

【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】	2022年11月17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 代表取締役社長 山内 和紀 投信業務部長 山崎 弦
【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 7,685,000,000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 395,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、2022年11月1日（火）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、2022年11月1日（火）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】

70,330口

(注)本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「一般募集」又は「本募集」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3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し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】

7,685,000,000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、2022年11月1日(火)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、2022年11月29日（火）から2022年12月1日（木）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] <https://www.go-reit.co.jp/ja/ir/index.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。

(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】

2022年11月30日（水）

(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、2022年11月24日（木）から、最短で2022年11月29日（火）まで、最長では2022年12月1日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年11月29日（火）から2022年12月1日（木）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2022年11月29日（火）の場合、

申込期間は「2022年11月30日（水）」

発行価格等決定日が2022年11月30日（水）の場合、

申込期間は「2022年12月1日（木）」

発行価格等決定日が2022年12月1日（木）の場合、

申込期間は「2022年12月2日（金）」

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

(1 1) 【払込期日】

2022年12月 5 日（月）

（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、2022年11月24日（木）から、最短で2022年11月29日（火）まで、最長では2022年12月 1 日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年11月29日（火）から2022年12月 1 日（木）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2022年11月29日（火）の場合、

払込期日は「2022年12月 5 日（月）」

発行価格等決定日が2022年11月30日（水）の場合、

払込期日は「2022年12月 6 日（火）」

発行価格等決定日が2022年12月 1 日（木）の場合、

払込期日は「2022年12月 7 日（水）」

となりますのでご注意ください。

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三菱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。

(1 3) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年11月29日（火）から2022年12月 1 日（木）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	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番 1 号	
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号	
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	
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号	
合計		70,330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会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びS M B C 日興証券株式会社（以下「共同主幹会社」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野村證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。

(1 4) 【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兜町 7 番 1 号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金7,685,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定物件及び譲渡予定物件の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項に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「取得予定物件」といいます。)の取得資金の一部に充当します。なお、残額が生じた場合には、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382,000,000円と併せて、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、2022年11月1日(火)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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が2022年11月29日(火)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年11月30日(水)から2022年12月1日(木)まで」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2022年11月30日(水)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月1日(木)から2022年12月2日(金)まで」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2022年12月1日(木)の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月2日(金)から2022年12月5日(月)まで」
- となりますので、ご注意ください。

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2022年11月29日(火)の場合、
受渡期日は「2022年12月6日(火)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2022年11月30日(水)の場合、
受渡期日は「2022年12月7日(水)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2022年12月1日(木)の場合、
受渡期日は「2022年12月8日(木)」

となりますのでご注意ください。

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

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

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

3,500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3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの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] <https://www.go-reit.co.jp/ja/ir/index.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】

395,000,000円

（注）売出価額の総額は、2022年11月1日（火）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】

2022年11月30日（水）

（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

(11)【受渡期日】

2022年12月6日(火)

(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。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他 」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

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3,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,500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2022年11月17日（木）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3,500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、2022年12月22日（木）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翌日から2022年12月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（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2022年11月29日(火)の場合、

「2022年12月1日(木)から2022年12月16日(金)まで」

発行価格等決定日が2022年11月30日(水)の場合、

「2022年12月2日(金)から2022年12月16日(金)まで」

発行価格等決定日が2022年12月1日(木)の場合、

「2022年12月3日(土)から2022年12月16日(金)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野村證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、本資産運用会社は、共同主幹事会社との間で、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。

- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、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。

3 目論見書の電子交付について

引受人は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います(注)。目論見書の提供を電子交付で行う意義については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (3) ESGへの取組み」をご参照下さい。

- (注)本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(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条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。)第32条の2第1項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合(特定有価証券開示府令第32条の2第7項)は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第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37期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日) 2022年6月29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2022年6月29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2022年11月17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。

（注）本書における記載のうち、第38期（2022年4月1日から2022年9月30日まで）以降に係る数値（第38期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。）については、金商法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

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主な投資対象として厳選投資を行い、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人の特徴

本投資法人は、運用実績19年のオフィス特化型リートです。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きました。

<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、複数の側面でのサポートを受けています。具体的には、同グループより本投資法人が物件の供給を受けるとともに、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。更に、同グループ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です。また、金融面についても、同グループからの融資による資金調達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、融資をはじめとする資金調達のサポート、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、不動産仲介業務においても同グループから物件取得のための情報提供やサポートを期待できる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、過去には物件供給実績があり、現在においても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。



(注) かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。また、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。以下同じです。

<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、「投資主価値の最大化」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) 競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人は、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。そのため、「近」（利便性の高い）「新」（築年数が浅い）「大」（大型）の各要素を考慮しますが、これらに固執せず、エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力を重視した投資を行います。

(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た継続的な資産規模の拡大

本投資法人は、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、原則として中長期保有を前提に、持続的な成長と収益安定化のために継続的に不動産を取得し、資産規模の拡大を図ります。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産やポートフォリオの状況等を踏まえた総合的な検討を行い、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、保有不動産を売却することもあります。

(ハ) 高稼働率の維持と賃料収入の維持・向上を目指すとともに、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化

本投資法人は、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。また、テナントニーズに的確に応えながら、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化します。

<更なる資産規模拡大に向けた取得目線の大幅見直しと資産規模の目標について>

本投資法人は、従来、「近」「新」「大」の3要素を重視し優良オフィスビルを投資対象としてきましたが、2017年4月に資産規模拡大と収益安定化のために取得目線を一部柔軟化する運用を開始しました。この柔軟化を契機に、今回の東松ビル取得に係る契約締結を実現しましたが、資産規模の拡大ペースに未だ課題を残している現状であると認識しています。こうした課題認識のもと、今後、本投資法人の成長スピードを加速していくため、今般、取得目線の大幅見直しをすることとしました。

(イ) 「近」：利便性の高い立地、「新」：築年数が浅い物件、「大」：大型のオフィスビル

「近」は、駅近であるなど競争力ある立地に所在すること、「新」とは築年数が浅いこと、「大」は大型のオフィスビルであることを意味します。これらを兼ね備えたオフィスビルは、不動産賃貸事業運営にとって重要なテナント誘致と、補修・改修費用を抑制できる点に大きな優位性があると本投資法人は考えています。

こうした考えのもと、本投資法人は、安定したオフィスビルの賃貸需要が見込めるエリアの最寄駅に直結又は徒歩5分以内に所在し、築20年以内で、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）以上という取得目線に適う不動産を厳選して投資してきました。

(ロ) 取得目線の一部柔軟化

2017年4月に、本投資法人は、厳しい物件取得の競争環境が継続する中で停滞していた資産規模を拡大し、収益安定化を実現することが、取得目線に固執するよりも投資主価値向上にとって重要であるという考えのもと、「新」と「大」について一部柔軟化する運用を開始したことを公表しました。具体的には、「近」は堅持しながら、「新」については、好立地で高い競争力があることを条件に築20年以上であっても取得を検討し、「大」についても基準階貸室面積の要件を緩和し、中型オフィスビル（基準階貸室面積100坪以上）の取得も積極的に検討する、というものです。

(ハ) 取得目線の大幅見直し

このように取得目線を一部柔軟化し、収益安定化のための資産規模拡大に取り組んできましたが、足元で物件取得環境が更に厳しさを増している状況を踏まえ、物件の取得機会を拡大し、本投資法人の一段の成長を図るために、今般、取得目線を再度見直すこととしました。

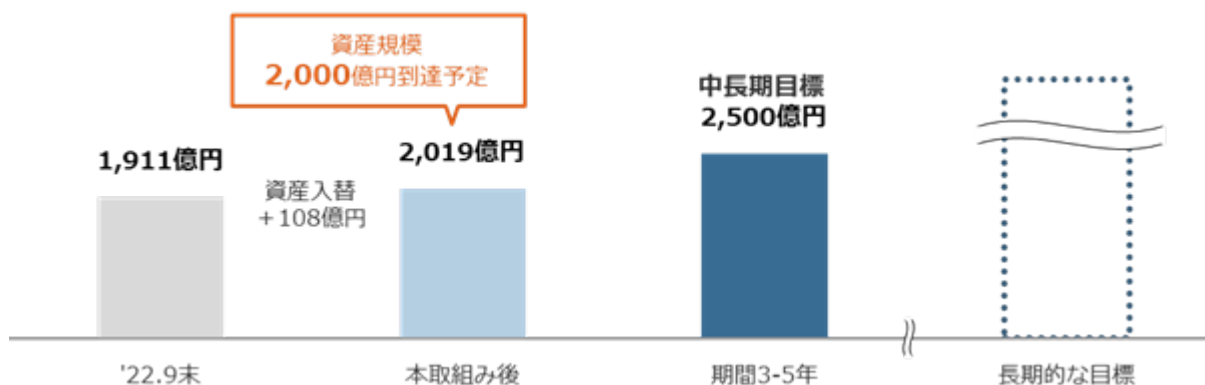
今後は、外形的・定量的な基準にとらわれることなく、エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力をより重視した物件取得を行います。

当初	近 利便性の高い立地 (主要都市の駅近物件)	新 築年数が浅い物件	大 大型のオフィスビル (基準階貸室面積200坪以上)
一部 柔軟化	従来通り	好立地であれば 築20年以上の物件も検討	中型も検討 (基準階貸室面積100坪以上)
	大幅見直し		
今後	外形的・定量的な基準にとらわれることなく、 エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力を重視 ※ポートフォリオの特徴（『近・新・大』）は当面維持		

また、本投資法人は、不動産の売買市況を捉え、固定観念を持たずにポートフォリオの状況を精査し、保有物件の適時適切な売却を行うことで、今後も含み益の実現及び売却益の最大化を図ります。なお、2022年9月期末時点の保有物件の含み益(注)は379億円であり、将来的にこの一部を実現する際には、売却期での分配による投資主への還元又は将来の分配金マネジメントに資する内部留保として投資主価値最大化のために活用する方針です。

(注) 2022年9月期末時点の保有物件の含み益は、2022年9月期末時点の各物件に係る鑑定評価額の合計から各物件に係る帳簿価額の合計を減算し算出しています。なお、大手町ファーストスクエアの売却により売却益35億円(うち含み益相当額18億円)の実現を見込んでいます。

これらの取組みを着実に積み重ねることにより、今般新たに設定した資産規模の中長期目標(2,500億円)の早期達成を目指します。



(注) 中長期目標については、本書の日付現在において本投資法人が定めた目標値(取得価格ベース)であり、その実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

(2) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、後記「2 投資対象 (1) 取得予定物件及び譲渡予定物件の概要」記載の取得予定物件であるTHE PEAK SAPPORO(取得予定価格170億円)を2022年12月7日付で取得、同じく取得予定物件である東松ビル(取得予定価格173億円)を2023年4月28日付で取得、譲渡予定物件である大手町ファーストスクエア(譲渡予定価格270億円)を2022年12月6日以降5期に亘り譲渡することを予定しており、本書の日付時点で締結済みの信託受益権売買契約に基づき、取得予定物件と譲渡予定物件の入替(以下「本資産入替」といいます。)を行います。本資産入替に伴い、譲渡予定物件の売却により得た資金及び本募集の手取金を活用して、取得予定物件の取得資金に充当することを予定しています(注1)。

本取組み後の本投資法人の資産規模は2,019億円(取得(予定)価格ベース)、物件数は12物件となり、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)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する優良オフィスビルです。また、本取組み後の全ての物件が最寄駅に直結又は徒歩5分以内に所在し、平均築年数は17.5年(注2)、平均総賃貸可能面積は12,433㎡(注3)、1物件当たりの平均取得価格は168億円(注4)となる予定です。加えて、本取組みを通じて、ポートフォリオのNOI利回りの向上を通じた収益性の向上及びポートフォリオの若返りを実現する見込みです。

本投資法人は、資産規模の着実な拡大と資産入替によるポートフォリオの質の向上を図るとともに、LTV低減による物件取得余力の拡大を目指します。

(注1) 「本取組み」とは、本募集並びに2022年12月7日に予定しているTHE PEAK SAPPOROの取得、2023年4月28日に予定している東松ビル(THE PEAK SAPPOROと東松ビルとを個別に又は総称して「取得予定物件」といいます。以下同じです。)の取得及び2022年12月6日以降5期に亘り譲渡を予定している譲渡予定物件の譲渡を総称したものです。「本取組み後」とは、譲渡予定物件の譲渡完了時を意味します。なお、本取組み後のポートフォリオの各指標は、本取組み及びこれに関連する資金調達を除いて、保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。また、指標によっては別途注記する便宜的な計算数値を使用しています。以下同じです。

- (注2)「築年数」は、2022年9月30日時点の築年数をいい、「平均築年数」は、特定の時点において保有又は保有予定の物件に係る2022年9月30日時点の築年数を当該各物件の賃貸可能面積で加重平均した数値をいいます。以下同じです。
- (注3)「平均総賃貸可能面積」は、特定の時点において保有又は保有予定の物件に係る2022年9月30日時点の総賃貸可能面積を、当該特定の時点の保有物件数で除した数値をいいます。以下同じです。
- (注4)「1物件当たりの平均取得価格」は、各物件(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)の取得(予定)価格の合計を本取組み後の保有物件数である12で除算した数値です。

< 取得予定物件及び譲渡予定物件の概要 >

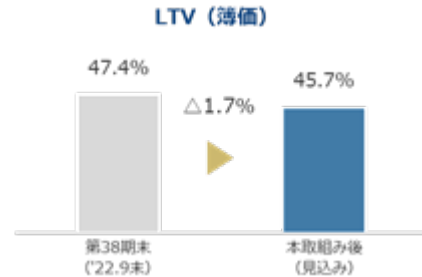
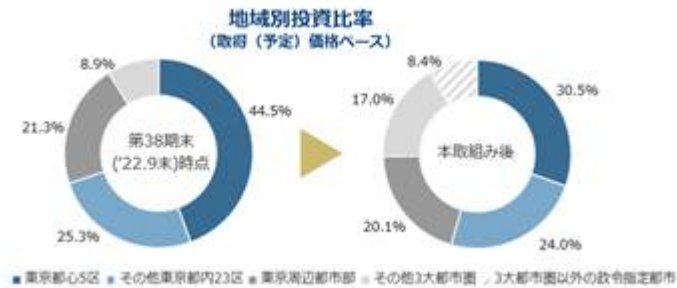


	THE PEAK SAPPORO	東松ビル	大手町ファーストスクエア
所在地	北海道札幌市	愛知県名古屋市中区	東京都千代田区
駅徒歩	「札幌駅」徒歩5分	「伏見駅」徒歩5分	「大手町駅」直結
建築時期	2021年6月	1995年3月	1992年2月
取得・譲渡予定日	2022年12月7日	2023年4月28日	2022年12月6日(25%持分) (5期に分けて順次譲渡予定)
取得・譲渡予定価格	170 億円	173 億円	計 270 億円
鑑定評価額	171 億円	183 億円	250 億円
NOI利回り	3.7 %	4.5 %	2.6 %
稼働率	100.0 %	100.0 %	98.2 %
築年数	1.3 年	27.6 年	30.7 年
延床面積	12,823.15 m ²	23,161.27 m ²	141,228.06 m ²

- (注1)「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、東松ビル及び大手町ファーストスクエアは2022年9月30日を価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注2)取得予定物件及び譲渡予定物件のNOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- < 取得予定物件 >
- 「NOI利回り」=「NOI」÷「取得予定価格」
- 「NOI」=取得予定物件に係る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「取得予定物件に係る鑑定NOI」といいます。)
- < 譲渡予定物件 >
- 「NOI利回り」=「NOI」÷「取得価格」
- 「NOI」=譲渡予定物件に係る2022年9月期の運営純収益(Net Operating Income)の額×2
- (注3)「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。
- < 取得予定物件 >
- 「稼働率」=2022年9月期末時点の取得予定物件に係る総賃貸面積÷2022年9月期末時点の取得予定物件に係る総賃貸可能面積×100
- < 譲渡予定物件 >
- 「稼働率」=2022年9月期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸面積÷2022年9月期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸可能面積×100
- (注4)取得予定物件及び譲渡予定物件の「築年数」及び「延床面積」は、2022年9月30日時点の数値を記載しています。なお、譲渡予定物件の「建築時期」及び「築年数」は、本投資法人の対象専有面積の大半を占める大手町ファーストスクエアウエストタワーの建築時期及びこれを基準とした築年数を、「延床面積」は、一棟全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

<本取組みによるポートフォリオ及び財務数値の変化>

	第38期末 (‘22.9末)時点	取得予定物件	譲渡予定物件	本取組み後
物件数	11 物件	+ 2 物件	△ 1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積	11,986 m ²	12,741 m ²	8,130 m ²	12,433 m ²
取得(予定) 価格	1,911 億円	+343 億円	△234 億円	2,019 億円
鑑定評価額	2,187 億円	+354 億円	△250 億円	2,291 億円
平均NOI利回り	4.3 %	4.1 %	2.6 %	4.4 %
平均償却後NOI利回り	3.4 %	3.5 %	1.9 %	3.6 %
平均築年数	18.5 年	16.8 年	30.7 年	17.5 年
稼働率	96.7 %	100.0 %	98.2 %	97.2 %



(注1) 取得予定物件及び譲渡予定物件の「平均総賃貸可能面積」は、2022年9月30日時点の各物件に係る総賃貸可能面積の平均値です。「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、その他の物件は2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額（取得予定物件についてはそれらの合計値）を記載しています。

(注2) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、取得予定物件の平均NOI利回りは、取得予定物件に係る鑑定NOIの合計額を取得予定物件の取得予定価格を合計した額で除した数値です。

<2022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」= 2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2

「取得価格合計」= 2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

<本取組み後>

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」= 「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2」+「取得予定物件に係る鑑定NOIの合計額」-「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額×2」

「取得価格合計」= 「2022年9月期末時点の各物件及び取得予定物件に係る取得(予定)価格の合計額」-「譲渡予定物件の取得価格」

(注3) 「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。

<2022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」= 2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件に係る2022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」= 2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

<取得予定物件>

「平均償却後NOI利回り」= 「償却後NOI合計」÷「取得予定価格合計」

「償却後NOI合計」= 取得予定物件に係る鑑定NOIの合計額から、取得予定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額（年間）の合計額を減算した数値（以下「取得予定物件に係る償却後鑑定NOI」といいます。）

< 譲渡予定物件 >

「平均償却後NOI利回り」= 「償却後NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2

< 本取組み後 >

「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」= 「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件の2022年9月期に係る減価償却費の合計額を減算した数値×2」+「取得予定物件に係る償却後鑑定NOIの合計」-「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2」

「取得価格合計」= 「2022年9月期末時点に係る各物件及び取得予定物件に係る取得（予定）価格の合計額」-「譲渡予定物件の取得価格」

（注4）「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

< 2022年9月期末時点 >

「平均築年数」= 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

< 取得予定物件 >

「平均築年数」= 取得予定物件に係る2022年9月期末時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

< 譲渡予定物件 >

「平均築年数」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の築年数

< 本取組み後 >

「平均築年数」= 本取組み後に保有する予定の各物件（取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。）に係る2022年9月期末時点における築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

（注5）「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

< 2022年9月期末時点 >

「稼働率」= 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸面積合計÷2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計×100

< 取得予定物件 >

「稼働率」= 取得予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積合計÷取得予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積合計×100

< 譲渡予定物件 >

「稼働率」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積÷譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積×100

< 本取組み後 >

「稼働率」= 本取組み後に保有する予定の各物件（取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。）に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積合計÷本取組み後に保有する予定の各物件（取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。）に係る総賃貸可能面積合計×100

（注6）「LTV（簿価）」は、以下の計算式により算出しています。

< 2022年9月期末時点 >

「LTV（簿価）」= 2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円）÷2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円）×100

<本取組み後>

「LTV（簿価）」＝{2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円）＋東松ビルの取得資金に充当するために借入れ、本取組み後において2022年9月期末対比で増加する見込みの有利子負債の総額（2,300百万円、以下「必要パーマネントローン総額」といいます。）}÷{2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円）＋取得予定物件の取得予定価格の合計額（34,300百万円）－取得予定物件の取得予定価格に充当する手元資金の見込み額の合計（751百万円、以下「取得予定価格への手元資金充当額」といいます。）－譲渡予定物件の2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円）＋取得予定物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,513百万円）－譲渡予定物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額（723百万円）＋本取組みに関連して2022年9月期以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額（1,013百万円）}×100

なお、本取組みが完了するまでの過程で調達を想定している所謂ブリッジローンについては、譲渡予定物件の最終決済の完了により完済される一時的なものとして、本取組み後の有利子負債残高としては考慮していません。また、本取組みが完了するまでの過程で返済期限が到来する有利子負債についても、同額を借り換えることを前提に変動がないものとして扱っています。したがって、実際の本取組み後におけるLTV（簿価）とは一致しません。以下同じです。

（注7）本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額を2022年11月1日（火）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。）をもとに算出し、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8,067百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいますが、前記の必要パーマネントローン総額及び取得予定価格への手元資金充当額は、手取見込額の増減により変動する可能性があります。したがって、本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、手取見込額により変動する可能性があります。具体的には、本募集における実際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場合には、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額より減少し、必要パーマネントローン総額の増加又は取得予定価格への手元資金充当額の増加を通じて、実際の本取組み後の「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、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、必要パーマネントローン総額の減少又は取得予定価格への手元資金充当額の減少を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、上表記載の数値よりも低くなります。

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。

本取組みの概要	過去最大の計343億円の物件取得を伴う戦略的資産入替
本取組みのポイント	ポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散の進展
財務運営	LTV低減と内部留保の積上げを通じた財務基盤の強化・分配金マネジメント
投資主価値	市場環境に応じた投資主価値最大化施策の有言実行
既存物件のリーシング状況	積極的なリーシング活動による稼働率の回復

本取組みの概要

- ・過去最大となる計343億円の物件取得を伴う戦略的資産入替

本投資法人は、持続的かつ投資主価値最大化に資する成長サイクルの一環として、本募集を実施します。本募集に伴い、本投資法人の新規上場時を除く公募増資における物件取得としては過去最大となる合計343億円の取得予定物件の取得及び譲渡予定物件の譲渡による戦略的資産入替を通じて、当面の資産規模目標2,000億円を達成する予定です。取得予定物件はいずれも好立地に所在する競争力の高いオフィス物件であり、本取組みを通じてポートフォリオのパフォーマンスの更なる向上を目指します。

取得予定物件：THE PEAK SAPPORO

本物件は、オフィスの需給バランスがタイトで空室率が非常に低い札幌エリアにおいて、「札幌駅」から徒歩5分と利便性の高い立地に所在し、共用部には、米国ゲンスラー社監修の先鋭的なデザインが施されたラウンジ・屋上テラス等のワーカフレンドリーな施設が併設された、周辺競合物件の中でも際立つ特徴を持つハイスペックオフィスビルです。本投資法人は、本物件をブリッジスキームの活用を通じて芙蓉総合リース株式会社より取得予定です。本物件は、小規模分割等にも対応可能な大型の基準階貸室面積（400坪超）を有し、幅広いテナントニーズに応えられる等の強みもあり、競争力の高い物件であると本投資法人は考えています。

最寄駅 徒歩**5**分築年数 築**1.3**年基準階
貸室面積 **415**坪

<特徴>

- ・「札幌駅」から徒歩5分、「職」「住」近接のエリアに所在
 - JR「札幌駅」北口から徒歩5分と高い利便性を有する
- ・築1.3年のハイスペック仕様で高い競争力を有するオフィスビル
 - 基準階400坪超の希少な築浅大型物件
 - ラウンジ・屋上テラス等のワーカフレンドリーなスペースを提供
 - 共用部意匠はゲンスラー監修により周辺ビルと差別化されたデザイン
- ・多彩なテナント構成によるテナント分散
 - テナントは9社に分散

< 物件の概要 >

所在地	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1
最寄駅	JR「札幌駅」徒歩5分 地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分
竣工	2021年6月
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
取得予定価格	17,000 百万円（鑑定評価額比△0.6%）
鑑定評価額	17,100 百万円
NOI利回り	3.7 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率	100.0 %
延床面積	12,823.15 m ²
総賃貸可能面積	10,440.10 m ²
築年数	1.3 年
テナント数	9 社

（注1）「所在地」は、登記上の建物の表示です。

（注2）「償却後NOI利回り」は、取得予定物件に係る償却後鑑定NOIの額を取得予定価格で除して算出しています。以下同じです。

（注3）「テナント数」は、信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約がバススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

（注4）2022年11月10日現在において、入居中のテナント1社と150坪程度の退去交渉をしています。交渉の結果、退去が確定した場合は、その6か月後に解約となります。

< 立地優位性 >

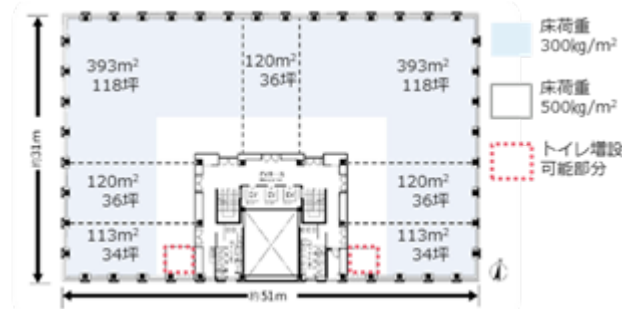
本物件は、JRの最寄駅かつ北海道内有数のターミナル駅である「札幌駅」から徒歩5分、地下鉄の最寄駅である「北12条駅」から徒歩3分と、複数の路線からアクセスが可能であり、高い交通利便性を有します。

・ 本物件の所在地



<スペック>

- ・基準階415坪・天井高2,700mm・フリーアクセスフロア 100mm・無柱構造
- ・室内にトイレの増設が可能であり、最小分割34坪まで対応可能



<テナント構成>

- ・コールセンター等のBPO事業者を中心に9社が入居

ラウンジ・テラス	
8階	I社 (BPO)
7階	A社 (BPO)
6階	G社 (IT) H社 (製薬)
5階	F社 (BPO)
4階	E社 (公共) F社 (BPO)
3階	D社 (公共)
2階	C社 (公共)
1階	ラウンジ A社 (BPO) B社 (コワーキング)

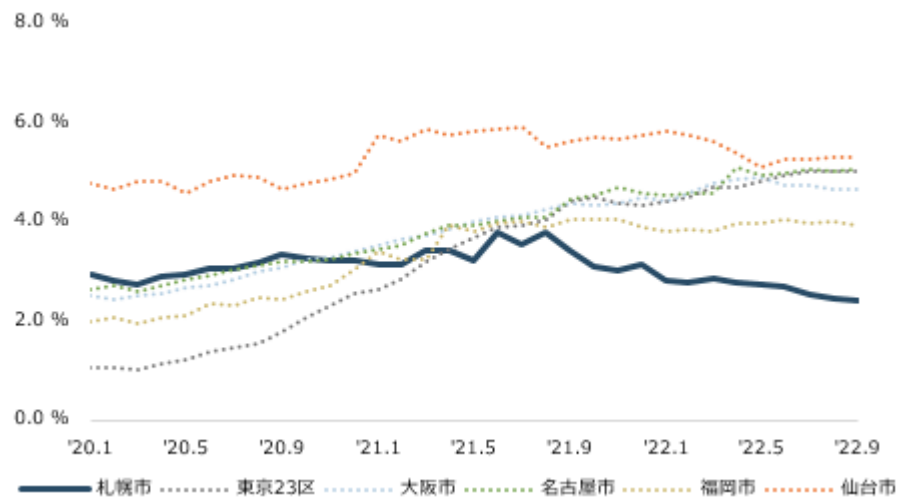
<マーケット動向>

本物件が所在する札幌市は、オフィスビルの供給抑制による限定的な新規供給やコールセンター等を運営するBPO（注）事業者の旺盛なオフィスニーズ等の堅調な賃貸需要により需給バランスはタイトであり、足元の空室率は東京23区、大阪市、福岡市、仙台市及び札幌市といった大都市の中で最も低い水準です。

また、札幌市におけるオフィスの推定成約賃料は、コロナ禍で足踏みはしているものの、長期的には上昇傾向です。今後も限定的と見込まれるオフィス供給量を踏まえ、札幌市は引き続き空室率が低く推移することが予想されており、コロナ禍の収束とともに賃料増加に期待できるエリアであると本投資法人は考えています。

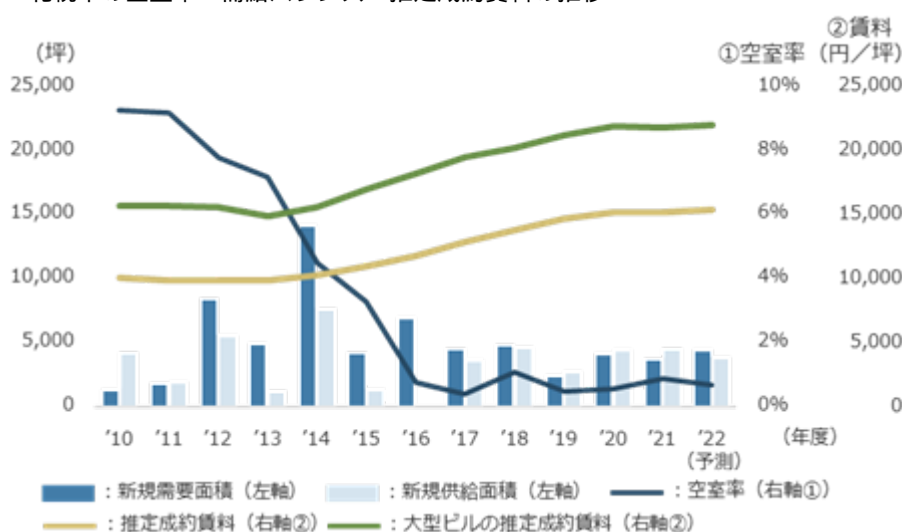
（注）「BPO」は、ビジネス・プロセス・アウトソーシング（Business Process Outsourcing）の略であり、企業活動における業務プロセスの一部について、業務の企画・設計から実施までを一括して専門業者に外部委託することを指します。以下同じです。

・主要都市のオフィス空室率推移



(出所) 三幸エステート株式会社

・札幌市の空室率・需給バランス・推定成約賃料の推移



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 「大型ビル」とは、基準階面積300坪以上又は延床面積10,000坪以上の新耐震基準に準拠したオフィスビルをいいます。

(注2) 2022年度の数値は、シービーアールイー株式会社の推計であり、実際の数値とは一致しないことがあります。「新規供給面積」は、各期間内に竣工したビルの賃貸面積を、「新規需要面積」は、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差を指します。空室率の推計は、空室面積と供給ストック（貸室総面積）より算出されるところ、空室面積は同社が作成したモデル式による推計であり、供給ストックは、前年のストックに「新規供給面積」を加えることによって算出しています。「新規供給面積」は調査時点で把握している計画値が用いられ、「延10,000坪以上ビル」以外については統計分析によって推計値が加算されています。「推定成約賃料」は、同社が発表する四半期データ（共益費込）が使用されており、物価変動やフリーレント期間によるディスカウントは加味されていません。

札幌市のオフィス市場の特徴として、賃料や人件費が他の全国主要都市と対比して割安な水準にあることから、コールセンター運営等を行うBPO事業者の活動が近年活発化し、これらのテナントニーズがオフィス需要を支えています。実際に本物件においてもBPO事業者がテナントとして複数入居しています。また、働き方改革やコロナ禍を機にノンコア業務を外委託する企業が増加し、BPOの市場規模は近年拡大傾向であり、BPO事業者によるオフィスニーズは今後更に増加すると本投資法人は考えています。なお、BPO事業者は、オフィス選定にあたり従業員確保のために駅近で良好なアクセスの立地やアメニティを重視する傾向が特に強く、この選好に適合する本物件は、BPO事業者にとってとりわけ魅力的であると本投資法人は考えています。

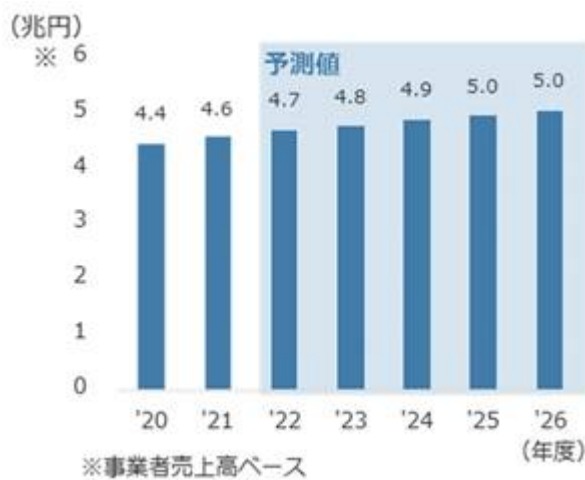
・主要なコールセンターの集積地の拠点数

(2022年8月時点)

所在地	拠点数	(主要集積地)
北海道	87	(札幌市 78)
沖縄県	81	(那覇市 60)
福岡県	79	(福岡市 56)
宮崎県	68	(宮崎市 41)
青森県	57	(青森市 19)
宮城県	49	(仙台市 45)
熊本県	22	(熊本市 17)
新潟県	21	(新潟市 18)
長崎県	18	(長崎市 10)
徳島県	18	(徳島市 16)

(出所)リックテレコム 月刊コールセンタージャパン編集部 「主要なコールセンター集積地の拠点数」

・国内BPO市場規模推移



(出典)株式会社矢野経済研究所「BPO（ビジネスプロセスアウトソーシング）市場に関する調査（2022年）」（2022年11月8日発表）

(注)2022年度以降の数値は、株式会社矢野経済研究所が算出した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

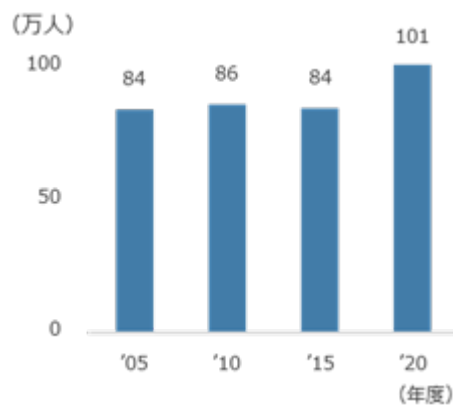
札幌市の人口は1995年以降常に転入超過、就業者数も増加傾向が続くなか、2020年度には100万人を超過しました。今後も人口及び就業者数の増加により、オフィスニーズの拡大が期待されます。加えて、北海道新幹線の函館～札幌間の延伸（2030年度予定）により、道南圏と本州との往来が容易になり、長期的に札幌市の交流人口や就業者の更なる増加が見込まれると本投資法人は考えています。

・主要都市の転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

・札幌市の就業者数



(出所) 総務省「国勢調査」

取得予定物件：東松ビル

本物件は、中部エリアの主要都市である名古屋の中でも、特に大企業や金融機関の大規模拠点の集積度が高い伏見エリアの中心「伏見駅」から徒歩5分と利便性の高い立地に所在する大規模オフィスビルです。本投資法人は、ブリッジスキームによって、芙蓉総合リース株式会社より本物件を取得予定です。本物件は、大型の基準階貸室面積（390坪）と87台の自走式駐車場を備えており、エリア内でもとりわけ希少性の高い物件であると本投資法人は考えています。

最寄駅 徒歩**5**分基準階
貸室面積 **390**坪

<特徴>

- ・ 利便性の高い伏見エリアに立地
 - 大企業や金融機関の拠点が集積する伏見エリアの中心「伏見駅」から徒歩5分
 - 名古屋随一の目抜き通り「錦通」に約65メートルもの間口で面し、視認性も高い
- ・ 高い競争力を有した大規模オフィスビル
 - 基準階面積（390坪）が大きく、無柱構造でレイアウトの自由度が高く小規模分割（最小分割43坪）も対応可
 - 伏見エリアの特徴である営業車ニーズに対応できる87台の自走式駐車場
- ・ テナント粘着性が高く、賃料アップサイドが見込める
 - 日本電気株式会社（NEC）が中部地方の拠点として竣工時より1棟借りて入居
 - バリューアップ工事を適切に行うことで賃料アップは十分に可能と見込まれる

<物件の概要>

所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線 「伏見駅」徒歩5分
竣工	1995年3月
構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
取得予定価格	17,300 百万円（鑑定評価額比△5.5%）
鑑定評価額	18,300 百万円
NOI利回り	4.5 %
償却後利回り	4.2 %
稼働率	100.0 %
延床面積	23,161.27 m ²
総賃貸可能面積	15,041.74 m ²
築年数	27.6 年
テナント数	1 社

（注1）「所在地」は、住居表示です

（注2）「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

<立地優位性>

本物件は、名古屋随一の大通りである「錦通」に面しており、最寄駅である「伏見駅」から徒歩5分と利便性及び視認性の高い立地に所在しています。「伏見駅」は、「名古屋駅」及び「栄駅」からそれぞれ地下鉄で1駅と、名古屋市の中心部に位置し、周辺地域も含めた伏見エリアはオフィス街として栄えてきました。

・ 本物件の所在地



<スペック>

- ・基準階面積390坪・天井高2,600mm・無柱構造



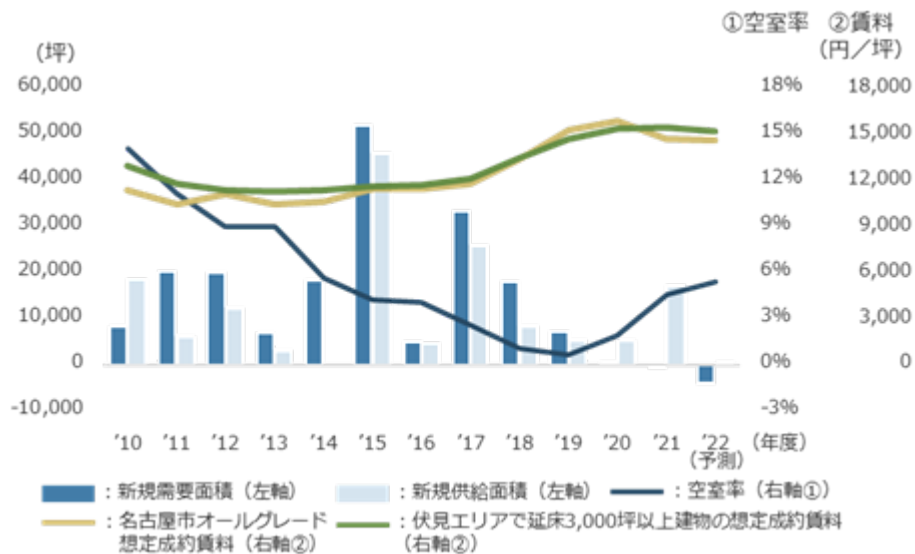
- ・自走式駐車場



<マーケット動向>

名古屋市では、空室率及び賃料水準はコロナ禍においても安定的に推移してきました。2015年や2017年には比較的大きなオフィス供給があったものの、2022年以降の供給量は低位安定的に推移する見込みであり、今後は空室率や賃料水準が緩やかな回復に向かうと本投資法人は考えています。

- ・名古屋市の空室率・需給バランス・想定成約賃料の推移



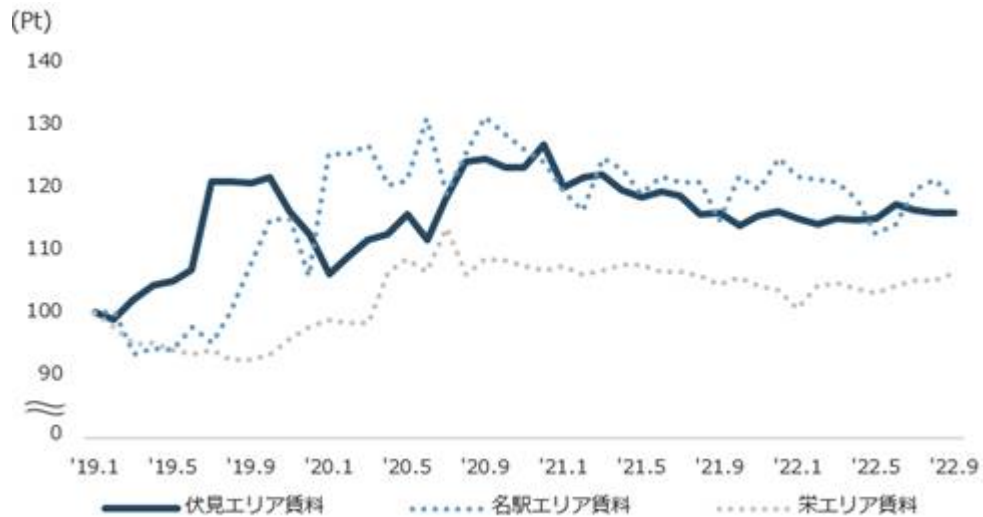
(出所)シービーアールイー株式会社

(注1) 2022年度の数値は、シービーアールイー株式会社の推計であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(注2) 「新規供給面積」は、各期間内に竣工したビルの賃貸面積を、「新規需要面積」は、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差を指します。また、「想定成約賃料」は、ビルオーナー・市場精通者意見等を元にシービーアールイー株式会社にて想定した賃料水準を示しており、調査時点においてテナント誘致を実施し、フロア単位等で成約した場合に適正と考えられる賃料水準をいいます。

本物件が所在する伏見エリアでは、大規模オフィスの募集賃料の水準はコロナ禍においても安定的に推移し、足元では2019年のコロナ禍以前と比べむしろ高い水準にあります。

・名古屋主要エリアの大規模ビルのオフィス募集賃料



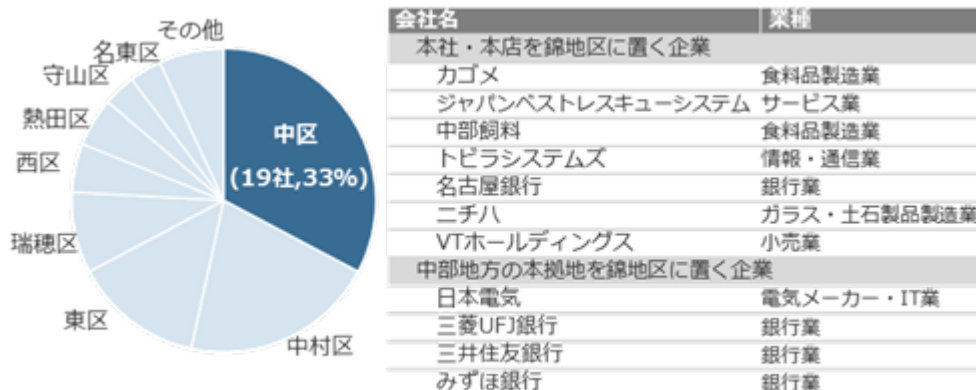
(出所) 三幸エステート株式会社

(注1) 各エリアに所在するオフィスビルの平均募集賃料を、2019年1月の数値を100として指数化しています。

(注2) 1フロア面積が200坪以上のビルを対象としています。

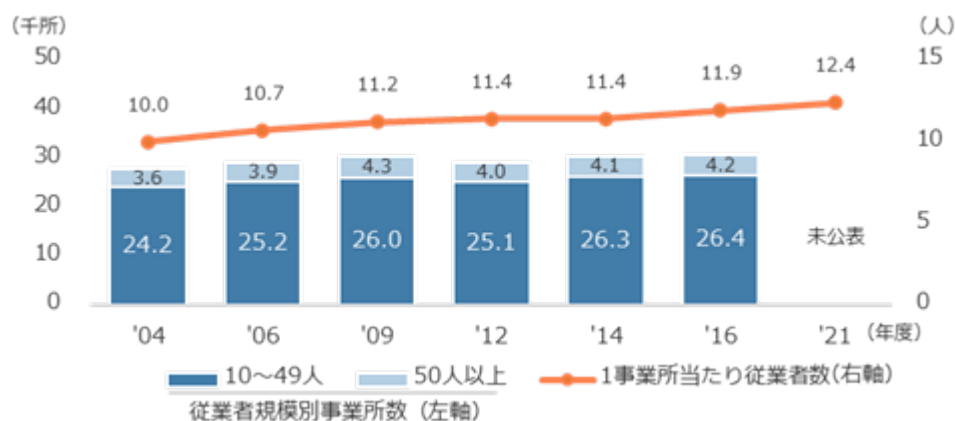
名古屋のオフィスエリアの特徴は、中部エリアの主要都市として、本社や本店又は地域の拠点を置く大企業や金融機関が集積していることです。特に名古屋市中区には、東証のプライム市場に上場する企業19社の本拠地が所在しており、本物件が所在する錦地区は、同区の中でも企業拠点の集積度がとりわけ高く、中部エリアのオフィス拠点に相応しい立地として多くの企業に選好されています。

・名古屋市中区錦地区（伏見エリア）に本拠地や地域の本拠を置く企業の一覧



(出所) 名古屋市「産業の名古屋2022」

・従業員規模別名古屋市内の事業所数・事業所当たり従業員数



（出所）名古屋市「産業の名古屋2022」、総務省「経済センサス」

（注）2021年度の従業員規模別事業所数は公表されていないため、未公表と記載しています。

本取組みのポイント

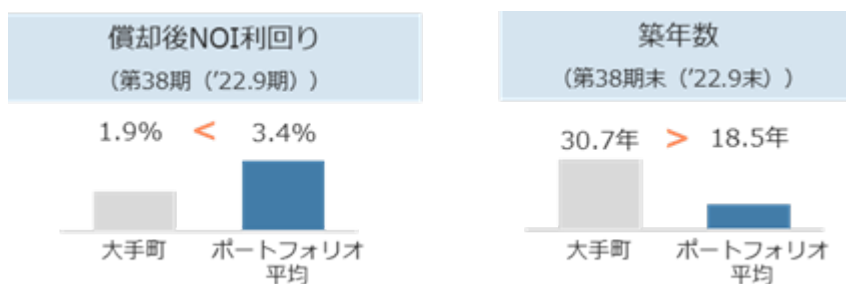
- ・戦略的入替によるポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散進展

本投資法人は、本取組みの一環として、取得予定物件の取得に加えて、譲渡予定物件の譲渡を予定しています。2003年12月の取得以降、本資産運用会社の運用力を結集させ、駅直結という立地特性による利便性やビル全体の規模やグレード含むクオリティを活かした内部成長を通じて、本投資法人は譲渡予定物件の価値最大化に努めてきました。価値最大化の取組みに一定の成果はあった一方で、譲渡予定物件は、築年数の経過に伴い修繕工事費用、資本的支出が近年増加傾向にあり、今後も多額の支出を必要とすることから、将来において本投資法人が譲渡予定物件のNOI利回りを大幅に改善させる見通しは立てづらい状況です。本投資法人は、かかる見通しと2022年9月末時点の譲渡予定物件の現況（ポートフォリオの中で最も収益性が低くかつ築年数が古い）を踏まえ、状況を呈する不動産投資市場のもと、鑑定評価額を上回る価格で譲渡予定物件を譲渡する予定です。

< 譲渡予定物件の売却の意義 >

（イ）売却判断における着眼点

譲渡予定物件の2022年9月期末時点の償却後NOI利回りは1.9%と、ポートフォリオ平均（除く取得予定物件）の3.4%を大きく下回ることに加えて、本物件の2022年9月末時点の築年数は30.7年と、ポートフォリオ平均（除く取得予定物件）の18.5年を大きく上回っています。この現況に照らして、譲渡予定物件の譲渡が、ポートフォリオの収益性及び平均築年数の改善に資すると考え、本投資法人は譲渡予定物件の譲渡を決断しました。

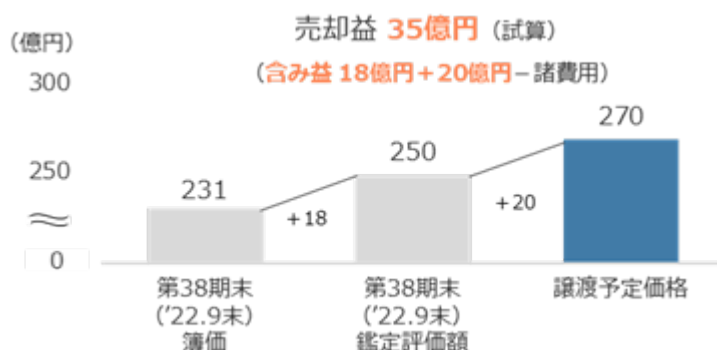


（注）「償却後NOI利回り」について、所有物件及び譲渡予定物件は第38期（2022年9月期）の数値に基づいています。また、取得予定物件については、償却後鑑定NOIの額を取得予定価格で除して算出しています。以下同じです。

（ロ）含み益を上回る売却益の創出

譲渡予定物件について、第38期末（2022年9月期末）時点の帳簿価額は231億円、2022年9月末時点の鑑定評価額は250億円、競争入札を通じて実現した譲渡予定価格は合計270億円です。譲渡予定価格での売却により、含み益18億円を上回る合計35億円の売却益を連続5期の通算で計上できる見込みです。

・含み益を上回る売却益の創出



（注）譲渡予定物件の譲渡による売却益は、譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸借対照表計上額に基づき試算した参考値であり、譲渡時点での実際の帳簿価格及び売却に係る諸費用により変動し、実際の売却益とは異なります。以下同じです。

（ハ）複数期に亘る売却益の還元

本投資法人は、譲渡予定物件を2023年3月期以降5期に亘り譲渡することにより、売却益の一部を5期連続で投資主に還元する予定です（注1）。これにより、電力費高騰や今後の厳しいオフィスマーケットを見据え、譲渡予定物件の分割譲渡による売却益を活用し、分配金を平準化することを企図しています。

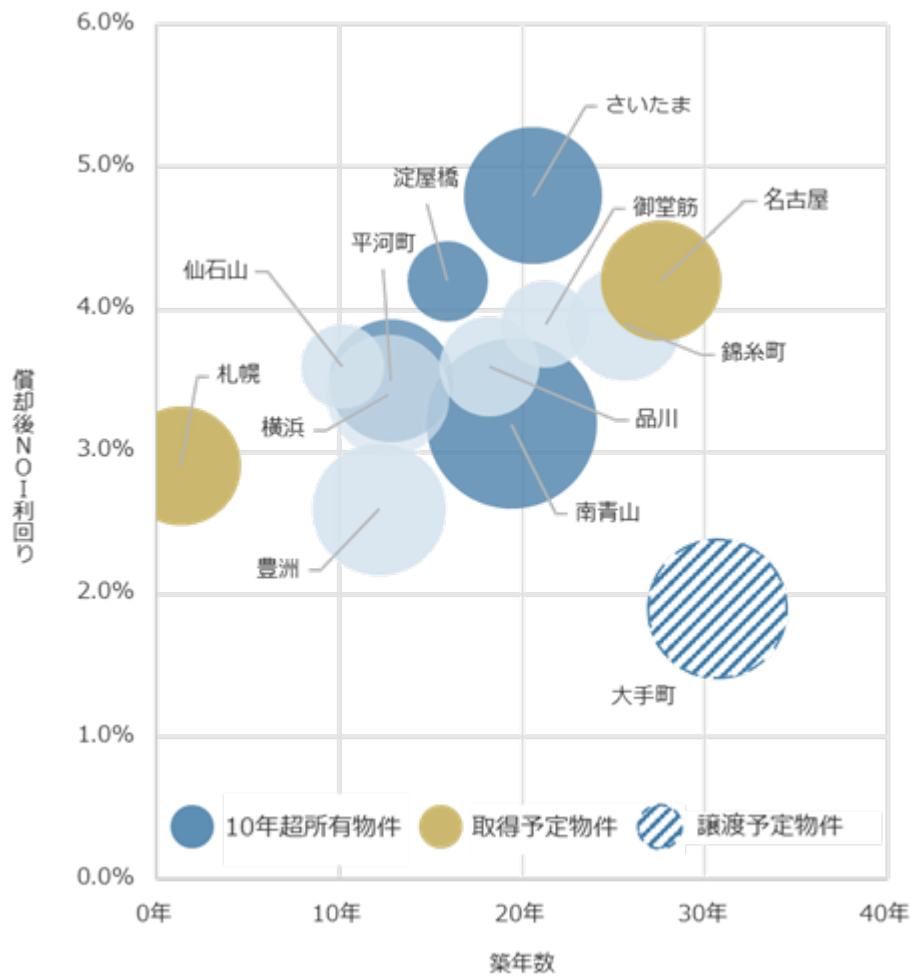
・各期における売却割合



（注）本投資法人は、投資主への還元と並行して、売却益の一部を圧縮積立金として積み立てる予定です。詳細については、後記「LTV低減と内部留保の積上げを通じた財務基盤の強化・分配金マネジメント / （ロ）任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況」をご参照ください。

(二) 本取組み後のポートフォリオ

譲渡予定物件の譲渡及び取得予定物件の取得により、本投資法人のポートフォリオの平均償却後NOI利回り及び平均築年数は改善する見込みです。



(注) グラフにおける円の大きさは、各物件の取得(予定)価格に基づいています。グラフにおいては、以下の略称を使用しています。以下同じです。

「大手町」：大手町ファーストスクエア

「平河町」：平河町森タワー

「南青山」：楽天クリムゾンハウス青山

「仙石山」：アークヒルズ 仙石山森タワー

「錦糸町」：アルカセントラル

「豊洲」：豊洲プライムスクエア

「品川」：品川シーサイドウエストタワー

「横浜」：横浜プラザビル

「さいたま」：明治安田生命さいたま新都心ビル

「御堂筋」：明治安田生命大阪御堂筋ビル

「淀屋橋」：淀屋橋フレックスタワー

「札幌」：THE PEAK SAPPORO

「名古屋」：東松ビル

なお、大手町ファーストスクエアは、譲渡予定物件ですが、本取組み後の保有物件と比較するために、取得価格に基づいてグラフ中に記載しています。

財務運営

・LTV低減と内部留保の積上げを通じた財務基盤の強化・分配金マネジメント

(イ) 本取組み後の財務関連指標

本投資法人は、本取組みを通じてLTV（簿価）を45%台まで低下させる見込みであり、借入による物件取得余力の拡大により、優良物件取得のための機動性を確保します。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、投資主価値の最大化を見据えて柔軟にコントロールする方針です。

< 本取組み後の財務関連指標 >

本取組み後のLTV (簿価) (時価)	LTV (簿価) 50%までの 取得余力	平均調達利率	平均調達期間	長期発行体格付 (JCR)
45.7% 40.9%	180億円	0.64%	7.0年	AA- (安定的) (本資料の日付現在)

(注1) 本取組み後の「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。

「LTV（時価）」 = { 2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 (94,200百万円) + 必要パーマネントローン総額 (2,300百万円) } ÷ { 2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額 (198,847百万円) + 取得予定物件に係る取得予定価格の合計額 (34,300百万円) - 取得予定価格への手元資金充当額 (751百万円) - 譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額 (23,122百万円) + 取得予定物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額 (1,513百万円) - 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額 (723百万円) + 本取組みに関連して2022年9月期以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額 (1,013百万円) + 2022年9月期末の保有物件に係る鑑定評価額総額 (218,780百万円) - 2022年9月期末の保有物件に係る帳簿価額総額 (180,800百万円) + THE PEAK SAPPOROに係る2022年9月1日を価格時点とする鑑定評価額 (17,100百万円) - THE PEAK SAPPOROの取得予定価格 (17,000百万円) + 東松ビルに係る2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価額 (18,300百万円) - 東松ビルの取得予定価格 (17,300百万円) - 2022年9月期末の譲渡予定物件に係る鑑定評価額 (25,000百万円) + 譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額 (23,122百万円) } × 100

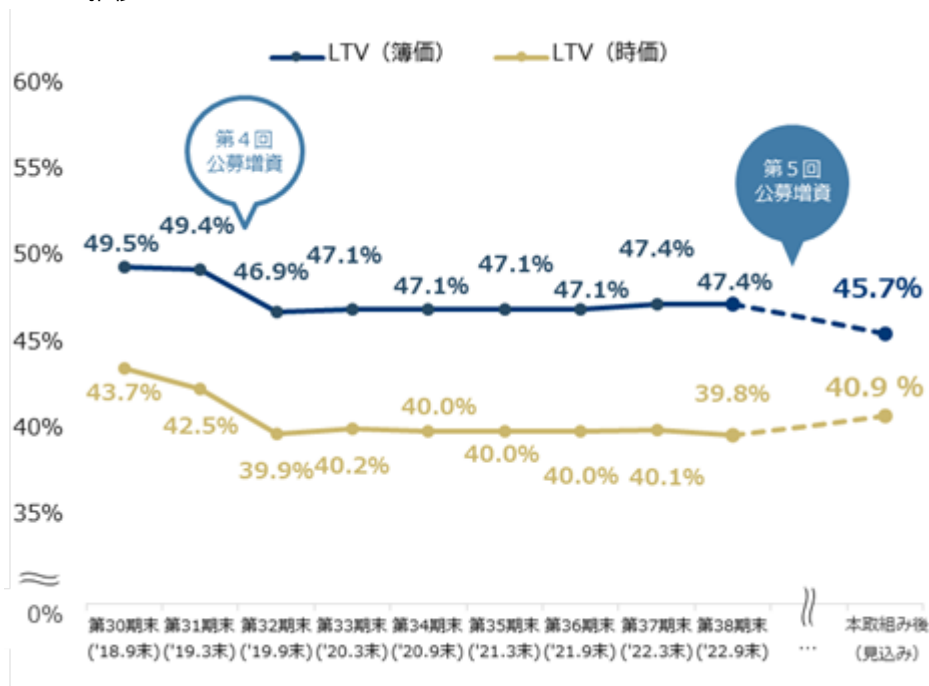
(注2) 「LTV（簿価）50%までの取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTV（簿価）が50%の水準に至るまで、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達する場合における調達額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。なお、前記のとおり本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、本募集及び本件第三者割当による手取額に応じて変動しますので、本取組み後の実際の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。

(注3) 「平均調達利率」は、2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて、必要パーマネントローン総額を同時点における平均調達期間かつ平均調達利率で、同時点において調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における利率（年率）を、残高で加重平均して算出した試算値であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。但し、変動金利の有利子負債の利率については、2022年9月期における日数加重平均値を使用しています。

(注4) 「平均調達期間」は、2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、同時点における残高で加重平均して算出した試算値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。また、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。

< LTVの推移 >



(注1) 本取組み後を除く「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

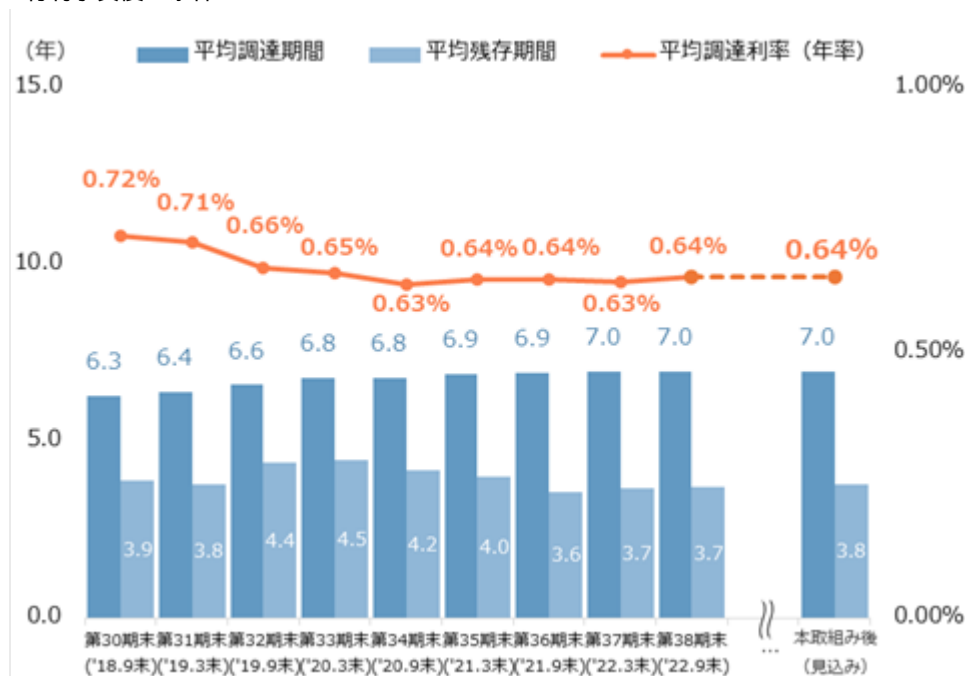
なお、本取組み後の「LTV (簿価)」は、前記「(2) インベストメント・ハイライト < 本取組みによるポートフォリオ及び財務数値の変化 >」の注記と同様に算出しています。

(注2) 本取組み後を除く「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 + 各期末における保有物件に係る鑑定評価額の合計額 - 各期末の保有物件に係る帳簿価額の合計額)

なお、本取組み後の「LTV (時価)」は、前記「< 本取組み後の財務関連指標 >」の注記と同様に算出しています。

< 有利子負債の条件 >



(注1) 本取組み後を除く「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、本取組み後の「平均調達期間」は、前記「< 本取組み後の財務関連指標 >」の注記と同様に算出しています。

- (注2) 本取組み後を除く「平均残存期間」は、各有利子負債の各期末時点における返済期限までの期間を、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2位を四捨五入して記載しています。本取組み後の「平均残存期間」は、2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における返済期限までの期間を、残高で加重平均して算出した試算値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 本取組み後を除く「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。但し、変動金利の有利子負債の利率については、各期における日数加重平均値を使用しています。なお、本取組み後の「平均調達利率」は、前記「<本取組み後の財務関連指標>」の注記と同様に算出しています。

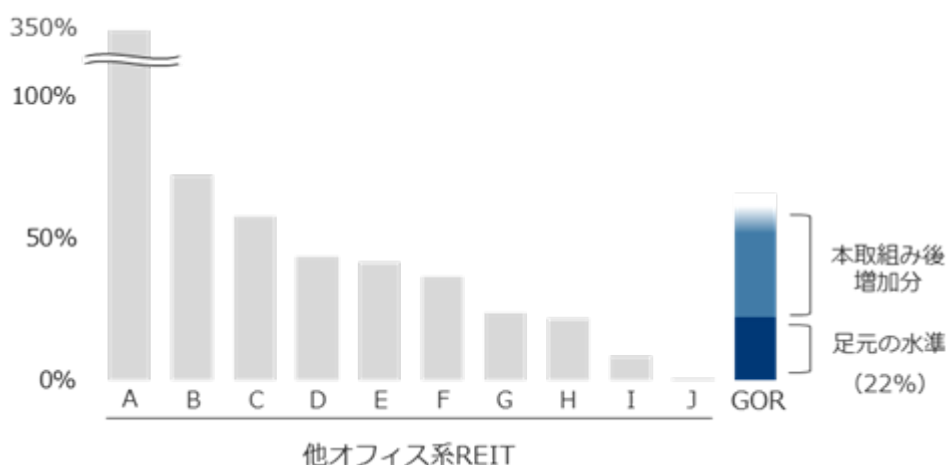
(ロ) 任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

本投資法人は、5期に亘って計上を予定している譲渡予定物件の売却益のうち4期分について、保有資産の買換特例制度を活用し、任意に取崩し可能な圧縮積立金としてそれらの一部を内部留保する予定です。内部留保を通じて、将来の不測の事態に対する備えを拡充し、安定化の為に活用する方針です。



- (注1) 各期末の圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高を記載しています。また、第39期以降の各期において、圧縮積立金の積立又は圧縮積立金の取崩による圧縮積立金の期末残高の増減は必ず発生するとは限りません。
- (注2) 各期の1口当たり圧縮積立金は、各期末時点の圧縮積立金残高を、各期末時点での発行済投資口の総口数で除した金額を記載しています。

本投資法人の2022年9月期末時点の内部留保による分配金カバー率（注1）は22%程度のところ、内部留保の更なる積上げにより、他オフィス系REIT（注2）と比較しても高い分配金カバー率を実現する見込みです。



- (注1) 「分配金カバー率」は、2022年9月期末時点で確認できる各社最新の決算開示資料等に記載された（任意積立金＋（当期末処分利益－分配金総額））／分配金総額で算出しています。本投資法人の「分配金カバー率」の「本取組み後増加分」の算出にあたり、本取組み後の任意積立金については、譲渡予定物件の5期分割売却完了直後の任意積立金残高の見込みを使用し、その計算結果をもとにイメージ図を作成しています。
- (注2) 「オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の70%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）をいいます。

積み立てた内部留保については、分配金が一時的に減少する等、将来の様々な局面において、安定的な分配を目的とした有効活用を検討します。

- ・戦略的な活用：
 - 大規模な改修やリニューアルに伴う費用増への対応
 - 期中増資に伴う希薄化への対応
- ・その他の活用：
 - 大口テナント退去による収入減への対応
 - 自然災害による突発的な修繕費用等への対応

投資主価値

- ・市場環境に応じた投資主価値最大化施策の有言実行

本投資法人は、2017年4月1日公表の第3回公募増資以降、市場環境の変化や投資家との建設的対話を踏まえ、投資主価値最大化に向けた各種施策を継続かつ柔軟に実施してきました。2017年11月15日に公表した第1回の自己投資口取得、2018年2月22日に公表した投資口分割、2018年3月9日に公表した南青山のテナント入替、2019年4月1日に公表した第4回公募増資、2021年2月26日付で公表したグリーンファイナンス・フレームワークの策定、2021年9月17日付で公表した初のグリーンボンドの発行、2021年11月16日付で公表した第2回の自己投資口取得等がその代表的なものです。このような本投資法人の取組みにも関わらず、2020年以降はコロナ禍のもと投資口価格が低迷していました。しかし、2022年5月19日付で公表したパイプライン物件の確保及び2022年10月24日付で公表したTHE PEAK SAPPOROの取得並びに大手町ファーストスクエアの譲渡等により投資口価格が回復してきたことに加えて、本書の日付現在において新たに東松ビル取得の目途が立ち、今回の公募増資の決議に至りました。

今後も、投資主価値最大化を目指し、各種取組みを継続して実行します。

< 本投資法人の投資口価格の推移 >



(注)「GORの投資口価格」、「東証REIT指数」及び「東証REITオフィス指数」は、2017年3月31日から2022年11月1日までの期間におけるそれぞれの数値を、2017年3月31日時点の数値を100として相対化したものです。なお、「GORの投資口価格」については、本投資法人が2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割考慮後の投資口数を用いて算出しています。本書中の(発行済)投資口数の記載及び(発行済)投資口数を用いた数値の算出については、特に記載のない限り、かかる分割後の投資口数(効力発生日以前の時点の投資口数については当該時点においてかかる分割が行われていたものと仮定した場合の投資口数)を記載又はかかる分割後の投資口数を用いて算出するものとします。

既存物件のリーシング状況

・リーシングの進捗により稼働率は回復傾向

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及び競争力の高さと、テナントニーズを捉えた運用により、好調なオフィス市況の後押しも受けながら、ポートフォリオの収益性を継続的に向上させて参りました。

しかし、2020年のコロナ禍を契機とした働き方改革やテレワークシフトの急激な加速等により、オフィスビルの賃貸マーケットは大きく調整し、東京のような大都市を筆頭に全国の主要都市で軒並み空室率が上昇するなか、本投資法人の保有物件においても大規模空室が散発する等、非常に厳しい局面となりました。

足元ではコロナ禍が徐々に収束していくなかで、拡張や立地改善、オフィスのグレードアップを目的とした比較的大型の移転が増えてきたこともあり、東京で継続してきた空室率の上昇は、2021年秋頃をピークにその後はおおむね横ばいで推移し、小康状態です。これを受け、下落傾向が継続してきた募集賃料の下落率は鈍化しています。

<リーシング注力物件の見通しと第39期末('23.3末)のポートフォリオの予想稼働率>

本投資法人は、空室(見込みも含む)が発生した保有物件(以下「リーシング注力物件」といいます。)において、空室の早期埋め戻しに向けたリーシング活動を継続しています。結果、リーシング注力物件の一部で新たなテナントとの契約に至り、これらの物件の稼働率回復を主因として、ポートフォリオの稼働率は回復する見込みであり、2023年3月末時点におけるポートフォリオ(11物件)の稼働率は95.6%、同時点におけるポートフォリオ(札幌を含む12物件)の稼働率は95.9%と見込んでいます。



- (注1) リーシング注力物件とは、2022年5月19日付「第37期(2022年3月期)決算説明資料」にて公表したリーシング注力物件を指します。
- (注2) 予想稼働率は、本日現在における2023年3月期末の稼働率の見込みの数値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。実際の稼働率はテナントの入退去により上記見込みの数値とは異なる可能性があります。

今後も、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。

(3) ESGへの取組み

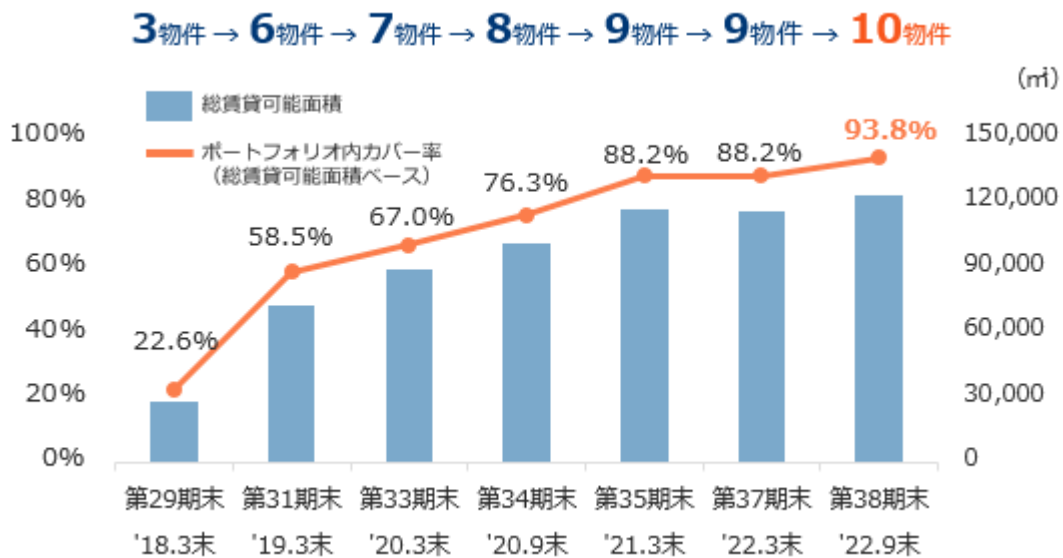
本投資法人は、ESG（「Environment（環境）」、「Social（社会）」、「Governance（ガバナンス）」）の各分野に関する取組みを積極的に行っており、今後もこれらの取組みを通じて持続可能な社会の形成に貢献します。

Environment（環境）への取組み

< 環境関連認証の取得 >

本投資法人は、保有物件における環境・省エネルギー対策や、多様な社会的要請に配慮した取組みの一環として、継続的に環境関連認証の取得を進めています。2022年9月30日現在、ポートフォリオ11物件中10物件において環境関連認証を取得済みであり、KPIであるポートフォリオ内カバー率（総賃貸可能面積ベース）は93.8%です。今後はポートフォリオ内カバー率100%を目指します。

・保有物件における環境関連認証の取得状況



DBJ Green Building 認証	CASBEE 不動産評価 認証	BELS 評価	JHEP 認証
			
★★★★★ 平河町・仙石山	★★★★★Sランク 平河町・仙石山・ 品川・錦糸町・横浜・ さいたま・御堂筋	★ 横浜	AAA 仙石山
★★★★ 豊洲			
★★★ 南青山	★★★★Aランク 淀屋橋		

(注)「ポートフォリオ内カバー率」は、各時点において環境認証を取得している物件の賃貸可能面積の合計をポートフォリオ全体の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。

<グリーンリース契約締結の推進>

「グリーンリース」とは、ビルオーナーとテナントがエネルギー消費量や廃棄物量の削減や、環境認証取得といった環境に配慮した取組みを協働して推進することを賃貸借契約等によって自主的に取決め、その内容を実践することをいいます。

本投資法人は、テナントと協働して、省エネルギーやGHG（CO₂）排出量削減に取り組むために、賃貸借契約にグリーンリース条項を盛り込むことを推進しており、KPIである（賃貸借契約における）全契約内実施率は2022年3月期末時点の36.9%から、2022年9月期末時点で43.1%へと上昇しています。

<エネルギー関連消費量の削減>

気候変動に関する取組みは、2015年に国連の持続可能な開発目標（SDGs）の採択、また、1997年の京都議定書以来18年振りの国際的な枠組みとなる「パリ協定」が2015年のCOP21において採択されたことを契機に、地球温暖化防止の取組みが世界レベルで加速している状況です。

本投資法人及び本資産運用会社が行う事業活動や運用物件にとっても、こうした問題は重要な課題であると考え、「エネルギー消費量・温室効果ガス（GHG）排出量・水消費量・廃棄物量の削減」を今後の重要課題（マテリアリティ）の1つとして捉え、これらの継続的削減を通じて環境負荷を低減することで、環境面での持続可能性への貢献を目指します。

本投資法人は、電力費と温室効果ガス（GHG）排出量の削減を目的としたLED照明の導入等、様々な環境負荷低減への取組みを実施しています。結果、本投資法人におけるエネルギー関連消費量の削減は、環境負荷低減目標の中長期目標達成に向けて順調に進捗しています。

・本投資法人におけるエネルギー関連消費量の削減実績

	GHG (CO ₂) 排出量	エネルギー 総消費量	水 使用量	廃棄物 リサイクル率
消費原単位 増減率	△13.8%	△6.2%	△33.1%	73.5% (+3.7%)

（注1）「GHG（CO₂）排出量」、「エネルギー総消費量」及び「水使用量」並びに「廃棄物リサイクル率」における括弧内の数値は2018年度と2021年度の数値を比較したものです。したがって、2019年4月18日付で取得したヒューリック豊洲プライムスクエアの取得及び同日付で譲渡した銀座ファーストビルの譲渡による影響も含まれます。

（注2）廃棄物リサイクル率は、2021年度の数値です。

（注3）GHG（CO₂）排出量は、GHG（CO₂）排出係数削減効果が含まれます。

・本投資法人の環境負荷低減目標（2018年度対比）

項目		短期目標	中長期目標
エネルギー消費量の削減	消費原単位	年平均 1%	5年合計 5%
温室効果ガス（GHG）の削減	排出原単位	-	2030年度： 35% 2050年度：カーボンニュートラル
水使用量の削減	消費原単位	年平均 0.2%	5年合計 1%
廃棄物リサイクル率の向上	リサイクル率	年平均 +0.1%	10年合計 +1%

<GRESB リアルエステイト評価>

本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて、3年連続で「5スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を4年連続で獲得しました。

本投資法人は、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、そのESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を3年連続で取得しました。

本投資法人および本資産運用会社は、2019年3月に本資産運用会社が制定した「ESG方針」に基づき、今後も保有物件における環境・省エネルギー対策や多様な社会的要請に配慮した取組みを進めます。



< 目論見書の電子交付 >

本投資法人は、環境負荷低減を目的として、目論見書の電子交付によるペーパーレスでのオフアリングを実施します。本募集で仮に書面による目論見書を作成する場合は、最低でもA4用紙681,000枚が必要と試算できる（注）、本募集における目論見書を書面ではなく電子交付にて対応することにより、本投資法人はこの全てを削減することが可能となります。

コロナ禍の拡大に伴い、テレワークやWeb会議等が普及したことにより、ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付がこのような時流に沿った取組みであると、本投資法人は考えています。

（注）「最低でもA4用紙681,000枚が必要と試算できる」とは、目論見書1部あたりに使用される紙の枚数を最低A4用紙30枚（本募集において目論見書を印刷した場合に必要なA4用紙の最低限の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、必要目論見書部数を22,700部（前回公募増資における目論見書の印刷部数22,700部を前提としています。）と想定し、計算しています。

2 投資対象

(1) 取得予定物件及び譲渡予定物件の概要

本投資法人は、取得予定物件として、2022年12月7日付でTHE PEAK SAPPOROの、2023年4月28日付で東松ビル
の取得をそれぞれ予定しています。取得予定物件の概要は以下のとおりです。

< 取得予定物件の概要 >

地域 区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得予定 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)	取得予定 年月日
3大都市圏 以外の 政令指定 都市	13	THE PEAK SAPPORO	北海道 札幌市	17,000	17,100	9	2022年12月7日
その他 3大都市圏	10	東松ビル	愛知県 名古屋市	17,300	18,300	1	2023年4月28日
合計(2物件)				34,300	35,400	10	

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定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まれません。

(注2) 取得予定物件の鑑定評価については、THE PEAK SAPPOROについては株式会社中央不動産鑑定所及び東松ビルについては
JLL森井鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」はTHE PEAK SAPPOROについては2022年9月1日を、東松ビルにつ
いては2022年9月30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、2022年9月30日現在における取得予定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。THE PEAK SAPPOROについては信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間
で締結予定の建物賃貸借契約がパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

(注4) 取得予定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
13	THE PEAK SAPPORO	芙蓉総合リース株式会社
10	東松ビル	芙蓉総合リース株式会社

また、本投資法人は、2022年12月6日以降、譲渡予定物件である大手町ファーストスクエアを、5回に分け
て譲渡する予定です。譲渡予定物件の概要は以下のとおりです。

< 譲渡予定物件の概要 >

地域 区分	物件名称	所在地	譲渡予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	帳簿 価額 (百万円) (注3)	譲渡予定 年月日
東京都心5区	大手町ファースト スクエア	東京都 千代田区	27,000	25,000	23,122	2022年12月6日 2023年9月25日 2024年3月25日 2024年9月25日 2024年10月23日

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定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譲渡に要する費用は含まれません。なお、本物件の譲渡は、本物件に
係る不動産信託受益権の準共有持分を、2022年12月6日に25%、2023年9月25日に30%、2024年3月25日に30%、同年
9月25日に10%、同年10月23日に5%を、それぞれ譲渡する形で行われます。

(注2) 譲渡予定物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」は2022年9月30
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) 「帳簿価額」は、2022年9月期末現在の数字です。

(注4) 譲渡予定物件の買主は以下のとおりであり、当該買主は本投資法人の利害関係人等には該当しません。なお、分割譲渡が完了するまでの間、買主と信託受益権を準共有することになることから、本投資法人、買主である他の準共有者と信託受託者の間で譲渡予定物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手続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。

物件名称	買主
大手町ファーストスクエア	ダイビル株式会社

(2) 取得予定物件の個別の概要

取得予定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、2022年9月30日現在の情報を基準としています。

取得予定物件の概要
<ul style="list-style-type: none">・「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。・「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。
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。「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者との取り決め」

< 取得予定物件 物件名称 THE PEAK SAPPORO >

取得予定物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地 1（登記上の建物の表示）			
土地	所有形態	所有権（信託受益権）	用途地域	商業地域
	面積	2,549.13m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権（信託受益権）	用途	事務組・店舗
	延床面積	12,823.15m ²	建築時期	2021年 6 月
	構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店	施工会社	株式会社竹中工務店
PM会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社			
特記事項				
<p>< 不動産に関する行政法規 > 本物件は、札幌市拠点型総合設計制度の許可を受けて、オープンスペースを広く一般に開放するとともに、適切に維持管理すること等の条件が付されたうえ、容積率が約106%緩和され建設されています。</p> <p>< 賃貸借の概況について > 本物件については、三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で、期間約 2 年（2022年12月 7 日から2024年12月31日まで、以後 1 年毎の自動更新）のマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント業務委託契約を2022年12月 7 日付で締結し、同社に本物件を一括して賃貸する予定です。</p>				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	日本建築検査協会株式会社
報告書日付	2022年9月
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	25,286千円

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2022年9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"> ・札幌市は、北海道開拓の拠点として国による計画的な都市づくりが進められたため、整然とした街並みが形成されており、交通インフラも、JR線、地下鉄南北・東西・東豊線と整備されている。 ・「札幌駅北口」ゾーンは、1988年にJRの鉄道高架事業(函館本線)の完成をきっかけに再開発事業が進展したエリアであり、市内でも比較的新しいオフィスエリアである。 ・オフィスビル集積はJR「札幌駅」周辺に限定されており、札幌市のオフィスエリアの中心である札幌駅南側(「札幌駅前通り」沿い)に比べると、オフィスビルの数自体は少ない。一方で、その開発経緯故に、既成市街地である駅南側よりも相対的に築年数の浅いオフィスビルが多くなっている。 ・対象不動産は、JR線「札幌駅」から徒歩約5分、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約4分の場所に位置している。 ・設備面については、2021年竣工の新築ビルであり、新築・築浅ビルの数が少ない札幌市内の中では、その希少性が評価され、設備・機能性の面でのテナントに対する訴求力は高いものと考えられる。 ・また、共用部に「多目的ルーム」や「1Fラウンジ」が整備されている。こういった付加価値用途を有する事例は、札幌の中では希少性が高く、テナントからプラスで評価されるものと考えられる。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本取得資産は、基準階貸室面積415坪、有効天井高2,700mm、フリーアクセスフロア100mm、レイアウト効率に優れた無柱構造という貸室スペックを有し、空調は20ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用している。テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保しており、BCP(事業継続計画:Business Continuity Planning)ニーズにも対応可能である。

（鑑定評価書の概要）

物件名称	THE PEAK SAPPORO
鑑定評価額	17,100,000千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022年9月1日

項目	内容	概要等
収益価格	17,100,000千円	
直接還元法による価格	17,700,000千円	
運営収益	753,288千円	-
可能総収益	784,746千円	-
空室等損失等	31,458千円	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	120,370千円	-
維持管理費	23,177千円	現行のB M契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	34,878千円	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,679千円	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
P Mフィー	8,030千円	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	10,643千円	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	38,477千円	-
損害保険料	2,354千円	見積額を採用
その他費用	132千円	過去の実績等に基づき査定
運営純収益 (NOI = -)	632,918千円	-
一時金の運用益	5,922千円	一時金の運用益から預託一時金の運用益獲得機会の喪失相当額を控除して査定
資本的支出	3,190千円	E Rによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益 (NCF = + -)	635,650千円	-
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	16,800,000千円	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	13,300,000千円	
土地比率	71.4%	-
建物比率	28.6%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

< 取得予定物件 物件名称 東松ビル >

取得予定物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号			
土地	所有形態	所有権(信託受益権)	用途地域	商業地域
	面積	2,550.37㎡	容積率/建ぺい率	1000% / 80%
建物	所有形態	所有権(信託受益権)	用途	事務所・駐車場
	延床面積	23,161.27㎡	建築時期	1995年3月
	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建		
	設計会社	株式会社竹中工務店	施工会社	株式会社竹中工務店
PM会社	清水総合開発株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				

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	2022年10月25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	760,170千円

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2022年10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"> ・対象不動産が所在する「伏見」ゾーンは、名古屋市のオフィスマーケットの主要ゾーンの1つであり、広域ターミナル駅である名古屋駅を中心とする「名駅」ゾーンと商業の中心地である「栄」ゾーンの間に位置している。 ・対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅より徒歩約5分程度に所在している。「伏見駅」に近接した対象不動産の鉄道交通利便性は高いと判断される。 ・「伏見」ゾーンは、名古屋市内で「名駅」ゾーンに次ぐオフィス集積地として高い業務集積度を有し、対象不動産の立地はオフィスビルとして優れている。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本取得資産は、基準階貸室面積390坪、有効天井高2,600mm、フリーアクセスフロア100mm、レイアウト効率に優れた無柱構造という貸室スペックを有し、最小貸室面積43坪の小規模分割対応も可能です。空調は9ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用しており、フロア単位・分割対応ともにレイアウトがしやすく、また、「名古屋駅」から離れて車を使った営業を行うテナントニーズに対応ができる87台分の駐車場を有するなど、強いテナント訴求力を有する物件と評価できます。

（鑑定評価書の概要）

物件名称	東松ビル
鑑定評価額	18,300,000千円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	18,300,000千円	
直接還元法による価格	18,400,000千円	
運営収益	871,566千円	-
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	93,500千円	-
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益 (NOI = -)	778,066千円	-
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	非開示	
純収益 (NCF = + -)	734,227千円	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例に基づき、対象不動産の立地、建物スペック、契約条件等、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度、純収益の変動予測を考慮のうえ査定
D C F 法による価格	18,100,000千円	
割引率	3.5%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」、「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、直接還元法で採用した純収益（NCF）と保有期間満了時点のNCFとのギャップ、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案して査定
積算価格	12,500,000千円	
土地比率	88.8%	-
建物比率	11.2%	-

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	<p>< 賃貸借の概況について ></p> <p>本物件については、現テナントである建物賃借人と建物一棟を対象とする賃貸借契約を締結しており、現行賃貸借期間は現行契約条件に基づき、現行契約期間満了以降は、テナントとの契約内容の更新等により市場賃料水準に移行するものと予測して査定</p>
----------------------------	---

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

本取組み後のポートフォリオの状況

下記の表は、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（ただし、取得予定物件であるTHE PEAK SAPPORO及び東松ビルを含み、譲渡予定物件である大手町ファーストスクエアを除くものとし、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

本件不動産における所有形態、延床面積、総賃貸可能面積、建築時期及び取得（予定）価格は以下のとおりです。

物件名称 （所在）	所有形態	延床 面積 （㎡） （注1） （注3）	総賃貸可能 面積 （㎡） （注2） （注3）	建築 時期	取得（予定） 価格 （百万円） （注4）
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	18,200
楽天クリムゾンハウス青山 （東京都港区）	所有権 （信託受益権）	20,958.79	14,012.64	2003年5月	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	3,944.81	2012年8月	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	15,391
豊洲プライムスクエア （東京都江東区）	所有権 （信託受益権の 準共有持分50%）	41,741.18	16,140.86 （注5）	2010年8月	21,000
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	12,000
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	14,148.34	2010年2月	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	21,384.28 （注5）	2002年3月	22,700
東松ビル （愛知県名古屋市中区）	所有権 （信託受益権）	23,161.27	15,041.74	1995年3月	17,300
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	8,804.96 （注5）	2001年7月	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	7,834
THE PEAK SAPPORO （北海道札幌市北区）	所有権 （信託受益権）	12,823.15	10,440.10	2021年6月	17,000
合計		521,706.27	149,195.32		201,999

（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）「延床面積」及び「総賃貸可能面積」は2022年9月30日現在の数値を記載しています。

（注4）「取得（予定）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）を記載し、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います。

（注5）建物全体の50%相当を記載しています。

（注6）大手町ファーストスクエアについては、本取組みにおいて本投資法人は2022年10月24日付で売買契約を締結し、不動産信託受益権の準共有持分を、2022年12月6日に25%、2023年9月25日に30%、2024年3月25日に30%、同年9月25日に10%、同年10月23日に5%を、それぞれずつを譲渡することを合意しており、上記表には含みません。

(ロ) 取得(予定)価格及び投資比率等

以下の表は、本件不動産について、2022年9月30日現在(ただし、THE PEAK SAPPORO及び東松ビルについては、本書の日付現在)における取得(予定)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(予定)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	2	平河町森タワー	18,200	9.0%	30.5%	16,858
	3	楽天クリムゾンハウス青山	35,000	17.3%		34,213
	4	アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	4.2%		7,828
その他東京都内23区	5	アルカセントラル	15,391	7.6%	24.0%	15,916
	6	豊洲プライムスクエア	21,000	10.4%		20,701
	7	品川シーサイドウエストタワー	12,000	5.9%		11,811
東京周辺都市部	8	横浜プラザビル	17,950	8.9%	20.1%	16,587
	9	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	11.2%		17,991
その他3大都市圏	10	東松ビル	17,300	8.6%	17.0%	
	11	明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	4.6%		9,505
	12	淀屋橋フレックスタワー	7,834	3.9%		6,265
3大都市圏以外の政令指定都市	13	THE PEAK SAPPORO	17,000	8.4%	8.4%	
合計			201,999	100.0%	100.0%	

(注1)「取得(予定)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、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(予定)価格の総額に対する当該資産の取得(予定)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)本書の日付現在、上記各資産に関して担保設定はなされていません。

(ハ) 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)	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
2	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	24,200	24,900	3.1%	23,900	2.9%	3.3%
3	楽天クリムゾンハウス 青山	株式会社 中央不動産鑑定所	37,600	33,600	3.1%	39,300	3.0%	3.1%
4	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,100	11,400	3.1%	10,900	2.9%	3.3%
5	アルカセントラル	大和不動産鑑定 株式会社	18,000	18,300	3.8%	17,800	3.6%	4.0%
6	豊洲プライムスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,700	25,500	3.6%	24,300	3.7%	3.8%
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	13,300	13,450	3.9%	13,250	3.7%	4.1%
8	横浜プラザビル	一般財団法人 日本不動産研究所	22,100	22,200	3.7%	22,000	3.4%	3.8%
9	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	23,500	21,350	4.5%	24,450	4.3%	4.6%
10	東松ビル	JLL森井鑑定 株式会社	18,300	18,400	4.0%	18,100	3.5%	3.8%
11	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,100	11,300	3.7%	11,000	3.8%	3.9%
12	淀屋橋 フレックスタワー	大和不動産鑑定 株式会社	8,180	8,140	4.0%	8,200	3.8%	4.2%
13	THE PEAK SAPPORO	株式会社 中央不動産鑑定所	17,100	17,700	3.6%	16,800	3.4%	3.8%
本取組み後のポートフォリオ全体			229,180	226,240		230,000		

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、本投資法人の規約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、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社が作成した2022年9月30日（THE PEAK SAPPOROについては2022年9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。

物件名称	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)
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)
楽天クリームゾンハウス青山	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)

物件名称	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)
豊洲プライムスクエア	清水建設株式会社一級建築士事務所 (2008年)	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構による確認
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)
東松ビル	株式会社竹中工務店一級建築士事務所 (1993年)	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センターによる確認
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試験所より評価報告を取得
THE PEAK SAPPORO	株式会社竹中工務店一級建築士事務所 (2020年)	株式会社竹中工務店	日本E R I株式会社による確認

(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及び地震リスク調査報告書の概要

本件不動産に係るエンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリングレポート(注1)			地震リスク調査報告書(注2)
	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(12年)	PML値(注3)
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2020年12月	374,352千円	2.7%
楽天クリムゾンハウス青山	清水建設株式会社	2020年6月	622,295千円	3.3%
アークヒルズ仙石山森タワー	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	57,288千円	1.7%
アルカセントラル	東京海上ディーアール株式会社	2019年3月	735,248千円	2.2%
豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構	2019年2月	212,670千円 (注5)	4.2%
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	2022年2月	107,965千円 (注4)	2.1%
横浜プラザビル	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月	333,900千円	4.4%
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2022年3月	2,340,045千円 (注5)	3.6%
東松ビル	株式会社東京建築検査機構	2022年10月	760,170千円	4.7%
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	2022年2月	311,130千円 (注5)	0.5%
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	2017年10月	376,018千円	5.4%
THE PEAK SAPPORO	日本建築検査協会株式会社	2022年9月	25,286千円	0.6%
ポートフォリオPML				1.8%

(注1) 個別の投資対象不動産毎及び取得予定物件毎に、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いません。

(注2) 2022年9月30日現在保有している個別の投資対象不動産毎及び取得予定物件毎に、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。

(注3) 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、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、投資対象不動産及び取得予定物件に地震保険は付保しない方針です。

(注4) 準共有持分50%に相当する金額を記載しています。

(注5) 共有持分50%に相当する金額を記載しています。

(ヘ) 本取組み後の主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、不動産賃貸事業収益がポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称		楽天クリムゾンハウス青山	明治安田生命さいたま新都心ビル
テナント総数		3	43
不動産賃貸事業収益		887百万円	951百万円
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合 (注)		15.1%	16.2%
総賃貸面積		14,012.64m ²	20,886.27m ²
総賃貸可能面積		14,012.64m ²	21,384.28m ²
最近5年間の稼働率の推移	2022年9月30日	100.0%	97.7%
	2022年3月31日	100.0%	98.6%
	2021年9月30日	100.0%	97.9%
	2021年3月31日	100.0%	99.0%
	2020年9月30日	100.0%	99.0%
	2020年3月31日	100.0%	98.9%
	2019年9月30日	100.0%	98.9%
	2019年3月31日	100.0%	98.2%
	2018年9月30日	100.0%	98.4%
2018年3月31日	100.0%	98.1%	

(注) 「不動産賃貸事業収益の合計に占める割合」は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益を本取組み後のポートフォリオの不動産賃貸事業収益の合計で除して算出しています。なお、不動産賃貸事業収益は、各取得予定物件は、本資産運用会社による想定の間年不動産賃貸事業収益の2分の1を、それ以外の物件については2022年9月期の数値を使用しています。

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

(2022年9月30日現在)

物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント 総数	賃料合計 (月額) (百万円)
平河町森タワー	9,843.52	8,248.92	(注1) 12	76
楽天クリムゾンハウス青山	14,012.64	14,012.64	3	136
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,944.81	(注2) 10	38
アルカセントラル	15,746.41	15,746.41	24	95
豊洲プライムスクエア	16,140.86	14,508.27	19	81
品川シーサイドウエストタワー	12,255.39	12,040.80	6	63
横浜プラザビル	14,148.34	14,148.34	23	85
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,384.28	20,886.27	43	132
東松ビル	15,041.74	15,041.74	1	(注3)
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,804.96	8,683.72	14	52
淀屋橋フレックスタワー	7,432.28	7,258.69	12	38
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	(注4) 9	55
合計	149,195.32	144,960.69	(注5) 172	

(注1) 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パススルー型のため、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パススルー型のため、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3) テナントからの承諾を得られていないため、開示を差し控えています。

(注4) 信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

(注5) 「テナント総数」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（取得予定物件を除きます。）

	2018年 3月末	2018年 9月末	2019年 3月末	2019年 9月末	2020年 3月末
物件数	11	11	11	11	11
テナント総数(注1)	189	190	193	208	207
総賃貸可能面積(㎡)	123,662.04	123,878.08	123,897.35	132,150.00	132,161.21
稼働率(%) (注2)	98.4	98.8	99.7	99.8	99.8

	2020年 9月末	2021年 3月末	2021年 9月末	2022年 3月末	2022年 9月末
物件数	11	11	11	11	11
テナント総数(注1)	203	199	191	194	191
総賃貸可能面積(㎡)	132,161.21	132,174.52	131,843.76	131,843.76	131,843.76
稼働率(%) (注2)	97.6	97.5	96.3	98.0	96.7

(注1) 「テナント総数」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。

(注2) 「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(ハ) 本取組み後の主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント(当該テナントへの賃貸面積が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。)(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)の概要は、以下のとおりです。

テナント名	(注1)
業種名	(注1)
入居物件名称	東松ビル
年間賃料	(注1)
賃貸面積(注2)	15,041.74m ²
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	10.4%
契約満了日	(注1)
敷金・保証金	(注1)
契約更改の方法	(注1)
賃貸借契約に関して特記すべき事項	該当事項はありません。

(注1) 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。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、各物件の2022年9月30日時点の数値に基づき算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(参考) 本取組み後の総賃貸面積における上位10位までのテナント

本取組み後において本投資法人が保有する不動産及び信託不動産(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)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。

	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	(注2)	(注2)	東松ビル	15,041.74	10.4
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	8.4
3	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	5.0
4	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	5,960.32	4.1
5	パナソニック株式会社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.4
6	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,739.53	1.9
7	(注2)	金融業、 保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.6
8	(注2)	学術研究、 専門・技術 サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.6
9	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	2,120.46	1.5
10	株式会社アプラス	金融業、 保険業	アルカセントラル	2,116.00	1.5

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、各物件の2022年9月30日時点の数値に基づき算出し、小数点第2位を四捨五入していません。

(注2) 当該テナント名称及び業種名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。

本取組み後の不動産信託受益権の概要

(イ) 不動産信託受益権の内容

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
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～2031年3月31日
3	楽天クリムゾンハウス青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2030年3月31日
4	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
5	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1)
6	豊洲プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2018年12月19日～2029年4月30日
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
10	東松ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	1993年6月15日～2033年4月30日 2021年12月24日～2033年4月30日 (注2)
12	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
13	THE PEAK SAPPORO	みずほ信託銀行株式会社	2021年6月30日～2032年12月31日 (注2)

(注1) 信託契約変更後の信託期間を記載しています。

(注2) 信託契約変更(予定)後の信託期間を記載しています。

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」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

(1) リスク要因

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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする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 C. 個別資産の概要」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。

一般的ナリスク

- A. 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
- B. 本投資証券の商品性に関するリスク
- C. 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- D. 本投資証券の価格変動に関するリスク
- E. 投資口の希薄化に関するリスク
- F. 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- A. 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- B. 借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行に関するリスク
- C. 総資産有利子負債比率に関するリスク
- D. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- E. 本投資法人の倒産リスク及び登録抹消のリスク
- F. 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- G. 役員の職務遂行に関するリスク
- H. インサイダー取引規制に関するリスク
- I. 資産運用会社に関するリスク
- J. 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- K. プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- L. 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
- M. 余裕資金の運用に関するリスク
- N. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

不動産に関するリスク

- A. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- B. 物件取得の競争に関するリスク
- C. 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

- D．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
 - E．土地の境界等に関するリスク
 - F．共有物件に関するリスク
 - G．区分所有物件に関するリスク
 - H．借地物件に関するリスク
 - I．開発型物件に関するリスク
 - J．専門家報告書等に関するリスク
 - K．賃料収入の減少に関するリスク
 - L．テナントの信用力及び賃料不払いに関するリスク
 - M．わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
 - N．テナントの獲得競争に関するリスク
 - O．マスターリースに関するリスク
 - P．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損等に関するリスク
 - Q．不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - R．偶然不測の事故・自然災害・感染症の発生等に関するリスク
 - S．不動産の偏在に関するリスク
 - T．テナント集中に関するリスク
 - U．不動産に関する所有者責任等に関するリスク
 - V．法令の変更に関するリスク
 - W．有害物質等に関するリスク
 - X．フォワード・コミットメント等に関するリスク
 - Y．売主の倒産等の影響を受けるリスク
- 信託受益権特有のリスク
- A．信託受益者として負うリスク
 - B．信託受益権の流動性リスク
 - C．信託受託者に関するリスク
 - D．信託受益権の準共有等に関するリスク
- 税制に関するリスク
- A．導管性要件に関するリスク
 - B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - D．一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- A．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
 - B．格付低下に関するリスク
 - C．減損会計の適用に関するリスク
 - D．新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

一般的なリスク

(中略)

不動産に関するリスク

(中略)

X. 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。

取得予定物件に係る売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約においては、以下の規定又はこれに準じる内容の規定が置かれています。

- ・ 当該売買契約のうちTHE PEAK SAPPOROに係る売買契約上、売買契約上に定める重要な事項につき相手方(以下「違反当事者」といいます。)に違反があった場合、又は倒産手続開始の申立若しくは銀行取引停止処分を受けた場合、他方当事者(以下「解除権行使当事者」といいます。)は、契約を解除することができ、これによって、契約が解除された場合、違反当事者は、解除権行使当事者に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払うものとされています。但し、本契約に違反があったことにより生じた損害が売買代金の20%相当額を超える場合であっても、20%相当額を超える部分の請求はできないものとし、本契約に違反があったことにより生じた損害が売買代金の20%相当額を下回る場合であっても、違約金は減額されないものとされています。但し、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な全ての資金調達を完了していることが条件とされています。
- ・ 当該売買契約のうち東松ビルに係る売買契約上、相手方が契約に違反したとき(軽微な違反を除きます。)は、相当の期間を定めて催告し、当該相当期間中に相手方が当該違反を治癒しない場合、契約を解除することができるものとされています。また、上記に基づき解除権を行使した当事者は、契約の解除に起因して損害を被り、又は費用を負担した場合には、相手方に対し、相当因果関係のある範囲内においてかかる損害等の補償を請求することができるものとされています。

(中略)

その他

A．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。取得予定物件及び譲渡予定物件を含め、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おいても、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。

また、譲渡予定物件の売却に当たっては、売却益が生じることを前提として、前記「1 事業の概況 / (2) インvestmentハイライト / 財務運営」に記載の各種施策を実行する予定ですが、売却が予定どおりに行われないことによって、想定した売却益が発生せず、当該施策を実行できないことにより本投資法人が本取組みにおいて企図した効果が得られない可能性があります。

(後略)

(2) 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います。しかしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

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います。

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。

4 その他

(1) 規約のみなし改正

2022年9月1日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされています。

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 名義書換の手続、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の次に、以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（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（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注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（注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（注2）に係る有価証券の借入れ（注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。

（注1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2022年11月18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2022年11月29日から2022年12月1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の次に、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] <https://www.go-reit.co.jp/ja/ir/index.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。」