が設定されています。

（３）平成25年２月以降の取得物件
（平成25年新投資口募集後の取得物件）

物件名	所在地	投資エリア	取得時期	取得価格	鑑定評価額（注）
ＮＢＦ大崎ビル	東京都品川区	東京都心部	平成25年２月	66,660百万円	69,900百万円
パナソニック東京汐留ビル	東京都港区	東京都心部	平成25年３月	5,075百万円	5,090百万円
池袋イースト	東京都豊島区	東京都心部	平成25年３月	8,630百万円	8,850百万円
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）	東京都渋谷区	東京都心部	平成25年３月	11,569百万円	11,700百万円
西新宿三井ビルディング（追加取得分）	東京都新宿区	東京都心部	平成25年12月	135百万円	224百万円
合計	-	-	-	92,069百万円	95,764百万円

（注）取得時の鑑定評価額です。

物件の名称		ＮＢＦ大崎ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎二丁目10番１号
土地	地積	16,558.52㎡（敷地全体）
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付25階建
	延床面積	123,603.89㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%）
	建築時期	平成23年２月24日
	用途	事務所・駐車場・店舗
取得年月日		平成25年２月28日
取得価格		66,660,000,000円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
建物管理会社		スカイビルサービス株式会社 他
特記事項		①本敷地について境界は確定していますが、一部について境界確定通知書の作成手続き中です。
		②本敷地に関し、「東京都環境確保条例」に基づき土壌調査が実施され土壌汚染が認められたものの、建築工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。
		③本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定書等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

物件の名称		パナソニック東京汐留ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区東新橋一丁目５番１号
土地	地積	（従前地）45,050.94㎡（登記簿上の表示） （仮換地）約19,706㎡（仮換地指定通知上の表示）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分（１万分の2,014）を信託財産とした信託受益権の準共有持分（10%） （上記地積の約2.01%相当）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付43階建（１棟の建物全体の表示であり、パナソニック東京汐留ビル（以下、「本建物」といいます。）の構造は鉄骨造地下４階付24階建）
	延床面積	263,035.06㎡（１棟の建物全体の延床面積であり、本建物の延床面積は45,774.12㎡）
	所有形態	本建物を信託財産とした信託受益権の準共有持分（10%） （本建物は隣接する汐留シティセンターと１棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は１万分の2,014です。） （上記延床面積の約2.01%相当）
	建築時期	平成15年１月９日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成25年３月12日
取得価格		5,075,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		パナソニックＥＳファシリティマネジメント株式会社
特記事項		①本物件を含む汐留地区は土地区画整理事業施行中です。現在の建物所在地は仮換地で、本物件土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権となります。また、境界の確定は換地処分後となるため、現時点で「境界確認書」は締結されておりません。
		②本物件は東京都都市計画再開発地区計画に基づいており、本物件、汐留シティセンター、駅舎棟を含むＢ街区全体において、事務所用途として使用可能な床面積は容積率1,200%のうち1,000%までに制限されています。
		③本物件土地の一部（従前地の５番72、５番97、５番98合計4,138.85㎡）に国指定史跡「旧新橋停車場跡」の保存並びにその史跡上に設置される施設の整備及び維持を目的として公益財団法人東日本鉄道文化財団を権利者として区分地上権が設定されており、旧新橋停車場及び埋設された鉄道遺構が存在しています。
		④本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の共有者およびテナントの優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止等が定められています。
		⑤本建物は区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。

物件の名称		池袋イースト
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋三丁目４番３号
土地	地積	2,027.19㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100％
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	延床面積	15,727.15㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100％
	建築時期	平成５年２月16日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成25年３月25日
取得価格		8,630,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		本敷地は土壌汚染対策及び「東京都環境確保条例」の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部から従前の利用に起因すると思われる鉛の土壌含有量基準（土壌汚染対策法施行規則別表第三及び第四の基準による）について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は取得にあたり、本敷地の舗装状況や利用状況に鑑み、人体への影響が生じるリスクは低いこと、及び将来本敷地において建替等を行う際に汚染土壌の除去等の措置を行った場合の費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しております。

物件の名称		ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番３号
土地	地積	3,750.71㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50％（既保有分と合わせて100％）
建物	構造	ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建 ＮＢＦ渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント：　22,393.57㎡（建物全体） ＮＢＦ渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分50％（既保有分と合わせて100％）
	建築時期	平成15年９月30日
	用途	ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 ＮＢＦ渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場
取得年月日		平成25年３月29日
取得価格		11,569,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
注記		呼称は、「ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント」及び「ＮＢＦ渋谷ガーデンフロントアネックス」を合わせて「ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント」とします。

物件の名称		西新宿三井ビルディング（追加取得分）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿六丁目24番１号
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約0.54%）（既保有分と合わせて77.51%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付27階建
	延床面積	84,634.02㎡（建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成11年４月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階：区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約2.85%
		所有割合：事務所棟の専有面積割合で約0.60%に相当（既保有分と合わせて約86.06%に相当）
取得年月日		平成25年12月16日
取得価格		135,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の３階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。
		②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。また、共有持分を取得したため、当該共有に係る規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

３．ポートフォリオ全体に係る事項

下記Ａ、Ｂ及びＣの表は、本投資法人の保有に係る不動産等（取得予定資産を含みます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポートの数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

本投資法人が直接に保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産を合わせて「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。なお、民法第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産等に含めて記載しています。

かかる不動産等の一部については物件の名称を下記の通り変更しています。

新名称	旧名称	変更日
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	渋谷ガーデンフロント	平成25年10月１日
ＮＢＦ御茶ノ水ビル	三井生命御茶ノ水ビル	平成26年１月１日

Ａ．投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

地域区分	物件名称	取得（予定）価格（千円）（注２）	価格（不動産鑑定評価額）（千円）（注３）	投資比率（%）（注４）	地域区分毎の投資比率（%）（注４）
東京都心部	ＮＢＦ大崎ビル（注５）	66,660,000	72,900,000	6.2	67.6
	ＮＢＦ日比谷ビル	63,500,000	53,800,000	5.9	
	ゲートシティ大崎（注５）（注６）	57,281,060	57,500,000	5.3	
	西新宿三井ビルディング（注５）（注７）	45,145,448	41,800,000	4.2	
	三菱重工ビル（注５）	36,300,000	42,100,000	3.4	
	芝ＮＢＦタワー	32,000,000	26,500,000	3.0	
	ＮＢＦプラチナタワー	31,000,000	54,400,000	2.9	
	ＮＢＦ南青山ビル	31,000,000	16,900,000	2.9	
	ＮＢＦコモディオ汐留	28,800,000	30,700,000	2.7	
	虎ノ門琴平タワー（注５）（注８）	24,543,000	31,000,000	2.3	
	中目黒ＧＴタワー（注５）（注９）	23,856,000	19,400,000	2.2	
	セレスティン芝三井ビルディング（注５）	22,500,000	23,100,000	2.1	
	ＮＢＦ御茶ノ水ビル	20,840,000	12,300,000	1.9	
	ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（注10）	20,269,000	25,600,000	1.9	
	ＮＢＦ銀座通りビル	17,000,000	14,500,000	1.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,700,000	1.5	
	ＧＳＫビル（注11）	14,434,070	18,800,000	1.3	
	リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	13,350,000	14,600,000	1.2	
	ＮＢＦ虎ノ門ビル	13,337,000	16,000,000	1.2	
	興和西新橋ビルＢ棟（注５）	13,217,000	13,900,000	1.2	
	ＮＢＦ新川ビル	12,614,118	13,260,000	1.2	
	新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900,000	12,400,000	1.1	
	ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	9,126,000	10,800,000	0.8	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,370,000	0.8	
	池袋イースト	8,630,000	9,010,000	0.8	
	東五反田スクエア（注５）	8,350,000	8,280,000	0.8	
	ＮＢＦ渋谷イースト	8,000,000	6,020,000	0.7	
	ＮＢＦ芝公園ビル	6,770,000	7,540,000	0.6	
	ＮＢＦ高輪ビル	6,667,200	7,090,000	0.6	
	ＮＢＦ赤坂山王スクエア	6,250,000	6,410,000	0.6	
	ＮＢＦ芝公園大門通りビル（注５）	6,100,000	4,180,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	5,270,000	0.5	
	ＮＢＦ東銀座スクエア	5,200,000	6,960,000	0.5	
	パナソニック東京汐留ビル（注５）	5,075,000	5,300,000	0.5	
	ＮＢＦ小川町ビルディング（注５）	4,940,000	5,530,000	0.5	
	日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	4,850,000	4,910,000	0.5	
	ＮＢＦ池袋タワー	4,695,000	5,020,000	0.4	
	ＮＢＦ池袋シティビル	4,428,000	4,750,000	0.4	
	龍角散ビル（注５）	4,050,000	4,220,000	0.4	
	神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	3,700,000	3,700,000	0.3	
＜東京都心部小計＞		726,828,297	739,520,000	-	

地域区分	物件名称	取得（予定）価格（千円）（注２）	価格（不動産鑑定評価額）（千円）（注３）	投資比率（%）（注４）	地域区分毎の投資比率（%）（注４）
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン（注５）（注12）	40,750,488	30,100,000	3.8	20.0
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	35,200,000	35,800,000	3.3	
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	25,018,000	28,300,000	2.3	
	ＮＢＦ上野ビル（注５）	10,400,000	8,260,000	1.0	
	調布サウスゲートビル（注５）	9,320,000	9,510,000	0.9	
	新川崎三井ビルディング（注５）（注13）	25,820,000	20,400,000	2.4	
	横浜ＳＴビル（注５）	13,529,300	13,900,000	1.3	
	パレール三井ビルディング（注５）	3,800,000	3,550,000	0.4	
	ＮＢＦ厚木ビル	2,300,000	2,060,000	0.2	
	つくば三井ビルディング（注14）	8,875,500	7,180,000	0.8	
	ＮＢＦ宇都宮ビル	2,435,000	2,180,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング（注５）（注15）	16,816,345	18,600,000	1.6	
	ＮＢＦ浦和ビル	2,000,000	1,820,000	0.2	
	ＮＢＦ新浦安タワー	15,700,000	11,000,000	1.5	
	ＮＢＦ松戸ビル	2,455,000	2,130,000	0.2	
＜東京周辺都市部小計＞		214,419,633	194,790,000	-	
地方都市部	札幌エルプラザ（注５）（注16）	4,404,405	6,720,000	0.4	12.4
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	1,870,300	1,340,000	0.2	
	ＮＢＦ仙台本町ビル	3,566,000	2,890,000	0.3	
	ＮＢＦユニックスビル	4,028,900	3,350,000	0.4	
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	3,957,500	2,870,000	0.4	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	15,400,000	1.4	
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル（注17）	7,232,000	7,040,000	0.7	
	アクア堂島ＮＢＦタワー	17,810,000	17,000,000	1.7	
	中之島セントラルタワー（注５）	14,900,000	15,100,000	1.4	
	信濃橋三井ビルディング（注５）	14,400,000	13,700,000	1.3	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	5,710,000	0.6	
	堺筋本町センタービル（追加取得分）	6,200,000	6,530,000	0.6	
	合計	12,700,000	12,240,000	1.2	
	サンマリオンＮＢＦタワー	10,500,000	7,020,000	1.0	
	アクア堂島東館（注５）	1,914,000	1,440,000	0.2	
	ＮＢＦ広島立町ビル	2,930,000	2,270,000	0.3	
	広島袋町ビルディング（注５）（注18）	2,215,000	2,350,000	0.2	
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	3,310,000	3,430,000	0.3	
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	8,000,000	8,620,000	0.7	
	ＮＢＦ熊本ビル	4,500,000	3,710,000	0.4	
＜地方都市部小計＞		133,138,105	126,490,000	-	
合計		1,074,386,036	1,060,800,000	100.0	100.0

（注１）上表においては、第26期（平成26年６月期）取得（予定）資産を含みます。

（注２）上表の「取得（予定）価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

（注３）上表の「価格」は、平成25年12月31日現在保有物件については、平成25年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

なお、堺筋本町センタービル（追加取得分）については平成26年１月１日、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥについては平成26年２月１日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。また、中之島セントラルタワーについては平成26年２月１日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定評価書に基づいています。

各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝ＮＢＦタワー、ＮＢＦプラチナタワー、中目黒ＧＴタワー、ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、新宿三井ビルディング二号館、ＧＳＫビル、興和西新橋ビルＢ棟、ＮＢＦ新川ビル、ＮＢＦ高輪ビル、住友電設ビル、横浜ＳＴビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、ＮＢＦ松戸ビル、札幌エルプラザ、ＮＢＦ札幌南二条ビル、ＮＢＦ仙台本町ビル、ＮＢＦユニックスビル、ＮＢＦ新潟テレコムビル、サンマリオンＮＢＦタワー、ＮＢＦ広島立町ビル、広島袋町ビルディング、中之島セントラルタワー
大和不動産鑑定株式会社	ＮＢＦ大崎ビル、ＮＢＦ日比谷ビル、ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、三菱重工ビル、ＮＢＦ南青山ビル、ＮＢＦコモディオ汐留、虎ノ門琴平タワー、セレスティン芝三井ビルディング、ＮＢＦ御茶ノ水ビル、ＮＢＦ銀座通りビル、リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ虎ノ門ビル、新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ、四谷メディカルビル、池袋イースト、東五反田スクエア、ＮＢＦ渋谷イースト、ＮＢＦ芝公園ビル、ＮＢＦ赤坂山王スクエア、ＮＢＦ芝公園大門通りビル、ＮＢＦ東銀座スクエア、パナソニック東京汐留ビル、ＮＢＦ小川町ビルディング、日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ池袋タワー、ＮＢＦ池袋シティビル、龍角散ビル、中野坂上サンブライトツイン、ＮＢＦ豊洲キャナルフロント、ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント、ＮＢＦ上野ビル、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、ＮＢＦ厚木ビル、ＮＢＦ宇都宮ビル、ＮＢＦ浦和ビル、ＮＢＦ新浦安タワー、三井住友銀行名古屋ビル、ＮＢＦ名古屋広小路ビル、アクア堂島ＮＢＦタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、アクア堂島東館、ＮＢＦ松山日銀前ビル、博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ、ＮＢＦ熊本ビル、堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ

（注４）投資比率及び地域区分毎の投資比率は、ポートフォリオ全体の価格（取得（予定）価格）合計に対する当該物件の価格（取得（予定）価格）及び当該地域区分にかかる物件の価格（取得（予定）価格）合計の比率について、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得（予定）価格及び不動産鑑定評価額です。

（注６）ゲートシティ大崎の取得価格は平成18年４月24日、平成23年３月31日及び平成25年３月22日の取得価格の合計額です。

（注７）西新宿三井ビルディングの取得価格は平成14年９月30日、平成18年４月24日、平成23年12月６日、平成24年11月１日及び平成25年12月16日の取得価格の合計額です。

（注８）虎ノ門琴平タワーの取得価格は平成16年11月30日及び平成18年４月24日の取得価格の合計額です。

（注９）中目黒ＧＴタワーの取得価格は平成15年２月３日、平成15年９月１日及び平成17年９月27日の取得価格の合計額です。

（注10）ＮＢＦ渋谷ガーデンフロントの取得価格は平成16年２月２日及び平成25年３月29日の取得価格の合計額です。

（注11）ＧＳＫビルの取得価格は平成13年５月23日の取得価格から平成26年１月10日の敷地の一部の売却分にかかる取得価格を控除した金額であり、価格（不動産鑑定評価額）は、平成26年１月10日の敷地の一部の売却分控除後の金額です。

（注12）中野坂上サンブライトツインの取得価格は平成14年２月１日、平成14年３月26日、平成19年３月23日及び平成20年３月14日の取得価格の合計額です。

（注13）新川崎三井ビルディングの取得価格は平成18年３月31日及び平成24年３月30日の取得価格の合計額です。

（注14）つくば三井ビルディングの取得価格は平成13年５月23日及び平成15年３月28日の取得価格の合計額です。

（注15）シーノ大宮ノースウィングの取得価格は平成16年10月１日及び平成16年11月１日の取得価格の合計額です。

（注16）札幌エルプラザの取得価格は平成15年11月５日、平成16年３月５日、平成16年11月30日及び平成17年10月５日の取得価格の合計額です。

（注17）ＮＢＦ名古屋広小路ビルの取得価格は平成16年３月30日及び平成20年３月17日の取得価格の合計額です。

（注18）広島袋町ビルディングの取得価格は平成15年11月７日及び平成24年４月13日の取得価格の合計額です。

B．エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）(注４)	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（注５）（%）
ＮＢＦ大崎ビル	平成25年２月15日	657,834	0.9
ＮＢＦ日比谷ビル	平成22年２月15日	2,960,567	1.6
ゲートシティ大崎	平成24年11月２日	11,377,066	1.5
西新宿三井ビルディング	平成23年11月11日	2,157,348	1.9
三菱重工ビル	平成22年12月20日	634,310	1.7
芝ＮＢＦタワー	平成24年２月15日	2,862,934	2.3
ＮＢＦプラチナタワー	平成23年３月24日	399,869	1.6
ＮＢＦ南青山ビル	平成25年２月28日	1,132,042	4.7
ＮＢＦコモディオ汐留	平成24年６月６日	327,423	7.3
虎ノ門琴平タワー	平成21年４月８日	286,573	1.6
中目黒ＧＴタワー	平成24年４月26日	2,011,865	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	平成24年10月26日	1,059,798	1.9
ＮＢＦ御茶ノ水ビル	平成21年４月17日	62,438	5.8
ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント（注７）	平成25年１月28日	509,572	3.4
ＮＢＦ銀座通りビル	平成24年３月６日	16,144	8.2
新宿三井ビルディング二号館	平成23年４月13日	1,091,603	1.7
ＧＳＫビル	平成24年２月15日	1,847,826	0.8
リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	平成22年11月19日	124,233	4.0
ＮＢＦ虎ノ門ビル	平成25年２月８日	607,522	8.4
興和西新橋ビルＢ棟	平成24年４月26日	542,015	2.0
ＮＢＦ新川ビル（注７）	平成24年２月15日	1,675,481	3.5
新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	平成24年10月30日	52,133	2.6
ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	平成21年５月１日	305,764	7.3
四谷メディカルビル	平成22年２月25日	146,515	5.6
池袋イースト	平成24年９月12日	1,098,826	2.8
東五反田スクエア	平成23年11月11日	135,053	2.0
ＮＢＦ渋谷イースト	平成24年３月29日	392,127	4.4
ＮＢＦ芝公園ビル	平成21年５月１日	703,569	5.9
ＮＢＦ高輪ビル	平成23年４月13日	405,781	5.3
ＮＢＦ赤坂山王スクエア	平成22年２月15日	327,077	9.9
ＮＢＦ芝公園大門通りビル	平成25年２月８日	249,507	2.8
住友電設ビル	平成24年３月６日	520,856	5.2
ＮＢＦ東銀座スクエア	平成22年２月25日	71,754	3.1
パナソニック東京汐留ビル	平成25年１月10日	2,199,757	1.6
ＮＢＦ小川町ビルディング	平成22年４月５日	393,121	4.2
日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	平成22年11月19日	32,306	6.4
ＮＢＦ池袋タワー	平成25年７月29日	388,901	3.9
ＮＢＦ池袋シティビル	平成25年９月27日	314,820	9.9
龍角散ビル	平成23年11月11日	653,254	4.4
神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	平成25年６月20日	113,581	3.5
中野坂上サンブライトツイン（注７）	平成24年４月26日	2,306,531	1.4
ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	平成22年２月10日	389,800	4.2
ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	平成25年３月29日	323,839	3.5
ＮＢＦ上野ビル	平成22年３月19日	73,795	1.9
調布サウスゲートビル	平成22年11月29日	185,387	4.3

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注４）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（注５）（％）
新川崎三井ビルディング	平成23年11月11日	9,324,091	2.2
横浜ＳＴビル	平成24年４月20日	2,895,103	1.7
パレール三井ビルディング（注７）	平成22年３月１日	1,442,701	2.8
ＮＢＦ厚木ビル	平成25年２月28日	266,778	17.0
つくば三井ビルディング	平成24年３月６日	1,560,499	0.5
ＮＢＦ宇都宮ビル	平成22年３月１日	246,016	0.5
シーノ大宮ノースウィング（注７）	平成22年４月５日	472,805	1.9
ＮＢＦ浦和ビル	平成22年２月10日	361,031	10.2
ＮＢＦ新浦安タワー（注７）	平成20年２月13日	2,059,938	2.6
ＮＢＦ松戸ビル	平成24年３月６日	448,278	7.8
札幌エルプラザ	平成25年８月23日	276,653	0.3
ＮＢＦ札幌南二条ビル	平成24年３月29日	499,171	1.0
ＮＢＦ仙台本町ビル	平成24年３月29日	476,916	0.5
ＮＢＦユニックスビル	平成24年３月29日	852,825	2.7
ＮＢＦ新潟テレコムビル	平成24年４月20日	763,049	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	平成24年11月12日	1,177,821	3.9
ＮＢＦ名古屋広小路ビル	平成25年７月29日	339,084	7.1
アクア堂島ＮＢＦタワー	平成25年９月27日	2,000,834	3.8
中之島セントラルタワー	平成25年11月５日	1,531,798	3.2
信濃橋三井ビルディング	平成22年４月９日	944,276	5.3
堺筋本町センタービル（注６）	平成26年１月15日	1,532,890	3.8
サンマリオンＮＢＦタワー	平成24年４月20日	936,433	1.8
アクア堂島東館（注７）	平成25年９月27日	1,705,363	3.7
ＮＢＦ広島立町ビル	平成25年３月29日	319,480	4.3
広島袋町ビルディング	平成23年11月11日	499,425	3.5
ＮＢＦ松山日銀前ビル	平成23年11月24日	30,670	4.0
博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	平成22年11月24日	106,767	0.1未満
ＮＢＦ熊本ビル	平成25年３月29日	103,664	3.0
ポートフォリオＰＭＬ（注６）			1.5

（注１）上表においては、第26期（平成26年６月期）取得（予定）資産を含みます。

（注２）上表の「長期修繕の費用見積合計」数値は、株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるものです。
「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の数値については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。

（注３）エンジニアリングレポートは、本投資法人の持分にかかわりなく各物件の全体につき作成されており、上表ではかかる全体の数値を記載しています。

（注４）上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕費です。

（注５）上表の「ＰＭＬ」（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震ＰＭＬは、想定される最大規模の地震が発生した場合にどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。
但し、一般に、ＰＭＬは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

（注６）「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオＰＭＬ」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成26年１月31日付「ポートフォリオ地震リスク分析」による73物件のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額（475年に一度、その損失額を超える程度）の、再調達価格に対する比率で示しています。
なお、堺筋本町センタービルについては、追加取得分を含みます。

（注７）ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント、ＮＢＦ新川ビル、中野坂上サンブライトツイン、パレール三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、ＮＢＦ新浦安タワー及びアクア堂島東館については、複数建物合計数値です。

Ｃ．投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

平成25年12月31日現在

地域区分	物件名称	総賃貸収入（平成25年７月１日～平成25年12月31日）（千円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
東京都心部	ＮＢＦ大崎ビル	－	74,425	74,425	100.0	1
	ＮＢＦ日比谷ビル	1,329,870	27,576	26,871	97.4	93
	ゲートシティ大崎（注11）	1,991,568	41,860	41,860	100.0 (96.7)	1 (77)
	西新宿三井ビルディング（注11）	1,047,617	33,338	33,338	100.0 (99.0)	1 (31)
	三菱重工ビル	－	35,641	35,581	99.8	11
	芝ＮＢＦタワー	979,040	24,728	24,728	100.0	34
	ＮＢＦプラチナタワー	1,545,990	33,503	33,503	100.0	6
	ＮＢＦ南青山ビル	392,403	9,631	8,110	84.2	8
	ＮＢＦコモディオ汐留	906,504	20,538	16,796	81.8	11
	虎ノ門琴平タワー（注11）	830,705	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (24)
	中目黒ＧＴタワー（注11）	810,492	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (19)
	セレスティン芝三井ビルディング（注11）	805,143	16,915	16,915	100.0 (100.0)	1 (8)
	ＮＢＦ御茶ノ水ビル	－	6,627	6,627	100.0	1
	ＮＢＦ渋谷ガーデンフロント	－	16,516	16,516	100.0	1
	ＮＢＦ銀座通りビル	－	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	542,064	14,874	13,887	93.4	47
	ＧＳＫビル	－	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	622,153	16,232	16,232	100.0	8
	ＮＢＦ虎ノ門ビル	453,016	10,067	9,845	97.8	14
	興和西新橋ビルＢ棟（注12）	－	10,088	10,088	100.0 (98.9)	3 (16)
	ＮＢＦ新川ビル（注12）	－	17,307	17,307	100.0 (99.4)	2 (35)
	新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	351,617	5,392	5,392	100.0	7
	ＮＢＦ　ＡＬＬＩＡＮＣＥ	275,483	4,033	4,033	100.0	7
	四谷メディカルビル（注11）（注12）	258,096	7,481	7,481	100.0 (84.2)	1 (34)
	池袋イースト	398,885	11,073	10,759	97.2	18
	東五反田スクエア（注11）	280,376	6,166	6,166	100.0 (96.3)	1 (6)
	ＮＢＦ渋谷イースト	191,542	4,999	4,999	100.0	4
	ＮＢＦ芝公園ビル（注12）	223,508	7,084	7,084	100.0 (100.0)	8 (19)
	ＮＢＦ高輪ビル	176,774	10,458	5,958	57.0	7
	ＮＢＦ赤坂山王スクエア	185,927	5,258	5,258	100.0	6
	ＮＢＦ芝公園大門通りビル	125,802	3,428	3,428	100.0	8
	住友電設ビル	－	5,991	5,991	100.0	1
	ＮＢＦ東銀座スクエア	172,888	4,871	4,871	100.0	8
	パナソニック東京汐留ビル	－	4,577	4,577	100.0	1
	ＮＢＦ小川町ビルディング（注11）	172,259	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)
	日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	－	3,298	3,298	100.0	2
	ＮＢＦ池袋タワー	177,552	5,642	5,642	100.0	16
	ＮＢＦ池袋シティビル	174,154	5,127	4,936	96.3	10
	龍角散ビル	189,723	5,332	5,332	100.0	8
	神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	416,155	7,232	7,232	100.0	8
＜東京都心部小計＞			584,249	572,006	97.9 (97.3)	369 (631)

地域区分	物件名称	総賃貸収入（平成25年７月１日～平成25年12月31日）（千円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	873,110	32,021	32,021	100.0	17
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	1,114,215	36,638	36,625	100.0	9
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	818,840	28,330	28,330	100.0	3
	ＮＢＦ上野ビル	276,887	8,504	7,653	90.0	5
	調布サウスゲートビル	－	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング（注11）	1,121,084	39,837	39,837	100.0 (97.5)	1 (16)
	横浜ＳＴビル	644,175	20,047	20,047	100.0	96
	パレール三井ビルディング（注11）	276,044	12,545	12,545	100.0 (93.6)	1 (32)
	ＮＢＦ厚木ビル	119,663	5,242	5,242	100.0	19
	つくば三井ビルディング	432,383	16,825	15,936	94.7	64
	ＮＢＦ宇都宮ビル	138,225	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	676,648	20,698	19,600	94.7	38
	ＮＢＦ浦和ビル	100,508	3,455	3,455	100.0	13
	ＮＢＦ新浦安タワー	520,160	22,816	20,499	89.8	44
	ＮＢＦ松戸ビル	125,589	4,770	4,593	96.3	25
＜東京周辺都市部小計＞			271,648	266,303	98.0 (97.4)	376 (422)
地方都市部	札幌エルプラザ	316,921	11,396	11,396	100.0	13
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	106,504	5,351	5,351	100.0	3
	ＮＢＦ仙台本町ビル	173,636	7,514	7,514	100.0	10
	ＮＢＦユニックスビル	275,442	13,267	13,178	99.3	50
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	197,250	10,208	10,193	99.9	34
	三井住友銀行名古屋ビル	693,035	17,658	16,981	96.2	11
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	259,368	9,873	9,166	92.8	23
	アクア堂島ＮＢＦタワー	646,916	21,917	21,339	97.4	45
	中之島セントラルタワー	570,756	17,619	17,562	99.7	19
	信濃橋三井ビルディング（注11）	596,045	25,314	25,314	100.0 (98.1)	1 (58)
	堺筋本町センタービル	222,337	11,439	9,643	84.3	44
	堺筋本町センタービル（追加取得分）	254,822	11,791	10,117	85.8	49
	合計	477,159	23,230	19,760	85.1	50
	サンマリオンＮＢＦタワー	355,099	14,954	14,492	96.9	29
	アクア堂島東館	85,960	3,243	2,888	89.1	18
	ＮＢＦ広島立町ビル	139,685	5,567	5,496	98.7	32
	広島袋町ビルディング	103,222	3,927	3,794	96.6	16
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	149,986	5,998	4,740	79.0	17
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	389,906	14,328	14,328	100.0	16
	ＮＢＦ熊本ビル	184,458	7,931	7,346	92.6	17
＜地方都市部小計＞			219,294	210,839	96.1 (95.9)	404 (461)
合計		35,852,225	1,075,191	1,049,148	97.6 (97.1)	1,149 (1,514)

（注１）上表においては、第26期（平成26年６月期）取得（予定）資産を含みます。

（注２）上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。

（注３）上表の数値は、平成25年12月31日を記載時点としています。

平成26年１月30日に取得済の堺筋本町センタービル（追加取得分）並びに第26期取得（予定）の神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーについては、売主から受領した資料に基づいて平成25年12月31日を記載時点としています。

（注４）上表の「総賃貸収入（平成25年７月１日～平成25年12月31日）」とは、特段の記載がない限り、平成25年７月１日から平成25年12月31日までの営業収益の合計です。

堺筋本町センタービル（追加取得分）、神宮前Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ及び中之島セントラルタワーについては売主から受領した資料に基づいて記載しています。

（注５）上表の「総賃貸収入（平成25年７月１日～平成25年12月31日）」が「－」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注６）上表の「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「延べテナント数」については、特段の記載がない限り、平成25年12月31日現在の数値を記載しています。

なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合には、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めていません。

（注７）上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

（注８）上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

（注９）上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。

（注10）上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第２位を四捨五入）を示しています。

（注11）ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒ＧＴタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、ＮＢＦ小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。

これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には転借人の合計数を記載しています。

（注12）興和西新橋ビルＢ棟、ＮＢＦ新川ビル、四谷メディカルビル及びＮＢＦ芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

（注13）上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわりなく、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

次へ

D．取得資産の担保提供の状況

該当事項はありません。

４．本投資法人の資産運用等に関する各種データについて

ａ．借入金の状況（平成25年12月31日現在）

１．短期借入金

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
㈱三井住友銀行	1,000,000	平成26年１月31日	0.23	無担保 無保証 同順位 （注２） （注３）
三井住友信託銀行㈱	1,000,000	平成26年１月31日	0.23	
小計１	2,000,000			

２．長期借入金

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
㈱日本政策投資銀行	4,000,000	平成26年11月28日	1.85	無担保 無保証 同順位 固定金利 （注２） （注３）
	10,000,000	平成27年９月11日	1.54	
	10,000,000	平成28年２月15日	1.96	
	10,000,000	平成29年９月27日	1.82	
	10,000,000	平成30年５月30日	2.42	
	3,875,000	平成31年４月28日（注４）	2.17	
	8,000,000	平成31年８月30日（注５）	2.21	
	10,000,000	平成35年７月２日	1.26	
三菱UFJ信託銀行㈱	3,000,000	平成26年７月31日	1.83	
	1,000,000	平成26年９月30日	1.79	
	7,000,000	平成28年３月４日	1.54	
	15,000,000	平成31年３月１日	1.06	
	15,000,000	平成32年７月31日	0.78	
	10,000,000	平成33年２月26日	0.73	
	5,000,000	平成33年６月30日	1.04	
㈱三菱東京UFJ銀行	4,000,000	平成26年９月30日	1.79	
	4,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	5,000,000	平成31年７月２日	0.76	
	10,000,000	平成32年２月28日	0.61	
	7,000,000	平成32年５月29日	0.96	
㈱みずほ銀行	2,000,000	平成29年２月７日	0.70	
	7,000,000	平成30年11月30日	1.25	
	10,000,000	平成34年２月28日	0.86	
	8,000,000	平成34年７月29日	1.07	
㈱三井住友銀行	6,000,000	平成26年４月28日	1.87	
	1,000,000	平成26年６月30日	1.83	
	4,000,000	平成34年12月30日	1.12	
	10,000,000	平成35年２月28日	0.98	
	5,000,000	平成35年４月28日	0.96	
三井住友信託銀行㈱	10,000,000	平成30年６月１日	1.16	
	10,000,000	平成31年12月30日	1.13	
	5,000,000	平成33年３月５日	1.18	

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
住友生命保険(相)	5,000,000	平成26年７月16日	1.73	無担保 無保証 同順位 固定金利 （注２） （注３）
	3,000,000	平成28年２月３日	1.81	
	5,000,000	平成28年５月23日	1.92	
	5,000,000	平成29年７月19日	0.97	
	7,000,000	平成30年５月23日	2.13	
全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	平成27年９月11日	1.54	
	10,000,000	平成28年５月30日	2.28	
三井生命保険㈱	3,000,000	平成26年５月29日	1.89	
	2,000,000	平成31年３月29日	0.94	
	2,000,000	平成32年２月13日	1.13	
	2,000,000	平成33年３月30日	1.23	
	2,000,000	平成34年11月１日	1.03	
	2,000,000	平成35年12月13日	1.05	
	2,000,000	平成37年５月30日	1.49	
みずほ信託銀行㈱	4,000,000	平成34年９月30日	0.95	
	10,000,000	平成35年２月28日	0.98	
日本生命保険(相)	2,000,000	平成27年４月１日	1.44	
	2,000,000	平成30年10月19日	1.28	
	2,000,000	平成31年５月31日	1.34	
	3,000,000	平成34年９月30日	0.95	
㈱福岡銀行	2,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	2,000,000	平成29年６月30日	0.57	
	4,000,000	平成29年７月12日	0.54	
㈱りそな銀行	3,000,000	平成27年10月30日	1.97	
	1,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	3,000,000	平成31年３月８日	1.04	
信金中央金庫	3,000,000	平成28年12月30日	0.74	
	3,000,000	平成29年６月１日	1.01	
太陽生命保険㈱	2,000,000	平成26年７月11日	2.12	
	1,000,000	平成26年12月15日	1.73	
	1,000,000	平成27年８月31日	1.96	
	1,000,000	平成32年５月29日	0.96	
	1,000,000	平成33年７月２日	1.00	
大同生命保険㈱	1,000,000	平成26年10月31日	1.96	
	2,000,000	平成27年２月３日	1.64	
	1,000,000	平成31年３月29日	0.94	
	1,000,000	平成32年10月２日	0.71	
㈱第四銀行	2,000,000	平成29年３月３日	0.66	
	2,000,000	平成29年６月30日	0.57	
	1,000,000	平成30年４月27日	0.50	
㈱中国銀行	2,000,000	平成26年５月29日	1.74	
	2,000,000	平成28年２月25日	0.98	
	1,000,000	平成32年５月29日	0.96	
農林中央金庫	5,000,000	平成32年９月30日	0.72	
㈱八十二銀行	2,000,000	平成26年６月26日	1.75	
	1,000,000	平成27年３月30日	1.76	
	1,000,000	平成32年12月２日	0.64	
明治安田生命保険(相)	3,000,000	平成34年４月27日	1.28	

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（%）（注１）	摘要
㈱山口銀行	1,000,000	平成29年１月４日	0.92	無担保 無保証 同順位 固定金利 （注２） （注３）
	1,000,000	平成31年５月１日	1.09	
	1,000,000	平成32年９月４日	1.11	
㈱常陽銀行	1,000,000	平成29年３月３日	0.66	
	1,000,000	平成32年３月27日	0.56	
㈱群馬銀行	1,000,000	平成30年５月31日	0.69	
㈱山梨中央銀行	1,000,000	平成27年12月28日	0.35	
㈱伊予銀行	1,000,000	平成26年４月30日	1.90	
㈱新生銀行	1,000,000	平成37年５月30日	1.53	
小計２	375,875,000	-	-	-
合計（小計１+小計２）	377,875,000	-	-	-

（注１）適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第３位を四捨五入して表示しています。
（注２）資金使途は、いずれも不動産等の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
（注３）上記借入金については、本投資法人と各借入先との間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関から借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
（注４）当該借入金は６ヵ月ごとに125百万円、返済期日に2,625百万円の分割返済です。
（注５）当該借入金は６ヵ月ごとに250百万円、返済期日に5,250百万円の分割返済です。

b．投資法人債の概要（平成25年12月31日現在）

銘柄	発行残高（千円）	償還期限	利率（%）	摘要
第３回無担保投資法人債	10,000,000	平成30年６月12日	2.00	（注１、３、５）
第７回無担保投資法人債	10,000,000	平成27年11月９日	1.85	（注２、４、５）
第９回無担保投資法人債	10,000,000	平成26年５月23日	1.74	（注２、４、５）
第10回無担保投資法人債	10,000,000	平成29年５月24日	2.04	（注２、４、５）
第11回無担保投資法人債	10,000,000	平成27年１月28日	1.23	（注２、４、５）
第12回無担保投資法人債	10,000,000	平成28年９月15日	0.64	（注２、４、６）
第13回無担保投資法人債	10,000,000	平成35年６月26日	1.17	（注２、４、５）
合計	70,000,000	―	―	―

（注１）私募及び適格機関投資家限定です。
（注２）公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注３）格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。
（注４）担保提供制限条項が付されています。
（注５）資金使途は、借入金の借換資金等です。
（注６）資金使途は、投資法人債の償還資金等です。

c．エクイティファイナンスの状況（平成25年12月31日現在）

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成13年３月16日	私募設立	200	200	100	100	（注１）
平成13年５月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	（注２）
平成13年９月８日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	（注３）
平成16年７月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	（注４）
平成16年８月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	（注５）
平成17年８月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	（注６）
平成18年３月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	（注７）
平成18年３月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	（注８）
平成20年２月４日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	（注９）
平成20年３月４日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	（注10）
平成23年１月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	（注11）
平成23年２月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	（注12）
平成24年１月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	（注13）
平成24年２月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	（注14）
平成25年１月23日	公募増資	74,000	687,000	63,973	499,986	（注15）
平成25年１月31日	第三者割当増資	5,000	692,000	4,322	504,308	（注16）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格500,000円にて、私募により新投資口を発行し、22物件の取得資金の調達を目的として運用を開始しました。

（注３）１口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価額735,475円にて、公募増資に伴い、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916,300円（引受価額887,782円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注７）１口当たり発行価格1,019,200円（引受価額988,000円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注８）１口当たり発行価額988,000円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注９）１口当たり発行価格1,205,400円（引受価額1,168,500円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注10）１口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注11）１口当たり発行価格818,025円（引受価額792,855円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注12）１口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

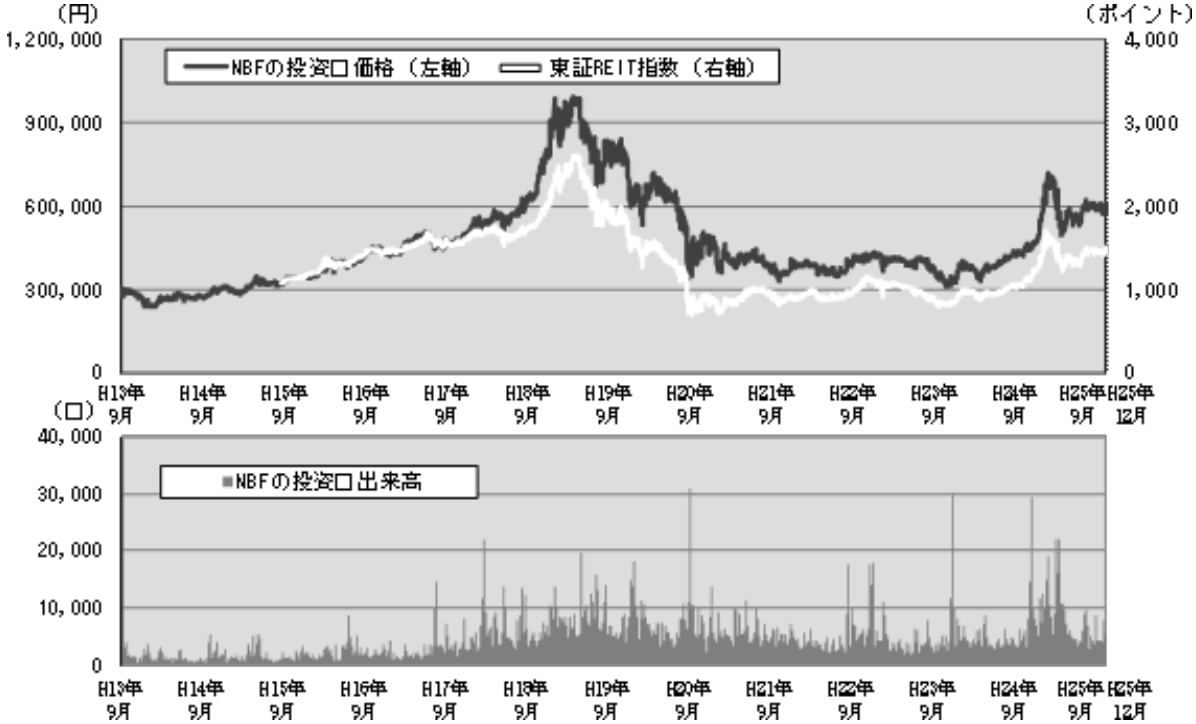
（注13）１口当たり発行価格624,975円（引受価額605,745円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注14）１口当たり発行価額605,745円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注15）１口当たり発行価格891,800円（引受価額864,500円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注16）１口当たり発行価額864,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

d．投資口価格と投資口出来高



（注）投資口価格は、平成26年１月１日を効力発生日とする投資口の２分割を遡及的に勘案しています。

５．投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／３投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う本投資口を含むものとします。）又は投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。本投資証券又は投資法人債への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

また、本投資法人が取得した個別の不動産又は個別の信託の受益権の裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／②投資不動産物件／（イ）投資不動産物件及び信託不動産の内容」をあわせてご参照下さい。

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

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び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保証はありません。

各投資口に投資を行う者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券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項目は、以下の通りです。

（１）一般的なリスク

（ア）金銭の分配に関するリスク
（イ）投資口の売却及び換金性に関するリスク
（ウ）投資口の価格変動に関するリスク
（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
（オ）投資口の希薄化に関するリスク
（カ）投資法人の合併に関するリスク

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（ア）投資口の商品性に関するリスク
（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
（ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク
（エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
（カ）資産運用会社に関するリスク
（キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク
（ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
（ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（サ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（３）不動産に関するリスク

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ウ）物件の取得競争に関するリスク
（エ）テナントの誘致競争に関するリスク
（オ）共有物件に関するリスク
（カ）区分所有物件に関するリスク
（キ）借地物件に関するリスク
（ク）借家物件に関するリスク
（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
（コ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（サ）地球温暖化対策に関するリスク
（シ）専門家報告書に関するリスク
（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
（セ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
（タ）不動産の偏在に関するリスク
（チ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク
（ツ）テナント集中に関するリスク
（テ）転貸に関するリスク
（ト）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ナ）不動産の運用費用等に関するリスク
（ニ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ヌ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク
（ネ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク

（ノ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ハ）法令の改正等に関するリスク
（ヒ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

（４）信託受益権に関するリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク

（５）税制等に関するリスク
（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年４月１日前に終了した各事業年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（オ）同族会社に該当するリスク
（カ）借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク
（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク
（ク）一般的な税制の変更に関するリスク
（ケ）減損会計の適用に関するリスク

（６）取得予定資産を組み入れることができないリスク

（７）投資リスクに対するリスク管理体制について

（８）重要事象等に関するリスク

（１）一般的なリスク

（ア）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２　投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（イ）投資口の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は不動産投信市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

（ウ）投資口の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における売買の需給等により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主が損失を被る可能性があります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令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、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額が影響を受けることがあり、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主から自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり（投信法第149条の３第１項、第149条の８第１項、第149条の13第１項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の７第２項に定める簡易合併の手続により同条第１項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の７第２項、第149条の８第１項）。さらに、本投資法人が合併した後において期待されたメリットが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の投資主に損害を及ぼす可能性があります。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（ア）投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ちます。投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

本投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。

本投資証券は、本投資法人について破産手続その他の倒産手続が開始された場合、その元本の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。以下この意味で「不動産」と呼称する場合があります。）の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合には、このような賃料

減額の可能性がより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産に関する費用としては、減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

（ウ）総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限については、56%程度を目途としていますが、資産の取得等に伴い、56%を超えることがあります（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（エ）財務方針／Ｃ．総資産有利子負債比率」参照）。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては１兆円、投資法人債については１兆円（但し、合計して１兆円を超えません。）とされています（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（エ）財務方針／Ｂ．デットファイナンス」参照）。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。なお、既存の借入れの返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件にて新規の借入れを行う借換えについても、世界的な金融情勢の混乱により、金融機関の融資姿勢が慎重となった時期もあり、そのような借換えができなくなる場合があります。また金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入れを行う可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、総資産有利子負債比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債の取引を行った場合であっても金融商品取引法上のインサイダー取引規制には抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口、及び投資法人債の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

なお、平成25年６月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立しました。インサイダー取引規制に関しては、公布の日（平成25年６月19日）から１年以内の政令で定める日（平成26年４月１日）から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

（カ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の決議を経て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第１項）。本投資法人は、役員会の決議により、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第２項）。本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第１項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません（投信法第198条第１項）が、適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

また、資産運用会社の株主である三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本書提出日現在保有する不動産等の多くについてオフィスマネジメント業務の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産等についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下、「投信法施行令」といいます。）第123条に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資

産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２、同法第44条の３）。

（キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、原則として本投資法人が保有する不動産につき、不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）を行います。また、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該契約を解除することができますが、その場合、適切な代替の業務受託者を見つけることができない可能性があります。

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産等に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。

（ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法

上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されている（投信法第198条、第208条及び第117条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又は運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

Ａ．三井不動産株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）オフィスマネジメント業務受託者
（ｂ）株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対する調査補佐業務の提供者
（ｃ）本投資法人に対する物件移管業務の提供者
（ｄ）新規テナント斡旋業務の提供者
（ｅ）不動産等売買の仲介業者
（ｆ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は43%）
（ｇ）資産運用会社の役職員の出向元企業（平成25年12月31日現在における常勤の出向役職員は７名）
（ｈ）本投資法人が保有する不動産の賃借人
（ｉ）本投資法人が保有する不動産等の原所有者
（ｊ）不動産等の原所有者に対する不動産等のアセットマネジメント業務受託者
（ｋ）不動産等の原所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
（ｌ）不動産等の原所有者に対する出資者
（ｍ）開発業務受託者

Ｂ．三井住友信託銀行株式会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。

（ａ）資産保管会社
（ｂ）投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者
（ｃ）貸付人
（ｄ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は５%）
（ｅ）資産運用会社の職員の出向元企業（平成25年12月31日現在における出向職員は１名）
（ｆ）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者

（ｇ）第３回無担保投資法人債に関する投資法人債管理者、事務受託者、元利金支払事務取扱者、発行代理人及び支払代理人
（ｈ）第９回、第10回、第11回、第12回及び第13回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人

Ｃ．住友生命保険相互会社は、本書提出日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に関与しています。
（ａ）貸付人
（ｂ）資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は35%）
（ｃ）資産運用会社の役職員の出向元企業（平成25年12月31日現在における常勤の出向役職員は３名）
（ｄ）本投資法人が保有する不動産の賃借人
（ｅ）本投資法人が保有する不動産等の原所有者

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する可能性がありますが、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています（投信法第118条、第209条）。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細は、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第４関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている「資産運用の対象及び方針」の変更には、投資主総会の決議が必要です（投信法第140条）が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として効率的に運用しています。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて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に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し（投信法第143条第７号）、清算手続に入ります（投信法第150条の２第１号）。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。

（３）不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産等からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合若しくは不動産売買の不成立等に伴い違約金その他の費用が発生した場合には、本投資法人の収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却に、より多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産等を希望通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産等を希望通りの時期・条件で売却できない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産等を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

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

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（ウ）物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています（規約「資産運用の対象及び方針」Ｉ）。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件の取得競争が激化した場合に、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（エ）テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

（オ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の

対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（カ）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（キ）借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

（ク）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人と賃貸人の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（イ）取得方針／Ｃ．未完成・未稼働資産」に記載の通り、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働資産である不動産等を取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限ります。

未稼働資産はその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

①開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性
②工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性
③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
④天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性
⑤行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性
⑥開発過程において事故が生じる可能性
⑦その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合があります。この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

（コ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請

求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

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

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

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

（サ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成出来ない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（シ）専門家報告書に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却されるとは限りません。

エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。

また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率（ＰＭＬ値）も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結

果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です（借地借家法第38条第７項）。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

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

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害により不動産等が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しますが、本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

（タ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（４）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。従って、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産等の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産等に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。延滞賃料・共益費等（原状回復費用その他のテナントによる損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、テナントが倒産手続の対象と

なった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、契約が解除されることがあります。

本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「（ツ）テナント集中に関するリスク」もご参照下さい。

（ツ）テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

（テ）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われる賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には、転貸借契約上の敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃借人（転貸人）の財務状況が悪化した場合、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に賃料が支払われたにもかかわらず、賃借人（転貸人）から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人が賃貸している不動産等を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。

本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ナ）不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕又は建替えが必要となる場合には、かかる修繕又は建替えに関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕又は建替えが困難又は不可能な場合には、運用不動産からの収入が減少し、運用不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、運用不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ニ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となります（宅地建物取引業法第77条の２第２項）ので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります（宅地建物取引業法第40条、第78条第２項）。

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

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

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

（ヌ）民法上の組合の組合員となることに関するリスク

民法上の組合の組合財産は、全組合員の共有に属するとされていますが（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条第１項）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分担割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。従って、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。

（ネ）不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク

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

（ノ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ハ）法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産等につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産等に関する権利が制限される可能性があります。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヒ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

本投資法人は、不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下、「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワー

ド・コミットメントは、売買契約の締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（４）信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになることがあります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人に損害を与える可能性があります。

（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

（ウ）信託受託者に関するリスク

Ａ．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

Ｂ．信託受託者の不当な行為に関するリスク

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。しかし、信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられます。

（５）税制等に関するリスク

（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」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、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「６課税上の取扱い」をご参照下さい。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以後に終了する事業年度については、利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能額の90%超の金銭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、投資法人の税引前の会計上の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。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年４月１日前に終了した各事業年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認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、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

また、平成21年４月１日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や本投資法人の存続等に悪影響をもたらす可能性があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）④）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち「投資法人の課税の特例」に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家（以下本「(５)税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。したがって、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、又は、保証金若しくは敷金等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、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）一般的な税制の変更に関するリスク

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投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ケ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日））が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

（６）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書提出後、前記「２．不動産等の取得及び売却について」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書提出日以降、売買契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有効に運用できない場合には、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。

（７）投資リスクに対するリスク管理体制について

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①投資法人について

本投資法人は、本書提出日現在、執行役員１名及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催し、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告を行っています。これにより、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督できる体制となっています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

また、監督役員は必要に応じて、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます（投信法第111条第２項）。

このほか、本投資法人は内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。詳細は、前記「（２）商品設計及び関係者に関するリスク／（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク」をご参照下さい。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記の様々なリスクについて、複数の異なる目線から重層的な検証を行うことで実効性のあるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しています。

（ア）資産運用ガイドラインの遵守によるリスク管理

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する方針、計画として「経営方針」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

資産運用ガイドラインには、資産の運用・取得・売却方針、資金の調達・運用方針、会計税務・分配方針、情報開示方針、利益相反のおそれがある取引に対する基本方針等が定められており、これらを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

（イ）意思決定プロセスにおける検証と確認

個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。特に資産運用会社の利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等、コンプライアンス委員会規程に定める一定の取引等について

は、コンプライアンス委員会の審議議案ないしは報告事項とすることで、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認等、コンプライアンスに係る確認を行います。

（ウ）コンプライアンスに関する取組み

コンプライアンスに関しては、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」に基づき、年度毎の実施計画として毎年策定する「コンプライアンス・プログラム」により、達成状況の確認と問題点の把握を行っています。コンプライアンス・プログラムは、毎期首にコンプライアンス・オフィサーが各本部及び各チームと協議のうえ取りまとめ、コンプライアンス委員会で審議のうえ、取締役会の承認を受けます。更に、コンプライアンス・オフィサーは半期に一度コンプライアンス・プログラムの進捗状況について各本部及び各チームから報告を受け、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

（エ）リスク管理に関する取組み

リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目については「リスク管理規程」を制定し、３ヶ月に１回以上定期的に開催する「リスク管理会議」において、「リスク管理ガイドライン」に基づく「リスクの特定」、「リスクの評価」及び「リスクコントロール」が適切に行われているかどうかをモニタリングします。なお、リスク管理会議の概要は必要に応じて資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会にも報告されます。

（オ）内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、「内部監査規程」及び「内部監査規則」に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査の実施にあたっては、内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。

（カ）インサイダー類似取引の防止

「内部者取引管理規程」を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。詳細は、前記「（２）商品設計及び関係者に関するリスク／（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク」をご参照下さい。

（８）重要事象等に関するリスク

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

６．課税上の取扱い

平成26年３月５日現在、投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記の通りです。なお、税法等が改正された場合には、以下の内容が変更になることがあります。

①　個人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下、本項において「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の３%以上を保有）が１回に受ける配当金額が５万円超（６ヵ月決算換算）の場合には、下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

A．個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の特例の選択が可能です。

したがって、個人投資主が受け取るべき配当等の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率(所得税及び住民税の合計)	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%(※)	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

(※)平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

B．個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税が併せて課されます。）。

C．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

D．平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下、①（ア）D及び①（ウ）Fにおいて同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第２号に定めるものをいいます。以下、①（ア）D及び①（ウ）Fにおいて同じです。）に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

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

（イ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人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（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、資本の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、地方税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。

譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

A.　申告分離課税による税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の投資口を譲渡した時期	申告分離課税による税率(所得税及び住民税の合計)	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%(※)	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

(※)平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

B．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。

C．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記B．の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要となります。

D．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収で課税関係を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成26年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります（平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

E．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額

からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

F．平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

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

※非課税口座で譲渡損失が生じても、①（ウ）Ｂの配当所得の金額からの控除及び①（ウ）Ｅの配当等の額からの控除、並びに①（ウ）Ｃの譲渡損失の繰越控除は適用できません。

② 法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。分配金を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされます。

但し、平成26年１月１日以後に受取るべき分配金については15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません。）。

法人税の計算上、本投資法人から受取る分配金については、受取配当等の益金不算入の規定の適用はなく、源泉税については納付すべき法人税の計算上、所得税額控除の対象となります。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

したがって、所得税の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率(所得税のみ)	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315%	15.315%(※)	０%
平成50年１月１日以降	15%	15%	０%

(※)平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

（イ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人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（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、資本の払戻しの額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（ウ）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。

③　投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

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に定める一定の法人を除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと

C．機関投資家（投資法人の課税の特例に規定するものをいいます。）以外の者から借入を行っていないこと

D．事業年度の終了時において同族会社のうち投資法人の課税の特例に定めるものに該当していないこと

E．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること

F．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対して、原則として登録免許税が不動産の価額に対し２%の税率により課されますが、売買により取得した土地については税率が平成27年３月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。）に対する登録免許税の税率が特例により平成27年３月31日までは1.3%に軽減されます。

B．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し４%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については平成27年３月31日までに取得した場合に限り３%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成27年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、上記A．の要件を満たす投資法人（借入要件に関

し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が平成27年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

（注）１．みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は本投資法人からお知らせします。
みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額
２．投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。
投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注１）
３．投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の簿価純資産価額（前期期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額又は連結個別資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。）}}$$

※この割合は小数点第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。
４．投資口の譲渡損益は次のように計算されます。
投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店
（東京都千代田区丸の内一丁目９番１号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１．投資主名簿への記載又は記録の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同様です。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都杉並区和泉二丁目８番４号　三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号　三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

２．投資主に対する特典

該当事項はありません。

３．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手続

本投資法人の投資主総会は原則として２年に１回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。投資主総会は、投資主総会の日の２ヶ月前までに公告を行い、かつ当該日の２週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第１項）。

第２【その他】

(a)目論見書の表紙の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

(b)目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

(１)金融商品取引法施行令（以下、「金商法施行令」といいます。）第26条の６の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下、「取引等規制府令」といいます。）第15条の５に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（＊１））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り（＊２）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うことはできません。

(２)金融商品取引業者等は、(１)に規定する投資家がその行った空売り（＊２）に係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

＊１取引等規制府令第15条の５に定める期間は、平成26年３月６日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成26年３月12日から平成26年３月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

＊２取引等規制府令第15条の７各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

＊３取引等規制府令第15条の６に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.nbf-m.com/nbf/release/）（以下、「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

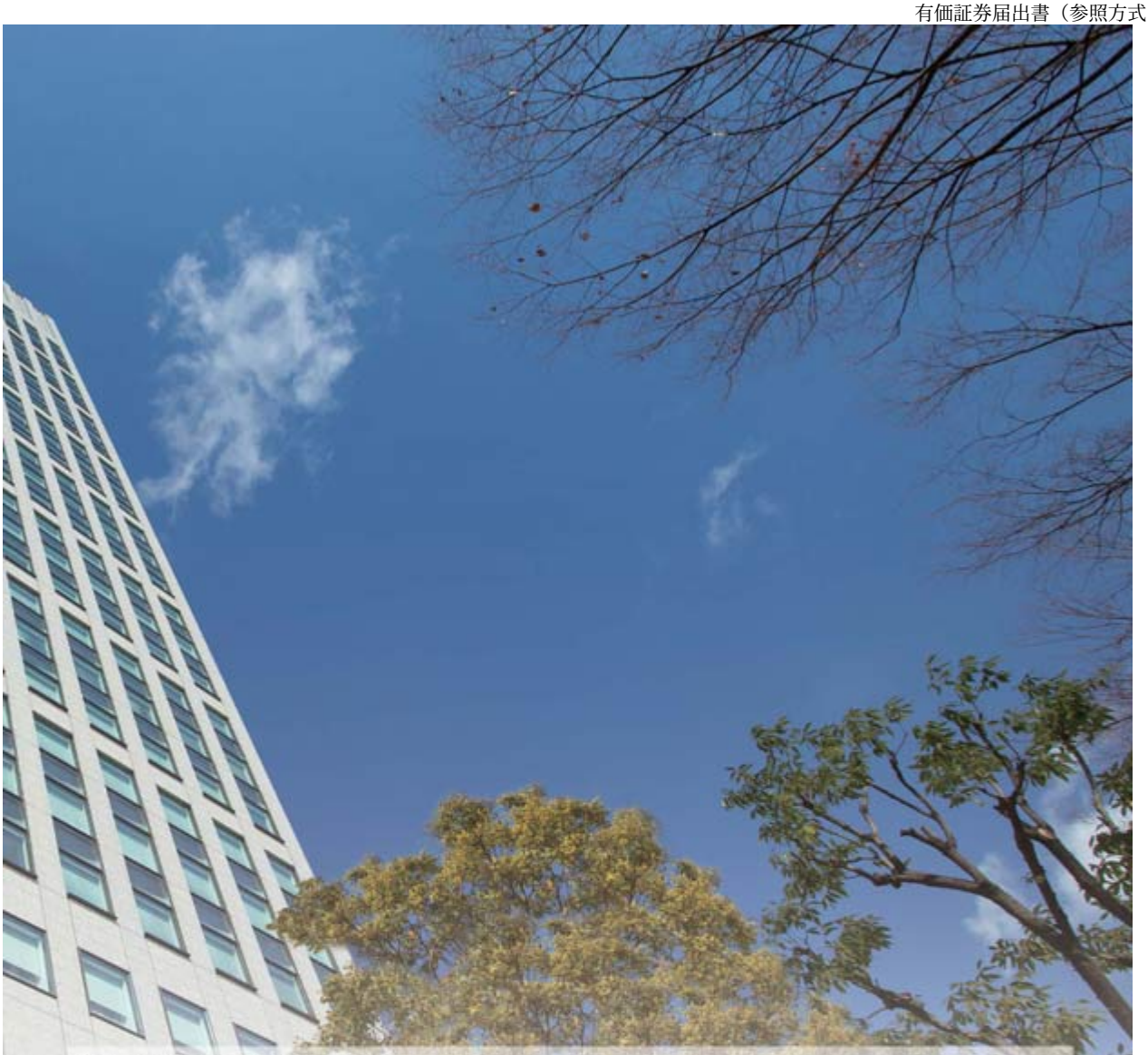
(c)目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴマークや図案、英文名称（ Nippon Building Fund Inc.）を使用し、既保有資産及び取得予定資産の写真を掲載することがあります。

(d)目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。

日本ビルファンド投資法人[※1]は「投資主価値の向上」を目指します。

・1口当たり分配金の中長期的な安定成長
・1口当たりNAV（純資産価値）[※2]の増大

※1 以下、「NBF」又は「本投資法人」といいます。
※2 1口当たりNAV（純資産価値）＝（出資総額＋期末鑑定評価額合計額－期末簿価合計額＋圧縮積立金累計額）／期末発行済投資口数



【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

この届出目論見書により行う投資口14,855,900,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口867,450,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきまして、本投資法人は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成26年3月5日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同様です。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い遡動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同様です。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL:http://www.nbf-m.com/nbf/release/)(以下、「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されますが、しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い遡動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

この届出目論見書口絵(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本書「第二部 参照情報」(参照書類である第24期有価証券報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当箇所をご参照ください。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(以下、「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下、「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(*1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年3月6日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成26年3月12日から平成26年3月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。)、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

NBFの戦略～更なる投資主価値の向上に向けて

NBFについて

NBFは、平成13年9月10日に国内初の上場不動産投資法人として東京証券取引所・不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード 8951)して以来、オフィスビルへの投資を通じ着実に成長を続けており、資産規模・時価総額とも国内最大のJ-REITです。
オフィスビルに特化し、東京都心部を中心に優良なオフィスビルに重点的に投資を行う一方で、政令指定都市を中心とした地方都市部へもバランスよく分散投資を行っています。
またスポンサーである三井不動産グループからの物件取得や、同社の営業力を活かしテナントリーシングを行い、加えて同社グループのプロパティマネジメント力等同社グループの総合力を活用しテナントのニーズに応えています。

規模

- 資産規模(取得(予定)価格の累計): 1兆743億円※1
- 時価総額: 8,470億円※2
- 物件数: 73物件※1
- 総賃貸可能面積: 107万㎡※1

ポートフォリオのクオリティ

- 東京都心部比率: 67.6%※1
- 稼働率: 97.1%※1
- ポートフォリオの含み益率: 5.8%※1

X

財務基盤

- LTV: 43.5%※1
- 長期固定金利比率: 98.0%※1
- 平均金利: 1.34%※2
- 長期有利子負債の平均残存年数: 4.73年※2
- 取引金融機関数: 27社※2

スポンサー

- 三井不動産グループからの物件取得パイプライン
- 三井不動産グループの総合力活用・リーシング力・プロパティマネジメント力

※1 本募集後(見込)
※2 平成25年12月31日時点

主な保有資産

東京都心部
(投資比率67.6%)

NBF大崎ビル

東京都品川区
(66,660百万円)

NBF日比谷ビル

東京都千代田区
(63,500百万円)

三菱重工ビル

東京都港区
(36,300百万円)

虎ノ門琴平タワー

東京都港区
(24,543百万円)

NBFの戦略

NBFは投資主価値の更なる向上のため、下記の4つの戦略を実行しています。

ポートフォリオ戦略

- 積極的な物件取得と機動的な売却
- 東京都心部を中心に競争力の高いオフィスビルに重点投資
- 資産規模の更なる拡大
- 三井不動産グループの安定的パイプラインの活用

リーシング戦略

- 三井不動産グループの営業力をフル活用した新規営業、既存テナントリレーション
- 高水準の稼働率の維持

NBFの運用方針

投資主価値の向上

1口当たり分配金の中長期的な安定成長
1口当たりNAV（純資産価値）の増大

NBF Nippon Building Fund

都市に豊かさと潤いを 三井不動産グループ

財務戦略

- 保守的なLTV水準（36～46%）、高い長期固定金利比率（90%以上）で金融環境、物件取得機会に柔軟に対応
- 返済期限を分散させ、将来の金利上昇リスク及びリファイナンスリスクを軽減

プロパティマネジメント戦略

- 三井不動産グループの総合力の活用
- 戦略的な追加投資による資産価値の維持、向上
- NBF専業のプロパティマネジメント会社による高水準の運営管理業務品質の提供

東京周辺都市部（投資比率20.0%）

新川崎三井ビルディング

神奈川県川崎市
(25,820百万円)

地方都市部（投資比率12.4%）

札幌エルプラザ

北海道札幌市
(4,404百万円)

アクア堂島NBFタワー
アクア堂島東館

大阪府大阪市
(17,810百万円)
(1,914百万円)

博多祇園M-SQUARE

福岡県福岡市
(8,000百万円)

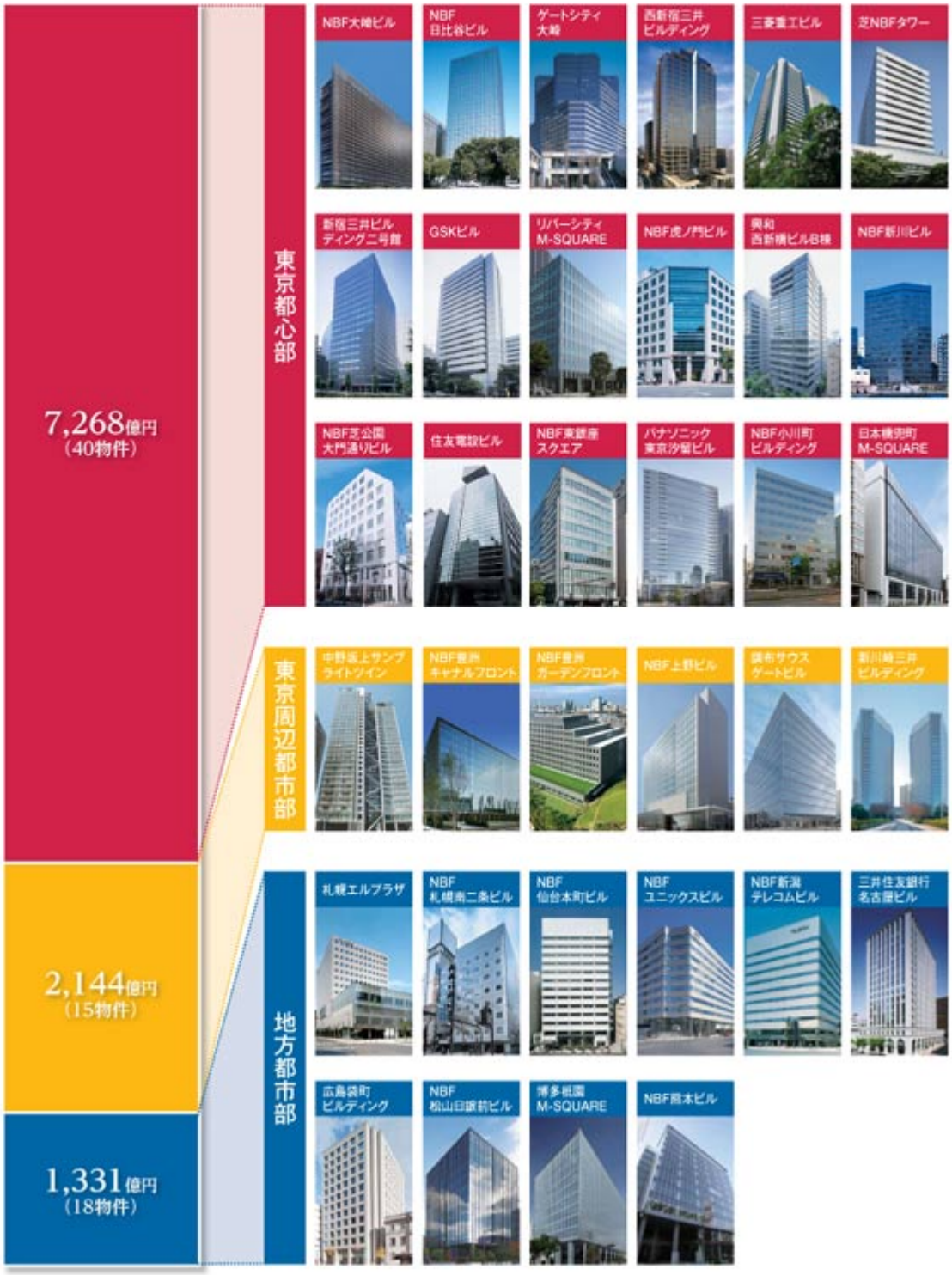
（　）は取得価格

3

NBFの保有資産

保有資産の内訳

J-REIT最大の資産規模



4

1兆743億円 （取得（予定）価格の累計）

第26期取得（予定）物件

第26期取得（予定）物件

地方都市部 中之島セントラルタワー

大阪のビジネスの中心地である中之島エリアを代表する超高層オフィスビル

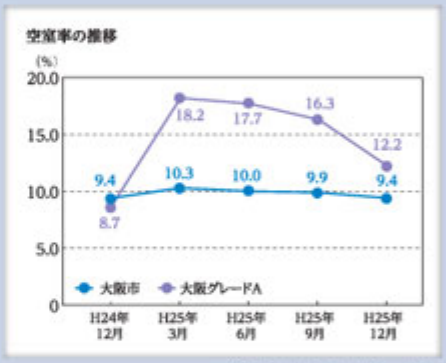
本物件は、大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大企業が入居する高層オフィスビルが集積し古くよりビジネスの中心地である中之島エリアに位置しています。
基準階専有面積約556坪、天井高2,800mm、昼光センサーによる調光システム、床吹出空調システム等ハイスペックな機能を備えた超高層ビルです。

取得予定価格	想定NOI利回り※	償却後想定NOI利回り※
14,900百万円	5.13%	3.61%

※「想定NOI利回り」及び「償却後想定NOI利回り」の算出方法につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1. 事業の概況 (3)オファリングハイライト」をご参照ください(以下、同様です。)。

所在地:	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	所有形態	
建築時期:	平成17年8月2日	土地　所有権	5,534.15㎡（敷地全体） （共有持分　40%）
取得予定日:	平成26年3月31日		
鑑定評価額:	15,100百万円	建物　所有権	70,775.57㎡（建物全体） （共有持分　40%）
稼働率:	99.7%		
テナント数:	19社		

大阪のオフィスビル賃貸マーケット



（出所:シービーアールイー(株)）

※グレードA:基準階面積350坪以上、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満

7

地方都市部

堺筋本町センタービル（追加取得分）

本投資法人が運用する物件の追加取得により完全所有化

本件の追加取得により、本投資法人の持分は100%になりました。
本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩1分、また御堂筋線「本町」駅から徒歩5分と交通利便性が高く、金融機関や大企業のオフィスビルが集積するエリアに位置するオフィスビルです。

取得価格	想定NOI利回り	償却後想定NOI利回り
6,200百万円	5.60%	3.28%

所在地:	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号
建築時期:	平成3年5月22日
取得日:	平成26年1月30日
鑑定評価額:	6,530百万円
稼働率:	85.8%
テナント数:	49社

所有形態

土地	所有権	3,645.74㎡（敷地全体） のうち1,949.21㎡ （既保有分と合わせて100%）
建物	所有権	32,989.71㎡（建物全体） （区分所有及び区分所有の共有専有面積割合で約50.72%に相当、既保有分と合わせて100%）

東京都心部

神宮前M-SQUARE

三井不動産グループ等が開発した、渋谷区の築浅オフィスビル

本物件は、三井不動産グループ等が「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」として、警察施設、住宅棟と一体として既存の緑地を保存・活用し、周辺環境と調和を図りながら開発を行った東京都を底地人とする定期借地権付きのオフィスビルです。

東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅より徒歩6分、JR山手線「原宿」駅より徒歩6分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好な場所に位置しています。

取得価格	想定NOI利回り	償却後想定NOI利回り
3,700百万円	7.17%	3.23%

所在地:	東京都渋谷区神宮前一丁目4番16号
建築時期:	平成21年2月27日
取得日:	平成26年3月5日
鑑定評価額:	3,700百万円
稼働率:	100%
テナント数:	8社

所有形態

土地	定期転転借地権の契約面積	2,543.35㎡
建物	所有権	10,123.45㎡

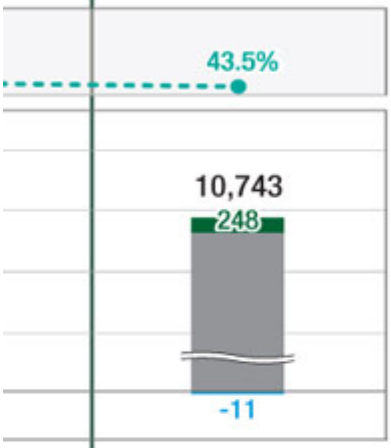
■ 土地賃貸借契約の内容

1. 土地の権利	事業用定期転転借地権
2. 契約期間	平成26年3月5日から 平成71年3月31日まで
3. その他	契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。 契約終了日付で本件建物を転借人（三井不動産）に無償で譲渡した後、転借人は自らの負担で本件建物を解体し本件土地を明渡します。

オファリング・ハイライト

- 平成25年はオフィスビルマーケットの回復に先駆けて東京都心部の物件を中心に取得
- 平成26年に入り、相対的に魅力の高まった関西エリアの物件を中心に取得することにより地方都市部のポートフォリオを強化
- LTVを戦略的にコントロールし、本募集後における取得余力約485億円を確保

本募集後（見込）



		第25期末（H25年12月）	本募集後（見込）
ポートフォリオ	物件数	71物件	73物件
	資産規模（取得（予定）価格の累計）	1兆507億円	1兆743億円
	平均NOI利回り	4.67%	4.70%
	償却後平均NOI利回り	3.26%	3.26%
財務	LTV	43.8%	43.5%
	取得余力※	約420億円	約485億円
純資産	1口当たりNAV	407,432円	412,274円

※取得余力とは、LTV46%となるまでの各期末における有利子負債の調達余力を試算した数字です。

平成26年（第26期）

住友生命保険からの取得（予定）

中之島セントラルタワー

三井不動産からの取得

神宮前M-SQUARE

第三者からの取得

堺筋本町センタービル（追加取得分）

取得（予定）価格合計
248億円

平均想定NOI利回り
5.55%

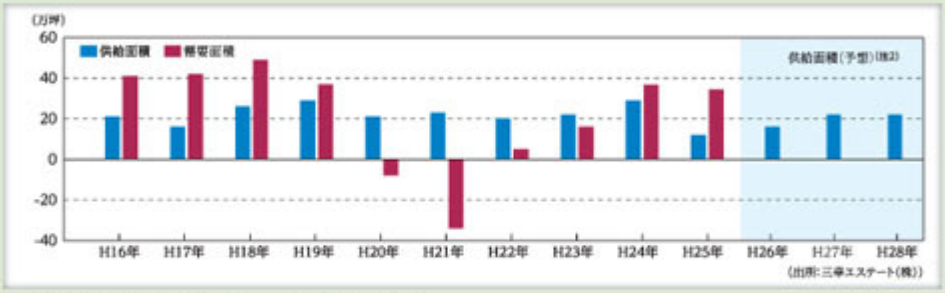
11

オフィスビル賃貸マーケットの状況

オフィスビル賃貸マーケットの動向

東京のオフィスビルの新規供給が落ち着いたことやテナントの需要が回復したことから空室率は改善傾向
一方新築ビルや競争力の高いビルの募集賃料は上昇しているものの平均としては底値圏で推移

東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソーブション）の推移

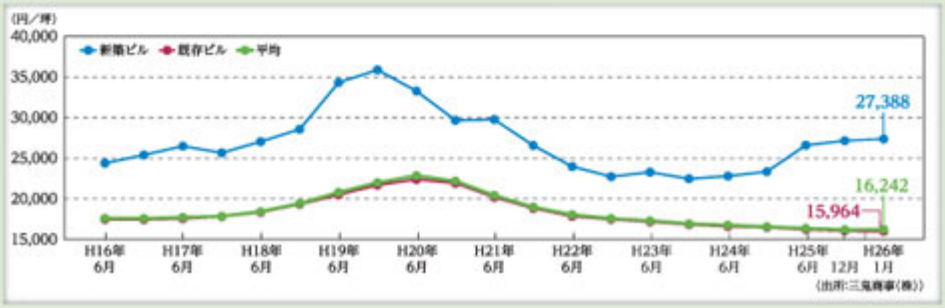


(注1) 供給面積は期中に竣工した新築ビルの貸付面積の合計です。
需要面積（ネットアブソーブション）=「期初竣工済募集面積」+「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」−「期末竣工済募集面積」
(注2) 供給面積（予想）は、三幸エステート(株)が市場調査に基づき公表している東京23区の新規供給予定面積です。

主要都市（東京・大阪・名古屋ビジネス地区）の平均空室率の推移

東京ビジネス地区:　千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
大阪ビジネス地区:　梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
名古屋ビジネス地区:　名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区

東京ビジネス地区の平均募集賃料（月額）の推移

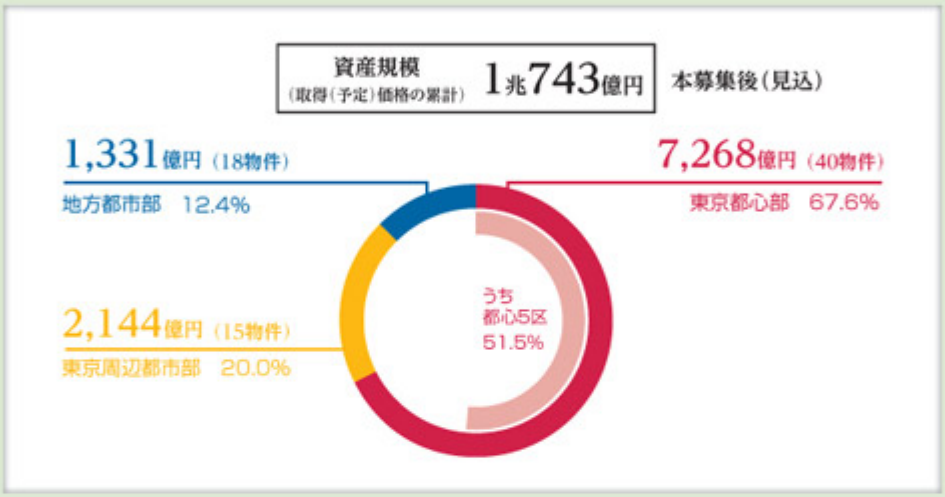


NBFの状況

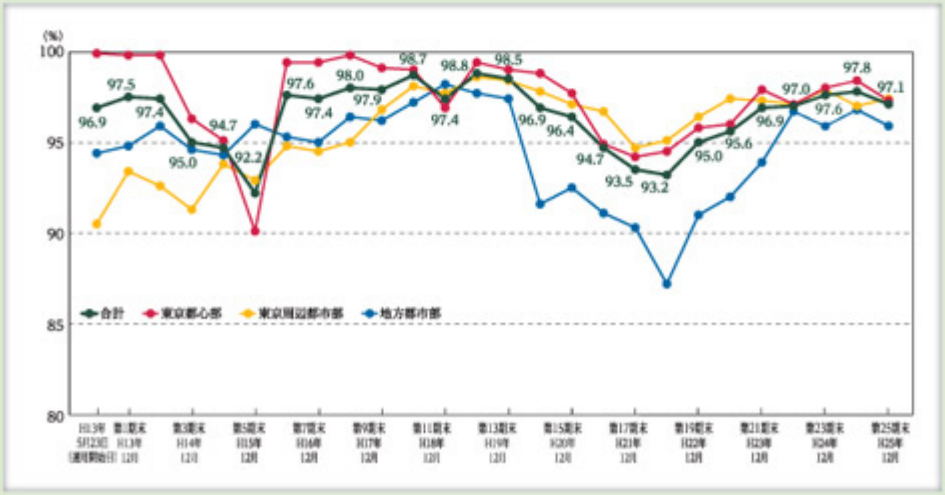
ポートフォリオと稼働の状況

NBFは東京都心部を中心に東京周辺都市部、地方都市部にも厳選投資し、バランスのとれたポートフォリオを構築しています。
また、稼働率は第18期（平成22年6月期）末の93.2％で底を打ち、第25期（平成25年12月期）末では97.1％と高い水準を維持しています。

ポートフォリオの状況



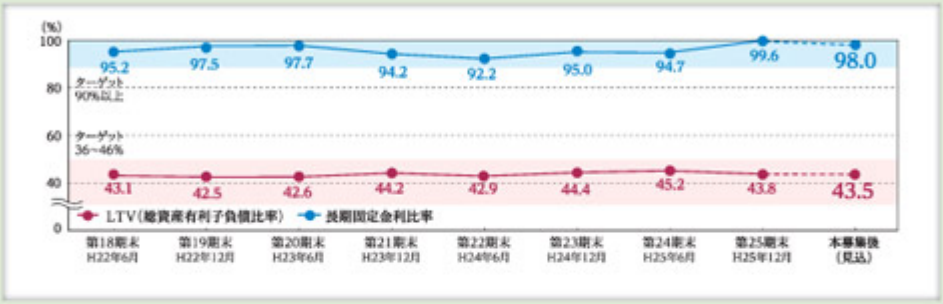
稼働率の状況



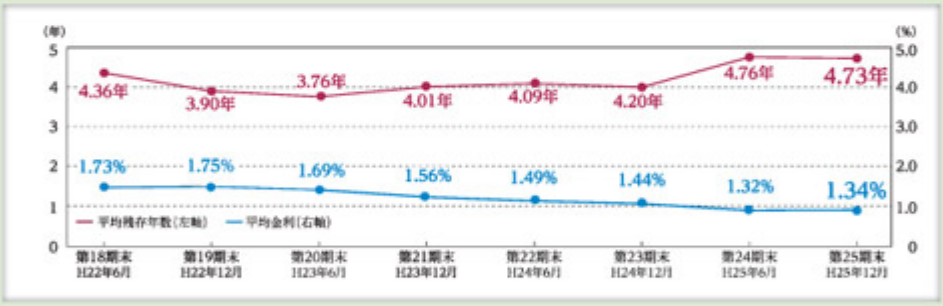
財務の状況

NBFは、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる、強固な財務基盤を確保するとともに、保守的な財務運営を行っています。

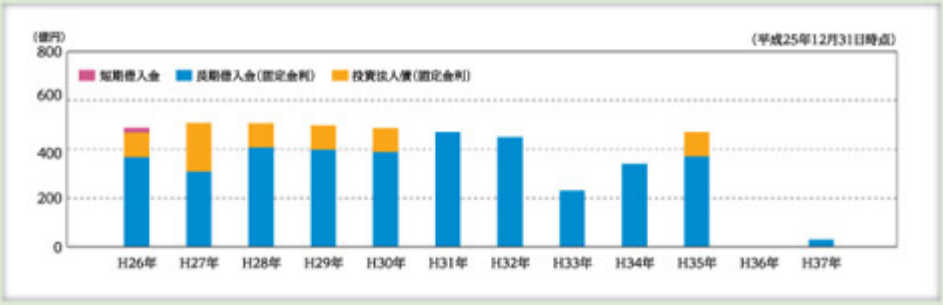
LTV（総資産有利子負債比率）・長期固定金利比率の推移



長期有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移



返済期限の分散状況



LTV	長期固定金利比率
43.5%	98.0%
（本募集後（見込））	（本募集後（見込））

平均金利	長期有利子負債の平均残存年数	取引金融機関数
1.34%	4.73年	27社
（平成25年12月31日時点）	（平成25年12月31日時点）	（平成25年12月31日時点）

信用格付の状況

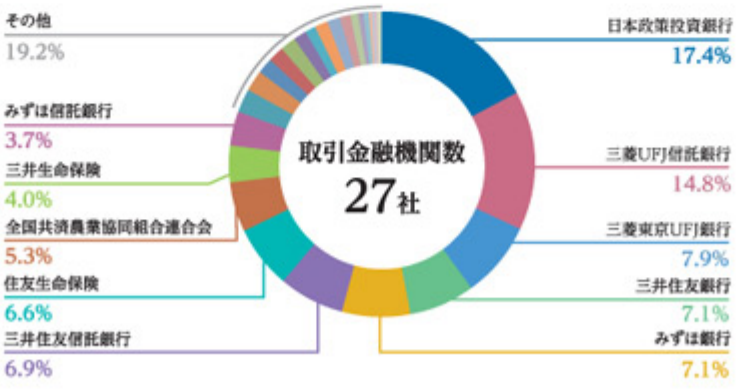
（平成25年12月31日時点）

R&I（株式会社格付投資情報センター）	AA（発行体格付）
S&P（スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社）	A+（長期会社格付）
Moody's（ムーディーズ・ジャパン株式会社）	A2（発行体格付）

本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は上記のとおりです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

取引金融機関

（平成25年12月31日時点）



※ 上記のグラフは各金融機関の短期借入金及び長期借入金の合計に対する割合について記載しています。
※ 小数点第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオ一覧

第26期取得(予定)物件

東京都心部

番号	物件名称	取得(予定)年月	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	総賃貸可能面積[*5](m²)	稼働率[*7](%)		延ベテナント数[*10]		PML(%)
1	NBF大崎ビル	H25.2	66,660	72,900	74,425	100.0		1		0.9
2	NBF日比谷ビル	H17.10	63,500	53,800	27,576	97.4		93		1.6
3	ゲートシティ大崎	H18.4 H23.3 H25.3	57,281	57,500	41,860	100.0	(96.7)	1	(77)	1.5
4	西新宿三井ビルディング	H14.9 H18.4 H23.12 H24.11 H25.12	45,145	41,800	33,338	100.0	(99.0)	1	(31)	1.9
5	三菱重工ビル	H23.9	36,300	42,100	35,641	99.8		11		1.7
6	芝NBFタワー	H13.7	32,000	26,500	24,728	100.0		34		2.3
7	NBFプラチナタワー	H18.3	31,000	54,400	33,503	100.0		6		1.6
8	NBF南青山ビル	H20.8	31,000	16,900	9,631	84.2		8		4.7
9	NBFコモディオ汐留	H24.7	28,800	30,700	20,538	81.8		11		7.3
10	虎ノ門琴平タワー	H16.11 H18.4	24,543	31,000	16,848	100.0	(100.0)	1	(24)	1.6
11	中目黒GTタワー	H15.2 H15.9 H17.9	23,856	19,400	21,423	100.0	(100.0)	1	(19)	1.2
12	セレスティン芝三井ビルディング	H25.5	22,500	23,100	16,915	100.0	(100.0)	1	(8)	1.9
13	NBF御茶ノ水ビル	H21.4	20,840	12,300	6,627	100.0		1		5.8
14	NBF渋谷ガーデンフロント	H16.2 H25.3	20,269	25,600	16,516	100.0		1		3.4
15	NBF麻布通りビル	H19.4	17,000	14,500	3,440	100.0		1		8.2
16	新宿三井ビルディング二号館	H13.5	16,285	15,700	14,874	93.4		47		1.7
17	GSKビル	H13.5	14,434	18,800	20,426	100.0		1		0.8
18	リバーシティM-SQUARE	H23.2	13,350	14,600	16,232	100.0		8		4.0
19	NBF虎ノ門ビル	H16.6	13,337	16,000	10,067	97.8		14		8.4
20	興和西新橋ビルB棟	H13.5	13,217	13,900	10,088	100.0	(98.9)	3	(16)	2.0
21	NBF新川ビル	H14.12	12,614	13,260	17,307	100.0	(99.4)	2	(35)	3.5
22	新橋M-SQUARE	H25.2	11,900	12,400	5,392	100.0		7		2.6
23	NBF ALLIANCE	H16.7	9,126	10,800	4,033	100.0		7		7.3
24	四谷メディカルビル	H17.8	8,800	7,370	7,481	100.0	(84.2)	1	(34)	5.6
25	池袋イースト	H25.3	8,630	9,010	11,073	97.2		18		2.8
26	東五反田スクエア	H24.2	8,350	8,280	6,166	100.0	(96.3)	1	(6)	2.0
27	NBF渋谷イースト	H20.1	8,000	6,020	4,999	100.0		4		4.4
28	NBF芝公園ビル	H16.6	6,770	7,540	7,084	100.0	(100.0)	8	(19)	5.9
29	NBF高輪ビル	H13.5	6,667	7,090	10,458	57.0		7		5.3
30	NBF赤坂山王スクエア	H17.2	6,250	6,410	5,258	100.0		6		9.9
31	NBF芝公園大門通りビル	H20.7	6,100	4,180	3,428	100.0		8		2.8
32	住友電設ビル	H13.5	5,365	5,270	5,991	100.0		1		5.2
33	NBF東銀座スクエア	H17.3	5,200	6,960	4,871	100.0		8		3.1
34	パナソニック東京汐留ビル	H25.3	5,075	5,300	4,577	100.0		1		1.6
35	NBF小川町ビルディング	H17.9	4,940	5,530	4,805	100.0	(100.0)	1	(14)	4.2
36	日本橋兜町M-SQUARE	H23.2	4,850	4,910	3,298	100.0		2		6.4
37	NBF池袋タワー	H16.6	4,695	5,020	5,642	100.0		16		3.9
38	NBF池袋シティビル	H16.5	4,428	4,750	5,127	96.3		10		9.9
39	麹町館ビル	H24.2	4,050	4,220	5,332	100.0		8		4.4
40	神宮前M-SQUARE	H26.3	3,700	3,700	7,232	100.0		8		3.5
	小　計		726,828	739,520	584,249	97.9	(97.3)	369	(631)	—

※1 上表においては、本書の日付現在における取得予定資産を含みます。
※2 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。
以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
※3 上表の数値は、平成25年12月31日を記載時点としています。
平成26年1月30日に取得した東銀本町センタービル（追加取得分）及び第26期取得（予定）の神宮前M-SQUARE、中之島セントラルタワーについては、売主から受領した資料に基づいて平成25年12月31日を記載時点としています。
※4 上表の「総賃貸可能面積」、「稼働率」及び「延ベテナント数」については、特段の記載がない限り、平成25年12月31日現在の数値を記載しています。
なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「延ベテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合には、「延ベテナント数」に含めていません。
※5 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における賃貸が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟賃等により共用部分等を含めて貸し出されている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
※6 上表の「総賃貸可能面積」は小数点未満を四捨五入しています。
※7 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第2位を四捨五入）を示しています。
※8 ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、セレスティン芝三井ビルディング、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビル

東京周辺都市部

番号	物件名称	取得(予定)年月	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	総賃貸可能面積※5(m²)	稼働率※7(%)		延ベテナント数※10		PML(%)
40	中野坂上サンブライトツイン	H14.2 H14.3 H19.3 H20.3	40,750	30,100	32,021	100.0		17		1.4
41	NBF豊洲キャナルフロント	H17.9	35,200	35,800	36,638	100.0		9		4.2
42	NBF豊洲ガーデンフロント	H20.3	25,018	28,300	28,330	100.0		3		3.5
43	NBF上野ビル	H23.1	10,400	8,260	8,504	90.0		5		1.9
44	調布サウスゲートビル	H23.4	9,320	9,510	13,762	100.0		1		4.3
45	新川崎三井ビルディング	H18.3 H24.3	25,820	20,400	39,837	100.0	(97.5)	1	(16)	2.2
46	横浜STビル	H13.5	13,529	13,900	20,047	100.0		96		1.7
47	パレール三井ビルディング	H18.4	3,800	3,550	12,545	100.0	(93.6)	1	(32)	2.8
48	NBF厚木ビル	H16.5	2,300	2,060	5,242	100.0		19		17.0
49	つくば三井ビルディング	H13.5 H15.3	8,875	7,180	16,825	94.7		64		0.5
50	NBF宇都宮ビル	H17.3	2,435	2,180	6,160	100.0		40		0.5
51	シーノ大宮ノースウィング	H16.10 H16.11	16,816	18,600	20,698	94.7		38		1.9
52	NBF博和ビル	H17.9	2,000	1,820	3,455	100.0		13		10.2
53	NBF新浦安タワー	H20.3	15,700	11,000	22,816	89.8		44		2.6
54	NBF松戸ビル	H13.5	2,455	2,130	4,770	96.3		25		7.8
	小　計		214,419	194,790	271,648	98.0	(97.4)	376	(422)	—

地方都市部

	物件名称	取得(予定)年月	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	総賃貸可能面積※5(m²)	稼働率※7(%)		延ベテナント数※10		PML(%)
55	札幌エルプラザ	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,404	6,720	11,396	100.0		13		0.3
56	NBF札幌南二条ビル	H13.5	1,870	1,340	5,351	100.0		3		1.0
57	NBF仙台本町ビル	H13.5	3,566	2,890	7,514	100.0		10		0.5
58	NBFユニックスビル	H13.5	4,028	3,350	13,267	99.3		50		2.7
59	NBF新潟テレコムビル	H13.5	3,957	2,870	10,208	99.9		34		4.9
60	三井住友銀行名古屋ビル	H25.2	14,900	15,400	17,658	96.2		11		3.9
61	NBF名古屋広小路ビル	H16.3 H20.3	7,232	7,040	9,873	92.8		23		7.1
62	アクア堂島NBFタワー	H16.9	17,810	17,000	21,917	97.4		45		3.8
63	中之島セントラルタワー	H26.3	14,900	15,100	17,619	99.7		19		3.2
64	信濃橋三井ビルディング	H18.4	14,400	13,700	25,314	100.0	(98.1)	1	(58)	5.3
65	堺筋本町センタービル	H17.3	6,500	5,710	11,439	84.3		44		
	堺筋本町センタービル(追加取得分)	H26.1	6,200	6,530	11,791	85.8		49		3.8
	合計		12,700	12,240	23,230	85.1		50		
66	サンマリオンNBFタワー	H14.3	10,500	7,020	14,954	96.9		29		1.8
67	アクア堂島東館	H16.6	1,914	1,440	3,243	89.1		18		3.7
68	NBF広島立町ビル	H15.9	2,930	2,270	5,567	98.7		32		4.3
69	広島袋町ビルディング	H15.11 H24.4	2,215	2,350	3,927	96.6		16		3.5
70	NBF松山日銀前ビル	H24.3	3,310	3,430	5,998	79.0		17		4.0
71	博多祇園M-SQUARE	H23.2	8,000	8,620	14,328	100.0		16		0.1未満
72	NBF熊本ビル	H20.3	4,500	3,710	7,931	92.6		17		3.0
	小　計		133,138	126,490	219,294	96.1	(95.9)	404	(461)	—
	ポートフォリオ合計		1,074,386	1,060,800	1,075,191	97.6	(97.1)	1,149	(1,514)	1.5

ディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。

※9 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、西谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延ベテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

※10 上表の「延ベテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は複数のテナントとする方法で「延ベテナント数」を算定しています。「延ベテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわりなく、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
なお、ゲートシティ大崎（追加取得分）及び西新宿三井ビルディング（追加取得分）については、それぞれゲートシティ大崎及び西新宿三井ビルディングとあわせて三井不動産株式会社1社に転貸借しているため、「延ベテナント数」は「1」と記載しています。

ポートフォリオマップ

東京都心部

❶ NBF大崎ビル

❷ NBF日比谷ビル

❸ ゲートシティ大崎

40物件 7,268億円
（投資比率67.6%）

❹ 西新宿三井ビルディング

❺ 芝NBFタワー

❻ NBF南青山ビル

❿ 虎ノ門琴平タワー

⓬ セレスティン芝三井ビルディング

❺ 三菱重工ビル

❼ NBFプラチナタワー

❽ NBFコモディオ汐留

⓫ 中目黒GTタワー

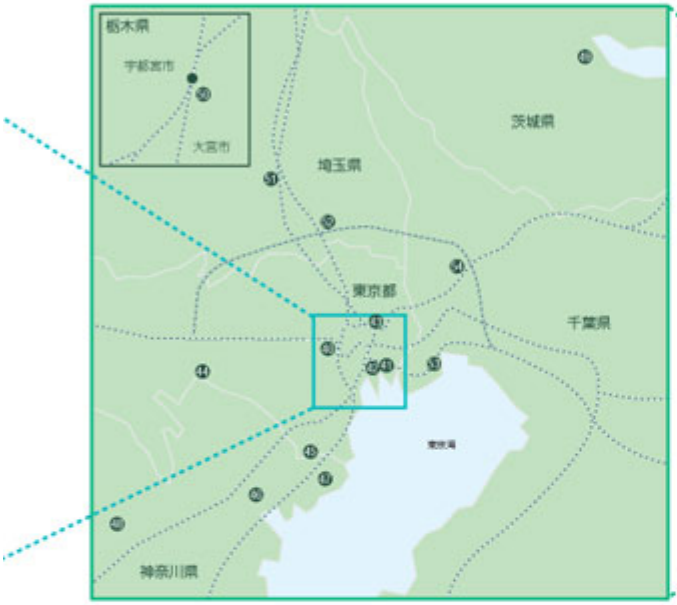
⓭ NBF御茶ノ水ビル

東京周辺都市部

15物件 2,144億円
(投資比率20.0%)

地方都市部

18物件 1,331億円
(投資比率12.4%)



40 中野坂上サンブライトツイン

42 NBF豊洲ガーデンフロント

44 調布サウスゲートビル

03 信濃橋三井ビルディング

05 サンマリオンNBFタワー

41 NBF豊洲キャナルフロント

43 NBF上野ビル

45 新川崎三井ビルディング

04 銀座本町センタービル

06 アクア堂島東館

参考資料

オファリングスケジュール

日	月	火	水	木	金	土
						3/1
3/2	3/3	3/4	3/5	3/6	3/7	3/8
			発行決議日（有価証券届出書提出日）			
3/9	3/10	3/11	3/12	3/13	3/14	3/15
			発行価格等決定日	募集期間（申込期間）		
	ブックビルディング期間（需要状況等の把握期間）					
3/16	3/17	3/18	3/19	3/20	3/21	3/22
			払込期日	受渡期日		
3/23	3/24	3/25	3/26	3/27	3/28	3/29
3/30	3/31					

発行価格等決定日は、平成26年3月12日(水)から平成26年3月18日(火)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合を示しています。
①発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合、申込期間は上記申込期間の通り、払込期日は上記払込期日の通り、受渡期日は上記受渡期日の通り
②発行価格等決定日が平成26年3月13日(木)の場合、申込期間は「平成26年3月14日(金)から平成26年3月17日(月)まで」、払込期日は「平成26年3月20日(水)」、受渡期日は「平成26年3月24日(月)」
③発行価格等決定日が平成26年3月14日(金)の場合、申込期間は「平成26年3月17日(月)から平成26年3月18日(火)まで」、払込期日は「平成26年3月24日(月)」、受渡期日は「平成26年3月25日(火)」
④発行価格等決定日が平成26年3月17日(月)の場合、申込期間は「平成26年3月18日(火)から平成26年3月19日(水)まで」、払込期日は「平成26年3月25日(火)」、受渡期日は「平成26年3月26日(水)」
⑤発行価格等決定日が平成26年3月18日(火)の場合、申込期間は「平成26年3月19日(水)から平成26年3月20日(木)まで」、払込期日は「平成26年3月26日(水)」、受渡期日は「平成26年3月27日(木)」
となりますので、ご注意下さい。

投資口価格と投資口出来高の推移

※投資口価格は平成26年1月1日を効力発生日とする投資口の2分割を遡及的に勘案しています。