

## 【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27年6月1日  |
| 【発行者名】                           | 日本プライムリアルティ投資法人  |
| 【代表者の役職氏名】                       | 執行役員 金子 博人   |
| 【本店の所在の場所】                       | 東京都中央区八重洲一丁目4番16号  |
| 【事務連絡者氏名】                        | 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント<br>取締役財務部長 栄田 聡  |
| 【電話番号】                           | 03-3231-1051   |
| 【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】 | 日本プライムリアルティ投資法人  |
| 【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<br>発行価額の総額： 一般募集 181億円<br>売出価額の総額： オーバーアロットメントによる売出し<br>9億円<br>(注1) 発行価額の総額は、平成27年5月20日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。<br>ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、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。<br>(注2) 売出価額の総額は、平成27年5月20日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。<br>ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資口2,300口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。 |
| 安定操作に関する事項                       | 1. 今回の一般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。<br>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<br>(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(新投資口予約権証券及び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】

日本プライムリアルティ投資法人

(英文表示: Japan Prime Realty Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「一般募集」といいます。))又は売出しの対象である有価証券は、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項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。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の地位を「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者は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

45,700口

(注) 後記「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)」に記載のとおり、一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社(以下「東京建物」ということがあります。))から2,300口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。))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。

##### (4)【発行価額の総額】

181億円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。))の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成27年5月20日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の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「(13) 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。))の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成27年6月9日(火)から平成27年6月12日(金)までの間のいずれかの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(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

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、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、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、手取金の使途、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、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)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.jpr-reit.co.jp/) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本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。また、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) 後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年6月10日(水)から平成27年6月11日(木)まで

(注) 申込期間は、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。上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年6月5日(金)から最短で平成27年6月9日(火)まで、最長で平成27年6月12日(金)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成27年6月9日(火)から平成27年6月12日(金)までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が平成27年6月9日(火)の場合、

上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が平成27年6月10日(水)の場合、

「平成27年6月11日(木)から平成27年6月12日(金)まで」

発行価格等決定日が平成27年6月11日(木)の場合、

「平成27年6月12日(金)から平成27年6月15日(月)まで」

発行価格等決定日が平成27年6月12日(金)の場合、

「平成27年6月15日(月)から平成27年6月16日(火)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成27年6月16日（火）

（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。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ることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が平成27年6月9日（火）の場合、

上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が平成27年6月10日（水）の場合、

「平成27年6月17日（水）」

発行価格等決定日が平成27年6月11日（木）の場合、

「平成27年6月18日（木）」

発行価格等決定日が平成27年6月12日（金）の場合、

「平成27年6月19日（金）」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 大手町営業部

東京都千代田区大手町一丁目5番5号

（注）上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年6月9日（火）から平成27年6月12日（金）までのいずれかの日（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（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して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   |
|-----------------------|---------------------|----------|
| 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   | (未定)     |
| S M B C 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   |          |
| 野村証券株式会社              | 東京都中央区日本橋一丁目9番1号    |          |
| 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   |          |
| 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   |          |
| 東海東京証券株式会社            | 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号 |          |
| 計                     |                     | 45,700 口 |

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)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。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注4) みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を併せて、以下「共同主幹事会社」といいます。

#### (14) 【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

#### (15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(181億円)(注1)については、借入金180億円の返済に充当します。その残額及び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9億円(注1)については、借入金10億円の返済に充当する予定です(注2)。したがって、一般募集における手取金と第三者割当による新投資口発行の手取金を合わせて、平成27年10月末までに、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 有利子負債の状況」に記載の借入金のうち、合計で最大190億円を返済する予定です。残額は手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得又は借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成27年5月20日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) ただし、一般募集における手取金の残額及び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の合計が10億円に満たない場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

#### (16) 【その他】

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 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。

したがって、受渡期日は、

- a. 発行価格等決定日が平成27年6月9日(火)の場合、  
「平成27年6月17日(水)」
- b. 発行価格等決定日が平成27年6月10日(水)の場合、  
「平成27年6月18日(木)」
- c. 発行価格等決定日が平成27年6月11日(木)の場合、  
「平成27年6月19日(金)」
- d. 発行価格等決定日が平成27年6月12日(金)の場合、  
「平成27年6月22日(月)」

となりますので、ご注意ください。

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。



**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】**

2,300口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物から2,300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中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 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」をご参照ください。

今後、売出数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.jpr-reit.co.jp/）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本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せん。また、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】**

9億円

（注）売出価額の総額は、平成27年5月20日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の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）上記売出価格は、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】**

該当事項はありません。

**（7）【申込単位】**

1口以上1口単位

**（8）【申込期間】**

平成27年6月10日(水)から平成27年6月11日(木)まで

(注) 上記申込期間は、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】

売出価格と同一の金額

**(10) 【申込取扱場所】**

みずほ証券株式会社の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 【受渡期日】**

平成27年6月17日（水）

（注）受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（16）その他（二）」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) 【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

**(14) 【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

**(15) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(16) 【その他】**

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 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、前記「(11) 受渡期日」に記載の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 【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3 【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4 【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【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、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物から2,300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中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに際し、借入投資口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27年6月1日（月）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,300口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成27年6月24日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、平成27年6月19日（金）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、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終了日の翌日から平成27年6月19日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）といいます。）、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。みずほ証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本投資口は、その口数のすべてが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、みずほ証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、みずほ証券株式会社は、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、シンジケートカバー取引及び安定操作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、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件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。そのため本件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、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、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には、みずほ証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。したがって、みずほ証券株式会社に対するグリーンシューオプションの付与は行われず、同社は、本件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、失権により本件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、株式会社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は、みずほ証券株式会社がS M B C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成27年6月9日（火）の場合、

「平成27年6月12日（金）から平成27年6月19日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成27年6月10日（水）の場合、

「平成27年6月13日（土）から平成27年6月19日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成27年6月11日（木）の場合、

「平成27年6月16日（火）から平成27年6月19日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成27年6月12日（金）の場合、

「平成27年6月17日（水）から平成27年6月19日（金）までの間」

となります。

## 2 売却・追加発行制限

- (1) 本投資法人及び本資産運用会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、投資口の追加発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、そのいずれもが同意する場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- (2) 東京建物は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、本書の日付現在保有している本投資口29,300口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合には、この限りではありません。
- (3) 本投資法人の以下の投資主は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、本資産運用会社の場合、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、明治安田生命保険相互会社（以下「明治安田生命保険」ということがあります。）、安田不動産株式会社（以下「安田不動産」ということがあります。）及び大成建設株式会社（以下「大成建設」ということがあります。）の場合、一般募集の受渡期日から3か月後の応当日までの期間中、本書の日付現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合には、この限りではありません。なお、本書の日付現在における各投資主の保有口数は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

| 投資主の名称                      | 保有口数（口） |
|-----------------------------|---------|
| 明治安田生命保険相互会社                | 24,000  |
| 安田不動産株式会社                   | 5,000   |
| 大成建設株式会社                    | 1,500   |
| 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント | 100     |
| 合計                          | 30,600  |

## 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ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第26期(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日) 平成27年3月26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】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年3月26日付の有価証券報告書（以下「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。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、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。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

### 1 事業の概況及び資産運用の状況

#### （1）日本プライムリアルティ投資法人の概要

本投資法人は、平成14年6月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）・不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8955）した、主としてオフィスビルと都市型商業施設を投資対象とする複合型J-REITです。

#### 本投資法人の特徴

本投資法人には、以下の特徴があるものと考えています。

##### （イ）ポートフォリオ

東京オフィスへの重点投資を基本戦略とする大規模複合ポートフォリオを構築しています。

資産規模：4,095億円 稼働率：98.1% 投資比率：東京 83.1% ・ オフィス 76.8%

##### （ロ）財務基盤

借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本方針とする強固な財務基盤を構築しています。

LTV：46.8% 長期負債比率：96.9% 固定金利比率：95.2% 格付：AA-（R&I）

##### （ハ）スポンサー

東京建物、大成建設、安田不動産、損害保険ジャパン日本興亜株式会社、明治安田生命保険（以下、総称して「スポンサー」ということがあります。）のスポンサー5社による、不動産・建設・金融の総合力を活用しています。

スポンサー等及びスポンサーからの入手情報に基づく累計取得総額：3,116億円

（注1）平成27年4月30日現在の各数値を記載しています。

（注2）本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。以下同じです。

\*1. 東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区

\*2. 東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

（注3）「資産規模」は、本投資法人が保有する物件の取得価格（後記(注4)で定義します。）の総額をいいます。以下同じです。

（注4）「取得価格」は、本投資法人が保有する物件に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。以下同じです。

（注5）「投資比率」は、本投資法人が保有する物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。以下同じです。

（注6）「稼働率」は、各物件の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。以下同じです。

(注7)「LTV」は有利子負債比率(含み損益考慮後総資産ベース)(以下単に「LTV」といいます。)をいいます。その算出方法については、後記「(2) 本募集の目的、背景及び効果」をご参照ください。以下同じです。

(注8)「長期負債比率」、「固定金利比率」の算出方法については、後記「(6) 財務戦略」をご参照ください。

(注9)「格付」は、一般募集及び本件第三者割当(以下、総称して「本募集」といいます。)の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(注10)「スポンサー等及びスポンサーからの入手情報に基づく累計取得総額」とは、本投資法人が上場以降、スポンサー等から取得した不動産等及びスポンサーからの入手情報に基づき取得した不動産等の取得価格の累計額をいい、売却済資産を含みます。以下同じです。

(注11)「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(SPC)を意味します。以下同じです。

### 一口当たり分配金の実績

本投資法人は、直近の平成26年12月期まで26回の決算実績を有し、安定した分配を行っています。第24期(平成25年12月期)から直近決算期となる第26期(平成26年12月期)までの一口当たり分配金の実績は以下のとおりです。



### 主な保有物件

本投資法人の主な保有物件は以下のとおりです。



大手町タワー(底地)  
(東京都千代田区)



新宿センタービル  
(東京都新宿区)



オリナスタワー  
(東京都墨田区)



薬院ビジネスガーデン  
(福岡県福岡市)



川崎ダイスビル  
(神奈川県川崎市)

### (2) 本募集の目的、背景及び効果

本投資法人は、第21期(平成24年6月期)以降、6期連続で一口当たり分配金6,000円台を達成しました。直近の決算期となる第26期(平成26年12月期)の一口当たり分配金は、前期実績及び期初予想を上回る6,351円となり、本投資法人のポートフォリオ・クオリティを事業基盤とする内部成長によって収益を向上することができたと本投資法人では考えています。

オフィス賃貸市況の回復が進み、内部成長による成長フェーズを迎えているタイミングにおいて、本募集を実施することにより、一口当たり分配金の長期安定的な成長を目指します。

### 本募集実施の目的

#### (イ) デットによる物件取得余力の拡充

##### a. ポートフォリオ戦略における取得余力拡充の重要性

不動産売買市場では、キャップレート(注1)の低下に加え、将来の相当程度の賃料上昇を見据えた価格設定による取引が増加しており、取引価格は上昇する傾向にあります。

本投資法人では、近時、一口当たり分配金が安定的に成長している状況のもと、資産規模の拡大を優先せず、ポートフォリオのクオリティと収益に寄与する物件への厳選投資を進めています。本投資法人が有する複数のパイプラインからは、東京都心オフィスを中心に情報を入手しており、引き続き優良物件を取得していく機会があると考えています。

本投資法人の本書の日付現在で有するデットによる物件取得余力(以下単に「取得余力」(注2)といいます。)は、265億円となり、本募集及び借入金返済後(注3)、取得余力を646億円(注4)に拡充する見通しです。

成長性と収益性の向上を企図するポートフォリオ戦略において、取得余力の拡充は、投資規模の拡大と共にリスクリターンを考慮した分散投資の余力を向上し、時間軸を念頭に置いた戦略的な投資検討が可能になると本投資法人では考えています。本投資法人の外部成長の基本戦略は、成長性の高い東京オフィスへの重点投資と、収益性の高い都市型商業施設や地方物件への分散投資の推進です。今後、東京都心オフィスへの大型投資を想定した場合、本投資と同時期あるいは一定の期間内に収益を補完する物件への相応の規模を伴った分散投資が必要となります(注5)。取得余力の拡充は、本投資法人のポートフォリオの成長性と収益性を継続的に高めていくための重要な戦略となります。

(注1)「キャップレート」とは、不動産の純収益から不動産価格を算出する場合に用いられる利回り(還元利回り)をいいます。

(注2)「取得余力」は、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額、すなわちLTVについての本投資法人の運用上の上限の目途である50%となるまでの各時点におけるデットの調達余力(増加可能額)を試算した数値です。ただし、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではありません。以下同じです。

(注3)「本募集及び借入金返済後」とは、本募集が完了し、後記「3 有利子負債の状況」に記載の借入金のうち、190億円(以下「本件借入金」といいます。)を返済した後をいいます。なお、本件借入金の返済額は、本募集による手取金によって変動することから、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注4)本募集及び借入金返済後の取得余力は、本募集の手取金に関する本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではありません。

(注5)本書の日付現在において、取得を具体的に決定した物件はありません。

#### b. 取得余力の機動的活用による厳選投資戦略

本投資法人では、これまでに取得余力を活用した物件取得において多くの実績を残しています。本投資法人の基幹物件となる大手町タワー(底地)やオリナスタワーをはじめとする優良物件の多くは、公募増資を待たずにその時点における取得余力を活用し、デットにより機動的に取得した物件であり、現在のポートフォリオのクオリティや収益の向上に寄与しています。

近年、本投資法人が取得した物件には、長期間に亘る情報交換に取り組んだ結果、予期しないタイミングで売却の打診があり、機動性を活かして取得に至った物件や、売主の売却希望時期を最優先し交渉に取り組んだ結果、本投資法人が想定していた価格を下回る価格で合意に至った物件もありました。取得余力を活用した投資戦略では、取得交渉の時間軸を有効的に活用し、売主の物件売却の目的とタイミング、売却希望価格の水準や買主候補の競合状況等を見極めながら柔軟な交渉に取り組むことが可能であり、本投資法人が適正と判断する価格での物件取得に寄与するものと考えています。

本投資法人では、取得余力を機動的に活用し、優良物件への厳選投資に取り組んでいきます。

#### (ロ) 財務基盤の更なる強化

本投資法人は、借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本方針とする強固な財務基盤を構築しています。LTVについては、上場以降、50%以下を目途にコントロールすることを運用の基本方針としており、本書の日付現在のLTVは46.8%となり、本募集及び借入金返済後のLTV(注)は42.2%に低下する見通しです。本募集による手取金を借入金の返済に充当する予定であり、デットコストの軽減を想定しています。

本募集後のLTV運用方針は、従来の基準を変更せず、外部成長への継続的な取り組みを前提とし、50%以下を目途としつつも、当面は45%までの範囲でコントロールしていく方針です。今後、将来の金利上昇等の環境変化に備え、LTV運用水準の引き下げを検討する可能性もあり、そのような観点からも、本投資法人では、本募集の実施は、長期的な財務基盤の強化に資するものと考えています。

本投資法人は、LTVを50%以下を目途とする適切なコントロールに取り組み、将来の環境変化にも適応する財務基盤の更なる強化を目指します。

(注) 本募集及び借入金返済後のLTVは、本募集の手取金に関する本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。

#### (ハ) 長期安定的な成長力の向上

本募集実施の目的は、内部成長による成長フェーズを迎えているタイミングにおいて、本募集後の本件借入金返済によるコスト軽減に加え、取得余力を活用した外部成長の余地を拡大することにより、更なる成長を目指すことにあります。本投資法人では、本募集の実施を、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と共に、長期安定的な成長力の向上を図るための資金調達であると考えています。本投資法人は、本募集により拡充する取得余力を活用した外部成長により、長期安定的な成長を目指します。

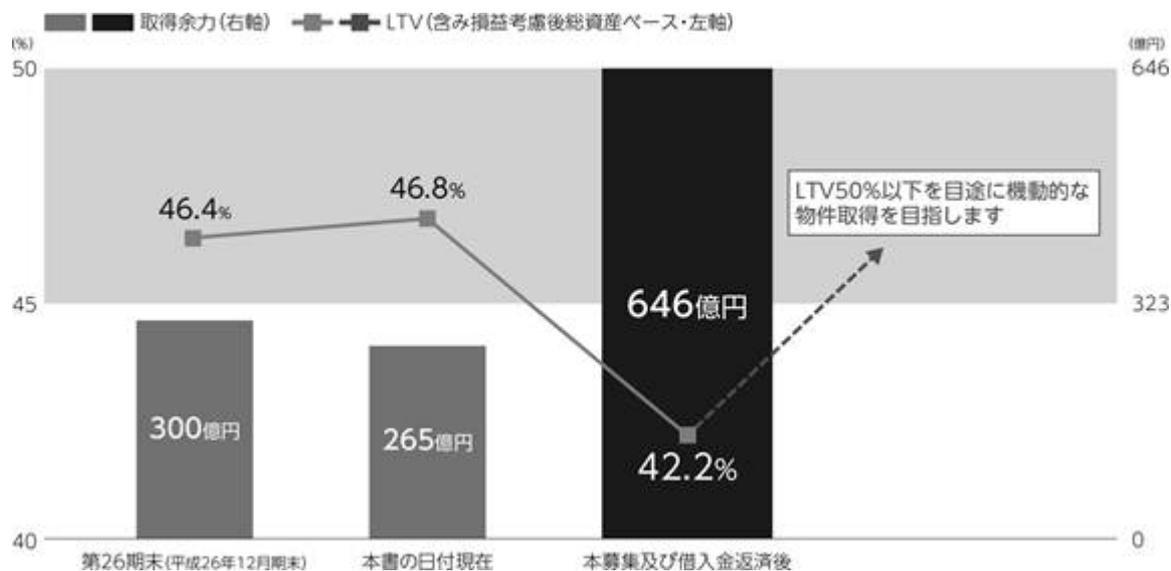
#### 本募集実施の背景

本投資法人は、平成14年6月の上場以降、26回の決算を重ね、一口当たり分配金平均で6,174円の実績を残しています。リーマンショック以後、一口当たり分配金は、第19期(平成23年6月期)に5,611円まで低下しましたが、その後、本投資法人は、物件取得による収益の底上げと既存ポートフォリオにおける賃料等収入の回復に取り組み、第26期(平成26年12月期)に6,351円(第19期(平成23年6月期)比+740円・+13.2%)まで引き上げることができました。

直近の決算期となる第26期(平成26年12月期)は、リーシングの順調な進捗により、既存物件の賃料等収入が引き続き前期比増収となり、内部成長を中心とする一口当たり分配金の想定を上回る成長がみられました。かかる傾向は第27期(平成27年6月期)においても継続しており、引き続き稼働率と賃料水準が上昇しています。本投資法人は、本募集による希薄化の影響を考慮しても、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と今後の安定成長に一定の目途が見込めるものと考え、本募集を実施することとしました。

#### 本募集実施の効果

前述のとおり、本投資法人では、本募集の手取金により本件借入金を返済し、LTVを引き下げ、取得余力を拡充することを企図しています。本募集及び借入金返済後のLTVは、42.2%に低下する見通しです。



(注1) LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み損益)

含み損益とは、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額をいいます。

(注2) 本書の日付現在におけるLTVは、以下の前提により算出しています。平成27年4月30日現在のLTVも同じ計算式により算定しています。

・ 本書の日付現在におけるLTV

= 本書の日付現在における有利子負債見込総額1,950億円 ÷ (本書の日付現在における総資産見込額4,180億円 + 本書の日付現在における不動産含み損見込額14億円)

・ 本書の日付現在における有利子負債見込総額

= 第26期末有利子負債残高1,910億円 + 第27期中の有利子負債純増加額40億円

・ 本書の日付現在における総資産見込額

= 第26期末総資産額4,140億円 + 第27期中の有利子負債純増加額40億円

・ 本書の日付現在における不動産含み損見込額

= 第26期末不動産含み損20億円 + 第27期中の取得物件による含み益純増加額5億円

(注3) 本募集及び借入金返済後におけるLTVは、以下の前提により算出しています。

・ 本募集及び借入金返済後におけるLTV

= 本募集及び借入金返済後における有利子負債見込総額1,760億円 ÷ (本募集及び借入金返済後における総資産見込額4,181億円 + 本書の日付現在における不動産含み損見込額14億円)

・ 本募集及び借入金返済後における有利子負債見込総額

= 第26期末有利子負債残高1,910億円 + 第27期中の有利子負債純増加額40億円 - 本募集に伴う本件借入金返済見込額190億円

・ 本募集及び借入金返済後における総資産見込額

= 第26期末総資産額4,140億円 + 第27期中の有利子負債純増加額40億円 + (一般募集による発行価額の総額181億円 + 本件第三者割当における発行価額の総額の上限9億円) - 本募集に伴う本件借入金返済見込額190億円

第27期中の有利子負債純増加額40億円については、本書の日付以降本募集及び借入金返済後までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する有利子負債につき、リファイナンスが実施された場合の、また、分割約定弁済期限が到来する有利子負債については約定どおり弁済された場合の、当該期間における有利子負債の純増加額です。

上記においては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額の上限の合計額として、190億円を見込んでいます。この金額は、平成27年5月20日(水)現在の東京証券取引

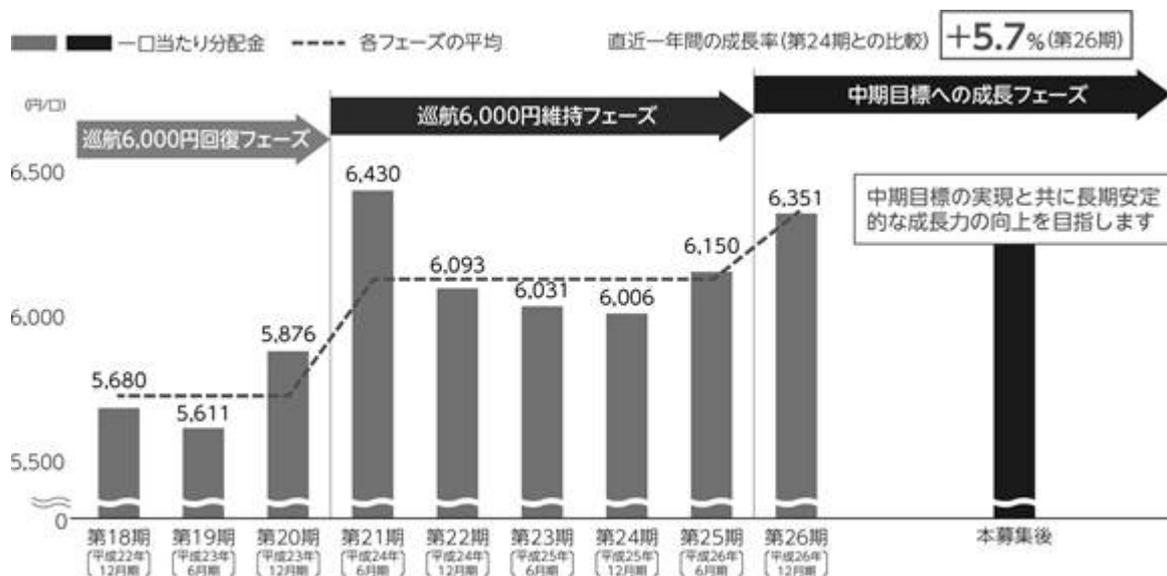
所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり396,531円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

このため、一般募集及び本件第三者割当における発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額が前記の金額よりも減少し、また、これに伴い本募集に伴う本件借入金の返済額も減少する可能性もあり、本募集及び本件借入金返済後におけるLTVが上記よりも高くなる可能性があります。また、一般募集及び本件第三者割当における発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額が前記の金額よりも増加し、また、これに伴い本募集に伴う本件借入金の返済額も増加する可能性もあり、本募集及び本件借入金返済後におけるLTVが上記よりも低くなる可能性があります。

（注4）本募集及び借入金返済後の各数値は、本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。

### 一口当たり分配金の成長

本投資法人の一口当たり分配金は、前述のとおり6期連続で6,000円台を達成し、第26期（平成26年12月期）では上場以降の平均（一口当たり分配金平均で6,174円）を上回る水準まで上昇しました。第20期（平成23年12月期）までの一口当たり分配金を巡航6,000円に回復するフェーズから、第21期（平成24年6月期）以降の巡航6,000円を維持するフェーズに移行し、本投資法人は、直近の環境変化やポートフォリオの収益見通しを踏まえ、第26期（平成26年12月期）に新たな成長フェーズにおける投資口一口当たり分配金に係る中期目標を掲げました。本募集を通じ、本投資法人は、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と共に、中期目標を上回る長期安定的な成長を目指します。第18期（平成22年12月期）以降、直近決算期までの一口当たり分配金の実績は以下のとおりです。



（注1）一口当たり分配金には、新規取得物件に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。

（注2）「直近一年間の成長率」とは、第24期（平成25年12月期）における一口当たり分配金に対する第26期（平成26年12月期）の一口当たり分配金の変動率を示したものです。

### 一口当たり分配金を増加基調に転換できた要因

一口当たり分配金を増加基調に転換できた要因は、市況回復期に成長力を発揮するポートフォリオ・クオリティとその向上に資する優良物件への厳選投資の継続、賃料を重視したリーシングと強固な財務基盤による適切なデットコスト・コントロールの相乗効果であると本投資法人では考えています。

#### （イ） ポートフォリオ・クオリティ

- a. 東京オフィスを中心とする成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオ
- b. 競争力を発揮する個々の物件クオリティ

#### （ロ） 優良物件への厳選投資

- a. 立地・価格にこだわった厳選投資
- b. 取得余力を活用した機動的な投資
- c. パイプライン強化への継続的な取り組み

#### （ハ） 賃料重視のリーシング

- a. フリーレントとバリューアップの戦略的活用
- b. 新規成約賃料の引き上げと増額改定の強化

#### （二） 強固な財務基盤

- a. 借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本とする財務戦略
- b. 適切なデットコスト・コントロール

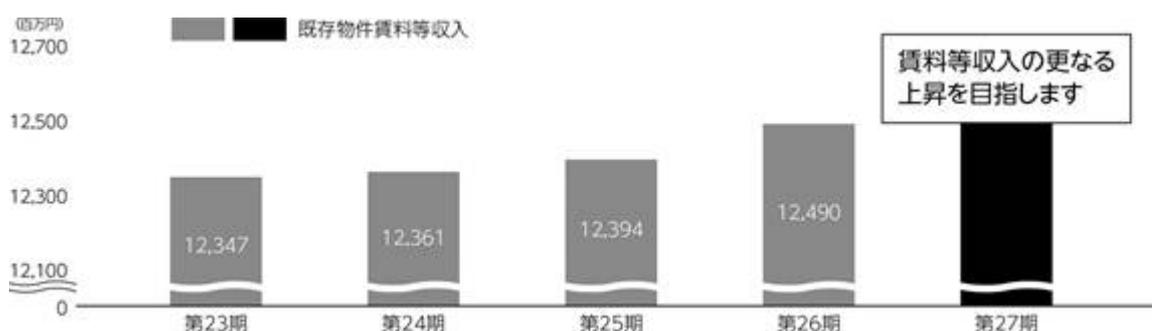
#### 賃料等収入の上昇とデットコストの軽減による効果

一口当たり分配金が近時上昇しているのは、既存物件における賃料等収入の上昇とデットコストの軽減による影響が大きいと本投資法人では考えています。

#### （イ） 既存物件賃料等収入

本投資法人の既存物件（第23期（平成25年6月期）以降の通期稼働物件）における賃料等収入は、以下のとおり増加傾向にあります。本投資法人では、賃料を重視したリーシングにより、賃料等収入の更なる上昇を目指して取り組んでいきます。

#### < 既存物件賃料等収入 >



（注1）「既存物件」は、第23期（平成25年6月期）以降、通期保有している物件をいいます。

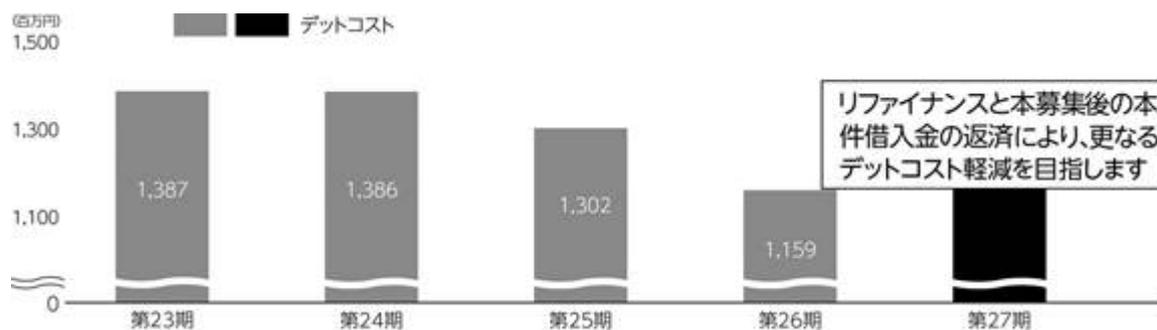
（注2）「賃料等収入」は、既存物件の賃料、地代、共益費、駐車場料等（附加使用料等の変動収入を除きます。）の6か月分の合計を記載しています。

#### （ロ） デットコスト（物件取得に伴う新規融資分等を除く）

本投資法人におけるデットコスト（物件取得に伴う新規融資分等を除く）は、基準金利とスプレッドの低下に加え、近年の調達水準に比べ相対的に高い金利で約定している中長期年限の借入金が多いことから、リファイナンス後に低下する傾向にあります。今後まもなく返済期限が到来する借入金の金利水準を考慮すると、今後のリファイナンスにおいてもコスト軽減余地

があると本投資法人では考えています。リファイナンスと本募集後の本件借入金の返済により、更なるデットコスト軽減を目指します。

## &lt; デットコスト（物件取得に伴う新規融資分等を除く） &gt;



（注）「デットコスト」は、各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を記載しています。

なお、第23期（平成25年6月期）から第26期（平成26年12月期）までの物件取得に伴う新規融資分、約定による分割弁済分及び手元資金による返済分を除く当該期間中の同額の有利子負債に係るデットコストを計上しています。

## (3) ポートフォリオの概要

本投資法人は、東京オフィスへの重点投資により成長性を高め、一定の割合で都市型商業施設への用途分散と地方主要都市への地域分散を図り、収益性と安定性を向上させることをポートフォリオ構築の基本方針としています。上場後12年以上に亘る安定運用の実績は、成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオ・クオリティによるものと本投資法人では考えています。

## 東京とオフィスの投資割合を高めたポートフォリオ運用基準

本投資法人ポートフォリオの運用基準は、地域別目標投資割合における「東京」の比率を投資金額の概ね80%以上90%以下、用途別目標投資割合における「オフィス」の比率を投資金額の概ね70%以上90%以下とし、「東京オフィス」への投資を重視した運用基準を定めています。

## &lt; ポートフォリオ運用基準 &gt;

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 地域別目標投資割合           | 用途別目標投資割合               |
| 東京 80～90% 地方 20～10% | オフィス 70～90% 商業施設 30～10% |

（注）本投資法人上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方 = 概ね6：4」、用途別目標投資割合「オフィス：商業施設 = 概ね8：2」としていましたが、第16期（平成21年12月期）に東京オフィスへの重点投資を方針とする上記の現行基準に変更しました。

## 成長性を高める東京オフィスへの重点投資

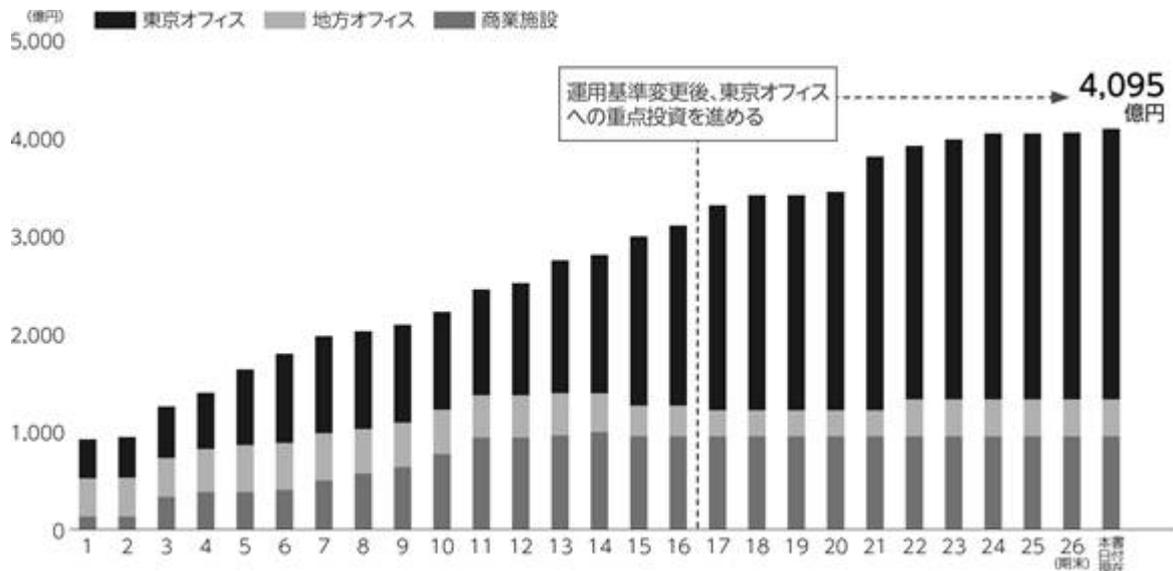
本投資法人は、上場以降、着実な投資実績を積み上げ、本書の日付現在、ポートフォリオにおける保有物件数62物件、資産規模4,095億円を運用するまでに成長しました。

第16期（平成21年12月期）の運用基準変更後、本投資法人は、長期的な成長力を高めるべく東京オフィスへの重点投資を進め、本書の日付現在、ポートフォリオの地域別投資割合における「東京」の投資比率は83.1%、用途別投資割合における「オフィス」の投資比率は76.8%、地域別・用途別投資割合における「東京オフィス」の投資比率は

67.6%となっています。複合型ポートフォリオを構築する投資法人の中でも、東京とオフィスの相対的な比率が高い投資法人であると考えています。

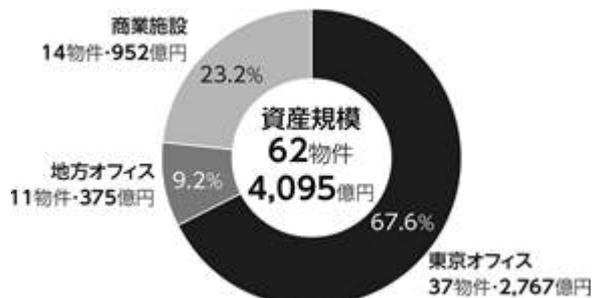
東京オフィスの賃料は、現在、まだ反転回復過程にある状況ですが、東京都心オフィスを中心に新規成約賃料の上昇や賃料改定の増額において高い成長が確認できており、今後のオフィス賃貸市場の回復を背景に更なる成長が期待できると本投資法人では考えています。

### < 上場以降の資産規模の拡大 >（取得価格ベース）



### < 投資比率 >

（取得価格ベース・本書の日付現在）



### < 投資エリア >（本書の日付現在）

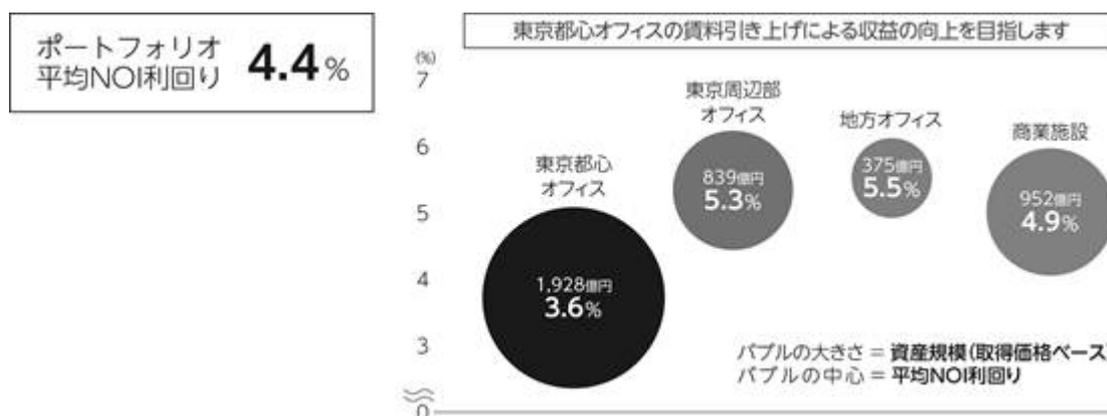


（注）新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、芝大門センタービル、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回に亘って取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

### エリア・用途の分散

本投資法人は、東京オフィスへの重点投資を継続的に進める一方、投資対象のリターンとリスクを考慮し、地方都市（投資比率16.9%）や商業施設（投資比率23.2%）への分散投資を図ることで、ポートフォリオ全体の収益性と安定性を高める等、ポートフォリオ運用のメリットを発揮しています。東京都心オフィスの賃料が、回復過程にある現在の状況下では、東京周辺部及び地方のオフィスがポートフォリオの収益性を高めており、商業施設は安定性に寄与しています。今後、東京都心オフィスの賃料引き上げによる収益の向上を目指します。

## &lt; エリア・用途別の平均NOI利回りと資産規模 &gt;



(注) 「平均NOI利回り」 = ( (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費 ) の合計 ÷ 取得価格の合計

不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、第27期(平成27年6月期)に追加取得した新宿スクエアタワー(以下「新宿スクエアタワー(第27期追加取得分)」)とすることがあります。)を除き、第26期(平成26年12月期)の実績値を年換算しています。新宿スクエアタワー(第27期追加取得分)については、第27期追加取得時の鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた還元利回りに取得価格を乗じて算出した想定NOIを( (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費)としてしています。以下同じです。

## オフィス規模の分散

本投資法人は、延床面積3万㎡以上の大規模オフィスから3千㎡以上の中型オフィスまで幅広く保有し、規模の分散効果を楽しんでいます。オフィスは、規模、グレード及びクラスの違いによって賃貸市場による影響にタイムラグが生じるため、幅広い規模の物件により構成されたポートフォリオでは、市場変動による影響を分散する効果が期待できると本投資法人では考えています。大規模オフィスは、市場競争力においては比較的優位性が高いものの、売買市場における流動性が低く、投資対象として限定した場合、外部成長機会の可能性は限定的になります。本投資法人では、特定の規模の物件に偏重せず、各カテゴリ内での競争力を重視したポートフォリオを目指しています。

## &lt; 規模別オフィス保有比率 &gt; (取得価格ベース・本書の日付現在)



(注) 「規模別オフィス保有比率」は、本投資法人が保有するオフィスの取得価格の総額に対する、本投資法人が保有するオフィスの規模(建物1棟の延床面積)毎の取得価格の比率をいいます。「大規模オフィス」、「大型オフィス」、「中型オフィス」の区分は以下のとおりです。

- \*1. 大規模オフィス： 延床面積30,000㎡以上
- \*2. 大型オフィス： 延床面積10,000㎡以上、30,000㎡未満
- \*3. 中型オフィス： 延床面積3,000㎡以上、10,000㎡未満

## 東京オフィス賃料の分散

本投資法人が保有する東京オフィスでは、2.0万円から2.5万円の賃料水準(共益費を含む1坪当たり単価)を中心に価格帯が分散されており、幅広いテナント層からの移転需要に対応できる構成となっていると本投資法人では考えています。

## &lt;平均賃料帯別東京オフィス保有比率&gt;（取得価格ベース・本書の日付現在）



（注）「平均賃料帯別東京オフィス保有比率」は、本投資法人が保有する東京オフィスの取得価格の総額に対する、本投資法人が保有する東京オフィスの平均賃料単価（共益費を含みます。）帯毎の取得価格の比率をいいます。なお、大手町タワー（底地）は底地物件であるため除外しています。

## (4) 外部成長戦略

## 厳選投資によるクオリティと収益性の向上

本投資法人は、本募集を通じて創出される取得余力を活用し、優良物件への厳選投資を継続していきます。資産規模の拡大を必ずしも優先せず、本投資法人のポートフォリオ・クオリティや収益性と安定性の向上に寄与する物件を基本ターゲットに、複数のパイプラインを活用した投資戦略に取り組んでいきます。

## (イ) 投資ターゲット

本投資法人の投資ターゲットは、以下のとおりです。

## &lt;投資ターゲット&gt;



## (ロ) 物件取得パイプライン

本投資法人では、以下の物件取得パイプラインを活用した厳選投資に取り組んでいます。

## a. スポンサーパイプライン

本投資法人では、スポンサーパイプラインを活用した、大手町タワー（底地）等、市場で流通することの少ない大規模開発物件等の取得実績があり、本書の日付現在でスポンサー等からの取得物件及びスポンサーからの入手情報に基づく取得物件の累計取得総額は3,116億円に上ります。

## &lt; 物件取得パイプラインの内訳 &gt;（累計取得価格ベース・本書の日付現在）



（注）「物件取得パイプラインの内訳」は、本投資法人の取得物件（本書の日付現在売却済みの物件も含みます。）の累計取得価格の総額に対する、スポンサー等から取得した不動産等、スポンサーからの入手情報に基づき取得した不動産等又はスポンサー等以外から取得した不動産等（本書の日付現在売却済みの物件も含みます。）の取得価格累計額のそれぞれの比率をいいます。

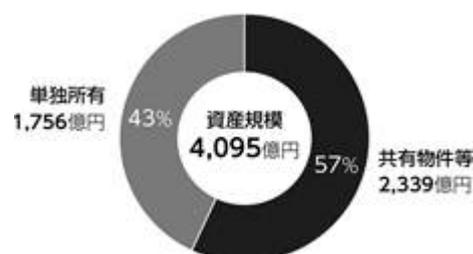
## b. 独自ネットワーク

上場後12年以上に亘り、本資産運用会社独自のネットワークを活用した物件取得の実績があり、累計取得総額は1,300億円以上に上ります。

## c. 共有物件等の優先交渉権

本投資法人では、ポートフォリオの過半以上を占める共有物件等（区分所有物件を含みます。以下同じです。）のうち多くにおいて、今後の取得可能性を有する優先交渉権等を保有しています。本書の日付現在、本投資法人が保有する共有物件等のポートフォリオ全体に占める比率は57%、資産規模は2,339億円（共に取得価格ベース）となります。

## &lt; 共有物件等投資比率 &gt;（取得価格ベース・本書の日付現在）



（注）「共有物件等投資比率」は、本投資法人が保有する物件の取得価格の総額に対する共有物件等及び単独所有の物件のそれぞれの取得価格の比率をいいます。

## 厳選投資の実績

近年、本投資法人では、既存ポートフォリオのクオリティと収益に寄与する物件に厳選投資を行っており、スポンサーパイプライン、本投資法人独自の情報ルート及び共有物件等における優先交渉権等を活用した取得に取り組んでいます。

現在の優良物件の市場価格は、将来の相当程度の賃料上昇を織り込まない限り正当化できない水準に達している場合もあり、そのような物件においては、将来、買主が取得時に想定した賃料上昇を実現できず、期待利回りを確保できない場合、ポートフォリオ平均利回りの低下圧力となり、安定運用のリスクにつながる可能性があるかと本投資法人では判断しています。

### <平成25年以降に取得した物件>

|          |  |  |   |  | 5物件平均  |      |
|----------|--|--|---|--|--|------|
| NOI利回り   | 6.9%   | 9.3%   | 5.5%  | 5.2%   | 4.3%   | 5.8% |
| 償却後利回り   | 5.3%   | 6.6%   | 4.8%  | 4.3%   | 3.4%   | 4.6% |
| エリア・用途   | 東京周辺部オフィス  | 東京周辺部オフィス  | 東京都心オフィス  | 東京都心オフィス   | 東京都心オフィス   |      |
| 取得パイプライン | 独自ネットワーク   | 優先交渉権  | スポンサー   | スポンサー  | 優先交渉権  |      |
| 取得物件     | 大宮プライムイースト<br> | 新横浜第二センタービル<br>(第23期追加取得分)<br> | サイエンスプラザ・四番町プラザ<br> | 芝大門センタービル<br>(第24期当初取得及び第26期追加取得分)<br> | 新宿スクエアタワー<br>(第27期追加取得分)<br> |      |

(注1) NOI利回りの算定基礎となる、不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、第27期（平成27年6月期）に追加取得した新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）を除き、第26期の実績値を年換算しています。新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）は、鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた還元利回りとしています。

NOI利回りの平均は、各利回りを取得価格により加重平均して算出しています。

(注2) 「償却後利回り」 = (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) ÷ 取得価格

新宿スクエアタワーは、新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）取得後の減価償却費の実績を年換算し、還元利回りから減価償却費相当分を控除しています。

償却後利回りの平均は、各利回りを取得価格により加重平均して算出しています。

(注3) 新横浜第二センタービル及び新宿スクエアタワーは、平成25年1月1日以降本書の日付現在までに取得した追加取得分を対象としています。

(注4) 取得パイプラインの区分は以下のとおりです。

- \*1. 「スポンサー」：スポンサー等から取得した物件及びスポンサーから入手した情報に基づき取得した物件
- \*2. 「独自ネットワーク」：本資産運用会社独自のネットワークから入手した情報に基づき取得した物件
- \*3. 「優先交渉権」：共有物件等の優先交渉権等の活用により取得した物件

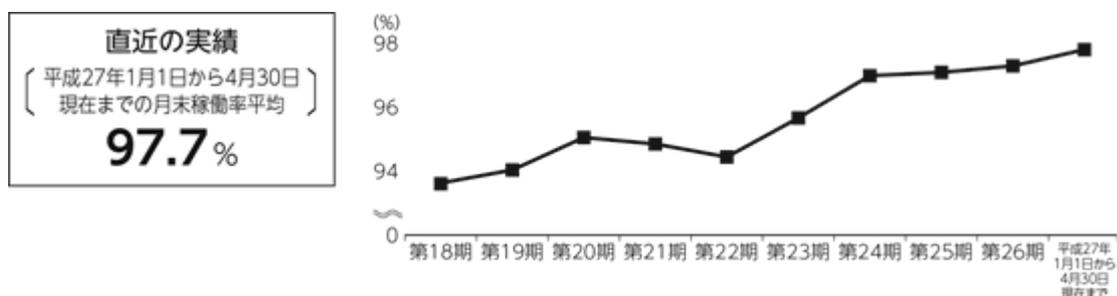
## (5) 内部成長戦略

近年、本投資法人においては、稼働率と賃料水準が継続的に上昇し、内部成長力により収益が増加傾向にあると分析しています。賃料水準が上昇している要因は、市況回復期において発揮されるポートフォリオ・クオリティと賃料を重視したリーシングへの継続的な取り組みの成果であると本投資法人では考えています。引き続き内部成長への取り組みを強化し、長期安定的な成長を目指します。

### 緩やかな上昇基調にある稼働率

ポートフォリオの平均稼働率は、緩やかな上昇基調にあり、直近では97%を上回る安定的な水準を維持しています。東京周辺部及び地方のオフィスにおいて、稼働率が高水準で安定したことに加え、東京都心オフィスでは、テナントの入替えを進めつつ、稼働率が着実に上昇していることが要因となっています。

#### < 平均稼働率 >

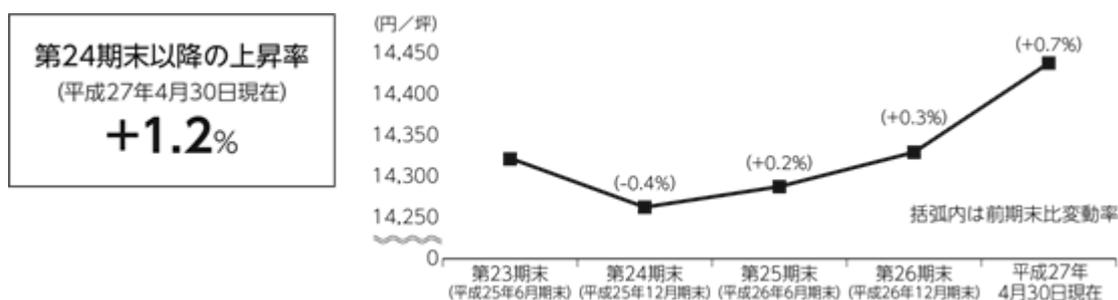


(注) 「平均稼働率」 = (各物件の総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積) の各月末時点の期中及び期間の平均

### 上昇基調に転じた平均賃料単価

ポートフォリオ平均賃料単価は、第24期（平成25年12月期）末に反転し、以降上昇を続けています。

#### < 平均賃料単価 >

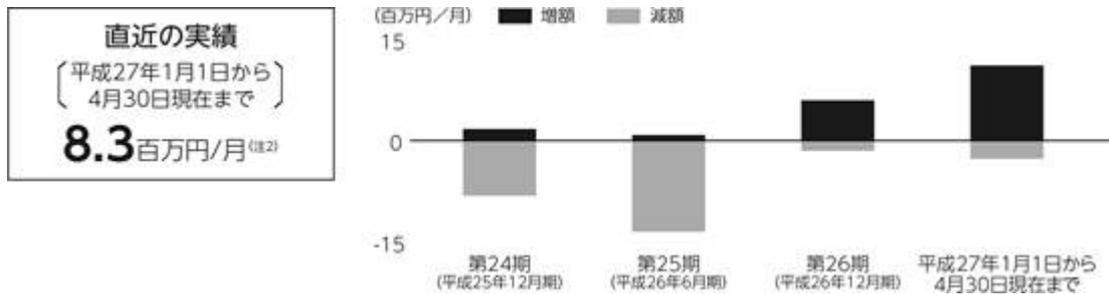


(注) 「平均賃料単価」 = 月額賃料・共益費総額 ÷ 総賃貸面積  
なお、大手町タワー（底地）は底地物件であるため除外しています。

## 賃料増額改定の増加傾向

月額賃料等改定額は、増額が減額を大幅に上回り、減額は概ね解消する傾向にあります。

## &lt;月額賃料等改定額&gt;

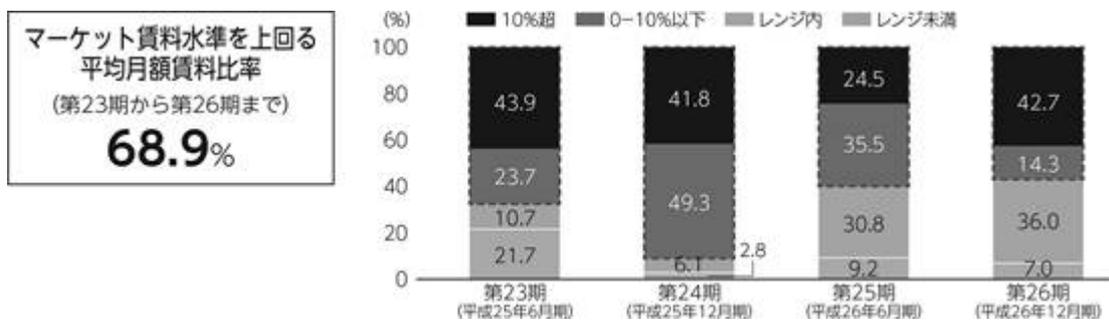


- (注1) 「月額賃料等改定額」は、各期及び各期間に改定した月額賃料等の増額及び減額の総額を記載しています。なお、平成27年1月1日から4月30日現在までの月額賃料等改定額には、大手町タワー（底地）の改定地代のうち、固定資産税等の改定分を除くCPI（総務省統計局が公表している消費者物価指数の全国平均・総合指数）連動の改定分のみを計上しています。
- (注2) 「直近の実績」は、平成27年1月1日から4月30日現在までの期間に改定した月額賃料等の増額分から減額分を差し引いた金額を記載しています。

## マーケット賃料水準を上回るオフィスの新規成約賃料

本投資法人は、新規成約賃料の引き上げを強化しており、オフィスにおいては、多くの新規契約でマーケット賃料水準を上回る実績を残しています。本投資法人が保有するオフィスの第23期（平成25年6月期）から第26期（平成26年12月期）までの新規成約月額賃料の内、マーケット賃料水準を上回る月額賃料比率の平均は68.9%となります。

## &lt;オフィスの新規成約賃料とマーケット賃料水準との乖離率&gt;



- (注1) 本投資法人が保有するオフィスにおいて、各期間に新規賃貸借契約が開始した月額成約賃料総額（共益費を含みます。）に対する、新規成約賃料と当該期間内に査定したマーケット賃料水準との乖離状況別に集計した月額成約賃料合計の比率を表しています。乖離状況の区分は次のとおりです。

- \*1. 「10%超」： マーケット賃料水準の上限から10%超上回っている
- \*2. 「0-10%以下」： マーケット賃料水準の上限から0%超10%以下の範囲で上回っている
- \*3. 「レンジ内」： マーケット賃料水準の上限から下限の範囲内
- \*4. 「レンジ未済」： マーケット賃料水準の下限を下回っている

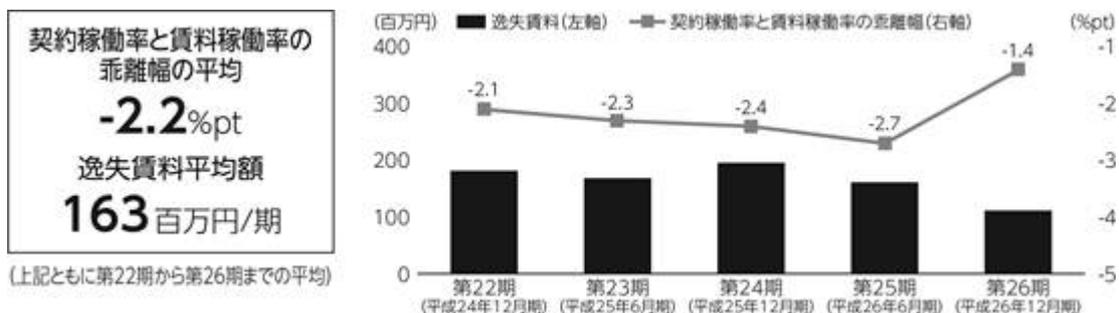
- (注2) 上記のマーケット賃料水準とは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」ということがあります。）が、本投資法人が保有している主にオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限と下限の範囲をいいます。本投資法人では、CBREに毎年、原則3月末と9月末時点における新規成約想定賃料水準の査定を依頼しており、これを各対象物件のマーケットにおいて評価される賃料水準（マーケット賃料水準）の参考データとして、新規成約賃料の合理性・妥当性等の検証・分析に利用しています。

- (注3) なお、大手町タワー（底地）は底地物件であるため除外しています。

## フリーレントによる逸失賃料の縮小

本投資法人では、新規成約賃料の引き上げを目的にフリーレント（賃料免除）を戦略的に活用している影響もあり、テナントとの賃貸借契約に基づく契約稼働率とフリーレントにより賃料免除の対象となる賃貸借面積を控除した賃料稼働率には、依然として一定程度の乖離があり、逸失賃料が生じています。将来的には、賃料稼働率の引き上げによる逸失賃料の縮小に努め、収益の底上げを目指します。

### < 契約稼働率と賃料稼働率の乖離幅及び逸失賃料 >



(注1) 「逸失賃料」とは、フリーレントによる賃料免除対象の賃貸借面積に相当する賃料等の各期における未寄与額を記載しています。

(注2) 「契約稼働率」 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積（各月末時点の期中平均）

(注3) 「賃料稼働率」 = (総賃貸面積 - フリーレント期間中の総賃貸面積) ÷ 総賃貸可能面積（各月末時点の期中平均）

(注4) 「契約稼働率と賃料稼働率の乖離幅」 = 賃料稼働率 - 契約稼働率

## テナント分散と退去率の抑制

本投資法人のテナント占有率では、占有率1%以上のテナントが2.3%（ただし、テナントとして入居しているスポンサー等及び長期賃貸借契約の多い商業施設のテナントを除きます。）と低い水準にあり、オフィスのテナント分散が進んでいるという特徴があります。大型テナントの退去による影響を抑制し、ポートフォリオの安定性を向上させる要因となっています。

ポートフォリオのテナント退去率は、平成22年に地方オフィスにおいて大型退去が発生し、8.4%に上昇しましたが、その後は5%前後の水準で安定的に推移しています。

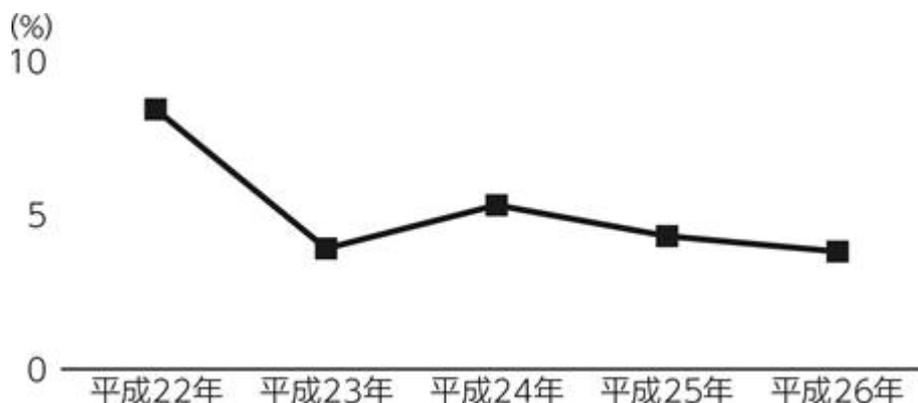
テナント分散が進んでいるポートフォリオの強みを活かし、テナント満足度向上による安定稼働の向上に取り組めます。

## &lt;テナント占有率&gt;（賃貸面積ベース・平成27年4月30日現在）



（注）「占有率」＝各テナントの賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積（平成27年4月30日現在）

## &lt;テナント退去率&gt;（年間ベース）



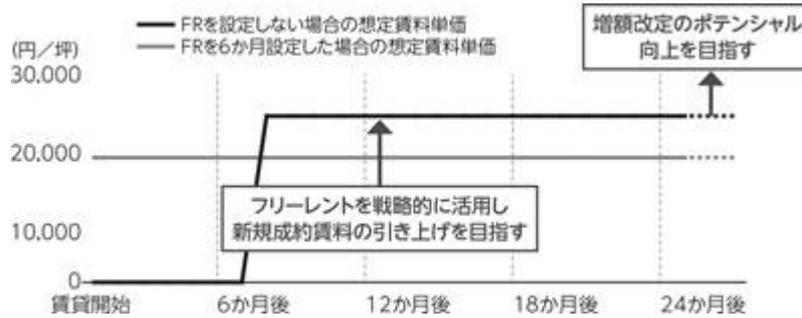
（注）「退去率」＝各期に解約となったテナントの賃貸面積 ÷ 前期末総賃貸可能面積  
2 期分を合算し、年間ベースの退去率を記載しています。

## フリーレントやバリューアップ工事の戦略的活用

本投資法人では、賃料が上昇する局面において稼働率の上昇を必ずしも優先せず、フリーレントやバリューアップ工事を戦略的に活用し、新規成約賃料の引き上げを重視したリーシング戦略を推進しています。

- （イ）テナントとの新規契約時には、フリーレント期間を戦略的に活用した新規成約賃料の引き上げを強化しています。フリーレントには、賃料と同様に相場の水準があり、テナントとの契約交渉においてその免除期間や金額を決定します。契約期間中の賃料収入総額が同額となるようフリーレント期間や賃料を設定すると仮定すると、フリーレント期間を長く設定した場合の賃料単価は、短く設定した場合に比べ、高くなります。テナントにとっては、引越代や内装費等のコストがかかる移転時に初期費用を抑えることのできるフリーレントは経済的なメリットがあると考えられます。本投資法人は、フリーレントの設定により契約当初の賃料収入が減少するものの、これを戦略的に活用することで、賃料単価を引き上げ、期間後期に賃料収入を上昇させる効果も企図しています。仮に期間内解約となる場合でも、解約ペナルティを課すなどの対策を講じることにより、引き上げた水準による賃料収入を収受する機会を得ることも可能となります。
- （ロ）テナントの契約賃料を上回ってマーケット賃料が上昇している局面においては、既存テナントとの契約更新時にマーケット賃料の水準まで賃料を増額改定することが難しい場合があります。テナントの入居時期が異なる場合、契約賃料が同水準とは限らず、改定交渉においては、交渉時のテナントの業績や賃貸借期間、その他個別事情等も影響します。フリーレントを戦略的に活用しつつ、新規成約賃料を引き上げることが、契約更新時の賃料改定において、マーケット賃料と契約賃料の乖離を縮小できる可能性があり、増額改定の成約率も高くなると本投資法人では考えています。マーケット賃料が更に上昇する状況を想定した場合、マーケット賃料との乖離が少ない契約賃料をより高い水準に引き上げることも期待できます。新規成約賃料の引き上げは、そのような乖離を縮小する効果があり、契約更新時における増額改定のポテンシャル向上につながると本投資法人では考えています。

＜フリーレント（FR）のシミュレーション（イメージ）＞  
（契約期間中の賃料総額を同額とした場合のFRによる想定賃料単価の比較）



（注）上図は、あくまでも取り組みのシミュレーションを示す一般的なイメージであり、新規契約及び増額改定においてその実現を保証するものではありません。

- （八）本投資法人では、物件競争力の維持、資産価値の向上及びテナント満足度（以下「CS」といいます。）の向上を目的にバリューアップ工事への取り組みを強化しています。バリューアップ工事は、建物・設備等の耐用年数や劣化状況等に応じ、長期修繕計画に基づいた計画的な実施を前提としつつ、新規テナントリーシング時に、成約率の向上と新規成約賃料の上昇等を目的に、積極的な導入を図ります。築年数が経過した物件においても、情報通信・セキュリティ・空調システム・省エネ化・水回り環境等については、最新オフィスに劣らない一定水準のスペックへのリニューアルが可能であると本投資法人では考えており、テナントニーズや誘致交渉の状況等に応じて、これらのバリューアップ工事に積極的に取り組んでいます。
- （二）オフィスの場合、一般的にテナントの解約通知から解約まで概ね6か月程度の期間を要します。本投資法人では、解約通知後、速やかにテナントリーシングに取り組みつつも、必ずしも早期誘致を優先せず、場合によっては、テナント解約時の原状回復と同時にバリューアップを実施し、設備のハイスペック化や美観の向上をした貸室の状態、テナント誘致に取り組んでいます。

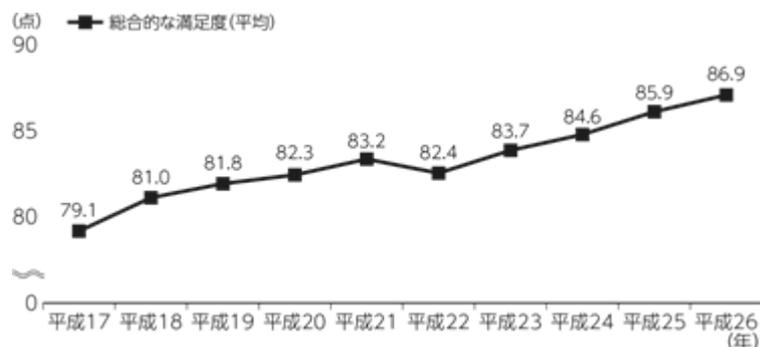
フリーレントの活用やバリューアップ工事の導入により、短期的な収益の低下や一時的なコストの増加につながる可能性があるものの、本投資法人では、新規成約賃料の引き上げを重視し、長期的収益の向上を重視したリーシング戦略に取り組んでいきます。

#### テナント満足度（CS）向上への取り組み

本投資法人では、オフィスの入居テナント等を対象としたCS調査を継続的に行っています。調査項目は、管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等と多岐に亘り、運営にかかわる事業者がテナントに提供するさまざまな業務の品質やサービスレベル等に関する満足度を4段階で調査しています。これを本資産運用会社及び運営関係者（プロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）・ビルマネジメント会社）において、課題の確認と対策の協議後に改善計画を立案し、すべての課題解消を前提に関係者間で共有・実行しながら、品質向上に取り組んでいます。

平成26年CS調査のうち、総合的な満足度（平均）は、過去最高となる86.9点（100点換算）となり、4段階のうち上位2つの「満足」又は「やや満足」と回答したテナントは、全体の95%以上という結果となっています。CS向上は、テナント解約の防止のみならず、今後の市況回復局面では、増額改定等にも影響する重要な取り組みと本投資法人では考えています。テナントとの長期安定的なリレーションのもとでの、収益向上を目指した運用に取り組んでいます。

#### ＜CS調査結果＞



(注) 「テナント満足度調査」の概要は以下のとおりです。

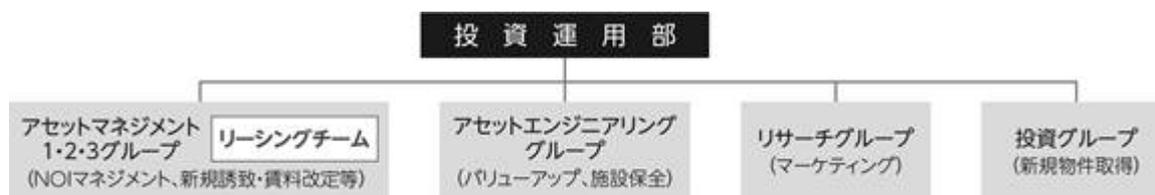
調査時期：平成26年5～6月

調査対象：41物件・テナント（オフィステナント及び集客型事業所）429社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

### リーシングチームとアセットエンジニアリンググループ

本資産運用会社では、リーシングチームやアセットエンジニアリンググループ等の専門性を高めた組織により、新規成約賃料の引き上げを重視したリーシングとバリューアップ工事に取り組んでいます。



(イ) リーシングチームは、アセットマネジメントグループ内にリーシング経験を有するスタッフを配置し、PM会社に対するリーシングの指示や契約条件等の判断・決定にとどまらず、テナント仲介業者との情報交換や交渉に直接取り組み、本資産運用会社独自のリーシング力を高めています。本チームには、CS調査に基づくテナントニーズ等の情報も集約され、テナントの視点によるバリューアップ計画の企画検討と予算管理等にも積極的に関わり、成約率の向上と新規成約賃料の引き上げを目指しています。

(ロ) アセットエンジニアリンググループは、本資産運用会社の専属技術部門として、本投資法人が保有する物件における資産保全、修繕対応及びバリューアップ工事等に取り組んでいます。本グループは、コンストラクションマネジメント業務を委託するPM会社と連携するだけでなく、物件の実査、工事現場管理からテナント交渉時のバリューアップの提案まで幅広い業務に対応しています。本グループにおいても、CS調査によるテナントニーズをバリューアップ計画に反映しており、機動的な計画提案は、テナント誘致交渉時に効果を発揮しています。

### (6) 財務戦略

本投資法人は、借入期間の長期化、返済期日の分散化、金利の固定化及びレンドーとの相対取引と投資法人債の活用による資金調達先と調達手法の多様化等を基本方針としています。近時は、償還年限12年の投資法人債及び返済年限10年の長期借入金等の借入期間の長期化を更に推進し、財務の安定性を重視した強固な財務基盤を構築しています。

#### 財務の状況

< 主要な財務指標 > (平成27年4月30日現在)

|        |       |
|--------|-------|
| L T V  | 46.8% |
| 長期負債比率 | 96.9% |
| 固定金利比率 | 95.2% |

（注1）「長期負債比率」＝ 長期有利子負債 ÷ 有利子負債総額

（注2）「固定金利比率」＝ 固定金利による有利子負債 ÷ 有利子負債総額

< 格付の状況 >（平成27年4月30日現在）

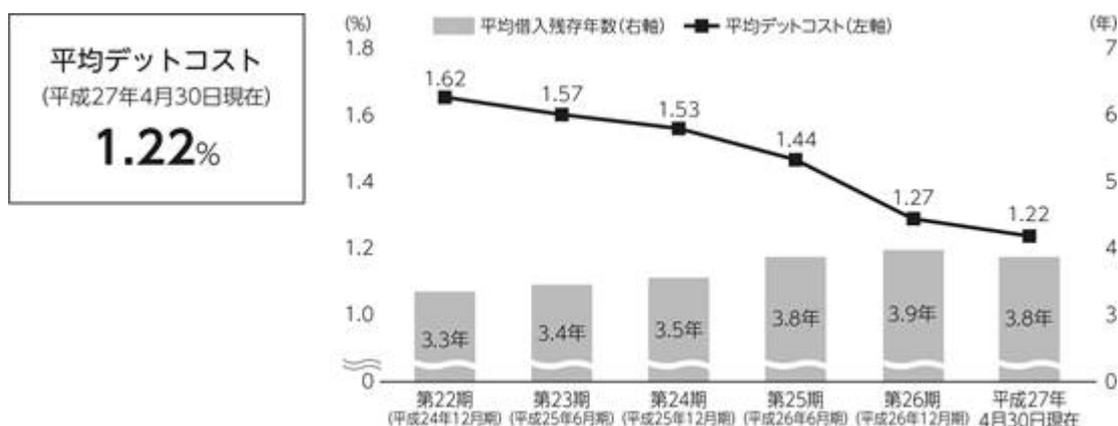
|                   |                      |   |
|-------------------|----------------------|---|
| 信用格付業者            | R&I<br>(株)格付投資情報センター | S&P<br>(スタンダード&プアーズ・<br>レーティング・ジャパン(株)) |
| 発行体格付<br>(アウトルック) | AA- (安定的)            | 長期:A (安定的)<br>短期:A-1                    |

（注）本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

平均借入残存年数と平均デットコストの推移

平均借入残存年数は長期化し、平均デットコストは低下する傾向にあります。

< 平均借入残存年数と平均デットコストの推移 >



（注1）「平均借入残存年数」＝ 各期末時点又は平成27年4月30日時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間 ÷ 各期末時点又は平成27年4月30日時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均

（なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。）

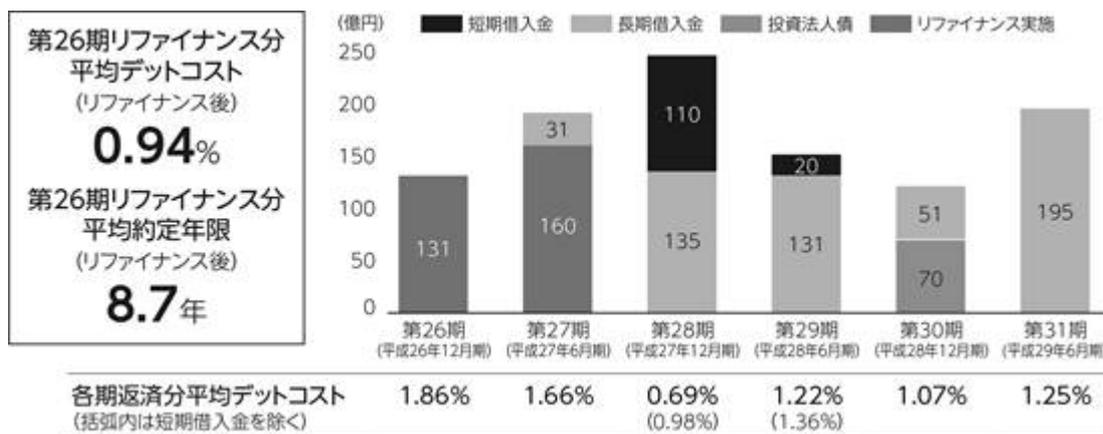
（注2）「平均デットコスト」＝ 各期又は平成27年1月1日から平成27年4月30日までに発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期又は当該期間の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 各期又は各期間における借入金及び投資法人債の平均残高

（注3）本投資法人は、第26期末以降本書の日付現在までに、満期の到来した既存有利子負債の一部を短期借入金により借り換えています。本募集の手取金をこれら短期借入金を含む本件借入金の返済に充当する予定です。なお、実際の本件借入金の返済額は、本募集の手取金により変動します。

リファイナンスによる借入期間の長期化とデットコストの軽減

返済期限が到来する借入金等の金利水準は、近年の調達水準に比べ相対的に高いものが多く、リファイナンスにより借入期間を長期化し、デットコストの軽減に取り組んでいます。

## &lt; 各期返済・償還期日と各期返済分平均デットコスト &gt;（本書の日付現在）



(注1) 第26期（平成26年12月期）から第27期（平成27年6月期）における本書の日付現在までのリファイナンスの実績及び本書の日付現在以降第31期（平成29年6月期）までに返済期日及び償還期日が到来する有利子負債の金額と当該返済分の有利子負債の平均デットコストを記載しています。

「各期返済分平均デットコスト」= 各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計をそれぞれ当該期初から当該期の返済期日又は償還期日までの日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債の合計

なお、上記計算の前提となる適用金利等は今後変動する可能性があります。本書の日付以降の期間についても、本書の日付現在の適用金利等に基づいて計算しています。このため、実際の数値と一致するとは限りません。

「第26期リファイナンス分平均デットコスト（リファイナンス後）」= 第26期において、リファイナンスのために新規調達した長期借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計をそれぞれ借入日又は発行日から第26期末までの日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 第26期においてリファイナンスのために新規調達した長期借入金及び投資法人債の合計

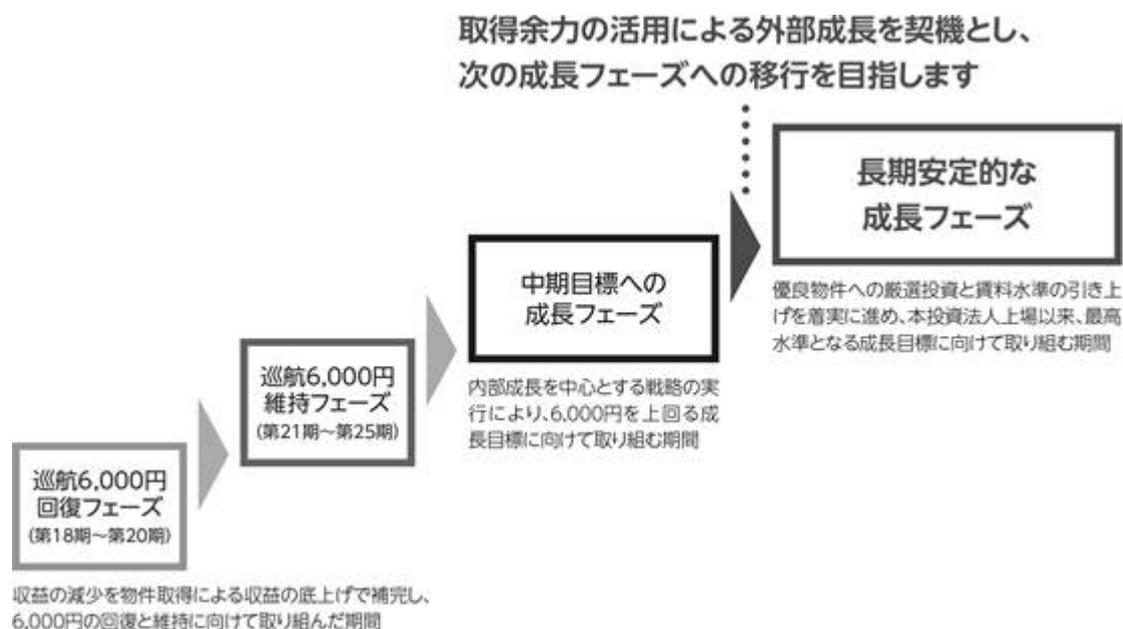
「第26期リファイナンス分平均約定年限（リファイナンス後）」は、第26期においてリファイナンスのために新規調達した長期借入金及び投資法人債における返済期日及び償還期日までの約定期間を当該長期借入金及び投資法人債の残高で加重平均して算出しています。

(注2) 本募集による手取金により本件借入金を返済する予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本件借入金の返済額は、本募集の手取金により変動します。

## (7) 中期目標後の成長戦略

## 中期目標後の成長フェーズへの移行

本投資法人は、内部成長を中心とする成長戦略の実行により、一口当たり分配金の安定成長に一定の目途が見込めるものと考えており、今後、取得余力を活用した外部成長を契機とし、中期目標を上回る成長フェーズへの移行を図ります。オフィス賃貸市況の回復が進む中、本投資法人は、本募集を実施することにより、長期安定的な成長力を高め、投資主価値の向上を目指します。



## 中期目標後の成長戦略

## (イ) 外部成長

## a. 外部成長の推進による中期目標を上回る成長フェーズへの移行

本投資法人では、内部成長を中心とする成長戦略の実行により、分配金の安定成長に一定の目途が見込めるものと考えています。今後、外部成長を契機とし、中期目標を上回る長期安定的な成長フェーズへの移行を目指します。

## b. 東京オフィスを中心とする戦略的厳選投資の推進

取得余力を背景に、規模と時間軸を念頭に置いた戦略的な投資検討を行います。将来の成長を期待できる東京オフィスを中心に厳選投資に取り組み、ポートフォリオの長期的事業基盤の強化を目指します。

## (ロ) 内部成長

## a. オフィス稼働率の引き上げ

本投資法人では、オフィス稼働率にはまだ若干の引き上げの余地があると考えています。現在、大口テナントの解約が発生した五反田ファーストビルや兼松ビル別館等をリーシング強化物件と位置づけ、早期テナント誘致に取り組んでいます。これら解約の影響により当該物件の減収を想定しているものの、本投資法人では、その他既存物件において賃料等収入の上昇に一定の目途が見込めるものと考えています。リーシング強化物件のリースアップとテナント満足度向上に努め、オフィス稼働率の着実な引き上げを目指します。

## b. 新規成約賃料の引き上げと増額改定の推進

近時のポートフォリオ平均賃料単価は上昇傾向にあるものの、本投資法人では、その収益寄与はまだ限定的な水準であると考えています。東京都心オフィスを中心に新規成約賃料の引き上げと増額改定を推進し、収益の向上を目指します。

## (ハ) 財務戦略

## a. 一口当たり分配金への影響を考慮した適切なデットコスト・コントロール

本投資法人における近時のリファイナンスでは、長期金利の水準等を考慮し、より長期年限の調達に努めてきました。借入金及び投資法人債の調達実績は、第25期(平成26年6月期)において新規調達した借入金等の平均約定年限(注)は8.7年、第26期(平成26年12月期)の平均約定年限は8.7年と、全有利子負債の平均借入残存年数3.9年(平成26年12月期)に対して、より長期の約定条件となっています。本投資法人では、返済期日の分散化を企図しつつ、今後、予定されている毎期の返済額及び償還額に対して、本投資法人が設定している毎期の返済上限額及び償還上限額が上回っている決算期も多く、年限を幅広く設定することによって、一口当たり分配金に影響するデットコストを一定程度コントロールすることも可能と考えています。借入期間の長期化と返済期日の分散化を中心とする財務の安定性を重視しつつ、一口当たり分配金への影響を考慮した適切なデットコスト・コントロールに取り組みます。

(注) 「平均約定年限」は、各期において新規調達した長期借入金及び投資法人債について、前記「(6) 財務戦略 リファイナンスによる借入期間の長期化とデットコストの軽減」記載の第26期リファイナンス分平均約定年限(リファイナンス後)と同様の方法で算出しています。

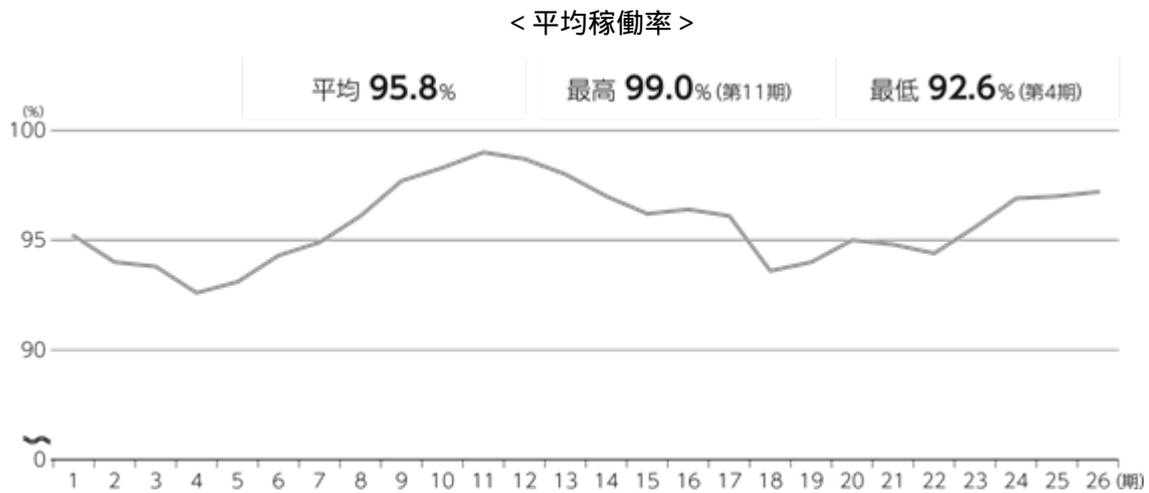
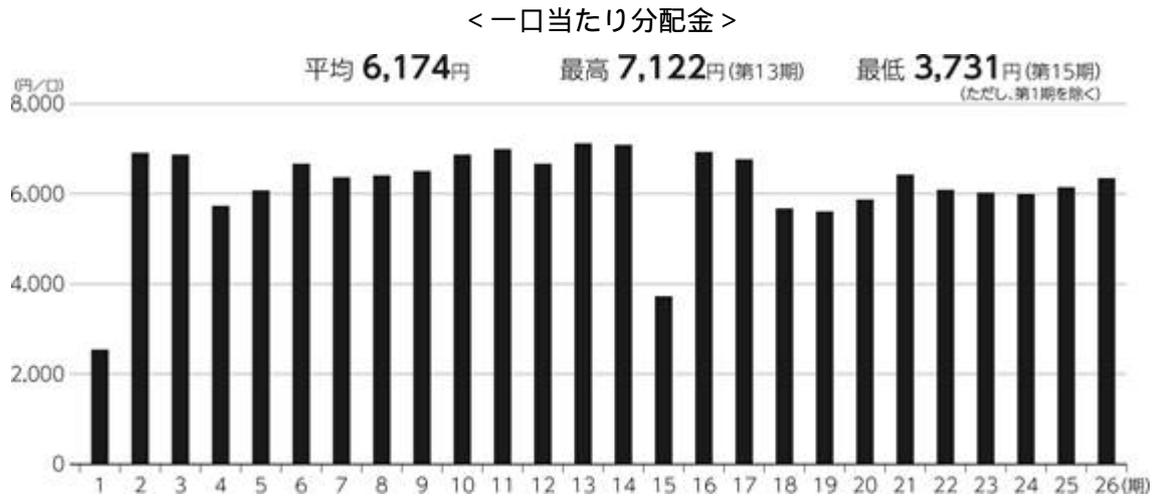
## b. 財務基盤の更なる強化

将来の環境変化に適応すべく、LTV運用水準の引き下げに取り組みます。

(注) 各取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

## (8) トラッキングレコード

本投資法人の上場後12年以上に亘る運用の実績は以下のとおりです。



## 2 投資対象

### (1) 第27期取得物件の概要

本投資法人は、第27期（平成27年6月期）に新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）を取得しました。

以下の「第27期取得物件の概要」については、別途注記されない限り、次の方針に従って記載されています。

- ・ 原則として本書の日付現在を基準としています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいて記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」は、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 「信託受託者」は、株式会社を省略した名称を記載しています。
- ・ 土地の「所在」は、原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「持分対応」は、該当物件の敷地にかかる本投資法人又は信託受託者の所有面積を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を示しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「構造と階数」は、建物一棟全体のものを記載しています。
- ・ 建物のうち、延床面積の「持分対応」は、登記簿上の一棟全体の延床面積に本投資法人又は信託受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求めた面積を記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、本投資法人の投資方針上の用途区分にあわせ「事務所」又は「商業施設」のいずれかを記載しています。
- ・ 「担保の内容」は、新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）について、設定されている担保がある場合、その概要を記載しています。
- ・ 「建物状況評価報告書の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、清水建設株式会社が、新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）に関する短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、日本ヴァリュアーズ株式会社に新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。

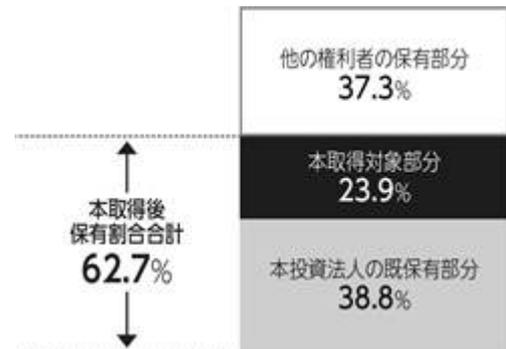
## 第27期取得物件の概要

新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）（物件番号：事務所A-11）

## 取得の狙い

本投資法人は、東京都心オフィスの優良物件である本物件の一部を平成16年と平成20年に取得しています。本取得では、共有者間における優先交渉権を活用し、23.9%相当を追加取得することにより、本投資法人保有割合は62.7%と過半を超過しました(注)。

(注)「保有割合」は、専有面積ベースで求めた規約に基づく共用部分の持分割合を記載しています。なお、専有部分を共有しているものについては共有の持分割合を乗じて計算しています。



|              |   |   |             |                   |            |
|--------------|---|---|-------------|-------------------|------------|
| 立地条件         | 東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩8～9分、<br>都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩7～8分  |   |             |                   |            |
| 特定資産の種類      | 不動産信託受益権  | 取得価格  | 4,000百万円    |                   |            |
| 信託期間         | 平成27年3月25日<br>～平成37年3月31日   | 信託受託者                                       | 三菱UFJ信託銀行   |                   |            |
| 取得先          | 住友生命保険相互会社  | 取得年月日                                       | 平成27年3月25日  |                   |            |
| 土地           | 所在  | 東京都新宿区西新宿六丁目22番1号                           | 地積          | 全体敷地<br>(注1)      | 8,409.52㎡  |
|              |   |   |             | 持分対応              | 1,524.71㎡  |
|              | 所有形態<br>(注3)  | 所有権（共有：持分割合18.1%）                           | 用途地域        | 商業地域              |            |
| 建物           | 構造と階数   | 鉄骨・鉄筋コンクリート・<br>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根<br>地下4階付30階建 | 延床面積        | 一棟全体<br>(注2)      | 78,796.00㎡ |
|              |   |   |             | 専有部分の<br>持分面積(注4) | 6,692.44㎡  |
|              | 所有形態<br>(注3)  | 区分所有権（一部共有）                                 | 竣工年月        | 平成6年10月           |            |
|              | 不動産管理会社   | 東京建物株式会社                                    | 用途          | 事務所               |            |
|              | 稼働率(注5)   | 96.5%（本書の日付現在）                              | 担保の内容       | -                 |            |
| 本物件の特徴       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地上30階建、1フロア約300坪、グレード感が高い超高層オフィスタワー</li> <li>・本物件が立地する西新宿・西エリアは、近年の大規模開発によりテナント集積が進行し、エリア・ポテンシャルが向上していると本投資法人は判断</li> <li>・超高層ビルとしてのスペックを備えながら、エリア競争力を発揮する賃料等設定により、安定したテナント需要を確保できる物件として本投資法人は評価</li> </ul> |   |             |                   |            |
| 建物状況評価報告書の概要 |   |   |             |                   |            |
| 作成者          | 清水建設株式会社  | 長期修繕費用見積額                                   | 1,106,691千円 |                   |            |
| 作成年月         | 平成27年3月   | 年平均額  | 73,779千円    |                   |            |

(注1) 再開発全体の敷地面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）。

(注2) 再開発全体の延床面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）。なお、敷地内に規約共用部である別棟建物（地域冷暖房施設、延床面積1,253.38㎡）があります。また、新宿スクエアタワー全体における竣工図上の専有面積は29,053.16㎡です。

(注3) 本投資法人は、本不動産について、平成16年7月2日に区分所有権を信託財産とする信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）、平成20年9月26日に区分所有権の準共有持分（以下「本所有権」といいます。）を取得していますが、新たに平成27年3月25日に区分所有権（一部共有）を信託財産とする上記記載の信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）を取得しました。また、本所有権については、平成27年3月25日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権に追加信託することにより、信託受益権の一部として保有しています。信託受益権の信託不動産の専有部分は、19階から29階です。信託受益権の信託不動産の専有部分は、2階から17階及び地下1階です。

信託受益権の信託不動産のうち2階から17階は、受託者と個人59名及び法人4社と東京都水道局との共有です。信託受益権の信託不動産のうち地下1階は、受託者が単独で所有しています。信託受益権の信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注4) 本不動産のうち本投資法人が第27期に追加取得した持分に対応した賃貸可能面積は6,796.83㎡です。「賃貸可能面積」は、後記特記事項1.記載の転貸人が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る契約上の合計面積に本投資法人の各信託受益権の賃料配分率を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「稼働率」は、後記特記事項1.記載の東京建物から転借人への転貸についての、本書の日付現在における本不動産の賃貸可能面積の比率を記載しています。

[ 特記事項 ]

1. 信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を東京建物に一括して賃貸し、東京建物は、転借人にこれを転貸(サブリース)しています。
2. 建物賃貸借契約の概要
  - 1) 本建物については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。
  - 2) 信託受益権及び信託受益権についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率はそれぞれ39.70457%、25.18342%です。
  - 3) 東京建物が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。
  - 4) 東京建物は、転借人から敷金の預託を受けていますが、各区分所有者は、東京建物から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。
3. 信託受益権について、信託受託者は区分所有権の共有持分を共有しており、他の共有者との間で「新宿スクエアタワー共有者会に関する協定」を締結しています。同協定においては、共有床に係る共有持分につき分割を請求できないこと、共有者がその持分を売却しようとするときには、共有者間でお互いに他の共有者に優先買取権を付与すること等が定められています。
4. 消防用設備等点検結果報告書において本信託不動産のスプリンクラーの一部に不良の指摘が、また、自動火災報知設備について要交換の指摘があり、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)(以下「消防法」といいます。)等の法令に抵触するおそれがあります。これにつきましては、本書の日付現在、平成27年6月中を目途に是正を行うことを予定しています。

| 鑑定評価書の概要 |                      |
|----------|----------------------|
| 物件名称     | 新宿スクエアタワー(第27期追加取得分) |
| 鑑定評価額    | 4,580百万円             |
| 不動産鑑定機関  | 日本ヴァリュアーズ株式会社        |
| 価格時点     | 平成27年3月1日            |

| 項目                         | 内容       | 概要等   |
|----------------------------|----------|---|
| 収益価格                       | 4,580百万円 | 直接還元法及びDCF法による収益価格を関連付けて算出  |
| 直接還元法による収益価格               | 4,680百万円 | -   |
| 賃貸純収益(NOI)                 | 208百万円   | 運営収益-運営費用   |
| 正味純収益(NCF)                 | 201百万円   | 賃貸純収益に資本的支出等を加味   |
| 還元利回り                      | 4.30%    | 対象不動産の純収益の見通し、売却価格の変動予測を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定                                |
| DCF法による収益価格                | 4,480百万円 | -   |
| 割引率                        | 4.10%    | 金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法及び類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、さらに、不動産投資家調査の結果を参考として査定 |
| 最終還元利回り                    | 4.50%    | 上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定  |
| 積算価格                       | 6,851百万円 | -   |
| 土地価格                       | 4,864百万円 | -   |
| 建物価格                       | 1,987百万円 | -   |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 |          | 特になし  |

## (2) ポートフォリオ全体の状況

本投資法人が本書の日付現在、保有している不動産等資産のポートフォリオ概要は、以下のとおりです。

## ポートフォリオ全体の状況の概要

| 地域                      | 用途   | 物件番号               | 物件名                  | 所在地         | 取得価格                |                   | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注2) | 取得<br>年月     | 総賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注2)(注3) | PML<br>(%)<br>(注2)<br>(注4) |
|-------------------------|------|--------------------|----------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|
|                         |      |                    |                      |             | 価格<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(%)<br>(注1) |                             |              |                                |                            |
| A<br>地域<br>東京<br>都<br>心 | 事務所  | A-1                | 兼松ビル                 | 東京都<br>中央区  | 16,276              | 4.0               | 12,100                      | 平成13年<br>12月 | 8,011.75                       | 3.9                        |
|                         | 事務所  | A-2                | 兼松ビル別館               | 東京都<br>中央区  | 2,874               | 0.7               | 2,240                       | 平成13年<br>12月 | 2,291.13                       | 5.8                        |
|                         | 事務所  | A-3                | J P R 人形町ビル          | 東京都<br>中央区  | 2,100               | 0.5               | 2,340                       | 平成13年<br>11月 | 2,804.56                       | 3.7                        |
|                         | 事務所  | A-4                | 新麹町ビル                | 東京都<br>千代田区 | 1,670               | 0.6               | 2,940                       | 平成13年<br>11月 | 3,317.48                       | 4.4                        |
|                         |      |                    |                      |             | 550                 |                   |                             | 平成14年<br>11月 |                                |                            |
|                         |      |                    |                      |             | 200                 |                   |                             | 平成16年<br>11月 |                                |                            |
|                         | 事務所  | A-5                | J P R クレスト竹橋ビル       | 東京都<br>千代田区 | 4,000               | 1.0               | 2,840                       | 平成14年<br>6月  | 3,265.34                       | 7.8                        |
|                         | 事務所  | A-6                | M S 芝浦ビル             | 東京都<br>港区   | 11,200              | 2.7               | 11,000                      | 平成15年<br>3月  | 14,468.38                      | 6.8                        |
|                         | 事務所  | A-7                | 五反田ファーストビル           | 東京都<br>品川区  | 2,920               | 0.7               | 2,020                       | 平成15年<br>7月  | 4,243.58                       | 7.3                        |
|                         | 事務所  | A-8                | 福岡ビル                 | 東京都<br>中央区  | 1,800               | 0.7               | 2,860                       | 平成15年<br>10月 | 1,937.40                       | 5.2                        |
|                         |      |                    |                      |             | 1,120               |                   |                             | 平成17年<br>4月  |                                |                            |
|                         | 事務所  | A-9                | J P R 市ヶ谷ビル          | 東京都<br>千代田区 | 5,100               | 1.2               | 4,700                       | 平成16年<br>5月  | 4,224.32                       | 4.9                        |
|                         | 事務所  | A-10               | オーバルコート大崎<br>マークウエスト | 東京都<br>品川区  | 3,500               | 0.9               | 4,540                       | 平成16年<br>6月  | 4,088.44                       | 3.5                        |
|                         | 事務所  | A-11               | 新宿スクエアタワー            | 東京都<br>新宿区  | 10,000              | 3.5               | 12,072                      | 平成16年<br>7月  | 17,947.61                      | 1.3                        |
|                         |      |                    |                      |             | 180                 |                   |                             | 平成20年<br>9月  |                                |                            |
| 4,000                   |      |                    |                      |             | 平成27年3<br>月         |                   |                             |              |                                |                            |
| 事務所                     | A-12 | ビッグス新宿ビル           | 東京都<br>新宿区           | 2,900       | 3.7                 | 13,900            | 平成16年<br>11月                | 15,216.93    | 3.1                            |                            |
|                         |      |                    |                      | 8,921       |                     |                   | 平成17年<br>4月                 |              |                                |                            |
|                         |      |                    |                      | 3,300       |                     |                   | 平成22年<br>7月                 |              |                                |                            |
| 事務所                     | A-13 | アクロス新川ビル・<br>アネックス | 東京都<br>中央区           | 710         | 0.2                 | 825               | 平成16年<br>11月                | 1,253.39     | 4.7                            |                            |
| 事務所                     | A-14 | 新宿センタービル           | 東京都<br>新宿区           | 21,000      | 5.1                 | 13,100            | 平成20年<br>3月                 | 8,863.98     | 1.3                            |                            |
| 事務所                     | A-15 | 南麻布ビル              | 東京都<br>港区            | 3,760       | 0.9                 | 2,500             | 平成20年<br>7月                 | 3,405.73     | 6.0                            |                            |

| 地域                  | 用途   | 物件番号 | 物件名                      | 所在地         | 取得価格                |                   | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注2) | 取得<br>年月                    | 総賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注2)(注3) | PML<br>(%)<br>(注2)<br>(注4) |
|---------------------|------|------|--------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                     |      |      |                          |             | 価格<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(%)<br>(注1) |                             |                             |                                |                            |
| A<br>地域<br>東京<br>都心 | 事務所  | A-16 | 品川チャンネルビル                | 東京都<br>港区   | 1,870               | 0.5               | 1,770                       | 平成20年<br>12月                | 1,700.57                       | 5.3                        |
|                     | 事務所  | A-17 | 六番町ビル                    | 東京都<br>千代田区 | 2,800               | 0.7               | 3,200                       | 平成21年<br>12月                | 2,488.36                       | 7.7                        |
|                     | 事務所  | A-18 | J P R原宿ビル                | 東京都<br>渋谷区  | 8,400               | 2.1               | 7,330                       | 平成21年<br>12月                | 4,760.09                       | 6.8                        |
|                     | 事務所  | A-19 | 東京建物京橋ビル                 | 東京都<br>中央区  | 5,250               | 1.3               | 5,560                       | 平成22年<br>2月                 | 3,551.01                       | 6.7                        |
|                     | 事務所  | A-20 | J P R日本橋堀留ビル             | 東京都<br>中央区  | 5,100               | 1.2               | 6,160                       | 平成22年<br>3月                 | 5,299.89                       | 5.0                        |
|                     | 事務所  | A-21 | J P R千駄ヶ谷ビル              | 東京都<br>渋谷区  | 15,050              | 3.7               | 11,100                      | 平成22年<br>5月                 | 6,177.74                       | 2.6                        |
|                     | 事務所  | A-22 | 銀座三和ビル                   | 東京都<br>中央区  | 3,400               | 0.8               | 3,450                       | 平成23年<br>8月                 | 1,899.27                       | 4.5                        |
|                     | 事務所  | A-23 | 大手町タワー<br>(底地)           | 東京都<br>千代田区 | 36,000              | 8.8               | 39,800                      | 平成24年<br>3月                 | 11,034.78                      | -                          |
|                     | 事務所  | A-24 | サイエンスプラザ・四番町<br>プラザ      | 東京都<br>千代田区 | 2,660               | 0.6               | 2,930                       | 平成25年<br>12月                | 3,325.27                       | 3.1                        |
|                     | 事務所  | A-25 | 芝大門センタービル                | 東京都<br>港区   | 3,420<br>800        | 1.0               | 4,840                       | 平成25年<br>12月<br>平成26年7<br>月 | 5,401.46                       | 5.6                        |
|                     | 商業施設 | A-1  | J P R渋谷タワーレコード<br>ビル     | 東京都<br>渋谷区  | 12,000              | 2.9               | 13,200                      | 平成15年<br>6月                 | 8,076.85                       | 5.8                        |
|                     | 商業施設 | A-2  | J P R代官山                 | 東京都<br>渋谷区  | 2,160               | 0.5               | 1,540                       | 平成16年<br>10月                | 651.29                         | 12.5                       |
|                     | 商業施設 | A-3  | J P R神宮前432              | 東京都<br>渋谷区  | 4,275<br>(注5)       | 1.0               | 3,600                       | 平成18年<br>3月                 | 1,027.33                       | 5.4                        |
|                     | 商業施設 | A-4  | 新宿三丁目イーストビル              | 東京都<br>新宿区  | 540<br>2,200        | 0.7               | 2,620                       | 平成19年<br>3月<br>平成20年<br>4月  | 2,347.81                       | 1.6                        |
|                     | 商業施設 | A-5  | 有楽町駅前ビルディング<br>(有楽町イトシア) | 東京都<br>千代田区 | 3,400               | 0.8               | 2,860                       | 平成20年<br>8月                 | 1,101.92                       | 3.0                        |
| 東京都心合計              |      |      |                          |             | 217,406             | 53.1              | 199,937                     | -                           | 154,183.66                     | -                          |

| 地域            | 用途      | 物件番号       | 物件名                | 所在地          | 取得価格                |                   | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注2) | 取得<br>年月     | 総賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注2)(注3) | PML<br>(%)<br>(注2)<br>(注4) |
|---------------|---------|------------|--------------------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|
|               |         |            |                    |              | 価格<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(%)<br>(注1) |                             |              |                                |                            |
| B<br>地域       | 事務所     | B-1        | アルカイースト            | 東京都<br>墨田区   | 5,880               | 1.4               | 6,220                       | 平成13年<br>11月 | 7,022.76                       | 3.2                        |
|               | 事務所     | B-2        | J P R 千葉ビル         | 千葉県<br>千葉市   | 2,350               | 0.6               | 1,690                       | 平成13年<br>12月 | 5,536.82                       | 3.9                        |
|               | 事務所     | B-3        | J P R 横浜日本大通ビル     | 神奈川県<br>横浜市  | 2,927               | 0.7               | 2,380                       | 平成13年<br>11月 | 6,066.53                       | 6.7                        |
|               | 事務所     | B-5        | 新横浜第二センタービル        | 神奈川県<br>横浜市  | 920                 | 0.4               | 1,620                       | 平成14年<br>9月  | 5,284.75                       | 10.5                       |
|               |         |            |                    |              | 570                 |                   |                             | 平成25年3<br>月  |                                |                            |
|               | 事務所     | B-6        | 川口センタービル           | 埼玉県<br>川口市   | 8,100               | 2.0               | 7,390                       | 平成16年<br>2月  | 15,420.09                      | 6.8                        |
|               | 事務所     | B-7        | J P R 上野イーストビル     | 東京都<br>台東区   | 3,250               | 0.8               | 4,320                       | 平成16年<br>3月  | 6,490.05                       | 3.9                        |
|               | 事務所     | B-8        | 立川ビジネスセンタービル       | 東京都<br>立川市   | 888                 | 0.8               | 3,030                       | 平成17年<br>9月  | 4,683.40                       | 4.1                        |
|               |         |            |                    |              | 2,300               |                   |                             | 平成19年<br>2月  |                                |                            |
|               | 事務所     | B-9        | ライズアリーナビル          | 東京都<br>豊島区   | 5,831               | 1.4               | 6,990                       | 平成19年<br>3月  | 6,023.39                       | 1.3                        |
|               | 事務所     | B-10       | ゆめおおおかオフィスタ<br>ワー  | 神奈川県<br>横浜市  | 6,510               | 1.6               | 5,700                       | 平成19年<br>7月  | 12,013.95                      | 3.4                        |
|               | 事務所     | B-11       | オリナスタワー            | 東京都<br>墨田区   | 31,300              | 7.6               | 33,800                      | 平成21年<br>6月  | 23,987.40                      | 2.4                        |
|               | 事務所     | B-12       | 東京建物横浜ビル           | 神奈川県<br>横浜市  | 7,000               | 1.7               | 7,280                       | 平成22年<br>12月 | 6,494.09                       | 5.2                        |
| 事務所           | B-13    | 大宮プライムイースト | 埼玉県<br>さいたま市       | 6,090        | 1.5                 | 6,590             | 平成25年3<br>月                 | 6,871.45     | 2.4                            |                            |
| 東京<br>周辺<br>部 | 商業施設    | B-1        | 田無アスタ              | 東京都<br>西東京市  | 10,200              | 2.5               | 12,900                      | 平成13年<br>11月 | 31,121.71                      | 3.5                        |
|               | 商業施設    | B-3        | キュポ・ラ本館棟           | 埼玉県<br>川口市   | 2,100               | 0.5               | 2,620                       | 平成18年<br>3月  | 5,963.00                       | 8.1                        |
|               | 商業施設    | B-4        | J P R 武蔵小杉ビル       | 神奈川県<br>川崎市  | 7,260               | 1.8               | 5,410                       | 平成18年<br>9月  | 19,740.95                      | 4.5                        |
|               | 商業施設    | B-5        | 武蔵浦和ショッピング<br>スクエア | 埼玉県<br>さいたま市 | 4,335               | 1.1               | 4,100                       | 平成19年<br>3月  | 14,960.69                      | 7.1                        |
|               | 商業施設    | B-6        | 川崎ダイスビル            | 神奈川県<br>川崎市  | 15,080              | 3.7               | 15,000                      | 平成19年<br>4月  | 12,116.35                      | 5.9                        |
|               | 東京周辺部合計 |            |                    |              |                     | 122,891           | 30.0                        | 127,040      | -                              | 189,797.38                 |

| 地域            | 用途        | 物件番号 | 物件名                   | 所在地          | 取得価格                |                   | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注2) | 取得<br>年月     | 総賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注2)(注3) | PML<br>(%)<br>(注2)<br>(注4) |     |
|---------------|-----------|------|-----------------------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|-----|
|               |           |      |                       |              | 価格<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(%)<br>(注1) |                             |              |                                |                            |     |
| C<br>地域<br>地方 | 事務所       | C-1  | 新潟駅南センタービル            | 新潟県<br>新潟市   | 2,140               | 0.5               | 2,300                       | 平成13年<br>11月 | 5,326.88                       | 1.7                        |     |
|               | 事務所       | C-4  | 東京建物本町ビル              | 大阪府<br>大阪市   | 4,150               | 1.0               | 3,250                       | 平成13年<br>11月 | 7,163.07                       | 4.3                        |     |
|               | 事務所       | C-7  | J P R 博多ビル            | 福岡県<br>福岡市   | 2,900               | 0.7               | 2,700                       | 平成13年<br>11月 | 6,568.43                       | 0.5                        |     |
|               | 事務所       | C-9  | J P R 那覇ビル            | 沖縄県<br>那覇市   | 1,560               | 0.4               | 1,350                       | 平成13年<br>11月 | 3,946.36                       | 5.7                        |     |
|               | 事務所       | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル            | 宮城県<br>仙台市   | 3,150               | 0.8               | 3,400                       | 平成14年<br>6月  | 7,129.14                       | 2.0                        |     |
|               | 事務所       | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル           | 和歌山県<br>和歌山市 | 1,670               | 0.4               | 1,600                       | 平成14年<br>6月  | 4,875.12                       | 10.6                       |     |
|               | 事務所       | C-14 | 天神121ビル               | 福岡県<br>福岡市   | 2,810               | 0.7               | 2,180                       | 平成14年<br>6月  | 3,257.73                       | 1.6                        |     |
|               | 事務所       | C-17 | J P R 堂島ビル            | 大阪府<br>大阪市   | 2,140               | 0.5               | 2,160                       | 平成16年<br>1月  | 3,930.71                       | 5.0                        |     |
|               | 事務所       | C-18 | J P R 博多中央ビル          | 福岡県<br>福岡市   | 1,920               | 0.5               | 1,680                       | 平成16年<br>6月  | 3,290.42                       | 0.8                        |     |
|               | 事務所       | C-19 | J P R 名古屋伏見ビル         | 愛知県<br>名古屋市  | 4,137               | 1.0               | 2,880                       | 平成17年<br>3月  | 7,086.37                       | 6.3                        |     |
|               | 事務所       | C-20 | 薬院ビジネスガーデン            | 福岡県<br>福岡市   | 10,996              | 2.7               | 12,000                      | 平成24年<br>8月  | 16,654.33                      | 1.6                        |     |
|               | 商業施設      | C-1  | J P R 梅田ロフトビル         | 大阪府<br>大阪市   | 8,000               | 3.2               | 13,700                      | 平成15年<br>5月  | 18,586.97                      | 4.3                        |     |
|               |           |      |                       |              | 5,000               |                   |                             | 平成15年<br>7月  |                                |                            |     |
|               | 商業施設      | C-3  | ベネトン心齋橋ビル             | 大阪府<br>大阪市   | 5,430               | 1.3               | 4,450                       | 平成17年<br>5月  | 5,303.98                       | 11.5                       |     |
|               | 商業施設      | C-4  | ハウジング・デザイン・<br>センター神戸 | 兵庫県<br>神戸市   | 7,220               | 1.8               | 6,660                       | 平成17年<br>9月  | 35,444.13                      | 7.2                        |     |
|               | 商業施設      | C-5  | J P R 茶屋町ビル           | 大阪府<br>大阪市   | 6,000               | 1.5               | 4,990                       | 平成18年8<br>月  | 2,484.39                       | 8.4                        |     |
|               | 地方合計      |      |                       |              |                     | 69,223            | 16.9                        | 65,300       | -                              | 131,048.03                 | -   |
|               | ポートフォリオ合計 |      |                       |              |                     | 409,520           | 100.0                       | 392,277      | -                              | 475,029.07                 | 2.0 |

(注1)「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等を含みません。「取得価格」についての「比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」が、ポートフォリオ全体の「取得価格」合計額に占める割合を記載しています。

(注2)「期末算定価額」、「総賃貸可能面積」及び「PML」は、平成26年12月31日時点で保有している物件については、平成26年12月31日現在を基準としています。ただし、平成27年1月1日以降に取得した新宿スクエアタワー（第27期追加取得分）の「期末算定価額」及び「PML」については平成27年3月1日現在、「賃貸可能面積」については平成27年4月30日現在を基準としています。また、ポートフォリオ全体の「PML」については平成27年4月30日現在を基準としています。

「期末算定価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満切捨てで記載しています。

|                |   |
|----------------|---|
| 一般財団法人日本不動産研究所 | JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイースト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、大宮プライムイースト、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、薬院ビジネスガーデン |
| 株式会社谷澤総合鑑定所    | JPR代官山、JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル   |
| シービーアールイー株式会社  | ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル   |
| 大和不動産鑑定株式会社    | 兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、大手町タワー（底地）、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ   |
| 日本ヴァリュアーズ株式会社  | 新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル   |

（注3）「総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、本投資法人は、新宿スクエアタワーについて、平成16年7月2日に信託受益権、平成20年9月26日に本所有権を取得していますが、新たに平成27年3月25日に信託受益権を取得しました。本所有権については、平成27年3月25日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権に追加信託することにより、信託受益権の一部として保有しています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る契約上の合計面積に本投資法人の各信託受益権の賃料配分率（信託受益権は39.70457%、信託受益権は25.18342%）を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、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する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

（注4）「PML」（Probable Maximum Loss）とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

また、PMLは、NKSJリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

「ポートフォリオ合計」欄記載の数値は、大手町タワー（底地）を除く物件を対象としたポートフォリオ全体の数値です。

（注5）JPR神宮前432の取得価格については、土地の一部の譲渡を行ったため、取得価格は譲渡完了後の数値を記載しています。

#### 投資法人全体の最近の賃貸借の概況

|              | 物件数 | 総テナント数 | 総賃貸面積       | 総賃貸可能面積     | 稼働率   |
|--------------|-----|--------|-------------|-------------|-------|
| 平成27年4月30日現在 | 62  | 645    | 465,793.51㎡ | 475,048.51㎡ | 98.1% |

（注1）契約面積と賃料算定面積が異なる場合、契約面積を賃貸面積としています。

（注2）稼働率は小数第2位を四捨五入しています。

## 上位20テナント

平成27年4月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表のとおりです。

| 順位 | テナント名                      | 入居物件名称  | 賃貸面積<br>(㎡) | 総賃貸面積に<br>占める割合<br>(注1) |
|----|----------------------------|---|-------------|-------------------------|
| 1  | 東京建物株式会社                   | 兼松ビル<br>新宿スクエアタワー<br>新宿センタービル<br>オリナスタワー<br>川崎ダイスビル<br>東京建物本町ビル | 45,343.40   | 9.7%                    |
| 2  | エー・ビー・シー開発株式会社             | ハウジング・デザイン・センター神戸   | 35,444.13   | 7.6%                    |
| 3  | 合同会社西友                     | 田無アスタ   | 31,121.71   | 6.7%                    |
| 4  | 株式会社イトーヨーカ堂                | J P R 武蔵小杉ビル  | 19,740.95   | 4.2%                    |
| 5  | 株式会社ロフト                    | J P R 梅田ロフトビル   | 18,586.97   | 4.0%                    |
| 6  | 株式会社Olympicグループ            | 武蔵浦和ショッピングスクエア  | 9,558.51    | 2.0%                    |
| 7  | 損害保険ジャパン日本興亜株式会社           | 川口センタービル<br>ゆめおおおかオフィスタワー<br>損保ジャパン仙台ビル<br>損保ジャパン和歌山ビル          | 8,253.43    | 1.8%                    |
| 8  | タワーレコード株式会社                | J P R 渋谷タワーレコードビル   | 8,076.85    | 1.7%                    |
| 9  | 有限会社東京プライムステージ             | 大手町タワー（底地）  | 7,875.50    | 1.7%                    |
| 10 | 大成有楽不動産株式会社                | ライズアリーナビル   | 6,023.39    | 1.3%                    |
| 11 | 株式会社マルエツ                   | キューポ・ラ本館棟   | 5,963.00    | 1.3%                    |
| 12 | 株式会社日立アーバンインベストメント         | ゆめおおおかオフィスタワー<br>J P R 名古屋伏見ビル<br>J P R 博多ビル                    | 5,514.71    | 1.2%                    |
| 13 | ベネトンジャパン株式会社               | ベネトン心齋橋ビル   | 5,303.98    | 1.1%                    |
| 14 | 株式会社ニトリホールディングス            | 武蔵浦和ショッピングスクエア  | 5,285.40    | 1.1%                    |
| 15 | 株式会社レベルファイブ                | 品川キャナルビル<br>薬院ビジネスガーデン  | 5,146.03    | 1.1%                    |
| 16 | 日本エイ・ティー・エム株式会社            | オリナスタワー   | 4,255.56    | 0.9%                    |
| 17 | シミックホールディングス株式会社<br>(注2)   | 五反田ファーストビル  | 4,236.65    | 0.9%                    |
| 18 | キャノンイメージングシステムズ<br>株式会社    | 新潟駅南センタービル  | 4,078.97    | 0.9%                    |
| 19 | 鹿島建設株式会社                   | 大宮プライムイースト  | 4,005.05    | 0.9%                    |
| 20 | 三菱電機インフォメーションシステムズ<br>株式会社 | M S 芝浦ビル  | 3,922.74    | 0.8%                    |

(注1) 小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 平成27年6月30日付で解約予定です。

(注3) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

## 3 有利子負債の状況

本投資法人の本書の日付現在の有利子負債の状況は以下の表のとおりです。

## (1) 投資法人債明細表

| 銘柄           | 発行年月日       | 本書の日付<br>現在の残高<br>(千円) | 利率<br>(注1)(注2) | 償還期限        | 用途   | 摘要   |
|--------------|-------------|------------------------|----------------|-------------|------|------|
| 第7回無担保投資法人債  | 平成18年12月14日 | 4,500,000              | 2.900%         | 平成38年12月14日 | (注1) | (注2) |
| 第13回無担保投資法人債 | 平成23年10月25日 | 7,000,000              | 0.950%         | 平成28年10月25日 | (注1) | (注2) |
| 第14回無担保投資法人債 | 平成23年10月25日 | 2,000,000              | 1.340%         | 平成30年10月25日 | (注1) | (注2) |
| 第15回無担保投資法人債 | 平成24年11月22日 | 5,000,000              | 0.680%         | 平成29年11月22日 | (注1) | (注2) |
| 第16回無担保投資法人債 | 平成24年11月22日 | 2,000,000              | 1.030%         | 平成31年11月22日 | (注1) | (注2) |
| 第17回無担保投資法人債 | 平成25年5月31日  | 5,000,000              | 0.650%         | 平成30年5月31日  | (注1) | (注2) |
| 第18回無担保投資法人債 | 平成25年5月31日  | 2,000,000              | 1.460%         | 平成35年5月31日  | (注1) | (注2) |
| 第19回無担保投資法人債 | 平成26年2月5日   | 5,000,000              | 1.110%         | 平成36年2月5日   | (注1) | (注2) |
| 第20回無担保投資法人債 | 平成26年7月22日  | 2,000,000              | 0.303%         | 平成31年7月22日  | (注1) | (注2) |
| 第21回無担保投資法人債 | 平成26年7月22日  | 4,000,000              | 1.278%         | 平成38年7月22日  | (注1) | (注2) |
| 第22回無担保投資法人債 | 平成26年12月4日  | 3,000,000              | 0.831%         | 平成36年12月4日  | (注1) | (注2) |
| 合計           |             | 41,500,000             |                |             |      |      |

(注1) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## (2) 借入金明細表

| 借入先          | 本書の日付<br>現在の残高<br>(千円) | 利率<br>(注1)(注2) | 返済期限       | 用途   | 摘要      |
|--------------|------------------------|----------------|------------|------|---------|
| 短期借入金        |                        |                |            |      |         |
| 株式会社みずほ銀行    | 4,000,000              | 0.330%         | 平成27年7月3日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行    | 4,000,000              | 0.330%         | 平成27年7月3日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行   | 3,000,000              | 0.330%         | 平成27年7月3日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2,000,000              | 0.330%         | 平成28年3月25日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 合計           | 13,000,000             |                |            |      |         |

| 借入先       | 本書の日付<br>現在の残高<br>(千円) | 利率<br>(注1)(注2) | 返済期限        | 用途   | 摘要      |
|-----------|------------------------|----------------|-------------|------|---------|
| 長期借入金     |                        |                |             |      |         |
| 株式会社みずほ銀行 | 5,000,000              | 1.414%         | 平成28年2月4日   | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行 | 7,000,000              | 1.093%         | 平成29年3月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行 | 2,000,000              | 1.027%         | 平成31年12月5日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行 | 3,000,000              | 0.970%         | 平成32年11月27日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行 | 5,000,000              | 1.178%         | 平成35年6月27日  | (注3) | 無担保・無保証 |

| 借入先           | 本書の日付<br>現在の残高<br>(千円) | 利率<br>(注1)(注2) | 返済期限           | 用途   | 摘要      |
|---------------|------------------------|----------------|----------------|------|---------|
| 株式会社みずほ銀行     | 2,000,000              | 1.011%         | 平成36年3月11日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ銀行     | 2,000,000              | 1.056%         | 平成37年3月24日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 5,000,000              | 1.198%         | 平成28年3月25日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000,000              | 1.178%         | 平成31年8月8日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000,000              | 0.948%         | 平成29年8月8日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 3,000,000              | 0.919%         | 平成29年9月5日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000,000              | 1.027%         | 平成31年12月5日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 3,000,000              | 0.970%         | 平成32年11月27日    | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 4,000,000              | 0.889%         | 平成33年6月25日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行    | 6,400,000              | 1.093%         | 平成29年3月30日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行    | 1,000,000              | 1.027%         | 平成31年12月5日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行    | 3,000,000              | 1.265%         | 平成32年6月26日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行    | 2,500,000              | 1.033%         | 平成34年6月27日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行    | 900,000                | 0.994%         | 平成29年7月3日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行    | 2,000,000              | 1.178%         | 平成31年8月8日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行    | 2,000,000              | 0.985%         | 平成29年8月25日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行    | 2,000,000              | 1.146%         | 平成30年8月30日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行    | 1,000,000              | 1.069%         | 平成32年9月24日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社新生銀行      | 5,000,000              | 1.397%         | 平成31年4月5日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社新生銀行      | 2,000,000              | 1.076%         | 平成32年9月24日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社新生銀行      | 2,000,000              | 1.134%         | 平成36年12月5日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社日本政策投資銀行  | 2,900,000              | 3.190%         | 平成31年6月27日(注4) | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社日本政策投資銀行  | 820,000                | 1.449%         | 平成33年6月25日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社日本政策投資銀行  | 2,000,000              | 1.188%         | 平成33年12月3日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社日本政策投資銀行  | 2,000,000              | 1.056%         | 平成37年3月24日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ信託銀行   | 4,000,000              | 1.093%         | 平成29年3月30日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みずほ信託銀行   | 3,000,000              | 1.076%         | 平成32年2月4日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 5,000,000              | 1.184%         | 平成29年8月29日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,000,000              | 0.924%         | 平成27年8月31日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,000,000              | 0.843%         | 平成27年6月26日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社福岡銀行      | 2,000,000              | 1.170%         | 平成28年7月7日      | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社福岡銀行      | 2,000,000              | 0.902%         | 平成27年10月9日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社福岡銀行      | 1,000,000              | 0.911%         | 平成31年9月24日     | (注3) | 無担保・無保証 |
| 明治安田生命保険相互会社  | 3,604,000              | 1.800%         | 平成30年6月21日(注5) | (注3) | 無担保・無保証 |
| 明治安田生命保険相互会社  | 1,000,000              | 1.042%         | 平成37年2月5日      | (注3) | 無担保・無保証 |

| 借入先              | 本書の日付<br>現在の残高<br>(千円) | 利率<br>(注1)(注2) | 返済期限        | 用途   | 摘要      |
|------------------|------------------------|----------------|-------------|------|---------|
| 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 2,000,000              | 0.981%         | 平成28年10月11日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 2,000,000              | 0.874%         | 平成27年12月25日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| オリックス銀行株式会社      | 1,000,000              | 0.786%         | 平成30年2月5日   | (注3) | 無担保・無保証 |
| オリックス銀行株式会社      | 2,000,000              | 0.762%         | 平成31年5月27日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 信金中央金庫           | 3,000,000              | 0.689%         | 平成30年12月5日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 全国信用協同組合連合会      | 3,000,000              | 0.786%         | 平成30年2月5日   | (注3) | 無担保・無保証 |
| 太陽生命保険株式会社       | 1,000,000              | 1.275%         | 平成27年9月24日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 太陽生命保険株式会社       | 1,000,000              | 0.949%         | 平成30年6月4日   | (注3) | 無担保・無保証 |
| 太陽生命保険株式会社       | 1,000,000              | 1.011%         | 平成32年12月25日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社中国銀行         | 2,000,000              | 0.902%         | 平成27年10月9日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社中国銀行         | 1,000,000              | 0.758%         | 平成30年9月25日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社西日本シティ銀行     | 3,000,000              | 1.149%         | 平成28年5月27日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 住友生命保険相互会社       | 2,000,000              | 2.257%         | 平成27年6月4日   | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社八十二銀行        | 1,000,000              | 0.902%         | 平成27年10月9日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社八十二銀行        | 1,000,000              | 0.424%         | 平成28年9月26日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社りそな銀行        | 2,000,000              | 1.093%         | 平成29年3月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社伊予銀行         | 1,000,000              | 0.902%         | 平成27年10月9日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 大同生命保険株式会社       | 1,000,000              | 0.710%         | 平成30年12月27日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 東京海上日動火災保険株式会社   | 1,000,000              | 0.710%         | 平成30年12月27日 | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社東京都民銀行(注6)   | 1,000,000              | 0.589%         | 平成27年9月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 農林中央金庫           | 1,000,000              | 0.440%         | 平成29年12月5日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社横浜銀行(注6)     | 1,000,000              | 0.589%         | 平成27年9月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社みなと銀行(注6)    | 800,000                | 0.589%         | 平成27年9月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社山口銀行(注6)     | 500,000                | 0.589%         | 平成27年9月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 株式会社千葉興業銀行(注6)   | 100,000                | 0.589%         | 平成27年9月30日  | (注3) | 無担保・無保証 |
| 合計               | 140,524,000            |                |             |      |         |

(注1) 利率は、本書の日付現在の利率を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金はシンジケートローン(注6)以外は固定金利による借入れです。

(注3) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。

(注5) 平成24年6月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済します。

(注6) 変動金利による借入れです。

## 4 投資リスク

### (1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「4 投資リスク」の項において本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。）を「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第27期取得物件の概要」及び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 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった点に関しては、\_\_罫で示しています。

以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### (イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

- 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- 金銭の分配に関するリスク
- 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
- 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- 本投資証券の市場での取引に関するリスク

#### (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

- 地域的な偏在に関するリスク
- 不動産を取得又は処分できないリスク
- テナント集中に関するリスク
- 新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク

#### (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
- 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- 敷金及び保証金に関するリスク

#### (ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- 賃貸借契約に関するリスク
- 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
- 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- 法令の制定・変更に関するリスク
- 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- 転貸に関するリスク
- 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- 共有物件に関するリスク
- 区分所有建物に関するリスク

借地物件に関するリスク  
借家物件に関するリスク  
底地物件に関するリスク  
開発物件に関するリスク  
有害物質に関するリスク  
不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク  
信託の受益権の準共有等に関するリスク  
フォワード・コミットメント等に係るリスク

(ホ) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク  
税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク  
不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク  
一般的な税制の変更に関するリスク

(ヘ) その他

専門家報告書等に関するリスク  
固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク  
特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

(イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、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は、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その配分方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、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。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資金的支出、本投資法人が保有する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、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、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、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、不動産に関する支出又は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減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、募集投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

#### 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に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ます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

### (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

#### 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

#### 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を予定どおり取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、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の構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

#### 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に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設

においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、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、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きいほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

#### 新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、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新投資口の発行、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なく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。更に、借入れ及び投資法人債の金利は、金銭の借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。金銭の借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、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。

スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク

本投資法人は、当面はスポンサーからのサポートを活用した東京オフィスへの重点投資を外部成長の主軸として位置づけていますが、本投資法人及び本資産運用会社は、これらのスポンサーとの間で、優先権の付与等、物件の供給に関する一般的な合意を行っているわけではなく、このような外部成長戦略が想定どおり進展するとは限りません。また、本書の日付現在においてスポンサーサポートによる具体的な取得予定の物件もありません。

#### （八）本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。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依存す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・財政的基盤等を維持できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主や投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

例えば、本投資法人の執行役員及び監督役員が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、その他の義務に違反した場合や、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善管注意義務、忠実義務、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主や投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、スポンサーにより保有されており、また、スポンサーは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。本投資法人は、今後もスポンサー各社と連携を図る予定であり、スポンサー各社の強みを活用する方針です。また、本投資法人は、運用資産の相当部分につきスポンサーにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサーの影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人が、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が定めた

より詳細な投資方針等については、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、これらに変更される可能性があります。

#### 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。)上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

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、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の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できない可能性があります。

#### 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、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不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、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 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### 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、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、かつ、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしていますが、たとえかかる表明及び保証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できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引

業法」といいます。)上の登録をした信託会社は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する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。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

### 賃貸借契約に関するリスク

#### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上、賃借人の解約権が排除されている場合等を除き、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

#### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合があります。

#### c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

#### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少します。

### 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等(以下「災害等」といいます。)により不動産が毀損、滅失若しくは劣化、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物の稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても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、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

#### 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、又は当該不動産の価格が下落する可能性があります。

#### 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、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。また、様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、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、当該不動産の処分及び建替え等の際して、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費用負担が生じる可能性があります。

更に、不動産が含まれる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る可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、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。

#### 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壤汚染対策法」といいます。)のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、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。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用、改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、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に関する権利が制限される可能性があります。

#### 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性があります。また、不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。)から更に当該不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っていた場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

#### 転貸に関するリスク

賃借人(以下、転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸す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ったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が悪化することにより、賃借人からの賃料の支払が滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となる可能性があります。

#### 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

賃借人等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人や賃借権の譲受人の属性によっては、不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が低下する可能性があります。

#### 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、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクが存在します。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、第三者との間で共有されている不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、第三者との間で共有されている不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2

項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、かかる特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同じです。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地の上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶し、かつ、更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となるほか、借地上の建物の新築、改築又は増築等に借地権設定者の承諾が必要となる場合があります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。 )。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び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。借地権設定者に対する敷金及び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。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する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及び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、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる可能性があります。

#### 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ、本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、テナントが集まらず、予定された収益を上げられない可能性があります。これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。

#### 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、その場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やP C Bが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費

用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

## 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権の保有に伴い、前記 から に記載されたりリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にほぼ同様に負担することになります。

信託契約上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要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、当該不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産としての不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

## 信託の受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

準共有者は、原則として、他の準共有者の同意を得ることなく自己の準共有持分を処分することができ、したがって、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第264条、第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第264条、第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえる可能性があり、また、他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に本投資法人が請求さ

れた全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

#### フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

#### (ホ) 税制に関するリスク

##### 導管性要件に関するリスク

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

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

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

税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

#### 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(6)」)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

#### 一般的な税制の変更に関するリスク

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

#### (へ) その他

##### 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、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、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

##### 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理(減損処理)を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金

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

#### 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

#### (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があがることを保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶ可能性があります。

##### リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はもとより執行役員を含めた全ての役員が、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に利害関係者との取引については、投信法第201条の2の規定に基づき本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要な取引に加え、同規定に該当しなくとも資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注、物件の賃貸に関しては、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、本資産運用会社は、リスク管理規程により本投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理のほかに取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完してリスク管理の実効性を高めるために、リスク管理に関する審議機関としてリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得や資産の運用に係る一定の重要事項については、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長にて構成される投資小委員会(デューデリジェンス小委員会を含みます。)あるいは運用小委員会にて意思決定が行われ、更に特に重要性が高い事項に関しては本資産運用会社の取締役会において意思決定する旨定めています。

また、本資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として選任して、上記に記載の本投資法人と利害関係者間の取引に当たっては、事前にその妥当性や合理性の検証を行った上で本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、各委員会の内容については、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 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記のとおり、本投資法人及び本資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水  
準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通  
じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。なお、個別のリスクに関する管理  
体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

## 5 課税上の取扱い

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

## (1) 個人投資主の税務

## 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

## (イ) 源泉徴収

| 分配金支払開始日              | 源泉徴収税率                      |
|-----------------------|-----------------------------|
| 平成26年1月1日～平成49年12月31日 | 20.315 % （所得税15.315% 住民税5%） |
| 平成50年1月1日～            | 20 % （所得税15% 住民税5%）         |

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

（注2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

## (ロ) 確定申告

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

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

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

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

## (ハ) 源泉徴収選択口座への受入れ

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

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

## (ニ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日に始まります。

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

## 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

## (イ) みなし配当

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

## (ロ) みなし譲渡収入

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

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

## 投資口の譲渡に係る税務

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

## (イ) 税率

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

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

## (ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

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

## (八) 源泉徴収選択口座内の譲渡

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

## (二) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日に始まりま

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

## (2) 法人投資主の税務

## 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含む）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（注）一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

| 分配金支払開始日              | 源泉徴収税率                    |
|-----------------------|---------------------------|
| 平成26年1月1日～平成49年12月31日 | 15.315%（復興特別所得税0.315%を含む） |
| 平成50年1月1日～            | 15%                       |

## 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

## (イ) みなし配当

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

（注）ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

## (ロ) みなし譲渡収入

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

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

## 投資口の譲渡に係る税務

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

## (3) 投資法人の税務

## 利益配当等の損金算入

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

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

## 不動産流通税の軽減措置

## (イ) 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

| 不動産の所有権の取得日   | 平成24年4月1日<br>～平成29年3月31日 | 平成29年4月1日～ |
|---------------|--------------------------|------------|
| 土地（一般）        | 1.5%                     | 2.0%（原則）   |
| 建物（一般）        | 2.0%（原則）                 |            |
| 本投資法人が取得する不動産 | 1.3%                     |            |

（注）倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

## (ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

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

（注2）倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

## 6 本資産運用会社における役員の異動

参照有価証券報告書提出後、以下のとおり本資産運用会社の役員の異動がありました。

退任取締役（平成27年3月31日付）

高原 広

就任取締役（平成27年4月1日付）

石崎 庸一

新たに就任した取締役の略歴は以下のとおりです。

| 役職名  | 氏名    | 主要略歴                                     |
|--|-------|--|
| 取締役<br>(非常勤)                               | 石崎 庸一 | 昭和58年4月 大成建設株式会社入社                       |
|  |       | 平成9年4月 同社 計画部 計画室 課長                     |
|  |       | 平成10年4月 同社 開発部 課長                        |
|  |       | 平成13年6月 同社 東北支店 営業部 開発室 課長               |
|  |       | 平成16年9月 同社 都市開発本部 プロジェクト開発部 課長           |
|  |       | 平成17年7月 同社 都市開発本部 プロジェクト開発部 次長           |
|  |       | 平成18年5月 同社 都市開発本部 都市再開発部 次長              |
|  |       | 平成21年4月 同社 都市開発本部 プロジェクト開発部 次長           |
|  |       | 平成22年7月 同社 都市開発本部 プロジェクト開発部 部長<br>(開発担当) |
|  |       | 平成22年10月 同社 名古屋支店 営業部 部長(開発担当)           |
|  |       | 平成22年12月 同社 同支店 営業部 統括開発部長               |
|  |       | 平成24年3月 グリーンサイトジャパン株式会社 取締役(現職)          |
|  |       | 平成24年6月 よっかいちスクールサービス株式会社 代表取締役社長        |
|  |       | 平成27年4月 大成建設株式会社 都市開発本部 開発企画部長<br>(現職)   |
| 平成27年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役(現職) |       |  |

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プライムリアルティ投資法人 本店  
(東京都中央区八重洲一丁目4番16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 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

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に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して、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（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）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となります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、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、事務受託者の名称及び手数料は、以下のとおりです。

|          |   |
|----------|---|
| 取扱場所     | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号<br>みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 |
| 取次所      | 該当事項はありません。                             |
| 事務受託者の名称 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号<br>みずほ信託銀行株式会社         |
| 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

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出目論見書の表紙裏に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。）に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 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  
その他投資資産の主要なもの」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出目論見書に記載することがあり、また、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を新投資口発行及び投資口売出目論見書に掲載することがあります。
4. 新投資口発行及び投資口売出目論見書の表紙裏以降に以下のとおり記載を行います。

「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）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（\*1）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（\*2）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行った空売り（\*1）に係る有価証券の借入れ（\*2）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きます。）、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

\*2 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。」

5. 新投資口発行及び投資口売出目論見書の表紙裏以降に以下の内容を記載します。

「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、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、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、手取金の使途、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、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）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.jpr-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、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。また、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。」

6. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、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。」
7. 新投資口発行及び投資口売出目論見書の表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

オフィス賃貸市況の回復が進む中、日本プライムリアルティ投資法人は、  
長期安定的な成長力を高め、投資主価値の向上を目指します。



#### 【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

本届出目録見書により行う日本プライムリアルティ投資法人投資口181億円(申込額)の募集(一般募集)及び投資口9億円(申込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、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27年6月1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、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、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取、手取金の使途、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、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目録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(LURL: <http://www.jpr-reit.co.jp/>) (以下「新開等」といいます。)において公表します。なお、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、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、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、目録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。

本届出目録見書口給(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本文(第二部 参照情報)(参照書類である第26期有価証券報告書を含みます。)の内容を採録又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当該所をご参照ください。

本届出目録見書口給(カラーページ)に使用する写真には、本投資法人の保有資産以外のものも含まれています。特に底地資産については、本投資法人は土地のみを保有しておりますのでご注意ください。また、本文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未測の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については記載未測の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

#### 【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「金融法施行令」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表の擬議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表の擬議に供された時までの間)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融法施行令第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(\*1)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増入れ(\*2)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行った空売り(\*1)に係る有価証券の増入れ(\*2)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きます。)、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
  - \*2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(先戻条件付売買又はこれに類似する取引)による買付(か)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結果を投資家に還元することを目的とした商品です。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。

## 日本プライムリアルティ投資法人の概要

本投資法人は、平成14年6月14日に東京証券取引所・不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8955）した、主としてオフィスビルと都市型商業施設を投資対象とする複合型J-REITです。

### 本投資法人の特徴<sup>(注1)</sup>

#### 1.ポートフォリオ

東京オフィスへの重点投資を基本戦略とする大規模複合ポートフォリオを構築しています。

資産規模：4,095億円

稼働率：98.1%

投資比率：東京 83.1% ・ オフィス 76.8%

#### 2.財務基盤

借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本方針とする強固な財務基盤を構築しています。

LTV：46.8%

長期負債比率：96.9%

固定金利比率：95.2%

格付：AA- (R&I)<sup>(注2)</sup>

#### 3.スポンサー

東京建物、大成建設、安田不動産、損害保険ジャパン日本興亜、明治安田生命保険のスポンサー5社による、不動産・建設・金融の総合力を活用しています。

スポンサー等及びスポンサーからの  
入手情報に基づく累計取得総額：3,116億円

(注1) 平成27年4月30日現在の各数値を記載しています。

(注2) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(注3) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

### 一口当たり分配金の実績

本投資法人は、直近の平成26年12月期まで26回の決算実績を有し、安定した分配を行っています。

第24期（平成25年12月期）

6,006円

第25期（平成26年6月期）

6,150円

第26期（平成26年12月期）

6,351円

### 主な保有物件



大手町タワー（底地）  
（東京都千代田区）



新宿センタービル  
（東京都新宿区）



オリナスタワー  
（東京都墨田区）



薬院ビジネスガーデン  
（福岡県福岡市）



川崎ダイスビル  
（神奈川県川崎市）

**本募集の目的、背景及び効果**オフィス賃貸市況の回復が進み、内部成長による成長フェーズを迎えているタイミング  
**長期安定的な成長を目指します****目的****1. デットによる物件取得余力の拡充**

成長性と収益性の向上を企図するポートフォリオ戦略において、取得余力の拡充は、投資規模の拡大と共にリスクリターンを考慮した分散投資の余力を向上します。

本投資法人では、取得余力を機動的に活用し、優良物件への厳選投資に取り組んでいきます。

**2. 財務基盤の更なる強化**

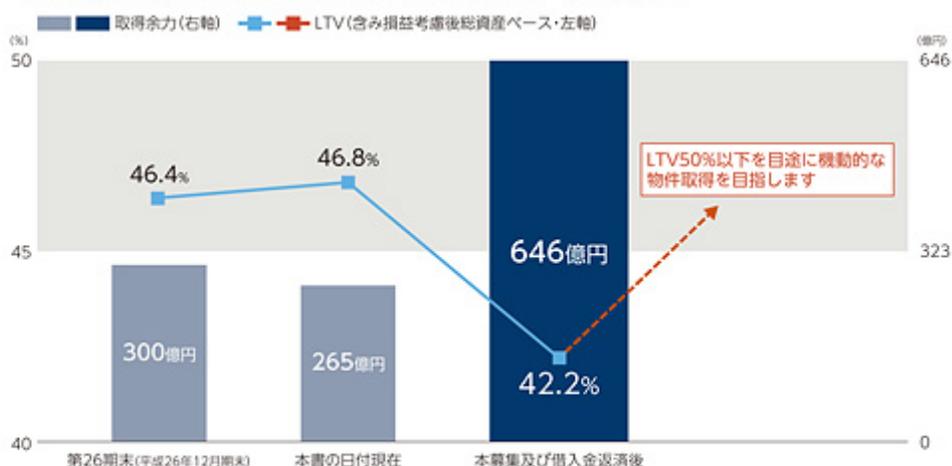
LTVを50%以下を目標とする適切なコントロールに取り組み、将来の環境変化にも適応する財務基盤の更なる強化を目指します。

**3. 長期安定的な成長力の向上**

内部成長による成長フェーズを迎えているタイミングにおいて、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と共に、取得余力を活用した外部成長により、長期安定的な成長を目指します。

**背景****内部成長を中心とする一口当たり分配金の成長**

直近の決算期となる第26期(平成26年12月期)は、リーシングの順調な進捗により、既存物件の賃料等収入が引き続き前期比増収となり、かかる傾向は第27期(平成27年6月期)においても継続しています。本投資法人は本募集による希薄化の影響を考慮しても、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と今後の安定成長に一定の目途が見込めるものと考え、本募集を実施することとしました。

**効果****本募集及び借入金返済後のLTVは42.2%に低下する見通し**

(注1) 本募集及び借入金返済後の各数値は、本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、「取得余力」は、LTV50%となるまでの各時点におけるデットの調達余力(増加可能額)を試算した数値であり、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保障するものではありません。

(注2) その他の各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

において、本募集を実施することにより、

## 一口当たり分配金の成長



(注1) 一口当たり分配金には、新規取得物件に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。  
(注2) 「直近一年間の成長率比」は、第24期(平成25年12月期)における一口当たり分配金に対する第26期(平成26年12月期)の一口当たり分配金の変動率を示したものです。

## 一口当たり分配金を増加基調に転換できた要因

増加基調の要因は、市況回復期に成長力を発揮するポートフォリオ・クオリティとその向上に資する厳選投資の継続、賃料を重視したリーシングと強固な財務基盤による適切なデットコスト・コントロールの相乗効果であると本投資法人では考えています。

### ポートフォリオ・クオリティ

- 東京オフィスを中心とする成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオ
- 競争力を発揮する個々の物件クオリティ

### 賃料重視のリーシング

- フリーレントとバリューアップの戦略的活用
- 新規成約賃料の引き上げと増額改定の強化

### 優良物件への厳選投資

- 立地・価格にこだわった厳選投資
- 取得余力を活用した機動的な投資
- パイプライン強化への継続的な取り組み

### 強固な財務基盤

- 借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本とする財務戦略
- 適切なデットコスト・コントロール

## 賃料等収入の上昇とデットコストの軽減による効果

### 既存物件賃料等収入



### デットコスト (物件取得に伴う新規融資分等を除く)



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## ポートフォリオの概要

成長性と安定性を兼ね備えた  
ポートフォリオ・クオリティ

## 東京とオフィスの投資割合を高めたポートフォリオ運用基準

本投資法人は、東京オフィスへの重点投資により成長性を高め、一定の割合で都市型商業施設への用途分散と地方主要都市への地域分散を図り、収益性と安定性を向上させることをポートフォリオ構築の基本方針としています。

## 地域別目標投資割合

東京 80～90% 地方 20～10%

## 用途別目標投資割合

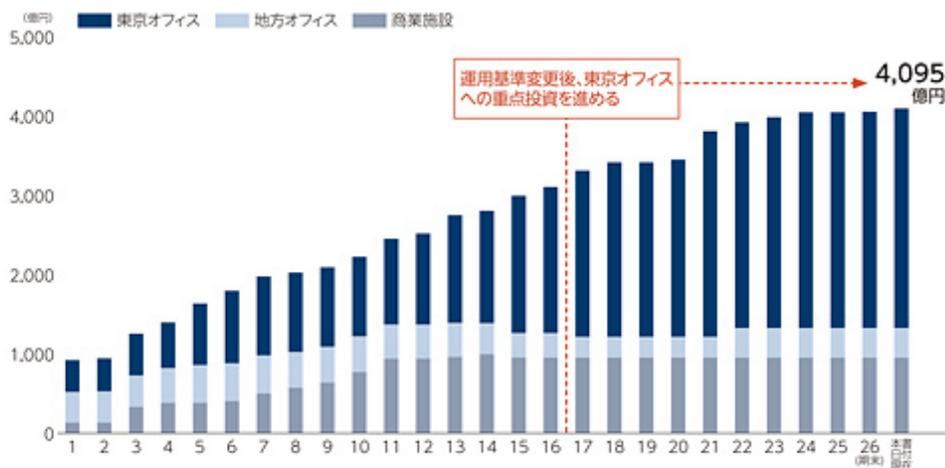
オフィス 70～90% 商業施設 30～10%

(注1) 本投資法人上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方＝概ね6：4」、用途別目標投資割合「オフィス：商業施設＝概ね8：2」としていましたが、第16期(平成21年12月期)に東京オフィスへの重点投資を方針とする上記の現行基準に変更しました。

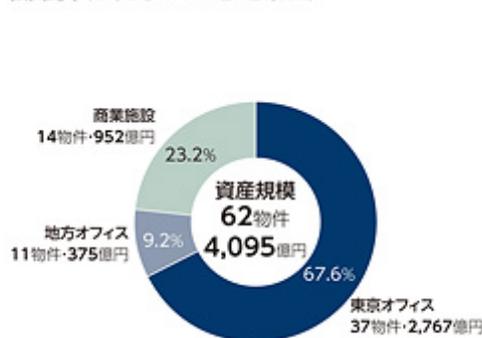
(注2) 本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」とは、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。  
東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区  
東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

## 成長性を高める東京オフィスへの重点投資

## 上場以降の資産規模の拡大(取得価格ベース)



## 投資比率(取得価格ベース・本書の日付現在)



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

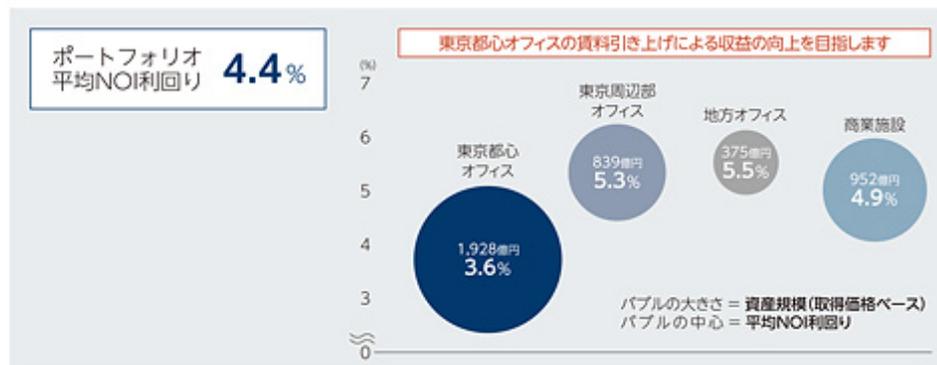
## 投資エリア(本書の日付現在)



## エリア・用途の分散

東京都心オフィスの賃料が、回復過程にある現在の状況下では、東京周辺部及び地方のオフィスがポートフォリオの収益性を高めており、商業施設は安定性に寄与しています。今後、東京都心オフィスの賃料引き上げによる収益の向上を目指します。

### エリア・用途別の平均NOI利回りと資産規模



(注) 「平均NOI利回り」= ((不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費)の合計 ÷ 取得価格の合計  
不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、第27期(平成27年6月期)に追加取得した新宿スクエアタワー(第27期追加取得分)を除き、第26期(平成26年12月期)の実績値を年換算しています。新宿スクエアタワー(第27期追加取得分)については、第27期追加取得時の鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた還元利回りに取得価格を乗じて算出した想定NOIを((不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費)としています。

## オフィス規模の分散

延床面積3万㎡以上の大規模オフィスから3千㎡以上の中型オフィスまで幅広く保有し、市況変動による影響を分散しています。特定の規模に偏重せず、各カテゴリ内での競争力を重視したポートフォリオを目指しています。

### 規模別オフィス保有比率 (取得価格ベース・本書の日付現在)

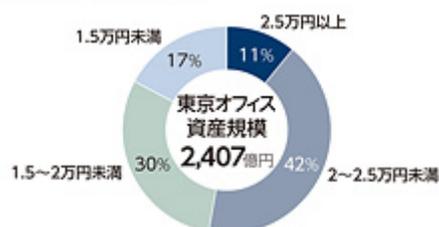


(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

## 東京オフィス賃料の分散

本投資法人が保有する東京オフィスでは、2.0万円から2.5万円の賃料水準(共益費を含む1坪当たり単価)を中心に価格帯が分散されており、幅広いテナント層からの移転需要に対応できる構成となっていると本投資法人では考えています。

### 平均賃料帯別東京オフィス保有比率 (取得価格ベース・本書の日付現在)



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

## 外部成長戦略

本募集を通じて創出される取得余力を活用し、  
優良物件への厳選投資を継続

## 厳選投資によるクオリティと収益性の向上

資産規模の拡大を必ずしも優先せず、本投資法人のポートフォリオ・クオリティや収益性と安定性の向上に寄与する物件を基本ターゲットに、複数のパイプラインを活用した投資戦略に取り組んでいきます。

## 投資ターゲット

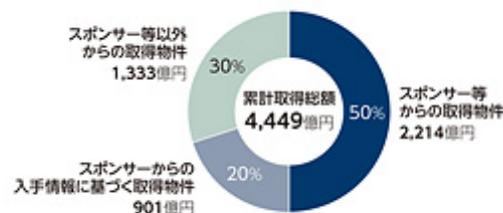


## 物件取得パイプライン

| スポンサーパイプライン                            | 独自ネットワーク                                  | 共有物件等の優先交渉権                             |
|--|---|---|
| 大手町タワー（既地）等、市場で流通することの少ない大規模開発物件等の取得実績 | 上場後12年以上に亘り、1,300億円以上の実績を有する運用会社独自のネットワーク | ポートフォリオの過半以上を占める共有物件等のうち多くにおいて優先交渉権等を保有 |

## 物件取得パイプラインの内訳

（累計取得価格ベース・本書の日付現在）



## 共有物件等投資比率

（取得価格ベース・本書の日付現在）



（注）「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。

## 厳選投資の実績

近年、本投資法人では、既存ポートフォリオのクオリティと収益に寄与する物件に厳選投資を行っています。

## 平成25年以降に取得した物件

|          |            |                            |                     |  |                          | 5物件平均 |
|----------|------------|----------------------------|---------------------|--|--------------------------|-------|
| NOI利回り   | 6.9%       | 9.3%                       | 5.5%                | 5.2%                                   | 4.3%                     | 5.8%  |
| 償却後利回り   | 5.3%       | 6.6%                       | 4.8%                | 4.3%                                   | 3.4%                     | 4.6%  |
| エリア・用途   | 東京周辺部オフィス  | 東京周辺部オフィス                  | 東京都心オフィス            | 東京都心オフィス                               | 東京都心オフィス                 |       |
| 取得パイプライン | 独自ネットワーク   | 優先交渉権                      | スポンサー               | スポンサー                                  | 優先交渉権                    |       |
| 取得物件     | 大宮プライムイースト | 新練馬第二センタービル<br>(第23期追加取得分) | サイエンスプラザ・<br>四番町プラザ | 芝大門センタービル<br>(第24期当初取得及び<br>第26期追加取得分) | 新宿スクエアタワー<br>(第27期追加取得分) |       |
|          |            |                            |                     |  |                          |       |

（注）各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 第27期取得物件

共有者間における優先交渉権を活用し、

## 東京都心オフィスの優良物件を取得

## 新宿スクエアタワー（東京都新宿区）



## 東京都心・オフィス

## 持分追加取得

取得価格：4,000百万円

鑑定評価額：4,580百万円  
(平成27年3月1日時点)

NOI利回り：4.3%

償却後利回り：3.4%

東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅 徒歩8～9分  
都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩7～8分

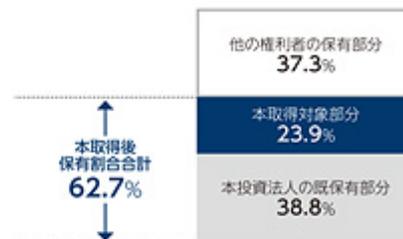
## 取得の狙い

- 本投資法人は、本物件の一部を平成16年と平成20年に取得
- 本取得では、共有者間における優先交渉権を活用し、23.9%相当を追加取得することにより、本投資法人保有割合は62.7%と過半を超過

## 本物件の特徴

- 地上30階建、1フロア約300坪、グレード感が高い超高層オフィスタワー
- 本物件が立地する西新宿・西エリアは、近年の大規模開発によりテナント集積が進行し、エリア・ポテンシャルが向上していると本投資法人は判断
- 超高層ビルとしてのスペックを備えながら、エリア競争力を発揮する賃料等設定により、安定したテナント需要を確保できる物件として本投資法人は評価

## 本投資法人が本物件の過半を保有



|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 所在地    | 東京都新宿区西新宿六丁目22番1号                   |
| 用途     | 事務所                                 |
| 階数     | 地下4階付30階建                           |
| 竣工年月   | 平成6年10月                             |
| 延床面積   | 29,053.16㎡<br>(新宿スクエアタワー全体における専有面積) |
| 賃貸可能面積 | 6,796.83㎡(第27期追加取得分の持分対応)           |
| 稼働率    | 96.5%(本書の日付現在)                      |
| 取得年月日  | 平成27年3月25日                          |



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

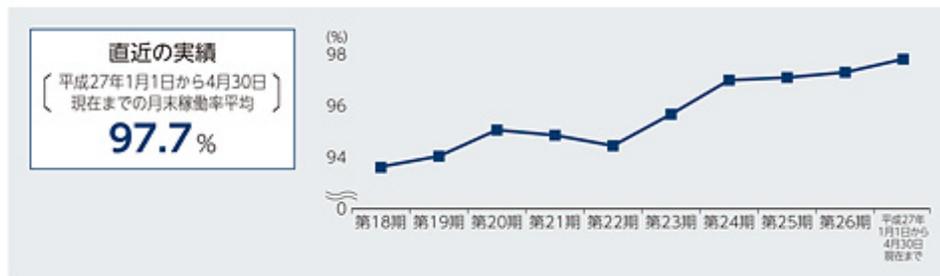
## 内部成長戦略

稼働率と賃料水準の継続的上昇による  
内部成長力

## 緩やかな上昇基調にある稼働率

平均稼働率は、緩やかな上昇基調にあり、直近では97%を上回る安定的な水準を維持しています。

## 平均稼働率

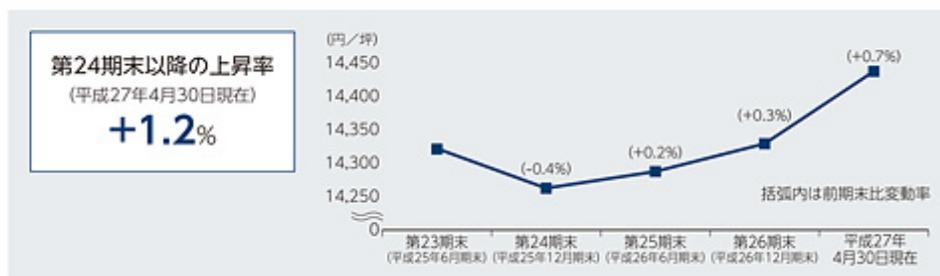


(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 上昇基調に転じた平均賃料単価

平均賃料単価は、第24期(平成25年12月期)末に反転し、以降上昇を続けています。

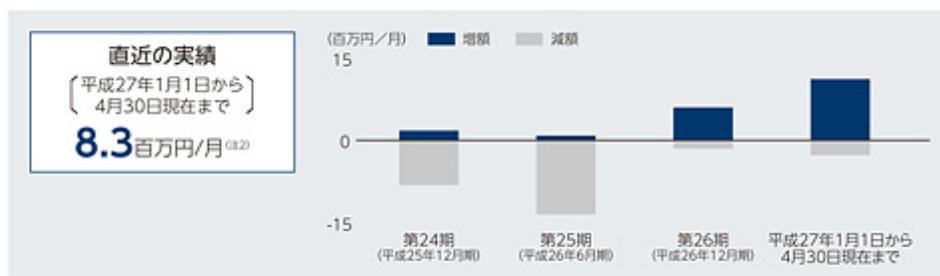
## 平均賃料単価



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 賃料増額改定の増加傾向

月額賃料等改定額は、増額が減額を大幅に上回り、減額は概ね解消する傾向にあります。

月額賃料等改定額<sup>(注1)</sup>

(注1) 「月額賃料等改定額」は、各期及び各期間に改定した月額賃料等の増額及び減額の総額を記載しています。  
なお、平成27年1月1日から4月30日現在までの月額賃料等改定額には、大手町タワー(底地)の改定地代のうち、固定資産税等の改定分を除くCPI連動の改定分のみを計上しています。

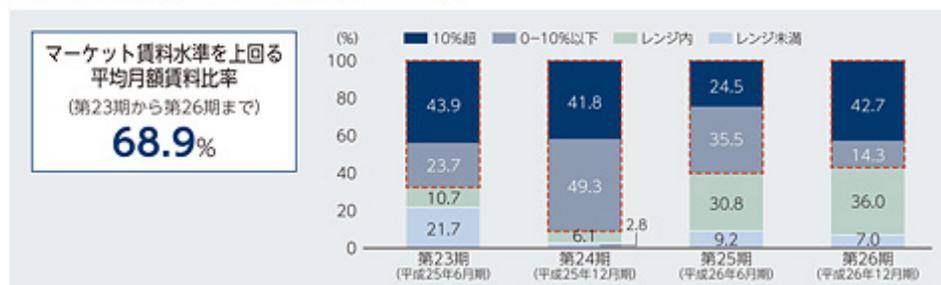
(注2) 「直近の実績」は、平成27年1月1日から4月30日現在までの期間に改定した月額賃料等の増額分から減額分を差し引いた金額を記載しています。

賃料水準の上昇要因は、市況回復期において発揮されるポートフォリオ・クオリティと賃料を重視したリーシングへの継続的な取り組みの成果と考えています。引き続き内部成長への取り組みを強化し、長期安定的な成長を目指します。

## マーケット賃料水準を上回るオフィスの新規成約賃料

新規成約賃料の引き上げを強化しており、オフィスにおいては、多くの新規契約でマーケット賃料水準を上回る実績を残しています。

### オフィスの新規成約賃料とマーケット賃料水準との乖離率

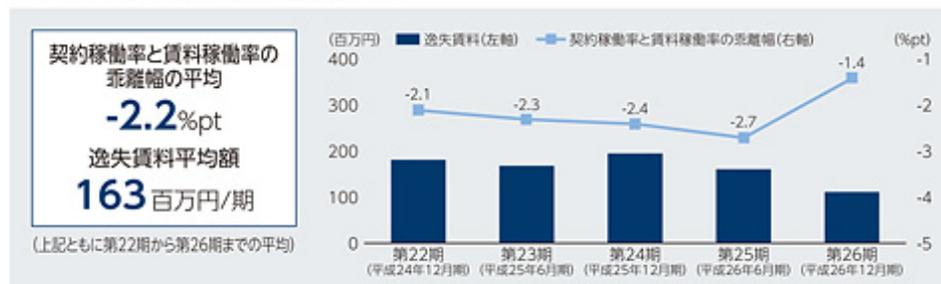


(注1) 本投資法人が保有するオフィスにおいて、各期期初新規賃貸借契約が開始した月額成約賃料総額(共益費を含みます。)に対する、新規成約賃料と当該期間内に査定したマーケット賃料水準との乖離状況別に集計した月額成約賃料合計の比率を表しています。乖離状況の区分は次のとおりです。  
10%超:マーケット賃料水準の上限から10%超上回っている 0-10%以下:マーケット賃料水準の上限から0%超10%以下の範囲で上回っている  
レンジ内:マーケット賃料水準の上限から下限の範囲内 レンジ未満:マーケット賃料水準の下限を下回っている  
(注2) 詳細は、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## フリーレントによる逸失賃料の縮小

フリーレントを戦略的に活用している影響もあり、契約稼働率と賃料稼働率には依然として一定程度の乖離があり、逸失賃料が生じています。将来的には、逸失賃料の縮小に努め、収益の底上げを目指します。

### 契約稼働率と賃料稼働率の乖離幅及び逸失賃料

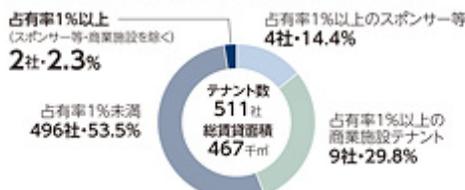


(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

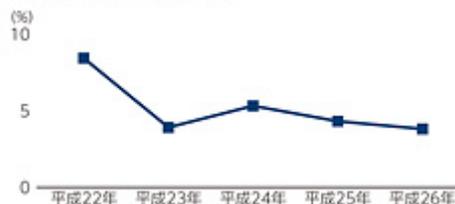
## テナント分散と退去率の抑制

テナント分散が進んでいるポートフォリオの強みを活かし、テナント満足度向上による安定稼働に取り組みます。

### テナント占有率(賃貸面積ベース・平成27年4月30日現在)



### テナント退去率(年間ベース)



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 内部成長戦略

賃料上昇局面における新規成約賃料の引き上げを重視した  
リーシング戦略

## フリーレントやバリューアップ工事の戦略的活用

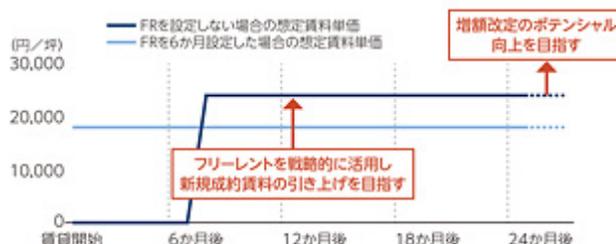
- フリーレントの戦略的活用による新規成約賃料の引き上げ
- 契約更新時における増額改定のポテンシャル向上
- バリューアップ工事の積極的導入による成約率の向上と新規成約賃料の引き上げ
- 必ずしも早期誘致を優先せず、解約時原状回復と同時にバリューアップ工事を実施し、ハイスペック化や美観の向上をした貸室の状態で、テナント誘致に取り組む

長期的  
収益の向上  
を重視

フリーレント(FR)の  
シミュレーション(イメージ)

(契約期間中の賃料総額を同額とした場合のFRによる想定賃料単価の比較)

(注) 右図は、あくまでも取り組みのシミュレーションを示す一般的なイメージであり、新規契約及び増額改定においてその実現を保証するものではありません。



## テナント満足度(CS)向上への取り組み

平成26年のCS調査結果のうち、総合的な満足度(平均)は、過去最高となる86.9点(100点換算)となり、4段階のうち上位2つの「満足」又は「やや満足」と回答したテナントは、全体の95%以上という結果が表れています。CS向上は、テナント解約の防止のみならず、今後の市況回復局面では、増額改定等にも影響する重要な取り組みであると本投資法人では考えています。

## CS調査結果



(注) 調査方法の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## リーシングチームとアセットエンジニアリンググループ

本資産運用会社では、リーシングチームやアセットエンジニアリンググループ等の専門性を高めた組織により、新規成約賃料の引き上げを重視したリーシングとバリューアップ工事に取り組んでいます。



(注) 詳細は、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 財務戦略

借入期間の長期化と返済期日の分散化を推進し、  
強固な財務基盤を構築

## 財務の状況

近時は、償還年限12年の投資法人債及び返済年限10年の長期借入金等の借入期間の長期化を推進し、財務の安定性を重視した強固な財務基盤を構築しています。

主要な財務指標 (平成27年4月30日現在)

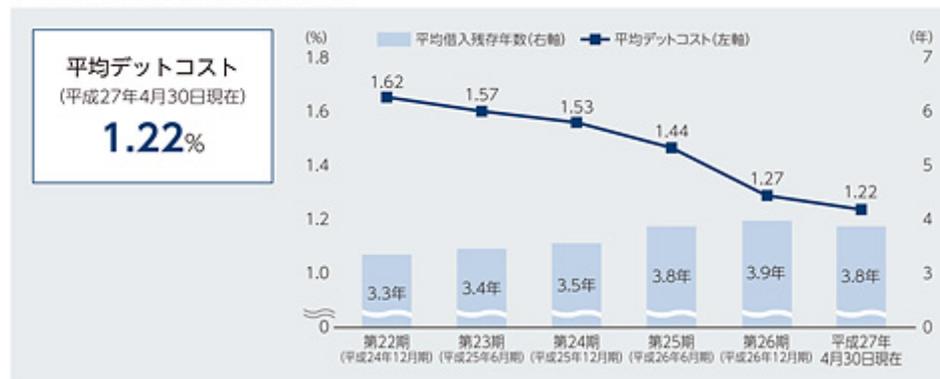
|        |       |
|--------|-------|
| L T V  | 46.8% |
| 長期負債比率 | 96.9% |
| 固定金利比率 | 95.2% |

格付の状況 (平成27年4月30日現在)

|                   |                       |   |
|-------------------|-----------------------|---|
| 信用格付業者            | R&I<br>(株)格付投資情報センター) | S&P<br>(スタンダード&プアーズ・<br>レーティング・ジャパン(株)) |
| 発行体格付<br>(アウトルック) | AA-(安定的)              | 長期:A(安定的)<br>短期:A-1                     |

(注)本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

平均借入残存年数と平均デットコストの推移

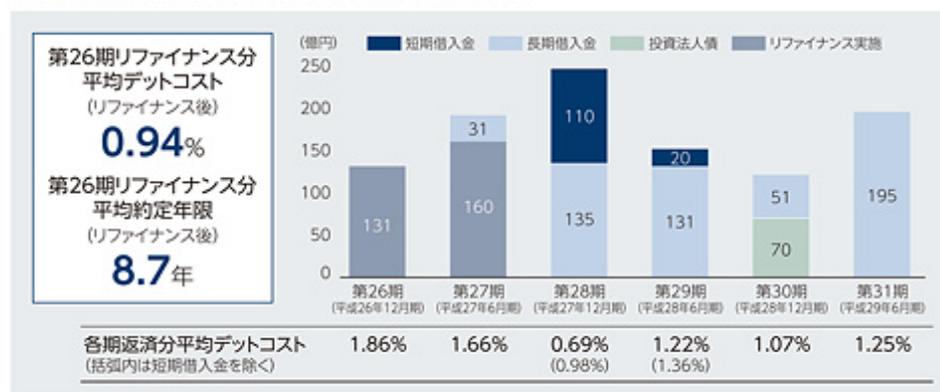


(注)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## リファイナンスによる借入期間の長期化とデットコストの軽減

リファイナンスにより借入期間を長期化し、デットコストの軽減に取り組んでいます。

各期返済・償還期日と各期返済分平均デットコスト(本書の日付現在)



(注1) 上記計算の前提となる適用金利等は今後変動する可能性があります。本書の日付以降の期間についても、本書の日付現在の適用金利等に基づいて計算しています。このため、実際の数値と一致するとは限りません。

(注2) 本募集による手取金により本件借入金を返済する予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本件借入金の返済額は、本募集の手取金により変動します。

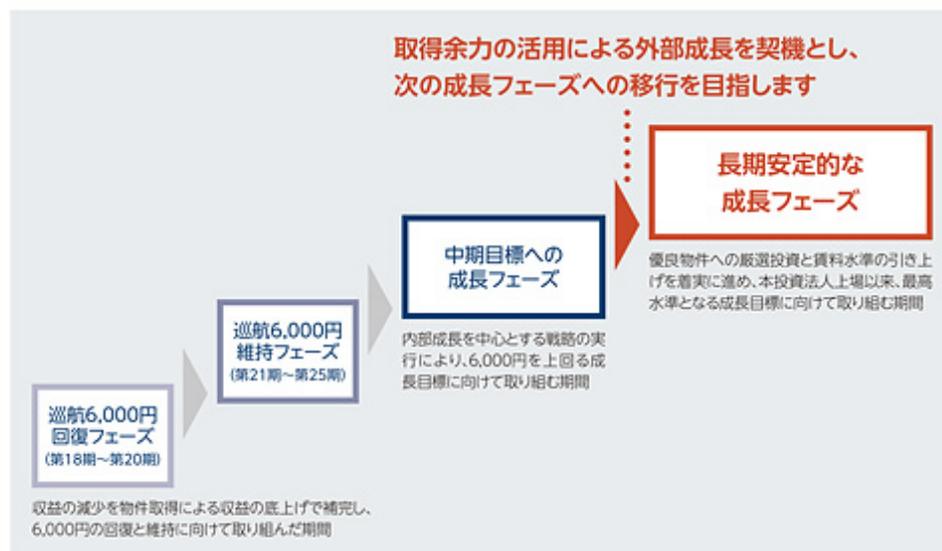
(注3) その他の各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

## 中期目標後の成長戦略

## 長期安定的な成長力の向上

## 中期目標後の成長フェーズへの移行

本投資法人は、内部成長を中心とする成長戦略の実行により、一口当たり分配金の安定成長に一定の目途が見込めるものと考えており、今後、取得余力を活用した外部成長を契機とし、中期目標を上回る成長フェーズへの移行を図ります。オフィス賃貸市況の回復が進む中、本募集を実施することにより、長期安定的な成長力を高め、投資主価値の向上を目指します。



## 中期目標後の成長戦略

- |             |  |
|-------------|--|
| <b>外部成長</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●外部成長の推進による中期目標を上回る成長フェーズへの移行<br/>内部成長を中心とする成長戦略の実行により、分配金の安定成長に一定の目途が見込めるものと考えています。今後、外部成長を契機とし、中期目標を上回る長期安定的な成長フェーズへの移行を目指します。</li> <li>●東京オフィスを中心とする戦略的厳選投資の推進<br/>取得余力を背景に、規模と時間軸を念頭に置いた戦略的な投資検討を行います。将来の成長を期待できる東京オフィスを中心に厳選投資に取り組み、ポートフォリオの長期的事業基盤の強化を目指します。</li> </ul> |
| <b>内部成長</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●オフィス稼働率の引き上げ<br/>本投資法人では、オフィス稼働率にはまだ若干の引き上げ余地があると考えています。リーシング強化物件のリースアップとテナント満足度向上に努め、オフィス稼働率の着実な引き上げを目指します。</li> <li>●新規成約賃料の引き上げと増額改定の推進<br/>近時のポートフォリオ平均賃料単価は上昇傾向にあるものの、収益寄与はまだ限定的な水準であると考えています。東京都心オフィスを中心に新規成約賃料の引き上げと増額改定を推進し、収益の向上を目指します。</li> </ul>                  |
| <b>財務戦略</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●一口当たり分配金への影響を考慮した適切なデットコスト・コントロール<br/>借入期間の長期化と返済期日の分散化を中心とする財務の安定性を重視しつつ、一口当たり分配金への影響を考慮した適切なデットコスト・コントロールに取り組みます。</li> <li>●財務基盤の更なる強化<br/>将来の環境変化に適応すべく、LTV運用水準の引き下げに取り組みます。</li> </ul>   |

(注) 各取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

## トラックレコード

## 上場後12年以上に亘る運用の実績

## 一口当たり分配金



## 平均稼働率



## 期末LTV

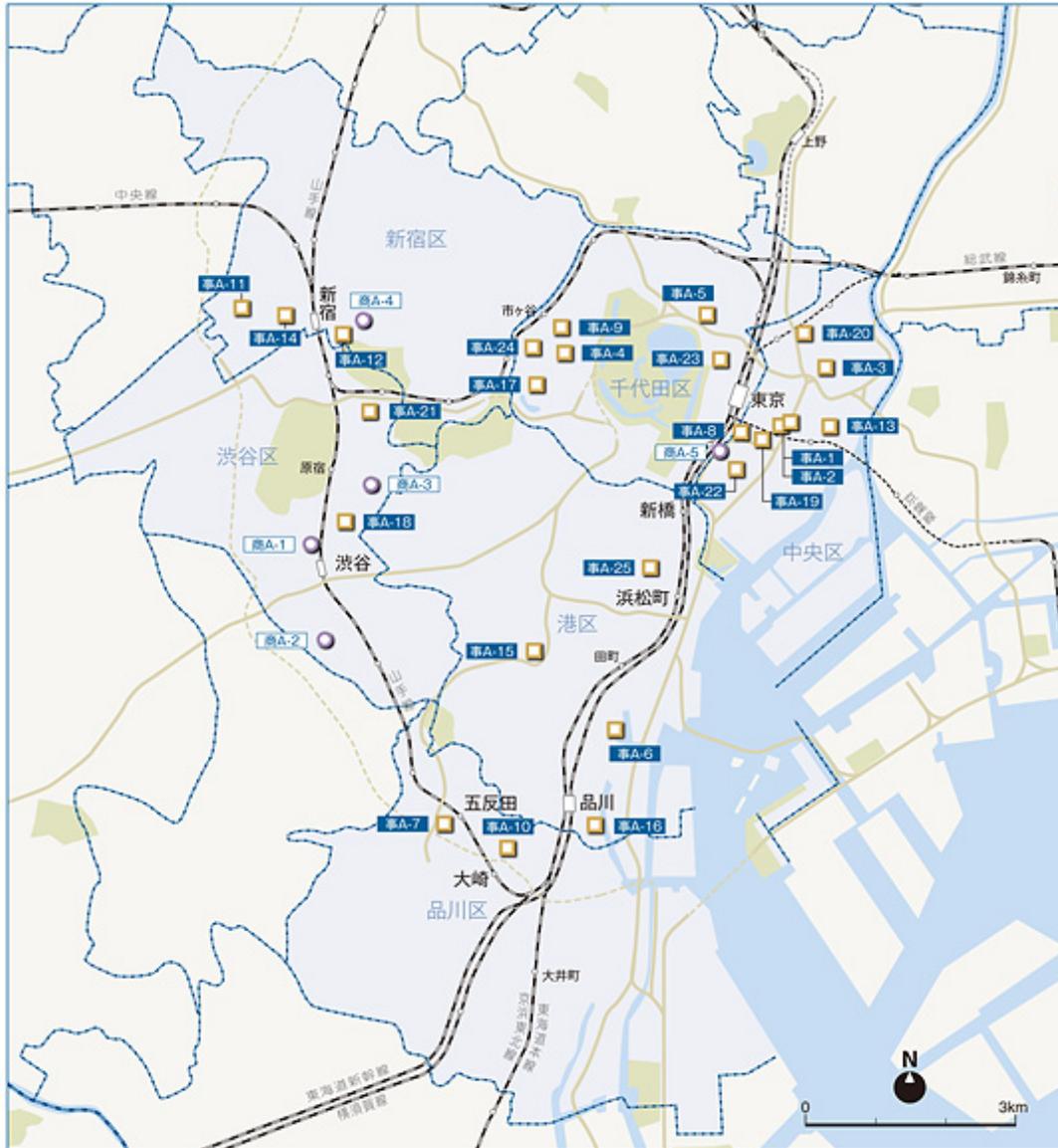


(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

## ポートフォリオ

## ポートフォリオマップ

## A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



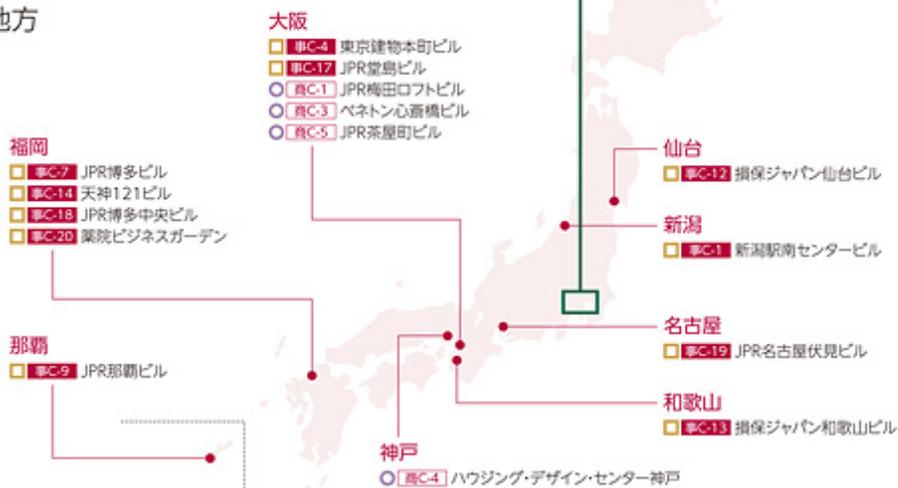
- |                          |                        |                             |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル              | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー      | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル           |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館            | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル       | ■ 事A-22 銀座三和ビル              |
| ■ 事A-3 JPR人形町ビル          | ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■ 事A-23 大手町タワー(底地)          |
| ■ 事A-4 新麹町ビル             | ■ 事A-14 新宿センタービル       | ■ 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ     |
| ■ 事A-5 JPRグレスト竹橋ビル       | ■ 事A-15 南麻布ビル          | ■ 事A-25 芝大門センタービル           |
| ■ 事A-6 MS芝洲ビル            | ■ 事A-16 品川キャナルビル       | ○ 事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル       |
| ■ 事A-7 五反田ファーストビル        | ■ 事A-17 六番町ビル          | ○ 事A-2 JPR代官山               |
| ■ 事A-8 福岡ビル              | ■ 事A-18 JPR原宿ビル        | ○ 事A-3 JPR神宮前432            |
| ■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル          | ■ 事A-19 東京建物京橋ビル       | ○ 事A-4 新宿三丁目イーストビル          |
| ■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | ■ 事A-20 JPR日本橋蛸屋ビル     | ○ 事A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) |

**B 東京周辺部** 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

- 事B-1 アルカイスト
- 事B-2 JPR千葉ビル
- 事B-3 JPR横浜日本大通ビル
- 事B-5 新横浜第二センタービル
- 事B-6 川口センタービル
- 事B-7 JPR上野イーストビル

- 事B-8 立川ビジネスセンタービル
- 事B-9 ワイズアリーナビル
- 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー
- 事B-11 オリナスタワー
- 事B-12 東京建物横浜ビル
- 事B-13 大宮プライムイースト

- 高B-1 田無アスタ
- 高B-3 キュボ・ラ本館棟
- 高B-4 JPR武蔵小杉ビル
- 高B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア
- 高B-6 川崎ダイスビル

**C 地方**

## ポートフォリオ

## 保有物件

## A 東京都心(30物件)



■A-1 兼松ビル



■A-2 兼松ビル別館



■A-3 JPR人形町ビル



■A-4 新越町ビル

■A-5 JPRフレスト  
竹橋ビル

■A-6 MS芝罘ビル

■A-7 五反田  
ファーストビル

■A-8 福岡ビル



■A-9 JPR市ヶ谷ビル

■A-10 オーバルコート大崎  
マークウエスト

■A-11 新宿スクエアタワー



■A-12 ビッグス新宿ビル

■A-13 アクロス新川ビル  
アネックス

■A-14 新宿センタービル



■A-15 南麻布ビル



■A-16 品川キャナルビル



■A-17 六番町ビル



■A-18 JPR原宿ビル



■A-19 東京建物京橋ビル



■A-20 JPR日本橋電留ビル



■A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



■A-22 銀座三和ビル

■A-23 大手町タワー  
(仮称)■A-24 サイエンスプラザ  
四番町プラザ

■A-25 芝大門センタービル

■A-1 JPR渋谷  
タワーレコードビル

■A-2 JPR代官山



■A-3 JPR神宮前432

■A-4 新宿三丁目  
イーストビル■A-5 有楽町駅前ビルディング  
(南東町イシア)

**B** 東京周辺部(17物件) / **C** 地方(15物件)

事B-1 アルカイースト



事B-2 JPR千葉ビル

事B-3 JPR横浜  
日本大通ビル事B-5 新横浜第二  
センタービル

事B-6 川口センタービル

事B-7 JPR上野  
イーストビル事B-8 立川ビジネス  
センタービル

事B-9 ライズアリーナビル

事B-10 ぬめおおおか  
オフィスタワー

事B-11 オリナスタワー



事B-12 東京建物横浜ビル



事B-13 大宮プライムイースト



事B-1 田無アスタ



事B-3 キュボラ本館棟



事B-4 JPR武蔵小杉ビル

事B-5 武蔵溝和  
ショッピングスクエア

事B-6 川崎ダイスビル

事C-1 新潟城南  
センタービル

事C-4 東京建物本町ビル



事C-7 JPR博多ビル



事C-9 JPR那覇ビル

事C-12 担保ジャパン  
仙台ビル事C-13 担保ジャパン  
和歌山ビル

事C-14 天神121ビル



事C-17 JPR堂前ビル

事C-18 JPR博多  
中央ビル事C-19 JPR名古屋  
伏見ビル

事C-20 美院ビジネスガーデン

事C-1 JPR梅田  
ロフトビル

事C-3 ベネトン心斎橋ビル

事C-4 ハウジングデザイン  
センター神戸

事C-5 JPR茶屋町ビル

## オフリングスケジュール

### 発行価格等決定日が平成27年6月9日(火)の場合

| 日                          | 月              | 火                            | 水                    | 木    | 金                          | 土    |
|----------------------------|----------------|------------------------------|----------------------|------|----------------------------|------|
| 5/31                       | 6/1            | 6/2                          | 6/3                  | 6/4  | 6/5                        | 6/6  |
|                            | 有価証券届出書<br>届出日 |                              |                      |      | 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup> |      |
| 6/7                        | 6/8            | 6/9                          | 6/10                 | 6/11 | 6/12                       | 6/13 |
| 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup> |                | 発行価格等<br>決定日 <sup>(注2)</sup> | 申込期間 <sup>(注2)</sup> |      |                            |      |
| 6/14                       | 6/15           | 6/16                         | 6/17                 | 6/18 | 6/19                       | 6/20 |
|                            |                | 払込期日 <sup>(注2)</sup>         | 受渡期日 <sup>(注2)</sup> |      |                            |      |
| 6/21                       | 6/22           | 6/23                         | 6/24                 | 6/25 | 6/26                       | 6/27 |
| 6/28                       | 6/29           | 6/30                         |                      |      |                            |      |

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年6月5日(金)から最短で平成27年6月9日(火)まで、最長で平成27年6月12日(金)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、平成27年6月9日(火)から平成27年6月12日(金)までの間のいずれかの日を予定していますが、上表は発行価格等決定日が平成27年6月9日(火)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が平成27年6月9日(火)の場合、上表のとおり、申込期間は「平成27年6月10日(水)から平成27年6月11日(木)まで」、払込期日は「平成27年6月16日(火)」、受渡期日は「平成27年6月17日(水)」
- ② 発行価格等決定日が平成27年6月10日(水)の場合、申込期間は「平成27年6月11日(木)から平成27年6月12日(金)まで」、払込期日は「平成27年6月17日(水)」、受渡期日は「平成27年6月18日(木)」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年6月11日(木)の場合、申込期間は「平成27年6月12日(金)から平成27年6月15日(月)まで」、払込期日は「平成27年6月18日(木)」、受渡期日は「平成27年6月19日(金)」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年6月12日(金)の場合、申込期間は「平成27年6月15日(月)から平成27年6月16日(火)まで」、払込期日は「平成27年6月19日(金)」、受渡期日は「平成27年6月22日(月)」

となりますので、ご注意ください。