

【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】 2017年3月31日

【発行者名】 グローバル・ワン不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内田 昭雄

【本店の所在の場所】 東京都千代田区麹町四丁目1番地

【事務連絡者氏名】 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
常務執行役員（投信運用部・投信業務部担当） 柴田 昌孝

【電話番号】 03-3262-1494

【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】 グローバル・ワン不動産投資法人

【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
発行価額の総額：
一般募集 10,534,000,000円
売出価額の総額：
オーバーアロットメントによる売出し 571,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2017年3月16日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
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）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、2017年3月16日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

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

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(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】

グローバル・ワン不動産投資法人

(英文ではGlobal One Real Estate Investment Corp.と表示します。)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、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】

28,600口

(注)本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「一般募集」といいます。)にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社(後記「(13)引受け等の概要」(注1))で定義します。)から1,500口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、後記「(16)その他」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち1,500口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。)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。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、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。

(4)【発行価額の総額】

10,534,000,000円

(注)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(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、2017年3月16日(木)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」において定義します。)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から1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2)日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2017年4月12日(水)から2017年4月17日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)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、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上

の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.go-reit.co.jp/cms/press.html>) (以下「新聞等」といいます。)で公表します。ただし、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運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。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。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、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】

2017年4月13日(木)から2017年4月14日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2017年4月7日(金)から、最短で2017年4月12日(水)まで、最長では2017年4月17日(月)までですが、実際の発行価格等決定日は、2017年4月12日(水)から2017年4月17日(月)までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合、

申込期間は「2017年4月13日(木)から2017年4月14日(金)まで」

発行価格等決定日が2017年4月13日(木)の場合、

申込期間は「2017年4月14日(金)から2017年4月17日(月)まで」

発行価格等決定日が2017年4月14日(金)の場合、

申込期間は「2017年4月17日(月)から2017年4月18日(火)まで」

発行価格等決定日が2017年4月17日(月)の場合、

申込期間は「2017年4月18日(火)から2017年4月19日(水)まで」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2017年4月19日(水)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2017年4月7日(金)から、最短で2017年4月12日(水)まで、最長では2017年4月17日(月)までですが、実際の発行価格等決定日は、2017年4月12日(水)から2017年4月17日(月)までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合、

払込期日は「2017年4月19日(水)」

発行価格等決定日が2017年4月13日(木)の場合、

払込期日は「2017年4月20日(木)」

発行価格等決定日が2017年4月14日(金)の場合、

払込期日は「2017年4月21日(金)」

発行価格等決定日が2017年4月17日(月)の場合、

払込期日は「2017年4月24日(月)」

となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2017年4月12日（水）から2017年4月17日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、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と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し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
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	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
SMB 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	
合計		28,600口

(注1) 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グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（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、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に関する事務を行います。

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

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社は共同ブックランナーです。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(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】

一般募集における手取金10,534,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限552,000,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得物件の概要」に記載の本投資法人が新規に取得した特定資産（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。なお、当該特定資産を本書において総称して「新規取得物件」といいます。）の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当します。なお、残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、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。

(注2) 上記の各手取金は、2017年3月16日（木）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】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとし、

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。

申込証拠金には利息をつけません。

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、

- (イ) 発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合、
受渡期日は「2017年4月20日(木)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2017年4月13日(木)の場合、
受渡期日は「2017年4月21日(金)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2017年4月14日(金)の場合、
受渡期日は「2017年4月24日(月)」
- (ニ) 発行価格等決定日が2017年4月17日(月)の場合、
受渡期日は「2017年4月25日(火)」

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。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,500口を販売する予定です。

2【売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】**（1）【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

1,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から1,500口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券（16）その他」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち1,500口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）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売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、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には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.go-reit.co.jp/cms/press.html>）（新聞等）で公表します。ただし、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。

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。

（4）【売出価額の総額】

571,000,000円

（注）売出価額の総額は、2017年3月16日（木）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）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】

2017年4月13日（木）から2017年4月14日（金）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」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店

(1 1) 【受渡期日】

2017年4月20日(木)

(注)上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16)その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【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

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

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

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から1,500口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「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（16）その他」に記載のとおり、一般募集における本投資口のうち1,500口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2017年3月31日（金）開催の本投資法人の役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資口1,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2017年5月16日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、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2017年5月9日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、三菱UFJモルガン・スタンレー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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、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い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付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は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が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による本資産運用会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会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、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。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2017年4月12日（水）の場合、

「2017年4月15日（土）から2017年5月9日（火）まで」

発行価格等決定日が2017年4月13日（木）の場合、

「2017年4月18日（火）から2017年5月9日（火）まで」

発行価格等決定日が2017年4月14日（金）の場合、

「2017年4月19日（水）から2017年5月9日（火）まで」

発行価格等決定日が2017年4月17日（月）の場合、

「2017年4月20日（木）から2017年5月9日（火）まで」

となります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は大和証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2 売却・追加発行等の制限

(1) 一般募集に関連して、共同主幹事会社は、本資産運用会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、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貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又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する予定です。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又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26期(自 2016年4月1日 至 2016年9月30日) 2016年12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2016年12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日後、本有価証券届出書の提出日である2017年3月31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、以下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 事業の概況

(1) 本投資法人の概要

本投資法人の概要

本投資法人は、2003年4月16日に設立され、同年9月25日に東京証券取引所不動産投資信託証券(J-REIT)市場において8番目となる上場(銘柄コード:8958)をしました。

本投資法人は、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指し、3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地するオフィスビルを投資対象として厳選投資を行い、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人の特徴

本投資法人は、運用実績13年を誇るオフィス特化型リートとして、これまで東京都心部を中心に、「近」(利便性の高い)「新」(築年数が浅い)「大」(大型)の優良オフィスビルに厳選投資を行って参りました。本書の日付現在の物件数(新規取得物件である明治安田生命大阪御堂筋ビル及び品川シーサイドウエストタワーを含みます。) は11物件、資産規模は1,824億円(取得価格ベース)となっています。

<本投資法人・本資産運用会社のスポンサー:スポンサーグループのノウハウを最大限に活用した安定的な運用>

本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーは、本資産運用会社の主要株主であり、本資産運用会社へ非常勤取締役等の派遣を行う等の人的関係もある、明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び近鉄グループホールディングス株式会社の4社であり、明治安田生命保険相互会社が属する明治安田生命保険グループ、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社が属する三菱UFJフィナンシャル・グループ並びに近鉄グループホールディングス株式会社が属する近鉄グループの3つのグループ(以下「スポンサーグループ」といいます。) が有する不動産・金融分野におけるノウハウを最大限に活用した、安定的な運用を行っています。

明治安田生命保険グループは、主たる事業である保険事業に加えて、不動産投資・運用業も行っており、本投資法人は同グループから不動産投資及び管理等の複数の側面でのサポートを受けています。具体的には、本投資法人にとっての物件供給元となっているとともに、役職員の派遣を通じて不動産投資・管理ノウハウの提供を受けています。さらに、後記「(2) インベストメント・ハイライト~継続的な投資主価値の向上を目指す~ スポンサーとの更なる連携強化」に記載のとおり、明治安田生命保険相互会社が本投資法人のインベストメント・パートナーとして共同投資を行うことにより、本投資法人はリスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求することが可能となっています。また、金融面についても、ローンの拠出を受け資金調達面のサポートを受けています。

三菱UFJフィナンシャル・グループからは、主に金融面でのサポート、具体的には、ローンの拠出をはじめとする資金調達面のサポート、役職員の派遣を通じた金融・信託業務ノウハウの提供等を受けています。また、同グループは不動産仲介業務も行っていることから、本投資法人による物件取得のための情報提供やサポートを期待できるものと本投資法人は考えています。

近鉄グループは、主たる事業である鉄道事業に加えて、不動産開発・運営事業も行っており、本投資法人は同グループから主に不動産開発・運営といった物件面でのサポートを受けています。具体的には、物件の供給元としてのサポート実績があるとともに、役職員の派遣を通じた不動産投資・管理ノウハウの提供を受けています。



< 本投資法人のポートフォリオ戦略 >

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせ、**「投資主の最大利益」**を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

(イ) 「近」「新」「大」を重視し、マーケットにおける優位性を持った競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人では、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。このような不動産は相対的にテナントに選ばれ続ける優位性を持ち、魅力ある不動産であると本投資法人は考えており、そのための要素として、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の3要素を重視した上で、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

(ロ) 運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させる厳選投資スタンス

上記のとおり、本投資法人は優良不動産に厳選投資を行います。優良不動産への投資機会は希少であり、一般の不動産のように頻繁に取得できるものではなく、取引価格に過熱感がある市況下では、適正価格での投資ができないおそれがあると本投資法人は考えています。そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成長局面と急成長局面があるものと想定されます。本投資法人では成長スピードのみに目を奪われ**「投資主の最大利益」**を損なうような不動産への投資を行うことがないよう細心の注意を払い、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産の特性及びポートフォリオの状況等を総合的に検討し、投資主の最大利益に資すると判断した場合は、当該不動産の売却を行う場合もあります。

(ハ) 高稼働率の維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、同時に管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスに配慮した管理・運営

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。同時にテナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

< 「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の優良オフィスビルに対する厳選投資 >

本投資法人は、後記「2 投資対象 (1) 新規取得物件の概要」記載の新規取得物件2物件(取得価格の合計212億円)を2017年3月24日付で取得しました。当該取得後の本投資法人の資産規模は1,824億円(取得価格ベース)、物件数は11物件であり、保有物件はいずれも3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市に立地し、各地域における第一級の優良オフィスビルです。本投資法人は、具体的に以下に示すような「近」「新」「大」の優良オフィスビルを主たる投資対象としています。

(イ) 「近」：利便性の高い立地

「近」とは、電車等公共交通機関の駅から近いなど、オフィスビルとして競争力ある立地に所在することを意味します。一般的に、テナントは最寄駅からオフィスビルまでの徒歩での所要時間を重視しており、駅から近いことは、テナントを誘致する上で極めて有利であると本投資法人は考えています。

そのため、本投資法人では、安定したオフィスビルの賃貸需要が見込めると考えられるエリアの最寄駅に直結又は徒歩5分以内に所在する不動産を中心に厳選投資を行っており、本書の日付現在、本投資法人の保有物件の100%が最寄駅に直結又は徒歩5分以内に所在する不動産となっています。

(ロ) 「新」：築年数が浅い物件

「新」とは築年数が浅いことを意味しており、以下の2点のメリットがあると本投資法人は考えています。

1点目は、ビルの補修・改修費用が抑制できる点です。一般的に、オフィスビルは、建築後20年程度で設備の入替えなど大規模改修(リニューアル)工事を行う必要があると言われていています。建物内の工事となれば、オフィス環境が一時的に悪化するだけでなく、テナント満足度などの面で賃貸事業に悪影響を及ぼす可能性も考えられます。その点、築年数が浅ければ、当面大規模改修工事を行う可能性は低いと言えます。

2点目は、オフィスビルのスペック面における陳腐化の可能性が低い点です。陳腐化とは、物理的には使用できるものの、機能的にはテナントのニーズを満たせなくなることを意味します。テナントが希望する設備水準は、パソコンなどの配線スペースを確保するための天井高の確保や個別空調の完備など、年々向上しています。新しいオフィスビルは、これらの設備を完備しているものが多く、十分な水準のスペックを備えており、陳腐化の可能性が低いものと本投資法人は考えています。

以上の点を踏まえて、本投資法人では築20年以内の不動産を中心に投資を行っており、本書の日付現在、本投資法人の保有物件のポートフォリオ平均築年数は14.1年となっています。

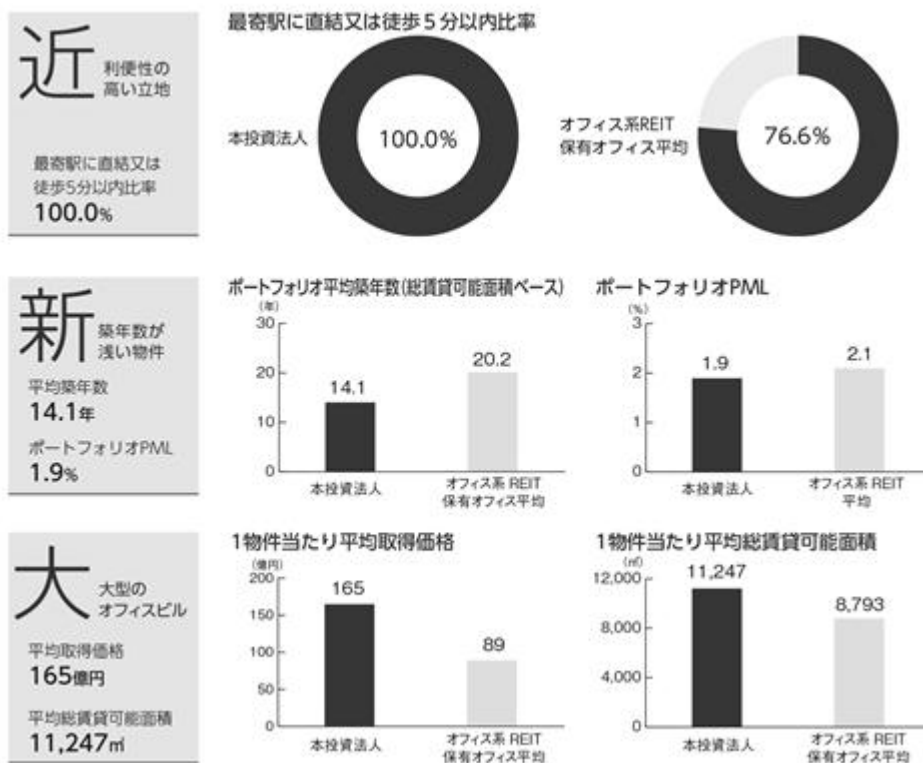
また、新規取得物件取得後のポートフォリオPMLは、1.9%(個別物件及びポートフォリオPMLの詳細については、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体に係る事項 ポートフォリオの状況」をご参照ください。)とオフィス系REIT(後記(注2)で定義します。)対比でも低い水準となっています。

(ハ) 「大」：大型のオフィスビル

「大」のメリットはシンボル性と弾力性です。テナントは一般的にシンボル性のある大型のオフィスビルに入居することを嗜好する傾向があると本投資法人は考えています。シンボル性を有するオフィスビルは、一般的にビルそのものがブランド化され、そこで働くオフィスワーカーの満足度を向上させる効果が期待できます。また、弾力性につきましては、賃貸面積が大きいビルは、フロアスペースを分割できるため、テナントの大小を問わず誘致でき、かつ、テナントニーズに応じた適切な賃貸スペースを確保できます。また、テナントのスペース拡張ニーズに対しても中・小型オフィスビルよりも大型のオフィスビルの方がより柔軟に対応できるものと本投資法人は考えています。

そのため、本投資法人は、1物件当たりの建物規模については、延床面積が約6,600㎡(約2,000坪)以上かつ基準階貸室面積が約660㎡(約200坪)以上、1物件当たりの取得価格については、原則として25億円以上の物件を中心にこれまで投資を行ってきました。その結果、本書の日付現在、本投資法人の保有物件における1物件当たりの平均総賃貸可能面積は11,247㎡、1物件当たりの平均取得価格は165億円と、「近」「新」「大」の方針に沿うものと考えています。

< 本投資法人のポートフォリオの特徴 >



(注1) 上記各数値は、本投資法人については、本書の日付現在のものです。オフィス系REIT(後記(注2)で定義します。)については、2017年1月末時点における最新の有価証券報告書に記載されているオフィスビルを主たる用途とする商業用不動産(2017年1月末時点で取得が完了しているものに限ります。)の当該有価証券報告書の基準日時点で記載された数値を基に算出しています。

(注2) 「オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体(海外への投資に係るものを除く)の80%以上(取得価格ベース)を主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に投資することを投資方針として掲げるJ-REIT(本投資法人を除く)をいい、「オフィス系REIT保有オフィス」とは、オフィス系REITが保有するオフィスビルを主たる用途とする商業用不動産をいいます。

(注3) 「最寄駅に直結又は徒歩5分以内比率」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとし、駅に直結する物件については所要時間0分として算出しています。以下同じです。

(注4) 「ポートフォリオ平均築年数」とは、ポートフォリオの各物件の築年数を各総賃貸可能面積に基づいて加重平均したものをいいます。

(注5) 「ポートフォリオPML」とは、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合にポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率(損失総額/全建物の再調達価格)を計算したときの最大値をいいます。なお、オフィス系REITのポートフォリオPMLについては、オフィスビルを主たる用途とする商業用不動産以外の物件をも含めたポートフォリオ全体を基準として算出しています。

(注6) 「1物件当たり平均総賃貸可能面積」とは、ポートフォリオの各物件の総賃貸可能面積合計を物件数に基づいて単純平均したものをいいます。

(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～

本投資法人は、2017年3月24日付で「明治安田生命大阪御堂筋ビル」及び「品川シーサイドウエストタワー」（新規取得物件）を取得するとともに、それに伴う総額212億円の借入れ（うち107億円は短期借入金）を実施しており、一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）の手取金を活用して、短期借入金107億円の全部又は一部の返済を行うことを予定しています。これら一連の取組みに係る詳細については、前記「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（15）手取金の使途」をご参照ください。本投資法人は、本募集を通じて継続的な投資主価値の向上を目指します。

本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（インベストメント・ハイライト）は以下の5点です。

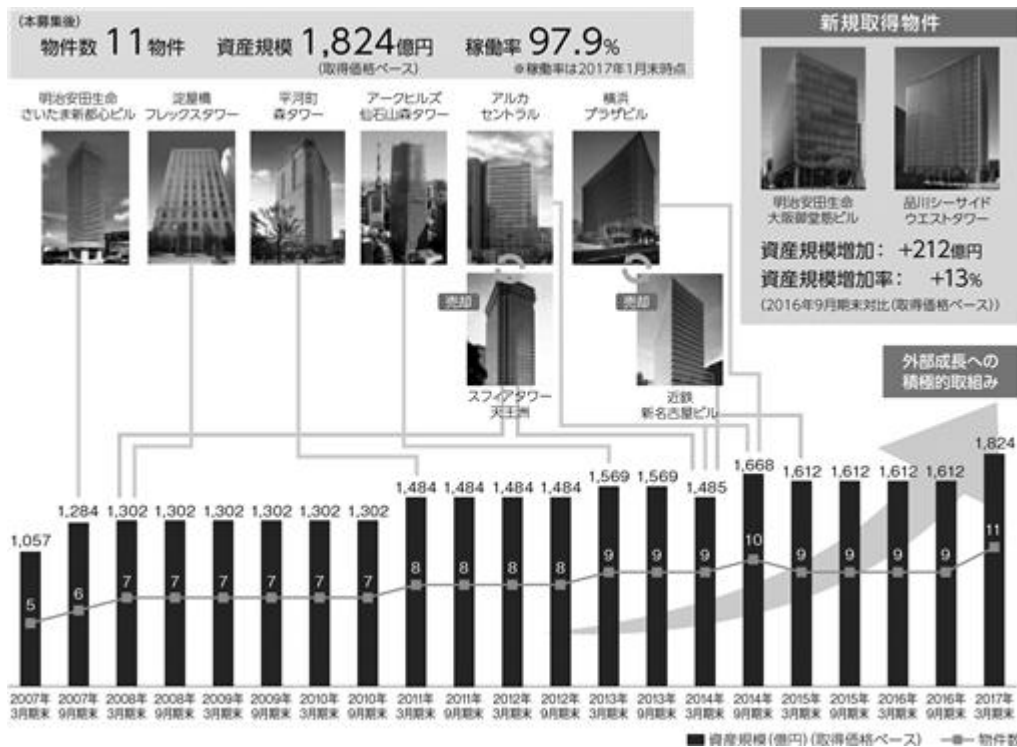
公募増資による持続的な成長サイクルの再開
 優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成長への積極的取組み
 スポンサーとの更なる連携強化
 質の高いポートフォリオによる内部成長の継続
 金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤の維持

公募増資による持続的な成長サイクルの再開

本投資法人は、持続的かつ投資主価値の向上に資する成長サイクルの再開を企図した公募増資として、本募集を実施します。

2017年3月24日の新規取得物件の取得（2物件、取得価格の合計212億円）により、本投資法人の資産規模は1,824億円へと、2016年9月期末対比（取得価格ベース）で約13%拡大しました。従来からの内部成長の継続的な実現に加えて、本募集を通じた厳選投資による外部成長と公募増資によるLTV水準のコントロールにより持続的な成長サイクルの再開を目指します。

<本投資法人の資産規模の推移>

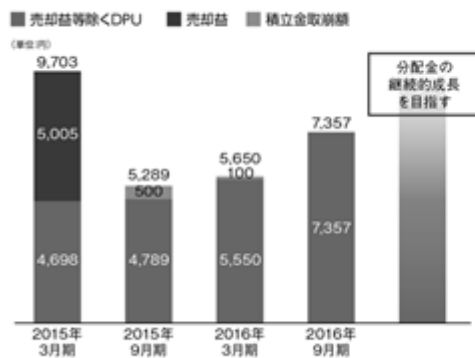


本投資法人は、とりわけ2015年3月期以降、売却益等を原資とするものを除く1口当たり分配金が上昇基調にあり、これは主にDPU及びNAVの成長に寄与する継続的な内部成長の実現によって達成されたものと本投資法人は考えています。本募集を通じて、厳選投資による外部成長と公募増資によるLTV水準のコントロールを実現することで、ポートフォリオの拡大による物件クオリティの強化や収益の安定化を目指し

ながら、以下に示すような持続的な成長サイクルを再開・確立し、投資主価値の最大化を目的とした運用を継続していく方針です。

<本募集を通じた成長サイクルの再開>

1口当たり分配金(DPU)の推移



本投資法人の成長サイクルと本募集の位置付け



(注1)「DPU」とは、1口当たり分配金(Dividend Per Unit)をいいます。

(注2)「NAV」の定義については、後記「<本募集によるポートフォリオ及び財務数値の変化>」(注10)をご参照ください。

また、本投資法人のポートフォリオに関する従前からの課題として、特定の物件のポートフォリオに占める割合が高いことが挙げられます。本投資法人のポートフォリオに占める上位5物件の割合(取得価格ベース)は、2017年3月24日の新規取得物件の取得により、2016年9月期末時点の72.8%から2017年3月期末時点には64.3%に低下しており、ポートフォリオの分散が進展しています。今後も、着実な外部成長によりポートフォリオの分散を進展させていくことで収益の安定性強化を目指します。

<本募集によるポートフォリオ及び財務数値の変化>

	2016年9月期末時点	新規取得物件(2017年3月期)	本募集後
Asset [拡大] [分散] [収益性]の 追求	物件数	9物件	2物件
	平均総賃貸可能面積	11,416㎡	10,486㎡
	取得価格合計	1,612億円	212億円
	鑑定評価額	1,757億円	222億円
	平均NOI利回り	3.9%	4.4%
	平均償却後NOI利回り	2.9%	3.7%
	稼働率	98.2%	93.8%
	上位5物件割合	72.8%	
	上位10テナント比率	33.0%	
Debt 財務基礎の強化	LTV(時価)	44.6%	44.6%
	LTV(簿価)	50.3%	49.9%
Equity 投資主価値の向上	1口当たり分配金	7,357円	✓着実な向上を目指す
	1口当たりNAV	500,090円	✓着実な向上を目指す
	時価総額	749億円	✓投資口流動性の向上を目指す

(注1)本募集後の数値は、「Asset」の欄については、新規取得物件を取得した時点の数値(ただし、平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り、稼働率及び上位10テナント比率を除きます。);「Debt」の欄については本募集の手取金等により新規取得物件の取得に伴う短期借入金107億円の返済を行った場合を仮定して算出した試算値を記載しています。なお、「本募集後」とは、本書に記載のとおり、一般募集及び本件第三者割当の払込みが完了し、その手取金等を活用して、短期借入金の返済を行った時点を指します。以下同じです。

(注2)新規取得物件と本募集後の稼働率及び上位10テナント比率については2017年1月末時点のデータに基づいています。

（注3）「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<2016年9月期末時点>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」=2016年9月期末時点の各物件に係る2016年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2

「取得価格合計」=2016年9月期末時点の各物件の取得価格の合計額

<新規取得物件>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」=各新規取得物件に係る取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（Net Operating Income）（以下「鑑定NOI」といいます。）の合計額

「取得価格合計」=各新規取得物件の取得価格の合計額

<本募集後>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」=「2016年9月期末時点の各物件に係る2016年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2」+「各新規取得物件に係る取得時の鑑定NOIの合計額」

「取得価格合計」=2016年9月期末時点の各物件及び各新規取得物件の取得価格の合計額

（注4）「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<2016年9月期末時点>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=2016年9月期末時点の各物件に係る2016年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2016年9月期末時点の各物件に係る2016年9月期の減価償却費の合計額を減算した数値×2

「取得価格合計」=2016年9月期末時点の各物件の取得価格の合計額

<新規取得物件>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=各新規取得物件に係る取得時の鑑定NOIの合計額から、各新規取得物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の合計額（年間）を減算した数値

「取得価格合計」=各新規取得物件の取得価格の合計額

<本募集後>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=「2016年9月期末時点の各物件に係る2016年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2016年9月期末時点の各物件の2016年9月期に係る減価償却費の合計額を減算した数値×2」+「各新規取得物件に係る取得時の鑑定NOIの合計額から、各新規取得物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の合計額（年間）を減算した数値」

「取得価格合計」=2016年9月期末時点の各物件及び各新規取得物件の取得価格の合計額

（注5）「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<2016年9月期末時点>

「稼働率」=2016年9月期末時点の各物件の総賃貸面積合計÷2016年9月期末時点の各物件の総賃貸可能面積合計×100

<新規取得物件>

「稼働率」=2017年1月末時点の各新規取得物件の総賃貸面積合計÷2017年1月末時点の各新規取得物件の総賃貸可能面積合計×100（ただし、明治安田生命大阪御堂筋ビルについては、2017年1月末時点の実績値に、取得日に締結した明治安田生命保険相互会社との賃貸借契約の内容を反映して算出しています。）

<本募集後>

「稼働率」=2017年1月末時点の各物件（新規取得物件を含みます。）の総賃貸面積合計÷2017年1月末時点の各物件（新規取得物件を含みます。）の総賃貸可能面積合計×100（ただし、明治安田生命大阪御堂筋ビルについては、2017年1月末時点の実績値に、取得日に締結した明治安田生命保険相互会社との賃貸借契約の内容を反映して算出しています。）

（注6）「上位5物件割合」とは、ポートフォリオ全体に占める上位5物件（取得価格ベース）の割合をいいます。

（注7）「上位10テナント比率」とは、ポートフォリオ全体に占める上位10テナント（賃貸面積ベース）の割合をいいます。

（注8）「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。

< 2016年9月期末時点 >

「LTV（時価）」 = 2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（85,000百万円） ÷ { 2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額（169,115百万円） + 2016年9月期末保有物件の鑑定評価額総額（175,720百万円） - 2016年9月期末保有物件の帳簿価額総額（154,120百万円） }

< 本募集後 >

「LTV（時価）」 = { 2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（85,000百万円） + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額（21,200百万円） - 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち本募集後までの借入金返済見込額（10,700百万円） } ÷ { 2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額（169,115百万円） + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額（21,200百万円） - 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち本募集後までの借入金返済見込額（10,700百万円） + 新規取得物件の2017年1月末時点の貸室の敷金・保証金総額（735百万円） + 本件一般募集による発行価額の総額の見込額（10,534百万円） + 本件第三者割当による発行価額の総額の見込額（552百万円） + 2016年9月期末保有物件の鑑定評価額総額（175,720百万円） - 2016年9月期末保有物件の帳簿価額総額（154,120百万円） + 新規取得物件の鑑定評価額総額（22,240百万円） - 新規取得物件の取得価格総額（21,200百万円） }

（注9）「LTV（簿価）」は、以下の計算式により算出しています。

< 2016年9月期末時点 >

「LTV（簿価）」 = 2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（85,000百万円） ÷ 2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額（169,115百万円）

< 本募集後 >

「LTV（簿価）」 = { 2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（85,000百万円） + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額（21,200百万円） - 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち本募集後までの借入金返済見込額（10,700百万円） } ÷ { 2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額（169,115百万円） + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額（21,200百万円） - 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち本募集後までの借入金返済見込額（10,700百万円） + 新規取得物件の2017年1月末時点の貸室の敷金・保証金総額（735百万円） + 本件一般募集による発行価額の総額の見込額（10,534百万円） + 本件第三者割当による発行価額の総額の見込額（552百万円） }

（注10）2016年9月期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。

「1口当たりNAV」 = 2016年9月期末時点の「NAV」 ÷ 発行済投資口の総口数

「NAV」（Net Asset Value） = 2016年9月期末の貸借対照表上の純資産額 - 2016年9月期に係る支払分配金総額 + 2016年9月期末保有物件の鑑定評価額総額 - 2016年9月期末保有物件の帳簿価額総額

（注11）2016年9月期末時点の「時価総額」は、2016年9月期末時点の投資口価格の普通取引の終値386,500円に発行済投資口の総口数193,800口を乗じて算出した金額をいいます。

（注12）本募集による発行価額の総額は、本募集の発行価額を2017年3月16日（木）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た本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）を基に算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として総額11,086百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいます。したがって、本募集後の「LTV（時価）」及び「LTV（簿価）」の数値は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。具体的には、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若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、本募集による実際の手取金は手取見込額より減少することとなり、本書の日付現在から本募集後までの借入金返済見込額が減額し又は手元資金の額が減少し、実際の「LTV（時価）」及び「LTV（簿価）」の数値は上表記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、実際の「LTV（時価）」及び「LTV（簿価）」の数値は上表記載の数値よりも低くなりますが、本件第三者割当の募集投資口数の全部又は一部について払込みがなされなかった場合には実際の「LTV（時価）」及び「LTV（簿価）」の数値は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。

< ポートフォリオ分散の進展 >



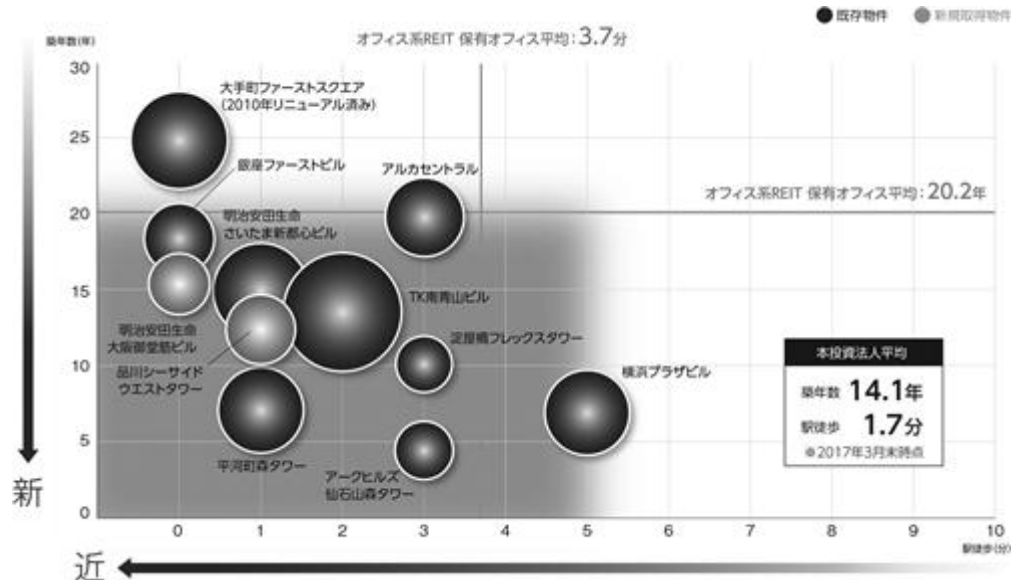
優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成長への積極的取り組み

本投資法人は、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の優良オフィスビルに厳選した投資を行っており、2014年3月期以降においても、アルカセントラルや横浜プラザビルといった首都圏の優良オフィスビル2物件（取得価格の合計約333億円）を取得することで厳選投資を継続してきました。当該物件は、いずれも駅徒歩5分以内であり、取得時の築年数はアルカセントラルが17.1年、横浜プラザビルが4.6年であり、平均総賃貸可能面積は14,984㎡（物件数による単純平均ベース）という優良オフィスビルです。2017年3月24日取得の新規取得物件は、スポンサー開発物件である「明治安田生命大阪御堂筋ビル」（取得価格92億円・50%持分）と、明治安田生命保険相互会社との共同投資物件である「品川シーサイドウエストタワー」（取得価格120億円・50%持分）の2物件（取得価格の合計212億円）です。いずれの物件も駅徒歩1分以内であり、かかる2物件の平均築年数は13.9年（総賃貸可能面積による加重平均ベース）、平均総賃貸可能面積は10,486㎡（物件数による単純平均ベース）と、「近」「新」「大」の投資基準に合致した優良オフィスビルであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上に資する物件取得であると本投資法人は考えています。本投資法人は、本募集による成長サイクルを再開した今後においても、厳選投資を継続していく方針です。

< 優良オフィスビルへの厳選投資の実績（2014年以降） >

物件名	新規取得物件			
	アルカセントラル	横浜プラザビル	明治安田生命大阪御堂筋ビル	品川シーサイドウエストタワー
所在地	東京都 豊田区	神奈川県 横浜市神奈川区	大阪府 大阪市中央区	東京都 品川区
取得時期	2014年3月28日 2014年5月30日	2014年8月1日	2017年3月24日	2017年3月24日
取得価格	15,391百万円	17,950百万円	9,200百万円	12,000百万円
駅徒歩	3分	5分	直結	1分
建築時期	1997年3月	2010年2月	2001年7月	2004年8月
延床面積 (建物全体)	49,753.92㎡	19,968.20㎡	32,997.60㎡	38,645.33㎡
総賃貸可能面積 (本投資法人持分)	15,746.41㎡	14,222.53㎡	8,717.43㎡	12,255.39㎡
ハイライト	東の副都心、緑糸町駅前再開発の中心に建つ利便性の高い高層ビル	国内主要拠点の横浜駅ビジネスエリアに立地するハイグレードなオフィスビル	伝統的なオフィス街である定屋敷の中心かつ新築に築いたハイグレードオフィスビル	大規模オフィス需要の旺盛な品川再開発エリアに立地する大型オフィスビル

<本募集後のポートフォリオ分布図(駅徒歩、築年数、取得価格に基づく)>



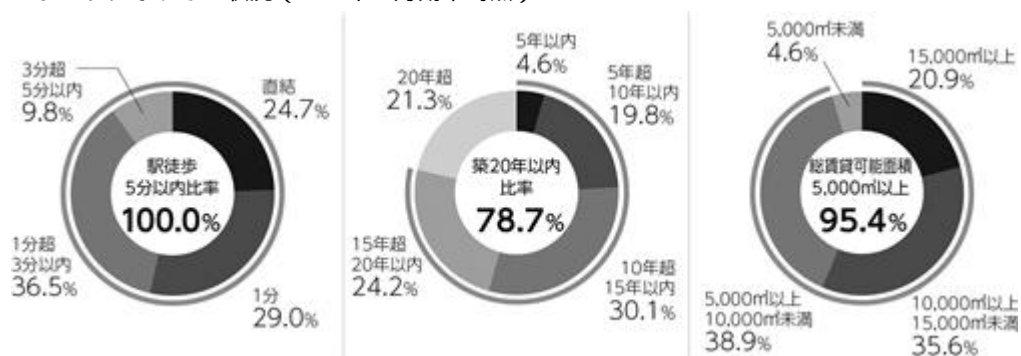
(注1) 円の大きさは資産規模(取得価格ベース)を示します。

(注2) 「オフィス系REIT保有オフィス平均」に係る数値については、オフィス系REITが保有するオフィスビルを主たる用途とする商業用不動産の駅徒歩分数を物件数に基づいて平均したもの、オフィス系REITが保有するオフィスビルを主たる用途とする商業用不動産の築年数を総賃貸可能面積に基づいて加重平均したものをいいます。

<「近」「新」「大」にこだわったポートフォリオの構築と、取得方針の一部柔軟化による外部成長への積極的取組み>

前述のとおり、本投資法人は「近」「新」「大」にこだわったポートフォリオ構築を継続してきました。その結果として、本投資法人の2017年3月期末時点のポートフォリオは、駅徒歩5分以内比率が100%を維持しており、平均駅徒歩(物件数による単純平均ベース)は1.7分と利便性の高い立地であること、築20年以内の比率が78.7%であり、平均築年数(総賃貸可能面積による加重平均ベース)は14.1年とオフィス系REIT保有オフィス平均(20.2年)に比べて築年数が浅いこと、総賃貸可能面積5,000㎡以上の比率が95.4%と高く、平均総賃貸可能面積(物件数による単純平均ベース)は11,247㎡とオフィス系REIT保有オフィス平均(8,793㎡)に比べて大型であることの3つの特性を有しており、競争力の高い優良オフィスビルからなる質の高いポートフォリオとなっています。

<ポートフォリオの状況(2017年3月期末時点)>

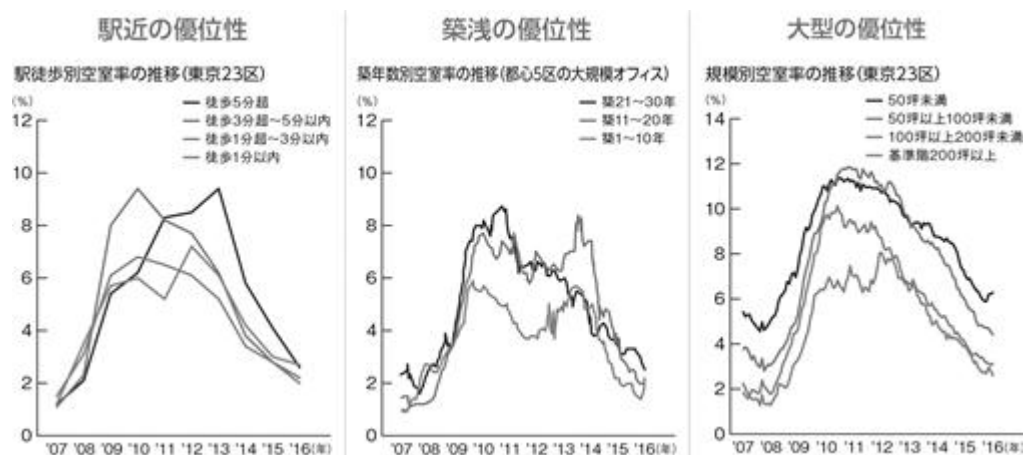


(注) 上記各比率は、取得価格をベースに算出しています。

<「近」「新」「大」の優位性>

本投資法人が投資対象の選定にあたって重要視する「近」「新」「大」の各要素は、オフィスマーケットにおけるオフィスビル空室率の高低に比較的大きな影響を与えると本投資法人は考えています。

特に、「近」(利便性の高い)の要素、すなわち駅からの徒歩分数が空室率に与える影響は大きく、駅徒歩5分以内の物件と5分超の物件では空室率に差が見られるため、駅近であることの優位性は大きいものと本投資法人は考えています。一方で、「新」(築年数が浅い)の要素が空室率に与える影響はさほど大きな差が見られず、「大」(大型)の要素については、基準階貸室面積が100坪以上の物件と100坪未満の物件で空室率に大きな差が見られます。



(出所) 駅徒歩別空室率の推移については、シービーアールイー株式会社。築年数別空室率の推移については、三幸エーステート株式会社「オフィスマーケットレポート 2016年3月号東京都心5区(大規模ビル)」を基に本資産運用会社が作成。規模別空室率の推移については、三幸エーステート株式会社。

(注1) 駅徒歩別空室率の推移は、東京23区にある延床面積1,000坪以上の賃貸用ビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。

(注2) 築年数別空室率の推移及び規模別空室率の推移における「空室率」とは、空室率調査時点での貸室総面積に対する空室(現空面積:調査時点で公開募集されている空室面積のうち即入居可能な面積)の割合をいいます。

(注3) 都心5区の大規模オフィスとは、千代田区、中央区、港区、新宿区又は渋谷区に所在する基準階貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。

(注4) 規模別空室率の推移のグラフにおける規模分類は、基準階1フロアの面積を基準としています。

本投資法人は、優良オフィスビルへの厳選投資を継続していく方針ですが、収益安定化のためには資産規模の拡大も必要であると考えており、不動産売買市場における厳しい物件の取得競争が続く中、従来の取得方針に固執するあまり、外部成長の停滞が継続することが必ずしも投資主価値の向上に繋がらないという考えのもと、従来の取得方針について一部柔軟化した運用を行っています。具体的には、「近」については、利便性の高い立地(三大都市圏及び政令指定都市をはじめとした主要都市の駅近物件)という従来の投資方針を堅持しますが、「新」については、好立地で競争力のある物件であれば築20年以上であっても取得を検討する方針に柔軟化し、「大」についても、従来は大型のオフィスビル(基準階貸室面積200坪以上)を主たる検討対象としていたところ、中型オフィスビル(基準階貸室面積100坪以上)についても取得を検討する方針へと柔軟化しています。これら一連の柔軟化を通じ、今後も引き続き物件クオリティを重視しつつ、収益安定化のための資産規模拡大も追求していく方針です。

< 取得方針の一部柔軟化イメージ >



< 新規取得物件 : 明治安田生命大阪御堂筋ビル >

本物件は、明治安田生命保険相互会社が開発・保有するプライム立地に所在するハイグレードオフィスビルであって、共有持分50%の取得によりスポンサーと共同保有で運用しています。本物件は、最寄駅直結、築年数15.8年、基準階貸室面積481坪であり、本投資法人が重要視する「近」「新」「大」の要素を備えた物件であると本投資法人は考えています。

< 特徴 >

- ・ 淀屋橋エリアの中心に立地：大阪の伝統的な金融街である「淀屋橋エリア」の中心に立地
- ・ 駅直結のハイグレードオフィスビル：淀屋橋駅直結で御堂筋沿いに立地する免震構造を備えたハイグレードオフィスビル
- ・ 賃料アップサイドの期待：現行賃料が想定新規成約賃料（後記「質の高いポートフォリオによる内部成長の継続」で定義します。）よりも低く、今後のアップサイドが期待可能

< 物件の概要 >

所在地	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」直結 京阪本線「淀屋橋駅」徒歩4分
取得価格	9,200百万円
鑑定評価額	9,590百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	99.9%
規模	地上14階、地下3階
延床面積	32,997.60㎡(建物全体)
総賃貸可能面積	8,717.43㎡(本投資法人持分)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
竣工、築年数	2001年7月、15.8年
テナント数	15社

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

<スペック>

- ・基準階貸室面積481坪の無柱構造・天井高2,800mmであり、幅広いニーズに対応可能
- ・御堂筋沿いでは希少な車寄せを有し、免震構造を備えた競争力の高い物件



<地域特性>

日本銀行、大阪市役所、大手金融機関、大手企業等が多く所在する伝統的なオフィス街「淀屋橋エリア」の中心に立地しています。

<大阪エリアにおける主要オフィスエリアとオフィスストック量>



<淀屋橋駅直結の好立地>

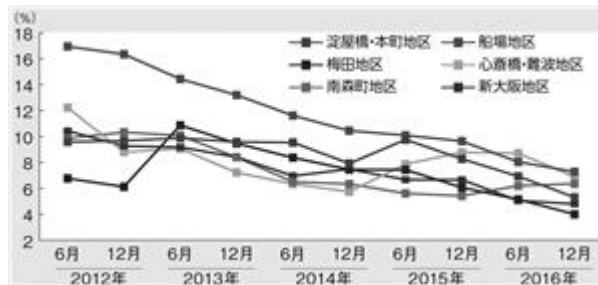


<マーケット動向>

本物件が所在する淀屋橋・本町地区は、空室率が低位で推移し、直近においても低下傾向が継続しています。

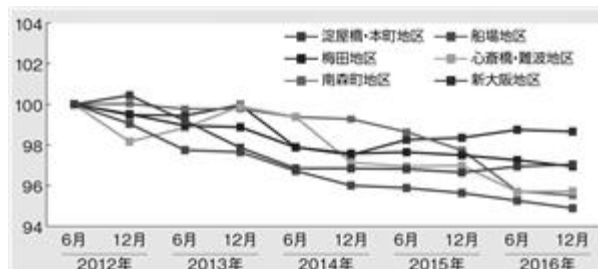
また、淀屋橋・本町地区の賃料は2014年6月以降上昇傾向にあり、賃料アップサイドが見込まれます。延床面積5,000坪以上かつ築20年未満である本物件は希少なスペックを持つ物件であり、今後の大阪エリアにおけるオフィスビル供給量も限定的であると本投資法人は考えています。

<大阪ビジネス地区の空室率の推移>



(出所) 三鬼商事株式会社

<大阪ビジネス地区の賃料単価の推移>



(出所) 三鬼商事株式会社

(注) 2012年6月の賃料単価を100として指数化した推移を表しています。

<本物件の希少性>

大阪市内のオフィスビル全1,712棟のうち、延床面積5,000坪以上かつ築20年未満の物件は58棟、全体の3.4%のみであり、高い希少性を有しています。



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「[大阪市] オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」を基に本資産運用会社が作成

<新規取得物件 : 品川シーサイドウエストタワー>

本物件は、三菱グループ企業がメインテナントとして入居し、本社として使用するハイグレードの大規模オフィスビルであり、本投資法人と明治安田生命保険相互会社が共同(50%:50%)で投資し、運用しています。本物件は、最寄駅徒歩1分、築年数12.7年、基準階貸室面積434坪と、本投資法人が重要視する「近」「新」「大」の要素を備えた物件であると本投資法人は考えています。

<特徴>

- ・高い交通利便性を誇る大型再開発エリアに所在：最寄駅から徒歩1分であり、品川駅・羽田空港へのアクセスも良好
- ・高い制震性能を備えた大規模オフィスビル：大型の基準階貸室面積(434坪)を有し、無柱空間のためレイアウトの自由度も高い
- ・大型商業施設等、併設施設の充実度も魅力的：品川シーサイドフォレスト内に立地し、オフィス環境をサポートする様々な施設が集積

<物件の概要>

所在地	東京都品川区東品川四丁目12番2号
最寄駅	りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分 京浜急行線「青物横丁駅」徒歩8分
取得価格	12,000百万円
鑑定評価額	12,650百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	89.4%
規模	地上18階、地下1階
延床面積	38,645.33㎡(建物全体)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡(本投資法人持分)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
竣工、築年数	2004年8月、12.7年
テナント数	5社

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

<スペック>

- ・基準階貸室面積434坪の無柱構造・天井高2,700mmであり、幅広いニーズに対応可能
- ・ハニカムダンパーを採用した高い制震性能

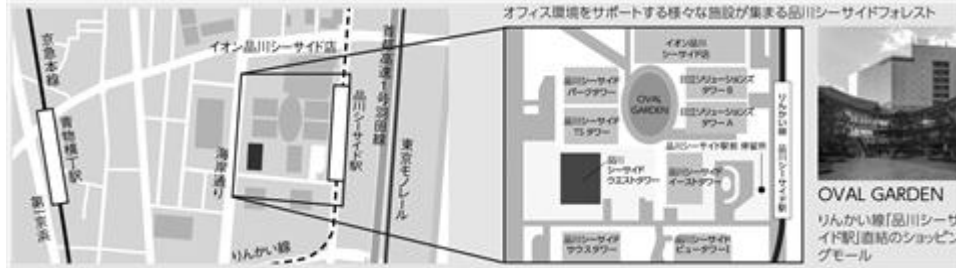


< 地域特性 >

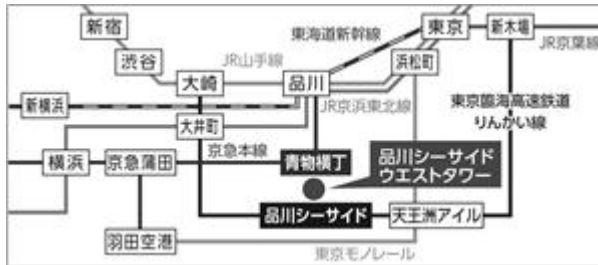
高い交通利便性を有し、IT、メーカー等本社、大企業バックオフィス等、オフィス需要が旺盛なエリアに所在しています。また、新幹線停車駅であり、将来的にはリニア新幹線の起点となる品川駅及び羽田空港への良好なアクセスを有しています。さらに、東京臨海高速鉄道りんかい線（以下「りんかい線」といいます。）はJR埼京線との相互直通運転を行っており、特にJR山手線西側へスピーディーなアクセスが可能です。

< 最寄駅徒歩1分の好立地 >

< 品川シーサイドフォレストの全体像 >



< 主要ターミナル駅及び空港へのアクセス >



< 品川シーサイドフォレストにおける最近の本社入居事例 >

会社名	物件名	入居時期
大手携帯通信機メーカー	TSタワー	2016年2月入居
大手介護施設運営企業	イーストタワー	2016年4月入居
欧州系自動車会社日本法人	パークタワー	2016年10月入居
上場ゴルフ場運営企業	パークタワー	2016年10月入居

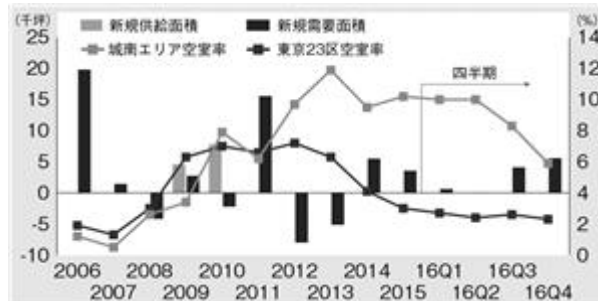
（注）本物件を除きます。

<マーケット動向>

本物件が所在する城南エリアは、2011年以降のオフィスビルの供給が限定的であり今後の継続的な需要が見込まれます。

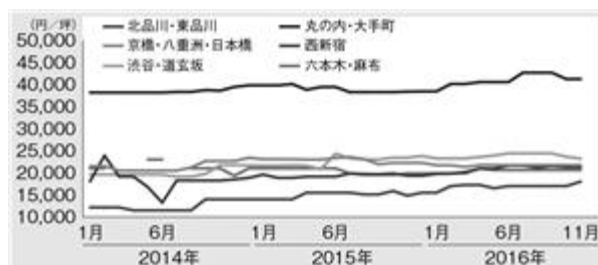
また、都心部と比べると賃料が割安な水準にあることから、使用面積が大きくコスト面を重視しつつ、BCP対応が可能なハイグレードビルを求める企業に対して訴求力を有するエリアであり、足許の賃料水準は上昇傾向にあります。

<城南エリアにおけるオフィスビルの需給バランス・空室率推移>



(出所) シービーアールイー株式会社

<東京のオフィスビルのエリア別賃料推移の比較>



(出所) 三幸エステート株式会社

(注) 2014年3月、4月、7月の六本木・麻布地域のデータはありません。

スポンサーとの更なる連携強化

<スポンサー等との連携>

本資産運用会社は以下に示すとおり、多岐にわたる株主で構成されています。前記「(1)本投資法人の概要 本投資法人の特徴」に記載のとおり、本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーは、明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び近鉄グループホールディングス株式会社の4社であり、各スポンサーが属する3つのスポンサーグループが有する不動産・金融分野におけるノウハウを最大限に活用した安定的な運用を行っています。また、森ビル株式会社は、スポンサーとは異なり、本資産運用会社への非常勤取締役派遣などの人的関係は無いものの、本資産運用会社の主要株主の1社であり、本投資法人に対して物件を供給した実績を有しています。各スポンサーグループ、本資産運用会社の株主構成及びスポンサー・主要株主との具体的な関係は以下のとおりであり、スポンサーからの物件供給とスポンサーとの共同投資による収益安定化を企図した資産規模の拡大への取組みを行うとともに、共同運用によるリーシングを含めた内部成長力の強化等を通じて、各スポンサーからのサポートやスポンサーグループのノウハウを最大限に活用し、中長期的な観点での本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益を確保する運用を目指します。

3つのスポンサーグループ



本資産運用会社の株主構成

株主名	出資比率
明治安田生命保険グループ	
明治安田生命保険相互会社	10.0%
明治安田システム・テクノロジー株式会社	4.9%
三菱UFJフィナンシャルグループ	
株式会社三菱東京UFJ銀行	5.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5.0%
三菱UFJリース株式会社	4.9%
近鉄グループ	
近鉄グループホールディングス株式会社	10.0%
近鉄保険サービス株式会社	4.9%
森ビル株式会社	10.0%
森喜代株式会社	4.9%
株式会社三菱総合研究所	3.8%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	3.8%
株式会社八十二銀行	3.8%
株式会社常陽銀行	3.8%
株式会社足利銀行	3.8%
株式会社静岡銀行	3.8%
株式会社千葉銀行	3.8%
株式会社百五銀行	3.8%
株式会社山形銀行	2.0%
株式会社十六銀行	2.0%
株式会社南都銀行	2.0%
株式会社百十四銀行	2.0%
株式会社伊予銀行	2.0%
合計22社	100.0%

スポンサー・主要株主との関係

株主名	スポンサー				主要株主
	明治安田生命保険相互会社	株式会社三菱東京UFJ銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	近鉄グループホールディングス株式会社	
本投資法人との関係	物件供給、共同投資・共同運用、ローン拠出	ローン拠出	ローン拠出、物件紹介、一般事務受託ほか	物件供給	物件供給、不動産管理受託
本資産運用会社との関係	非常勤取締役派遣、出向社員派遣	非常勤取締役派遣、出向社員派遣	非常勤取締役派遣	非常勤取締役派遣、出向社員派遣	—

(注)上記は、本書の日付現在の情報を記載しています。「本投資法人との関係」はこれまでの実績を含みます。

< 外部成長における物件取得ルート >

本投資法人が本書の日付現在で保有する物件の取得ルートは、スポンサー・主要株主ルートが計5物件、取得価格の合計820億円で全体の44.9%、本資産運用会社の独自ルートが計6物件、取得価格の合計1,004億円で全体の55.1%となっており、多様な物件取得ルートを活用して厳選投資を実施してきました。新規取得物件に関しても、明治安田生命大阪御堂筋ビルはスポンサーである明治安田生命保険相互会社による開発物件の取得であり、品川シーサイドウエストタワーは本資産運用会社の独自ルートを活用した取得となっています。品川シーサイドウエストタワーは明治安田生命保険相互会社との共同投資であり、いずれの物件も取得後においては明治安田生命保険相互会社との共同運用となり、本資産運用会社とスポンサーの運用ノウハウの結集による収益向上・収益安定化の追求が可能な物件であると本投資法人は考えています。

< 外部成長における物件取得ルート >

	既存物件				新規取得物件
スポンサー・ 主要株主ルート					
	計5物件 820億円(構成割合:44.9%)				
独自ルート					
	計6物件 1,004億円(構成割合:55.1%)				

(注1) 上記は、本書の日付現在の情報を記載しています。

(注2) 「既存物件」とは、本書の日付現在で保有する物件のうち、新規取得物件を除く9物件をいいます。以下、同じです。

< インベストメント・パートナーとの連携による外部成長 >

本投資法人は、以下に示すように、スポンサーの1社である明治安田生命保険相互会社が開発した物件の取得やその後の共同運用（明治安田生命さいたま新都心ビル）、スポンサーとの共同投資とその後の共同運用（アーキヒルズ 仙石山森タワー）といった実績を有しており、新規取得物件においても、それぞれスポンサーとの連携が発揮された外部成長となっていることに加え、その後の内部成長が期待できる取得戦略となっています。

< 具体的取組み実績 >

これまでの取組み

明治安田生命さいたま
新都心ビル

スポンサー開発物件

スポンサールートによる
取得・共同運用明治安田生命
100%保有本投資法人
50%保有明治安田生命
50%保有アークヒルズ
仙石山森タワー

主要株主ルートによる取得

スポンサーとの
共同投資・共同運用森ビル
出資会社
保有

森ビル他保有

明治安田生命
7フロア保有本投資法人
2フロア保有

森ビル他保有

< 具体的取組み実績 >



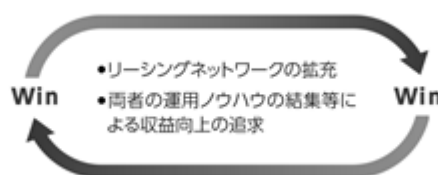
< 本投資法人とインベストメント・パートナーとのWin-Win関係に基づく成長 >

本投資法人のスポンサーの1社である明治安田生命保険相互会社は、本投資法人との連携により優良不動産の投資機会を多様化することができ、収益安定化のために資産規模拡大を志向する本投資法人とは、互いにインベストメント・パートナーとしてWin-Win関係にあるものと本投資法人は考えています。

具体的には、本投資法人にとって、インベストメント・パートナーとの連携は、大きく分けて2つのメリットがあると考えています。1つは、外部成長面において、インベストメント・パートナーと共同投資を行うことにより、リスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求することが可能となり、物件数及び資産規模の拡大による分散が図られ、収益の安定化に繋がるというメリットです。もう1つは、内部成長面において、両者の持つ多様なネットワークを活用してリーシングを推進できること及び両者の運用ノウハウの結集や人的資源の活用を通じて、保有資産の収益向上の追求が可能になり、内部成長力の強化に繋がるというメリットです。

本投資法人は今後も、明治安田生命保険相互会社を含むスポンサー各社と連携し、継続的な成長を目指します。

収益安定化のための資産規模拡大



優良不動産の投資機会多様化

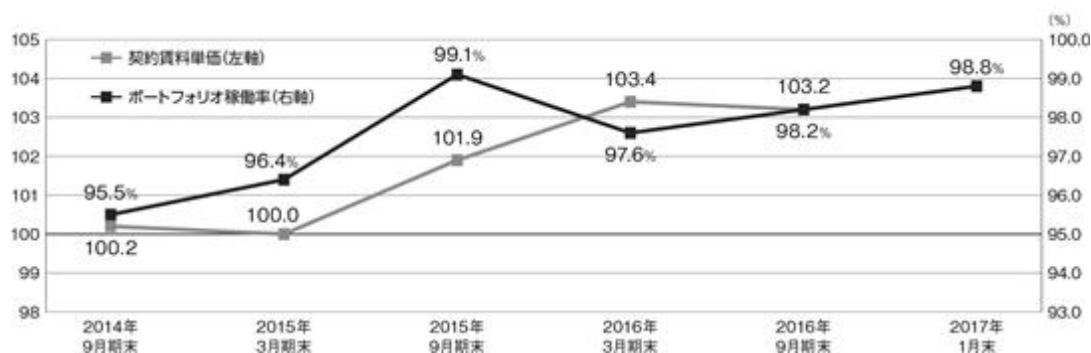


質の高いポートフォリオによる内部成長の継続

本投資法人は、「近」「新」「大」の優良オフィスビルにより構築されたポートフォリオの質、競争力の高さを背景として、既存物件につき、内部成長の実現が継続している状況です。

2015年3月期以降、契約賃料単価（共益費を含む）が上昇基調で推移し、ポートフォリオ稼働率も高位安定状態にあると考えます。また、既存物件に係る賃料改定（共益費を除く）については、2015年3月期以降、増減合算で賃料増額改定を5期連続で実現しており、着実に継続的な内部成長を実現しています。具体的には、2016年9月期末の契約賃料単価（共益費を含む）は2015年3月期末対比で3.2%上昇、2017年1月末時点のポートフォリオ稼働率は98.8%と高水準にあることに加え、2017年3月期には増減合算で平均増額率8.7%の賃料改定を実現する見込みです。

< 契約賃料単価及びポートフォリオ稼働率の推移 >



(注1) 「契約賃料単価」は、各期末時点において有効な賃貸借契約書に記載されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合には、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額を各総賃貸面積で除して算出した単価を、2015年3月期末の単価を100として指数化したものです。

(注2) 「ポートフォリオ稼働率」は、各期末時点におけるポートフォリオ全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載したものです。なお、2017年1月末時点の「ポートフォリオ稼働率」は、2017年1月末時点におけるポートフォリオ全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載したものです。

< 継続的な賃料増額改定の実現 >



(注1) 「平均増額率」は、共益費を除く賃料部分に関して、該当する期において増額改定がなされた部分の改定後の賃料と改定前の賃料の差額の合計額を、増額改定がなされた部分の改定前の賃料の合計額で除して算出しています。

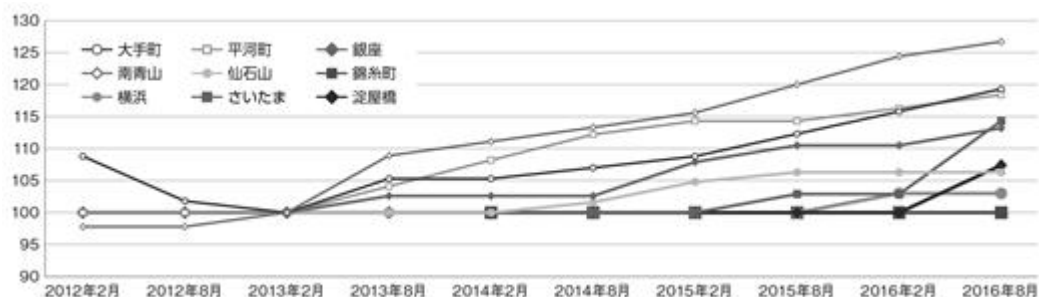
(注2) 「平均減額率」は、共益費を除く賃料部分に関して、該当する期において減額改定がなされた部分の改定後の賃料と改定前の賃料の差額の合計額を、減額改定がなされた部分の改定前の賃料の合計額で除して算出しています。

(注3) 「増減合算」は、共益費を除く賃料部分に関して、該当する期において改定がなされた部分の改定後の賃料と改定前の賃料の差額の合計額を、改定がなされた部分の改定前の賃料の合計額で除して算出しています。

(注4) 2017年3月期の「平均増額率」、「平均減額率」及び「増減合算」については、2017年1月末時点で賃料改定に関する合意がなされ、契約が締結されているものを反映しております。

< 保有物件の想定新規成約賃料の推移 >

また、足許では、以下に示すように、本投資法人が保有する物件については、都心物件のみならず、明治安田生命さいたま新都心ビル、横浜プラザビル、淀屋橋フレックスタワー等が所在する、都心以外の物件についても想定新規成約賃料の水準は上昇基調で推移しており、これらの良好なオフィス賃貸環境を背景として、引き続き、内部成長の継続を追求していく方針です。



(注1) 上記においては、大手町ファーストスクエアは「大手町」、平河町森タワーは「平河町」、銀座ファーストビルは「銀座」、TK南青山ビルは「南青山」、アーキヒルズ 仙石山森タワーは「仙石山」、アルカセントラルは「錦糸町」、横浜プラザビルは「横浜」、明治安田生命さいたま新都心ビルは「さいたま」、淀屋橋フレックスタワーは「淀屋橋」の略称で記載しています。

(注2) シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料（共益費込）を以下を基準に指数化しています。「想定新規成約賃料」とは、調査時点において対象物件に新規テナントを誘致し、フロア単位等で成約した場合に適正と考えられる賃料をいい、市場分析、類似物件の賃貸事例比較、市場精通者意見等をもとにシービーアールイー株式会社が想定したものです。想定新規成約賃料は、実際の成約賃料等を保証するものではありません。

なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中間値を基準として算出しています。

- ・錦糸町、横浜以外の物件：2013年2月時点を100
- ・錦糸町（2014年3月及び5月取得）：2014年2月時点を100
- ・横浜（2014年8月取得）：2014年8月時点を100

< ポートフォリオの質の強化に向けた取組み >

本投資法人は、ポートフォリオの質の強化に向けた取組みとしてリニューアル工事及び築年数経過物件の入替を随時行ってきました。

リニューアル工事に関して、2010年3月に当時築18.2年であった大手町ファーストスクエア（区分所有持分18階から22階）について、大規模リニューアル工事を実施いたしました。専有部リニューアル工事では、最新の空調・照明システムを導入して快適な執務空間を実現し、共用部リニューアル工事では、エレベーターホールや洗面所についてオフィスワーカーの快適性を追求するなど、テナント満足度向上に向けた取組みを実践し、物件競争力の維持・向上を図りました。

築年数経過物件の入替えに関しては、築年数が経過し、かつ競争力低下懸念のある物件を対象に売却を実施するとともに、その後2物件を取得し、ポートフォリオの競争力を向上させるべく物件入替えを実施しています。具体的には、2013年から2014年にかけて売却時築20.8年のスフィアタワー天王洲の売却と、取得時築17.1年のアルカセントラルの取得による入替えを行い、2014年に売却時築21.1年の近鉄新名古屋ビルの売却と、取得時築4.6年の横浜プラザビルの取得による物件入替えを行いました。本投資法人は、今後もポートフォリオの質の強化に向けた取組みにより、物件の競争力を維持することを通じて、内部成長を追求していく方針です。

< 具体的取組み実績 >

大手町ファーストスクエアのリニューアル工事(2010年)

- 築18.2年が経過したタイミングで専有部・共用部の大規模リニューアル工事を実施
- 最新の空調・照明システムを導入し、快適な執務空間を実現
- テナント満足度向上に向けた取組みを実践



専有部貸室(北方向)



リニューアル前



リニューアル後

エレベーターホール



リニューアル前



リニューアル後

築年数経過物件の入替え(2013年・2014年)

- 築年数が経過し、かつ競争力低下懸念のある物件を売却
- 同時に2物件を取得し、ポートフォリオの競争力を向上させるべく物件入替えを実施

事例①：スフィアタワー天王洲の売却・入替え



取得



売却

アルカセントラル
取得時：築17.1年
(取得時期：2014年3月
2014年5月)

スフィアタワー天王洲
売却時：築20.8年
(売却時期：2013年12月)

事例②：近鉄新名古屋ビル売却・入替え



取得



売却

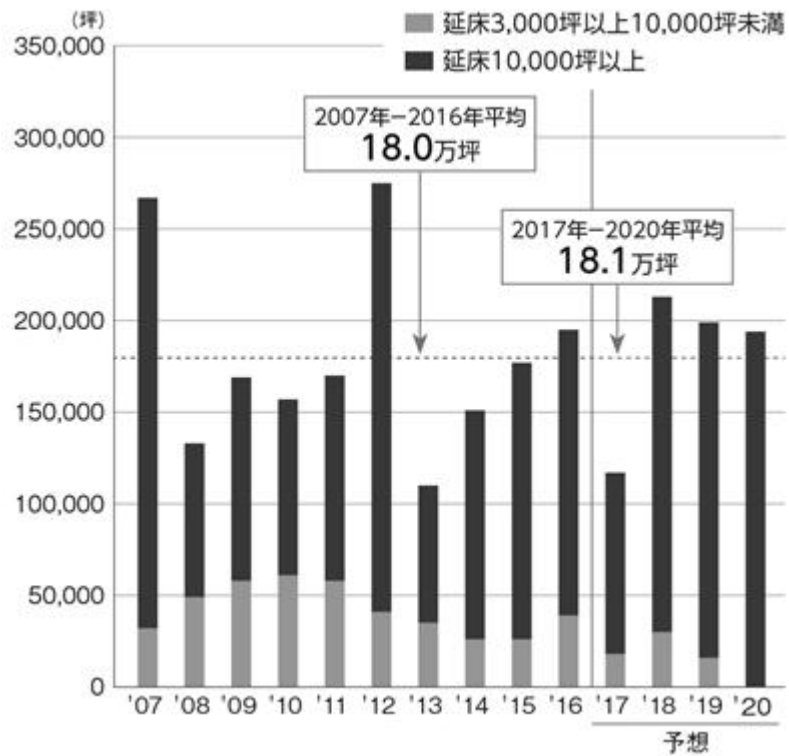
横浜プラザビル
取得時：築4.6年
(取得時期：2014年8月)

近鉄新名古屋ビル
売却時：築21.1年
(売却時期：2014年3月
2014年10月)

< オフィスビル新規供給量の推移(東京・大阪) >

本投資法人が主な投資対象としている3大都市圏の中でも最大規模を有する東京23区のオフィスビル(延床面積3,000坪以上)の新規供給量につき、2017年から2020年までの間の年平均予想は18.1万坪であり、2007年から2016年までの過去10年の年平均18.0万坪とほぼ同水準となる見込みです。一方、大阪市内のオフィスビル(延床面積3,000坪以上)の新規供給量につき、2017年から2020年までの間の年平均予想は1.7万坪であり、2007年から2016年までの過去10年の年平均3.0万坪から大きく減少する見込みです。

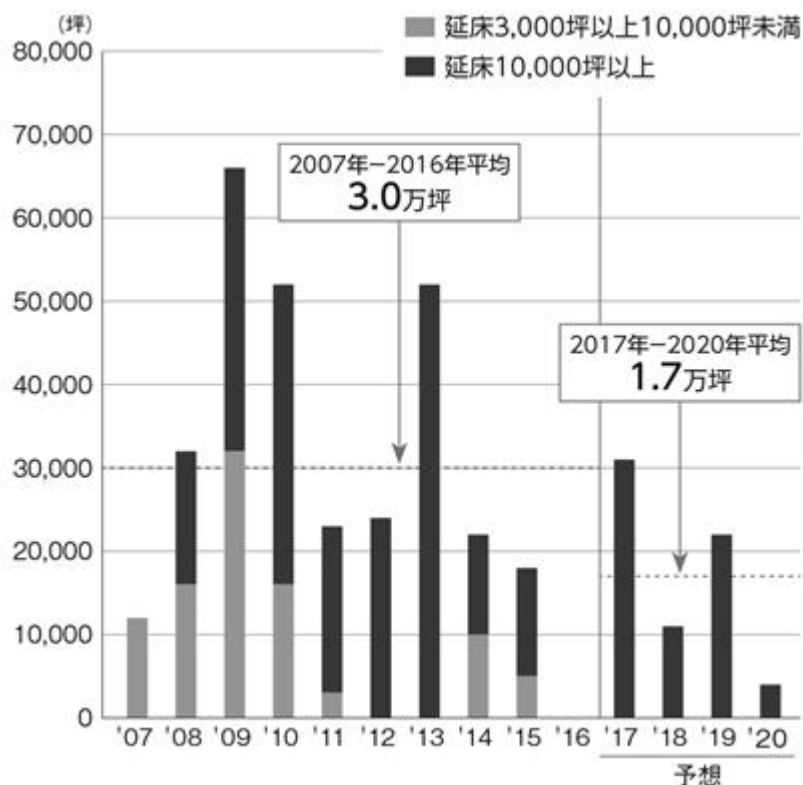
<東京23区のオフィスビル新規供給量（2007年 - 2020年）>



（出所）株式会社ザイマックス不動産総合研究所

（注）2017年以降の数値については、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が、2016年11月時点で、延床面積3,000坪以上、主な用途がオフィスである物件（原則、自社ビルを除く）を対象として、公開情報を基に、一部現地調査及び事業者ヒアリングを実施することによりオフィス賃貸面積を調査して推計しています。

< 大阪市内のオフィスビル新規供給量（2007年 - 2020年） >



（出所）株式会社ザイマックス不動産総合研究所

（注）2017年以降の数値については、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が、2016年11月時点で、延床面積3,000坪以上、主な用途がオフィスである物件（原則、自社ビルを除く）を対象として、公開情報を基に、一部現地調査及び事業者ヒアリングを実施することによりオフィス賃貸面積を調査して推計しています。

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤の維持

前記「（１）本投資法人の概要 本投資法人の特徴」に記載のとおり、本投資法人のスポンサーグループには金融機関である三菱UFJフィナンシャル・グループ及び明治安田生命保険グループが含まれており、両グループからローンの拠出をはじめとする資金調達に係るサポートなどを受けています。

これらのスポンサーからのサポートを踏まえた上で、本投資法人は、投資主価値の向上を見据え、市場動向を見極めながら、適切なLTV水準のコントロール及び平均調達コストの低減を意識した有利子負債の長期固定化や返済期限の分散化によって安定的かつ強固な財務基盤の維持・構築を目指します。

（イ） 格付の状況

本書の日付現在、信用格付業者による本投資法人の信用格付の状況は、以下のとおりであり、安定的な財務基盤に裏付けられた高い格付を有しています。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。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 AA- 格付の見直し 安定的

（注）上記格付は、本投資口に付された格付ではありません。

(ロ) 市場環境を踏まえた適切な財務運営

LTVについては、賃貸借契約の安定性、不動産市況や金融環境等を十分に考慮しつつ、投資主価値の向上を見据えて柔軟にコントロールする方針です。また、有利子負債は長期固定金利での資金調達を中心としつつ、市場環境を踏まえた適切な財務運営を行う方針であり、長期固定金利比率は本募集後では、89.5%と高い水準で推移する見込みです。

< LTV及び長期固定金利比率の推移 >



(注1) 「LTV(時価)」は、以下の計算式により算出しています。

「LTV(時価)」= 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ (各期末の貸借対照表上の総資産額 + 各期末保有物件の鑑定評価額総額 - 各期末保有物件の帳簿価額総額)

なお、本募集後の「LTV(時価)」は、前記「(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～ 公募増資による持続的な成長サイクルの再開」<本募集によるポートフォリオ及び財務数値の変化>の注記と同様に算出しております。ただし、2017年3月期末に見込まれる「LTV(時価)」の計算式は以下のとおりです。

2017年3月期末に見込まれる「LTV(時価)」= {2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(85,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円)} ÷ {2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額(169,115百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円) + 新規取得物件の2017年1月末時点の貸室の敷金・保証金総額(735百万円) + 2016年9月期末保有物件の鑑定評価額総額(175,720百万円) - 2016年9月期末保有物件の帳簿価額総額(154,120百万円) + 新規取得物件の鑑定評価額総額(22,240百万円) - 新規取得物件の取得価格総額(21,200百万円)}

(注2) 「LTV(簿価)」は、以下の計算式により算出しています。

「LTV(簿価)」= 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末の貸借対照表上の総資産額

なお、本募集後の「LTV(簿価)」は、前記「(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～ 公募増資による持続的な成長サイクルの再開」<本募集によるポートフォリオ及び財務数値の変化>の注記と同様に算出しております。ただし、2017年3月期末に見込まれる「LTV(簿価)」の計算式は以下のとおりです。

2017年3月期末に見込まれる「LTV(簿価)」= {2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(85,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円)} ÷ {2016年9月期末の貸借対照表上の総資産額(169,115百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円) + 新規取得物件の2017年1月末時点の貸室の敷金・保証金総額(735百万円)}

(注3) 「長期固定金利比率」は、各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額のうち長期固定有利子負債の占める割合をいいます。ただし、2017年3月期末及び本募集後に見込まれる「長期固定金利比率」は、以下の計算式により算出しています。

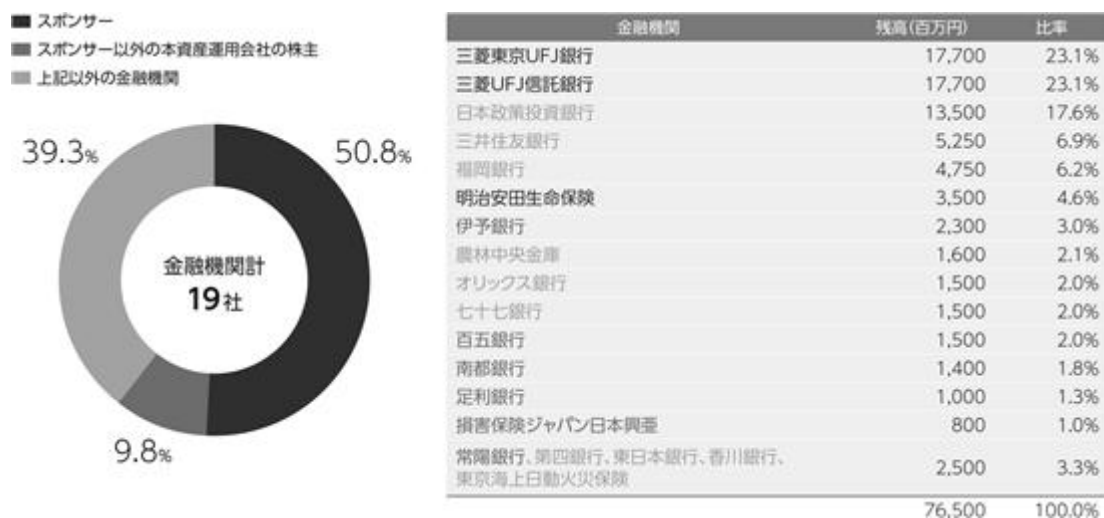
2017年3月期末に見込まれる「長期固定金利比率」= {2016年9月期末の貸借対照表上の長期固定有利子負債(75,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち長期固定有利子負債額(10,500百万円)} ÷ {2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(85,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円)}

本募集後に見込まれる「長期固定金利比率」= {2016年9月期末の貸借対照表上の長期固定有利子負債(75,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち長期固定有利子負債額(10,500百万円)} ÷ {2016年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(85,000百万円) + 新規取得物件の取得に伴う借入れによる有利子負債増加額(21,200百万円) - 新規取得物件の取得に伴う借入れのうち本募集後までの短期借入金返済見込額(10,700百万円)}

(注4) 本募集後の数値は、本募集の手取金等により新規取得物件の取得に伴う短期借入金107億円の返済を行った場合を仮定して算出した試算値を記載しています。

(八) スポンサーを中心としたレンダーフォーメーション（本募集後）

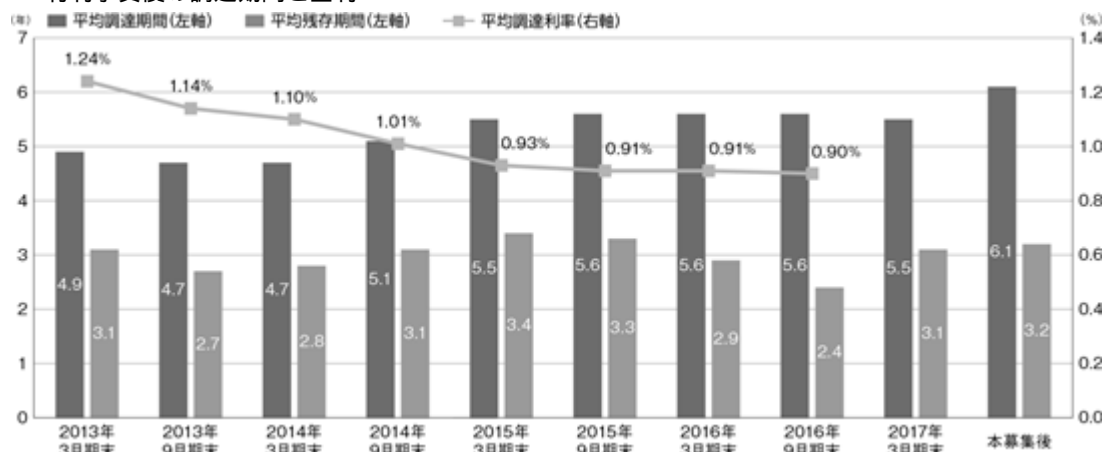
金融系スポンサーを中心として構成された安定したレンダーフォーメーションを維持しつつ長期安定的な財務基盤を構築しています。



(二) 安定的な財務基盤の構築

本投資法人は、投資主価値向上を見据え、平均調達利率の低減を実現するとともに、平均調達期間の長期化を目指すことにより、財務安定性の向上を目指します。

< 有利子負債の調達期間と金利 >



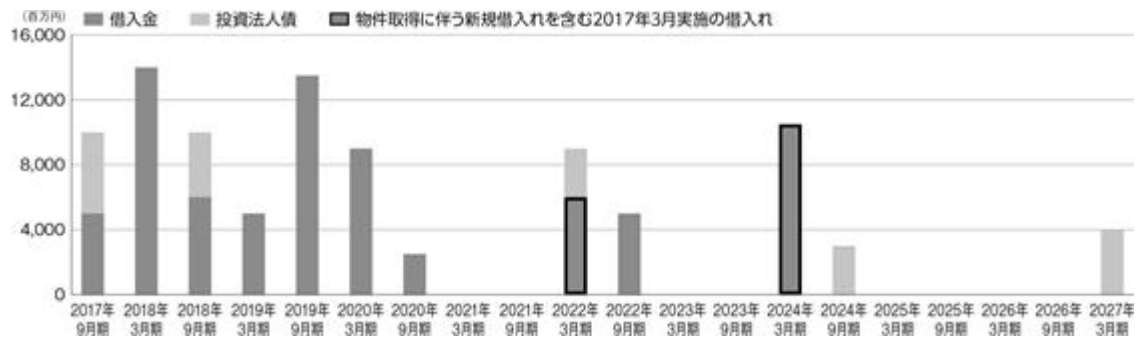
(注1) 「平均調達期間」は、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、各期末時点又は本募集後における残高で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均残存期間」は、各有利子負債の各期末時点又は本募集後における返済期限までの期間を、各期末時点又は本募集後における残高で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、本募集後の平均残存期間の計算においては、新規取得物件の取得に伴う借入金のうち、短期借入金107億円の返済時期を2017年5月末と仮定しています。

(注3) 「平均調達利率」は、各有利子負債の各期末時点における利率(年率)を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 有利子負債の返済期限の分散状況（本募集後）

本募集後における本投資法人の返済期限別有利子負債の状況は以下のとおりです。今後も、有利子負債の返済期限については適切な分散を図り、財務の安定性向上に努めます。



(ヘ) 返済期限の近い有利子負債一覧（本募集後）

2017年9月期及び2018年3月期に返済期限を迎える比較的高利率の有利子負債については、投資主価値向上に資するべく、リファイナンスに取り組むことを考えています。

対象期	種別	返済-償還期限	金額	利率	期間-年限
2017年9月期	長期固定金利借入	2017年9月	5,000百万円	1.54995%	6.9年
	投資法人債	2017年9月	5,000百万円	1.59%	7.0年
2018年3月期	長期固定金利借入	2018年2月	4,000百万円	1.91808%	7.0年
	長期変動金利借入	2018年3月	10,000百万円	0.28000% ^(注1)	3.7年

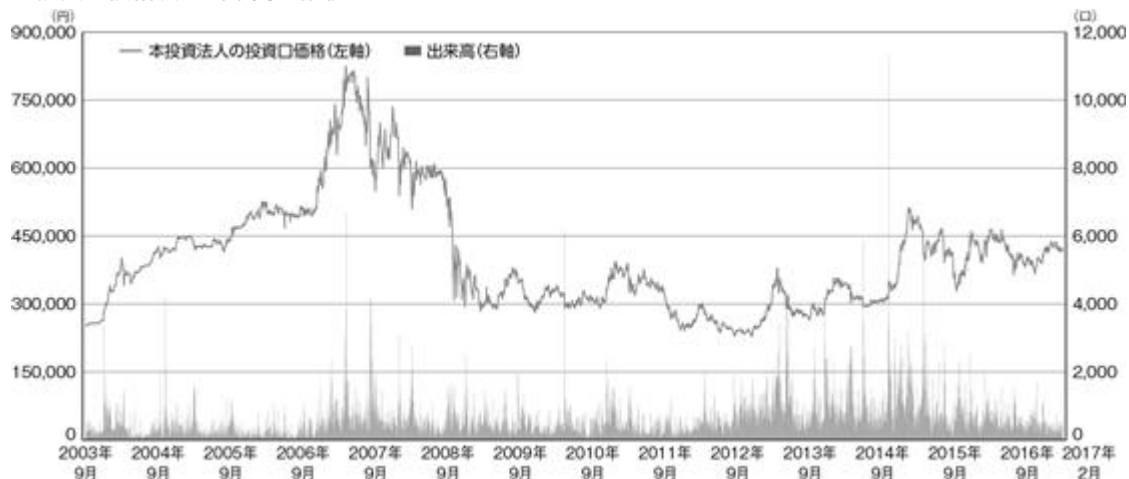
(注1) 借入金利率の適用期間は2016年12月31日から2017年1月31日までとなっています。

(注2) 本投資法人の有利子負債のうち2018年3月期までに返済期限が到来するものを記載しています。

その他

2003年9月25日から2017年2月28日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び出来高の推移は以下のとおりです。

< 投資口価格及び出来高の推移 >



(出所) 東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注) 本投資法人は、2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。上表では、2014年3月26日以前の投資口価格について、2で除した数値（端数切り捨て）を投資口価格として表示しています。

2 投資対象

(1) 新規取得物件の概要

本投資法人は、新規取得物件として、2017年3月24日付で「明治安田生命大阪御堂筋ビル」の共有持分50%及び「品川シーサイドウエストタワー」の信託受益権の準共有持分50%を取得しました。新規取得物件の概要は以下のとおりです。

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	テナント 総数 (注3)	取得年月日
その他 東京都内 23区	7	品川シーサイドウエストタワー（準共有持分50%）	東京都 品川区	12,000	12,650	5	2017年3月24日
その他 3大 都市圏	10	明治安田生命大阪御堂筋ビル（共有持分50%）	大阪府 大阪市 中央区	9,200	9,590	15	2017年3月24日
合計（2物件）				21,200	22,240	20	

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

(注2) 各新規取得物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は2017年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2017年1月31日現在における各新規取得物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。ただし、明治安田生命大阪御堂筋ビルの「テナント総数」については、2017年1月31日現在の実績値に、取得日に締結した明治安田生命保険相互会社との賃貸借契約の内容を反映して算出しています。

(注4) 各新規取得物件の売主は以下のとおりであり、当該売主は本投資法人の利害関係人等には該当しません。

物件番号	物件名称	売主
7	品川シーサイドウエストタワー	S S T ウエスト特定目的会社
10	明治安田生命大阪御堂筋ビル	明治安田生命保険相互会社

(2) 各新規取得物件の概要

新規取得物件に関する個別の概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお記載内容は、原則として、2017年3月24日現在の情報を基準としています。

新規取得物件の概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「所在地(住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。 ・「用途地域」については、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。)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。 ・「用途」については、登記簿上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。 ・「PM(プロパティ・マネジメント)会社」については、当該物件について、不動産管理業務を受託している会社を記載しています。
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> ・2017年1月31日現在の情報に基づいて記載しています。 ・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして延べテナント数を記載しています。 ・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しています。 ・「賃料合計(月額)」は、2017年1月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料(共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料)の合計額を百万円未満を切捨てて記載しています。 ・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しています。
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"> ・「鑑定評価額」については、記載期日における大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しています。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・特記事項の記載については、投資対象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、原則として次の分類により記載しています。 <p>「不動産に関する行政法規」、「共有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」</p>

<新規取得物件 物件名称 品川シーサイドウエストタワー>

新規取得物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川四丁目12番2号 (地番) 東京都品川区東品川四丁目101番2			
土地	所有形態	所有権 (信託受益権の準共有持分 50%)	用途地域	準工業地域
	面積	全体敷地面積 5,935.08㎡	容積率/建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権(信託受益権の準共有持分50%)	用途	事務所・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 38,645.33㎡	建築時期	2004年8月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	鹿島建設株式会社
	PML値	2.1%	長期修繕費用見積 (注1)	67,140千円/12年 (年平均5,595千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社			
賃貸借の概況(2017年1月31日現在)			取得年月日及び取得価格	
テナント総数	5	取得年月日	2017年3月24日	
総賃貸可能面積(注1)	12,255.39㎡	取得価格(注3)	12,000百万円	
総賃貸面積(注1)	10,959.71㎡	取得時の鑑定評価額		
賃料合計(月額) (注1)(注2)	58百万円	価格時点	2017年2月1日時点	
稼働率	89.4%	鑑定評価額(注4)	12,650百万円	
<p>(注1) 本投資法人が取得した持分50%相当の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 契約更新時に2017年1月31日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を2017年1月31日現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計(月額)は、51百万円です。</p> <p>(注3) 取得資産(土地建物全体の50%相当)の金額を記載しています。</p> <p>(注4) 取得資産(土地建物全体の50%相当)に対する大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額を記載しています。</p>				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》</p> <p>本物件は、東品川四丁目地区地区計画区域、再開発促進地区のA街区に該当しており、一団地認定(建築基準法(昭和25年法律第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。)第86条)により、建築物等の用途や形態又は色彩その他意匠等の制限が付されたうえ容積率が約300%緩和され建設されております。</p> <p>《共有者との取り決め》</p> <p>1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。</p> <p>2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、建物賃借人であるテナント5社と普通借家契約を締結しております。</p>				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
報告書日付	2017年2月28日
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	67,140千円（注）

（注）本投資法人が取得した持分50%相当の数値を記載しております。

地域特性・物件特性
<p>シーピーアールイー株式会社作成の2017年2月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ りんかい線「品川シーサイド」駅至近に位置するビルである。りんかい線は臨海エリア方面だけでなく、JR「大崎」駅からJR埼京線に乗り入れており、「渋谷」駅まで14分、「新宿」駅まで20分といずれもダイレクトにアクセスが可能である。そのため、臨海エリアに通じている路線の中では、通勤だけでなく、ビジネス上も利便性が比較的高いものと考えられる。 ・ 「品川シーサイド」駅から東京モノレール「羽田空港第1ビル」駅、「羽田空港第2ビル」駅まではいずれも30分以内（乗り換え時間含む）、徒歩8分の距離にある京急「青物横丁」駅からは「羽田空港国際線ターミナル」駅まで17分、「羽田空港国内線ターミナル」駅まで19分でアクセス可能。また、「品川シーサイド」駅からは直行バスによって「羽田空港第1ターミナル」駅まで16分（渋滞などを考慮せず）でアクセス可能となっており、都心と比較して羽田空港へのアクセスに優れている。 ・ 「大崎」駅まではりんかい線で5分に位置しており、また「品川」駅まで11分、「新橋」駅まで19分、「東京」駅まで22分と、「大崎」駅で乗り換えることでJR山手線東側の主要駅に概ね20分程度以内でアクセスが可能である。 ・ 対象不動産が所在する「品川シーサイドフォレスト」は一体開発された街区であるため、業務機能以外に便利施設が配置されており、機能性が高くなっている。特に街区内には「イオン 品川シーサイド店」を中心に店舗が集積しているため、昼食等の利便性は他の郊外に所在するビルと比較すると充実している。 ・ 「品川シーサイド」駅以外に京急本線「青物横丁」駅まで徒歩8分の位置に所在している。「青物横丁」駅は特急停車駅のため、「京急川崎」駅まで3駅13分、「横浜」駅まで5駅22分で、神奈川県方面にもアクセスが可能である。 ・ 対象不動産は2004年竣工のビルである。「東品川」ゾーンの平均竣工年は1995年である。特に「天王洲アイル」に所在するビルはいずれも90年代前半から半ばの竣工であり、対象不動産の優位性は高い。 ・ 設備水準はゾーン別空調、天井高2,700mm、OAフロア（100mm）、床荷重300kg/m²（一部500kg/m²）、自動調光システム、コンセント容量50VA/m²（75VAまで増設可）であり、テナントがオフィスビルに求める設備水準を満たしている。

取得先の概要	
商号	S S Tウエスト特定目的会社
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号汐留シティセンター10階
代表者	取締役 ケン・チャン・チェン・ウェイ 取締役 鬼丸 真一
資本金	特定資本金の額 69億10万円
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	なし

（鑑定評価書の概要）

物件名称	品川シーサイドウエストタワー
鑑定評価額	12,650,000千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	12,650,000千円	準共有持分50.0%相当額
直接還元法による価格	12,700,000千円	準共有持分50.0%相当額
運営収益	778,077千円	-
可能総収益	819,789千円	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	41,711千円	対象不動産の競争力、市場環境等を踏まえて査定
運営費用	247,429千円	-
維持管理費	78,974千円	業務委託契約内容、過去実績及び類似事例に基づき査定
水道光熱費	81,168千円	過去実績及び類似事例に基づき査定
修繕費	6,165千円	ERの修繕費を参考に類似不動産の水準に基づき査定
PMフィー	7,343千円	予定報酬に基づき査定
テナント募集費用等	3,920千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	65,602千円	平成28年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき査定
損害保険料	2,055千円	建物再調達価格を考慮し査定
その他費用	2,200千円	過去実績の推移に基づき査定
運営純収益 (NOI = -)	530,647千円	-
一時金の運用益	4,604千円	近時における金融資産の収益率等に基づき査定
資本的支出	15,002千円	ERの資本的支出を参考に類似不動産の水準に基づき査定
純収益 (NCF = + -)	520,249千円	-
還元利回り	4.1%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	12,600,000千円	準共有持分50.0%相当額
割引率	3.9%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	11,850,000千円	準共有持分50.0%相当額
土地比率	72.5%	-
建物比率	27.5%	-

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

一棟全体の価格を求めたうえで、準共有持分50%を乗じて、鑑定評価額（各準共有者が取得予定の持分価格）を求めた。なお、規模、総額等を考慮すると、準共有による増減価及び利回りへの影響はないと判断した。

<新規取得物件 物件名称 明治安田生命大阪御堂筋ビル>

新規取得物件の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 (地番)大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番、高麗橋四丁目56番3			
土地	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 2,992.26㎡	容積率/建ぺい率	1000% / 80%
建物	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 32,997.60㎡	建築時期	2001年7月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店一級建築 士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	0.5%	長期修繕費用見積 (注1)	290,480千円/12年 (年平均24,206千円)
PM会社	明治安田ビルマネジメント株式会社			
賃貸借の概況(2017年1月31日現在)		取得年月日及び取得価格		
テナント総数(注1)	15	取得年月日	2017年3月24日	
総賃貸可能面積 (注1)(注2)	8,717.43㎡	取得価格(注3)	9,200百万円	
総賃貸面積 (注1)(注2)	8,709.92㎡	取得時の鑑定評価額		
賃料合計(月額) (注1)(注2)	42百万円	価格時点	2017年2月1日	
稼働率(注1)	99.9%	鑑定評価額(注4)	9,590百万円	
(注1)本投資法人が取得した持分50%相当の数値を記載しています。 (注2)2017年1月31日現在の実績値に、取得日に締結した明治安田生命保険相互会社との賃貸借契約の内容を反映して算出しています。 (注3)取得資産(土地建物全体の50%相当)の金額を記載しています。 (注4)取得資産(土地建物全体の50%相当)に対する株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額を記載しています。				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》</p> <p>本物件は、総合設計制度(建築基準法第59条の2)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約79%緩和され建設されております。</p> <p>《共有者との取り決め》</p> <p>1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。</p> <p>2. 他の共有者と本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められています。</p> <p>《賃貸借の概況について》</p> <p>本物件については、建物賃借人であるテナント15社と定期借家契約を締結しております。</p>				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
報告書日付	2017年2月28日
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	290,480千円（注）

（注）本投資法人が取得した持分50%相当の数値を記載しております。

地域特性・物件特性
<p>シーピーアールイー株式会社作成の2017年2月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産は大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅直結、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩約4分の御堂筋沿いに所在する。 大阪の主要道路である御堂筋に面し、最寄駅から風雨に晒されることなくアクセスが可能である。 対象不動産は2001年竣工のビルである。「淀屋橋」ゾーンにおいては90年代の竣工が多く、2000年以降竣工のビルは限定され希少性が高い。特に御堂筋沿いにおいては、築年数の経過したビルが多いことから、対象不動産の優位性は高い。 設備水準はゾーン別空調、天井高2,800mm、OAフロア（100mm）、床荷重500kg/m²（一部800kg/m²）、自動調光システム、コンセント容量50VA/m²（75VAまで増設可）であり、新築オフィスビルにも引けを取らない高い設備水準を有している。 対象不動産の西側エントランスには車寄せが敷設されている。当該規模のビルにおいて車寄せのある仕様は少なく、オフィスビル選定の際には好印象となり得る。

取得先の概要	
商号	明治安田生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
取締役	取締役 代表執行役社長 根岸 秋男
資本金	830,000百万円（「基金（基金償却積立金を含む）」を記載、2016年9月30日現在）
主な事業の内容	生命保険業
本投資法人との関係	<p>本資産運用会社の株主に該当します（出資割合10.0%）。</p> <p>本資産運用会社の非常勤取締役1名、出向社員1名の派遣元企業に該当します。</p> <p>本投資法人の貸付人、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当しません。</p> <p>本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p>

（鑑定評価書の概要）

物件名称	明治安田生命大阪御堂筋ビル
鑑定評価額	9,590,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	9,590,000千円	共有持分50.0%相当額
直接還元法による価格	9,850,000千円	共有持分50.0%相当額
運営収益	632,837千円	-
可能総収益	671,033千円	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	38,195千円	対象不動産の競争力、市場環境等を踏まえて査定
運営費用	231,043千円	-
維持管理費	61,439千円	業務委託契約内容、過去実績及び類似事例に基づき査定
水道光熱費	54,774千円	過去実績及び類似事例に基づき査定
修繕費	9,400千円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	9,008千円	予定報酬に基づき査定
テナント募集費用等	5,009千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	89,367千円	平成28年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき査定
損害保険料	1,410千円	類似事例等に基づき査定
その他費用	632千円	過去実績の推移に基づき査定
運営純収益 (NOI = -)	401,794千円	-
一時金の運用益	3,950千円	近時における金融資産の収益率等に基づき査定
資本的支出	21,620千円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益 (NCF = + -)	384,125千円	-
還元利回り	3.9%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	9,480,000千円	共有持分50.0%相当額
割引率	3.9%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	10,600,000千円	共有持分50.0%相当額
土地比率	79.6%	-
建物比率	20.4%	-

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

該当事項はありません。

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

ポートフォリオの状況

下記の表は、本書の日付現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産(新規取得物件である品川シーサイドウエストタワー及び明治安田生命大阪御堂筋ビルを含み、以下「本件不動産」といいます。)につき、本件不動産の概要を一覧表にしたものです。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

(イ) 本件不動産の概要

本投資法人のポートフォリオ各資産における所有形態、延床面積、総賃貸可能面積、建築時期、築年数及び取得価格は以下のとおりです。

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能 面積(㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	141,228.06	8,131.75	1992年2月	25.2	23,495
平河町森タワー (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	51,094.82	9,843.52	2009年12月	7.3	18,200
銀座ファーストビル (東京都中央区)	区分所有権 (信託受益権)	12,479.45	7,718.86	1998年8月	18.7	12,282
T K南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	2003年5月	13.9	35,000
アークヒルズ 仙石山森タワー (東京都港区)	区分所有権 (信託受益権)	140,667.09	3,938.81	2012年8月	4.7	8,423
アルカセントラル (東京都墨田区)	区分所有権 (信託受益権)	49,753.92	15,746.41	1997年3月	20.1	15,391
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	38,645.33	12,255.39 (注5)	2004年8月	12.7	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	14,222.53	2010年2月	7.2	17,950
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	所有権の共有持分 50% (信託受益権)	78,897.42	21,704.32 (注5)	2002年3月	15.1	22,700
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	所有権の共有持分 50%	32,997.60	8,717.43 (注5)	2001年7月	15.8	9,200
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	所有権 (信託受益権)	10,997.50	7,432.28	2006年11月	10.4	7,834
合計/平均		597,688.18	123,723.93		14.1	182,476

(注1)「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体の面積を記載しています。ただし、アルカセントラルについては、登記上の一棟の建物のうち、アルカセントラル棟の部分の延床面積を竣工図に基づき記載しています。

(注2)「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

(注3)「築年数」は、本書の日付現在の数値をいい、小数点第2位を四捨五入しています。また、「築年数」最下段は、ポートフォリオの各物件の築年数を各総賃貸可能面積に基づいて加重平均したものを記載しています。

(注4)「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)をいい、百万円未満を切捨てしています。なお、アルカセントラルの取得価格については、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しております。

(注5)建物全体の50%相当を記載しています。

(ロ) 取得価格及び投資比率等

以下の表は、2016年9月30日現在(ただし、品川シーサイドウエストタワー及び明治安田生命大阪御堂筋ビルについては、2017年3月24日現在)における取得価格及び投資比率等の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎の 投資比率 (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	12.9%	53.4%	23,488
	2	平河町森タワー	18,200	10.0%		17,626
	3	銀座ファーストビル	12,282	6.7%		11,802
	4	T K南青山ビル	35,000	19.2%		33,680
	5	アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	4.6%		8,228
その他東京都内23区	6	アルカセントラル	15,391	8.4%	15.0%	16,028
	7	品川シーサイドウエストタワー	12,000	6.6%		
東京周辺都市部	8	横浜プラザビル	17,950	9.8%	22.3%	17,998
	9	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	12.4%		18,459
その他3大都市圏	10	明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	5.0%	9.3%	
	11	淀屋橋フレックスタワー	7,834	4.3%		6,807
合計			182,476	100.0%	100.0%	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しており、百万円未満を切捨てて表示しています。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 2017年3月24日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

(八) 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要				
				直接還元法		DCF法		
				価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
1	大手町ファースト スクエア	一般財団法人 日本不動産 研究所	28,700	28,900	3.2%	28,400	2.7%	3.2%
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	22,800	23,400	3.3%	22,500	3.1%	3.5%
3	銀座ファースト ビル	大和不動産鑑定 株式会社	12,100	12,400	3.6%	12,000	3.4%	3.8%
4	T K南青山ビル	中央不動産鑑定 株式会社	33,500	33,700	3.4%	33,500	3.3%	3.4%
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	10,600	10,900	3.3%	10,400	3.1%	3.5%
6	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,000	18,600	4.1%	17,700	3.9%	4.3%
7	品川シーサイド ウエストタワー	大和不動産鑑定 株式会社	12,650	12,700	4.1%	12,600	3.9%	4.3%
8	横浜プラザビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	19,900	20,000	4.3%	19,700	3.9%	4.5%
9	明治安田生命 さいたま新都心 ビル	中央不動産鑑定 株式会社	23,200	22,900	4.8%	23,200	4.6%	4.9%
10	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,590	9,850	3.9%	9,480	3.9%	4.1%
11	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	6,920	7,050	4.3%	6,870	4.1%	4.5%
ポートフォリオ全体			197,960	200,400		196,350		

(注) 「不動産鑑定評価額」は、本投資法人の規約(以下「本規約」といいます。)に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した2016年9月30日(「品川シーサイドウエストタワー」及び「明治安田生命大阪御堂筋ビル」については2017年2月1日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しています。

(二) 本件不動産の設計者・施工者及び構造強度に関する許認可手続き等について

本件不動産の設計者・施工者及び構造強度に関する許認可手続き等は、以下のとおりです。

なお、高さ60mを超える超高層建築物の安全性については、建築基準法等において大臣認定を要すると定められており、そのため厳しい基準の適用や専門審査機関での評定取得など一般の建築物とは異なる安全性の確認、許認可手続き等が必要とされています。

物件名	設計者(注1) (設計年)	施工者	構造強度に関する許認可手続き等 (注2)
大手町ファーストスクエア	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (1989年)	竹中工務店 他共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより評定取得(建設大臣認定)
平河町森タワー	大成建設株式会社一級建築士事務所 (2007年)	大成建設株式会社	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより構造安全性に関する性能評価を取得(国土交通大臣認定)
銀座ファーストビル	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築士事務所 (1995年)	松尾・熊谷建設 共同企業体	1981年に改正された建築基準法の耐震関連規定等に準拠(東京都建築確認)
T K南青山ビル	株式会社日建設計 (2001年)	鹿島建設他 共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより構造安全性に関する性能評価取得(国土交通大臣認定)
アークヒルズ 仙石山森タワー	森ビル株式会社一級建築士事務所 (2009年)	株式会社大林組	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層・免震等建築物構造審査委員会」の審議を経て一般財団法人日本建築センターより性能評価を取得(国土交通大臣認定)
アルカセントラル	株式会社日建設計 (1992年)	竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田 建設共同企業体	高さ60mを超える高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の評定報告を取得(建設大臣認定)

物件名	設計者(注1) (設計年)	施工者	構造強度に関する許認可手続き等 (注2)
品川シーサイド ウエストタワー	鹿島建設株式会社一級建 築士事務所 (2004年)	鹿島建設株式会社	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「超高層建築物構造審査委員会」の審議を 経て財団法人日本建築センターより構造安全 性に関する性能評価を取得 (国土交通大臣認定)
横浜プラザビル	株式会社竹中工務店一級 建築士事務所 (2008年)	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センターによる確認
明治安田生命さい たま新都心ビル	株式会社日建設計 (1999年)	鹿島建設他 共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「高層建築物構造評定委員会」の審議を 経て財団法人日本建築センターより評定取 得 (建設大臣認定)
明治安田生命大阪 御堂筋ビル	株式会社竹中工務店一級 建築士事務所 (1999年)	竹中工務店他共同企 業体	免震構造物建築物に該当し、「免震構造評 定委員会」の審議を経て財団法人日本建 築センターより評定報告を取得 (建設大臣認定)
淀屋橋フレックス タワー	大成建設株式会社一級建 築士事務所 (2005年)	大成建設株式会社	高さ45mを超え60m以下の高層建築物 に該当し、「建築物構造性能評価委員会」 の審議を経て財団法人日本建築総合研 究所より評価報告を取得

(注1) 一般設計者及び構造設計者を記載しています。

(注2) 申請時期、規模等により許認可制度、規定が異なります。

(ホ) エンジニアリングレポートにおける数値

個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けています。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

() エンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)の担当委託調査会社、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計 (12年)	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2013年9月	(注1)	(注1)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2015年12月	129,294千円	10,774千円
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	2014年12月	434,030千円	36,169千円
T K南青山ビル	清水建設株式会社	2015年7月	1,088,174千円	90,681千円
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年10月	28,965千円	2,413千円
アルカセントラル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年3月、 2014年5月 (追加分)	592,440千円	49,370千円
品川シーサイドウエストタワー	株式会社東京建築検査機構	2017年2月	67,140千円 (注2)	5,595千円 (注2)
横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年7月	157,289千円	13,107千円
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2012年3月	985,745千円 (注3)	82,145千円 (注3)
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年2月	290,480千円 (注3)	24,206千円 (注3)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2012年10月	110,215千円	9,184千円

(注1) 長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 準共有持分50%に相当する金額を記載しています。

(注3) 共有持分50%に相当する金額を記載しています。

（ ）地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額 / 建物の再調達価格）と定義されます。ただし、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率（損失総額 / 全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

なお、本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

物件名称	PML値
大手町ファーストスクエア	1.3%
平河町森タワー	2.7%
銀座ファーストビル	4.8%
TK南青山ビル	3.3%
アークヒルズ 仙石山森タワー	1.7%
アルカセントラル	2.2%
品川シーサイドウエストタワー	2.1%
横浜プラザビル	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	5.4%
ポートフォリオ全体	1.9%

テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要(新規取得物件を除きます。)

(2016年9月30日現在)

物件名	総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%) (注1)
大手町ファーストスクエア	8,131.75	7,689.33	39	458	10.3
平河町森タワー	9,843.52	9,843.52	15 (注2)	547	12.3
銀座ファーストビル	7,718.86	7,718.86	6	350	7.9
T K南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	746	16.8
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,938.81	3,938.81	12 (注3)	235	5.3
アルカセントラル	15,746.41	15,294.41	21	532	12.0
横浜プラザビル	14,222.53	14,222.53	20	521	11.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	21,250.19	46	857	19.3
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	6,938.85	11	184	4.2
合計	102,751.11	100,909.13	169(注4)	4,435	100.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はバスルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

(注3) 信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はバスルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しています。

(注4) 「テナントの総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しています。

(ロ) 稼働率推移(新規取得物件を除きます。)

物件名	2011年 10月末日 (%)	2011年 11月末日 (%)	2011年 12月末日 (%)	2012年 1月末日 (%)	2012年 2月末日 (%)	2012年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8	70.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	86.7	86.7	86.7	88.5	88.5	91.2
合計	94.3	94.3	94.3	94.6	94.6	95.1

物件名	2012年 4月末日 (%)	2012年 5月末日 (%)	2012年 6月末日 (%)	2012年 7月末日 (%)	2012年 8月末日 (%)	2012年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	70.9	74.9	74.9	74.9	74.9	74.9
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	97.4	92.5	95.1	95.1	95.1	95.1
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	98.0	92.6	92.6	92.6	89.5	89.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.0	98.2	98.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	92.9	92.9	92.9	98.2	98.2	98.2
合計	95.6	94.6	94.8	95.7	95.2	95.2

物件名	2012年 10月末日 (%)	2012年 11月末日 (%)	2012年 12月末日 (%)	2013年 1月末日 (%)	2013年 2月末日 (%)	2013年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	74.9	74.9	82.7	82.7	88.8	88.8
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	90.2	90.2	91.1	91.1	91.1	91.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2	98.2	98.2	98.7	99.3	99.0
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	96.4	96.4	95.6	95.6	95.6
合計	95.0	95.2	95.9	95.9	96.5	96.7

物件名	2013年 4月末日 (%)	2013年 5月末日 (%)	2013年 6月末日 (%)	2013年 7月末日 (%)	2013年 8月末日 (%)	2013年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	88.8	88.8	88.8	88.9	88.9	92.5
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	91.1	89.5	89.5	89.5	89.5	46.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.4	92.5	92.5	93.2	93.2	93.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.6	95.6	95.6	95.6	96.4	96.4
合計	96.6	95.2	95.2	95.3	95.5	88.7

物件名	2013年 10月末日 (%)	2013年 11月末日 (%)	2013年 12月末日 (%)	2014年 1月末日 (%)	2014年 2月末日 (%)	2014年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	89.7	92.5	92.5	92.6	92.6	92.6
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル						95.9
スフィアタワー天王洲	42.8	42.8				
明治安田生命さいたま新都心ビル	90.2	90.2	90.1	85.5	85.5	82.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	98.0	98.0	98.0
近鉄新名古屋ビル	98.2	98.2	87.5	89.3	89.3	88.4
合計	87.6	87.8	94.4	93.5	93.5	93.7

物件名	2014年 4月末日 (%)	2014年 5月末日 (%)	2014年 6月末日 (%)	2014年 7月末日 (%)	2014年 8月末日 (%)	2014年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	92.6	91.5	91.5	92.6	90.5	90.5
平河町森タワー	95.5	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	95.9	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
横浜プラザビル					100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	78.2	78.2	79.3	80.8	81.4	82.1
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	90.2	90.2	95.5	97.3	97.3	96.4
合計	92.5	92.5	94.2	94.8	95.4	95.5

物件名	2014年 10月末日 (%)	2014年 11月末日 (%)	2014年 12月末日 (%)	2015年 1月末日 (%)	2015年 2月末日 (%)	2015年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	90.5	86.2	86.2	86.2	86.2	92.1
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	97.0	97.0	97.0	97.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	82.1	82.1	83.5	84.2	84.2	88.2
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	95.5	95.1	95.0	95.1	95.1	96.4

物件名	2015年 4月末日 (%)	2015年 5月末日 (%)	2015年 6月末日 (%)	2015年 7月末日 (%)	2015年 8月末日 (%)	2015年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	100.0
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	89.6	89.6	98.5	98.5	98.5	98.5
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	96.7	96.7	98.6	98.6	98.6	99.1

物件名	2015年 10月末日 (%)	2015年 11月末日 (%)	2015年 12月末日 (%)	2016年 1月末日 (%)	2016年 2月末日 (%)	2016年 3月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	92.1	92.1	94.2	94.2	98.5	98.5
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	97.1	97.1	97.1	97.1
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.5	98.5	97.9	97.9	97.9	97.6
淀屋橋フレックスタワー	72.8	81.9	81.9	81.9	81.9	81.9
合計	97.1	97.8	97.3	97.3	97.7	97.6

物件名	2016年 4月末日 (%)	2016年 5月末日 (%)	2016年 6月末日 (%)	2016年 7月末日 (%)	2016年 8月末日 (%)	2016年 9月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	98.1	98.1	98.1	98.5	98.5	94.6
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.1	97.1	97.3	97.9	97.9	97.9
淀屋橋フレックスタワー	81.9	81.9	88.6	88.6	88.6	93.4
合計	97.5	97.5	98.0	98.2	98.2	98.2

物件名	2016年 10月末日 (%)	2016年 11月末日 (%)	2016年 12月末日 (%)	2017年 1月末日 (%)
大手町ファーストスクエア	94.6	94.6	94.6	94.6
平河町森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0
T K南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	97.1	97.1	97.1	97.1
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.9	98.4	98.4	98.4
淀屋橋フレックスタワー	93.4	100.0	100.0	100.0
合計	98.2	98.8	98.8	98.8

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(八) 主要テナントに関する情報

不動産に係る主要テナント(当該テナントへの賃貸面積が新規取得物件取得後のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。)(新規取得物件を含みます。)の概要は、以下のとおりです。

(2017年1月31日現在)

テナント名	森ビル株式会社	
業種名(注1)	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー
年間賃料	1,027百万円(注3)	443百万円(注4)
賃貸面積	9,843.52㎡	3,938.81㎡
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	8.1%	3.3%
	合計11.4%	
契約満了日	2021年3月31日	2022年11月30日
敷金・保証金	989百万円(注5)	307百万円(注5)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに3年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっています。	賃料は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となり、共同運用の対象となっています。

テナント名	東急不動産株式会社	
業種名(注1)	不動産業、物品賃貸業	
入居物件名称	TK南青山ビル	
年間賃料	(注6)	
賃貸面積	12,243.57㎡	
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	10.1%	
契約満了日	2020年5月31日	
敷金・保証金	(注6)	
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であり、期間の満了により終了し、更新はありません。ただし、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約満了日まで解約することはできません。	

(注1)「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類に基づいて分類しています。

(注2)「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)2017年1月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料(共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料)の合計額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(注4)2017年1月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料(共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料)の合計額に事業比率を乗じた金額を12倍して得られた金額を記載し、百万円未満を切り捨てています。なお、共同運用とは、森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組みをいいます。

(注5)2017年1月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく敷金・保証金の残高の合計額を記載し、百万円未満を切り捨てています。

(注6)年間賃料、敷金・保証金を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産(新規取得物件を含みます。)における賃貸面積上位10位までのテナント(賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされているパススルー型の契約の場合は、エンドテナント)は、以下のとおりです。

(2017年1月31日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社	不動産業、 物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	10.1
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	6.0
3	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.9
4	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、 郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.8
5	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	1.9
6	(注2)	卸売業、 小売業	銀座ファーストビル、 横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,248.75	1.9
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.48	1.8
8	アフラック	金融業、 保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.7
9	(注2)	金融業、 保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.6
10	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,815.81	1.5

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

不動産信託受益権の概要

(イ) 不動産信託受益権の内容（新規取得物件を含みます。）

(2017年3月24日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	2000年3月10日～2020年3月31日
2	平河町森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年3月1日～2021年3月31日
3	銀座ファーストビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2020年3月31日
4	TK南青山ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2020年3月31日
5	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年11月20日～2022年11月30日
6	アルカセントラル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年3月28日～2024年3月31日（注）
7	品川シーサイドウエストタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年8月31日～2027年3月31日
8	横浜プラザビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年8月1日～2024年7月31日
9	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006年3月7日～2026年3月31日
11	淀屋橋フレックスタワー	三井住友信託銀行株式会社	2005年8月3日～2025年7月31日

(注) 信託契約変更後の信託期間を記載しています。

(ロ) 不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理处分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権に係る信託契約は、当初委託者と信託受託者等との間の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、大要、次の特徴を有しています。なお、以下の特徴は当該信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有権である場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

() 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託法上、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理の状況につき信託受託者に報告又は帳簿等の閲覧等を求める権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

() 信託期間

上記の信託受益権に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。当該信託受益権の信託期間の満了日は前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

() 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は、大要以下のとおりです。

- (a) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合にも含まれます。）に賃貸して運用します。
- (b) 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。
- (c) 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- (d) 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。

- (e) 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認められた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認められた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認められた場合には、その指図に従わないことができます。
- (f) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができるかとされている場合があります。
- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等(所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等)において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。
- () 信託不動産の処分
信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a) 入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び(c) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。
- () 信託に関する費用
上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。
- (a) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
- (b) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返済債務及びその他の債務の履行に関する費用
- (c) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
- (d) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
- (e) プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用
- (f) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用
- (g) 信託報酬
- (h) 訴訟関連費用
- (i) 信託契約の変更に関する費用
- (j) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
- (k) その他これらに準ずる費用
信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合(信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等)において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。
- () 計算期間及び利益の分配
上記信託受益権に係る信託の計算期間は3ヶ月間です(ただし、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。)。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。
- () 信託の終了と信託財産の交付
信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了します。信託受託者は、信託期間の満了により信託

契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。また、信託財産に属する金銭(信託不動産の全部を処分した場合における売却代金を含みます。)から信託費用等を控除して受益者に交付します。

() 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

() 信託報酬

信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」の内容を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__罫で示しています。

以下には、本投資法人の発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱うものを含むものとします。）又は投資法人債券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、以下は本投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。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各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの B. 個別資産の概要」及び前記「2 投資対象」をあわせてご参照ください。なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の分配金の額、投資法人債券の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書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証券又は投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、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、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- 本投資証券の商品性に関するリスク
- 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- 本投資証券の価格変動に関するリスク
- 投資口の希薄化に関するリスク
- 総資産有利子負債比率に関するリスク
- 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

- 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- 本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
- インサイダー取引規制に関するリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- 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
- 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

（3）信託受益権特有のリスク

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

（4）不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コス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
- 開発型物件に関するリスク

鑑定評価額等に関するリスク
賃料収入の減少に関するリスク
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
有害物質等に関するリスク
売主の倒産等の影響を受けるリスク

(5) 税制に関するリスク

配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
税負担の発生により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、追加的な税負担の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
投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク
借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク
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

(6) その他

不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われないリスク
本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
格付低下に関するリスク
フォワード・コミットメント等に関するリスク

(7) 投資リスクに対する管理体制について

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) 一般的なリスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上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2000年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。また、投資法人の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として運用する資産運用会社に適用される金融商品取引法、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）、金商業等府令等の金融商品取引法に係る政省令が2007年9月30日に施行され、かかる法令の取扱い及び解釈には現段階において資産運用会社が十分理解して慎重に対処すべき点があります。今後そ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、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、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、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。

本投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であって、本投資法人に対して解約金や払戻金の請求を行うことができないため、投資主による本投資証券に係る投下資本の回収方法としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります。本投資証券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、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、本投資証券は、投資金額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、本投資証券の譲渡価格や投資金額について、いかなる第三者の保証も付されておらず、投資金額欠損のおそれがあります。さらに、預金保険等の対象としての保護も受けません。

また、本投資証券の取引価格は、取引市場の需給を反映して決まります。本投資法人の1口当たり純資産価額とは必ずしも一致するものではなく、また純資産価額の総額と必ずしも連動しません。

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、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しておりますが、今後、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券市場の将来の市場規模を予測することはできません。さらに、不動産投資信託証券市場の存続も保証されていません。

本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における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。

本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産(不動産関連資産)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(不動産関連資産)の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産(不動産関連資産)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。不動産を裏付資産又は引当資産とする、不動産以外の不動産関連資産の場合であっても、その価格は当該投資対象不動産の価格に影響されるため、不動産の場合と同様のリスクがあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば運用資産の価値、不動産関連資産の取得又は売却の可否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実績の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託証券に係る諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託証券以外をも含めた他のエクイティ証券との対比における本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

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

投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る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。また、発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、投資口発行の結果、本投資証券の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスに影響を受けることがあります。

総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限について、70%程度を目途としていますが、資産の取得等に伴い、70%を超えることがあります。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能な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け取る分配が低額となり又は(場合により)分配がなされなくなる可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産の賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象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及び遅延等により、大きく減少する可能性があります。

投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的に適正と認められる賃料水準であるとは限りません。

投資対象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か、又は全く得られない可能性があります。

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(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下、「借地借家法」といいます。)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は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。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産である「アークヒルズ仙石山森タワー」については、他の各区分所有者との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっております。かかる共同運用に関するリスクの詳細については後記「(4)不動産に関するリスク 区分所有物件に関するリスク」をご参照ください。

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・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働(又は低稼働)の投資対象不動産の取得等は、本投資法人の資金効率を悪化させ、結果として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。

さらに、投資対象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、当該関連する不動産関連資産の性質、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境等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、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課せられる公租公課、投資対象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、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって様々である上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

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

借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を予定しています。その上限は、本規約において、借入れについては1兆円、投資法人債の発行については1兆円(ただし、合計して1兆円を超えません。)としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、債権者より、債権保全措置として、例えば、総資産有利子負債比率に応じて投資主への分配金額を制約する等の財務制限条項が設けられたり、担保設定制限や資産取得制限等が課されることがあります。また、現金その他一定の資産を留保するよう求められたり、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請されたり、本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もたらし、又は投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資法人債の発行・金銭の借入れの際に(又はその後において)運用資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運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の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。

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

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

本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があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法(平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下、「民事再生法」といいます。))及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)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ものではありません。

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(破産法第15条、第16条)。本投資法人に破産手続開始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(民事再生法第21条第1項)。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の遂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、清算監督人又は投資主が特別清算開始の申立てを行うことができます(投信法第164条第1項、第2項)。また、清算執行人は、本投資法人(清算投資法人の場合)に債務超過の疑いがある場合には特別清算開始の申立てをしなければなりません(投信法第164条第3項)。

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、投資主は、本投資証券の持つエクイティ証券としての性質により、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金額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、投資金額のほとんどの又は場合により一切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。

本投資法人におけるこれらの倒産手続により、結果的に投資主が損害を受ける可能性があります。

本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けておりますが、事由により投信法第214条第1項に基づく業務改善命令を受け、本投資法人が業務改善計画を作成実施することを要請されるだけでなく、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取消される可能性があります(投信法第216条)。登録が取消されると、本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における上場が廃止され、解散し、清算手続に入ることとなります。

本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません(投信法第63条)。資産の運用行為については、投資法人は投信法第2条第21項に定義される資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないこと(投信法第198条第1項)になっております。また、投信法において、投資法人は投信法第2条第22項に定義される資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならないこと(投信法第208条第1項)、その資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって投信法第117条に定める事務を他の者に委託しなければならないことが法定されています(投信法第117条)。従って、本投資法人は、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管注意義務を負い、かつ金融商品取引法、投信法その他関係法令及び本規約を遵守し投資法人のために忠実に業務を行うべき義務を負っていますが(金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条)、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(投信法第119条、第204条、第210条)。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1項、第208条第1項)ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人は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、破産手続、会社更生手続又は民事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、それらのもの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(本投資法人の意思にかかわらず)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。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及び、その結果、投資主に損害を与え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に係る投資対象不動産の所有者(運用資産が不動産信託受益権である場合における信託受託者等)から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社もあります。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

投信法においては、投資法人の執行役員は、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、投信法に従い一定の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)が法定されています。このように、執行役員及び監督役員は、投資法人の運営にあ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う(投信法第97条、第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条)ほか、特に監督役員に関しては、当該投資法人の設立企画人又は執行役員と利害関係を有すること等を基準として欠格事由が定められ(投信法第100条)、監督役員と利害関係を有する金融商品取引業者との間において資産運用委託契約を締結することが禁止されるなど(投信法第200条)、監督役員の職務の遂行が妨げられることのないよう、制度的な担保がなされています。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には、投資主が損害を受ける可能性があります。

インサイダー取引規制に関するリスク

従前、投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象とはされておりました。しかし、2013年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定める金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、同法は2014年4月1日に施行され、本投資法人の発行する投資口の取得は、金融商品取引法に定めるインサイダー取引規制の対象となりました。従って、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に該当する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があり、このような取引が行われることを未然に防止する必要があります。このため、資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に上場会社等(金融商品取引法第163条第1項に規定する上場会社等をいいます。以下同じ。)の株式等の売買を行うことを禁止し、さらに本投資法人の投資口及び投資法人債の売買については、重要事実の有無を問わず全面的に禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員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等の株式等の売買を行うことを禁止しています。加えて、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。このように、資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、金融商品取引法に定めるインサイダー取引規制及びかかる内部規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、特定の投資家により支配権が獲得された後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が、他の投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。なお、2007年1月より投資証券について大量保有報告書制度による規制が設けられており、投資家は、投資を行うにあたって、これに留意する必要があります。

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の運用を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て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、本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を(投資主総会の承認なく)解約することができるほか(投信法第206条第2項)、資産運用会社が投信法第199条第2号に定める金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません(投信法第207条第1項)。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して運用資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が継承されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては登録が取り消されたり、本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

さらに、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、資産運用会社が他の投資法人等の資産運用等を受託した場合には、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と否とを問わず、資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等(以下、「資産運用会社関係者」といいます。)から資産を取得する可能性があります。この

ような場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあることとなります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行うことがあるほか、投資運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており、また将来においても行う可能性があります。そのため、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益が害されることとなる可能性が存在します。

さらに、投資対象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貸出人等として、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、資産運用会社は、その裁量において本投資法人を代理して取引を行う場合と単に交渉の代行を行う場合とありますが、かかる代理行為又は交渉の代行を介して、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、金融商品取引法上、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運用資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、原則として、資産運用会社自身若しくはその取締役等との取引又は資産運用会社が運用する運用財産相互間における取引を行うことを内容とした運用等が禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。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資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人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（投信法第203条、第211条、第212条、金融商品取引法第47条、第47条の2）。さらに、資産運用会社が、投信法第201条に定められている者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。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、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、投資主に損害が発生するリスクがあります。

資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、本投資法人に係る投資運用業（以下、「投資法人資産運用業務」といいます。）の他に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（1）名称、資本金の額及び事業の内容」に記載のとおり、投資一任業務等及び投資助言業務等（いずれも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（1）名称、資本金の額及び事業の内容」に定義されます。以下同じ。）を兼業しています。投資一任業務等及び投資助言業務等における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、投資法人資産運用業務に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資一任業務等及び投資助言業務等の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資一任業務等及び投資助言業務等における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します。特に、投資一任業務等及び投資助言業務等は、収入及び利益の両面で資産運用会社において重要な位置を占めております。

しかし、資産運用会社は、取得した新規の物件情報に係る投資判断については、投資法人資産運用業務を営む部門（「投信運用部」及び「投信業務部」で構成され、以下、「投信部門」といいます。）が投資一任業務等を営む部門（「ファンド運用マネジメント部」。以下、「ファンド運用マネジメント部門」といいます。）及び投資助言業務等を営む部門（「不動産運用マネジメント本部」、「不動産運用第1部」及び「不動産運用第2部」で構成され、以下、「不動産運用マネジメント部門」といいます。）に優先することとし、それ以外の情報については、当該3部門間に情報隔壁を整備して、部門間における情報流用等により本投資法人又はファンド運用マネジメント部門若しくは不動産運用マネジメント部門のいずれかの顧客の利益が優先されることのないよう、次のとおり適切な措置を講じています。

- A．資産運用会社の各業務の意思決定機関については、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門がそれぞれ別の業務執行委員会を設け、一の部門の業務執行委員会に他の2部門に所属する役職員は参加できない体制をとっております。
- B．リスク管理・コンプライアンス委員会においては、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門に属する者をリスク管理・コンプライアンス担当者に任命する場合には、他の2部門の所管業務に係るリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックを担当できず、かつ一の部門に係る事項を審議及び決定する場合には他の2部門に所属する役職員は出席できない体制をとっております。
- C．資産運用会社は、倫理規則、コンプライアンス基本規程、コンプライアンス・マニュアル等を制定し、投信部門、ファンド運用マネジメント部門及び不動産運用マネジメント部門の間における情報隔壁を遵守するよう資産運用会社の全ての役職員に対し周知徹底しております。

このように資産運用会社は、投資法人資産運用業務、投資一任業務等及び投資助言業務等の各業務間で利益相反が生じない措置を講じておりますが、資産運用会社がかかる措置を適切に運用しない場合には、本投資法人ひいては投資主に損害が発生するリスクがあります。

プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につき、主として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)を行うこととなります。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・マネジメント会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が維持される保証はありません。

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、プロパティ・マネジメント契約が解除されることがありますが、その場合、適切な代替のプロパティ・マネジメント会社が選任されない可能性があります。

プロパティ・マネジメント会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数の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(他の投資法人を含み得ます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の顧客のためにも、類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合に、プロパティ・マネジメント会社が、本投資法人以外の者の利益を優先した場合には、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくはこれら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。

投信法及び金融商品取引法上、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負担しています。また、新たに本投資法人に関与することとなる法人についても、可能な限り、本投資法人との契約上、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うものとする予定です。しかし、これら本投資法人の運営に関与する可能性のある法人(資産運用会社又は投資顧問会社、資産保管会社、一般事務受託者、販売会社、特定関係法人等をいい、以下、「関係法人」といいます。)がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人(ひいては投資主)の利益が害される可能性があります。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本規約記載の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、資産運用会社が定めた本運用規程等については、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、本運用規程等が変更される可能性があります。

(3) 信託受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託の受益権を取得又は売却することがあります。かかる資産の取得又は売却により、本投資法人は、以下のような信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下、2007年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。)を「信託法」といい、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、その後の改正を含みます。以下、「信託法整備法」といいます。)施行により改正された従前の信託法(大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といいます。契約によってされた信託で、信託法施行日(2007年9月30日)前に効力を生じたものについては、信託財産に属する財産についての對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)。ただし、信託委託者、信託受託者及び信託受益者の書面合意等により信託法の適用を受けることもできます。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが(旧信託法第7条、信託法第2条第6項及び第7項)、他方で、信託受益者は、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があります。旧信託法ではこれらの信託費用、損害及び報酬は最終的に信託受益者が負担するものとされており(旧信託法第36条第2項、第37条)、信託法でも、これらの信託費用、損害及び報酬は、信託財産が負担する旨変更されましたが、信託受託者と信託受益者との合意により、信託受益者から信託費用等の償還、報酬の支払又はこれらの前払を受けることができます(信託法第48条、第53条、第54条)。すなわち、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信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する詳細調査(デュー・ディリジェンス)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、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を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ほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになります。

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別途信託受益者と合意した場合には信託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信託受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

信託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である投資対象不動産を処分する場合には、後述する不動産の場合における流動性リスクと同様のリスクが存在します。また、信託受託者は、原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動産の売却は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不動産の売却が困難である可能性があります。また、信託受益権そのもの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、信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、指名債権譲渡に準じた譲渡及び対抗要件具備方法によって譲渡することになり(信託法第94条)、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券と異なり信託受益権を日々売買できる流通市場が存在せず、株券等の取引所金融商品市場のある有価証券と比較すると流動性が低いというリスクが存在します。

信託受託者に関するリスク

A. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

旧信託法上、信託受託者が破産手続開始決定を受け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、信託財産が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するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定が念頭におくと解される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ます。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託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す(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、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ます。

信託法では、信託受託者が破産手続、民事再生手続、会社更生手続の開始の決定を受けた場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産に属しない旨定められています(信託法第25条)。また、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りません(信託法第21条、第22条、第23条)。なお、信託法上、信託された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(信託法第14条)。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

B. 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等を処分した場合、あるいは信託財産である不動産等を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産等を信託する信託の受益権を運用資産に組み込む本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めており(旧信託法第31条)、また、信託法では、信託受託者の権限違反行為又は利益相反行為の取消権を信託受益者に認めています(信託法第27条、第31条第6項、第7項)、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。

資産運用会社は、その社内規程たる本運用規程において、信託受益権を本投資法人のために取得するに際しては、詳細調査(デュー・ディリジェンス)を実施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をとっておりますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

信託受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託受益権が準共有される場合又は分割された信託受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、準共有者間の規約又は信託契約その他の合意により、信託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。本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産には、「品川シーサイドウエストタワー」を裏付資産とする信託受益権の準共有持分が含まれています。当該信託受益権に関する準共有関係の詳細については前記「2 投資対象」をご参照ください。

(4) 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受益権及びその他の不動産関連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。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。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を受ける可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産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。

物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、運用資産の着実な成長をめざして運用を行う方針ではありますが、今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることもあり、また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活発化した場合には、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

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。

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がないよう、資産運用会社は、不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる不動産について専門業者からエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)を取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)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、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を売主に対して追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買にあたり、原則として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を想定しています(ただし、資産運用会社における社内規程たる本運用規程においても明確に定めているものではなく、本書の日付現在における主観的な方針に過ぎません。)。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、売主が負担する瑕疵担保責任や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を売主に対して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等の事情により、実効性がない可能性があります。

さらに、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、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、本投資法人が不動産を売却する場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法上における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には、売主として民法上負う瑕疵担保責任を特約をもって排除することは原則としてできません。従って、本投資法人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。なお、本投資法人が不動産関連資産として取得することが予想され得る不動産を信託する信託の受益権についても、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も上記のみなし宅地建物取引業者に該当するため、同様のリスクがあります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

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

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。資産運用会社は、本投資法人のための不動産の取得に際し、不動産登記簿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することとしていますが、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、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、共有物の分割がなされるリスクその他のリスクがあります。

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。しかしながらこのような処分の際に、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。他方で、共有物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。従って、本投資法人が不動産の共有者である場合、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、本投資法人が当該共有の不動産への投資額を回収しようとする場合にも、当該共有の不動産を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、当該共有の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、当該不動産の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について関与する機会がありますが、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、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しく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(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。))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。

賃借人に対する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本投資法人が敷金全部の返還債務を負う可能性もあります。

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、その投資対象不動産の一部が共有物件である「大手町ファーストスクエア」、「銀座ファーストビル」、「明治安田生命さいたま新都心ビル」、「平河町森タワー」、「アークヒルズ仙石山森タワー」、「アルカセントラル」及び「明治安田生命大阪御堂筋ビル」が含まれています。これらのビルに関する共有関係の詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの B. 個別資産の概要」及び前記「2 投資対象」をご参照ください。

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(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下、「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(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があります。

まず、利用に関して、区分所有者は、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ますので、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、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)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条第1項)、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、建替え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各5分の4以上の多数の建替え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比較して管理方法に制限があります。

加えて、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。この点、管理規約において、区分所有権を譲渡する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限が課されている場合があります。かかる場合には、本投資法人が区分所有権の譲渡を希望する際に、当該管理規約に定められた一定の制限に従うこととなり、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流動性の低さに係るリスクや、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してくるリスクです。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言いきれません。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、既に述べた流動性の低さに係るリスクや、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。

「アークヒルズ 仙石山森タワー」については、他の各区分所有者との間で、期間約10年(2012年11月20日から2022年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっております。

す。共同運用の場合、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、共同運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の共同運用の対象となる賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産の中には、区分所有物件である「大手町ファーストスクエア」、「銀座ファーストビル」、「平河町森タワー」、「アークヒルズ仙石山森タワー」及び「アルカセントラル」が含まれています。これらのビルに関する区分所有関係の詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの B. 個別資産の概要」をご参照ください。

借地物件に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産たる建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護に関する法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法等の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、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。さらに、投資対象不動産たる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、本投資法人が当該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かかる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。

開発型物件に関するリスク

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 2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度 B. 選定基準 (八) 開発型物件」に記載のとおり、本投資法人は、自ら土地を取得して建物を建築することは予定していません。ただし、第三者が開発中の物件について、入居予定テナントとの予約契約等により、安定的賃貸事業収入が生じる見込みが極めて高いと判断できる場合においては、当該物件の完工リスクを排除するために竣工後引渡しを条件として投資対象とすることがあります。その場合でも、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。

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

鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び価格調査による期末算定価額は、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のいずれか一部又は全部が異なることによって鑑定評価額又は価格調査による期末算定価額が異なることがあります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は当該期末算定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又は期末算定価額をもって売却されるとは限りません。また、不動産鑑定評価書及び調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

マーケットレポート及びエンジニアリングレポートの報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず、内容の正確性については保証されておりません。また、エンジニアリングレポートが土地、建物、構築物、機械、装置、設備及び機器等における重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

地震リスク分析によるPML値を含む評価内容については、リスク分析専門機関の意見に過ぎず、内容については保証されておりません。PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等が考慮されていないため、将来、地震が発生した場合、予想以上の損失又は費用負担が発生する可能性があります。

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が保有する投資対象不動産の賃料収入に依存します。投資対象不動産に係る賃料収入は、当該投資対象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・遅延等により減少する可能性があります。

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。

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

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(定期賃貸借契約の場合も含まれます。)。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、ひいては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、不動産の賃借人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期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の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

建築時においては行政法規及び当該不動産の所在地における条例に適合している不動産であっても、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上への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(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。)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(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)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、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、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もしくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産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、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、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、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、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、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、火災保険等の保険(地震保険を除きます。)契約が締結されており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定です。

しかし、不動産関連資産に係る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、保険契約で補填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不可能である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は投資対象不動産について本書の日付現在地震保険を付保しておらず、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

他方、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、資産運用会社は、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ます。

さらに、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

本投資法人が、不動産の取得を行っていく過程で、本投資法人の保有に係る不動産が一定の地域に偏在する可能性があります。

本投資法人が保有する不動産が一定の地域に偏在した場合には、当該地域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。

テナント集中に関するリスク

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

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、土地の工作物の占有者が損害発生を防止するために必要な注意を払った場合には、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項ただし書）。

本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約を締結しており、資産運用会社は、今後本投資法人が取得する不動産関連資産に係る投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産関連資産に係る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ぬ又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。

法令の変更にに関するリスク

不動産は、建築時において行政法規及び当該不動産の所在地における条例に適合している場合であっても、建築基準法の改正の際に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おりますが、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、緑化施設又は雨水流出抑制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。

不動産を含む地域が道路整備等都市計画等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、不動産に関して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。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行又は改正され、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たり、現行の義務が加重されたりする可能性があります。

エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号、その後の改正を含みます。）に基づき、一定規模の建築物の新築・増改築及び大規模修繕等の際に、所管行政庁に対してエネルギーの効率的利用のための措置に関する届出等が義務付けられており、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）又は地方公共団体が制定する条例等に基づき、地球温暖化対策又は報告を求められる場合があります。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号、その後の改正を含みます。以下、「ビル管理法」といいます。）第2条第1項に定める特定建築物に関し、本投資法人が所有者として当該特定建築物の維持管理の権原を有する場合において、当該特定建築物の維持管理がビル管理法第4条及び建築

物における衛生的環境の確保に関する法律施行令(昭和45年政令第304号、その後の改正を含みます。)第2条に定める建築物環境衛生管理基準に従って行われず、かつ、当該特定建築物内における人の健康を損ない、又は損なうおそれのある事態その他環境衛生上著しく不適当な事態が存すると当該特定建築物所在地の都道府県知事が認めるときは、本投資法人は当該都道府県知事より当該維持管理の方法の改善その他の必要な措置をとるべき命令を受けたり、当該事態がなくなるまでの間、当該特定建築物の一部の使用若しくは関係設備の使用を停止し、若しくは制限されることがあり(ビル管理法第12条)、本投資法人が予想以上の維持管理費用を負担する可能性や、テナントから賃貸収入が得られなくなる可能性があります。また、建築物環境衛生管理基準の厳格化等ビル管理法等の改正により当該法令に抵触する可能性があります。

消防法その他オフィスビルの管理に影響する関連法令の改正により、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。

有害物質等に関するリスク

土地及び建物には、有害物質が含まれる可能性があります。例えば、土地に関して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。かかる場合においては、土地に関する有害物質を除去するために、土壌の入れ替え、洗浄等を行うことが考えられ、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。土地につき土壌汚染対策法(平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。)に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、土壌汚染状況調査報告や汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられる場合があり、かかる場合には、調査報告や汚染の除去等の措置に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、建物におけ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、不動産の価値が悪影響を受け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、本投資法人は、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。

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その売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売主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主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民事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こととみなされるリスク)。資産運用会社は、本投資法人が取得する不動産について、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。

(5) 税制に関するリスク

配当等の額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、「配当等の額の損金算入要件」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、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 4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の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、本書の日付以降、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配当等の額の損金算入要件を満たすことができない可能性があります。かかる場合、配当等の額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。

なお、配当等の額の損金算入要件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 4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い 投資法人の税務」をご参照ください。

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

2009年4月1日以後終了した事業年度に係る配当等の額の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定する配当可能利益の額あるいは配当可能額の90%超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、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる可能性があります。本投資法人は、2005年9月期より固定資産の減損に係る会計基準を適用しており、減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させることとなります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び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があります。現行税法上、このような場合の救済措置が設けられていないため、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

配当等の額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第39条の32の3に定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと)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、配当等の額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。

投資主の変動により本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、配当等の額の損金算入要件の一つに、事業年度終了時において投資法人の投資口が機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口に規定するものをいいます。以下、本(5)において同じです。)のみにより保有されること又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。本投資法人が投資主による投資口の売買をコントロールすることはできないため、本投資法人の投資口の売買に伴う投資主の変動により、かかる配当等の額の損金算入要件が本投資法人の意図に反して満たせなくなる可能性があり、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。

借入れについて本投資法人の導管性が認められなくなるリスク

税法上、配当等の額の損金算入要件の一つに、借入れを行う場合には機関投資家のみから行うという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外から借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部又は一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、かかる配当等の額の損金算入要件が満たせなくなる可能性があります。

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、本規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があること、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等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若しくは運用が変更された場合、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、資本の払戻し(出資の払戻し)、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。投資法人債券も同様に、利息、譲渡等に関する税制が変更された場合、投資法人債券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(6) その他

不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われられないリスク

本投資法人は現在保有している不動産関連資産のみを保有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、新たな不動産関連資産の取得及び保有する不動産関連資産の売却が行われる可能性があります。本投資法人による不動産関連資産の取得及び売却が決定された場合には、適時開示に努めますが、経済環境が著しく変化すること等により、かかる不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク

本投資法人は、現在保有している不動産関連資産の購入のための資金を、募集に係る本投資証券の払込金による他、借入れ等(投資法人債券の発行を含みます。)により調達いたしました。今後、借入金利が著しく変更されること並びに、資金の追加借入れ等(投資法人債券の発行を含みます。)又は借換え等(投資法人債券の発行を含みます。)に時間を要すること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴う、金銭の分配の減少が生じるリスクがあります。

若しくは、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト(違約金等)が発生する等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

格付低下に関するリスク

本投資法人は、発行済みの投資法人債券に対し格付会社の株式会社日本格付研究所より格付を取得しておりますが、今後発行する投資法人債券について、格付会社より現在と同等の格付を取得できるとは限りません。今後発行する投資法人債券に対して、格付会社が格付を現行水準より引き下げの場合、本投資法人の資金調達及び資金調達コストに悪影響を及ぼす可能性があり、不動産関連資産の取得にも影響を与えます。かかる事態が生じた場合には、本投資法人の収益性に影響を与え、本投資証券の金銭の分配額が減少する可能性があります。

フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等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（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産等に係る売買契約において、買主がその都合により解約した場合、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、不動産等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ことから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等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には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（7）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、本投資法人及び資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、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おります。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。

資産運用会社の体制

A．資産運用会社は、本運用規程において、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、リスク管理に努めています。

- (イ) 保有期間
- (ロ) 選定基準
- (ハ) 選定手順
- (ニ) 運営管理
- (ホ) 保険
- (ヘ) 売却
- (ト) 財務

なお、本運用規程の概要については、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 投資態度」をご参照ください。

B．資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めてその役職員によるインサイダー取引等の防止に努めています。インサイダー取引等の防止に係る社内規則について、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 インサイダー取引等の防止」をご参照ください。

C．資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関する投資方針・計画、運用資産の運用について、各種社内規程を定め、資産運用会社内の各種委員会で確認の上、業務運営する体制をとっております。

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 資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制」をご参照ください。

本投資法人の体制

A．本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受ける他、執行役員が必要に応じて資産運用会社より運用状況について意見聴取を行う上、関係書類の閲覧・調査を行います。これにより、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。

B．本投資法人は、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、その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等の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

グローバル・ワン不動産投資法人 本店
(東京都千代田区麹町四丁目1番地)

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、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ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、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	なし

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届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文略称（Global One Real Estate Investment Corp.）並びに本投資法人のロゴマークを記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

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

- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次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（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（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（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（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（注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（注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（注1）に係る有価証券の借入れ（注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。

（注1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2017年4月1日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2017年4月12日から2017年4月17日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（注2）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・ 先物取引
- ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、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

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

- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「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ます。以下同じです。）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、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日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.go-reit.co.jp/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）で公表します。ただし、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。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。」

- 5 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、保有物件の写真及び新規取得物件の写真を含む以下の内容を掲載します。



Global One Real Estate Investment Corp.

グローバル・ワン不動産投資法人 証券コード：8958
新投資口発行及び投資口売却届出目論見書 2017年3月

Our Features

グローバル・ワン不動産投資法人の特徴

運用実績13年を誇るオフィス特化型リート

本投資法人は、2003年9月にJ-REITにおいて8番目の上場を果たした、運用実績13年を誇るオフィス特化型リートであり、東京都心部を中心に、“近”（利便性の高い）・“新”（築年数が浅い）・“大”（大型）の優良オフィスビルに厳選投資を行って参りました。

本投資法人・本資産運用会社のスポンサー

本投資法人・本資産運用会社のスポンサーは、明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、近鉄グループホールディングス株式会社の4社であり、これらスポンサー企業が属する3つのグループのノウハウを最大限に活用した、安定的な運用を行っています。



本届出目録見聞口紙(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本届出目録(参照情報)(参照情報である第26号有価証券報告書を含みます)の内容を改訂又は要約して記載したものです。詳細については、本文の各該当箇所をご参照ください。本届出目録見聞口紙(カラーページ)に記載する数値は、別添記載する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。本届出目録見聞口紙に掲載されている写真は、本投資法人のある特定の物件における新規取得資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更により、必ずしも現況と一致しない場合があります。

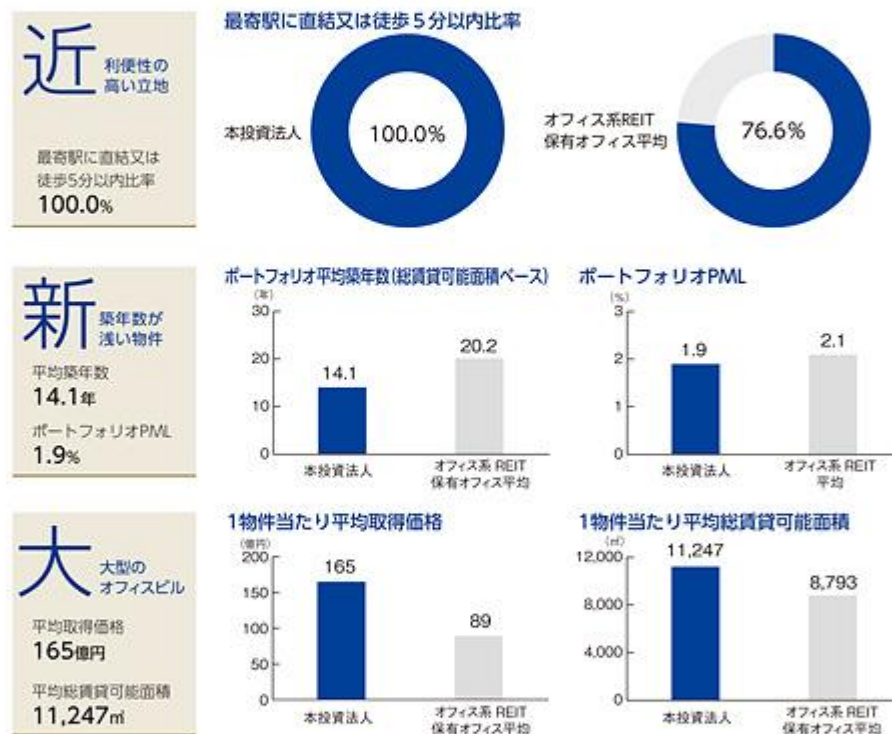
【新投資口発行及び投資口売出届出目録見聞】

本届出目録見聞口紙により行うグローバル・ワン不動産投資法人投資口10,534,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口571,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2017年3月31日に関東財務局長に提出していますが、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、訂正されることがありますが、今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引当投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価額等の決定に伴い変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乗、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目録見聞の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等及び発行価額等の決定に伴い変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、目録見聞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。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、目録見聞の訂正事項分が交付されます。

本投資法人のポートフォリオ戦略

中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせて、「投資主の最大利益」を目的とした運用を行います。

1. 「近」「新」「大」を重視し、マーケットにおける優位性を持った競争力の高い優良不動産への重点投資
2. 運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させる厳選投資スタンス
3. 高稼働率の維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、同時に管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスに配慮した管理・運営



(注)上記の各グラフの詳細については本書「第二部 参照情報」/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(1) 本投資法人の概要/(2) 本投資法人の特徴」をご参照ください。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)(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」(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)(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閲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閲覧に供された時までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第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(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - (※1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2017年4月1日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2017年4月12日から2017年4月17日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の閲覧に供された時までの間となります。
 - (※2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 完備取引
 - 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場による空売り
 - (※3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。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。

Investment Highlight

インベストメント・ハイライト ～継続的な投資主

1. 公募増資による持続的な成長サイクルの再開

- ▶ 持続的かつ投資主価値向上に資する成長サイクルの再開を企図した公募増資の実施

2. 優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成長への積極的取組み

- ▶ スポンサー開発物件である「明治安田生命大阪御堂筋ビル」(取得価格92億円・50%持分)と、明治安田生命との共同投資物件である「品川シーサイドウエストタワー」(取得価格120億円・50%持分)の2物件を新規に取得

新規取得物件の概要

物件数、取得価格	駅徒歩1分以内比率	平均築年数 (総賃貸可能面積ベース)	平均総賃貸可能面積
2物件 212億円	100.0%	13.9年	10,486㎡

3. スポンサーとの更なる連携強化

- ▶ スポンサーからの物件供給とスポンサーとの共同投資による収益安定化を企図した資産規模拡大への取組み
- ▶ スポンサーとの共同運用によるリーシングを含めた内部成長力の強化

4. 質の高いポートフォリオによる内部成長の継続

- ▶ 競争力の高い優良オフィスビルによりポートフォリオを構築し、継続的な内部成長を実現
- ▶ 2015年3月期以降、賃料増額改定を5期連続で実現

契約賃料単価上昇率 ^{(注1)(注2)} (2015年3月末～2016年9月末)	ポートフォリオ稼働率 ^(注2) (2017年1月末時点)	賃料増額改定率 ^{(注2)(注3)} (2017年3月期見込み)
3.2%	98.8%	8.7%

(注1) 共益費を含んだ単価を基に算出

(注2) 新規取得物件を含めない既存9物件の実績を基に算出

(注3) 共益費を除く賃料のみの改定率、2017年1月末時点の確定分

5. 金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤の維持

- ▶ 市場動向を見極めた、適切なLTV水準のコントロール及び平均調達コスト低減を実現
- ▶ 長期固定金利を中心とした資金調達による、安定的かつ強固な財務基盤の構築を実現

LTV(時価) (本募集後見込み)	長期固定金利比率 (本募集後見込み)	平均調達利率 (2016年9月期末)	格付 ^(注2)
44.6%	89.5%	0.90%	AA-(安定的) (株式会社日本格付研究所)

(注1) 上記の各表の詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～」をご参照ください。

(注2) 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、若しくは機関に供された信用格付業者から提供され、若しくは機関に供される予定の信用格付はありません。

価値の向上を目指す～

Global One Real Estate Investment Corp.

既存物件一覧（9物件）

**大手町
ファーストスクエア**

取得時期:
2003年12月
取得価格:
23,495百万円
総賃貸可能面積:
8,131.75㎡

平河町森タワー

取得時期:
2011年3月
取得価格:
18,200百万円
総賃貸可能面積:
9,843.52㎡

**銀座
ファーストビル**

取得時期:
2005年3月
取得価格:
12,282百万円
総賃貸可能面積:
7,718.86㎡

TK南青山ビル

取得時期:
2005年10月
取得価格:
35,000百万円
総賃貸可能面積:
14,012.64㎡

**アークヒルズ
仙石山森タワー**

取得時期:
2012年11月
取得価格:
8,423百万円
総賃貸可能面積:
3,938.81㎡

アルカセントラル

取得時期:
2014年3月、2014年5月
取得価格:
15,391百万円
総賃貸可能面積:
15,746.41㎡

横浜プラザビル

取得時期:
2014年8月
取得価格:
17,950百万円
総賃貸可能面積:
14,222.53㎡

**明治安田生命
さいたま新都心ビル**

取得時期:
2007年4月
取得価格:
22,700百万円
総賃貸可能面積:
21,704.32㎡

**淀屋橋
フレックスタワー**

取得時期:
2008年1月
取得価格:
7,834百万円
総賃貸可能面積:
7,432.28㎡

Overview

1.公募増資による持続的な成長サイクルの再開

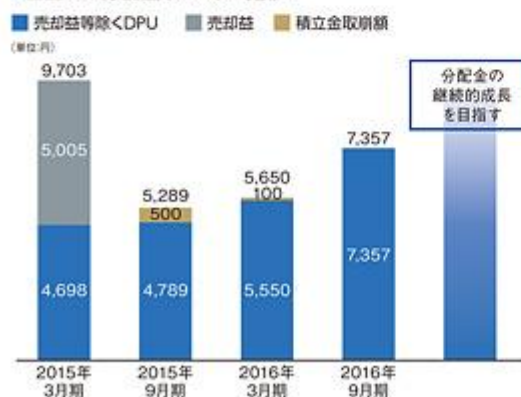
本投資法人の資産規模の推移

2017年3月に2物件を212億円にて取得し、資産規模を拡大



本募集を通じた成長サイクルの再開

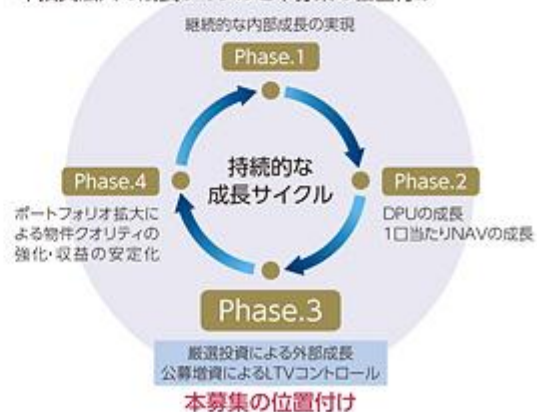
1口当たり分配金(DPU)の推移



(注1)「DPU」とは、1口当たり分配金(Dividend Per Unit)をいいます。

(注2)「NAV」の定義については本書「第2部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト」継続的な投資主価値の向上を目指す〜/① 公募増資による持続的な成長サイクルの再開」をご参照ください。

本投資法人の成長サイクルと本募集の位置付け



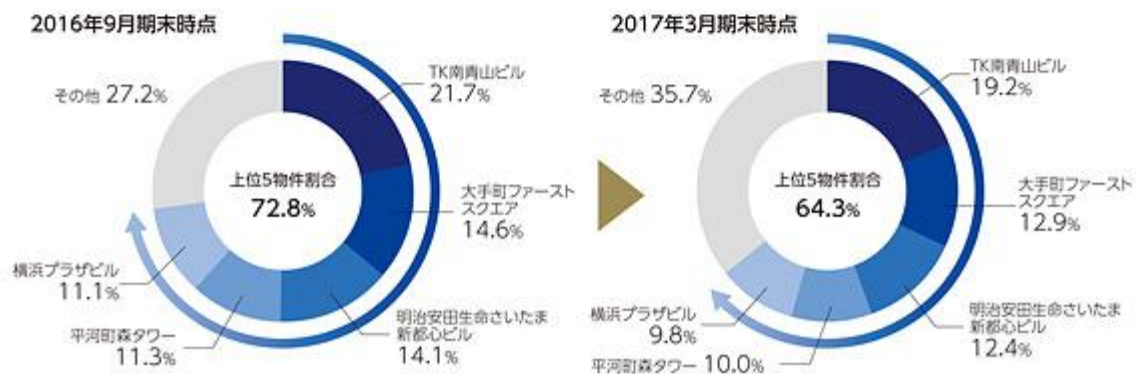
本募集によるポートフォリオ及び財務数値の変化

		2016年 9月期末時点	新規取得物件 (2017年3月期)	+	=	本募集後
Asset [拡大] [分散] [収益性]の 追求	物件数	9物件	2物件			11物件
	平均総賃貸可能面積	11,416㎡	10,486㎡			11,247㎡
	取得価格合計	1,612億円	212億円			1,824億円
	鑑定評価額	1,757億円	222億円			1,979億円
	平均NOI利回り	3.9%	4.4%			3.9%
	平均償却後NOI利回り	2.9%	3.7%			3.0%
	稼働率	98.2%	93.8%(注)			97.9%(注)
	上位5物件割合	72.8%				64.3%
	上位10テナント比率	33.0%				32.2%(注)
Debt 財務基礎の強化	LTV(時価)	44.6%				44.6%
	LTV(簿価)	50.3%				49.9%
Equity 投資主価値の向上	1口当たり分配金	7,357円				✓着実な向上を目指す
	1口当たりNAV	500,090円				✓着実な向上を目指す
	時価総額	749億円				✓投資口流動性の向上を目指す

(注) 新規取得物件と本募集後の稼働率及び上位10テナント比率については2017年1月末時点のデータに基づいています。

ポートフォリオ分散の進展

ポートフォリオに占める上位5物件の割合(取得価格ベース)が72.8%から64.3%に低下し、ポートフォリオ分散が進展



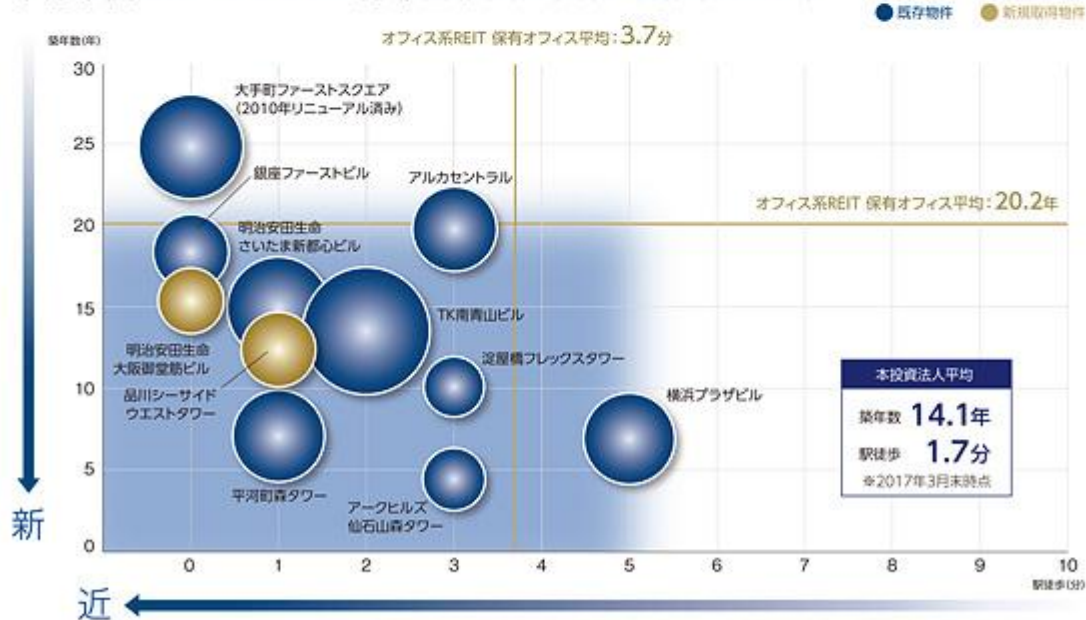
External Growth Strategy

2. 優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成

優良オフィスビルへの厳選投資の実績(2014年以降)

物件名	新規取得物件			
	アルカセントラル	横浜プラザビル	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	品川シーサイド ウエストタワー
所在地	東京都 墨田区	神奈川県 横浜市神奈川区	大阪府 大阪市中央区	東京都 品川区
取得時期	2014年3月28日 2014年5月30日	2014年8月1日	2017年3月24日	2017年3月24日
取得価格	15,391百万円	17,950百万円	9,200百万円	12,000百万円
駅徒歩	3分	5分	直結	1分
建築時期	1997年3月	2010年2月	2001年7月	2004年8月
延床面積 (建物全体)	49,753.92㎡	19,968.20㎡	32,997.60㎡	38,645.33㎡
総賃貸可能面積 (本投資法人許分)	15,746.41㎡	14,222.53㎡	8,717.43㎡	12,255.39㎡
ハイライト	東の副都心、有明駅駅前再開発の中心に建つ利便性の高い高層ビル	国内主要拠点の横浜駅ビジネスエリアに立地するハイグレードなオフィスビル	伝統的なオフィス街である淀屋橋の中心かつ御堂筋に面したハイグレードオフィスビル	大規模オフィス需要の旺盛な東品川再開発エリアに立地する大型オフィスビル

本募集後のポートフォリオ分布図(駅徒歩、築年数、取得価格に基づく)



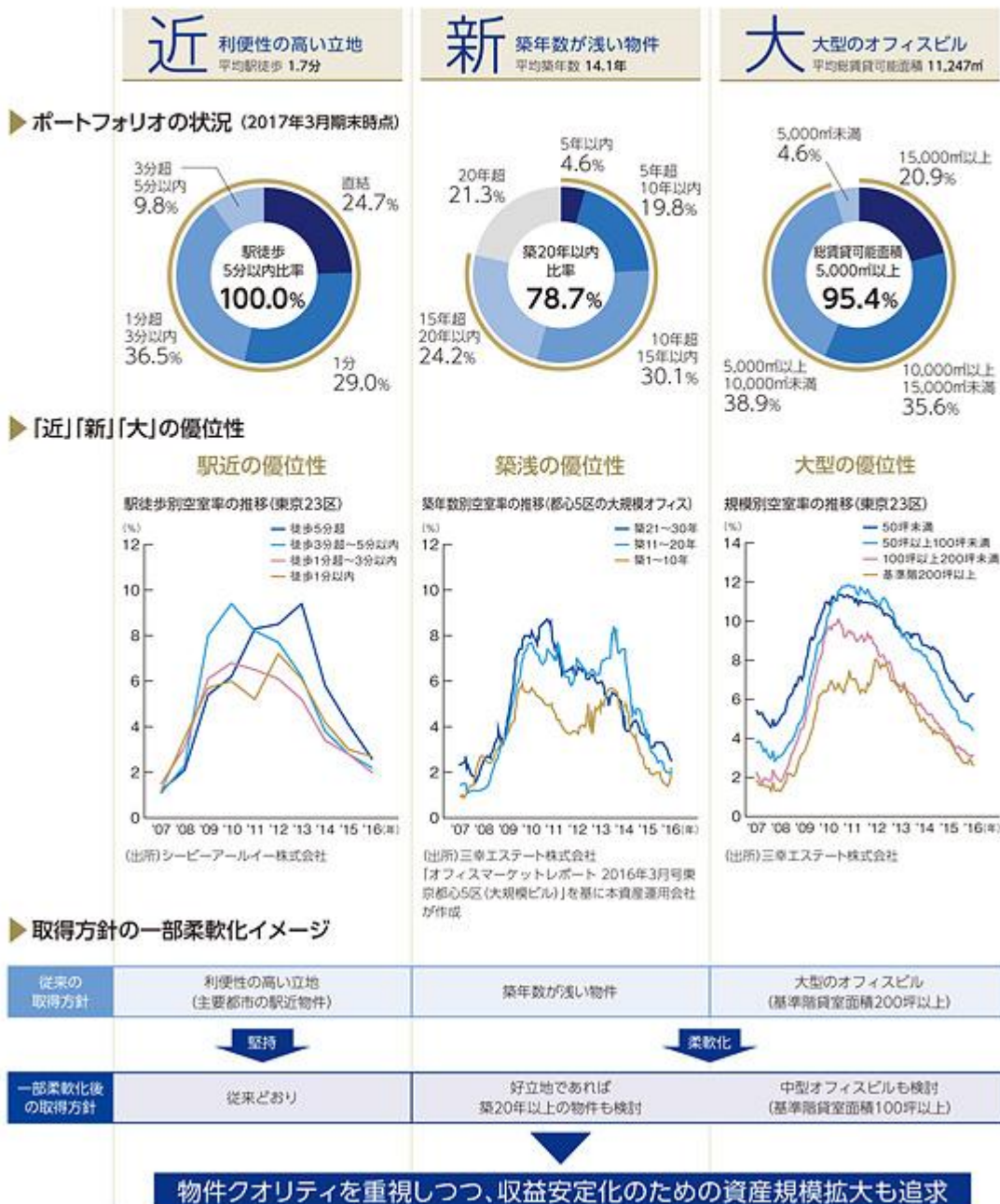
(注1)円の大きさは資産規模(取得価格ベース)を示します。

(注2)上記の各グラフ及び表の詳細については本書「第二部 参照情報」第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～/② 優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成長への積極的取組み)をご参照ください。

長への積極的取組み

Global One Real Estate Investment Corp.

「近」「新」「大」にこだわったポートフォリオの構築と、取得方針の一部柔軟化による外部成長への積極的取組み



(注) 上記の各グラフ及び表の詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト」～継続的な投資主価値の向上を目指す～/② 優良オフィスビルへの厳選投資継続と外部成長への積極的取組みをご参照ください。

新規取得物件 **明治安田生命大阪御堂筋ビル**明治安田生命
開発物件明治安田生命
との共同運用

- 明治安田生命が開発・保有するプライム立地に所在するハイグレードオフィスビル
- 共有持分50%の取得によるスポンサーとの共同保有・運用

近 最寄駅 直結**新** 築年数 15.8年**大** 基準階貸室面積 481坪**1. 淀屋橋エリアの中心に立地**

大阪の伝統的な金融街である「淀屋橋エリア」の中心に立地

2. 駅直結のハイグレードオフィスビル

淀屋橋駅直結で御堂筋沿いに立地する免震構造を備えたハイグレードオフィスビル

3. 賃料アップサイドの期待

現行賃料が想定新規成約賃料よりも低く、今後のアップサイドが期待可能



所在地	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」直結 京阪本線「淀屋橋駅」徒歩4分
取得価格	9,200百万円
鑑定評価額	9,590百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	99.9%
規模	地上14階、地下3階
延床面積	32,997.60㎡(建物全体)
総賃貸可能面積	8,717.43㎡(本投資法人持分)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
竣工・築年数	2001年7月、15.8年
テナント数	15社

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

スペック

- 基準階貸室面積481坪の無柱構造・天井高2,800mmであり、幅広いニーズに対応可能
- 御堂筋沿いでは希少な車寄せを有し、免震構造を備えた競争力の高い物件



基準階貸室平面図



免震装置設置状況(地下1階)

「うるおい・賑わい・ゆとりのある「まちなみ」づくりを推進する」をコンセプトに設計され、2003年に第44回BCS[®](建築業協会)賞を受賞

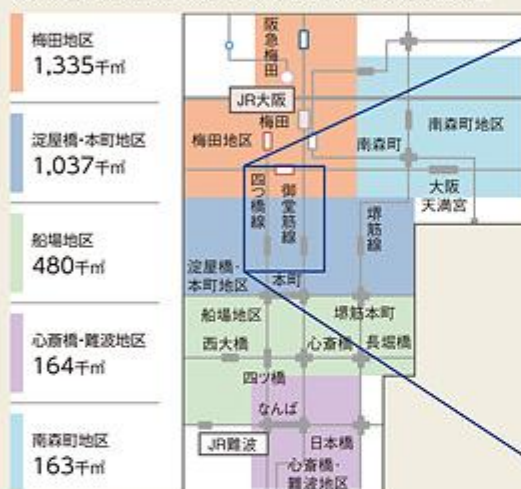
(注)BCSとは、Building Contractors Societyの略号です。



地域特性

日本銀行、大阪市役所、大手金融機関、大手企業等が多く所在する伝統的なオフィス街「淀屋橋エリア」の中心に立地

大阪エリアにおける主要オフィスエリアとオフィスストック量



(出所) 三鬼商事株式会社

淀屋橋駅直結の好立地



マーケット動向

- 本物件が所在する淀屋橋・本町地区は、空室率が低位で推移し、直近においても低下傾向が継続
- 淀屋橋・本町地区の賃料は2014年6月以降上昇傾向にあり、賃料アップサイドが見込まれる。延床面積5,000坪以上かつ築20年未満である本物件は希少なスペックを持つ物件であり、今後の大阪エリアにおけるオフィスビル供給量も限定的

大阪ビジネス地区の空室率の推移



大阪ビジネス地区の賃料単価の推移



本物件の希少性 大阪市内のオフィスビル全1,712棟のうち、

延床面積5,000坪以上かつ築20年未満は

58棟、全体の3.4%のみと希少性が高い



(出所) 株式会社ガイマックス不動産総合研究所
【大阪市】オフィス新規供給量2017-オフィスビルミッド2017を基に本資産運用会社が作成

新規取得物件 品川シーサイドウエストタワー

明治安田生命との
共同投資・共同運用

- 明治安田生命と共同(50%:50%)で投資・運用するハイグレードの大規模オフィスビル
- 三菱グループ企業がメインテナントとして入居し、本社として使用

近 最寄駅 徒歩1分

新 築年数 12.7年

大 基準階貸室面積 434坪

1. 高い交通利便性を誇る
大型再開発エリアに所在

最寄駅から徒歩1分であり、品川駅・羽田空港へのアクセスも良好

2. 高い制震性能を備えた
大規模オフィスビル

大型の基準階貸室面積(434坪)を有し、無柱空間のためレイアウトの自由度も高い

3. 大型商業施設等、併設施設の
充実度も魅力的

品川シーサイドフォレスト内に立地し、オフィス環境をサポートする様々な施設が集積

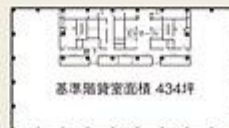
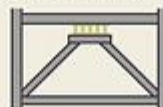


所在地	東京都品川区東品川四丁目12番2号
最寄駅	りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分 京浜急行線「青物横丁駅」徒歩8分
取得価格	12,000百万円
鑑定評価額	12,650百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	89.4%
規模	地上18階、地下1階
延床面積	38,645.33㎡(建物全体)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡(本投資法人持分)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
竣工・築年数	2004年8月、12.7年
テナント数	5社

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

スペック

- 基準階貸室面積434坪の無柱構造・天井高2,700mmであり、幅広いニーズに対応可能
- ハニカムダンパーを採用した高い制震性能

フレキシブルな貸室
434坪の整形空間貸室内イメージ
天井高2,700mmの開放的なオフィス空間制震ダンパー
本物件にて採用の「ハニカムダンパー」



1階エントランス



1階エントランスホール ガラス張り、吹き抜けの明るくゆとりのあるエントランスホール

地域特性

高い交通利便性を有し、IT、メーカー等本社、大企業バックオフィス等、オフィス需要が旺盛なエリア

- 新幹線停車駅であり、将来的にはリニア新幹線の起点となる品川駅及び羽田空港への良好なアクセス
- 東京臨海高速鉄道りんかい線はJR埼京線との相互直通運転を行っており、特にJR山手線西側へスピーディーなアクセスが可能

最寄駅徒歩1分の好立地



品川シーサイドフォレストの全体像

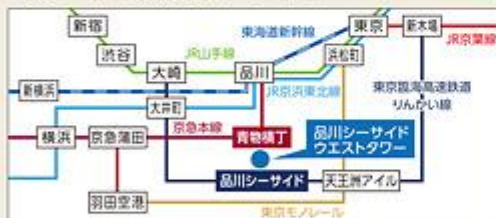
オフィス環境をサポートする様々な施設が集まる品川シーサイドフォレスト



OVAL GARDEN

りんかい線「品川シーサイド駅」直結のショッピングモール

主要ターミナル駅及び空港へのアクセス



品川シーサイドフォレストにおける最近の本社入居事例

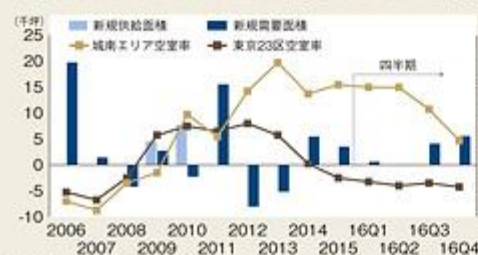
会社名	物件名	入居時期
大手携帯通信機メーカー	TSタワー	2016年2月入居
大手介護施設運営企業	イーストタワー	2016年4月入居
欧州系自動車会社日本法人	パークタワー	2016年10月入居
上場ゴルフ場運営企業	パークタワー	2016年10月入居

(注) 本物件を除きます。

マーケット動向

- 本物件が所在する城南エリアは、2011年以降のオフィスの供給が限定的であり今後の継続的な需要が見込まれる
- 都心部と比べると賃料が割安な水準にあることから、使用面積が大きくコスト面を重視しつつ、BCP対応が可能なハイグレードビルを求める企業に対して訴求力を有するエリアであり、定許の賃料水準は上昇傾向

城南エリアにおけるオフィスの需給バランス・空室率推移



東京のオフィスのエリア別賃料推移の比較



Sponsorship Support

3. スポンサーとの更なる連携強化

スポンサー等との連携

3つのスポンサーグループ



スポンサー・主要株主との関係

株主名	スポンサー				主要株主
	明治安田生命 保険相互会社	株式会社 三菱東京UFJ銀行	三菱UFJ信託銀行 株式会社	近鉄グループ ホールディングス 株式会社	
本投資法人 との関係	物件供給、 共同投資・共同運用、 ローン拠出	ローン拠出	ローン拠出、 物件紹介、 一般事務受託ほか	物件供給	物件供給、 不動産管理受託
本資産運用 会社との関係	非常勤取締役派遣、 出向社員派遣	非常勤取締役派遣、 出向社員派遣	非常勤 取締役派遣	非常勤取締役派遣、 出向社員派遣	—

(注) 上記は、本書の日付現在の情報を記載しています。[本投資法人との関係]はこれまでの実績を含みます。

本資産運用会社の株主構成

株主名	出資比率
明治安田生命保険グループ	
明治安田生命保険相互会社	10.0%
明治安田システム・テクノロジー株式会社	4.9%
三菱UFJフィナンシャル・グループ	
株式会社三菱東京UFJ銀行	5.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5.0%
三菱UFJリース株式会社	4.9%
近鉄グループ	
近鉄グループホールディングス株式会社	10.0%
近鉄保険サービス株式会社	4.9%
森ビル株式会社	10.0%
森喜代株式会社	4.9%
株式会社三菱総合研究所	3.8%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	3.8%
株式会社八十二銀行	3.8%
株式会社常陽銀行	3.8%
株式会社足利銀行	3.8%
株式会社静岡銀行	3.8%
株式会社千葉銀行	3.8%
株式会社百五銀行	3.8%
株式会社山形銀行	2.0%
株式会社十六銀行	2.0%
株式会社南都銀行	2.0%
株式会社百十四銀行	2.0%
株式会社伊予銀行	2.0%
合計22社	100.0%

外部成長における物件取得ルート

	既存物件				新規取得物件
スポンサー・ 主要株主ルート					
	計5物件 820億円(構成割合:44.9%)				
独自ルート					
	計6物件 1,004億円(構成割合:55.1%)				

(注) 上記は、本書の日付現在の情報を記載しています。

Global One Real Estate Investment Corp.

インベストメント・パートナーとの連携による外部成長

具体的取組み実績

これまでの取組み		今回の取組み	
<p>明治安田生命さいたま新都心ビル</p> <p>スポンサー開発物件</p>  <p>スポンサールートによる取得・共同運用</p> <p>明治安田生命 100%保有</p> <p>本投資法人 50%保有</p> <p>明治安田生命 50%保有</p>	<p>アークヒルズ 仙石山森タワー</p> <p>主要株主ルートによる取得</p>  <p>スポンサーとの共同投資・共同運用</p> <p>森ビル 出資会社 保有</p> <p>明治安田生命 7フロア保有</p> <p>本投資法人 2フロア保有</p> <p>森ビル他保有</p> <p>森ビル他保有</p>	<p>明治安田生命 大阪御堂筋ビル</p> <p>スポンサー開発物件</p>  <p>スポンサーからの物件供給・共同運用</p> <p>明治安田生命 100%保有</p> <p>本投資法人 50%保有</p> <p>明治安田生命 50%保有</p>	<p>品川シーサイドウエストタワー</p> <p>独自ルートによる取得</p>  <p>スポンサーとの共同投資・共同運用</p> <p>第三者 100%保有</p> <p>本投資法人 50%保有</p> <p>明治安田生命 50%保有</p>

本投資法人とインベストメント・パートナーとのWin-Win関係に基づく成長

1. 収益安定化のための外部成長

- インベストメント・パートナーと共同投資を行うことにより、リスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求
- 物件数・資産規模拡大によって分散を図り、収益の安定化を企図

2. 内部成長力強化に向けた連携

- 両者の持つ多様なネットワークを活用したリーシングの推進
- 両者の運用ノウハウの結集、人的資源の活用による内部成長力の強化

収益安定化のための資産規模拡大

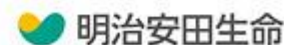


Win

- リーシングネットワークの拡充
- 両者の運用ノウハウの結集等による収益向上の追求

Win

優良不動産の投資機会多様化



引き続き、スポンサーの1社である明治安田生命と連携し、継続的な成長を目指す

Internal Growth Strategy

4. 質の高いポートフォリオによる内部成長の継続

契約賃料単価及びポートフォリオ稼働率の推移

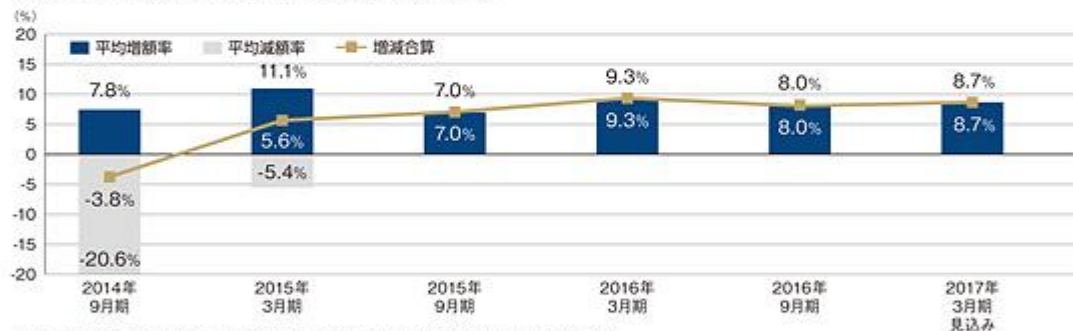
2015年3月期末以降、契約賃料単価は上昇基調で推移し、ポートフォリオ稼働率は高位安定を維持



(注)契約賃料単価には共益費を含む

継続的な賃料増額改定の実現

2015年3月期以降、賃料増額改定を5期連続で実現



(注)共益費を除く賃料のみの改定率。2017年3月期見込みの各数値は、2017年1月末時点の確定分

保有物件の想定新規成約賃料の推移

保有物件の想定新規成約賃料は上昇基調で推移



(出所)シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料(共益費込)を以下を基準に指数化しています。

■錦糸町・横浜以外の物件：2013年2月時点を100 ■錦糸町(2014年3月及び5月取得)：2014年2月時点を100 ■横浜(2014年8月取得)：2014年8月時点を100

(注)上記の各グラフの詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト」継続的な投資主価値の向上を目指す〜/④ 質の高いポートフォリオによる内部成長の継続」をご参照ください。

ポートフォリオの質の強化に向けた取組み

大手町ファーストスクエアのリニューアル工事(2010年)

- 築18.2年が経過したタイミングで専有部・共用部の大規模リニューアル工事を実施
- 最新の空調・照明システムを導入し、快適な執務空間を実現
- テナント満足度向上に向けた取組みを実践



専有部貸室(北方向)



リニューアル前



リニューアル後

エレベーターホール



リニューアル前



リニューアル後

築年数経過物件の入替え(2013年・2014年)

- 築年数が経過し、かつ競争力低下懸念のある物件を売却
- 同時に2物件を取得し、ポートフォリオの競争力を向上させるべく物件入替えを実施

事例①: スフィアタワー天王洲の売却・入替え



取得

アルカセントラル
取得時: 築17.1年
(取得時期: 2014年3月
2014年5月)



売却

スフィアタワー天王洲
売却時: 築20.8年
(売却時期: 2013年12月)

事例②: 近鉄新名古屋ビル売却・入替え



取得

横浜プラザビル
取得時: 築4.6年
(取得時期: 2014年8月)



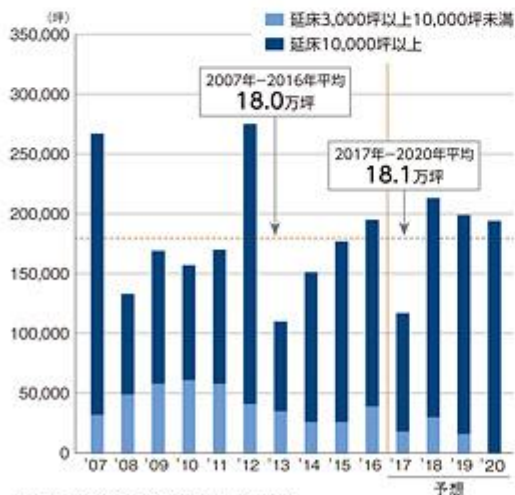
売却

近鉄新名古屋ビル
売却時: 築21.1年
(売却時期: 2014年3月
2014年10月)

オフィスビル新規供給量の推移(東京・大阪)

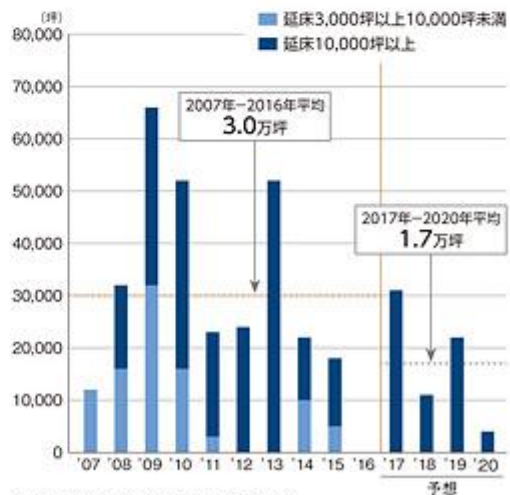
2017年から2020年までの東京におけるオフィスビル新規供給量は過去10年の平均と同水準の見込み
一方、大阪ではオフィスビル新規供給量は大きく減少する見込み

東京23区のオフィスビル新規供給量(2007年-2020年)



(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所

大阪市内のオフィスビル新規供給量(2007年-2020年)



(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所

(注) 上記の各グラフの詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト〜継続的な投資主価値の向上を目指す〜/④ 質の高いポートフォリオによる内部成長の継続」をご参照ください。

Financial Strategy

5. 金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

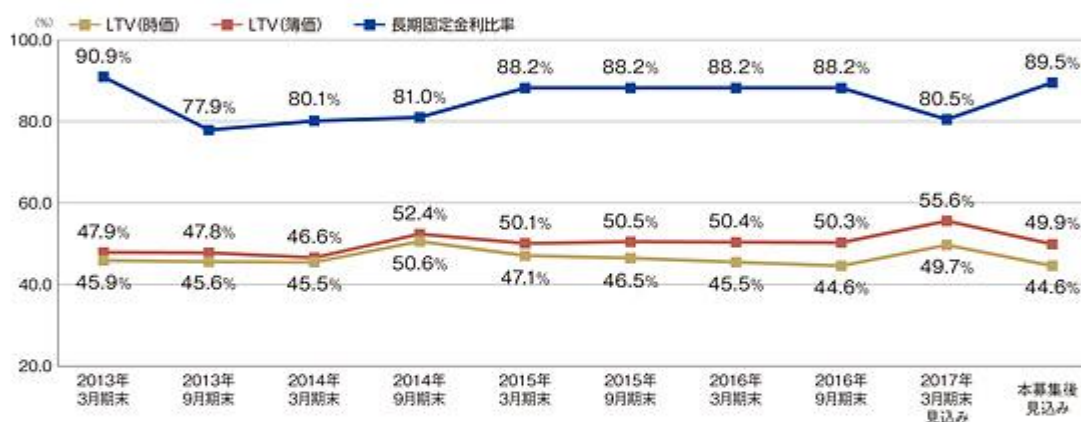
格付の状況

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

市場環境を踏まえた適切な財務運営

投資主価値の向上を見据えた柔軟なLTV水準のコントロールと高い長期固定金利比率

LTV及び長期固定金利比率の推移



スポンサーを中心としたレンダーフォーメーション(本募集後)

- スポンサー
- スポンサー以外の本資産運用会社の株主
- 上記以外の金融機関



金融機関	残高(百万円)	比率
三菱東京UFJ銀行	17,700	23.1%
三菱UFJ信託銀行	17,700	23.1%
日本政策投資銀行	13,500	17.6%
三井住友銀行	5,250	6.9%
福岡銀行	4,750	6.2%
明治安田生命保険	3,500	4.6%
伊予銀行	2,300	3.0%
農林中央金庫	1,600	2.1%
オリックス銀行	1,500	2.0%
七十七銀行	1,500	2.0%
百五銀行	1,500	2.0%
南都銀行	1,400	1.8%
足利銀行	1,000	1.3%
損害保険ジャパン日本興亜	800	1.0%
常陽銀行、第四銀行、東日本銀行、香川銀行、東京海上日動火災保険	2,500	3.3%
合計	76,500	100.0%

(注) 上記の各グラフ及び表の詳細については本書「第2部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト〜最終的な投資主価値の向上を目指す〜/⑤ 金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤の維持」をご参照ください。

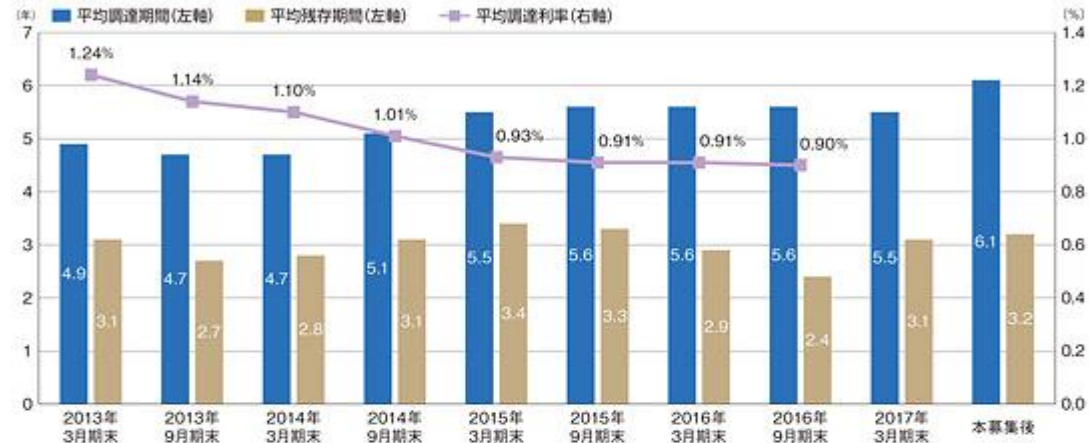
の維持

Global One Real Estate Investment Corp.

安定的な財務基盤の構築

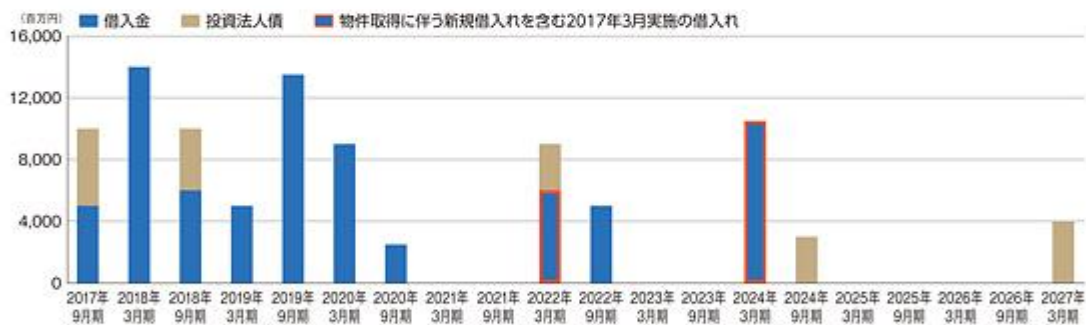
平均調達期間を延ばしつつ、平均調達利率低減を実現

有利子負債の調達期間と金利



有利子負債の返済期限の分散状況(本募集後)

適切な分散を図り、財務の安定性向上に努める



返済期限の近い有利子負債一覧(本募集後)

投資主価値向上に資するべく、比較的高利率の有利子負債のリファイナンスに取り組む

対象期	種別	返済・償還期限	金額	利率	期間・年限
2017年9月期	長期固定金利借入	2017年9月	5,000百万円	1.54995%	6.9年
	投資法人債	2017年9月	5,000百万円	1.59%	7.0年
2018年3月期	長期固定金利借入	2018年2月	4,000百万円	1.91808%	7.0年
	長期変動金利借入	2018年3月	10,000百万円	0.28000% ^(注1)	3.7年

(注1) 借入金利の適用期間は2016年12月31日から2017年1月31日までとなっています。

(注2) 上記の各グラフ及び表の詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 事業の概況/(2) インベストメント・ハイライト～継続的な投資主価値の向上を目指す～」/③「金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤の維持」をご参照ください。

Portfolio

ポートフォリオ一覧

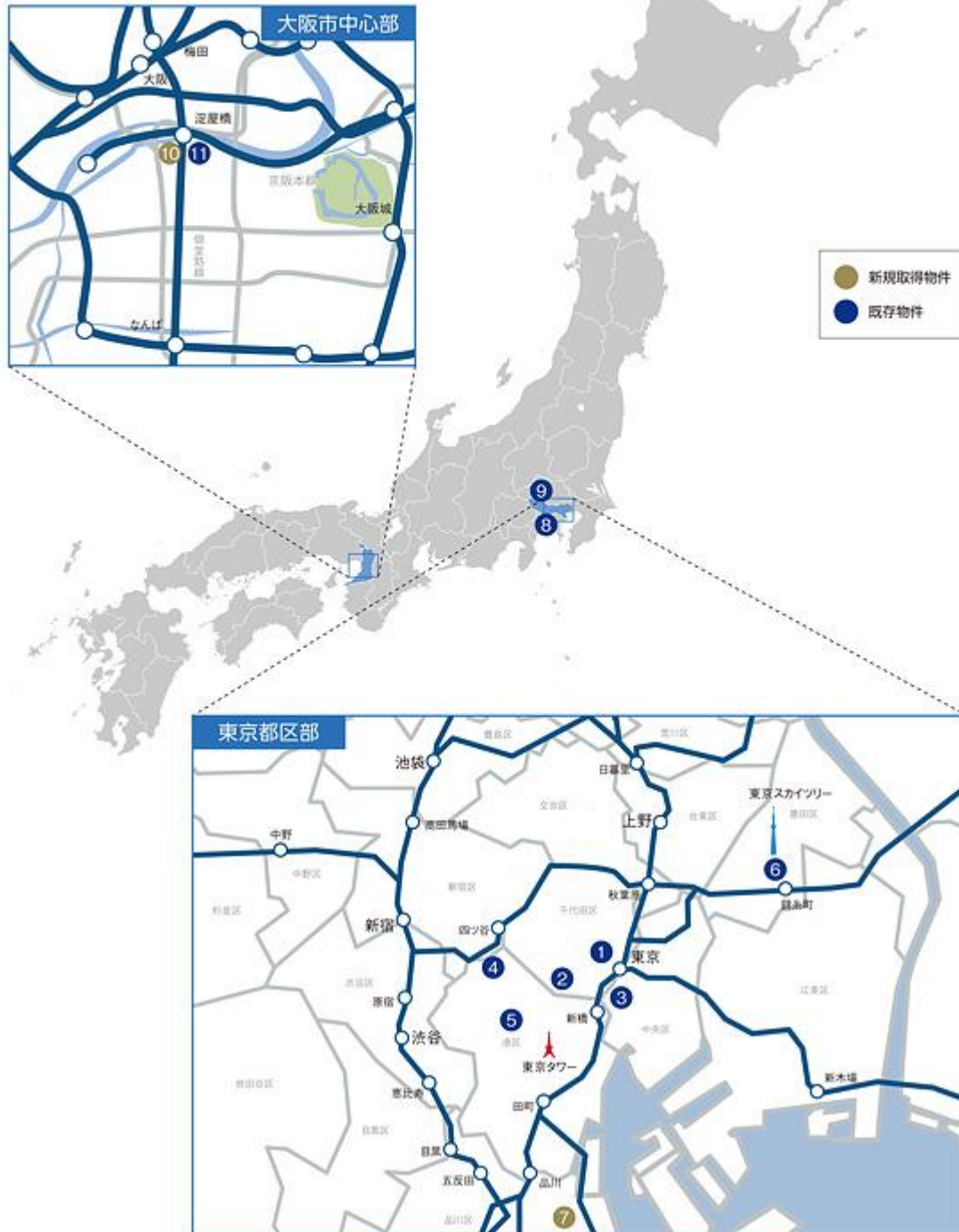
番号	物件写真	物件名	所在地	駅徒歩	建築時期	延床面積 (㎡)	総賃貸 可能面積(㎡)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注1) (百万円)
1		大手町 ファースト スクエア	東京都 千代田区大手町	直結	1992年2月	141,228.06	8,131.75	23,495	28,700
2		平河町森タワー	東京都 千代田区平河町	1分	2009年12月	51,094.82	9,843.52	18,200	22,800
3		銀座 ファーストビル	東京都 中央区銀座	直結	1998年8月	12,479.45	7,718.86	12,282	12,100
4		TK南青山ビル	東京都 港区南青山	2分	2003年5月	20,958.79	14,012.64	35,000	33,500
5		アークヒルズ 仙石山森タワー	東京都 港区六本木	3分	2012年8月	140,667.09	3,938.81	8,423	10,600
6		アルカセントラル	東京都 墨田区錦糸	3分	1997年3月	49,753.92	15,746.41	15,391	18,000
7		品川シーサイド ウエストタワー	東京都 品川区東品川	1分	2004年8月	38,645.33	12,255.39	12,000	12,650
8		横浜プラザビル	神奈川県 横浜市神奈川区	5分	2010年2月	19,968.20	14,222.53	17,950	19,900
9		明治安田生命 さいたま 新都心ビル	埼玉県 さいたま市中央区	1分	2002年3月	78,897.42	21,704.32	22,700	23,200
10		明治安田生命 大阪御堂筋ビル	大阪府 大阪市中央区	直結	2001年7月	32,997.60	8,717.43	9,200	9,590
11		淀屋橋 フレックスタワー	大阪府 大阪市中央区	3分	2006年11月	10,997.50	7,432.28	7,834	6,920
合計						597,688.18	123,723.93	182,476	197,960

(注1) 各既存物件の鑑定評価額については、2016年9月30日時点、各新規取得物件の鑑定評価額については、2017年2月1日時点。

(注2) 上記の表の詳細については本書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/2 投資対象/(3) ポートフォリオ全体に係る事項/① ポートフォリオの状況」をご参照ください。



ポートフォリオマップ



本資産運用会社の概要と投資口価格の推移

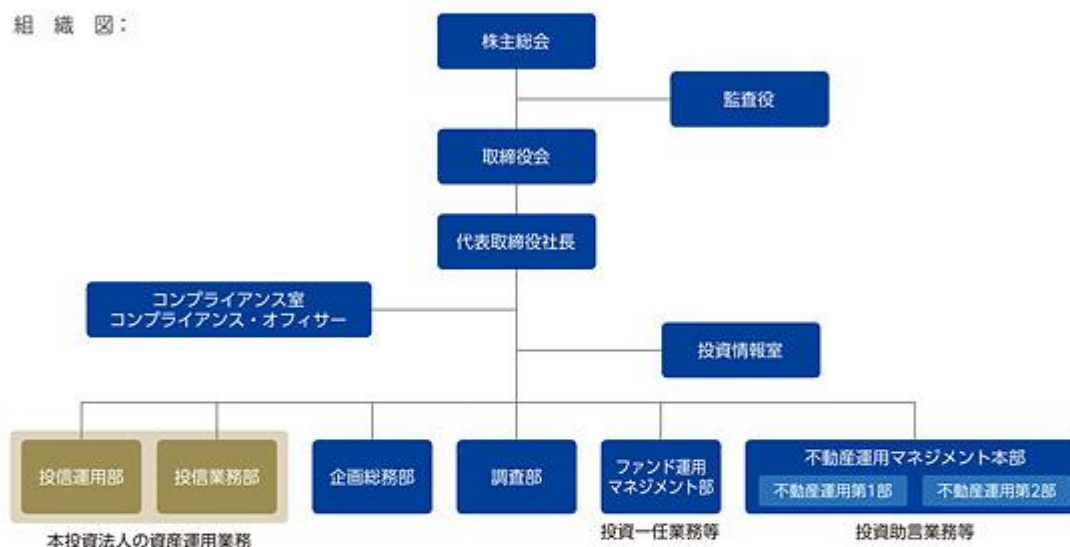
本資産運用会社の概要

名 称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

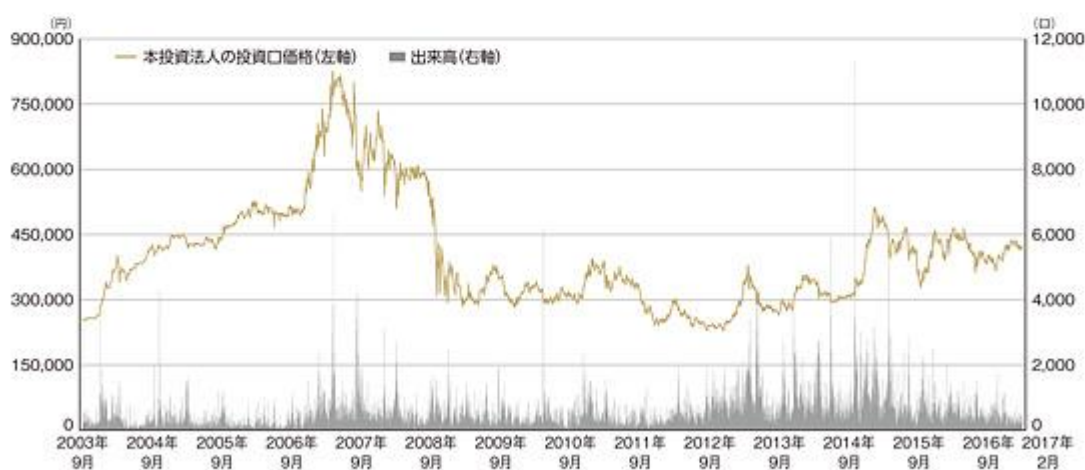
設 立：2002年7月1日

資本金の額：4億円

組 織 図：



投資口価格及び出来高の推移



(出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注) 本投資法人は、2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っています。上表では、2014年3月26日以前の投資口価格について、2で除した数値(端数切り捨て)を投資口価格として表示しています。

オファリングスケジュール

発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合

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

(注1) 需要状況等の把握期間は、2017年4月7日(金)から、最短で2017年4月12日(水)まで、最長で2017年4月17日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等の決定期日は、2017年4月12日(水)から2017年4月17日(月)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合を示しています。
なお、

① 発行価格等決定日が2017年4月12日(水)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

② 発行価格等決定日が2017年4月13日(木)の場合、申込期間は「2017年4月14日(金)から2017年4月17日(月)まで」、払込期日は「2017年4月20日(木)」、受渡期日は「2017年4月21日(金)」

③ 発行価格等決定日が2017年4月14日(金)の場合、申込期間は「2017年4月17日(月)から2017年4月18日(火)まで」、払込期日は「2017年4月21日(金)」、受渡期日は「2017年4月24日(月)」

④ 発行価格等決定日が2017年4月17日(月)の場合、申込期間は「2017年4月18日(火)から2017年4月19日(水)まで」、払込期日は「2017年4月24日(月)」、受渡期日は「2017年4月25日(火)」

となりますので、ご注意ください。

