

【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1月5日

【発行者名】 プレミア投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 高野 博明

【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂八丁目4番14号

【事務連絡者氏名】 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役業務運営本部長 木村 一浩

【電話番号】 03 - 5772 - 8551 (代表)

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 プレミア投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,076,000,000円
(注) 発行価額の総額は、平成26年12月17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。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文では、Premier Investment Corporationと表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書にしたがって行われる募集の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。)に基づく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。以下「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第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家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

2,200口

(注1) 上記発行数は、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」に記載の「オーバーアロットメントによる売出し」に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		2,200口	
払込金額		1,076,000,000円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 久保 哲也	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社三井住友銀行 100.0%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（平成26年11月30日現在）	137口
	取引関係	一般募集（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」に定義します。以下同じです。）の共同主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成26年12月17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。

(4) 【発行価額の総額】

1,076,000,000円

(注) 発行価額の総額は、平成26年12月17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) 発行価格は、平成27年1月14日（水）から平成27年1月19日（月）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年2月17日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店(東京都港区赤坂八丁目4番14号)

(11) 【払込期日】

平成27年2月18日(水)

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(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(以下「振替機関」といいます。)

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】

本第三者割当における手取金上限(1,076,000,000円)については、借入金の返済の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金(20,800,000,000円)については、後記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/3 取得予定資産及び第25期譲渡資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(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。)の取得資金に充当し、残余があれば、上記本第三者割当における手取金上限と併せて、借入金の返済の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成26年12月17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。

(16) 【その他】

申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込みを行い、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

(ロ) S M B C 日興証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

本投資法人は、平成27年1月5日(月)開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に本投資口42,500口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、S M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「N T T都市開発」といいます。)から2,200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の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社がN T T都市開発より借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、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の終了する日の翌日から平成27年2月13日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」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(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興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全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興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。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、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、S M B C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数そのものがその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関しては、S M B C日興証券株式会社は、野村証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部 【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第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23期(自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)平成26年7月30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26年7月30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日後、本書の提出日である平成27年1月5日(以下「本書の日付」といいます。)現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は、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。また、本書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、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 本投資法人の特徴

(1) 基本理念と特徴

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託するプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成22年5月14日にその株主構成を大幅に変更し、NTTグループ(注1)における唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発を本資産運用会社の発行済株式総数の53.1%(注2)を保有する筆頭株主(親会社)として迎え入れました。これにより、NTT都市開発は、本投資法人のメイン・スポンサー(注3)となり、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産物件情報・人材・ノウハウ等様々な面で協働関係を構築するに至っています。

(注1) 「NTTグループ」とは、日本電信電話株式会社等に関する法律(昭和59年12月25日法律第85号)により設立され、地域通信事業、長距離・国際通信事業、移動通信事業及びデータ通信事業を主な事業内容とする日本電信電話株式会社を親会社とする企業集団を意味します。なお、日本電信電話株式会社は、NTT都市開発の発行済株式総数の67.3%を保有する連結親会社です(平成26年9月30日現在)。NTTグループに所属する企業を以下「NTTグループ企業」ということがあります。

(注2) 本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について金額は単位未満を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

(注3) 本書において「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主を意味し、その子会社やそれらの意向を受けて設立された特別目的会社等を含むことがあります。また、スポンサーのうち中核となるNTT都市開発を以下「メイン・スポンサー」ということがあります。

本投資法人は、メイン・スポンサーであるNTT都市開発による包括的なサポートを活用します。NTT都市開発は、本投資法人に対して包括的なサポートを提供するに際し、主として次の点に強みを有するものです。

- ・ オフィスビルの豊富な開発実績を持ち、本投資法人との間のパイプラインを構築しています。
- ・ 不動産賃貸事業における運用力に強みを持ちます。
- ・ 高い信用力を背景とした資金調達力を持ちます。

また、NTT都市開発は、平成26年10月27日、ケネディクス株式会社(以下「ケネディクス」といいます。)との間で、開発事業の強化、J-REIT(不動産投資信託)をはじめとするファンド事業の強化等、幅広い事業機会の獲得を実現するため、戦略的な事業協力を行うことに合意し、その合意の一環として、ケネディクスは、平成26年10月30日に本資産運用会社の発行済株式総数の30.0%(株式会社ケン・コーポレーションがこれまで保有していた本資産運用会社の株式の全て)を取得しました。豊富なJ-REIT運用実績を有するケネディクスを本投資法人の新たなスポンサーとして迎え入れることによって、ケネディクスが有する運用ノウハウが提供されるものと期待され、ひいては本投資法人の投資主価値の継続的な向上に資するものと考えられます。

このように、本投資法人は、メイン・スポンサーであるNTT都市開発を中心としつつ、新たにケネディクスを迎え入れる等、スポンサー(本資産運用会社の各株主)からのサポート体制を強化しました。また、ケネディクス及び不動産業を営む総合地所株式会社(以下「総合地所」といいます。)とも協働しつつ、各スポンサーが所属する企業グループの情報ルートを最大限に活用し、優良物件取得に繋がる情報の早期入手が可能となる強力なサポート体制を確立しています。また、金融機関である三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」といいます。)を含む三井住友トラスト・グループが培ってきた財務面の専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っています。

本書の日付現在における本投資法人のスポンサーは以下のとおりです。

スポンサー名	本資産運用会社持株比率
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	53.1%
ケネディクス株式会社	30.0%
総合地所株式会社	10.0%
三井住友信託銀行株式会社	4.9%
日興プロパティーズ株式会社	2.0%
合計	100.0%

(注) 上表の「本資産運用会社持株比率」は、本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサーの所有株式数の比率を表しています。

(2) NTT都市開発の概要

NTT都市開発は、NTTグループの一員として安定した財務基盤と高い信用力を有しており、これまで、都心5区(注)を中心とする首都圏及び全国主要都市において不動産開発を着実に実施し、運用資産を積み上げてきました。本投資法人は、NTTグループ唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発が、以下のような優位性と競争力を有しているものと考えています。

- ・ NTTグループ企業が保有又は取得する土地・建物の有効活用による資産価値向上
- ・ NTTグループ企業が保有又は取得する不動産開発事業への参画機会の優位性
- ・ NTTグループ企業内でのコスト削減や生産性・企業イメージ向上を目的としたオフィス戦略のサポート
- ・ NTTグループ企業へのオフィス・社宅の提供等
- ・ NTTグループ企業が保有する最先端の情報通信技術の不動産開発への活用
- ・ 開発後のオフィスビル等へのNTTグループ企業入居による賃貸収入の期待
- ・ その他NTTグループの展開する様々な事業機会への参画における優位性

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

下表は、NTT都市開発の概要です。

名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者	代表取締役社長 牧 貞夫
総資産(連結)	985,507百万円(平成26年3月期)
売上高(連結)	189,186百万円(平成26年3月期)
発行体格付	A+(株式会社格付投資情報センター)
大株主	日本電信電話株式会社(比率:67.3%)(平成26年9月30日現在)

事業内容

NTT都市開発は東京証券取引所市場第一部上場企業であり、平成26年9月30日現在、同社を中心に連結子会社15社及び持分法適用関連会社9社と共に、NTT都市開発グループ(以下「NTT都市開発グループ」といいます。)を構成しています。

NTT都市開発の平成26年6月25日付有価証券報告書によれば、NTT都市開発グループの事業内容は、主として不動産賃貸事業及び分譲事業であり、その他の事業としてオフィスビルの建物管理等の事業を営んでいます。NTT都市開発グループの各事業の主な内容は、以下のとおりです。

物件名称(注1)	所在地	延床面積(注2)
品川シーズンテラス(平成27年2月竣工予定)	東京都港区	約205,785㎡
アーバンネット神田ビル	東京都千代田区	14,266㎡
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区	8,949㎡
J Aビル・経団連会館	東京都千代田区	26,517㎡
アーバンネット大手町ビル	東京都千代田区	117,618㎡
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区	54,284㎡
秋葉原UDX	東京都千代田区	155,629㎡
シーバンスN館	東京都港区	78,488㎡
グランパーク	東京都港区	117,659㎡
東京オペラシティ	東京都新宿区	33,086㎡
アーバンネット札幌ビル	北海道札幌市中央区	31,255㎡
アーバンネット勾当台ビル	宮城県仙台市青葉区	7,383㎡
アーバンネット名古屋ビル	愛知県名古屋市東区	75,047㎡
アーバンネット内本町ビル	大阪府大阪市中央区	12,803㎡
アーバンネット四条烏丸ビル	京都府京都市下京区	16,088㎡
NTTクレド岡山ビル	岡山県岡山市北区	35,685㎡
アーバンネット博多ビル	福岡県福岡市博多区	9,188㎡

(注1) 上表中、秋葉原UDX及びグランパーク以外の物件については、本書の日付現在において、本投資法人は取得しておらず、取得予定もなく、優先交渉権も有していません。

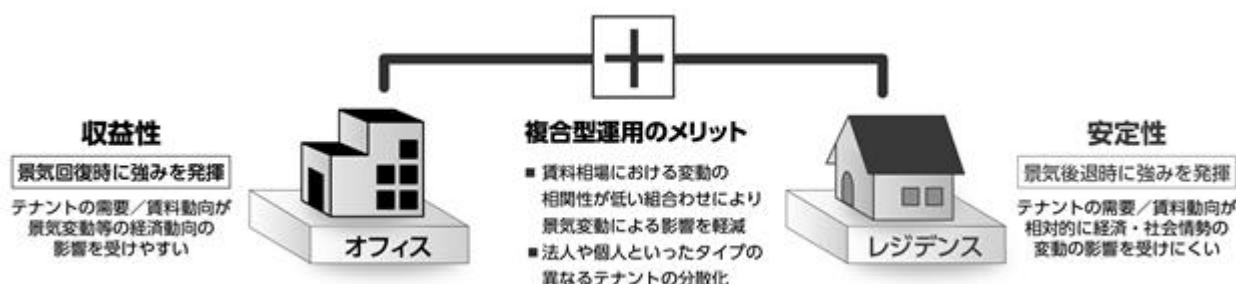
(注2) 「延床面積」については、NTT都市開発の平成26年6月25日付有価証券報告書又は登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(3) オフィスとレジデンスの複合型運用

本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」に基づき、本資産運用会社はその内規として本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)を定めており、本投資法人は、資産運用ガイドラインにしたがって、主として、東京経済圏(注1)に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行います。また、本投資法人は、平成26年3月26日において、資産運用ガイドラインにおける投資対象地域を拡大し、地方主要都市(注2)に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対しても投資を行うことができるものとしています。このようなオフィスとレジデンスの複合型運用を行うことにより、中長期的な観点から、本投資法人の保有資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

(注1) 本書において「東京経済圏」とは、都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します(「周辺都市部」の詳細については、後記「(4)東京経済圏への集中投資/(注1)」をご参照ください。)

(注2) 本書において「地方主要都市」とは、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等を指します。



本投資法人は、下表に記載の不動産の各用途における特性を考慮し、オフィスビルに比重を置きつつ、オフィスビル及びレジデンスの双方を主要な投資対象として用途の分散化を図ることで、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出を図ることを目的としています。

本投資法人における、このような複合型運用(注)には、賃料相場における変動の相関性が低いオフィスビルとレジデンスとの組合せにより景気変動による影響を軽減できるというメリットがあります。また、法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散が可能となります。

(注) 本書において「複合型運用」とは、オフィスビル及びレジデンスの双方を主要な投資対象とすることをいいます。

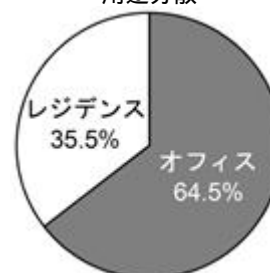
用途	投資ポイント(注)
オフィスビル	<p>日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。</p> <p>オフィスビルに対するテナント(賃借人)からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルに係る本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。</p>
レジデンス	<p>日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象とします。</p> <p>賃貸用レジデンスは、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待できます。賃貸用レジデンスのこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。</p> <p>本資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり、近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えていますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。</p> <p>賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を分析・把握したうえで投資を行います。</p>

(注) 上表中の「投資ポイント」は、本資産運用会社における本書の日付現在の見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変更される可能性があるほか、将来的な用途別の重要度の動向及び利回り等を保証するものではありません。

本投資法人は中長期的に、ポートフォリオにおけるオフィスとレジデンスとの投資金額における比率を概ね60:40とすることを目標とした安定的な資産運用を志向しています。

本募集後(注1)における用途別の投資比率(注2)(注3)は右に示したデータのとおりです。

<用途分散>



(注1) 本書において「本募集」とは、本投資法人の本書による本投資口に係る一般募集のことを指し、また、「本募集後」とは、本投資法人が本書による本投資口に係る一般募集を完了し、本書に記載の取得予定資産を取得した時点を示します。

(注2) 本投資法人は、本書の日付現在、秋葉原UDX(オフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券(以下「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券」といいます。)282,000口のうちの53,580口(持分割合19.0%)を保有しています。その裏付けとなるオフィスビルを以下「秋葉原UDX」といいます。秋葉原UDXの概要は以下のとおりです。

物件名称	秋葉原UDX	
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	
土地	面積	11,548.09㎡
	用途	商業地域
建物	延床面積	155,629.05㎡
	用途	事務所・店舗・駐車場
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建

（注3） 秋葉原UDXは東京都千代田区所在のオフィスビルであり、前記<用途分散>のグラフにおける分類上、「オフィス」に区分しています。本書において、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券又は秋葉原UDXは、別段の記載のない限り、「オフィス」に区分して記載しています。

（4）東京経済圏への集中投資

本投資法人は、人口、世帯数及び産業集積度が高く、かつ経済の基盤が確立されている東京経済圏を中心とした投資を行っています。

本投資法人は、東京経済圏について、経済社会や行政機能が都心に集積しており堅調なオフィス需要が見込めること、近時において人口が都心に回帰する傾向が生じていること、また持家比率が低下し賃貸需要が増加している状況に鑑み、東京経済圏は他の地域に比べ潜在的なテナントニーズが高く、今後も安定的に推移することが期待できる地域と考えています。また、投資地域を集中させることで、物件規模に比して少人数での運用体制により効率的な運用報酬体系が実現できることやプロパティ・マネジメント業務の水準及び報酬の均一化を図ることができるため、物件管理の効率化を図ることが可能となります。そのため、本投資法人は、投資地域を東京経済圏中心とすることで、安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築し、安定的なキャッシュ・フローの創出を実現できるものと考えています。



具体的には東京経済圏において、都心5区を中心としつつ、地域別のバランスにも配慮したうえで、オフィスとレジデンスの用途の分散を図ります。

また、本投資法人は、平成26年3月26日において資産運用ガイドラインを改訂し、地方主要都市に立地するオフィス又はレジデンスを主たる用途とする不動産やその信託受益権等に対しても投資を行うことができるものとしています。

前記基本方針に基づき、オフィスとレジデンス各々の用途について、各々を100%とした場合に、以下のような地域別の構成比率となることを目指して分散投資を行います。

用途	地区	都心5区	東京23区 (注1)	周辺都市部 (注1)	地方主要都市
オフィス		50%以上	0%～20%	0%～40%	0%～20%
レジデンス		50%以上	0%～40%	0%～20%	0%～20%

（注1） 本書において「東京23区」及び「周辺都市部」とは、以下のエリアを指します。

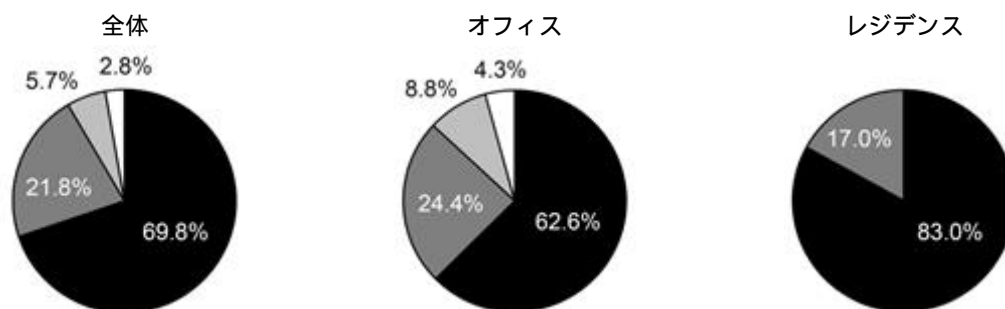
東京23区	都心5区を除いた東京都特別区
周辺都市部	東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県

（注2） 地区別の配分割合は、オフィスとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は100%とはなりません。また、この比率を目指して投資を行います。運用資産の取得の過程でこの表のとおりとならないことがあります。

本投資法人のポートフォリオにおける地域別構成比率（本募集後）は以下のとおりです。

<本投資法人のポートフォリオの地域別構成比率>

都心5区 東京23区 周辺都市部 地方主要都市



（注） 全体及びオフィスの地域別構成比率には、秋葉原UDXが含まれています。

2 インベストメント・ハイライト

（1）公募増資による着実な外部成長の継続

本投資法人は、平成14年9月10日の東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所）への上場から本募集後の時点までにおいて、投資対象資産であるオフィスとレジデンスをバランスよく取得し、また、築年数の経過等により収益力が低下した物件の売却を通じて優良物件との入れ替えを行い、ポートフォリオの質の向上に努めながら、資産規模の拡大を実現してきました。本投資法人は、本投資法人の上場以後、スポンサーとの積極的な協働関係に基づき、スポンサーから又はスポンサーの仲介・情報提供により、継続的に物件取得を行っており、とりわけ、NTT都市開発がメイン・スポンサーに参画した平成22年5月以降、本投資法人のスポンサー・パイプラインは一層強化されています。本投資法人は、引き続き、NTT都市開発のパイプライン・サポートを通じ、同社が自社開発した優良オフィス物件を中心として、更なる外部成長を着実に実行することを目指します。

本投資法人は、NTT都市開発がメイン・スポンサーに参画した平成22年5月以降、平成23年11月及び平成25年11月にそれぞれ上場後第4回目及び第5回目の公募増資を行っており、本募集は、上場後第6回目の公募増資（NTT都市開発がメイン・スポンサーに参画した時点以降で第3回目の公募増資）の実施となります。本投資法人のポートフォリオは、本募集を通じて取得予定資産（注1）を取得することで、平成22年10月期（第16期）末時点の合計46物件、取得価格総額1,460億円から、本募集後において合計58物件、取得（予定）価格総額2,358億円に拡大します。

また、本投資法人がNTT都市開発を含む各スポンサーから取得した物件及び各スポンサーの仲介・情報提供により取得した物件（取得予定資産を含みます。）（注2）の本募集後における取得価格合計は約1,913億円となり、これは、本募集後の取得（予定）価格総額の約80%を占めるものです。加えて、本資産運用会社は、独自の物件取得ルートを確立しており、スポンサー以外の入手先からの物件取得も行っています。なお、NTT都市開発のパイプライン・サポートについては、後記「（3）NTTグループとの更なる協働体制の強化 / NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績」をご参照ください。

私募ファンド、不動産投資法人等による物件取得競争が激化する現在の状況下においても、本投資法人は継続的な外部成長を実現し、安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保することを目指しています。そのため、本投資法人は、NTT都市開発によるメイン・スポンサーへの参画以降、1口当たり分配金について、概ね1万円の水準を安定的に維持しており、今後は更なる向上を目指すと共に、あわせてLTV（有利子負債比率）（注3）の低下を目指します。

本投資法人は、今後も、メイン・スポンサーであるNTT都市開発を中心に、更には、ケネディクス、総合地所及び三井住友信託銀行との協働を進めることにより、スポンサー・パイプラインを中心として地域競争力の高い優良な物件に厳選した投資を行い、着実な外部成長を行っていく方針です。また、本資産運用会社がこれまで育ててきた多様な情報ルートや取得ノウハウも一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の入手に引き続き努めます。

- (注1) 「取得予定資産」は、後記「(2) スポンサーが開発し、私募ファンドが保有する優良なオフィスの取得 / NTT都市開発が運用する私募ファンドからの物件取得」において定義されます。以下同じです。
- (注2) 「各スポンサーから取得した物件及び各スポンサーの仲介・情報提供により取得した物件」とは、取得当時にスポンサーであった者から取得し又はその仲介・情報提供により取得した物件を含みます。
- (注3) 「LTV(有利子負債比率)」とは、有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100の算式により算出したものです。

(2) スポンサーが開発し、私募ファンドが保有する優良なオフィスの取得

NTT都市開発が運用する私募ファンドからの物件取得

本投資法人は、着実な外部成長の一環として、本募集に際して、本募集による手取金と借入により調達する資金により、NTT都市開発のスポンサー・パイプラインを活用し、合同会社NU-6(NTT都市開発グループの意向を受けて設立された合同会社であり、NTT都市開発が運用する私募ファンド「NU-6」の主体となる法人です。)の運用物件である下表の3物件(取得予定価格合計22,000百万円、以下あわせて又は個別に「取得予定資産」といいます。)を取得することを決定しています。取得予定資産は、いずれもNTT都市開発が開発し、私募ファンドで運用する希少な都心のオフィスビルです。

本投資法人は、メイン・スポンサーであり、またオフィスビルの豊富な開発実績とパイプラインを持つNTT都市開発のパイプラインを活用し、同社のバランスシート保有物件(注)、ファンド運用物件(注)、仲介・情報提供に基づく第三者物件など、様々なリソースによる競争力の高い新規物件を取得することを中心に着実な外部成長を実現しており、今後も、資産規模の拡大とポートフォリオの質及びキャッシュ・フローの向上を目指します。

(注) 「バランスシート保有物件」及び「ファンド運用物件」は、後記「(3)NTTグループとの更なる協働体制の強化/NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績」において定義されます。以下同じです。

物件名称	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット麹町ビル	アーバンネット大森ビル
物件写真			
用途	オフィス	オフィス	オフィス
地域	東京23区	都心5区	東京23区
所在地	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都大田区
取得予定価格 (注1)	13,600百万円	3,600百万円	4,800百万円
鑑定評価額	14,400百万円	3,730百万円	5,110百万円
鑑定NOI利回り (注2)	5.4%	4.9%	6.0%
取得先	合同会社NU - 6	合同会社NU - 6	合同会社NU - 6
取得予定日 (注3)	平成27年1月	平成27年1月	平成27年1月
物件特徴	池袋エリアでは希少な基準階約330坪の大規模オフィスビル	徒歩5分圏内に「半蔵門」駅及び「麹町」駅の2路線2駅が利用可能	JR「大森」駅から徒歩約6分に位置する、基準階約274坪の大規模オフィスビル

(注1) 本書において「取得価格」又は「取得予定価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を指します。

(注2) 上表の「鑑定NOI利回り」は、次の算式により算出しています。

各取得予定資産に係る[鑑定NOI(*)÷投資価額(**)]×100(小数第二位を四捨五入)

* 「鑑定NOI」とは、各取得予定資産に係る鑑定評価額を算定するために一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を指します。

** ここでの「投資価額」とは、各取得予定資産に係る取得予定価格を指します。

(注3) 取得予定資産に係る取得予定日は、原則として、平成27年1月22日と想定していますが、本募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあります。

ポートフォリオ収益力の強化（取得予定資産の取得による効果）

本投資法人は、東京経済圏の優良立地のオフィスである取得予定資産3物件を取得することで、本投資法人の資産規模の拡大が図られると同時に、ポートフォリオの質の向上と安定化が実現できると考えます。

（ア）満室稼働の収益物件の取得によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、過熱した現在のマーケット下において、スポンサー・サポートを活用し、満室稼働の収益物件である取得予定資産を適正価格で取得することで、外部成長を実現するとともに、ポートフォリオの質の向上を実現できるものと考えています。

（イ）ポートフォリオ収益力の強化

本投資法人が平成26年10月末日現在において保有する物件（以下「保有資産」といいます。）に係るNOI利回り及び償却後利回りは、それぞれ4.3%及び3.2%です。一方、取得予定資産のNOI利回り及び償却後利回りは、それぞれ5.4%及び4.3%であり、保有資産の数値を上回っています。この点からも、取得予定資産の取得は本投資法人のポートフォリオの質及びキャッシュ・フローの向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

< ポートフォリオ収益力の強化（取得予定資産の取得による効果） >

		保有資産（注1） （平成26年10月末日現在）	取得予定資産	本募集後
ポ ト フォ リオ	物件数	56物件	3物件	58物件（注2）
	取得（予定） 価格合計	2,163億円	220億円	2,358億円
	平均築年数	18.4年	25.5年	19.3年
	稼働率	94.3%	98.5%（注3）	95.2%
	テナント数	3,597	16	3,608
	NOI利回り （注4）	4.3%	5.4%	4.4%
	償却後利回り （注5）	3.2%	4.3%	3.3%
	用途分散 （注1）			
	地域構成 （注1）			
	LTV （有利子負債比率）	55.0%	⇒⇒⇒⇒⇒	低下を目指します
1口当たり分配金	10,110円（注6）	⇒⇒⇒⇒⇒	更なる 向上を目指します	

（注1） 本投資法人は、資産を不動産信託受益権又は優先出資証券（*）の形態により保有しています。

* 東京都千代田区所在のオフィスビル「秋葉原UDX」を裏付資産とする優先出資証券です。「秋葉原UDX」に係る数値について、特に記載のない限り、ポートフォリオの用途分散においては「オフィス」に、地域構成においては「都心5区」に含めて算定しています。

（注2） 本投資法人は、平成26年11月7日付けで神田中央通ビルを譲渡したため、本募集後における保有物件数は合計で58物件となります。

(注3) 平成26年11月1日以降、取得予定資産の稼働率は100.0%となっています。

(注4) 「NOI利回り」は、次の算式により算出しています。

(1) 保有資産について

第23期中の全保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る〔年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）〕×100
（小数第二位を四捨五入）

* 「年換算賃貸NOI」は、次の算式により算出しています。第23期中の各保有資産に係る〔（不動産賃貸事業利益+減価償却費、又は優先出資証券の受取配当金）×2〕の合計額

** 「投資価額」とは、各保有資産に係る第23期末帳簿価額（減価償却後）の合計額を指します。

(2) 取得予定資産について

全取得予定資産に係る〔鑑定NOI（*）÷投資価額（**）〕×100（小数第二位を四捨五入）

* 「鑑定NOI」とは、各取得予定資産に係る鑑定評価額を算定するために一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計額を指します。以下同じとします。

** 「投資価額」とは、各取得予定資産に係る取得予定価格の合計額を指します。

(注5) 「償却後利回り」は、次の算式により算出しています。

(1) 保有資産について

第23期中の全保有資産（優先出資証券を含みます。）に係る〔年換算不動産賃貸事業利益（*）÷投資価額（**）〕×100（小数第二位を四捨五入）

* 「年換算不動産賃貸事業利益」は、次の算式により算出しています。

第23期中の各保有資産に係る〔（不動産賃貸事業利益、又は優先出資証券の受取配当金）×2〕の合計額

** ここでの「投資価額」とは、各保有資産に係る第23期末帳簿価額（減価償却後）の合計額を指します。

(2) 取得予定資産について

全取得予定資産に係る〔（鑑定NOI-想定減価償却費（*））÷投資価額（**）〕×100（小数第二位を四捨五入）

* 「想定減価償却費」とは、資産運用会社が定額法に基づいて試算した各取得予定資産に係る1年間の減価償却費（予想値）を指します。

** 「投資価額」とは、各取得予定資産に係る取得予定価格の合計額を指します。

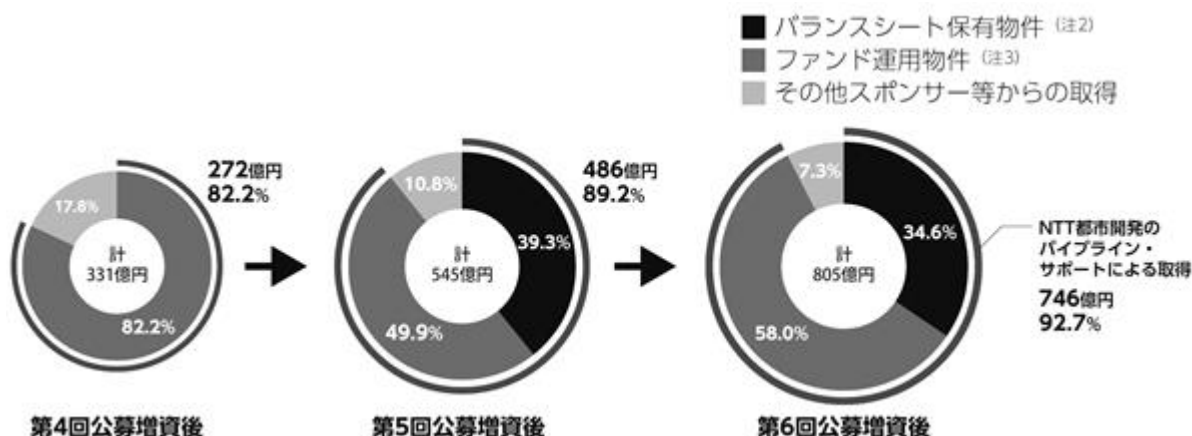
(注6) 第24期（平成26年10月期）における分配金実績を示したものです。

(3) NTTグループとの更なる協働体制の強化

NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績

以下の「NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績」のグラフは、平成23年11月に実施した本投資法人による第4回公募増資の払込の完了時点以降に本投資法人が取得した資産及び取得予定資産（合計15件、取得（予定）価格合計805億円）の物件取得ルートを示したものです。

< NTT都市開発のパイプラインによる物件取得実績 >（注1）



(注1) 平成22年5月のNTT都市開発のメイン・スポンサー参画以降に行われた公募増資完了の各時点（第4回公募増資後、第5回公募増資後、本募集後）における、本投資法人の保有資産及び取得（予定）資産について、物件取得ルートごとに区分しています（いずれも取得（予定）価格ベース）。なお、上記の各時点において譲渡済みの資産の取得価格は含まれません。

(注2) 「バランスシート保有物件」とは、NTT都市開発の貸借対照表に計上されている又は計上されていた物件を指します。

(注3) 「ファンド運用物件」とは、NTT都市開発がアセット・マネジャーとして資産運用業務を受託等する私募ファンドが現在保有し又は過去に保有していた物件を指します。

本投資法人は、平成22年5月にメイン・スポンサーとしてNTT都市開発が参画して以降、スポンサー・パイプラインが一層強化され、NTT都市開発のバランスシート保有物件、ファンド運用物件及び同社の仲介・情報提供に基づく第三者物件など、様々なリソースを通じて競争力の高い新規物件を継続的に取得することにより、良質なオフィスを中心とした着実な成長を実現しています。その結果、本投資法人の資産規模は、本募集後において、2,358億円（取得（予定）価格ベース）に達する見込みであり、そのうちNTT都市開発のパイプラインによる取得資産の総額に占める割合は34.2%、NTT都市開発のメイン・スポンサー参画後の第4回公募増資以降の取得資産に限れば、その割合は92.7%にのぼる見込みです。

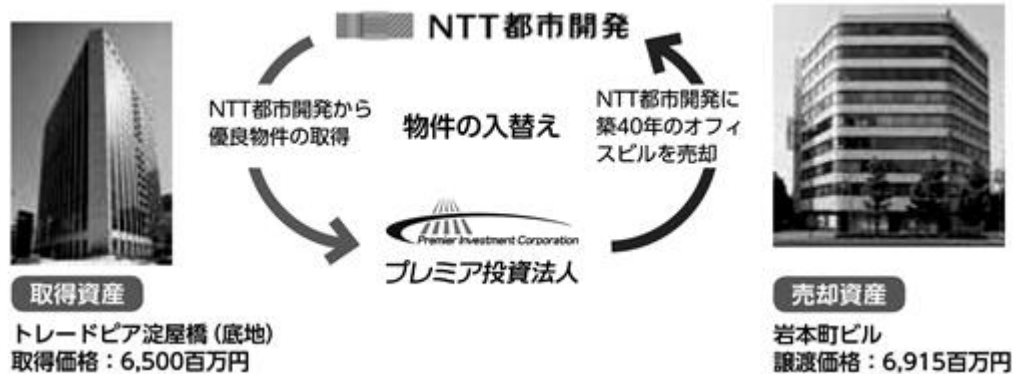
本投資法人は、NTT都市開発による高水準の仕様・設計・業者選定基準を踏まえて自社開発された物件を中心に取得することで、本投資法人のポートフォリオの質を高めることができ、それとともに、自社開発物件の特性を踏まえたNTT都市開発及び本投資法人におけるライフサイクルコストの最適化といった、効率的な期中の物件マネジメントを実現し、ひいては、ポートフォリオ価値の維持・向上を図ることが可能となると考えています。

また、本投資法人のポートフォリオにつき、そのプロパティ・マネジメント業務においては、経験とノウハウを有し、スポンサー開発物件の運用に長けたNTT都市開発の子会社であるNTT都市開発ビルサービス株式会社（以下「NTT都市開発ビルサービス」といいます。）（注）の活用を推進することとします。プロパティ・マネジメント業務の業務委託の集中については、後記「NTTグループの総合力を活用した安定的なポートフォリオ運用 / (ウ) NTT都市開発のプロパティ・マネジメント面のサポート」をご参照ください。

（注） NTT都市開発ビルサービスは、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当しません。

NTT都市開発との物件入替えによるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、NTT都市開発との連携強化の一環として、ポートフォリオの質的向上を図るために、平成26年3月にトレードピア淀屋橋（底地）を6,500百万円でNTT都市開発より取得し、同年5月に岩本町ビルを6,915百万円でNTT都市開発に譲渡することで、保有資産の入替えを実施しました。本投資法人は、今後も、メイン・スポンサーであるNTT都市開発との連携を強化し、NTT都市開発との間で保有資産の入替えを行うことで、ポートフォリオの質的向上を目指します。



NTT都市開発とのポートフォリオシナジーの追求

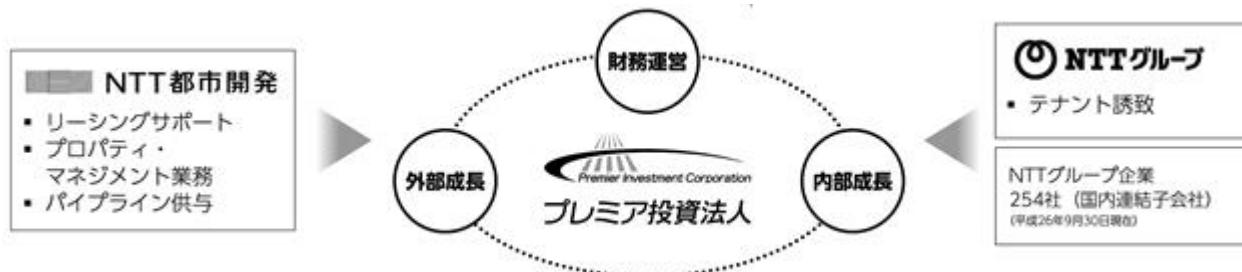
本資産運用会社は、本投資法人の主たる投資対象エリアを引き続き東京経済圏としており、東京経済圏への集中投資を基本としつつも、ポートフォリオ全体における運用バランスの充実を図るため、平成26年3月26日に資産運用ガイドラインを改定し、地方主要都市に立地するオフィス・レジデンスの優良物件を保有するNTT都市開発とのポートフォリオシナジーを追求するとの投資方針を採択しました。これにより、本投資法人の投資対象エリアに新たに地方主要都市が追加され、また、オフィス及びレジデンスの各用途において0～20%の投資比率が割り当てられました。本投資法人は、かかる改定された資産運用ガイドラインに基づき、平成26年3月、NTT都市開発よりトレードピア淀屋橋（底地）を取得しています。本投資法人は東京経済圏への集中投資を行うことを基本としつつも、地方主要都市に優良物件を保有するNTT都市開発との更なるポートフォリオシナジーを追求し、更なる成長を目指します。

NTTグループの総合力を活用した安定的なポートフォリオ運用

本投資法人は、NTTグループのカスタマーネットワーク及び各社の強みを活用して、着実な外部成長及び安定的なポートフォリオ運用を目指しています。

（ア）NTTグループ企業の多面的成長サポートについて

本投資法人は、メイン・スポンサーであるNTT都市開発からのパイプライン・サポートによる外部成長を行うほか、同社からのリーシングサポート及びプロパティ・マネジメント・サポート等による内部成長も着実に進行させています。これらに加えて、NTTグループ企業（平成26年9月30日現在、国内連結子会社254社）から見込まれる旺盛なテナント需要等のNTTグループとのシナジー効果による内部成長を通じて、多面的な成長を実現することを目指します。



（イ）NTTグループ企業のテナント誘致について

メイン・スポンサーであるNTT都市開発の開発物件の中には、信用力の高いNTTグループ企業がテナントとなる物件が少なくありません。このようなNTT都市開発の開発物件の取得はポートフォリオの稼働率及び収益の安定性の向上に貢献するものと本投資法人は考えています。

また、保有物件についてもNTTグループとのリレーションを活用し、オフィスに対するNTTグループ企業の入居ニーズを捉えてテナント誘致を進めることで、ポートフォリオの更なる安定的な運用を目指します。

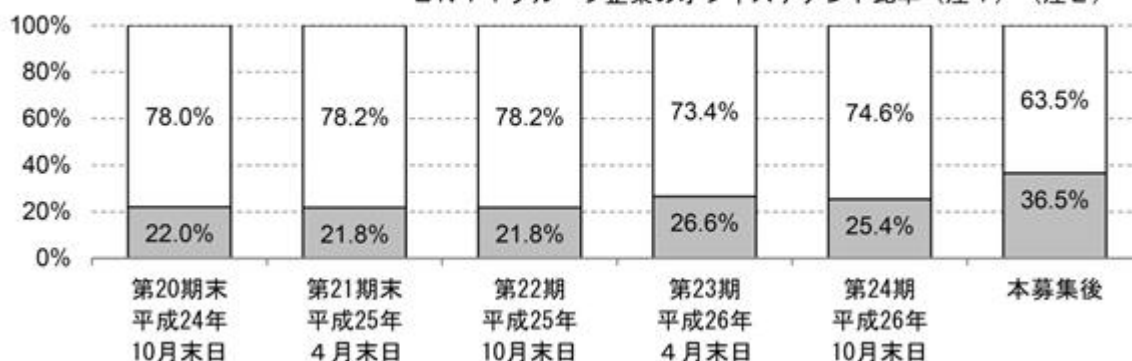
A．NTTグループ企業のオフィステナント比率の上昇

NTT都市開発のメイン・スポンサー参画後、本投資法人のオフィステナントに占めるNTTグループ企業の比率は、大きく上昇しており、平成26年10月末日現在の保有資産におけるNTTグループ企業のオフィステナント比率は25.4%（賃貸面積ベース）であり、本募集後におけるNTTグループ企業のオフィステナント比率は36.5%（賃貸面積ベース）まで上昇します。

< NTTグループ企業のオフィステナント比率 >

□ その他企業等のオフィステナント比率

■ NTTグループ企業のオフィステナント比率（注1）（注2）



（注1） NTTグループ企業のオフィステナント比率は、次の算式により算出しています。

「NTTグループ企業へのオフィスの総賃貸面積」÷「オフィスの総賃貸面積」×100







（注2） 各計算期間末日における賃貸借情報をもとに算出したものです。なお、「本募集後」は、平成26年10月末日現在において有効な賃貸借情報をベースに、平成26年10月末日現在において解約通知を受領済み、又は賃貸借契約を締結済みであるテナント情報（取得予定資産については売主提供の情報）を加味した上で記載しています。

（注3） マスターリース契約が締結されている物件については、転借人との転貸借契約に記載の面積を用いていません。

B. 上位テナント10社の状況

下表は、本投資法人が取得予定資産を平成26年10月末日現在において保有していたと想定した場合における本投資法人の上位テナント10社を示したものです。その場合の上位テナント10社のうち6社がNTTグループ企業となります。

< 本募集後における上位テナント10社の状況 >

順位	テナント名	賃貸面積 (注1)	比率	物件名称
1	(株)ドコモCS	9,204.03㎡	6.3%	アーバンネット池袋ビル 
2	(株)エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	7,125.81㎡	4.9%	アーバンネット大森ビル 
3	住友大阪セメント(株)	6,872.77㎡	4.7%	六番町ビル
4	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	6,731.48㎡	4.6%	トレードピア淀屋橋(底地)(注2)、 グランパーク(注3) 
5	(株)エヌ・ティ・ティ・データ	5,530.68㎡	3.8%	アーバンネット三田ビル 
6	NTTファイナンス(株)	5,417.28㎡	3.7%	アーバンネット池袋ビル 
7	フィールズ(株)	4,882.50㎡	3.3%	KN渋谷3
8	エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ(株)	4,801.06㎡	3.3%	アーバンネット麻布ビル 
9	(株)ジャパンディスプレイ	4,140.10㎡	2.8%	ランディック第2新橋ビル
10	(株)イトーキ	4,037.67㎡	2.8%	アーバンネット入船ビル

(注1) 上表の「賃貸面積」は、平成26年10月末日現在において有効な賃貸借情報をベースに、平成26年10月末日現在において解約通知を受領済み、又は賃貸借契約を締結済みであるテナント情報(取得予定資産については売主提供の情報)を加味した上で記載しています。

(注2) 上表のトレードピア淀屋橋(底地)の「テナント名」は、当該土地に係る実質的な借地権者(当該土地上の建物1棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者)を記載しています。なお、当該借地権設定契約上の借地権者は受託者である三井住友信託銀行株式会社です。

(注3) 上表のグランパークの「賃貸面積」は、転借人との転賃借契約に記載の面積に、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率(86.4915%)及び当該信託受益権に係る本投資法人の準共有持分比率(15.0%)をそれぞれ掛け合わせた比率(12.973725%)に係る数値を記載しています。

(ウ) NTT都市開発のプロパティ・マネジメント面のサポート

本投資法人は、保有物件のオフィスビルに係るプロパティ・マネジメント業務については、NTT都市開発から取得したオフィスビルを中心に、オフィスのプロパティ・マネジメント業務を得意とし、高い知見と専門性を有するNTT都市開発及びNTT都市開発ビルサービスへの委託集中を推進することとしています。このような委託集中の施策を通じて、オフィスにつき、質の高いプロパティ・マネジメントを推進することとしています。本書の日付現在、本投資法人は、保有物件54物件(「秋葉原UDX」を除きます。)のうち13物件のプロパティ・マネジメント業務を、NTT都市開発又はNTT都市開発ビルサービスへ委託済みです。このような施策の推進の結果、本募集後の全オフィス24物件中14物件がNTT都市開発又はNTT都市開発ビルサービスへの委託となり、オフィス全体の賃貸可能面積に占める割合は合計60.3%(NTT都市開発が6.9%、NTT都市開発ビルサービスが53.3%)となります。

また、本投資法人は、保有物件のレジデンスについて、物件毎の過去の管理運営に精通している既存のプロパティ・マネジメント業者に引き続き業務委託を行いつつ、期間毎に業務運営能力や貢献度を評価し、必要と判断した場合には、レジデンスのプロパティ・マネジメント業務について実績と経験、ノウハウを有するプロパティ・マネジメント事業者（NTT都市開発ビルサービスを含みます。）に業務委託を行うこととしています。

＜NTT都市開発及びNTT都市開発ビルサービスへの
オフィスPM業務委託比率（本募集後）（注1）＞



物件名称	所在地	賃貸可能面積
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	17,036.34㎡
グランパーク	東京都港区	10,615.56㎡（注2）
アーバンネット三田ビル	東京都港区	10,088.55㎡
アーバンネット大森ビル	東京都大田区	8,524.54㎡
NU関内ビル	神奈川県横浜市中区	8,003.93㎡
高田馬場センタービル	東京都新宿区	6,313.02㎡
上野トーセイビル	東京都台東区	5,432.43㎡
プレミア横浜西口ビル	神奈川県横浜西区	5,017.77㎡
アーバンネット麻布ビル	東京都港区	4,801.06㎡
上野THビル	東京都文京区	4,437.78㎡
アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区	4,262.82㎡
アーバンネット入船ビル	東京都中央区	4,037.67㎡
アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区	2,600.82㎡
櫻岳ビル	東京都千代田区	2,100.93㎡

（注1）平成26年10月末日現在の賃貸可能面積及び賃貸可能面積ベースの業務委託比率を記載しています。取得予定資産については売主提供の情報をもとに記載しています。

（注2）上表のグランパークの「賃貸可能面積」は、グランパーク全体の賃貸可能面積に、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率（86.4915%）及び当該信託受益権に係る本投資法人の準共有持分（15.0%）をそれぞれ掛け合わせた比率（12.973725%）に係る数値を記載しています。

（注3）本投資法人は、平成26年11月7日付けで神田中央通ビルを譲渡したため、上表に神田中央通ビルは記載していません。

NTT都市開発ビルサービスは、NTT都市開発から平成12年6月に建築の工事部門を分離することで設立されました。その後、オフィスビルの運営管理を行うプロパティ・マネジメント業務を主要な事業の一つとしつつ、マンション管理業務や賃貸住宅のプロパティ・マネジメント業務、不動産仲介等の宅地建物取引業務、テナントの移転ソリューション事業を展開するほか、建築物、建築設備及び電気通信設備等の設計、監理及び施工等、不動産に係る幅広いサービスを提供しています。本投資法人は、本投資法人保有物件のみならず、NTT都市開発の保有物件も取り扱っているNTT都市開発ビルサービスは、スポンサー開発物件をはじめとするオフィスビルの運営に長けていると考えており、プロパティ・マネジメント業務の委託を集中することで、効率的かつ質の高いマネジメントサービス享受し、ポートフォリオ価値の維持・向上に努めています。

なお、本募集後において本投資法人が保有する全オフィス物件及び全レジデンス物件に係るプロパティ・マネジメント業務の受託者は、以下のとおりです。

< オフィスに係るプロパティ・マネジメント業務受託者一覧(本募集後) >

物件名称	プロパティ・マネジメント業務受託者
ランディック新橋ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
ランディック第2新橋ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
プレミア道玄坂ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
KN渋谷3	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
高田馬場センタービル	N T T都市開発ビルサービス(株)
六番町ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
櫻岳ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
YS海岸ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
アーバンネット三田ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンネット麻布ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンネット市ヶ谷ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンネット入船ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
グランパーク	N T T都市開発(株)
アーバンネット麹町ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
プレミア東陽町ビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
上野THビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
五反田NTビル	アール・エー・アセット・マネジメント(株)
上野トーセイビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンネット池袋ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンネット大森ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
プレミア横浜西口ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
かながわサイエンスパークR&D棟	(株)ケーエスピーコミュニティ
NU関内ビル	N T T都市開発ビルサービス(株)
トレードピア淀屋橋(底地)	-

< レジデンスに係るプロパティ・マネジメント業務受託者一覧(本募集後) >

物件名称	プロパティ・マネジメント業務受託者
パークアクセス四谷ステージ	三井不動産住宅リース(株)
パークアクセス明治神宮前	三井不動産住宅リース(株)
サンパレス南麻布	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
キャビンアリーナ赤坂	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
キャビンアリーナ南青山	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
ピュロ-紀尾井町	-
ホームウッドビル	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
六本木グリーンテラス	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ芝公園	総合地所(株)
ラング・タワー京橋	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ三田慶大前	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアアロッソ	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアブラン代々木公園	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ内神田	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ市ヶ谷河田町	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
Walk赤坂	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ芝公園	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
MEW	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
芝浦アイランド エアタワー	三井不動産住宅リース(株)
ストーリーア赤坂	総合地所(株)
ルネ新宿御苑タワー	総合地所(株)
芝浦アイランド ブルームタワー	三井不動産住宅リース(株)、オリックス不動産(株)
クエストコート原宿	N T T都市開発ビルサービス(株)
アーバンコート市ヶ谷	N T T都市開発ビルサービス(株)
ビーサイト大崎	-
プレミアガーデン本郷	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアグランデ馬込	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアノッツェ祐天寺	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ湯島	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ駒込	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ大塚	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ本所吾妻橋	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
プレミアステージ両国	スターツアメニティ(株)

(エ) ケネディクスのスポンサー参画

NTT都市開発とケネディクスとの間で合意された不動産に関連する事業協力の一環として、ケネディクスは、平成26年10月30日付けで、ケン・コーポレーションがこれまで保有していた本資産運用会社の株式(本資産運用会社の発行済株式総数の30.0%)を全て取得しました。ケネディクスは、平成25年12月時点で約1.2兆円を超える受託資産残高を有する国内屈指の独立系不動産アセットマネジメント会社であり、数多くの私募ファンドやJ-REITの運用実績及び不動産ファンドへの共同投資実績を有します。そのため、ケネディクスを本投資法人の新たなスポンサーとして迎え入れることで、ケネディクスが有する運用ノウハウが提供されるものと期待され、本投資法人の更なる成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

NTT都市開発とケネディクスとの間の事業協力においては、両社が不動産に関連した以下の業務や事業に関して、個別の案件毎に、協力に向けた協議を行うこととされています。

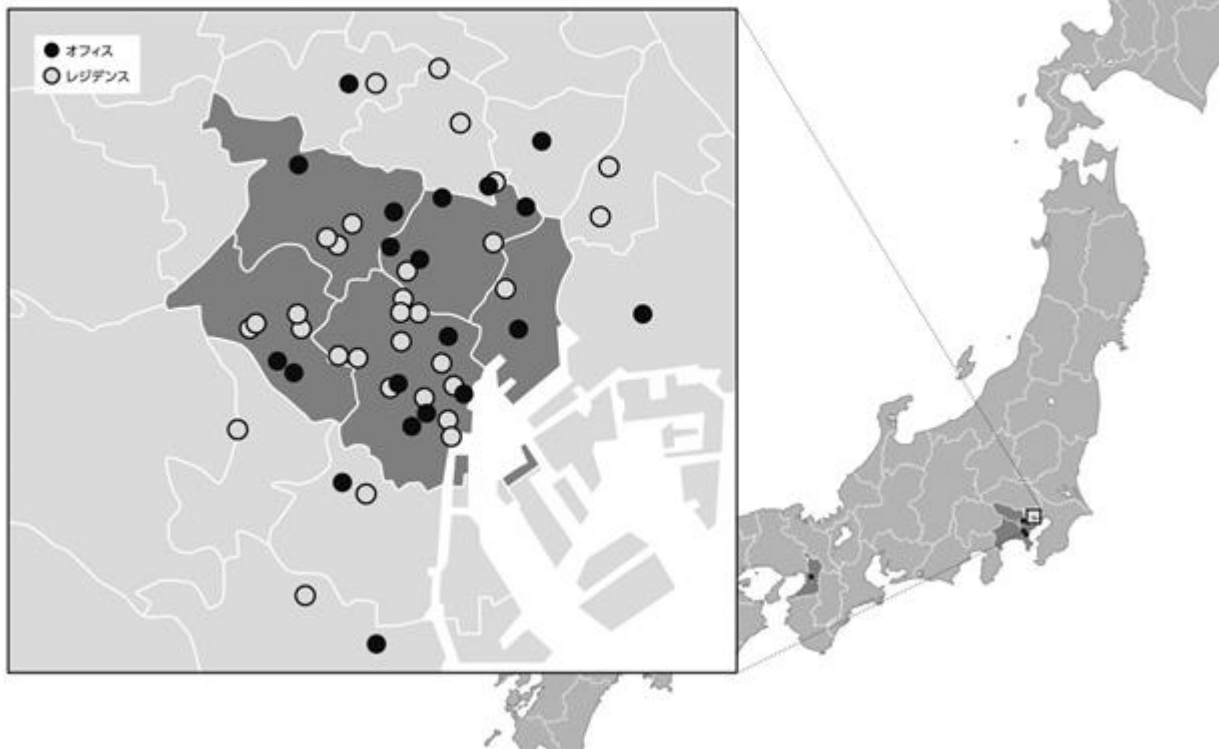
- A. ファンド業務(J-REITを含みます。)の共同推進
- B. 開発案件への共同参画
- C. 保有する情報の共有化によるビジネスチャンスの創出・拡大
- D. その他、両社及び両社の子会社・関連会社にとってメリットのある事業又は業務の共同推進ファンド業務(J-REITを含みます。)の共同推進



(4) ポートフォリオ収益力の改善

優良立地に集中するポートフォリオ

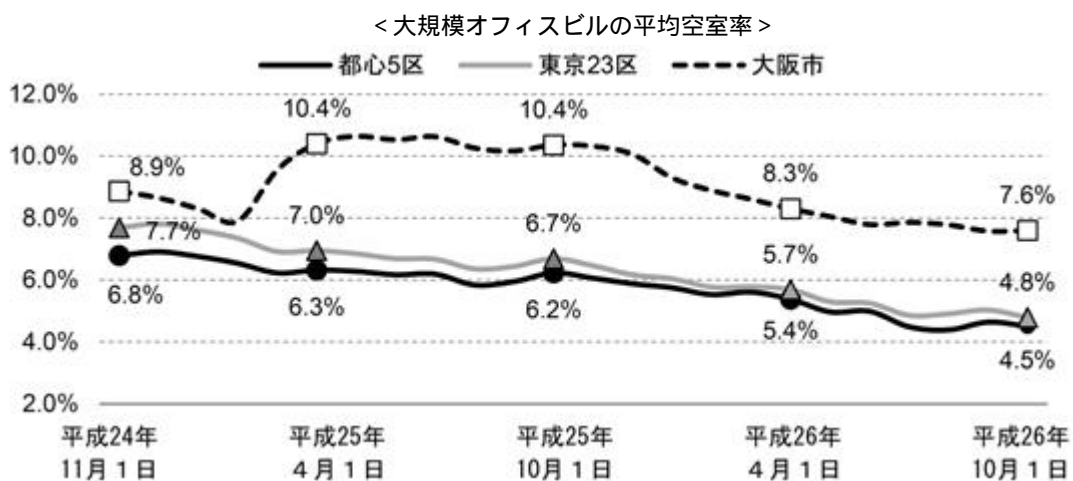
本投資法人は、主として、人口、世帯数及び産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏、とりわけ都心5区に集中投資しており、不動産として立地の競争力の高いポートフォリオを構築しています。



マーケット環境（都心地区におけるオフィスビル市況）

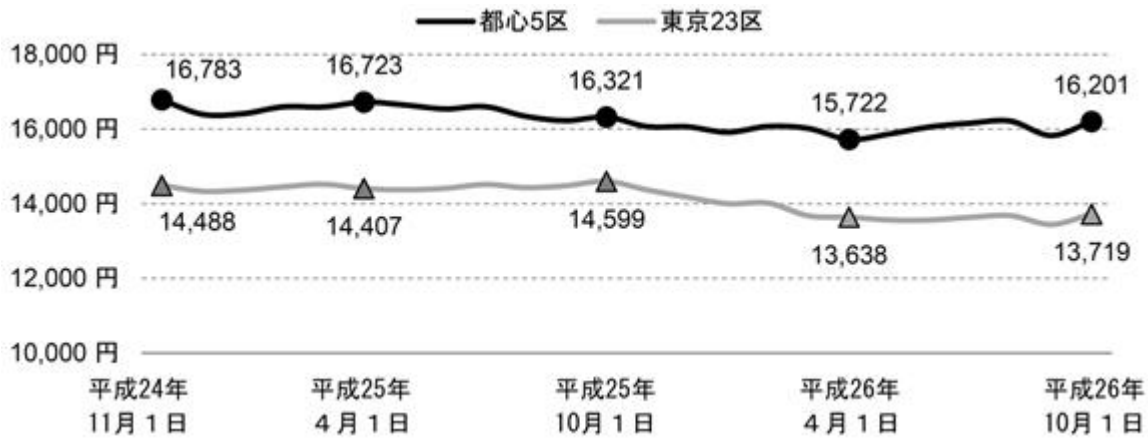
(ア) 本投資法人の物件が多く集積する東京経済圏のオフィスビル市況は改善傾向

本投資法人の保有資産が多く集積する都心5区及び東京23区の大規模オフィスビルの平均空室率は、平成25年10月1日時点ではそれぞれ6.2%、6.7%であったものの、平成26年10月1日時点ではそれぞれ4.5%、4.8%まで低下しています。また、都心5区の大規模オフィスビルの募集賃料は、平成26年4月に底を打ち、緩やかな回復基調にあります。



出所： 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

<大規模オフィスビルの募集賃料>

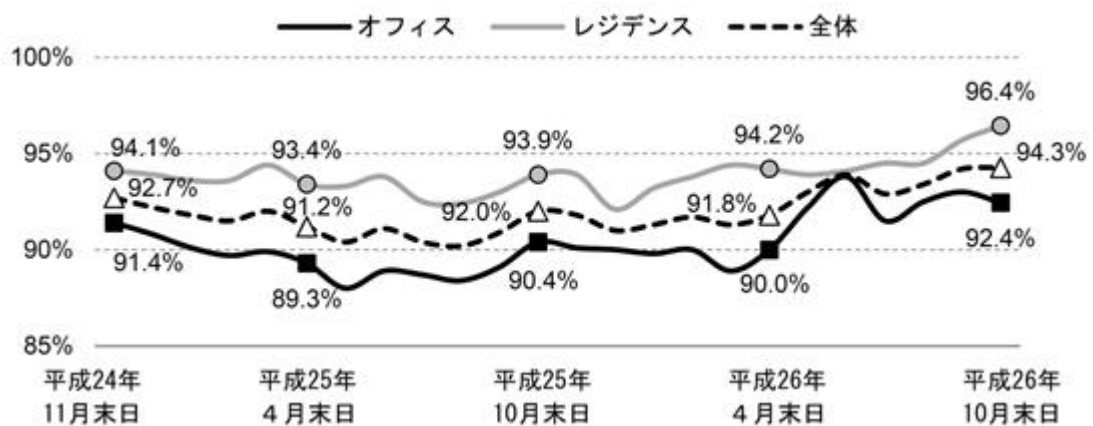


出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

(イ) 本投資法人のポートフォリオの特徴と運用状況

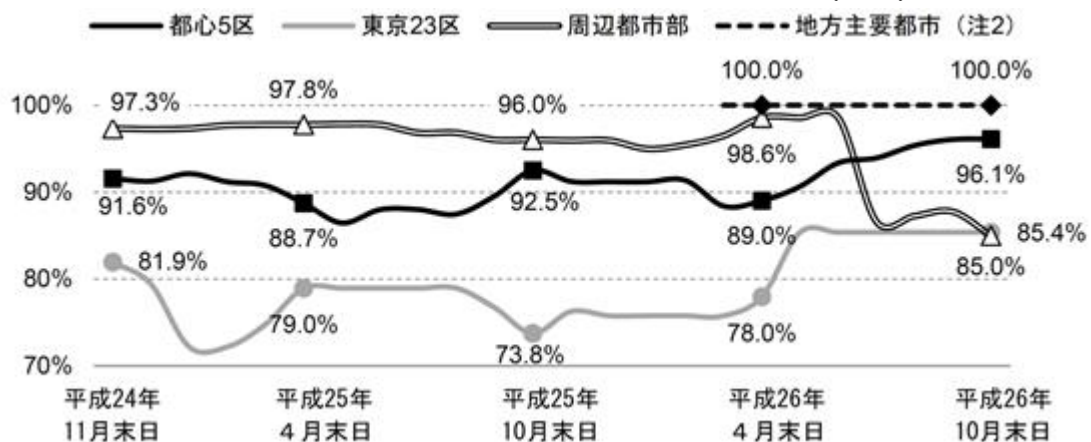
本投資法人のポートフォリオの稼働率については、オフィスビルは大口テナント退去の影響を受けたものの、平成26年10月末日時点では92%台（都心5区においては96.1%）まで改善しています。レジデンスについても90%台前半の安定稼働から、さらに稼働率が上昇しています。また、稼働率の上昇とともに、ポートフォリオNOI利回りも安定して推移しています。

<本投資法人のポートフォリオの月次稼働率の推移（注）>



(注) 秋葉原UDXの稼働率は含みません。

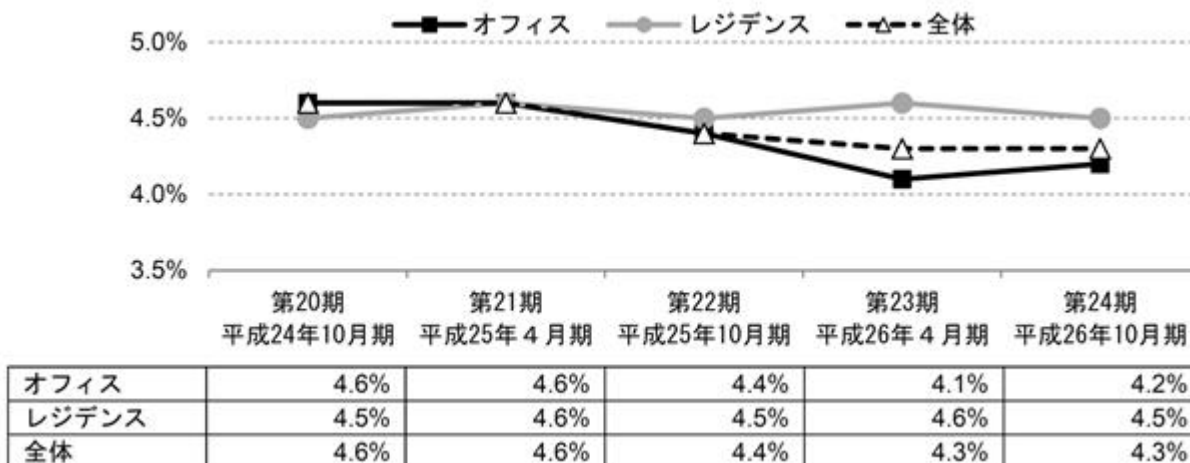
<本投資法人のオフィスビルの地域別月次稼働率の推移（注1）>



(注1) 秋葉原UDXの稼働率は含みません。

（注2） 地方主要都市については、トレードピア淀屋橋（底地）を取得した平成26年3月以降の月次稼働率を表示しています。

<本投資法人のポートフォリオNOI利回りの推移>



（注） 上記のグラフの「ポートフォリオNOI利回り」は、次の算式により算出しています。

各期中の用途別の保有資産（オフィスには「秋葉原UDX」を含みます。）に係る〔年換算賃貸NOI（*）÷投資価額（**）〕×100（小数第二位を四捨五入）

* ここでの「年換算賃貸NOI」は、次の算式により算出しています。

各期中の各保有資産に係る〔（不動産賃貸事業利益＋減価償却費、又は優先出資証券の受取配当金）×2〕の用途ごとの合計額

** ここでの「投資価額」とは、各保有資産に係る各期末帳簿価額（減価償却後）の用途ごとの合計額を指します。

本投資法人は、このような現在の運用環境を勘案した上で、現在の市場環境は、本資産運用会社が有する投資機会を選別し、スポンサーからの取得を行うことで、優良オフィス物件等に対する投資を行う好機であると考えています。

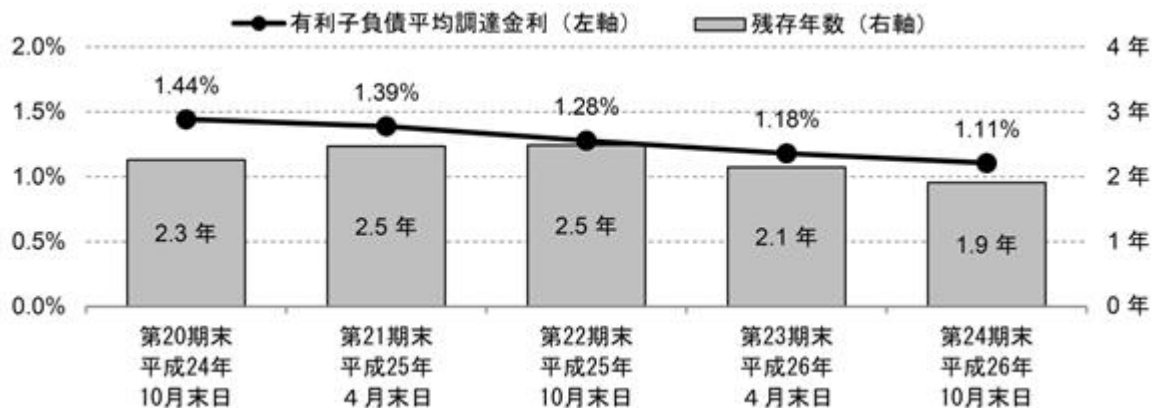
（5）安定性を増す財務運営（本投資法人の安定的な財務運営）

有利子負債平均調達金利・残存年数の推移

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資する資金調達を行います。また、借入期間及び固定・変動の金利形態等の観点から効率的な資金調達手段を選定したうえで低コストの資金調達を図り、資本市場及び金融環境の変化に耐えうる財務運営を目指しています。

本投資法人においては、NTT都市開発のスポンサー参画以降、調達金利の低減と残存年数の長期化を目指しています。

<有利子負債平均調達金利・残存年数の推移>



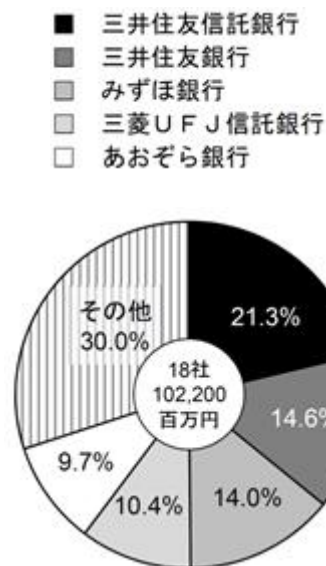
（注） 有利子負債平均調達金利及び残存年数は、単位未満四捨五入で表示しています。

レンダーフォーメーション及び有利子負債の返済期日の分散状況

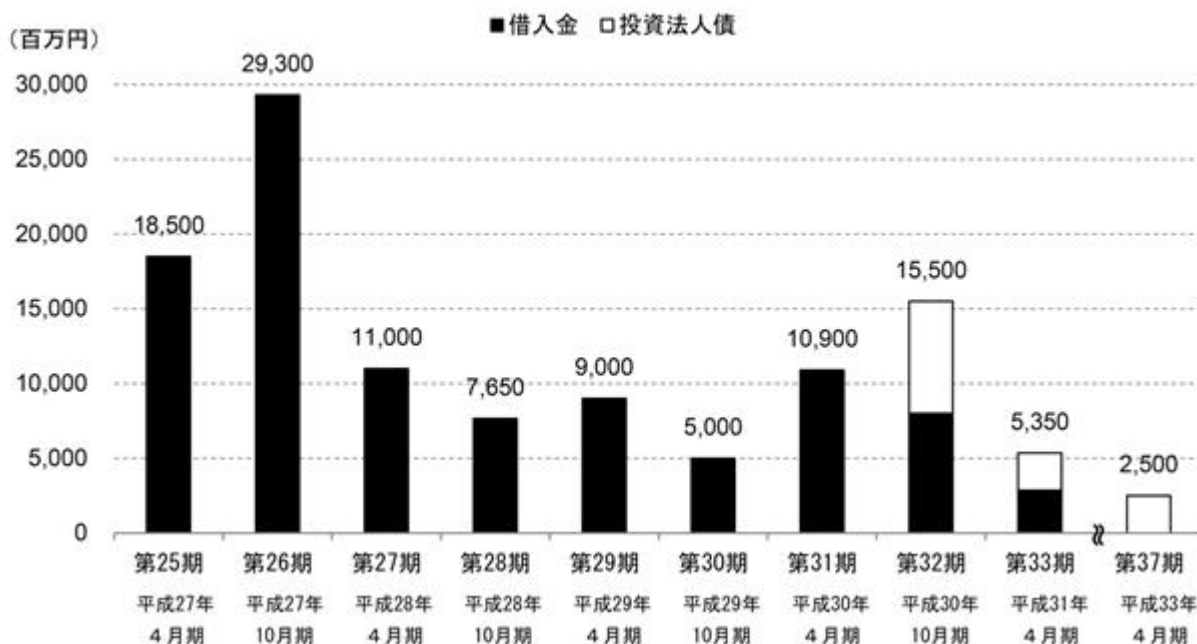
本投資法人は、レンダーフォーメーションの充実と返済期日の分散を進め、資金調達環境の急変リスク等に備えています。とりわけ、NTT都市開発のメイン・スポンサー参画後から資金調達先が増え、レンダーフォーメーションが充実しました。平成26年10月末日現在のレンダーフォーメーション及び有利子負債の返済期日の分散状況は以下のとおりです。

<レンダーフォーメーション（平成26年10月末日現在）>

金融機関	残高 (百万円)	比率
三井住友信託銀行(株)	21,750	21.3%
(株)三井住友銀行	14,900	14.6%
(株)みずほ銀行	14,290	14.0%
三菱UFJ信託銀行(株)	10,650	10.4%
(株)あおぞら銀行	9,930	9.7%
(株)りそな銀行	8,430	8.2%
(株)日本政策投資銀行	6,750	6.6%
(株)三菱東京UFJ銀行	3,000	2.9%
NTTファイナンス(株)	3,000	2.9%
その他	9,500	9.3%
合計	102,200	100.0%



<有利子負債の返済期日の分散状況（平成26年10月末日現在）>

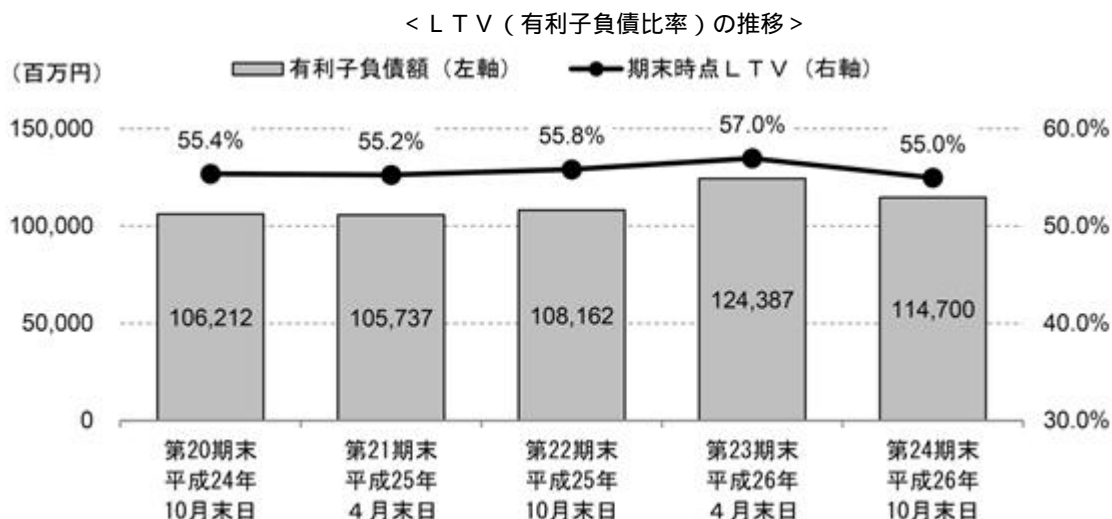


LTV（有利子負債比率）の推移

本投資法人は、LTVの上限につき、60%を目処としています。

国内金融環境は、金融緩和政策が継続され金融機関のリスク許容度も高くなっているため、レバレッジ効果を楽しみやすい状況にあります。また、大規模な資産ベース（平成26年3月31日現在の連結総資産額：約9,855億円）を有するNTT都市開発の高い信用力が本投資法人の信用力を補完しており、レンダーフォーメーションが充実してきたことから、LTVは、第20期以降も高めの水準を継続しており、このように柔軟なLTV運用を行うことで、1口当たり分配金の最大化を追求しています。

本投資法人は、今後の資金調達環境の変化に備えるため、本募集によりLTVを低下させ、財務基盤の安定性向上を図ります。



NTTグループ企業からのファイナンス

本投資法人は、平成22年12月8日及び9日に取得した資産（秋葉原UDXに係るクーデターエクステッド目的会社優先出資証券の当初取得分及び芝浦アイランドブルームタワー）の取得資金として200億円を金融機関からの借入れにより調達しましたが、その際の融資団の1社としてNTTファイナンス株式会社が新規に参加しました。なお、本書の日付現在における同社からの借入額は、当該資金のリファイナンス資金の一部である3,000百万円です。

借入先	借入残高 (百万円)	金利	借入期間
NTTファイナンス株式会社	3,000	固定：1.29375%	4年

投資法人債の発行

本投資法人は、資金調達手段の多様化、資金調達コストの低減の観点から、投資法人債を機動的に発行することとしています。直近では平成26年3月6日に既存借入金の返済資金に充当するため、第5回投資法人債を期間5年、金利0.45%で、また、第6回投資法人債を期間7年、金利0.72%でそれぞれ発行しています。これらの条件は、平成25年7月25日に発行した第4回投資法人債（期間5年、金利0.72%）と比較すると、期間が同じである第5回投資法人債については金利を0.27%低下させ、また、第6回投資法人債については同じ金利水準で期間を2年長期化しています。

（本書の日付現在）

銘柄	発行日	償還期限	発行総額 (百万円)	金利
第4回無担保投資法人債	平成25年7月25日	平成30年7月25日	7,500	固定：0.72%
第5回無担保投資法人債	平成26年3月6日	平成31年3月6日	2,500	固定：0.45%
第6回無担保投資法人債	平成26年3月6日	平成33年3月5日	2,500	固定：0.72%

本投資法人の格付けの状況

本投資法人は株式会社格付投資情報センター（R&I）及びムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）から格付を取得しています。

なお、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。

(本書の日付現在)

格付機関	格付内容
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : A 格付けの方向性 : 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)	発行体格付 : Baa1 格付けの方向性 : 安定的

3 取得予定資産及び第25期譲渡資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、平成27年1月5日付けで、取得予定資産3物件の信託受益者である合同会社NU-6との間で、本投資法人を買主とする信託受益権譲渡契約を締結しています。なお、当該譲渡契約ではいずれも、取得予定資産の譲渡実行日までに本投資法人において資金調達がなされることを停止条件として、本投資法人が信託受益権取得代金の支払義務を負う旨、規定されています。

用途	地域	資産の種類	物件名称 (所在地)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	所有形態
オフィス	東京23区	不動産信託 受益権 (注)	アーバンネット池袋ビル (東京都豊島区)	13,600	14,400	単独所有
オフィス	都心5区	不動産信託 受益権 (注)	アーバンネット麹町ビル (東京都千代田区)	3,600	3,730	単独所有
オフィス	東京23区	不動産信託 受益権 (注)	アーバンネット大森ビル (東京都大田区)	4,800	5,110	単独所有
合計				22,000	23,240	

(注) 当該信託受益権に関する信託受託者は、いずれも三菱UFJ信託銀行株式会社です。

(2) 第25期譲渡資産の概要

本投資法人は、第25期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)において以下の資産を譲渡済みです。

用途	地域	資産の種類	物件名称 (所在地)	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	譲渡日
オフィス	都心5区	不動産信託 受益権	神田中央通ビル (東京都千代田区)	2,778	2,444	平成26年 11月7日

（３）取得予定資産の個別の概要

個別の取得予定資産に関する概要は以下のとおりです。なお、記載内容は、別途記載がない限り平成26年10月31日現在の情報を基準としています。

<p>< 特定資産の概要 ></p> <p>「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。</p> <p>「用途」については、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。</p> <p>「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。</p> <p>「容積率／建ぺい率」については、取得予定資産が複数の異なる容積率／建ぺい率の地域にまたがる場合、それぞれの地域の容積率／建ぺい率を「 % / % 及び % / % 」等と記載しています。</p> <p>「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託予定者を記載しています。</p>												
<p>< 「鑑定評価額」及び「鑑定評価書の概要」 ></p> <p>「鑑定評価額」及び「鑑定評価書の概要」欄に記載されている数値は、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。</p> <p>不動産の鑑定評価額は、それぞれ鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものに留まります。同じ不動産について再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではなく、意見にすぎません。</p>												
<p>< 賃貸借の概況 ></p> <p>「賃料合計（月額）」は、平成26年10月31日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の保有不動産の所有部分に係るテナントとの間で平成26年10月31日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。</p> <p>取得予定資産に関する「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。</p> <p>マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。</p> <p>「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の算式により算出したものです。</p>												
<p>< 建物状況評価報告書の概要 ></p> <p>記載されている数値は、株式会社E R Iソリューション（以下「E R Iソリューション」といいます。）による建物状況調査に基づき作成された建物状況評価報告書に基づいています（かかる報告書を以下「エンジニアリングレポート」といいます。）。但し、報告の内容については、報告者の意見にすぎず内容の確実性については保証されていません。</p> <p>E R Iソリューションはエンジニアリングレポートにおいて、修繕費用分析に係る各用語を、以下のとおり定義しています。</p> <p>（修繕）：部分修理、部品取り替え、塗り替え、張替え、解体修理及びその工事に付随して発生する費用。</p> <p>（更新）：機器及び部位全体の交換並びにその工事に付随して発生する費用。</p> <p>今後の修繕更新費用を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮していません。</p>												
<p>< 本物件の特性 ></p> <p>本物件の特性は、各取得予定資産の特徴について、各不動産鑑定評価会社作成の不動産鑑定評価書における記載等をもとに、本資産運用会社においてまとめたものです。</p>												
<p>< 特記事項 ></p> <p>特記事項の記載については、保有不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>物件の権利形態等</td> <td>他の共有者・区分所有者との取り決め</td> <td>不動産に関する行政法規</td> <td>近隣</td> </tr> <tr> <td>との関係</td> <td>隣接地との関係</td> <td>越境物の状況</td> <td>有害物質等</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>賃貸借の概況</td> <td>その他</td> </tr> </table>	物件の権利形態等	他の共有者・区分所有者との取り決め	不動産に関する行政法規	近隣	との関係	隣接地との関係	越境物の状況	有害物質等			賃貸借の概況	その他
物件の権利形態等	他の共有者・区分所有者との取り決め	不動産に関する行政法規	近隣									
との関係	隣接地との関係	越境物の状況	有害物質等									
		賃貸借の概況	その他									

取得予定資産

<アーバンネット池袋ビル>				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			
所在地	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目16番3号		
	地番	東京都豊島区東池袋三丁目3277番86、3277番182、3277番204、3277番205		
土地	所有形態	所有権	面積	4,090.23㎡
	用途地域	商業地域	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	延床面積	25,050.26㎡
	用途	事務所	建築時期	昭和63年9月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(注1)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得予定価格	13,600百万円			
鑑定評価額			建物状況評価報告書の概要	
鑑定評価額	14,400百万円	調査年月	平成26年11月	
価格時点	平成26年11月1日	委託調査業者	株式会社E R Iソリューション	
賃貸借の概況(平成26年10月31日現在)			早期修繕費	
テナント総数	4	緊急修繕費	-千円	
総賃貸可能面積	17,036.34㎡	短期修繕費	-千円	
総賃貸面積	17,036.34㎡	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
稼働率	100.0%	長期修繕更新費用	83,750千円/年	
賃料合計(月額)	104百万円	PML値	13.0%	
本物件の特性				
<p>本物件は、池袋エリアでは希少な基準階約330坪の大規模オフィスビルであり、JRをはじめ複数の私鉄・地下鉄路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約9分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩約7分に位置しています。また、本物件は、サンシャイン60通りのビル集積エリアに立地し、同地区において高いランドマーク性を有する大規模複合施設「サンシャインシティ」に近接しています。</p>				
<p>(注1) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p>				
特記事項				
<p>[物件の権利形態等]</p> <p>本物件敷地の一部(3277番86及び3277番204)について地下鉄道敷設(東京メトロ丸ノ内線)を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。</p>				

鑑定評価書の概要	
物件名称	アーバンネット池袋ビル
鑑定評価額	14,400百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年11月1日

査定項目	査定値 (千円)	概要等
収益価格	14,400,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格 [[5] ÷ [6]]	14,500,000	
運営収益		
(a) 貸室賃料収入	778,217	
(b) 共益費収入	278,213	
(c) 共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	1,056,430	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
(d) 水道光熱費収入	130,000	過年度実績額に基づき査定
(e) 駐車場収入	24,732	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
(f) その他収入	9,000	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
[1] 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,220,162	
(g) 空室等損失	68,569	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
[2] 運営収益 [[1] - (g) - (h)]	1,151,593	
運営費用		
(i) 維持管理費	139,322	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
(j) 水道光熱費	154,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
(k) 修繕費	25,125	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
(l) プロパティ・マネジメントフィー	25,710	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
(m) テナント募集費用等	6,171	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
(n) 公租公課	68,085	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
(o) 損害保険料	1,556	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
(p) その他費用	110	町会費等をその他費用として計上
[3] 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	420,079	
[4] 運営純収益 [[2] - [3]]	731,514	
(q) 一時金の運用益	14,752	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(r) 資本的支出	62,740	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
[5] 純収益 [[4] + (q) - (r)]	683,526	
[6] 還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	14,300,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	10,800,000	
土地比率	68.8%	
建物比率	31.2%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

取得予定資産

＜アーバンネット麹町ビル＞				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			
所在地	住居表示	東京都千代田区麹町一丁目6番2号		
	地番	東京都千代田区麹町一丁目6番2		
土地	所有形態	所有権	面積	839.00㎡
	用途地域	商業地域	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	延床面積	6,231.10㎡
	用途	事務所	建築時期	昭和62年5月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注1）			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得予定価格	3,600百万円			
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
鑑定評価額	3,730百万円	調査年月	平成26年11月	
価格時点	平成26年11月1日	委託調査業者	株式会社ERIソリューション	
賃貸借の概況（平成26年10月31日現在）		早期修繕費		
テナント総数	8	緊急修繕費	- 千円	
総賃貸可能面積	4,262.82㎡	短期修繕費	- 千円	
総賃貸面積	4,262.82㎡	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
稼働率	100.0%	長期修繕更新費用	24,620千円/年	
賃料合計（月額）	25百万円	PML値	10.0%	
本物件の特性				
<p>本物件が位置する千代田区麹町エリアは、皇居の西側に位置する歴史ある地区であることから、本社を置く企業も多く、根強いオフィス需要が見込まれます。本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約5分と地下鉄2路線が利用可能であり、「新宿通り」沿いに位置しているなど、駅からの接近性及び視認性に優れた立地条件を有しています。</p>				
<p>（注1） エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p>				
<p>特記事項 該当なし</p>				

鑑定評価書の概要	
物件名称	アーバンネット麹町ビル
鑑定評価額	3,730百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年11月1日

査定項目	査定値 (千円)	概要等
収益価格	3,730,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格 [[5] ÷ [6]]	3,760,000	
運営収益		
(a) 貸室賃料収入	220,931	
(b) 共益費収入	65,369	
(c) 共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	286,300	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
(d) 水道光熱費収入	13,700	過年度実績額に基づき査定
(e) 駐車場収入	8,880	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
(f) その他収入	500	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
[1] 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	309,380	
(g) 空室等損失	17,142	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
[2] 運営収益 [[1] - (g) - (h)]	292,238	
運営費用		
(i) 維持管理費	46,838	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
(j) 水道光熱費	16,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
(k) 修繕費	7,388	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
(l) プロパティ・マネジメントフィー	6,980	予定の報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
(m) テナント募集費用等	1,715	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
(n) 公租公課	36,822	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
(o) 損害保険料	390	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
(p) その他費用	184	町会費をその他費用として計上
[3] 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	116,717	
[4] 運営純収益 [[2] - [3]]	175,521	
(q) 一時金の運用益	4,151	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(r) 資本的支出	17,930	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
[5] 純収益 [[4] + (q) - (r)]	161,742	
[6] 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,690,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,840,000	
土地比率	90.9%	
建物比率	9.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

取得予定資産

<アーバンネット大森ビル>				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			
所在地	住居表示	東京都大田区大森北二丁目1番1号		
	地番	東京都大田区大森北二丁目1番1、1番2		
土地	所有形態	所有権	面積	2,126.47㎡
	用途地域	商業地域・ 準工業地域	容積率/建ぺい率	500%/80%及び 400%/60%
建物	所有形態	所有権	延床面積	11,937.25㎡
	用途	事務所	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨造陸屋根10階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(注1)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
取得予定価格	4,800百万円			
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
鑑定評価額	5,110百万円	調査年月	平成26年11月	
価格時点	平成26年11月1日	委託調査業者	株式会社ERIソリューション	
賃貸借の概況(平成26年10月31日現在)		早期修繕費		
テナント総数	4	緊急修繕費	-千円	
総賃貸可能面積	8,524.54㎡	短期修繕費	-千円	
総賃貸面積	8,082.25㎡(注2)	今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
稼働率	94.8%(注2)	長期修繕更新費用	43,290千円/年	
賃料合計(月額)	39百万円(注2)	PML値	6.8%	
本物件の特性				
<p>本物件は、基準階約274坪の大規模オフィスビルであり、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約6分、京浜急行本線「大森海岸」駅から徒歩約4分に所在します。また、本物件は、近接する複合開発施設「大森ベルポート」等のオフィスビルやイトーヨーカドー等の商業施設、共同住宅が混在するエリアに位置しています。当該エリアには、生命保険会社・損害保険会社や製薬会社の営業所需要のほか、メーカー等の製造企業の拠点があり、それらの関連企業の集積もみられます。</p>				
<p>(注1) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>(注2) 上記の空室部分442.29㎡について、既存テナント1社からの増床の申入れを受け、平成26年10月24日付けで賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づいて同年11月1日に入居済みです(本テナント入居後は、総賃貸面積8,524.54㎡、稼働率100.0%になりますが、賃料合計(月額)は、当該既存テナントから開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。)</p>				
<p>特記事項 該当なし</p>				

鑑定評価書の概要	
物件名称	アーバンネット大森ビル
鑑定評価額	5,110百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年11月1日

査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	5,110,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算	
直接還元法による価格 [[5] ÷ [6]]	5,110,000		
運営収益	(a) 貸室賃料収入	303,689	
	(b) 共益費収入	148,532	
	(c) 共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	452,221	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
	(d) 水道光熱費収入	17,400	過年度実績額に基づき査定
	(e) 駐車場収入	8,280	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	(f) その他収入	1,500	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
	[1] 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	479,401	
	(g) 空室等損失	22,927	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
	(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
[2] 運営収益 [[1] - (g) - (h)]	456,474		
運営収益	(i) 維持管理費	67,235	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	(j) 水道光熱費	36,360	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	(k) 修繕費	12,989	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
	(l) プロパティ・マネジメントフィー	10,998	予定の報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
	(m) テナント募集費用等	2,089	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	(n) 公租公課	37,710	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
	(o) 損害保険料	756	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
	(p) その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
[3] 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	168,137		
[4] 運営純収益 [[2] - [3]]	288,337		
(q) 一時金の運用益	4,057	運用利回りを2.0%として運用益を査定	
	(r) 資本的支出	31,530	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
[5] 純収益 [[4] + (q) - (r)]	260,864		
[6] 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による価格	5,110,000		
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格	4,620,000		
土地比率	71.2%		
建物比率	28.8%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし		

取得予定資産の設計者、施工者、構造計算者及び建築確認機関は下表のとおりです。

用途	地域	物件名称 (所在地)	設計者、施工者、構造計算者、建築確認機関
オフィス	東京23区	アーバンネット池袋ビル (東京都豊島区)	(設計者) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (施工者) 大成建設ほか3社建設共同企業体 (構造計算者) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (建築確認機関) 東京都建築主事
オフィス	都心5区	アーバンネット麹町ビル (東京都千代田区)	(設計者) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (施工者) 大成建設株式会社 (構造計算者) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (建築確認機関) 東京都建築主事
オフィス	東京23区	アーバンネット大森ビル (東京都大田区)	(設計者) エヌ・ティー・ティー・エステート株式会社一級建築士事務所 (施工者) 鹿島・共立・安藤・早野組共同企業体 (構造計算者) エヌ・ティー・ティー・エステート株式会社一級建築士事務所 (建築確認機関) 東京都建築主事

4 本募集後のポートフォリオ一覧

以下は、本投資法人が平成26年10月31日現在において保有する運用資産に取得予定資産を加えたポートフォリオ全体を示した概要です。

用途		資産名	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注2) (注3)
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	東京都港区	1,003.27	6,914.84	5,567.79	100.0	10
	A2	ランディック第2新橋ビル	東京都港区	1,400.74	8,332.65	6,948.72	100.0	6
	A3	プレミア道玄坂ビル	東京都渋谷区	435.26	2,721.71	1,926.01	100.0	7
	A4	KN渋谷3	東京都渋谷区	2,327.60	7,737.27	5,761.34	100.0	2
	A5	高田馬場センタービル	東京都新宿区	1,556.29	9,906.83	6,313.02	100.0	7
	A6	六番町ビル	東京都千代田区	2,036.66	9,339.42	6,872.77	100.0	1
	A7	櫻岳ビル	東京都千代田区	421.21	2,776.30	2,100.93	100.0	4
	A8	YS海岸ビル	東京都港区	1,670.99	8,476.92	4,843.46	81.5	19
	A10	アーバンネット三田ビル	東京都港区	2,489.67	13,987.76	10,088.55	100.0	7
	A11	アーバンネット麻布ビル	東京都港区	1,052.82	6,486.42	4,801.06	100.0	1
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	東京都新宿区	1,207.48	4,217.01	2,600.82	100.0	1
	A14	アーバンネット入船ビル	東京都中央区	830.11	6,058.22	4,037.67	100.0	1
	A15	グランパーク(注4)	東京都港区	16,449.37	160,042.88	10,172.08	95.8	186
	A16	アーバンネット麹町ビル	東京都千代田区	839.00	6,231.10	4,262.82	100.0	8
	B2	プレミア東陽町ビル	東京都江東区	1,080.98	5,054.32	3,101.62	80.4	3
	B3	上野THビル	東京都文京区	828.78	4,799.97	2,739.39	61.7	4
	B4	五反田NTビル(注5)	東京都品川区	1,183.34	7,545.80	3,056.54	100.0	7
	B5	上野トーセイビル	東京都台東区	966.28	6,868.83	5,432.43	100.0	3
	B6	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	4,090.23	25,050.26	17,036.34	100.0	4
	B7	アーバンネット大森ビル	東京都大田区	2,126.47	11,937.25	8,082.25	94.8	4
	C1	プレミア横浜西口ビル(注6)	神奈川県横浜市西区	1,440.14	7,562.90	2,949.52	58.8	8
C2	かながわサイエンスパークR&D棟(注7)	神奈川県川崎市高津区	55,362.76	83,500.67	14,722.44	97.6	42	
C4	NU関内ビル	神奈川県横浜市中区	1,726.58	10,963.91	6,214.20	77.6	18	
G1	トレードピア淀屋橋(底地)	大阪府大阪市中央区	6,517.29	-	6,517.29	100.0	1	
オフィス小計				109,043.32	416,513.24	146,149.06	94.4	354
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	1,255.28	8,158.30	6,610.66	98.2	125/127
	D2	パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	771.73	1,913.18	1,618.68	94.8	27/29
	D3	サンパレス南麻布	東京都港区	677.02	2,227.37	1,577.42	100.0	13/13
	D4	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	353.37	1,793.32	1,342.24	97.4	31/32
	D5	キャビンアリーナ南青山	東京都港区	210.52	1,399.33	1,156.14	97.4	36/37
	D6	ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	306.73	2,008.55	1,728.98	100.0	1/1

用途	資産名	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注2) (注3)	
レジデンス	D7	ホームウッドビル	東京都港区	2,983.96	8,269.98	5,559.11	95.9	27/28
	D8	六本木グリーンテラス	東京都港区	2,276.48	8,332.22	5,509.27	95.8	31/33
	D9	プレミアステージ芝公園	東京都港区	344.59	2,548.44	2,158.91	93.3	82/88
	D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区	257.46	1,714.42	1,154.21	94.9	51/54
	D12	プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	286.67	1,748.20	1,597.73	100.0	50/50
	D13	プレミアロッソ	東京都渋谷区	495.80	2,487.72	1,878.60	100.0	44/44
	D14	プレミアブランド代々木公園	東京都渋谷区	598.32	3,086.04	2,221.27	95.0	57/60
	D15	プレミアステージ内神田	東京都千代田区	524.33	2,458.84	2,036.96	100.0	45/45
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	627.13	1,779.32	1,626.50	98.2	36/37
	D17	Walk赤坂	東京都港区	595.52	2,357.60	1,520.50	87.6	17/19
	D18	プレミアステージ芝公園	東京都港区	317.61	2,129.78	1,759.89	100.0	44/44
	D19	MEW	東京都港区	388.42	1,826.50	1,551.65	100.0	21/21
	D20	芝浦アイランド エアタワー (注8)	東京都港区	11,280.97	81,760.00	12,584.34	96.4	842/877
	D21	ストーリー赤坂	東京都港区	1,607.97	6,329.52	3,833.46	96.1	48/50
	D22	ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	1,323.07	11,203.40	6,271.73	95.7	157/164
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注9)	東京都港区	13,848.38	104,186.74	12,002.88	97.9	940/966
	D24	クエストコート原宿	東京都渋谷区	2,507.75	5,408.95	4,217.34	91.4	40/42
	D25	アーバンコート市ヶ谷	東京都新宿区	2,277.68	3,662.97	3,609.91	100.0	38/38
	E1	ビーサイト大崎	東京都品川区	474.67	1,462.62	1,318.40	100.0	1/1
	E2	プレミアガーデン本郷	東京都文京区	1,928.44	1,583.61	1,573.87	100.0	14/14
	E3	プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,232.19	2,446.34	2,232.07	93.9	31/33
	E4	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	895.62	1,904.50	1,618.21	93.3	30/32
	E5	プレミアステージ湯島	東京都文京区	363.92	2,527.46	1,972.13	95.5	67/70
	E6	プレミアステージ駒込	東京都豊島区	393.62	2,400.76	2,100.00	93.4	70/75
	E7	プレミアステージ大塚	東京都豊島区	254.76	1,894.61	1,536.96	93.5	54/58
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	860.95	3,852.86	3,379.46	97.5	122/126	
E9	プレミアステージ両国	東京都墨田区	480.32	2,475.38	2,010.83	90.8	62/67	
レジデンス小計			53,001.25	289,338.83	102,870.31	96.4	3,254/3,375	

用途		資産名	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注2) (注3)
その他	Z1	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計				162,044.57	705,852.07	249,019.37	95.2	3,608

(注1) 上表の「所在地」、「敷地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 上表の「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナントの総数」は、平成26年10月31日現在における数値を記載しています。また、取得予定資産に関しては、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。

(注3) 上表の「テナントの総数」は、マスターリース契約が締結されている物件に関しては転借人の数を入居者数としています。なお、レジデンスは、入居者数/総戸数を記載しています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町及びピーサイト大崎については「1/1」と記載しています。

(注4) 上表のグランパークの「総賃貸面積」は、本物件全体の実際の数値に、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分比率(持分割合100分の15)及び当該信託受益権の信託財産である本物件の建物の共有持分比率(持分割合100分の86.4915)をそれぞれ掛け合わせた比率(持分割合100分の12.973725)に係る数値を記載しています。

(注5) 上表の五反田NTビル「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る数値を記載しています。

(注6) 本物件は、平成26年7月1日付けで「日総第3ビル」から現在の物件名称へ変更しました。

(注7) 上表のかながわサイエンスパークR&D棟の「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の27)に係る数値を記載しています。

(注8) 上表の芝浦アイランド エアタワーの「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る数値を記載しています。

(注9) 上表の芝浦アイランド ブルームタワーの「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る数値を記載しています。

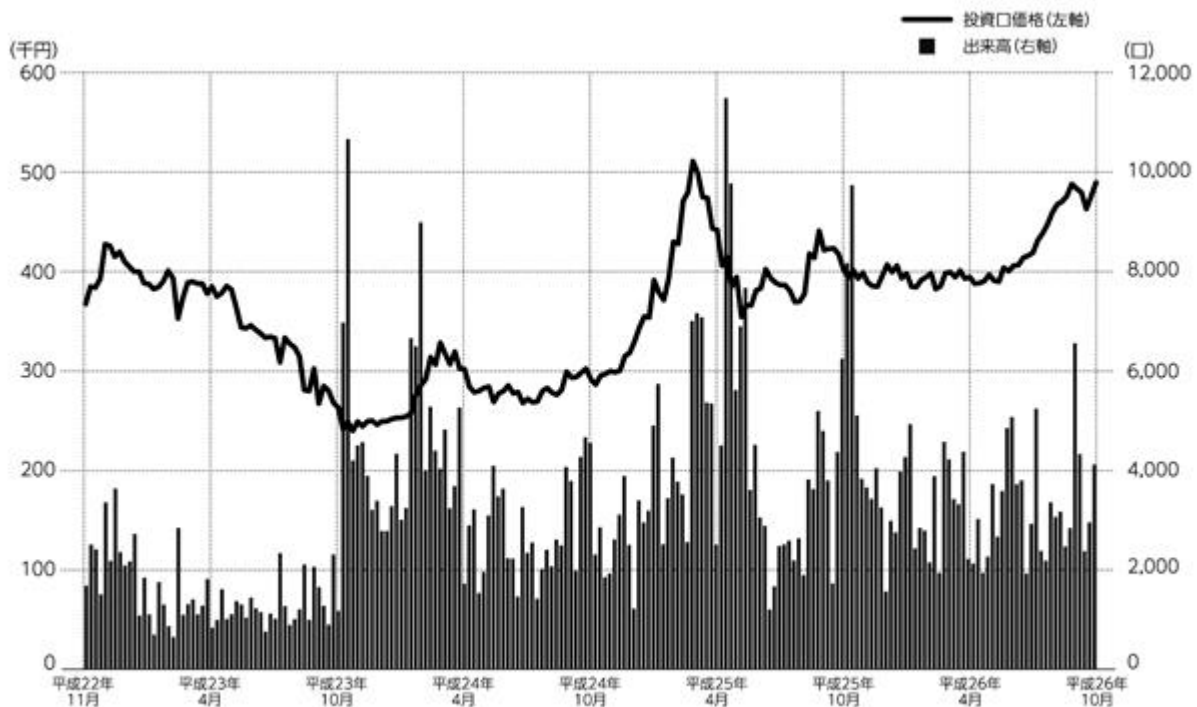
(注10) 本投資法人は、平成26年11月7日付けで神田中央通ビルを譲渡したため、上表に神田中央通ビルは記載していません。

用途	資産名	建築時期 (注1) (注2)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定) 年月 (注2)	PML (注4)	
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	S57.6	6,341	2.7	H14.9	10.6
	A2	ランディック第2新橋ビル	S53.12	7,045	3.0	H14.9	12.9
	A3	プレミア道玄坂ビル	H3.6	1,727	0.7	H14.9	5.5
	A4	KN渋谷3	H5.2	5,348	2.3	H14.9	10.6
	A5	高田馬場センタービル	H4.5	5,118	2.2	H14.9	2.0
	A6	六番町ビル	S62.4	7,860	3.3	H16.3	10.8
	A7	櫻岳ビル	S63.3	1,796	0.8	H17.6	14.2
	A8	YS海岸ビル	H5.1	5,100	2.2	H19.6	10.6
	A10	アーバンネット三田ビル	S62.9	10,300	4.4	H23.11	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	H4.4	5,000	2.1	H23.11	10.5
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	H5.12	1,650	0.7	H23.11	7.0
	A14	アーバンネット入船ビル	H2.7	2,900	1.2	H25.5	10.8
	A15	グランパーク	H8.8	11,490	4.9	H25.11	12.0
	A16	アーバンネット麹町ビル	S62.5	3,600	1.5	H27.1予	10.0
	B2	プレミア東陽町ビル	H18.10	4,310	1.8	H19.5	16.2
	B3	上野THビル	S60.12	4,380	1.9	H20.3	12.8
	B4	五反田NTビル	S62.11	4,100	1.7	H20.3	14.3
	B5	上野トーセイビル	H19.5	5,900	2.5	H23.11	10.7
	B6	アーバンネット池袋ビル	S63.9	13,600	5.8	H27.1予	13.0
	B7	アーバンネット大森ビル	H4.7	4,800	2.0	H27.1予	6.8
	C1	プレミア横浜西口ビル	S61.4	3,558	1.5	H14.9	10.2
	C2	かながわサイエンスパークR&D棟	H1.7	6,556	2.8	H14.9	10.4
	C4	NU関内ビル	S62.2	3,300	1.4	H23.11	14.3
	G1	トレードピア淀屋橋(底地)	-	6,500	2.8	H26.3	-
	オフィス小計			132,279	56.1	-	-
	レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	H13.11	5,208	2.2	H14.9
D2		パークアクシス明治神宮前	H14.3	2,604	1.1	H14.9	9.9
D3		サンパレス南麻布	H1.11	1,150	0.5	H14.9	5.3
D4		キャビンアリーナ赤坂	H14.11	1,330	0.6	H15.4	10.1
D5		キャビンアリーナ南青山	H15.2	1,070	0.5	H15.9	11.2
D6		ビュロー-紀尾井町	H14.11	1,840	0.8	H15.7	11.6
D7		ホームウッドビル	S63.8	5,090	2.2	H15.11	7.4
D8		六本木グリーンテラス	H14.10	4,678	2.0	H15.11	10.3
D9		プレミアステージ芝公園	H15.2	2,181	0.9	H15.11	11.5
D11		ラング・タワー京橋	H15.2	927	0.4	H15.12	12.5
D12		プレミアステージ三田慶大前	H16.11	1,580	0.7	H16.11	14.3
D13		プレミアロッソ	H16.11	1,662	0.7	H17.1	14.0
D14		プレミアブラン代々木公園	H17.6	2,330	1.0	H17.7	13.1
D15		プレミアステージ内神田	H17.8	1,723	0.7	H17.9	13.8
D16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7	1,460	0.6	H17.7	13.1
D17		Walk赤坂	H16.11	2,043	0.9	H17.6	13.9
D18		プレミアステージ芝公園	H18.9	1,585	0.7	H18.10	16.1
D19		MEW	H17.8	1,556	0.7	H18.7	13.9
D20		芝浦アイランド エアタワー	H19.3	7,590	3.2	H19.12	11.2
D21		ストーリー赤坂	H14.12	3,930	1.7	H20.5	11.7
D22		ルネ新宿御苑タワー	H14.12	6,500	2.8	H20.5	7.2
D23		芝浦アイランド ブルームタワー	H20.9	5,500	2.3	H22.12	10.0
D24		クエストコート原宿	H16.1	4,500	1.9	H23.11	12.7
D25		アーバンコート市ヶ谷	H5.1	1,385	0.6	H25.11	12.0
E1		ピーサイト大崎	H14.12	1,072	0.5	H15.11	12.1
E2	プレミアガーデン本郷	H14.3	975	0.4	H16.4	12.1	
E3	プレミアグランデ馬込	H17.2	1,560	0.7	H17.6	15.7	
E4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3	1,525	0.6	H18.3	13.6	
E5	プレミアステージ湯島	H18.3	1,803	0.8	H18.9	17.2	
E6	プレミアステージ駒込	H19.1	1,830	0.8	H19.2	18.0	
E7	プレミアステージ大塚	H18.8	1,310	0.6	H19.6	22.5	
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11	2,640	1.1	H19.11	14.7	
E9	プレミアステージ両国	H20.3	1,496	0.6	H20.6	12.8	
レジデンス小計			83,634	35.5	-	-	
その他	Z1	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注5)	-	14,300	6.1	H22.12	-
				5,640	2.4	H25.11	-
	その他小計			19,940	8.5	-	-
ポートフォリオ合計			235,853	100.0	-	9.1	

- (注1) 上表の「建築時期」は、登記簿上に表示されている情報を記載しています。
- (注2) 上表の「建築時期」及び「取得(予定)年月」の「S」は昭和を、「H」は平成を、「予」は予定をそれぞれ表します。
- (注3) 上表の「投資比率」は、「取得(予定)価格」の総額に対する各資産の取得(予定)価格の比率を記載しています。
- (注4) 本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店による地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見にすぎません。
- 個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake: 再現期間475年=50年間で10%の割合で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。
- (注5) 「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券」は「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟全体及びその敷地)を裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券(282,000口)であり、本投資法人はそのうち53,580口(持分割合19.0%)を保有しています。

5 投資口価格及び出来高推移

(平成22年11月1日～平成26年10月31日)



6 投資リスク

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

以下には、本書の日付現在、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）及び本投資法人の発行する投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。これらの回避又は対応が不十分である場合、本投資口又は投資法人債の投資家（以下「各投資家」といいます。）は損失を被るおそれがあります。これらの各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資口及び投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的リスク

- 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- 投資口の市場での取引に関するリスク
- 投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク
- 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
- 金銭の分配に関するリスク

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

- 投資口の商品性に関するリスク
- 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク
- 借入及び投資法人債に関するリスク
- 投資法人の倒産リスク
- 本投資法人の登録が取消されるリスク
- 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- 役員の職務遂行に関するリスク
- インサイダー取引に関するリスク
- 本資産運用会社に関するリスク
- プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

(3) 信託の受益権特有のリスク

- 信託受益者として負うリスク
- 信託の受益権の流動性リスク
- 信託受託者に関するリスク
- 信託の受益権の共有等に関するリスク

(4) 特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

- 優先出資社員として負うリスク
- 優先出資証券の流動性リスク
- 他の優先出資社員に関するリスク

(5) 不動産に関するリスク

不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク
物件取得の競争に関するリスク
不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
共有物件に関するリスク
区分所有物件に関するリスク
借地物件に関するリスク
開発物件に関するリスク
鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
賃料収入の減少に関するリスク
マスターリースに関するリスク
わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
テナントの建物使用態様に関するリスク
不動産の運用費用の増加に関するリスク
偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
不動産の偏在に関するリスク
テナント集中に関するリスク
不動産に関する所有者責任等に関するリスク
法令の変更に関するリスク
有害物質に関するリスク

(6) 税制等に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク
過大な税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク
税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が満たされないリスク
同族会社に該当するリスク
不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
税制変更に関するリスク
投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
減損会計の適用に関するリスク
資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク
納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

(7) その他

取得予定資産を組入れることができないリスク
売手の倒産等の影響を受けるリスク
重要事象等に関するリスク

(8) 投資リスクに対する管理体制について

本資産運用会社の体制
本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的リスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、各投資家にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資口の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少等その他東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合(一定期間継続して金銭の分配を行わない場合や本投資法人につき民事再生手続等の倒産手続が開始された場合を含みます。)には、本投資口の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資口の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。投資法人債の価格も、投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、格付けの低下等、様々な要素の影響を受けることがあります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があります。また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

以上のような諸要素に起因して本投資口の市場価格又は投資法人債の価格が下落した場合、それらの各投資家が損失を被る可能性があります。

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、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として投資口を随時発行する予定です。投資口が発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。さらに、投資口の発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

金銭の分配に関するリスク

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引所金融商品市場(以下「取引市場」といいます。)を通じた売却によることとなります。本投資口の取引市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、本投資口は、元本の保証が行われる商品ではなく、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証はありません。また、本投資口の譲渡価格や元本について、いかなる第三者の保証も付されていません。さらに、預金保険等の対象としての保護も受けていません。

なお、本投資口の取引価額は、取引市場の需給を反映して決まります。本投資法人の純資産価額とは一致するものではなく、また純資産価額の増減と必ずしも連動していません。

収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として保有不動産の賃料収入に依存しています。保有不動産に係る賃料収入は、保有不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

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

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

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合により増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュ・フローを減ずる結果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、本投資法人の保有不動産の中には、用途や利用可能テナントに限定を伴うものがあります。このような用途を限定された保有不動産については、代替テナントとなる者が必ずしも多くないことがあり、既存テナントが退去した場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、保有不動産の売却に伴い収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

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

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

ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥ・バリュー・レシオの上限については、60%程度を目途としますが、資産の取得等に伴い、60%を超えることがあります。

ローン・トゥ・バリュー・レシオが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、急激な金利環境の変化が起こると投資主が受取る分配が低額又は(場合により)分配がなされなくなる可能性があります。

借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 キ・財務方針 (ア)借入及び投資法人債」に記載の方針に従い、これまで金商法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。)からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を行っており、また今後も継続的に行う予定です。その上限は、借入については1兆円、投資法人債の発行については1兆円(但し、合計して1兆円を超えません。)とされています。

本投資法人が新たな金銭の借入や投資法人債の発行、又はこれら既存債務の借換を希望する場合、それらの実現に係る可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力や金利情勢その他金融環境の影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入及び投資法人債の発行又はこれら既存債務の借換を行うことができる保証はありません。

特に、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければこれら既存債務の弁済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益や金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、債権者より、債権保全措置として、一定の財務制限条項を設定され、又は担保設定制限や資産取得制限等を課されることがあり、あるいは、現金その他一定の資産の留保を求められ、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請され、又は規約の変更が制限されるなどの可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約において負債比率及び元利金支払能力を判定する指標(DSCR)に係る財務制限条項及び担保設定制限が設けられています。

本書の日付現在において、当該財務制限条項への抵触はありませんが、将来において、不動産価格の下落や収益性の低下等に伴って財務制限条項に抵触した場合には、金融機関が満足する条件による担保の差し入れ又は借入金の返済等が必要とされます。このような制約により、希望しない条件・時期での運用資産の売却等を余儀なくされるなど、本投資法人の運営が支障を受けることがあり、ひいては本投資法人の収益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。また、投資法人債(ここでは短期投資法人債を含みません。)の発行・金銭の借入の際に(又はその後において)保有不動産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された保有不動産の売却を希望する際に、担保の解除手続等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

なお、本投資法人がこれら既存債務の借換を行えない場合、本投資法人は債務不履行となり、既存債務の債権者より本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。また、本投資法人が資産の売却等を理由として借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定される場合があるほか、予測しがたい経済情勢の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の倒産リスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人にはこれらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

本投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続が開始され得る状態になります。本投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、投資主等が特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、本投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算の申立てをしなければなりません。

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続により清算される場合、投資法人債の債権者はその元利金の金額の償還を受けられないこととなるおそれがあり、また、投資主は本投資口の持つエクイティ証券としての性質より、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資元本を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資額のほとんどの回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続に基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、投信法上の登録を取消される可能性があります。登録が取消されると、本投資口の上場が廃止され、解散し、清算されることとなります。

本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている(投信法第117条、第198条、第208条)ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。

しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産、更生手続又は再生手続その他の倒産手続等に入った場合、業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行が悪影響を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント業務受託者、建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

役員職務遂行に関するリスク

投資法人において、執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表することとされ(投信法第109条第1項)、また、投資法人にすべての執行役員及び監督役員により構成される役員会を置くこと(投信法第112条)、執行役員は、投信法に定める事項その他の重要な職務を執行しようとするときは役員会の承認を受けなければならないこと(投信法第109条第2項)及び監督役員は執行役員の職務の執行を監督すること(投信法第111条第1項)が定められています。このように、執行役員及び監督役員は、投資法人の運営に当たり裁量が広いことから、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

インサイダー取引に関するリスク

金商法の改正により、投資法人に係るインサイダー取引規制が平成26年4月1日付けで導入されており、このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本資産運用会社は、インサイダー取引未然防止規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債、並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。さらに、本投資法人においても、役員会にてインサイダー取引未然防止規程を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債、並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記の内部規程で定めるインサイダー取引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

本資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。また、本資産運用会社は、機動性、効率性、法令遵守体制の強化その他の理由により、社内体制を必要に応じ随時変更することがありますが、かかる変更によって本資産運用会社が意図したとおりの効果を収めるとの保証はなく、結果的に、本投資法人の資産運用に悪影響を与えないとの保証はありません。

さらに、本投資法人は、資産運用の基本方針を規約において定めており、かかる基本方針の下に資産運用を行うため、本資産運用会社は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」に記載の資産運用ガイドラインを社内規程として定めています。しかしながら、資産運用ガイドラインは、本資産運用会社がその時々々の市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めた社内規程です。そのため、本資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、投資主総会の決議を経ることなく資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、かかる変更の結果として本投資法人の資産運用又はその業績に悪影響を与えないとは限りません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解除することができます。また、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな金融商品取引業者に対して資産運用業務を委託しなければなりません。適切な金融商品取引業者との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな金融商品取引業者に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資口が上場廃止となる可能性があります。また、本資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

さらに、法令上、本資産運用会社は、他の投資法人等の資産運用会社となることを制限されていませんので、他の投資法人等に資産運用等を委託された場合には、投信法上の善管注意義務や忠実義務の存在にかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定が行われるおそれがあります。

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当する本資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等並びに投信法に定める利害関係人等に該当しない本資産運用会社の株主（以下「本資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。このような場合、本資産運用会社は、本資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、本資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

本資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を将来行う可能性があります。本投資法人と本資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社の本投資法人の利益を優先せず、本資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

さらに、保有不動産の管理委託契約や保険の付保契約の相手方として、又は本投資法人に対する融資のレNDER等として、本資産運用会社関係者が本投資法人と取引を行う可能性があります。このような場合、本資産運用会社の本投資法人の利益を優先せず、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務付けられているほか(金商法第42条)、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています(金商法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第2号)。また、本資産運用会社は、第三者(本資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うことが禁止されています(金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第3号並びに金商法第44条の3第1項第3号)。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に本資産運用会社の責任を追及できるよう、本資産運用会社の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています(金商法第47条、第47条の3、金商法施行令第16条の17、業府令第181条及び第183条)。さらに、本資産運用会社に、特定資産の価格等の調査(投信法第201条)を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。また、本資産運用会社は、社内規程である利害関係人等取引規程を通じて、利害関係人等及び本資産運用会社関係者との取引について一定の手続を経ることとしてリスク管理に努めます(注)。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、本資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、本投資法人に損害を与え、その収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(注) 上記のほか、平成26年12月1日施行の改正投信法と同施行規則により、本投資法人と本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等との間で、不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、原則として(軽微基準に該当する場合を除き)、本投資法人の同意(役員会の承認を要します。)を得る必要があるとされ(投信法第201条の2)、また、監督役員と資産運用会社とが一定の利害関係を有する場合の資産運用業務の委託の禁止の範囲が拡大されました(投信法施行規則第244条第3号及び第4号)。また、本資産運用会社は、当該改正投信法を踏まえて利害関係人等取引規程の改定を行い、原則として(軽微基準に該当する場合を除き)、本投資法人と利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間で不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合や、本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場でかかる利害関係人等との間で不動産の貸借の取引を行う場合、本投資法人又は受託者による契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしました。しかし、一定の軽微基準が定められる等、改正投信法及び改定後の利害関係人等取引規程によっても、本資産運用会社がその関係者の利益を図りうる余地がないとの保証はありません。

プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

プロパティ・マネジメント業務受託者は、保有不動産につき、テナント募集活動その他不動産の管理及び運営に関する業務(プロパティ・マネジメント業務)を行います。

一般に、テナント募集業務を含め、不動産の管理及び運営業務の成否は、プロパティ・マネジメント業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、プロパティ・マネジメント業務受託者においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。

また、プロパティ・マネジメント業務受託者にプロパティ・マネジメント契約に基づく義務違反がある場合その他一定の場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約を解除することができますが、その場合、適切な代替のプロパティ・マネジメント業務受託者を見つけることができない可能性があります。

加えて、前記プロパティ・マネジメント業務受託者による契約上の義務違反、業務の懈怠その他の場合、たとえ損害賠償請求が可能であるとしても、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。加えて、プロパティ・マネジメント業務受託者につき破産その他の倒産手続が開始されるなどし、業務遂行能力が大幅に減少・喪失した場合には、本投資法人の日常の業務遂行に支障が生じ、本投資法人の収益や金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

一方、プロパティ・マネジメント業務受託者は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数の不動産の貸主となる可能性があります。

また、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資法人においても、本投資法人の保有不動産に係るプロパティ・マネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者又は本資産運用会社の株主、本資産運用会社を含む企業グループに属する法人若しくは本資産運用会社の役職員の出向企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

ア．エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

(ア) 投資主

(イ) 運用資産のテナント

(ウ) 投資対象不動産の売買における売主又は買主

(エ) 投資対象不動産の売買における仲介業者

(オ) 新規テナント斡旋の仲介業者

(カ) 本資産運用会社の親会社(本書の日付現在における出資割合53.1%)

(キ) 本資産運用会社の役職員の出向元企業(本書の日付現在における常勤の出向役職員 6名)

イ．ケネディクス株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

(ア) 投資対象不動産の売買における売主又は買主

(イ) 投資対象不動産の売買における仲介業者

(ウ) 本資産運用会社の株主(本書の日付現在における出資割合30.0%)

(エ) 本資産運用会社の役職員の出向元企業(本書の日付現在における常勤の出向役職員 - 名)

ウ．総合地所株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

(ア) 投資対象不動産の売買における売主又は買主

(イ) 投資対象不動産の売買における仲介業者

(ウ) 新規テナント斡旋の仲介業者

(エ) 運用資産のマスターリース受託者及びプロパティ・マネジメント業者

(オ) 運用資産の建物保守管理業者

(カ) 運用資産の修繕工事業者

(キ) 資産運用会社の株主(本書の日付現在における出資割合10.0%)

(ク) 資産運用会社の役職員の出向元企業(本書の日付現在における常勤の出向役職員 - 名)

エ．三井住友信託銀行株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。

(ア) 一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関及び資産保管会社

(イ) 投資対象不動産の売買における仲介業者

(ウ) 新規テナント斡旋の仲介業者

(エ) 本資産運用会社の株主(本書の日付現在における出資割合4.9%)

(オ) 本資産運用会社の役職員の出向元企業(本書の日付現在における常勤の出向役職員 - 名)

(カ) 本投資法人が保有する運用資産に係る信託の信託受託者

(キ) 貸付人

以上の各社は、以上の立場以外の別の立場においても本投資法人に関与する可能性があり、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務乃至業務を遂行することが義務付けられています。

また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

(3) 信託の受益権特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産信託受益権を取得しますので、後記「(5) 不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に改正された信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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。以下「信託法整備法」といいます。))による改正を含みません。)を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています(旧信託法第36条及び第37条)。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。新信託法の下では、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と不動産信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、後述する不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産信託受益権については金商法の施行により有価証券とみなされ、信託受益権の販売に関する業務は第二種金融商品取引業として規定されることとなります。

このことにより信託の受益権に係る流動性が従来よりも高まる可能性があるものの、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが低減される保証はありません。

また、信託受託者は、事実上、原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わない傾向があるため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却が困難である可能性があります。

信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました(破産法第34条第1項)。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられており、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得してきました。

新信託法においては、同法の適用される信託契約に係る信託財産に関しては、信託受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合でも、信託財産は破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないことが規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。

イ. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、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、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています(旧信託法第31条、新信託法第27条)、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、()信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、()信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産を引当てとする新たな債務が負担されたりすることにより本投資法人が不利益を被る可能性を回避する方針ですが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

信託の受益権の共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有される場合又は分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約又は信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

(4) 特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産信託受益権の取得を通じて不動産投資を行います。資産流動化法上の特定目的会社(資産の2分の1を越える額を不動産等に投資することを目的とするもの)が発行する優先出資証券へ投資を行う場合があります。

かかる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投資を行う意向ですが、その場合、後記「(5)不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスク及び前記「(3)信託の受益権特有のリスク」に記載する信託の受益権特有のリスクに加え、以下のような優先出資証券特有のリスクを負うこととなります。

優先出資社員として負うリスク

特定目的会社への優先出資証券に投資する優先出資社員は、当該特定目的会社からの配当金又は残余財産の分配を享受する地位にあることから、本投資法人が優先出資証券を取得した場合、本投資法人は、導管体である当該特定目的会社を介して、その優先出資社員として損害を被るおそれがあります(例えば、特定目的会社の投資する不動産等の収益悪化、当該不動産等の価値の下落、又は当該保有財産に関する想定外の課税や保有財産の瑕疵に起因する第三者の損害への賠償等の諸費用の発生により、配当金又は分配される残余財産が減少すること等)。

優先出資証券の流動性リスク

特定目的会社が保有財産としての不動産等を処分する場合には、不動産(又は信託受益権)の流動性リスクが存在します。また本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、当該運用資産の取得から短期間での売却は原則として行わない予定ですが、経済合理性があると判断した場合等には優先出資証券を売却する場合があります。その場合、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、一般的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低く、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却を余儀なくされる可能性があります。

他の優先出資社員に関するリスク

本投資法人が保有する優先出資証券に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項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、また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

以上の結果、本投資法人の業績が悪影響を受ける可能性があります。

(5) 不動産に関するリスク

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

不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がないうえ、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産をめぐる権利関係の調査、賃貸借契約に関する調査、修繕履歴の調査、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有不動産からの収益獲得を主な目的としていますが、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響が生じる可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する投資対象不動産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する保有不動産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人は、不動産を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（契約締結から一定期間経過した後に売買代金の決済・物件引渡しを行う約定形態）による売買契約を締結する場合があります。一般的に不動産に係る売買契約においては、買主は、その都合により不動産の売買契約を解約し、又は履行しない場合には、売主に対し違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される約定形態の売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメントの場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡しの時点において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。したがって、フォワード・コミットメントによる売買契約締結後に、金融市場に予想できない変動があり、不動産の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなった場合、売買代金の支払は免れるものの、本投資法人の投資方針に従った運用ができないこととなるほか、当該売買契約に違約金条項が規定されている場合には違約金の支払いを余儀なくされ、本投資法人の財務状況等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメントによる売買契約を締結し不動産を取得しようとする場合には、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの期間や資金調達方法等に充分留意した上で投資を決定しますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、前記リスクを完全に防ぐことはできません。

物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権その他の有価証券等の資産に投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことを投資方針としてしています。しかしながら不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が過度に活発化した場合、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。また、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で取引を行えない可能性等があります。その結果、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を実現できない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、本資産運用会社は、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる投資対象不動産について専門業者から建物状況報告書を取得するなどの調査を行います。しかし、建物状況報告書で指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、特約で排除されない限り、売主は、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を負担することから、本投資法人は、かかる責任を追及することが可能です。加えて、本資産運用会社は、不動産の売買に当たり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

また、売主に対して表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や売主が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっているなどの事情により、実効性がない可能性があります。さらに、投資対象不動産の売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該投資対象不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている投資対象不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

また、投資対象不動産に関し、建物建築当時において行政機関により、その敷地の一部を道路や公開空地として負担するよう指導を受け、本投資法人がかかる義務を承継することがあります。

他方、本投資法人又は信託受託者が保有不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク

不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。本投資法人は投資対象不動産の取得に際し、不動産登記簿を確認したり、登記済権利証書の存在を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認しますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

その他にも、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得できないまま、当該投資対象不動産を取得する可能性もあります。

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、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があるほか、共有物件の分割がなされるリスクその他のリスク等があります。

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

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

また、譲渡に関し、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。

このような処分の際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分できるとは限りません。しかし、共有物件全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。したがって、不動産が共有物である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該不動産への投資額を回収しようとする場合にも、希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、共有持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書乃至規約等による一定の制限に服する場合があります。かかる場合には、本投資法人が共有者の変更をある程度コントロールできますが、翻って、本投資法人が共有持分の譲渡を希望する際に、一定の手續の履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

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

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押え等の対象となる可能性があります。

賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその共有持分等に応じて履行できない際に当該共有者以外の共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性もあります。

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

これらのほかにも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあります。

区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(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。

不動産が区分所有物件である場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があり、またその他のリスク等があります。

まず、利用に関して、他の区分所有者は、本投資法人の意向に関わりなくその専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

区分所有物件の管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権(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。以下同じ)の各4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、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の5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど(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比較して管理方法に制限があります。

加えて、管理規約において、専有部分を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限が課されている場合があります。かかる場合には、本投資法人が専有部分の譲渡を希望する際に、一定の手續の履践等といった義務を負うこととなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

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

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。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。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、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認するリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人(当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。)に対して効力を生じる(区分所有法第54条)合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権(又は共有権)に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとはいいきれません。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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

これらのほかにも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあります。

借地物件に関するリスク

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

開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 エ. 開発案件への投資方針」に記載のとおり、本投資法人自ら土地を取得して宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わりますが、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことなく、かつ、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合においては当該建物の竣工前であっても、以下に記載の開発物件固有のリスクをできる限り回避するための停止条件等を付した譲渡契約を締結したうえで、投資することがあります。

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

これらの結果、開発物件からの収益等が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つたり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、対象となる建物が未竣工の時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したと想定して求める調査評価額は、対象となる建物が竣工した後の鑑定評価額を保証するものではありません。

建物状況評価(地震リスク調査を含みます。)についても、個々の調査委託業者の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものとどまります。同じ物件について評価を行った場合でも、調査委託業者、評価方法又は調査の方法によって評価内容が異なる可能性があり、調査委託業者は建物状況評価の内容の確実性について保証するものではありません。

賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の源泉は、主として本投資法人の保有不動産の賃料収入に依存します。保有不動産に係る賃料収入は、当該保有不動産に係る稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

かかる支払賃料の不履行・遅延といった回収リスクの軽減のため賃料保証会社による賃料保証制度を導入することがありますが、賃料保証会社につき破産その他の倒産手続が開始された場合、結果的に賃料保証会社からの立替払いを受けられない可能性があります。

また、前述のとおり、テナントが支払うべき賃料は、減額される可能性があります。

マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金することがあり、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料を、本投資法人（賃貸人）へ支払うことが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として新たなマスターリース会社と新たなマスターリース契約を締結し、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及びレジデンスでは、テナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められるなどの特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

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

テナントの建物使用態様に関するリスク

保有不動産は、建築時においては行政法規及び保有不動産の所在地における条例に適合していますが、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上へ建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法、消防法及び屋外広告等に関する条例等の規制に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。さらに、テナントによる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業の開始等が行われる可能性や、反社会的勢力により保有不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、保有不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。また、保有不動産につき滅失、損壊又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、保有不動産からの収入が減少し、その価値が下落する可能性があります。これらの可能性が現実化した場合においても、保有不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はなく、本投資法人の利益が減少する可能性があります。

偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水害、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気の事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、保有不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人は保有不動産に関し、火災保険等の保険（第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を含みます。）を付保しており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても、原則として適切な火災保険等の保険（必要に応じて地震保険も含みます。）を付保する予定です。

しかし、保有不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない若しくは支払いが遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により保有不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

なお、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしており、本書の日付現在、本投資法人の保有不動産については第10期に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を付保しています。

また、天災が生じた場合には、テナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 基本方針」に記載のとおり、主として、東京経済圏に立地する不動産を取得するため、東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の保有不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい保有不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

テナント集中に関するリスク

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

不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

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

法令の変更に關するリスク

本投資法人の保有不動産は、建築時においては行政法規及びその所在地における条例に適合していますが、建築基準法の改正の際によりこれらの規定に適合しなくなる場合があります。例えば、建築基準法及びその関連法令における耐震設計基準に関し、昭和56年に基準が改正されていますが、改正以前において建築された建物については現行法において必要とされる基準を満たしていないことがあります。このような場合に、建替え等を行うには、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、条例による規制の例として、住宅付置義務や、駐車場・駐輪場付置義務、福祉設備又は緑化施設等を設置する義務等が課せられることがあります。このような義務が課せられた場合、当該保有不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

さらに、保有不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、建替え等を将来行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

加えて、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定又は変更され、保有不動産につき大気、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。

また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。

有害物質に関するリスク

本投資法人の保有不動産が有害物質を含む可能性があります。例えば、土地に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。土地に関しては、土壌汚染対策法に定める土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壌汚染状況の調査報告、汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずることを命ぜられる場合があります。かかる場合には、本投資法人に予想外の費用負担が生じる可能性があります。また、建物に関してもかかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。さらに、有害物質を含むことにより、保有不動産の価値が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人が取得を予定する不動産のうちオフィスビルの多くには、ハロンを用いた消火剤を使用する消火装置又は消火設備が備え置かれています。これらについて現状は使用を規制されていませんが、今後、適切な処分を必要とされることがあります。

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、本投資法人は、当該不動産の所有者として損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

(6) 税制等に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の提出日以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件のすべてを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

過大な税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した事業年度に係る利益配当等の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「90%超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として90%要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が当該事業年度における支払配当の損金算入を税務否認され、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もたらす可能性があります。

同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、本投資法人の規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があり、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用が認められています。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等された場合にはこの軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

税制変更に関するリスク

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

投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、投資法人の導管性要件として、事業年度終了の時に発行済投資口が50人以上の投資主によって所有されていること、又は、租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていることが規定されています。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、投資口を所有する投資主が50人未満になる可能性があります。

減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の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。

資金不足により利益の配当等が行われないうるリスク

本投資法人において、債権者との関係等により、利益が発生しているにもかかわらず利益の配当等ができない場合には、利益配当等の損金算入要件を満たすことができなくなるにより、本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった納税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(7) その他

取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、取得を予定する不動産の所有者又は不動産信託受益権の保有者等との間で、一定の条件が成就されることを条件として取得するために停止条件付譲渡契約を締結することがあります。しかしながら、当該停止条件付譲渡契約に基づく資産取得までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、かかる資産を取得することができない可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する運用資産及び取得を予定する資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、本資産運用会社を通じての資産の運用において、かかる運用資産の売却又はかかる資産以外の特定資産の取得若しくは売却が行われることがあります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消されることがあります(いわゆる否認及び詐害行為のリスク)。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)。本投資法人が取得する資産については、売主やその前所有者及び前々所有者等について可能な限度で信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

重要事象等に関するリスク

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

(8) 投資リスクに対する管理体制について

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処するほか、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっています。しかしながら、かかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

本資産運用会社の体制

ア．本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて主に以下の諸点に関する運用基準・方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

(ア) ポートフォリオ運用基準

A．用途・地域・資産規模・デュー・デリジェンス(詳細調査等)・投資額等の取得基準

B．運用資産の売却に関する方針

C．保有不動産の付保・財務に関する方針

(イ) 保有不動産の管理運営に係る不動産管理方針

なお、資産運用ガイドラインの概要については、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 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」、同「不動産管理方針」及び同「開示方針」をご参照ください。

イ．本資産運用会社は、利害関係人等取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反に係るリスクの管理に努めています。利害関係人等取引規程については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

ウ．金商法の改正により、投資法人に係るインサイダー取引規制が平成26年4月1日付けで導入されており、このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本資産運用会社は、インサイダー取引未然防止規程を定めてその役職員によるインサイダー規制の違反の防止に努めています。インサイダー取引規制違反の防止に係る社内規則については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 インサイダー取引規制の違反防止に向けた内部態勢の整備」をご参照ください。

エ．本資産運用会社は、代表取締役社長が統括するポートフォリオ委員会を原則毎月1回開催し、運用基本方針、運用資産の取得・売却に係る基本方針、大規模修繕計画方針等を検討し、継続的なリスクの把握に努めています。

運用管理担当者は、代表取締役社長の要請により、随時、運用資産の管理状況等を代表取締役社長に報告します。また、3ヶ月に1回以上投資法人に対して運用実績を報告することとしています。本資産運用会社は、運用資産の取得・売却、運用及び管理等に関する種々の決定事項の重要性に応じ、ポートフォリオ委員会での審議や代表取締役社長の決裁を要求するなどの意思決定手続を明確化し、運用及び管理に係るリスクを管理しています。

本資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制」をご参照ください。

オ．本資産運用会社は、法令遵守規程及び法令遵守管理規則において企業倫理としての基本方針及び役職員の行動指針としての遵守基準を定めているほか、かかる基本方針及び遵守基準の理解を深め浸透を図るべく、コンプライアンス・マニュアルを作成しています。また、社内に、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設け、法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行っています。

本投資法人の体制

本投資法人は、1ヶ月に1回以上役員会を開催し、執行役員は3ヶ月に1回以上、業務の執行状況を役員会に報告するほか、執行役員が必要に応じて本資産運用会社より運用状況についての意見聴取を行い、関係書類の閲覧・調査を行っています。これにより、本資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。また、本投資法人が利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間で不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、又は本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場でかかる利害関係人等との間で不動産の貸借の取引を行う場合には、一定の軽微基準に該当する場合を除き、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています。これにより、かかる利害関係人等との間の取引について、その契約締結前に役員会が利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

プレミア投資法人 本店
(東京都港区赤坂八丁目4番14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 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人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(社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に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(社債株式等振替法第228条、第140条)。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は原則として2年に1回開催されます。次回投資主総会は、平成27年3月20日に開催される予定です。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

第2【その他】

該当事項はありません。