

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年7月15日
【発行者名】	大和証券オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 大村 信明
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 篠塚 裕司
【電話番号】	03-6215-9649
【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】	大和証券オフィス投資法人
【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 7,293,000,000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 772,000,000円 <small>（注1）発行価額の総額は、平成28年7月7日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成28年7月7日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。</small>
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】

大和証券オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではDaiwa Office Investment Corporationと表示します。）

##### （2）【内国投資証券の形態等】

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

本投資口は、投資主の請求による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】

12,700口

（注1）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。）に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から1,300口を上限として借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」をご参照下さい。

（注2）一般募集とは別に、平成28年7月15日（金）開催の本投資法人役員会において、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の大和証券株式会社を割当先とする本投資口1,300口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を行うことを決議しております。

##### （4）【発行価額の総額】

7,293,000,000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、平成28年7月7日（木）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

##### （5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）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（注1）に記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成28年7月26日（火）から平成28年7月29日（金）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本投資口1口当たりの払込金として受取る金額）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おける手取金上限、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.daiwa-office.co.jp/ja\\_cms/ir/press.html](http://www.daiwa-office.co.jp/ja_cms/ir/press.html)）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）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は、引受人の手取金となります。

##### （6）【申込手数料】

該当事項はありません。

##### （7）【申込単位】

1口以上1口単位

**( 8 ) 【申込期間】**

平成28年7月27日（水）から平成28年7月28日（木）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年7月25日（月）から、最短で平成28年7月26日（火）まで、最長で平成28年7月29日（金）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成28年7月26日（火）から平成28年7月29日（金）までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成28年7月26日（火）の場合、上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が平成28年7月27日（水）の場合、申込期間は「平成28年7月28日（木）から平成28年7月29日（金）まで」

発行価格等決定日が平成28年7月28日（木）の場合、申込期間は「平成28年7月29日（金）から平成28年8月1日（月）まで」

発行価格等決定日が平成28年7月29日（金）の場合、申込期間は「平成28年8月1日（月）から平成28年8月2日（火）まで」

となりますのでご注意ください。

**( 9 ) 【申込証拠金】**

1口につき発行価格と同一の金額とします。

**( 10 ) 【申込取扱場所】**

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

**( 11 ) 【払込期日】**

平成28年8月2日（火）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年7月25日（月）から、最短で平成28年7月26日（火）まで、最長で平成28年7月29日（金）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成28年7月26日（火）から平成28年7月29日（金）までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成28年7月26日（火）の場合、上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が平成28年7月27日（水）の場合、払込期日は「平成28年8月3日（水）」

発行価格等決定日が平成28年7月28日（木）の場合、払込期日は「平成28年8月4日（木）」

発行価格等決定日が平成28年7月29日（金）の場合、払込期日は「平成28年8月5日（金）」

となりますのでご注意ください。

**( 12 ) 【払込取扱場所】**

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(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、平成28年7月26日(火)から平成28年7月29日(金)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)で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、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
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	未定
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合計		12,700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大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「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。

(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)一般募集の主幹会社は、大和証券株式会社(以下「主幹会社」という場合があります。)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

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】

一般募集における手取金7,293,000,000円については、本件第三者割当における手取金上限747,000,000円と併せて、6,000,000,000円を平成28年6月1日付で取得した特定資産(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。)である「平和東日本橋ビル」及び平成28年6月29日付で取得した特定資産である「スクエア代官山ビル」の取得のための借入金の返済資金の一部に充当します。残額については、平成28年7月21日付で取得する予定の特定資産である「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」の取得資金及び取得に係る諸費用に充当することにより減少する手元資金に充当し、支出する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)上記の各手取金は、平成28年7月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

## ( 1 6 ) 【その他】

申込みの方法等

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、

発行価格等決定日が平成28年7月26日(火)の場合、受渡期日は「平成28年8月3日(水)」

発行価格等決定日が平成28年7月27日(水)の場合、受渡期日は「平成28年8月4日(木)」

発行価格等決定日が平成28年7月28日(木)の場合、受渡期日は「平成28年8月5日(金)」

発行価格等決定日が平成28年7月29日(金)の場合、受渡期日は「平成28年8月8日(月)」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

### (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」と同じです。

### (3)【売出数】

1,300口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から1,300口を上限として借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」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当における手取金上限、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.daiwa-office.co.jp/ja/cms/ir/press.html)(新聞等)において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

772,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、平成28年7月7日(木)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

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

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

平成28年7月27日(水)から平成28年7月28日(木)まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

### (9)【申込証拠金】

1口につき売出価格と同一の金額とします。

### (10)【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店

### (11)【受渡期日】

平成28年8月3日(水)

(注) 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茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

申込みの方法等

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

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から1,300口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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に関連して、本投資法人は平成28年7月15日（金）開催の本投資法人役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口1,300口の第三者割当による新投資口発行（本件第三者割当）を、平成28年8月31日（水）を払込期日として行うことを決議しております。

大和証券株式会社は、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（以下「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があり、当該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場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成28年8月26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））、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、株式会社東京証券取引所において本投資口の買付け（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、当該シンジケートカバー取引により買付けた本投資口は、全て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、大和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を行った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。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、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その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和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、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成28年7月26日（火）の場合、「平成28年7月29日（金）から平成28年8月26日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成28年7月27日（水）の場合、「平成28年7月30日（土）から平成28年8月26日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成28年7月28日（木）の場合、「平成28年8月2日（火）から平成28年8月26日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成28年7月29日（金）の場合、「平成28年8月3日（水）から平成28年8月26日（金）までの間」

となります。

### 2 売却・追加発行等の制限について

（1）本投資法人の投資主である株式会社大和証券グループ本社及び株式会社大和インベストメント・マネジメントは、一般募集に関連して、主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本書の日付現在保有している本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

（2）本投資法人は、一般募集に関連して、主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の

追加発行等(但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口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ています。

なお、上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事会社は、その裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。



## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期 (自平成27年6月1日 至平成27年11月30日) 平成28年2月23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】

以下は、参照書類である平成28年2月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。なお、以下の文中における記載のうち、平成28年5月期（第21期）に係る数値については、本書の日付現在において金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

なお、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、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、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。

### 1 本投資法人の概要

本投資法人は、平成17年7月11日に設立され、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8976）しました。

その後、平成21年7月1日に、本投資法人は株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」又は「スポンサー」といいます。）に対して第三者割当増資を行い、同日付で大和証券グループ本社が資産運用会社の発行済全株式を取得するとともに、資産運用会社の商号を大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。これにより、本投資法人は、大和証券グループ本社の100%子会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社をその資産運用会社とし、大和証券グループ本社を単独スポンサーとする体制を確立しました（以下、かかる大和証券グループ本社による資産運用会社の株式取得を「スポンサー変更」といいます。）。

本投資法人は、上場時には資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を除きます。）をいいます。以下同じです。）79,573百万円・物件数22物件、スポンサー変更時には資産規模265,045百万円・物件数30物件でしたが、スポンサー変更後、継続的に物件取得を行い、平成28年5月期末（第21期末）までに底地取得・追加取得を合わせ累計で28物件（取得価格合計額229,635百万円）を取得しました。かかる物件の取得及び入替のための売却の結果として、本投資法人のポートフォリオは、平成28年5月期末（第21期末）時点で資産規模458,357百万円・物件数50物件の規模へと成長しました。

本投資法人は、その投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）に所在する延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに重点を置いた良質なポートフォリオを構築し、継続的な物件取得によりポートフォリオのクオリティの向上を図るとともに、経験豊富なメンバーによる規律ある運用体制により内部成長に取り組み、将来にわたる投資資産の持続的な成長と安定的な収益の獲得を目指します。

### 2 本投資法人の特徴

#### 継続的な東京都心への集中投資

本投資法人は主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産に特化し、中でも東京主要5区を最重点投資エリアとし、資産運用会社が定める運用ガイドラインに基づき、資産規模の60%以上を目安に投資を行います。

東京主要5区は東京都都区部において最も既存オフィスのストックが多いエリアであり、外部成長機会が豊富に存在するものと考えています。

本投資法人の本募集後のポートフォリオ（注1）の96.4%（取得（予定）価格ベース）が東京23区に集中し、88.5%（取得（予定）価格ベース）が東京主要5区に集中することとなります。本募集後のポートフォリオにおける平均駅距離（注2）は3.6分、平均築年数（注3）は20.5年、平均取得価格（注4）は88.3億円となります。

また、本投資法人は、大規模オフィスから中規模オフィスまで分散投資を行っており、幅広いテナントニーズの取り込みが可能であると考えています。

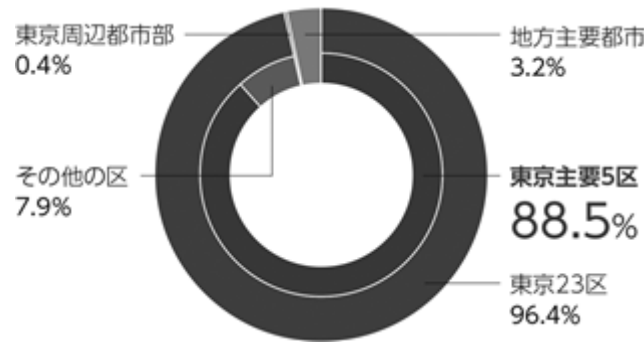
（注1）「本募集後のポートフォリオ」とは、本投資法人が平成27年11月期末（第20期末）現在において保有していた取得済資産（以下「第20期末保有資産」といいます。）（50物件）に、「日廣ビル」（平成28年3月29日取得）及び「キリン日本橋ビル」（平成28年5月26日取得）（以下併せて「第21期取得済資産」といいます。）、「平和東日本橋ビル」（平成28年6月1日取得）及び「スクエア代官山ビル」（平成28年6月29日取得）（以下併せて「第22期取得済資産」といいます。）並びに本募集に際して取得予定の「荻窪TMビル」（平成28年7月21日取得予定）及び「新宿ウエストビル」（平成28年7月21日取得予定）（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を加え、「Daiwa渋谷道玄坂ビル」（平成28年4月1日売却）及び「Daiwa南船場ビル」（平成28年4月13日売却）（以下併せて「第21期売却済資産」といいます。）並びに「Daiwa九段ビル」（平成28年7月7日売却）（以下「第22期売却済資産」といいます。）を除いた資産（53物件）をいいます。以下同じです。

（注2）平均駅距離は、各物件の最寄り駅の最寄り出口から物件までの道路距離を単純平均し、1分当たり80mで除した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。

（注3）平均築年数は、本書の日付現在における築年数を取得（予定）価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。

（注4）平均取得価格は、取得（予定）価格の単純平均を、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。

<本募集後のポートフォリオのエリア別比率（取得（予定）価格ベース）>

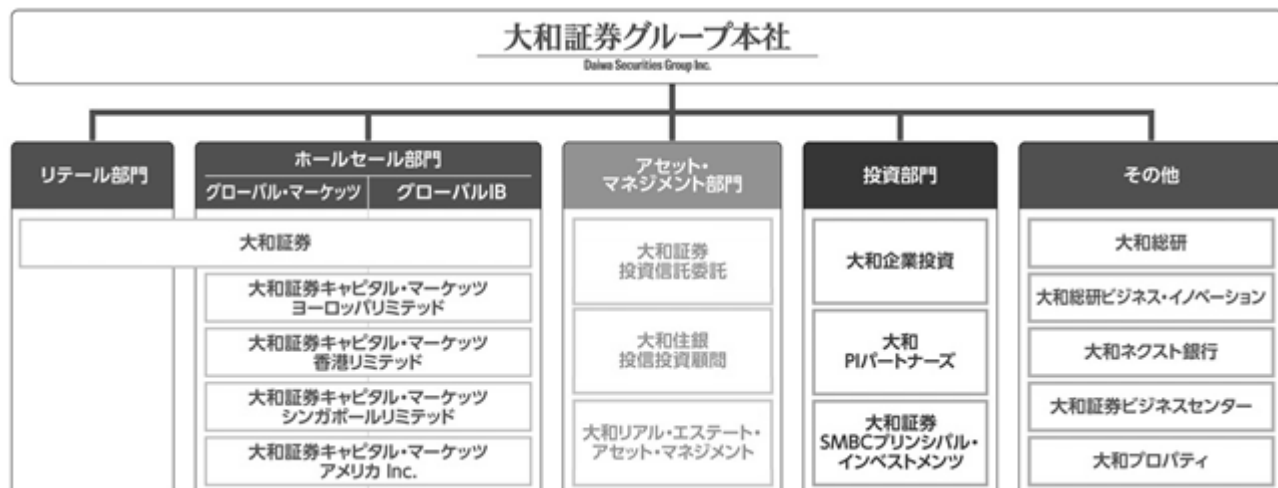


（注）「東京周辺都市部」とは、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）並びに地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）に定める政令指定都市及び中核市をいいます。本投資法人は、東京主要5区を最重点投資エリア、東京主要5区を除く東京23区（その他の区）及び東京周辺都市部を重点投資エリアとしています。

### 規律ある運用体制

資産運用会社においては、豊富な不動産運用経験を有するスタッフに加えて、スポンサー及びそのグループ会社（以下「大和証券グループ」といいます。）においてエクイティファイナンス、デットファイナンス、アセットファイナンス等の多彩なファイナンスアレンジ経験を積んだ人材が出向・在籍することにより、規律ある運用体制を構築しています。同時に、大和証券グループが長年にわたり確立してきた厳格な内部管理・コンプライアンス体制を資産運用会社にも導入することで、規律ある透明性の高い運用体制を構築しています。

<大和証券グループの主要会社構成>



（注）運用体制については、後記「3 本募集の意義と成長戦略（7）質の高いポートフォリオによる内部成長の実現 <経験豊かな専門チームによる規律ある運用体制>」をご参照下さい。

### 強固な財務基盤

本投資法人は、メガバンクや三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行を中心とした21行の銀行並びに東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社、太陽生命保険株式会社及び富国生命保険相互会社の生損保4社から借入れを行っており、多様なレンダー構成を有しています。加えて、本投資法人は平成26年9月に投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を図っています。

また、総資産ベースのLTV（注1）は43.3%、固定金利比率（注2）は70.8%、長期負債比率（注3）は89.7%（いずれも平成28年5月期末（第21期末）時点）と、健全かつ安定的な水準を維持し、強固な財務基盤を有しています。

詳細については、後記「3 本募集の意義と成長戦略（9）持続的な成長を支える運用プラットフォーム」をご参照下さい。

（注1）「LTV」とは、総資産に対する有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）残高の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注2）「固定金利比率」とは、金利が固定化されている有利子負債残高の有利子負債総額に対する割合をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により実質的に固定化された借入金の金利は、固定金利として取り扱っています。以下同じです。

(注3)「長期負債比率」とは、返済期限又は償還期限までの期間が1年超の借入金(有利子保証金を含みます。なお、有利子保証金については最終の返済期日までの期間で判定します。)及び投資法人債の残高の合計の有利子負債総額に対する割合をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

#### 強力なスポンサー・サポート

本投資法人のスポンサーは前記のとおり、大和証券グループ本社です。大和証券グループは国内有数の総合証券グループであり、その広範なネットワークやリレーションの活用を通じて、外部成長(物件ソーシング等)、内部成長(テナントリーシング等)のみならず、財務面からも本投資法人を全面的にサポートしています。

(注)スポンサー・サポートの詳細については、後記「3 本募集の意義と成長戦略(11)力強いスポンサー・サポート」をご参照下さい。

#### < 本投資法人の特徴 >



### 3 本募集の意義と成長戦略

#### (1) インベストメント・ハイライト

##### 継続的な東京都心への集中投資及び戦略的な資産入替

本投資法人の特徴である「東京都心への集中投資」方針を踏まえ、新規物件取得により、継続的な東京都心への集中投資を進めることにより、良質なポートフォリオを構築しています。

本投資法人は平成27年5月期（第19期）以降、ポートフォリオのクオリティの向上を目的として、資産の取得と並行して保有資産の売却を行うことにより資産入替を行っています。

資産入替について、取得の際には、より良いロケーション（駅距離、駅力（注）、集客性、周辺環境）、ビルスペック等の観点から、ポートフォリオのクオリティの向上に寄与する物件であること、売却の際には、物件の将来的な競争力や収益性等を考慮して、戦略的に実施しています。詳細については、後記「(2) 東京都心集中の良質なポートフォリオ」、「(3) 継続的な東京都心への集中投資」、「(4) 資産入替、本募集及び取得予定資産の取得の意義」及び「(5) 戦略的な資産入替」をご参照下さい。

（注）駅力とは、対象物件の徒歩圏に所在する鉄道駅に関して、交通利便性、乗降客数の実績、集客力、結節性、周辺の繁華性及び将来における発展性等の観点から総合的に生み出される潜在力・魅力度を指します。以下同じです。

##### 厳選した物件取得による外部成長

平成22年5月期（第9期）以降、每期厳選した物件取得を行うことにより、平成28年5月期までに計28物件・取得価格合計約2,296億円の物件取得を実施し、継続的な外部成長を実現しています。また、厳選した物件への投資を行うことにより、平成22年11月期（第10期）に底打ちした後の1口当たり分配金の継続的な成長、ひいては投資主価値向上を実現しています。今後も、LTVコントロールによる取得余力を活用し、継続的な外部成長及び投資主価値のさらなる向上を目指します。詳細については、後記「(6) 厳選した物件取得による外部成長」をご参照下さい。

##### 質の高いポートフォリオによる内部成長の実現

資産運用会社は、経験豊かな専門チームによる規律ある運用体制の下、競争力のある質の高いポートフォリオをベースに、「凡事徹底」（＝「当たり前のことを徹底的に行うこと」）を行動指針とする徹底した現場主義を継続し、戦略的リーシング活動やポートフォリオの価値向上策等の多様な戦略を活用し、物件が有する本来の価値を最大限に引き出す努力を日々続けています。好調なオフィスマーケットを背景とし、これらの施策を通じて、着実な賃料増額を含む内部成長を実現しています。詳細については、後記「(7) 質の高いポートフォリオによる内部成長の実現」をご参照下さい。

##### 持続的な成長を支える運用プラットフォーム

持続的な成長を実現するため、有利子負債に占める固定金利の比率を高め、また、有利子負債の返済期限までの期間の長期化及び返済（償還）スケジュールの分散化等を進めることにより、財務安定性を維持しています。また、機動的な外部成長も見据えたLTVコントロールを継続しています。

加えて、持続的な成長のため、外部からの評価実績もあるサステナビリティ（持続可能性）への取り組みを継続します。また、引き続き、スポンサーである大和証券グループ本社による力強いスポンサー・サポートを活用します。詳細については、後記「(9) 持続的な成長を支える運用プラットフォーム」、「(10) サステナビリティ（持続可能性）への取り組み」及び「(11) 力強いスポンサー・サポート」をご参照下さい。

#### (2) 東京都心集中の良質なポートフォリオ

東京主要5区のオフィスビル賃貸市場は、空室率が低下傾向にあり、それに伴いオフィス賃料も徐々に上昇を始めています（注）。本投資法人のポートフォリオは、賃料上昇の兆しが見える東京主要5区に集中しており、東京主要5区の賃料上昇により恩恵を受けることが期待されます。また、本投資法人のポートフォリオは、中小規模の事業者による底堅い需要が見込める中規模オフィスビルから相対的に賃料上昇スピードが速い大規模オフィスまで分散しており、賃料上昇局面において成長性を期待できるとともに分散効果による安定性も兼ね備えた良質なポートフォリオであると考えています。

（注）オフィスマーケット動向については、後記「(8) オフィスマーケット動向」をご参照下さい。

## （３）継続的な東京都心への集中投資

本投資法人は、継続的な外部成長及び戦略的な資産入替を推進するため、平成28年5月期（第21期）に以下の第21期取得済資産を取得し、平成28年11月期（第22期）において、本書の日付現在までに以下の第22期取得済資産を取得しており、加えて、本募集（一般募集をいいます。以下同じです。）に際し、以下の取得予定資産の取得を予定しています。

## &lt; 第21期取得済資産の概要 &gt;

地域	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI 利回り (%) (注5)	取得日
東京 主要5区 (注1)	日廣ビル	東京都 新宿区	不動産 信託受益権	13,710	13,900	4.0%	平成28年 3月29日
東京 主要5区 (注1)	麒麟日本橋 ビル	東京都 中央区	不動産 信託受益権	8,180	8,220	4.4%	平成28年 5月26日

## &lt; 第22期取得済資産の概要 &gt;

地域	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI 利回り (%) (注5)	取得日
東京 主要5区 (注1)	平和東日本橋 ビル	東京都 中央区	不動産 信託受益権	6,370	6,450	4.3%	平成28年 6月1日
東京 主要5区 (注1)	スクエア 代官山ビル	東京都 渋谷区	不動産 信託受益権	2,280	2,420	4.0%	平成28年 6月29日

## &lt; 取得予定資産の概要 &gt;

地域	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI 利回り (%) (注5)	取得予定日
首都圏 (注2)	荻窪TMビル	東京都 杉並区	不動産 信託受益権	3,800	4,230	5.0%	平成28年 7月21日
東京 主要5区 (注1)	新宿ウエスト ビル	東京都 新宿区	不動産 信託受益権	942	1,140	5.5%	平成28年 7月21日

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「取得(予定)価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含みません。

(注4) 「鑑定評価額」は、「日廣ビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年3月1日を価格時点とする価格(取得時鑑定評価額)、「麒麟日本橋ビル」につき一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年3月1日を価格時点とする価格(取得時鑑定評価額)、「平和東日本橋ビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年4月30日を価格時点とする価格(取得時鑑定評価額)、「スクエア代官山ビル」につき株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年6月1日を価格時点とする価格(取得時鑑定評価額)、「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」につきそれぞれ大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年7月1日を価格時点とする価格(取得時鑑定評価額)を記載しています。

(注5) 「NOI利回り」は、各物件の不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得(予定)価格で除した数値を記載しています。数値は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

## (4) 資産入替、本募集及び取得予定資産の取得の意義

平成27年11月期（第20期）以後に実施した資産入替及び取得予定資産の取得によりポートフォリオのクオリティの向上が図られ、ポートフォリオ及び財務項目の主要指標は、以下のとおり推移します。

## 新規物件取得等による主要指標の推移

本投資法人のポートフォリオ及び財務項目の主要指標の推移は以下のとおりです。

主要指標	平成27年 11月期末 (第20期末)	平成28年 5月期(第21期) 取得済資産	平成28年 5月期(第21期) 売却済資産	平成28年 5月期末 (第21期末)	平成28年11月期 (第22期)取得済資産 及び取得予定資産	平成28年11月期 (第22期) 売却済資産	本募集後	
物件数	50物件	2物件	2物件	50物件	4物件	1物件	53物件	
資産総額 (取得(予定) 価格合計)	445,777百万円	21,890百万円	9,310百万円	458,357百万円	13,392百万円	4,000百万円	467,749百万円	
NOI利回り (年換算)	3.84%	4.15%	3.23%	3.91%	4.54%	3.77%	3.93%	
東京主要5区比率 (取得(予定) 価格ベース)	87.7%	100.0%	48.3%	89.1%	71.6%	100.0%	88.5%	
1口当たりNAV	545,661円	—	—	569,585円	—	—	572,311円	
平均築年数	20.2年	22.0年	29.0年	20.6年	15.8年	29.3年	20.5年	
平均駅距離	3.5分	3.9分	3.3分	3.6分	2.9分	1.3分	3.6分	
稼働率	98.3%	99.6%	96.6%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%	
LTV	41.7%				43.3%	→		42.3%

(注1) 「本募集後」は、本募集及び本件第三者割当（以下併せて「本募集等」といいます。）における払込、取得予定資産の取得並びに本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって返済を予定している借入金100億円の期限前弁済後をいいます。以下同じです。

(注2) 「NOI利回り」は以下のとおり算定しています。

- 平成27年11月期末（第20期末）のNOI利回りは、第20期末保有資産のNOIの合計を第20期末保有資産に係る取得価格の合計で除した数値を記載しています。
- 第20期末保有資産のNOIは、平成27年11月期（第20期）中の第20期末保有資産に係る賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えた数値です。この数値を平成27年11月期（第20期）中の各第20期末保有資産の稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算して算定しています。

- ・ 平成28年5月期(第21期)取得済資産のNOI利回りは、第21期取得済資産のNOIの合計を第21期取得済資産に係る取得価格の合計で除した数値を記載しています。
  - ・ 平成28年11月期(第22期)取得済資産及び取得予定資産のNOI利回りは、第22期取得済資産及び取得予定資産のNOIの合計を第22期取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計で除した数値を記載しています。
  - ・ 第21期取得済資産・第22期取得済資産及び取得予定資産のNOIは、各物件の不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益(NOI)の数値です。
  - ・ 平成28年5月期(第21期)売却済資産のNOI利回りは、第21期売却済資産のNOIの合計を第21期売却済資産に係る取得価格の合計で除した数値を記載しています。
  - ・ 平成28年11月期(第22期)売却済資産のNOI利回りは、第22期売却済資産のNOIを第22期売却済資産に係る取得価格で除した数値を記載しています。
  - ・ 第21期売却済資産・第22期売却済資産のNOIは、それぞれ平成27年11月期(第20期)中の第21期売却済資産・平成28年5月期(第21期)中の第22期売却済資産に係る賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えた数値です。この数値を平成27年11月期(第20期)中の各第21期売却済資産・平成28年5月期(第21期)中の第22期売却済資産の稼働日数で除し、365日を乗じることで年換算して算定しています。
  - ・ 平成28年5月期末(第21期末)のNOI利回りは、第21期売却済資産を除く第20期末保有資産及び第21期取得済資産につき上記に従って算出したNOIを合算した金額をかか資産の取得価格の合計で除した数値を記載しています。
  - ・ 本募集後のNOI利回りは、第21期売却済資産及び第22期売却済資産を除く第20期末保有資産、第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産につき上記に従って算出したNOIを合算した金額をかか資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を記載しています。
  - ・ 数値は、小数点以下第3位を四捨五入しています。
- (注3) 平成27年11月期末(第20期末)・平成28年5月期末(第21期末)の「1口当たりNAV」は、{(出資総額+期末鑑定評価額合計額-期末物件簿価合計額)/発行済投資口数}で算定された数値の小数点以下第1位を切り捨てて記載しています。
- 本募集後の1口当たりNAVは、以下の計算式に従って計算しています。
- 本募集後の1口当たりNAV = {(平成28年5月期末(第21期末)における出資総額+本募集等における出資総額\*1)+(第21期末保有資産(本投資法人が平成28年5月期末(第21期末)現在において保有していた取得済資産をいいます。以下同じです。))の平成28年5月期末(第21期末)の鑑定評価額合計額+第22期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額合計額-第22期売却済資産の平成28年5月期末(第21期末)の鑑定評価額合計額)-(第21期末保有資産の平成28年5月期末(第21期末)の簿価合計額+第22期取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格合計額-第22期売却済資産の平成28年5月期末(第21期末)の簿価合計額)} / (平成28年5月期末(第21期末)の発行済投資口数(484,000口)+本募集等における発行予定投資口数(14,000口)\*2)
- \*1 「本募集等における出資総額」は、本募集等における発行価額の総額です。本募集等における発行価額の総額は平成28年7月7日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、その発行口数の全部について、大和証券株式会社により申し込まれ、払込がなされることを前提としています。
- したがって、本募集等における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における発行口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集等における発行価額の総額は前記よりも増加することになり、実際の本募集後の1口当たりNAVが高くなる可能性があります。
- \*2 本募集等のうち、本件第三者割当については、その発行口数が全て発行されることを前提としています。したがって、本件第三者割当における発行口数の全部又は一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集後の1口当たりNAVが変動することになります。
- (注4) 平成27年11月期末(第20期末)の「平均築年数」は、第20期末保有資産の平成27年11月期末(第20期末)時点における築年数を取得価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- 平成28年5月期(第21期)取得済資産及び平成28年5月期(第21期)売却済資産の「平均築年数」は、それぞれ第21期取得済資産及び第21期売却済資産の平成28年5月期末(第21期末)時点における築年数を取得価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- 平成28年5月期末(第21期末)の「平均築年数」は、第21期末保有資産の平成28年5月期末(第21期末)時点における築年数を取得価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- 平成28年11月期(第22期)取得済資産及び取得予定資産の「平均築年数」は、第22期取得済資産及び取得予定資産の本書の日付現在における築年数を取得(予定)価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- 平成28年11月期(第22期)売却済資産の「平均築年数」は、第22期売却済資産の本書の日付現在における築年数を、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- 本募集後の「平均築年数」は、上記各資産の本書の日付現在における築年数を取得(予定)価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。
- (注5) 「平均駅距離」は、各物件の最寄駅の最寄出口から物件までの道路距離を単純平均し、1分当たり80mで除した上、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。
- (注6) 「稼働率」は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して算出しており、小数点以下第2位を切り捨てて記載しています。
- 平成27年11月期末(第20期末)及び平成28年5月期末(第21期末)の「稼働率」は、それぞれ第20期末保有資産及び第21期末保有資産の平成27年11月期末(第20期末)時点及び平成28年5月期末(第21期末)時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値を、平成28年5月期(第21期)売却済資産の「稼働率」は、第21期売却済資産の平成28年3月31日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値を、平成28年5月期(第21期)取得済資産、平成28年11月期(第22期)取得済資産及び平成28年11月期(第22期)売却済資産の「稼働率」は、いずれも該当する資産の平成28年5月31日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値を、それぞれ使用しています。
- 本募集後の「稼働率」は、上記各資産の平成28年5月31日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積(第21期売却済資産及び第22期売却済資産の賃貸面積及び賃貸可能面積を除きます。)の数値を使用しています。
- 「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、本投資法人による運用不動産(取得予定資産を含みます。)の保有部分又は保有割合に係るものです。
- 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転賃借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計です。
- 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積の合計です。
- (注7) 「LTV」は、平成27年11月期末(第20期末)・平成28年5月期末(第21期末)については、期末有利子負債総額/期末総資産額として計算し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。また、本募集後については、以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。



本募集後のLTV = (平成28年5月期末(第21期末)時点の有利子負債残高 + 平成28年6月1日以降本書の日付までの間に調達した有利子負債 - 平成28年8月31日に約定返済予定の有利子負債 + 平成28年8月31日に実行予定の借入れに係る有利子負債 - 本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって返済予定の借入金<sup>\*1</sup>) / (平成28年5月期末(第21期末)時点の総資産 + 平成28年6月1日以降本書の日付までの間に調達した有利子負債 - 平成28年8月31日に約定返済予定の有利子負債 + 平成28年8月31日に実行予定の借入れに係る有利子負債 + 本募集等における出資総額<sup>\*2</sup> - 本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって返済予定の借入金<sup>\*1</sup>)

\*1 「本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって返済予定の借入金」は、平成28年7月7日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した本募集等の手取金上限の見込額を前提としています。以下同じです。

したがって、実際の本募集等の手取金が当該見込額よりも低額となった場合、返済予定の借入金の額が減少する場合があります。逆に実際の本募集等の手取金が当該見込み額よりも高額となった場合、返済予定の借入金の額が増加する場合があります。実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。

\*2 「本募集等における出資総額」は、本募集等における発行価額の総額です。本募集等における発行価額の総額は平成28年7月7日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。また、本募集等のうち、本件第三者割当については、発行口数の全部について、大和証券株式会社により申し込まれ、払込がなされることを前提としています。

したがって、本募集等における実際発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における発行口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集等における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。

逆に実際発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集等における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。

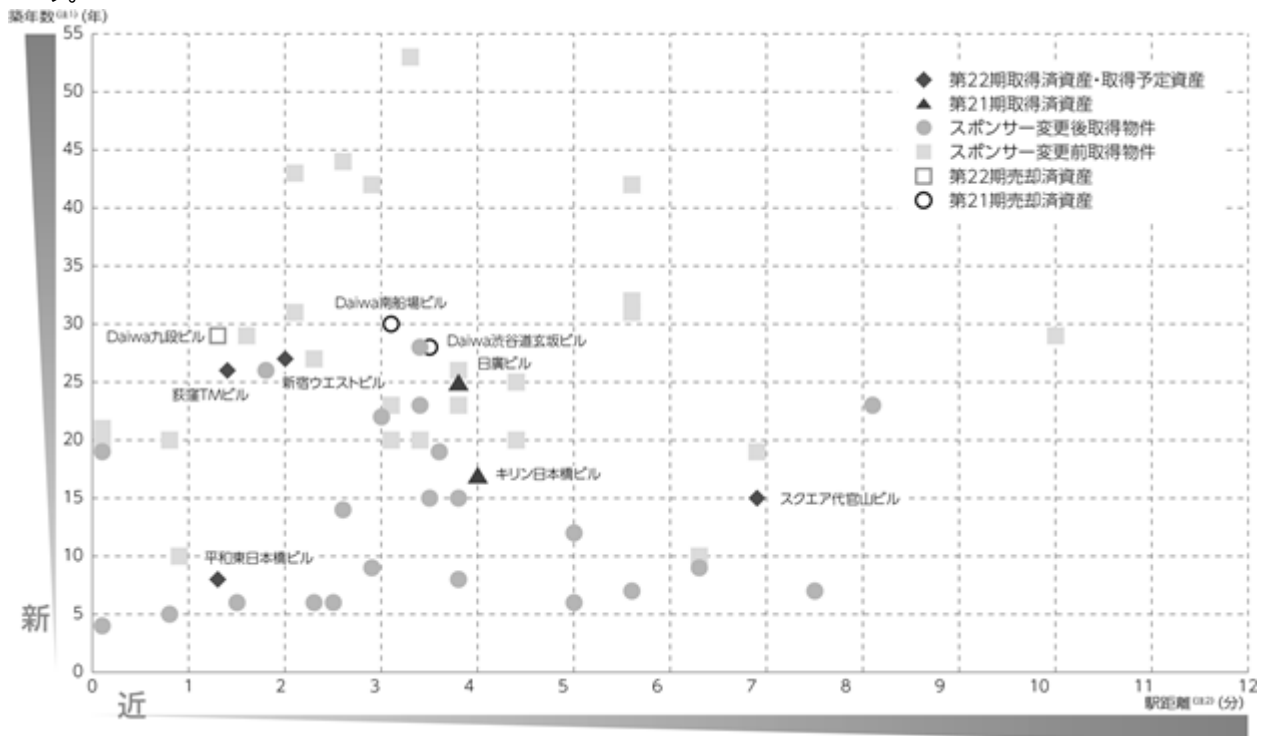
#### < 本投資法人の取得方針・売却方針 >

本投資法人は、将来にわたる投資資産の持続的な成長と安定的な収益の獲得を図るため、以下の対象不動産の取得方針及び売却方針に沿った外部成長を行うことで、ポートフォリオのクオリティの向上を目指します。

取得方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京主要5区を最重点投資エリアとして、東京都心集中のポートフォリオを構築します。</li> <li>・ 既存ポートフォリオの安定性・収益性が向上する物件を取得します。</li> <li>・ 投資対象の選定に当たっては、オフィス需要が安定的に見込めるロケーション（駅距離、駅力、集客性、周辺環境）やビルスペック等に対する調査・検討を行います。</li> <li>・ 原則として築年数25年以内（取得時）の物件に投資します。</li> </ul>
売却方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は、入れ替えを検討します。</li> </ul>

<本募集後のポートフォリオ及び第21期売却済資産・第22期売却済資産の分布図>

下表は、「築年数」及び「駅距離」を軸として、本募集後のポートフォリオ及び第21期売却済資産・第22期売却済資産の分布を示したものです。スポンサー変更以降、ロケーション（駅距離、駅力、集客性、周辺環境）やビルスペック等に対するオフィス需要を踏まえ、物件を厳選して取得を進めるとともに、物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、資産入替を実施したことでポートフォリオのクオリティのさらなる向上を実現しています。



(注1)「築年数」は、本書の日付現在の数値を記載しています。

(注2)「駅距離」は、不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、各物件の最寄り駅からの道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

#### (5) 戦略的な資産入替

本投資法人は、積極的な新規物件の取得を推進する一方、個別物件毎の将来的な競争力、長期的な収益力やコスト等を分析し、投資主価値向上に資すると判断した場合には、保有物件の売却を通じた戦略的な資産入替を随時検討します。

かかる方針のもと、本投資法人は、平成27年5月期（第19期）以降、戦略的な資産入替を行っています。





















本投資法人は、平成27年5月期（第19期）の物件売却及び新規物件取得においては、「東京主要5区比率の向上」、「立地の改善」、「築年数若返り」及び「NOI利回り向上」の観点からポートフォリオのクオリティの向上を実現しました。

平成28年5月期（第21期）の物件売却及び新規物件取得においては、「東京主要5区比率の向上」、「築年数若返り」及び「NOI利回り向上」の観点からポートフォリオのクオリティの向上を実現しました。

現在進行中の期である平成28年11月期（第22期）の物件売却及び新規物件取得においては、「築年数若返り」及び「NOI利回り向上」の観点からポートフォリオのクオリティの向上を図っています。

資産入替によるポートフォリオのクオリティの向上は、本投資法人の重要な戦略の一つです。

下図は、かかる資産入替の内容を示しています。

売却物件数合計	8物件	売却価格総額	35,570百万円	取得(予定)物件数合計	12物件	取得(予定)価格総額	84,067百万円
平成27年 5月期 (第19期)	 売却物件 ペネックス3 売却額 4,281百万円   売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 3,355百万円   売却物件 Daiwa日本橋本町ビル 売却額 7,045百万円   売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 4,472百万円   売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 2,247百万円	売却価格合計: 21,810百万円	東京主要5区 比率の向上 62.7% 平均駅距離 5.2分 平均築年数 37.7年 平均NOI利回り 4.27%	 取得(予定) Daiwa機動ビル 取得(予定)価格 4,135百万円   取得(予定) ラオラス東横ビル 取得(予定)価格 8,450百万円   取得(予定) コンサートビル 取得(予定)価格 9,800百万円   取得(予定) 新井プレスビル 取得(予定)価格 4,800百万円   取得(予定) グランドシティビル 取得(予定)価格 16,000百万円   取得(予定) 日興プレスタワー 取得(予定)価格 5,600百万円	取得価格合計: 48,785百万円	東京主要5区 比率の向上 88.5% 平均駅距離 4.0分 平均築年数 10.8年 平均NOI利回り 4.31%	
平成28年 5月期 (第21期)	 売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 4,679百万円   売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 4,484百万円	売却価格合計: 9,720百万円	東京主要5区 比率の向上 48.3% 平均駅距離 3.3分 平均築年数 29.0年 平均NOI利回り 3.23%	 取得(予定) 日興ビル 取得(予定)価格 13,710百万円   取得(予定) キリン日本橋ビル 取得(予定)価格 8,180百万円	取得価格合計: 21,890百万円	東京主要5区 比率の向上 100.0% 平均駅距離 3.9分 平均築年数 22.0年 平均NOI利回り 4.15%	
平成28年 11月期 (第22期)	 売却物件 Daiwa機動ビル 売却額 3,803百万円	売却価格合計: 4,040百万円	東京主要5区 比率の向上 100.0% 平均駅距離 1.3分 平均築年数 29.3年 平均NOI利回り 3.77%	 取得(予定) 平野日本橋ビル 取得(予定)価格 6,370百万円   取得(予定) スクエア代官ビル 取得(予定)価格 2,260百万円   取得(予定) 新井プレスビル 取得(予定)価格 942百万円   取得(予定) 日興ビル 取得(予定)価格 3,800百万円	取得(予定) 価格合計: 13,392百万円	東京主要5区 比率の向上 71.6% 平均駅距離 2.9分 平均築年数 15.8年 平均NOI利回り 4.54%	

(注1) 「東京主要5区比率」、「平均駅距離」、「平均築年数」及び「平均NOI利回り」の各数値は、各期における売却物件又は取得(予定)物件についてのものです。

「東京主要5区比率」は、取得(予定)価格に基づいて算出しています。「平均駅距離」は、各物件の最寄駅の最寄出口から物件までの道路距離を単純平均し、1分当たり80mで除した上、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

「平均築年数」は、各期末時点(平成28年11月期(第22期)については本書の日付時点)における築年数を取得(予定)価格にて加重平均した上、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

「平均NOI利回り」は、前記「(4)資産入替、本募集及び取得予定資産取得の意義 新規物件取得等による主要指標の推移」の(注2)と同様の方法で算出しています。

(注2) 物件名称は取得・売却時点のものです。

(注3) 各物件の帳簿価格は、それぞれの前期末時点のものです。また、売却価格と帳簿価格の差額は、売却損益とは異なります。

## (6) 厳選した物件取得による外部成長

本投資法人は、巡航EPS(注)を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」及び、既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に取り組んできました。

本投資法人は、オフィスビル賃貸市況の低迷等、内部成長が厳しい環境下にあった時期を含め、スポンサー変更以降、多様なソーシングルートを通じて物件情報の収集を継続し、外部成長に向けた毎期の物件取得を行うことにより、着実に実績を積み上げてきました。また、内部成長においては、現場主義を徹底し、稼働率の維持・向上に向けた取り組みを継続してきました。加えて、資金調達コストの低減に向けた取り組みも継続してきました。

こうした努力が結実し、1口当たり分配金については、平成22年11月期(第10期)に底打ちした後、継続的な成長を実現しています。

本投資法人は、戦略的な資産入替を通じたポートフォリオのクオリティの向上、資産規模の拡大及び本募集等によるLTV水準の低下を通じた物件取得余力の確保を通じて、その成長基盤を一層盤石なものとするのができ、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。

(注) 「巡航EPS」とは、物件売却益を控除したEPS(1口当たり純利益)をいい、(当期純利益 - 物件売却益) / 各期末時点における発行済投資口数により算出されます。

### < スポンサー変更後の物件取得実績とLTVの推移 >

下図は平成21年7月のスポンサー変更後の物件取得実績です。本投資法人は、スポンサー変更以降、中長期的なLTVの上限を40%から50%の範囲としてレバレッジをコントロールし、一定水準の取得余力を確保しつつ、毎期、物件取得を行い、着実に外部成長実績を積み上げています。本投資法人は、取得余力、資金調達力や資産運用会社の情報取得力を総合的に活用して継続的な外部成長の実現を目指します。

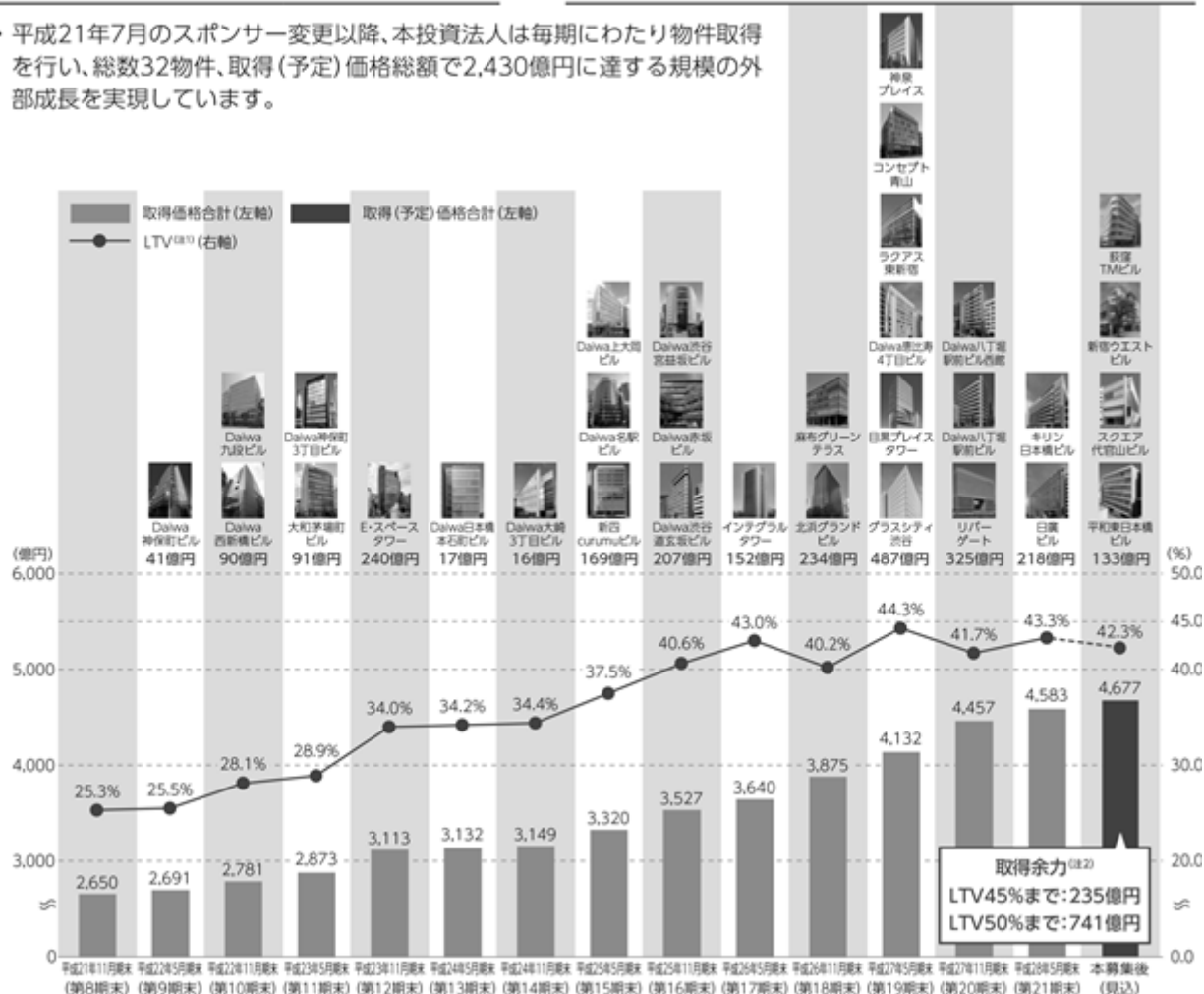
スポンサー変更後平成28年  
5月期までの取得物件数  
(うち、東京主要5区)

28(22)物件

スポンサー変更後平成28年  
5月期までの物件取得総額  
(うち、東京主要5区)

2,296(1,903)億円

- 平成21年7月のスポンサー変更以降、本投資法人は毎期にわたり物件取得を行い、総数32物件、取得(予定)価格総額で2,430億円で達する規模の外部成長を実現しています。

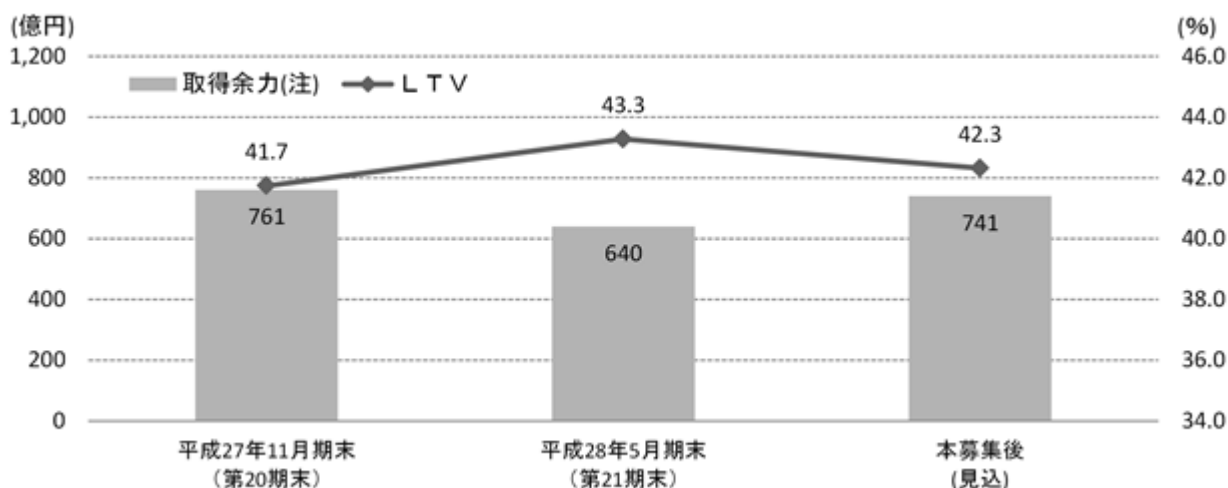


(注1) LTVの算出方法については、前記「(4) 資産入替、本募集及び取得予定資産の取得の意義 新規物件取得等による主要指標の推移」の表の(注7)をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 上表における「取得余力」とは、LTVがそれぞれ45%及び50%となる場合の有利子負債の調達額を試算した数値です。本募集後の取得余力は、本募集後のLTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集等による払込金額の総額が本募集後のLTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

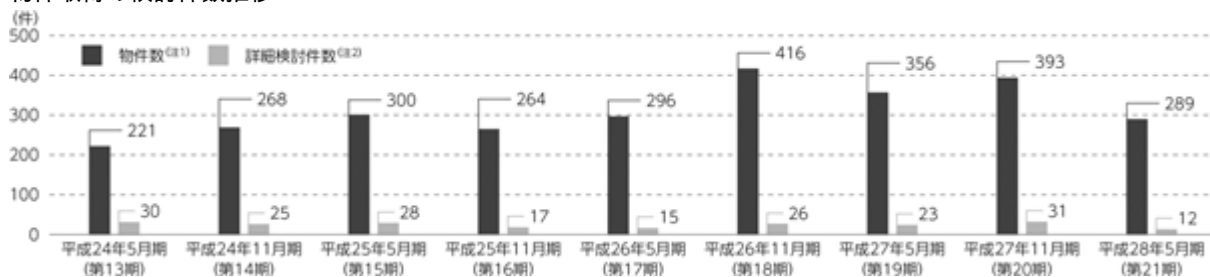
## &lt; L T V と取得余力の推移 &gt;

本投資法人の L T V と取得余力の推移は以下のとおりです。



(注) 上表における「取得余力」とは、本投資法人が中長期的な L T V の上限を40%から50%の範囲としていることから、L T V の上限である50%となるまでの有利子負債の調達額を試算した数値です。本募集後の取得余力については、本募集後の L T V 及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。したがって、本募集等による払込金額の総額が本募集後の L T V の算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

## &lt; 物件取得の検討件数推移 &gt;



(注1) 「物件数」は、資産運用会社が実際に入手した物件の売却等に関する情報に係る入手の回数を表します。同一物件であっても、情報提供者が異なる場合や、既に転売等を経て売却主体が異なる場合等を含みます。

(注2) 「詳細検討件数」は、入手した物件情報について、対象物件の特性や収益性等の観点から取得妥当性の検討を行うために、情報提供者等に対して、実際に守秘義務に関する書面の提出を行った件数を表します。

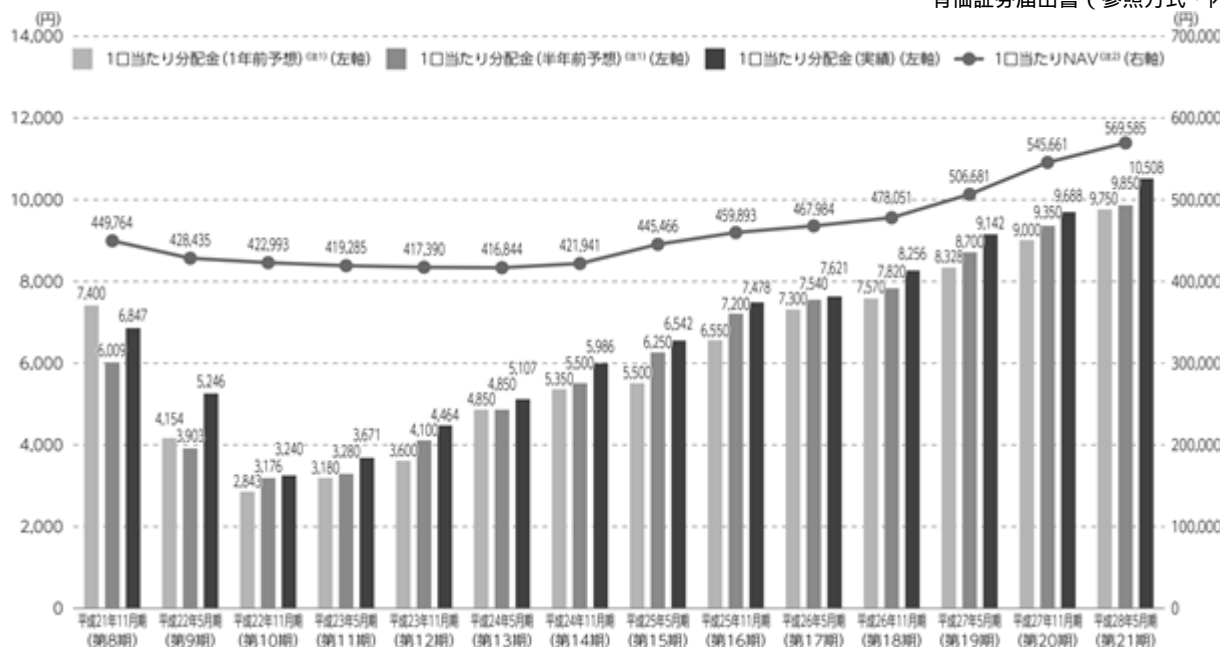
## &lt; 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長 &gt;

本投資法人は、以下のとおり継続的な投資主価値向上を実現しています。

下表は、本投資法人の平成21年11月期（第8期）からの1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移を示したものです。

本投資法人の1口当たり分配金は平成22年11月期（第10期）に底打ちした後、継続的な成長を実現しています。また、平成22年5月期（第9期）から、毎期にわたって本投資法人の分配金は予想分配金（下表に記載の1口当たり分配金（1年前予想）及び1口当たり分配金（半年前予想）をいいます。）を上回って推移しています。

1口当たりNAVについては、厳選した物件への投資を行うことにより、平成24年5月期末（第13期末）以降、着実に上昇を続けています。



外部成長	多様なソーシングルートを通じた着実な物件取得
内部成長	現場主義の徹底による稼働率の維持・向上 既存物件における賃料収入増加
財務基盤構築	リファイナンスによる資金調達コストの低減

(注1) 各期における1口当たり分配金(1年前予想)又は1口当たり分配金(半年前予想)は、それぞれ当該期の前々期又は前期の決算短信において公表した当該期の1口当たり分配金の予想金額です。

(注2) 1口当たりNAVとは、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$$1口当たりNAV = NAV / 各期末時点における発行済投資口数$$

また、「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。

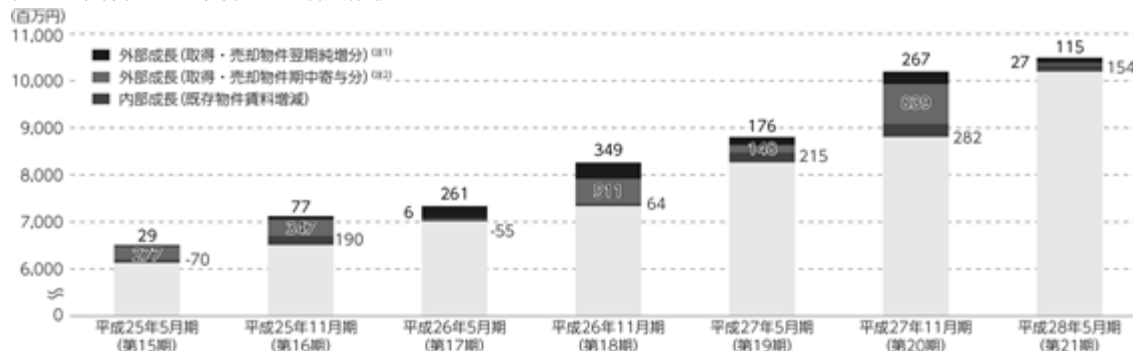
$$NAV = (出資総額) + (期末鑑定評価額合計額) - (期末物件簿価合計額)$$

- 本投資法人は、スポンサー変更以降、毎期物件を取得し、外部成長の実績を積み上げてきました。特に平成25年5月期(第15期)以降の取得額は、平成25年5月期(第15期)は171.8億円(注)、平成25年11月期(第16期)は207億円、平成26年5月期(第17期)は152.2億円、平成26年11月期(第18期)は234.8億円、平成27年5月期(第19期)は487.8億円、平成27年11月期(第20期)は325.1億円、平成28年5月期(第21期)は218.9億円となっています。

(注) 区分所有権等の追加取得分を含みます。

- 金融危機、オフィス賃貸市況の低迷等により、内部成長が厳しい環境が続きましたが、稼働率は平成24年11月期(第14期)以降95%を超えています。
- スポンサー変更以降、平成23年11月期(第12期)までは、旧スポンサー時代の借入金の借換えにより負債コストの大幅な削減を実現し、それ以降も資金調達コストは徐々に低減しています。

## &lt; 前期比賃料・共益費収入の増減推移 &gt;



(注1) 前期の期中取得物件が通期寄与したことによる当期における賃料・共益費収入の対前期比増額分から前期における売却物件の前期における賃料・共益費収入を控除した額

(注2) 当期の期中取得物件による当期における賃料・共益費収入の増額分から当期の期中売却物件による当期における賃料・共益費収入の減少分(当期末まで当該物件を保有していたと仮定した場合に得られたと見込まれる賃料・共益費収入から売却時まで得られた賃料・共益費収入を差し引いた額)を控除した額

賃料・共益費収入は、借入れ及びエクイティファイナンスを活用して取得した物件から新たに得られる収入と保有物件から得られる収入の合計であり、着実な物件取得（外部成長）並びに稼働率の維持・向上及び賃料収入の増加（内部成長）により、堅実に推移しています。

## (7) 質の高いポートフォリオによる内部成長の実現

資産運用会社は、経験豊かな専門チームによる規律ある運用体制の下、戦略的リーシング活動やポートフォリオの価値向上策を通じて、物件が有する本来の価値を最大限に引き出す努力を日々続けています。

## &lt; 経験豊かな専門チームによる規律ある運用体制 &gt;

本投資法人の資産運用に関して、資産運用会社の資産運用部は、いずれも一級建築士や不動産鑑定士等の資格を持つ経験豊かなメンバーを擁するオフィス運用、運用企画及びコンストラクション・マネジメントの3つの専門チームで構成されており、規律ある資産運用プロセスにより、ポートフォリオ価値の最大化を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、東京都心への集中投資により、保有資産間の絶対距離が近く、効率的な資産管理が可能です。資産運用会社のオフィス運用において、本投資法人が保有する全ての物件に担当者を配置し、スペシャリスト集団による広範かつ正確な情報収集とテナントとのきめ細かいコミュニケーションを心掛けています。本書の日付現在の資産運用会社のオフィス運用チーム及びコンストラクション・マネジメント・チームのメンバーは以下のとおりです。

氏名	資産運用会社における役職（注1）	アセット・マネジメント業務歴（注2）
福島 寿雄 *	資産運用部長	24年1ヶ月
宇田川 博司 *	担当部長	9年10ヶ月
牛久 貴文 *	シニア・マネージャー	11年8ヶ月
石井 宏太郎 *	マネージャー	10年1ヶ月
荒井 純 *	マネージャー	10年1ヶ月
坂東 剛 *	マネージャー	3年1ヶ月
上村 千恵 *	アシスタント・マネージャー	9年11ヶ月
小島 勇樹 *	アシスタント・マネージャー	3年7ヶ月
内藤 滋義 **	シニア・マネージャー	15年2ヶ月
村山 直樹 **	アシスタント・マネージャー	11ヶ月

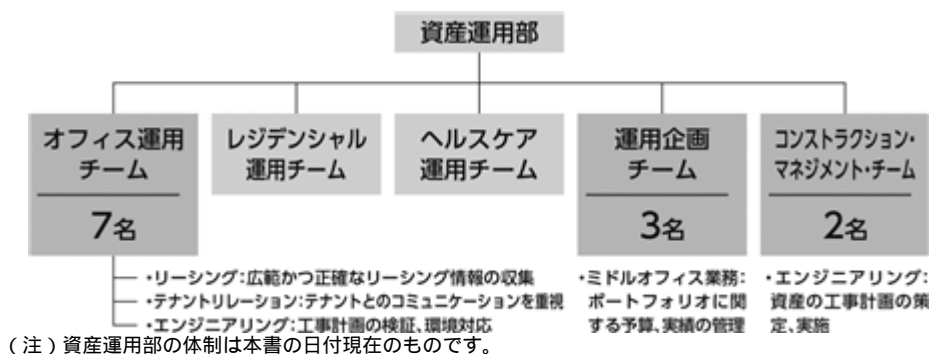
(注1) 資産運用会社における役職は本書の日付現在のものです。

(注2) アセット・マネジメント業務歴は資産運用業務、アキュジション業務及びコンストラクション・マネジメント業務に携わった年数を記載しています（平成28年5月31日時点）。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

(注3) \*はオフィス運用チーム、\*\*はコンストラクション・マネジメント・チームに本書の日付現在所属していることを示しています。



オフィス運用チームは、ポートフォリオを構成する物件におけるリーシング、テナントリレーション及びエンジニアリングに従事し、当該物件の価値の最大化を目指しています。運用企画チームは、ポートフォリオに関する予算・実績の管理を行い、予算の差異分析等から得られた結果が、オフィス運用に反映されます。また、コンストラクション・マネジメント・チームは、工事計画の策定及び実施に従事し、コスト削減及び物件価値の維持・向上を目指しています。



#### < 内部成長を支える行動指針 >

資産運用会社のオフィス運用チームは、好調なオフィスマーケットを背景とし、競争力のある質の高いポートフォリオをベースに、「凡事徹底」を行動指針とする徹底した現場主義の下、それを実践する質の高いスタッフが日々のリーシング活動を通じて物件の有する本来の価値を最大限に引き出す努力を続けています。

リーシング活動においては、資産運用会社のオフィス運用チームが、仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社との間で強固な関係を構築し、テナント入居に向けた広範かつ正確なリーシング情報の収集に尽力します。また、テナントリレーション活動においては、テナントとのコミュニケーションを重視し、テナント候補企業が本投資法人の保有物件を内覧する際には、オフィス運用チームのスタッフ自ら現場に立会うことで、テナントニーズの把握に努め、入居条件交渉を迅速かつ円滑に進めます。入居後のテナントに対しても、良好な関係を維持するため、オフィス運用チームのスタッフ自らが定期的に訪問し、ビル運営に対する要望事項を把握した上で、テナントの満足度が高まるよう的確なビル運営を行うことにより、テナント退去を未然に防ぐよう努めています。このような取り組みを組織的かつ継続的に行うことで、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。



### < 本投資法人のポートフォリオ全体における期末稼働率(注)の推移 >

以下の表が示すとおり、本投資法人のポートフォリオ稼働率は、大型テナントの退去に伴い、一時的に低下した時期があったものの、早期でのリーシングに成功し、以降は順調な稼働状況を維持しています。このような成果が得られた背景には、競争力ある物件で構成された質の高いポートフォリオの存在に加えて、「凡事徹底」を行動指針とする資産運用会社のオフィス運用チームのスタッフの存在があると考えています。



(注) 期末稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しており、小数点以下第2位を切り捨てて記載しています。

### < 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の増額 >

各期において契約更新又はテナント新規入居により賃貸借が更新又は開始された賃貸借契約における月額賃料について、更新・新規契約締結前の月額賃料からの増加額及び本投資法人のポートフォリオにおける賃料・共益費収入に対する比率は以下のとおりです。また、これらの増加額を直前期の当期純利益と比べた場合の比率は以下のとおりです。

	契約更新 <sup>(注1)</sup> (千円/月)	テナント 新規入居 <sup>(注2)</sup> (千円/月)	合計 (千円/月)	賃料増額分(6ヶ月換算)の 賃料・共益費収入に 対する比率 <sup>(注3)</sup>	賃料増額分(6ヶ月換算)の 当期純利益に 対する比率 <sup>(注4)</sup>
平成27年5月期(第19期)	5,862	3,157	9,020	0.7%	1.5%
平成27年11月期(第20期)	7,938	6,438	14,376	1.0%	2.1%
平成28年5月期(第21期)	13,479	766	14,246	0.8%	1.8%

(注1) 「契約更新」は、各期中に賃貸借契約が更新された部分につき、当該期末時点の月額賃料の合計額から更新前の月額賃料の合計額を差し引くことにより算出した月額賃料の純増額の合計を記載しています。

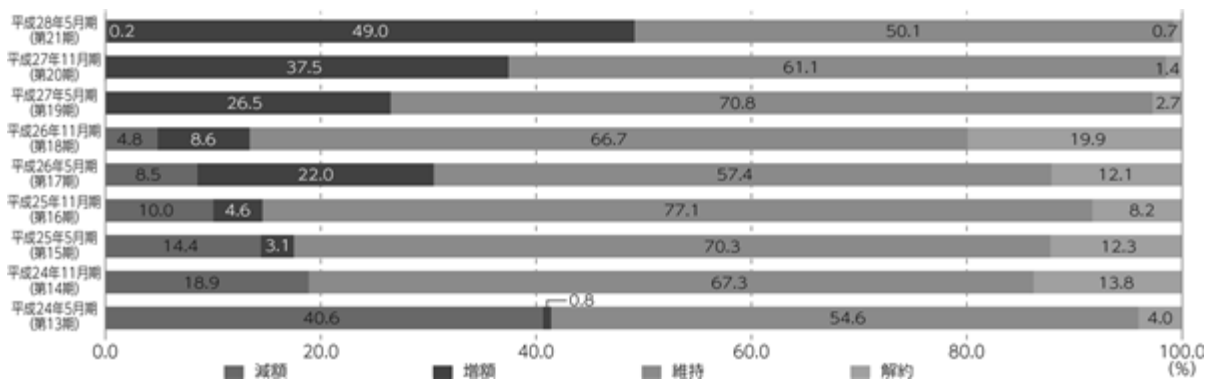
(注2) 「テナント新規入居」は、各期中に新たなテナントと賃貸借契約が締結された部分につき、当該期末時点の月額賃料の合計額からその直前に入居していたテナントとの賃貸借契約における月額賃料の合計額を差し引くことにより算出した月額賃料の純増額の合計を記載しています。

(注3) 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の純増額の合計を6倍し、直前期における賃料・共益費収入で除して小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

(注4) 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の純増額の合計を6倍し、直前期における当期純利益で除して小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

### < 契約更新における増額・減額・維持・解約面積比率の推移 >

各期中の契約更改時において契約賃料を「減額」したテナントの比率（賃貸面積ベース）は、平成24年5月期（第13期）から着実に低減しており、他方、「増額」したテナントの比率（賃貸面積ベース）は、平成25年5月期（第15期）から増加しており、増額幅についても平成25年11月期（第16期）以降着実に拡大しています。

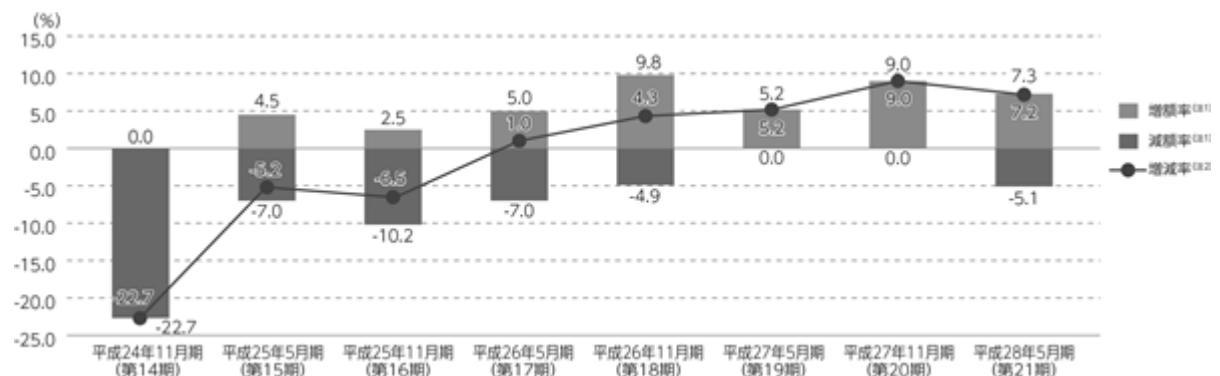


（注1）各期において更新時期が到来し、更新の合意に至り又は解約となった各賃貸借契約に係る更新対象面積における減額、増額、維持、解約の内訳（賃貸面積ベース）を示しています。

（注2）平成26年5月期（第17期）の増額のうち、14.1%は複数のサブリース契約のテナントがマスターリース契約に変更されたため増額となったものであり、7.9%はテナントとの交渉による増額です。

### < 契約更新における賃料増減率の推移 >

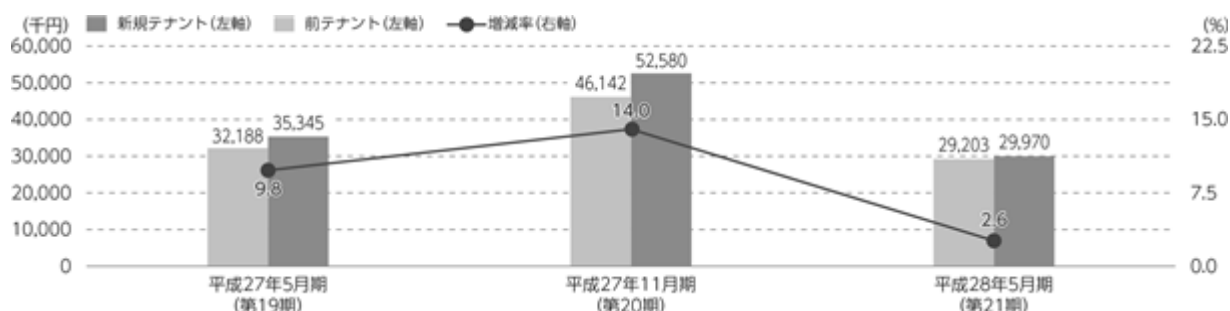
各期における更新対象テナントの賃料増減率の推移については、平成26年5月期（第17期）以降、プラスに転じており、減額率についても、テナントとの継続的なリレーションを背景に低い水準を維持しています。



（注1）「増額率」及び「減額率」は、各期において更新時期が到来し、更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料からの賃料増額幅・減額幅のそれぞれの単純平均値を小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「増減率」は、更新の合意に至った各賃貸借契約における更新後の契約賃料の合計額を更新前の契約賃料の合計額で除して小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

## &lt;テナント新規入居における月額賃料増減額及び増減率（同区画従前賃料比）の推移&gt;

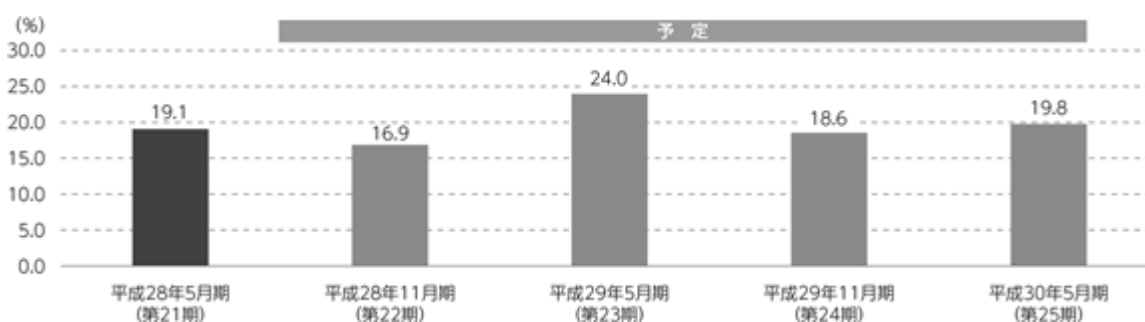


(注1) 「新規テナント」とは、各期において新たに賃貸借契約を締結したテナントをいい、各期における新規テナントの月額賃料の合計額を記載しています。

(注2) 「前テナント」とは、新規テナントと同区画について、新規テナントの直前に賃貸借契約を締結していたテナントをいい、各期における新規テナントに係る前テナントとの賃貸借契約における月額賃料の合計額を記載しています。

(注3) 「増減率」は、各期における新規テナントとの賃貸借契約上の月額賃料の合計額を前テナントとの賃貸借契約上の月額賃料の合計額で除して小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

## &lt;平成28年5月期（第21期）以降の契約満了面積（賃貸面積ベース）&gt;



(注) 平成28年5月期（第21期）については、平成27年11月期末（第20期末）現在において有効な第20期末保有資産の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計である319,855.26㎡に対して、平成28年5月期（第21期）中に賃貸借契約の期間が満了し更新された契約面積の比率を記載しています。平成28年11月期（第22期）以降については、平成28年5月期末（第21期末）現在において有効な第21期末保有資産の賃貸借契約に定める賃貸借契約期間を基準とした場合に、平成28年5月期末（第21期末）現在において有効な第21期末保有資産の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計である323,776.16㎡に対して、各期中に賃貸借契約期間が満了する契約面積の比率をそれぞれ記載しています。なお、上記の算定に当たっては、賃貸借契約の期間満了時に当該賃貸借契約の定めに従って更新されることを前提としており、単一の賃貸借契約が複数の期において期間満了するものとして算定されている場合があります。いずれも小数点以下第2位を四捨五入して算定しています。

## <多様な内部成長戦略>

本投資法人は、多様な戦略を活用し、内部成長を実現してきました。具体的な内部成長戦略には、「物件ポテンシャルの引き出し」、「戦略的リニューアルによる価値向上」、「効果的なテナント誘致」、「賃料増額の実現」が挙げられます。それぞれの実績は以下のとおりです。

### ・「物件ポテンシャルの引き出し」

将来の稼働率向上が見込める低稼働物件を戦略的に取得し、取得後の施策を通じて短期間のうちに稼働率を向上させることで、バリューアップを実現します。この内部成長戦略を活用した事例は以下のとおりです。



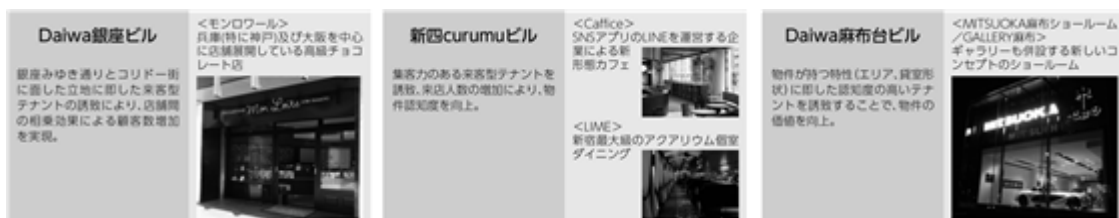
### ・「戦略的リニューアルによる価値向上」

通常の修繕のみならず、テナントの利便性向上に繋がるリニューアルを戦略的に実施し、テナント満足度の向上ひいては資産価値の向上を図ります。この内部成長戦略を活用した事例は以下のとおりです。



### ・「効果的なテナント誘致」

立地、面積、設備、既存テナント等、個々の物件が有する条件を勘案し、商業繁華性が高いエリアには来客型のサービス関連事業のテナントを誘致し、また物件全体の既存テナントの属性等に統一感を持たせるような業種のテナントを選別誘致すること等で、物件の資産価値を向上させます。この内部成長戦略を活用した事例は以下のとおりです。



### ・「賃料増額の実現」

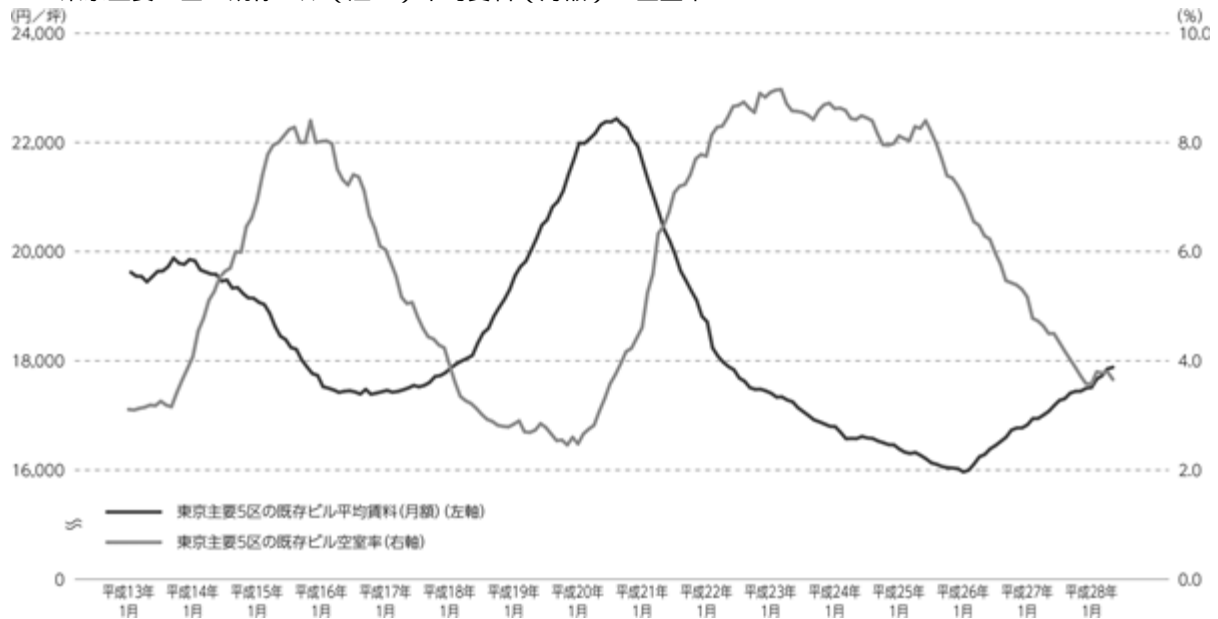
好調なオフィスマーケットを背景に、新規テナント候補のニーズを的確に把握し、交渉することで賃料増額の実現を図ります。平成23年5月期（第11期）から平成28年5月期（第21期）の間に、本投資法人の保有物件のうち下記26物件における新規テナントとの賃貸借契約で賃料増額を実現しました。



## ( 8 ) オフィスマーケット動向

東京主要5区のオフィスビル賃貸市場は、オフィスビルの新規供給が一段落したことに加え、企業の業績回復によってオフィス賃貸需要が拡大し、空室率は低下傾向にあります。それに伴いオフィス賃料も小幅ながらも、徐々に上昇を始めており、オフィスビル全体の賃貸市況が改善傾向にあると考えています。

東京主要5区の既存ビル（注1）平均賃料（月額）と空室率

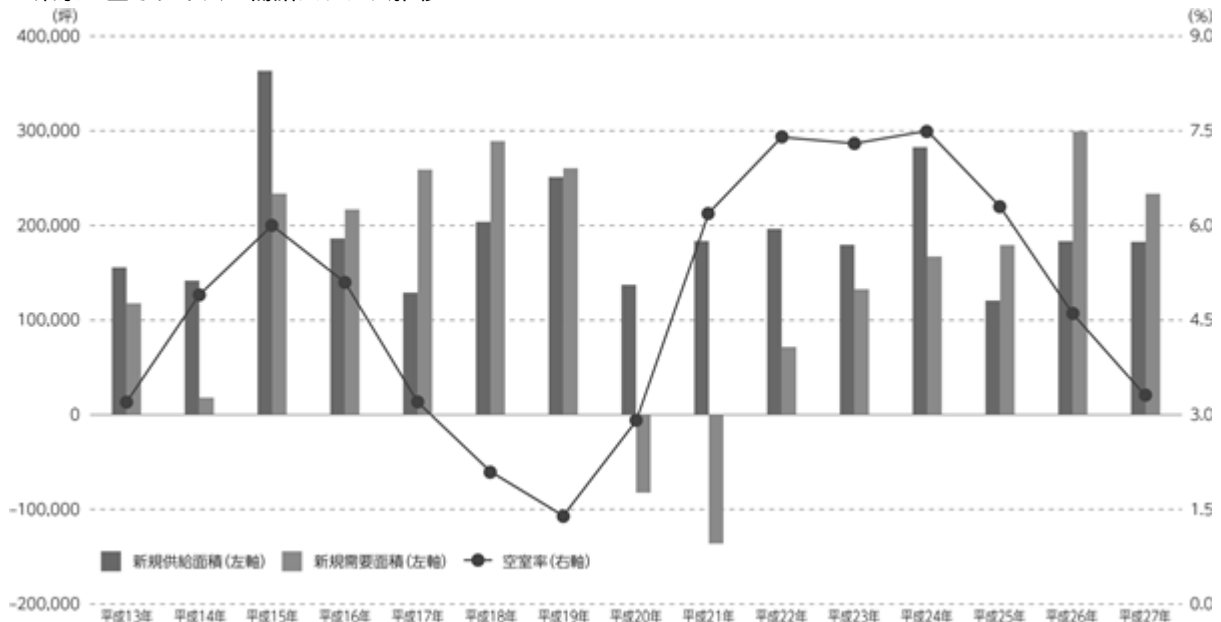


（出所）三鬼商事株式会社のデータに基づき、資産運用会社が作成

（注1）既存ビルとは、三鬼商事株式会社が公表しているオフィスビル市況や地域別オフィスデータ上で用いられている概念であり、過去13ヶ月以内に竣工した貸事務所ビルを指します。

（注2）東京主要5区の既存ビル平均賃料（月額）及び空室率は、三鬼商事株式会社が公表している平均賃料及び空室率です。

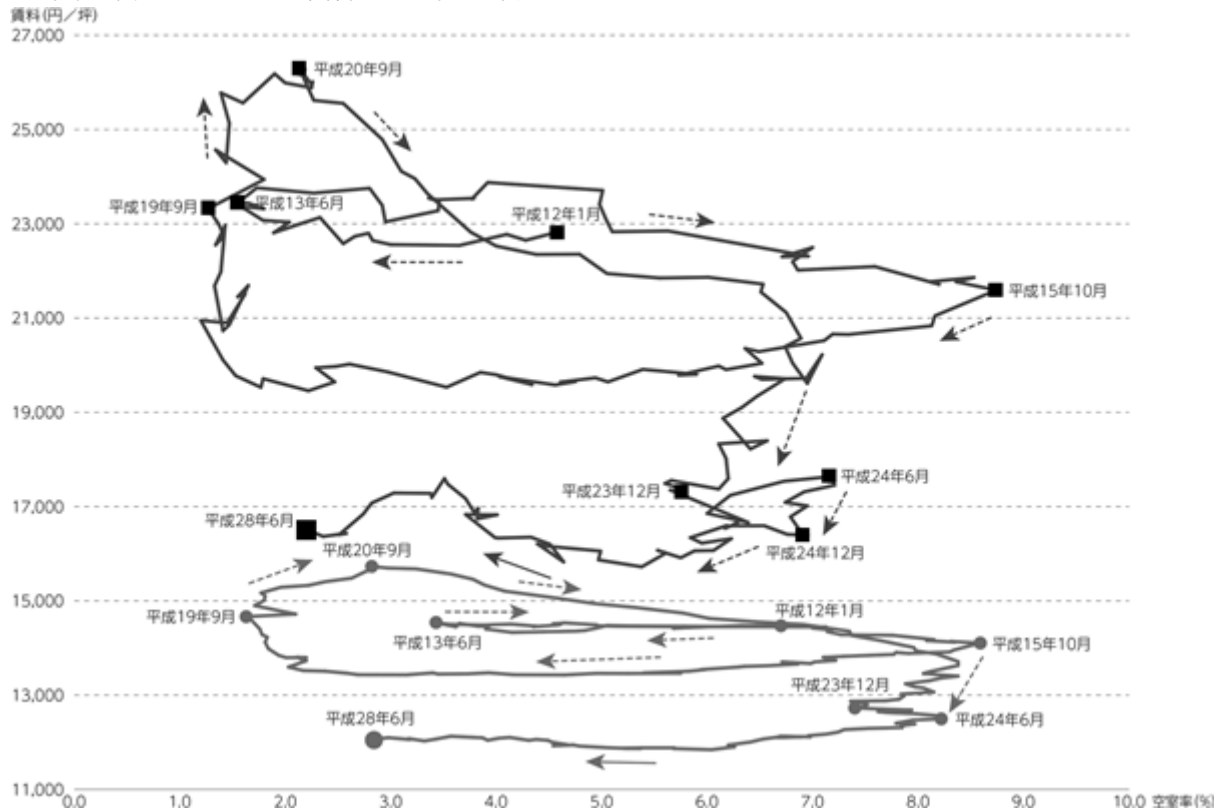
東京23区オフィスの需給バランス推移



（出所）シービーアールイー株式会社 オフィスマーケット中期予測（2016～2020年）に基づき、資産運用会社が作成

（注）新規供給面積は、東京23区における各年1～12月に竣工したビルの賃貸事務所貸室総面積を指し、新規需要面積は、東京23区における賃貸事務所貸室総面積に、その年における稼働率を乗じて、実際にテナントが使用している床面積を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもってその年の新規需要面積としています。

## 東京主要5区オフィスの賃料と空室率の動向



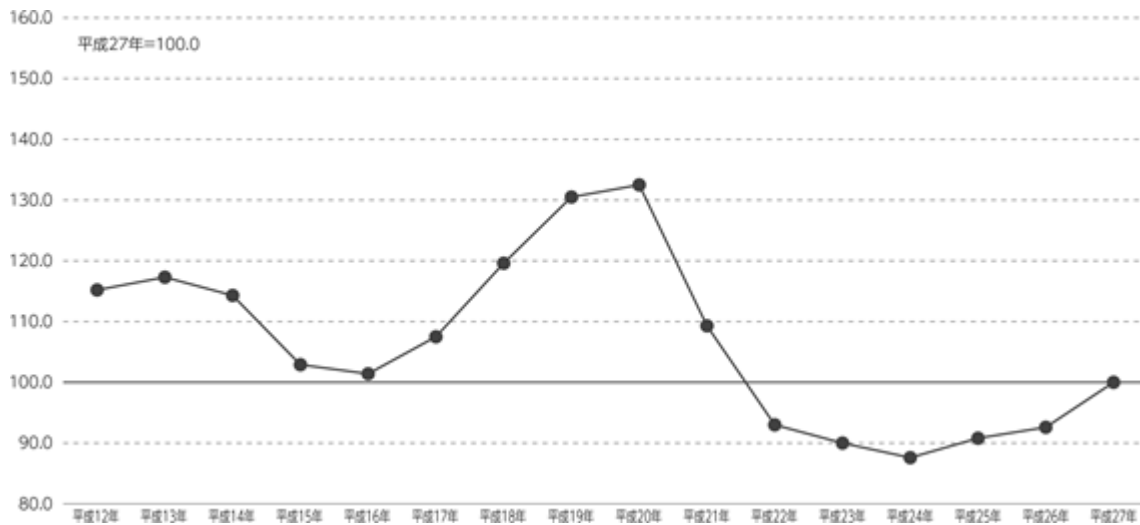
(出所) 三幸エステート株式会社のデータに基づき、資産運用会社が作成

(注) 大規模オフィスビルとは、ワンフロアが200坪(661.2㎡)以上のオフィスビルを指し、中規模オフィスビルとは、ワンフロアが50坪(165.3㎡)以上200坪(661.2㎡)未満のオフィスビルを指します。

上表は、「賃料」及び「空室率」を軸として、東京主要5区のオフィス賃料と空室率の推移を表しています。 のラインは東京主要5区の大規模オフィスビル(ワンフロアが200坪(661.2㎡)以上のオフィスビルをいいます。)を指し、 のラインは東京主要5区の中規模オフィスビル(ワンフロアが50坪(165.3㎡)以上200坪(661.2㎡)未満のオフィスビルをいいます。)も含めたオフィスビル全体を示しています。過去の推移を見ると、空室率が一定程度低下した場合には賃料が増加に転じ、空室率の増加に伴い賃料が減少する傾向が見て取れます。

## 東京23区オフィスの成約賃料指数（共益費含む成約賃料単価）の推移

東京23区の賃料水準は平成24年に底を打ち、平成25年、平成26年及び平成27年と3年連続して上昇基調に転じています。



（出所）シービーアールイー株式会社 オフィスマーケット中期予測（2016～2020年）に基づき、資産運用会社が作成

（注）過去の賃貸借契約事例を基に、年単位の賃料変動率を推定し、これを基に個別ビルの各年の成約賃料を推計し平均した数値となります（賃料には共益費を含みます。）。

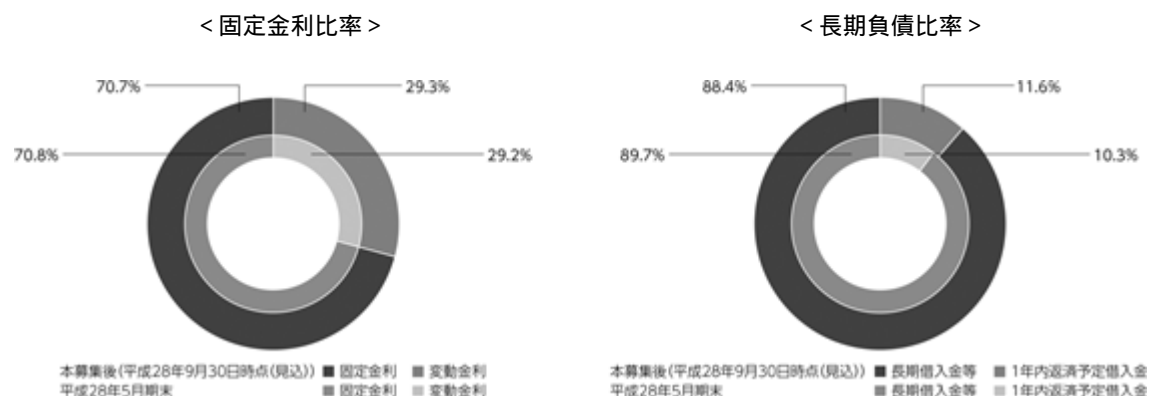
## （9）持続的な成長を支える運用プラットフォーム

## 固定金利比率と長期負債比率

本投資法人の有利子負債に占める固定金利の比率は、平成28年5月期末（第21期末）時点で70.8%、本募集後では70.7%（平成28年9月30日時点（見込）（注1））となる見込みであり、また、長期負債比率（注2）は、平成28年5月期末（第21期末）時点で89.7%、本募集後では88.4%（平成28年9月30日時点（見込）（注1））となる見込みです。

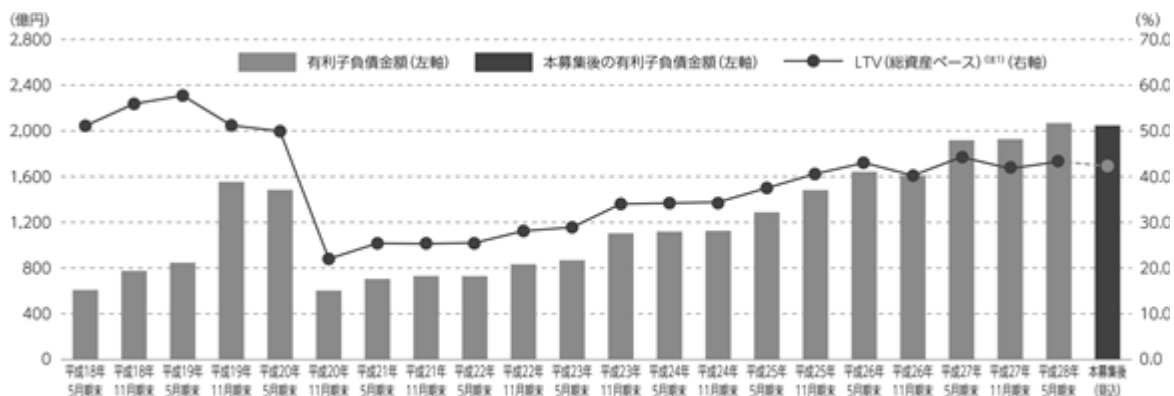
（注1）本募集後（平成28年9月30日時点）の有利子負債の見込数値の算出にあたっては、平成28年8月31日付で返済期限が到来する既存借入金（総額15億円）について、総額15億円を変動金利の長期借入金により借換えを行うことを前提としていますが、かかる借換の条件については、本書の日付現在確定しておらず、今後変更される可能性があります。また、上記見込数値は、平成28年9月30日に既存の借入金のうち100億円を本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって期限前弁済することを前提としています。なお、本募集等における手取金は平成28年7月7日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額の上限を前提としています。したがって、本募集等における実際の手取金が上記の見込額よりも低額となった場合には、実際に返済を行う借入金が上記返済予定額と異なる可能性があり、その結果、固定金利比率及び長期負債比率も上記数値と異なる可能性があります。

（注2）「長期負債比率」とは、返済期限又は償還期限までの期間が1年超の借入金（有利子保証金を含みます。なお、有利子保証金については最終の返済期日までの期間で判定します。）及び投資法人債の残高の合計の有利子負債総額に対する割合をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



## 有利子負債比率（LTV）の推移

本投資法人の有利子負債比率（LTV）の推移は以下のとおりです。



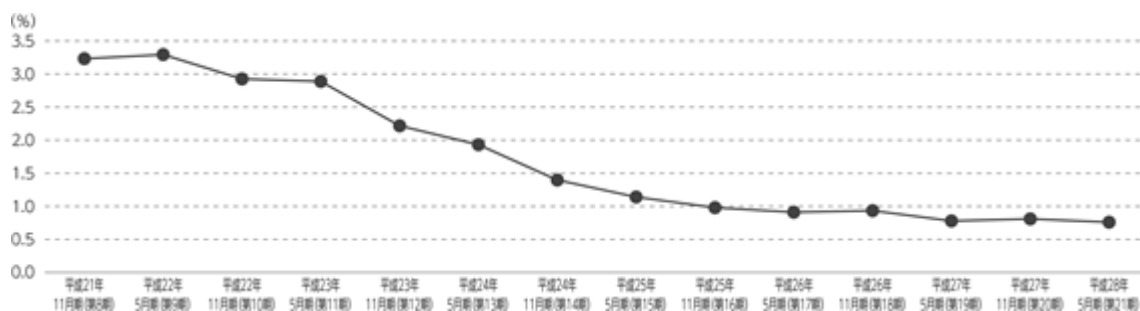
（注1）「LTV（総資産ベース）」は、以下の計算式に従って計算しています。

$$\text{LTV (総資産ベース)} = \text{有利子負債金額} \div \text{総資産}$$

（注2）本募集後のLTVの計算方法の詳細については、前記「（4）資産入替、本募集及び取得予定資産の取得の意義 新規物件取得等による主要指標の推移」の表の（注7）をご参照下さい。なお、本募集後のLTVは一定の前提に基づく見込みであり、本募集等の発行価額又は発行数等により変動します。

## 負債コストの推移

本投資法人の負債コストの推移は以下のとおりです。



（注）「負債コスト」は、以下の計算式に従って計算しています。

$$\text{負債コスト} = (\text{各期における支払利息 (投資法人債利息を含む)} + \text{各期における融資手数料 (平成23年11月期 (第12期) の担保権の解除に係る費用を除く)} + \text{各期における投資法人債発行費償却}) \times 2 / (\text{各期末における有利子負債残高})$$

## 有利子負債残高の分散状況

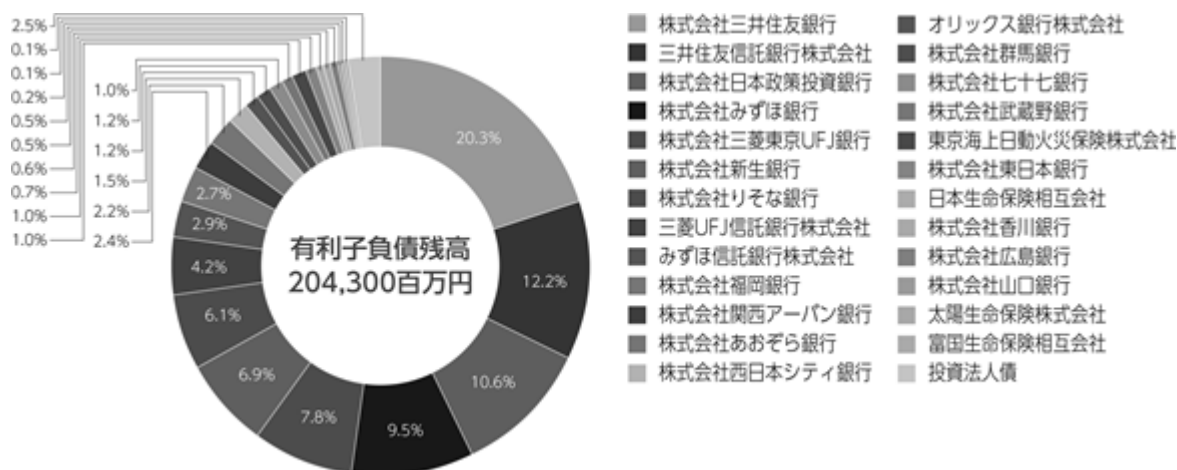
スポンサー変更直後の平成21年11月期末（第8期末）時点において、本投資法人は13社の金融機関より借入れを行っていましたが、スポンサー変更以降、財務基盤の安定化を図るため借入先の多様化を推進し、平成28年9月30日時点における本投資法人の有利子負債残高の分散状況は、3大メガバンクをはじめ、信託銀行、地方銀行、生損保等、全25社に及び多様な金融機関及び投資法人債を含むフォーメーションとなる予定です。

また、平成28年5月期（第21期）においては、新規物件の取得及び返済期日を迎えた借入金の返済を目的として総額21,700百万円（うち、18,700百万円は借入期間が1年超の長期借入金）の新規借入れを行い、このうち新規で調達した長期借入金に関しては平成35年5月期（第35期）、平成35年11月期（第36期）、平成36年5月期（第37期）、平成36年11月期（第38期）、平成37年5月期（第39期）及び平成38年5月期（第41期）にそれぞれ返済期限を分散させ、各決算期ごとの借入金返済リスクを平準化しました。また、本投資法人の平均調達年限は平成25年11月期（第16期）より長期化しており、平成28年5月期末（第21期末）時点において、平均調達年限は7.1年となっています。

本投資法人は、借入先の多様化、有利子負債の調達年限の長期化及び返済スケジュールの分散化を進めることにより、今後も財務の安定性向上を図っていきます。



## &lt; 有利子負債残高の分散状況（平成28年9月30日時点（見込）） &gt;



## &lt; 有利子負債残高一覧（平成28年9月30日時点（見込）） &gt;

借入先・投資法人債	借入金・投資法人債残高 (百万円)	比率 (%)
株式会社三井住友銀行	41,400	20.3
三井住友信託銀行株式会社	24,850	12.2
株式会社日本政策投資銀行	21,750	10.6
株式会社みずほ銀行	19,400	9.5
株式会社三菱東京UFJ銀行	16,000	7.8
株式会社新生銀行	14,000	6.9
株式会社りそな銀行	12,500	6.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,500	4.2
みずほ信託銀行株式会社	6,000	2.9
株式会社福岡銀行	5,500	2.7
株式会社関西アーバン銀行	5,000	2.4
株式会社あおぞら銀行	4,500	2.2
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.5
オリックス銀行株式会社	2,500	1.2

借入先・投資法人債	借入金・投資法人債残高 (百万円)	比率 (%)
株式会社群馬銀行	2,500	1.2
株式会社七十七銀行	2,000	1.0
株式会社武蔵野銀行	2,000	1.0
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	1.0
株式会社東日本銀行	1,500	0.7
日本生命保険相互会社	1,300	0.6
株式会社香川銀行	1,000	0.5
株式会社広島銀行	1,000	0.5
株式会社山口銀行	500	0.2
太陽生命保険株式会社	300	0.1
富国生命保険相互会社	200	0.1
借入金残高合計	199,200	97.5
投資法人債	5,100	2.5
合計	204,300	100.0

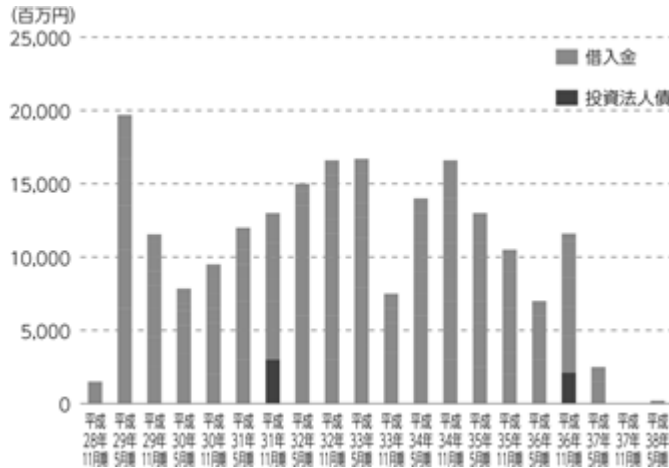
(注1) 上記グラフの有利子負債残高及び表の借入金額・投資法人債残高の合計は、金融機関25社からの借入金及び投資法人債の残高を合計したものであり、グラフ及び表中の比率は各社及び投資法人債の残高に応じた比率であり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「有利子負債残高」は、投資法人債を含みます。

(注3) 「有利子負債残高」は、平成28年8月31日に返済期限が到来する総額15億円の借入金の返済に充当するための総額15億円のリファイナンス（平成28年8月31日実行予定）を含みます。かかるリファイナンスについては、既存の借入金と同一の金融機関から同額の借換えを行うことを前提としていますが、実際の借入先及び金額は異なる可能性があります。また、既存の借入金のうち、総額100億円（平成28年5月26日付で株式会社三井住友銀行から借入れを行った15億円、平成28年5月26日付で三井住友信託銀行株式会社から借入れを行った15億円、平成28年6月1日付で株式会社三井住友銀行から借入れを行った20億円のうちの10億円、平成28年6月1日付で株式会社みずほ銀行から借入れを行った20億円、平成28年6月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から借入れを行った20億円及び平成28年6月29日付で株式会社三井住友銀行から借入れを行った20億円）については本募集等の手取金の一部及び手元資金をもって平成28年9月30日付で期限前弁済することを前提としています。なお、本募集等における手取金は平成28年7月7日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額の上限を前提としています。したがって、本募集等における実際の手取金が前記の見込額よりも増減した場合には、実際に返済を行う借入金が上記返済予定額と異なる可能性があり、その結果、上記各行からの借換えの金額も変動する可能性があります。

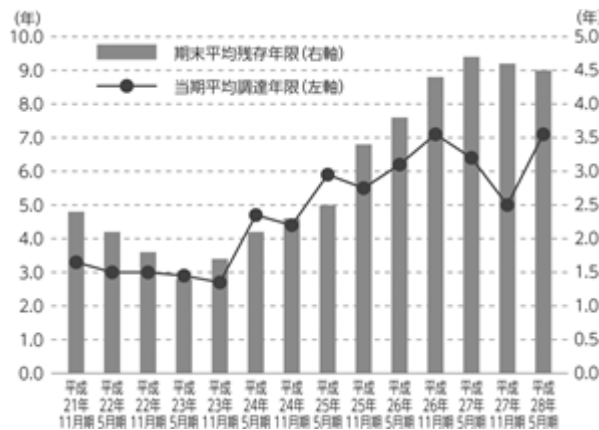
## 有利子負債の返済（償還）スケジュール

本投資法人の有利子負債の返済（償還）スケジュール（平成28年5月期末（第21期末）時点）は以下のとおりです。



## 有利子負債の調達年限の推移

本投資法人の有利子負債の調達年限の推移（平成28年5月期末（第21期末）時点）は以下のとおりです。



## 信用格付の状況

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

株式会社日本格付研究所 (JCR)	株式会社格付投資情報センター (R&I)
AA- (長期発行体格付) 格付の見通し: 安定的	A+ (発行体格付) 格付の方向性: 安定的

## (10) サステナビリティ（持続可能性）への取り組み

資産運用会社は、不動産分野における環境問題の重要性を認識し、企業の社会的な責任として、不動産投資運用事業をはじめ全ての企業活動において環境への配慮や環境負荷の削減等に関する継続的な取り組みに努めています。

< G R E S B (注)において4年連続となる“Green Star (グリーン・スター)”の評価を獲得 >

資産運用会社は、本投資法人を対象として、平成24年、平成25年、平成26年及び平成27年の「グローバル リアルエスレート サステナビリティ ベンチマーク調査」(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey)に参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でサステナビリティに関する高い評価を受け、4年連続で、4つにランク分けされる評価のうち最高位のカテゴリーである“Green Star (グリーン・スター)”の評価を獲得しました。資産運用会社では、引き続きサステナビリティ・パフォーマンス向上への取り組みに努めます。

(注) G R E S Bは、欧州の主要年金基金を中心とした機関投資家等で構成された民間主導の国際的な組織であり、不動産ポートフォリオ(上場、私募及び直接投資を含みます。)のサステナビリティ・パフォーマンス分析を行うことを目的としています。



< CASBEE不動産評価認証制度においてAランク取得 >

「グラスシティ渋谷」及び「新宿マイズタワー」は、CASBEE-不動産(2013年版)及びCASBEE-不動産(2014年版)認証制度において、「Aランク」を取得しました。

(注) CASBEE建築環境総合性能評価認証制度は、平成13年に国土交通省主導のもと、オフィスビルなどの建物を対象に、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境品質・性能の高い不動産を総合的に認識・評価することを目的に創設された制度です。

物件名	所在地	評価ランク
グラスシティ渋谷	東京都渋谷区南平台町16番28号	Aランク
新宿マイズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	Aランク



< 新宿マイズタワー-DBJ Green Building認証の評価向上 >

「新宿マイズタワー」は、平成27年度の株式会社日本政策投資銀行(DBJ)による「DBJ Green Building認証」(注1)において、定期モニタリングに係る評価替えにより、従来の3つ星(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)から、4つ星(極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)に評価が1ランク向上しました。今回のモニタリングでは、グリーンリース(注2)の活用による省エネ施策の推進、新宿ミナミルミへの継続参加(周辺地域への配慮・貢献)の2点で高い評価を得ています。

物件名	評価ランク	当該認証取得日
新宿マイズタワー	4つ星	平成27年10月7日

ランク	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
ラベル	
呼称	4つ星 / four stars

- (注1) DBJ Green Building認証制度は、ビル環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。
- (注2) グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協力し、省エネ対応等、環境負荷の低減に取り組むために、賃貸借契約書や覚書等の中で、双方の責任と義務・負担を明確化し、その取り決め内容を実践することで、光熱費削減等の恩恵を双方が受けることが出来るスキームです。

< S M B C サステナブルビルディング評価融資に基づく評価取得物件 >

「Daiwa 銀座ビル」及び「E・スペースタワー」は「S M B C サステナブルビルディング評価融資に基づく評価取得物件」（ゴールド/シルバー）（注）に選ばれました。

ビル名	評価ランク	当該評価取得日
Daiwa 銀座ビル	ゴールド	平成24年10月1日
E・スペースタワー	シルバー	平成24年5月21日

(注) S M B C サステナブルビルディング評価融資は、株式会社三井住友銀行とCSRデザイン&ランドスケープ株式会社が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングについて、エネルギー、水、マテリアル等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震、BCP・BCM等のリスク管理への取り組み及びそれらを推進するサステナブル経営の方針と実践等を評価する融資商品です。環境性能が高く、震災等のリスク対策を講じたサステナブルなビルディングの普及を金融の立場から支援し、安全かつ環境に配慮した社会の実現に貢献することが意図されています。

< B E L S 評価取得物件 >

「Daiwa 神保町ビル」、「大和茅場町ビル」及び「新四curumuビル」は、平成28年3月3日付で建築物省エネルギー性能表示制度（Building Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」といいます。）の評価として、それぞれ3つ星、2つ星、1つ星を新規に取得しました。

国土交通省では、非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するため、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」を定めています。BELSはこのガイドラインに基づき、平成26年4月25日に開始された制度であり、新築・既存の別を問わず非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能に関する評価・表示制度です。評価は5段階の省エネルギー性能ラベリング（～）で表示されます。



Daiwa 神保町ビル



大和茅場町ビル



新四curumuビル

物件名	所在地	評価（注）	評価取得日
D a i w a 神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目 4 番地63		平成28年 3 月 3 日

物件名	所在地	評価（注）	評価取得日
大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 1 番11号		平成28年 3 月 3 日

物件名	所在地	評価（注）	評価取得日
新四curumuビル	東京都新宿区新宿四丁目 2 番23号		平成28年 3 月 3 日

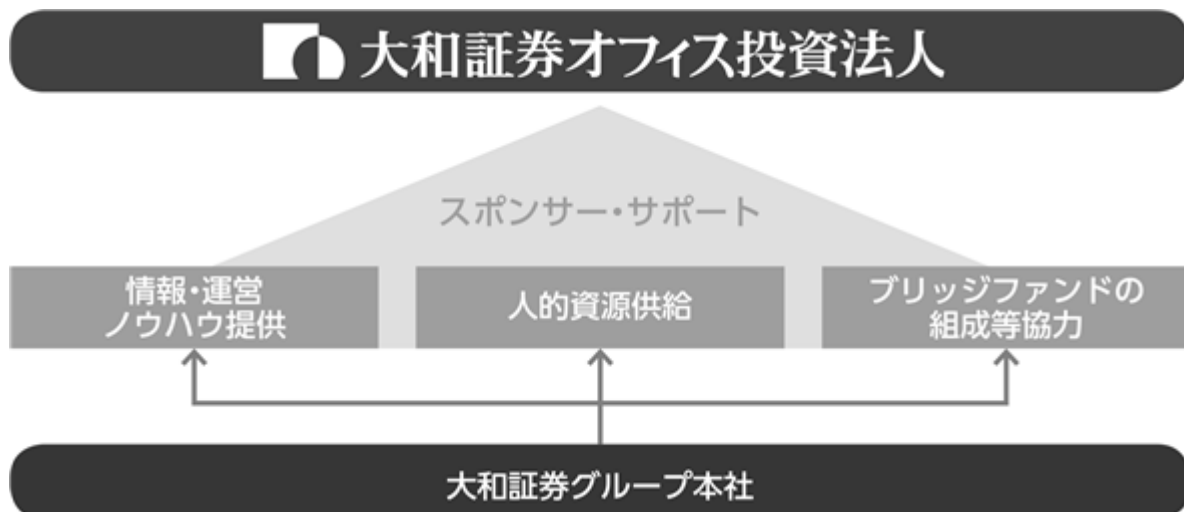
（注）評価機関：一般財団法人 日本建築センター

#### （11）力強いスポンサー・サポート

本投資法人は、大和証券グループ本社の100%子会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社をその資産運用会社とし、大和証券グループ本社が資産運用会社のスポンサーとなっています。大和証券グループ本社を核とした大和証券グループは、金融機関としての高い信用力を持ち、行き届いた顧客サービスに裏打ちされたブランド力を有しています。また、全国の本支店からなる国内拠点網及び海外ネットワークを通じて、幅広い金融商品・金融サービスを提供するとともに、厳格なコンプライアンス態勢及び効果的で適切なりスク管理体制を構築しています。

資産運用会社と大和証券グループ本社とはスポンサー・サポート契約を締結しており、物件情報・運営ノウハウの提供や人材の供給、ブリッジファンドの組成等の協力を受けています。

本投資法人は引き続き、それらを活用しながら、持続的な成長の実現を目指します。



#### 4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要

##### (1) 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要

第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「取得（予定）価格」は、第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

土地の「地積」並びに建物の「構造／階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造／階数」については、「W」は木造、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味し、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に定める用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、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。）第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「PM会社」は、本書の日付現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託している又は本投資法人による取得後に受託を予定しているPM会社を記載しています。

「特記事項」は、各資産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産である土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「鑑定評価額」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき不動産鑑定士が作成した、取得時の鑑定評価書に記載された価格を記載しています。

「建物調査報告書の概要」は、本投資法人が株式会社E R Iソリューション、株式会社東京建築検査機構及び大和不動産鑑定株式会社から取得した、第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産に関する建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断等に関する建物調査診断報告書の概要、並びに損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（平成28年4月1日付の合併に伴い、「S O M P O リスクアマネジメント株式会社」に商号変更）から取得した、地震リスク評価に関する地震PML評価報告書の概要を記載しています。建物調査診断報告書及び地震PML評価報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、見積額等は報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のもではありません。「短期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目から5年目の5年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載し、「長期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

「本物件の特性」は、鑑定評価書並びに本投資法人がシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポート等の記載等に基づき、第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見にとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

## 第21期取得済資産

日廣ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	13,710,000,000円	
取得年月日	平成28年3月29日	鑑定評価額	13,900,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都新宿区西新宿一丁目14番11号	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	958.08m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	1,000% / 80%
建物	構造 / 階数	SRC・RC・S / B2 / 11F	建築時期	平成3年8月26日
	延床面積	10,313.79m <sup>2</sup>	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	47台
建物 調査 報告 書の 概要	報告書日付	平成28年3月	緊急修繕費用の見積額(千円)	0
	PML値(%)	4.32	短期修繕費用の見積額(千円)	149,370
	再調達価格(千円)	2,429,000	長期修繕費用の見積額(千円)	284,170
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

本物件の特性	
(立地優位性及びテナント属性等)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、都内最大規模のターミナル駅である、JR「新宿」駅より徒歩約4分、京王線「新宿」駅から徒歩約1分の距離に位置します。「新宿」駅は山手線等のJR各線をはじめ東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線・新宿線、京王線、小田急線などの複数の路線が利用可能であり交通利便性に優れています。</li> <li>・本物件周辺については業務集積度及び商業繁華性も高いことから、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者、住宅関連の不動産業者・ハウスメーカーのショールームといった各種来客型のサービス関連業等、ターミナル性(拠点性)及び集客力を重視する企業によるオフィスニーズのほか、人材確保が容易なエリアであることからコールセンター事業者、大型ビルが供給された近年においてはIT関連企業の集積も見受けられ、多種多様な業種によるニーズが見込まれるエリアです。</li> </ul>	
(規模・設備からの物件優位性)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、地下2階地上11階、延床面積10,313.79m<sup>2</sup>、1フロア約199坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,540mm、OAフロア60mm、個別空調等の設備を備えています。執務室はコの字型の整形であり、汎用性の高い形状となっています。</li> <li>・本物件は竣工後約25年が経過していますが、適切な維持管理がなされており、また取得後も計画的な設備更新等を実施することで、周辺の競合物件と比較して今後も遜色のない競争力を維持できるものと本投資法人は判断しています。</li> </ul>	

## [ 鑑定評価サマリー ]

物件名	日廣ビル
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日
鑑定評価額	13,900百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	13,900	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	14,600	
運営収益	706	
潜在総収益	728	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	22	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	156	
維持管理費	27	維持管理費は現況の建物管理業務費に基づき、P M フィーは予定P M 契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
P M フィー	(注2)	
水道光熱費	42	類似不動産の水準及び実績額等を参考に査定。
修繕費	3	E R 記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	5	過年度実績額を参考に類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	70	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	4	更新手数料等を計上。
運営純収益	550	
保証金等の運用益	11	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	21	E R 記載の更新費用の年平均額にC M フィー相当額を考慮のうえ、計上。
純収益 ( + - )	539	
還元利回り	3.7%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
D C F 法による収益価格	13,600	
割引率	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	13,700	
土地割合	93.9%	
建物割合	6.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
----------------------------	---

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) P M 業務委託予定先より、P M フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のP M フィーの金額を個別に開示した場合、P M 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なP M 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とP M フィーを合算して記載しています。



麒麟日本橋ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,180,000,000円	
取得年月日	平成28年5月26日	鑑定評価額	8,220,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋小網町2番5号	鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
土地	地積	1,413.80m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	500% / 80%
建物	構造 / 階数	S・SRC / 7F	建築時期	平成11年2月26日
	延床面積	7,106.85m <sup>2</sup>	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	63台
建物調査報告書の概要	報告書日付	平成28年3月	緊急修繕費用の見積額(千円)	0
	PML値(%)	5.76	短期修繕費用の見積額(千円)	161,070
	再調達価格(千円)	1,830,000	長期修繕費用の見積額(千円)	216,720
PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

本物件の特性
<p>(立地優位性及びテナント属性等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅より徒歩約4分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅より徒歩約5分の距離に位置します。「茅場町」駅からは、「大手町」、「銀座」、「霞ヶ関」、「六本木」方面へ乗り換えなしでアクセスが可能であり、優れた交通利便性を有します。</li> <li>・本物件周辺エリアは、「東京」駅周辺、「日本橋」、「八重洲」、「京橋」をはじめとした都内でも有数の業務集積地へ近接することから、オフィスビルの集積が進んでおり、多種多様な業種によるオフィスニーズが見込まれるエリアです。また「日本橋兜町」を中心に証券業界の業務集積が見受けられるほか、首都高速道路「箱崎」、「浜町」、「清洲橋」各出入口に近接し、箱崎JCTを利用することで広域的なエリアを管轄する営業拠点としてのオフィスニーズも見込まれます。</li> </ul> <p>(規模・設備からの物件優位性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、地上7階、延床面積7,106.85m<sup>2</sup>、1フロア約269坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,700mm、OAフロア100mm、個別空調等の設備を備えています。執務室はサイドコアを有するL字形型(整形)であり、無柱の執務空間であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好な形状となっています。</li> <li>・本物件には63台収容可能な駐車場が備えてあり、車両を多く利用する営業拠点としてのテナントニーズにも対応できます。</li> </ul>

## [ 鑑定評価サマリー ]

物件名	麒麟日本橋ビル
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年3月1日
鑑定評価額	8,220百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	8,220	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	8,460	
運営収益	421	
潜在総収益	421	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上。
空室等損失	0	契約内容等を勘案し、不要と判断。
運営費用	63	
維持管理費	28	維持管理費は過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、PMフィーは予定PM契約を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	7	実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	5	ERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	契約内容等を勘案し、不要と判断。
公租公課	21	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	予定保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はない。
運営純収益	357	
保証金等の運用益	1	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	12	ERにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益（+ -）	346	
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	7,980	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定。
原価法による積算価格	7,770	
土地割合	84.5%	
建物割合	15.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
----------------------------	---

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

## 第22期取得済資産及び取得予定資産

平和東日本橋ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	6,370,000,000円	
取得年月日	平成28年6月1日	鑑定評価額	6,450,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都中央区東日本橋三丁目10番6号	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	1,213.24m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	構造 / 階数	S / 7F	建築時期	平成20年3月27日
	延床面積	6,724.10m <sup>2</sup>	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	23台
建物 調査 報告 書の 概要	報告書日付	平成28年5月	緊急修繕費用の 見積額(千円)	0
	PML値 (%)	4.37	短期修繕費用の 見積額(千円)	44,800
	再調達価格 (千円)	1,783,400	長期修繕費用の 見積額(千円)	158,880
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

本物件の特性	
(立地優位性及びテナント属性等)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅及び都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩約2分、JR総武快速線「馬喰町」駅から徒歩約3分に位置しているため、3駅3路線が利用可能な交通利便性が高いエリアにあります。</li> <li>・「堀留町」・「東日本橋」エリアは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられ、それらの企業の需要も見込まれるエリアです。</li> </ul>	
(規模・設備からの物件優位性)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、地上7階、延床面積6,724.10m<sup>2</sup>、1フロア約240坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,750mm、OAフロア80mm、個別空調等の設備を備えています。外観については、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、エントランスホールについては、規模に見合った空間が確保されています。</li> <li>・本物件は平成20年竣工であり、築年の経過した中小型のビルが大半を占める当該エリアにおいて、築浅ビルとして高い設備水準と200坪を超える基準階面積を有している希少性の高いビルです。</li> </ul>	

## [ 鑑定評価サマリー ]

物件名	平和東日本橋ビル
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年4月30日
鑑定評価額	6,450百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	6,450	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	6,650	
運営収益	348	
潜在総収益	363	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	15	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	74	
維持管理費	13	維持管理費は現行契約に基づき、P M フィーは予定 P M 契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
P M フィー	(注2)	
水道光熱費	24	実績額等を参考に査定。
修繕費	7	E R 記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	3	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	21	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	3	更新手数料等を計上。
運営純収益	273	
保証金等の運用益	4	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	6	E R 記載の更新費用の年平均額にC M フィー相当額を考慮のうえ、計上。
純収益（ + - ）	272	
還元利回り	4.1%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
D C F 法による収益価格	6,370	
割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	5,010	
土地割合	71.3%	
建物割合	28.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
----------------------------	---

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) P M 業務委託予定先より、P M フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のP M フィーの金額を個別に開示した場合、P M 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なP M 業務の委託に支障を来たし、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とP M フィーを合算して記載しています。

スクエア代官山ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,280,000,000円	
取得年月日	平成28年6月29日	鑑定評価額	2,420,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代官山町8番7号	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	503.72㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	400%/60%
建物	構造/階数	S/6F	建築時期	平成13年3月15日
	延床面積	1,989.40㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	0台
建物調査報告書の概要	報告書日付	平成28年6月	緊急修繕費用の見積額(千円)	0
	PML値(%)	6.21	短期修繕費用の見積額(千円)	37,125
	再調達価格(千円)	471,400	長期修繕費用の見積額(千円)	45,044
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
特記事項				
本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第1項第5号に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は約1.44㎡となっています。				

本物件の特性
<p>(立地優位性及びテナント属性等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩約7分、JR山手線「渋谷」駅から徒歩約7分に位置しています。本物件は繁華性の高い「八幡通り」に面し、周辺には高級住宅街・アパレルショップ等が所在しています。</li> <li>・周辺エリアのオフィステナントは「渋谷」エリアに多く存在するIT系企業を中心に、落ち着いた就業環境を重視する外資系企業など幅広い企業の需要が想定される他、「代官山」エリアは洗練された街のイメージが確立されており、そのようなイメージを志向するアパレル関連企業やIT関連企業、建築デザインなどクリエイティブな企業等の集積が見受けられます。</li> </ul> <p>(規模・設備からの物件優位性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の貸室形状は、整形無柱のため、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。外観は、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、洗練されたビルイメージを重視するクリエイティブな企業等に選好されやすいと考えられます。</li> <li>・本物件は平成13年竣工の築浅ビルで、本物件が所在する「恵比寿・広尾」エリアにおいては、築20年以上が経過したオフィスビルの割合が大半となっていることから、2000年代に竣工したビルとしての訴求力は高いものと考えられます。</li> </ul>

## [ 鑑定評価サマリー ]

物件名	スクエア代官山ビル
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年6月1日
鑑定評価額	2,420百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	2,420	D C F法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,460	
運営収益	119	
潜在総収益	125	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	6	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	26	
維持管理費	8	維持管理費は現行契約に基づき、P Mフィーは予定P M契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
P Mフィー	(注2)	
水道光熱費	6	実績額等を参考に査定。
修繕費	1	E R及び類似事例等を参考に査定（C Mフィーを含む）。
テナント募集費用等	1	予定P M契約、類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	9	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	
運営純収益	92	
保証金等の運用益	1	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	2	E R及び類似事例等を参考に査定（C Mフィーを含む）。
純収益（+ -）	91	
還元利回り	3.7%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
D C F法による収益価格	2,400	
割引率	3.8%	基準不動産のベース利回り（各種金融商品に係る利回りとの比較、投資家調査等から査定）に対象不動産のリスクプレミアムを積上げることにより査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を考慮して査定。
原価法による積算価格	2,440	
土地割合	91.0%	
建物割合	9.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
<p>(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。</p> <p>(注2) P M業務委託予定先より、P Mフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のP Mフィーの金額を個別に開示した場合、P M業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なP M業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とP Mフィーを合算して記載しています。</p>	

荻窪TMビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	3,800,000,000円	
取得予定年月日	平成28年7月21日	鑑定評価額	4,230,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都杉並区荻窪五丁目26番13号	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	970.53m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率	500%/80%
建物	構造/階数	SRC/B1/7F	建築時期	平成2年11月13日
	延床面積	5,116.78m <sup>2</sup>	用途	事務所・倉庫・銀行・駐車場・便所
	所有形態	区分所有権(区分所有割合:100%)	駐車場台数	14台
建物調査報告書の概要	報告書日付	平成28年6月	緊急修繕費用の見積額(千円)	0
	PML値(%)	6.41	短期修繕費用の見積額(千円)	113,290
	再調達価格(千円)	1,220,000	長期修繕費用の見積額(千円)	161,340
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				

本物件の特性
<p>(立地優位性及びテナント属性等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、JR中央線・総武線及び東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅から徒歩1分の位置にあります。JR・地下鉄の2路線が利用可能であることに加え、JR「荻窪」駅は、「新宿」駅から11分程度、「東京」駅から24分程度と、東京都下の中では都心部から比較的近接した位置関係にあることから、高い交通利便性を有しています。</li> <li>・本物件周辺は、北側・南側ともに商業繁華性が高くなっており、本物件は「荻窪」駅からの近接性に優れているため、銀行・証券店舗、塾、クリニック、住宅系不動産といった地域住民に対するサービス関連企業に対して高い立地訴求力を有しています。また、JR・地下鉄の2路線が利用可能であることから、コールセンター等といった都心部の大企業のバックオフィスとしての需要も想定されます。</li> </ul> <p>(規模・設備からの物件優位性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件規模は、延床面積約1,558坪であり、「荻窪」駅周辺エリアについては、ほとんどのオフィスビルが中小型ビルであり、また周辺の「吉祥寺」・「中野」エリアを含めても延床面積1,000坪未満のオフィスビルが大半を占めることから、本物件は高い規模訴求力を有しています。</li> <li>・本物件は、基準階面積約172坪であり、貸室形状はサイドコアを有する長方形型(概ね整形)であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、角地に面していることから採光性が高く、フロア分割によって小規模テナントニーズにも対応できることから、来客型テナントなど幅広い業種・面積帯に対するオフィス需要を取り込めるものと考えられます。</li> </ul>

## 〔鑑定評価サマリー〕

物件名	荻窪TMビル
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年7月1日
鑑定評価額	4,230百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	4,230	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	4,310	
運営収益	244	
潜在総収益	254	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	9	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	54	
維持管理費	18	維持管理費は実績額等を参考に、PMフィーは予定PM契約を参考に、類似不動産の水準に基づき計上。
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	15	実績額等に基づき査定。
修繕費	1	ER記載の修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	1	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	15	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	2	更新手数料等を計上。
運営純収益	190	
保証金等の運用益	3	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	12	ER記載の更新費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し、CMフィー相当額を考慮のうえ計上。
純収益（+ -）	181	
還元利回り	4.2%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による収益価格	4,200	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	2,930	
土地割合	85.8%	
建物割合	14.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
----------------------------	---

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。



新宿ウエストビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	942,000,000円	
取得予定年月日	平成28年7月21日	鑑定評価額	1,140,000,000円	
所在地 (住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目2番5号	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
土地	地積	623.78m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率 / 建蔽率	500% / 80%
建物	構造 / 階数	RC / 4F	建築時期	平成元年3月17日
	延床面積	1,438.16m <sup>2</sup>	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	3台
建物調査報告書の概要	報告書日付	平成28年6月	緊急修繕費用の見積額(千円)	0
	PML値(%)	8.28	短期修繕費用の見積額(千円)	51,850
	再調達価格(千円)	357,000	長期修繕費用の見積額(千円)	79,330
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
特記事項				
<p>1. 本件土地西側及び南側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は約10.22m<sup>2</sup>となっています。</p> <p>2. 本件土地西側及び南側が接する道路との境界確定が未了です。</p>				

本物件の特性
<p>(立地優位性及びテナント属性等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分に位置し、駅近接性の面で良好な訴求力を有しています。また、都内最大規模のターミナル駅である「新宿」駅から徒歩7分の距離に位置し、JR線を含む複数の鉄道路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。</li> <li>・「西新宿」エリアのテナントの特色としては、JR「新宿」駅の高いターミナル性を背景に、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積している他、コールセンター事業者、IT関連企業の集積も見受けられます。また、後背地に住宅エリアが広がることから、住宅関連企業やメーカー系企業の営業拠点といった幅広い需要層に訴求しやすいものと考えられます。</li> </ul> <p>(規模・設備からの物件優位性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の貸室形状はサイドコアを有する長方形型(整形)であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、分割区画が設けやすい貸室形状であることから、テナントの面積ニーズに柔軟な対応が可能です。外観は、周辺の落ち着いた環境に適応した重厚感のあるファサードとなっており、エントランスについては建物規模に比して十分な空間が確保されており、採光性も良好です。</li> <li>・本物件の主な設備は、個別空調、天井高2,480mm、3WAYフロアダクトとなっており、近時のオフィスニーズを充足する設備水準を有しており、また、敷地内に平面駐車場、各階に倉庫区画を有することから、荷物の搬出入を伴う営業拠点としてのオフィスニーズにも対応できます。</li> </ul>

## [ 鑑定評価サマリー ]

物件名	新宿ウエストビル
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年7月1日
鑑定評価額	1,140百万円

項目	内容（百万円）(注1)	概要等
収益価格	1,140	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,160	
運営収益	71	
潜在総収益	75	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	3	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
運営費用	19	
維持管理費	5	維持管理費は実績額等を参考に、P Mフィーは予定P M契約を参考に、類似不動産の水準に基づき計上。
P Mフィー	(注2)	
水道光熱費	6	実績額等に基づき査定。
修繕費	0	E R 記載の修繕費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	0	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	6	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	0	更新手数料等を計上。
運営純収益	51	
保証金等の運用益	1	運用利回りを2.0%と査定。
資本的支出	6	E R 記載の更新費用の年平均額及び大規模修繕費を妥当と判断し、C Mフィー相当額を考慮のうえ計上。
純収益（+ -）	46	
還元利回り	4.0%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
D C F 法による収益価格	1,130	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	951	
土地割合	88.6%	
建物割合	11.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-
----------------------------	---

(注1) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

(注2) P M業務委託予定先より、P Mフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られていません。また、本物件のP Mフィーの金額を個別に開示した場合、P M業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なP M業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費とP Mフィーを合算して記載しています。

## (2) 本募集後のポートフォリオの概要

本書の日付現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産(以下「取得済資産」といいます。)並びに取得予定資産の概要は以下のとおりです。

## 取得済資産及び取得予定資産の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得(予定)価格 (百万円) (注4)	期末算定価格又は 取得時鑑定評価額 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a銀座ビル	不動産	14,100	16,300	3.0
	D a i w a銀座アネックス	不動産	3,050	3,440	0.7
	D a i w a芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,520	1.8
	D a i w a南青山ビル	不動産信託受益権	4,550	4,360	1.0
	D a i w a猿楽町ビル	不動産信託受益権	3,190	3,340	0.7
	D a i w a A浜松町ビル(注7)	不動産信託受益権	2,865	3,320	0.6
	D a i w a神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,290	0.6
	D a i w a芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,900	0.6
	D a i w a三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,680	0.5
	D a i w a新橋510ビル	不動産信託受益権	2,080	2,430	0.4
	D a i w a築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,590	0.3
	D a i w a築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,390	0.3
	D a i w a月島ビル	不動産信託受益権	7,840	9,170	1.7
	D a i w a日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,510	0.5
	D a i w a麻布台ビル	不動産信託受益権	1,600	1,830	0.3
	D a i w a京橋ビル	不動産信託受益権	3,460	3,270	0.7
	D a i w a麹町4丁目ビル	不動産信託受益権	2,910	2,690	0.6
	D a i w a御成門ビル	不動産信託受益権	13,860	13,100	3.0
	新宿マインズタワー(注7)	不動産信託受益権	133,800	119,000	28.6
	S H I B U Y A E D G E	不動産信託受益権	5,900	4,750	1.3
	D a i w a小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,110	0.5
	D a i w a神保町ビル	不動産信託受益権	4,150	3,340	0.9
	D a i w a西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	5,510	1.1
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	7,570	1.2
	D a i w a神保町3丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	4,500	0.8
	E・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	32,500	5.1
	D a i w a日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	2,190	0.4
	新四c u r u m uビル	不動産信託受益権	9,650	12,600	2.1
	D a i w a赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	12,500	2.0
	D a i w a渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	8,580	1.5
	麻布グリーンテラス	不動産信託受益権	14,000	15,700	3.0
	D a i w a恵比寿4丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	5,300	0.9
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	10,100	1.8
	コンセプト青山	不動産信託受益権	9,800	11,400	2.1
神泉プレイス	不動産信託受益権	4,800	6,150	1.0	
グラスシティ渋谷	不動産信託受益権	16,000	17,500	3.4	
リバーゲート	不動産信託受益権	28,000	29,900	6.0	
D a i w a八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	3,130	0.6	
D a i w a八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,750	0.4	
日廣ビル	不動産信託受益権	13,710	14,400	2.9	
キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,220	1.7	

地域	物件名称	特定資産の種類	取得（予定）価格 （百万円） （注4）	期末算定価格又は 取得時鑑定評価額 （百万円） （注5）	投資比率 （%） （注6）
	平和東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,450	1.4
	スクエア代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,420	0.5
	新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	1,140	0.2
東京主要5区合計（44物件）			414,030	432,840	88.5
首都圏 （注2）	D a i w a東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	3,580	0.6
	D a i w a品川N o r t hビル	不動産信託受益権	7,710	5,870	1.6
	D a i w a大崎3丁目ビル	不動産信託受益権	1,650	2,270	0.4
	D a i w a上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	2,470	0.4
	インテグラルタワー	不動産信託受益権	15,220	18,100	3.3
	目黒プレイスタワー	不動産信託受益権	5,600	6,290	1.2
	荻窪TMビル	不動産信託受益権	3,800	4,230	0.8
首都圏合計（7物件）			38,938	42,810	8.3
地方 主要 都市 （注3）	D a i w a名駅ビル	不動産信託受益権	5,300	7,320	1.1
	北浜グランドビル	不動産信託受益権	9,481	11,300	2.0
地方主要都市合計（2物件）			14,781	18,620	3.2
合計（53物件）			467,749	494,270	100.0

（注1）「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注2）「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注3）「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

（注4）取得（予定）価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

（注5）期末算定価格又は取得時鑑定評価額は、第21期末保有資産（第22期売却済資産を除きます。）については、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。また、第22期取得済資産及び取得予定資産については、「平和東日本橋ビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年4月30日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）、「スクエア代官山ビル」につき株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年6月1日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）、「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年7月1日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）を記載しています。

（注6）投資比率は、取得（予定）価格総額に対する各物件の取得（予定）価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注7）D a i w a A浜松町ビル及び新宿メインスタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

## 信託受託者及び信託期間満了日

物件名称	信託受託者(注1)	信託期間満了日(注1)
D a i w a 銀座ビル	-	-
D a i w a 銀座アネックス	-	-
D a i w a 芝浦ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 南青山ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 猿楽町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成34年4月25日
D a i w a A 浜松町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 神宮前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 芝大門ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 三崎町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 新橋510ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
D a i w a 築地駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年1月31日
D a i w a 築地ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年1月31日
D a i w a 月島ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成38年3月31日
D a i w a 日本橋堀留町ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成38年5月31日
D a i w a 麻布台ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年5月31日
D a i w a 京橋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年6月30日
D a i w a 麹町4丁目ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
D a i w a 御成門ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成28年12月31日
新宿マインズタワー(平成19年7月13日取得分)	みずほ信託銀行株式会社	平成37年9月30日
新宿マインズタワー(平成19年11月26日取得分)	みずほ信託銀行株式会社	平成37年9月30日
S H I B U Y A E D G E	三井住友信託銀行株式会社	平成37年8月31日
D a i w a 小伝馬町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年6月30日
D a i w a 神保町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成32年3月31日
D a i w a 西新橋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成32年8月12日
大和茅場町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成33年3月31日
D a i w a 神保町3丁目ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成33年3月29日
E・スペースタワー	三井住友信託銀行株式会社	平成33年7月7日
D a i w a 日本橋本石町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年5月11日
新四c u r u m uビル(平成24年12月3日取得分)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年12月2日
新四c u r u m uビル(平成25年4月12日取得分)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成35年4月11日
D a i w a 赤坂ビル(注2)	三井住友信託銀行株式会社	平成35年8月8日
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成35年9月30日
麻布グリーンテラス	みずほ信託銀行株式会社	平成36年7月3日
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月30日
ラクアス東新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年12月3日
コンセプト青山	三井住友信託銀行株式会社	平成37年2月28日
神泉プレイス	三井住友信託銀行株式会社	平成37年2月28日
グラスシティ渋谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年5月31日
リバーゲート	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月30日
D a i w a 八丁堀駅前ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年4月30日
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	みずほ信託銀行株式会社	平成37年4月30日

物件名称	信託受託者(注1)	信託期間満了日(注1)
日廣ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年3月31日
麒麟日本橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年5月31日
平和東日本橋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年5月31日
スクエア代官山ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年6月30日
新宿ウエストビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年7月31日(予定)
Daiwa東池袋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年10月31日
Daiwa品川Northビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日
Daiwa大崎3丁目ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成34年9月30日
Daiwa上大岡ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成35年2月28日
インテグラルタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年5月31日
目黒プレイスタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年5月31日
荻窪TMビル	三井住友信託銀行株式会社	平成38年7月31日(予定)
Daiwa名駅ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成35年1月31日
北浜グランドビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成36年8月31日

(注1) 本投資法人が信託受益権ではなく不動産自体を取得している資産については各項目に「-」と記載しています。

(注2) 本物件は、その一部に信託契約が設定され、残部には別の信託契約が設定されていますが、信託期間満了日が同日となっているため、まとめて表記しています。

## 取得済資産及び取得予定資産に係る建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 主要 5 区	D a i w a 銀座ビル	SRC B3 / 12F	昭和38年7月	8,175.26	7,680.00	27	93.9
	D a i w a 銀座アネックス	SRC B3 / 8F	昭和47年8月	2,032.11	2,032.11	7	100.0
	D a i w a 芝浦ビル	SRC B1 / 12F	昭和62年10月	9,619.67	9,538.13	54	99.1
	D a i w a 南青山ビル	S・SRC B2 / 5F	平成2年9月	2,715.54	2,304.37	5	84.8
	D a i w a 猿楽町ビル	SRC 8F	昭和60年6月	3,657.43	3,657.43	1	100.0
	D a i w a A浜松町ビル	SRC B2 / 10F	平成5年7月	3,663.38	3,663.38	12	100.0
	D a i w a 神宮前ビル	RC B1 / 4F	平成9年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0
	D a i w a 芝大門ビル	SRC・RC B1 / 7F	平成8年11月	2,386.48	2,386.48	6	100.0
	D a i w a 三崎町ビル	S 8F	平成8年7月	2,137.53	2,137.53	1	100.0
	D a i w a 新橋510ビル	SRC B1 / 8F	昭和49年4月	2,641.56	2,326.23	6	88.0
	D a i w a 築地駅前ビル	SRC 10F	平成8年1月	2,659.59	2,659.59	6	100.0
	D a i w a 築地ビル	SRC B1 / 7F	平成2年1月	1,487.82	1,328.52	4	89.2
	D a i w a 月島ビル	S 5F	平成8年7月	8,426.85	8,426.85	3	100.0
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	SRC B2 / 7F	平成5年4月	2,850.81	2,850.81	8	100.0
	D a i w a 麻布台ビル	SRC B2 / 9F	昭和59年4月	1,697.88	1,697.88	10	100.0
	D a i w a 京橋ビル	SRC B1 / 8F	昭和49年10月	3,265.83	3,265.83	9	100.0
	D a i w a 麹町4丁目ビル	SRC B2 / 9F	昭和62年10月	2,690.90	2,690.90	7	100.0
	D a i w a 御成門ビル	SRC 9F	昭和48年4月	11,614.92	11,614.92	7	100.0
	新宿マインズタワー（注7）	S・SRC B3 / 34F	平成7年9月	45,543.97	45,012.19	35	98.8
	S H I B U Y A E D G E	RC B1 / 9F	平成18年8月	2,480.65	2,480.65	5	100.0
	D a i w a 小伝馬町ビル	SRC 8F	昭和60年3月	2,379.31	2,379.31	8	100.0
	D a i w a 神保町ビル	S B1 / 8F	平成9年3月	3,164.26	3,164.26	7	100.0
	D a i w a 西新橋ビル	SRC B1 / 10F	平成5年7月	4,815.84	4,815.84	11	100.0
	大和茅場町ビル	S・SRC B1 / 8F	平成22年4月	5,899.11	5,899.11	1	100.0
D a i w a 神保町3丁目ビル	S 9F	平成22年2月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	
E・スペースタワー	S・SRC B1 / 15F	平成14年10月	13,960.87	13,960.87	6	100.0	
D a i w a 日本橋本石町ビル	S 8F	平成22年5月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	

地域	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 主要 5 区	新四curumuビル	S・RC B2 / 11F	平成24年1月	6,751.31	6,751.31	18	100.0
	Daiwa赤坂ビル	SRC B2 / 7F	平成2年9月	8,739.17	8,739.17	20	100.0
	Daiwa渋谷宮益坂ビル	S B1 / 12F	昭和63年12月	6,327.95	6,327.95	8	100.0
	麻布グリーンテラス	S・RC B1 / 6F	平成21年9月	13,234.39	12,560.80	10	94.9
	Daiwa恵比寿4丁目ビル	SRC B1 / 9F	平成9年12月	2,885.64	2,885.64	1	100.0
	ラクアス東新宿	S 10F	平成22年8月	7,498.33	7,498.33	4	100.0
	コンセプト青山	S・RC B1 / 7F	平成13年11月	4,421.79	4,045.73	4	91.4
	神泉プレイス	RC B1 / 9F	平成13年9月	2,811.35	2,811.35	1	100.0
	グラスシティ渋谷	S・SRC B1 / 11F	平成16年2月	8,566.73	8,566.73	11	100.0
	リバーゲート	S・SRC・RC B2 / 20F	平成6年2月	32,063.06	31,621.00	85	98.6
	Daiwa八丁堀駅前ビル	S・SRC B1 / 10F	平成18年2月	2,622.42	2,622.42	9	100.0
	Daiwa八丁堀駅前ビル 西館	SRC B1 / 9F	平成8年2月	1,723.15	1,723.15	8	100.0
	日廣ビル	SRC・RC・S B2 / 11F	平成3年8月	6,967.61	6,924.71	7	99.3
	麒麟日本橋ビル	S・SRC 7F	平成11年2月	5,630.17	5,630.17	1	100.0
	平和東日本橋ビル	S 7F	平成20年3月	5,015.88	5,015.88	5	100.0
	スクエア代官山ビル	S 6F	平成13年3月	1,588.35	1,588.35	1	100.0
新宿ウエストビル	RC 4F	平成元年3月	1,196.89	1,196.89	7	100.0	
東京主要5区合計(44物件)				275,242.79	271,713.80	464	98.7
首都 圏	Daiwa東池袋ビル	SRC・S B1 / 9F	平成5年6月	4,461.47	4,461.47	7	100.0
	Daiwa品川North ビル	SRC B1 / 11F	平成3年7月	6,548.17	6,548.17	14	100.0
	Daiwa大崎3丁目ビル	S・RC B1 / 6F	平成19年9月	1,786.06	1,409.70	4	78.9
	Daiwa上大岡ビル	S・SRC B3 / 7F	平成23年5月	2,630.30	2,364.57	8	89.8
	インテグラルタワー(注8)	S・SRC B2 / 18F	平成5年6月	17,778.14	17,697.94	9	99.5
	目黒プレイスタワー	S・SRC B2 / 14F	平成21年7月	3,519.50	3,519.50	14	100.0
	荻窪TMビル	SRC B1 / 7F	平成2年11月	3,849.63	3,849.63	11	100.0
首都圏合計(7物件)				40,573.27	39,850.98	67	98.2
地方 主要 都市	Daiwa名駅ビル	S 12F	平成19年12月	7,461.90	7,461.90	24	100.0
	北浜グランドビル	S・SRC B1 / 16F	平成20年2月	13,517.62	13,517.62	6	100.0



地域	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)
地方主要都市合計 (2物件)				20,979.52	20,979.52	30	100.0
合計 (53物件)				336,795.58	332,544.30	561	98.7

(注1) 「構造 / 階数」は、取得済資産及び取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

(注2) 「建築時期」は、取得済資産及び取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、平成28年5月31日現在、取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成28年5月31日現在エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注5) 「テナント総数」は、平成28年5月31日現在効力を有する賃貸借契約又は転貸借契約に基づくエンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

(注6) 「稼働率」は、平成28年5月31日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値を使用し、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数点以下第2位を切り捨てて記載しています。

(注7) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

(注8) 本件建物は3つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。

### (3) 担保提供の状況

該当事項はありません。また、取得予定資産につき担保を設定する予定はありません。

### (4) ポートフォリオ全体に係る事項

#### ポートフォリオの分散

本募集後における取得済資産及び取得予定資産の各分散状況は、以下のとおりです。

#### (イ) 地域別分散

地域	物件数	取得（予定）価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
東京主要5区	44	414,030	88.5
首都圏	7	38,938	8.3
地方主要都市	2	14,781	3.2
合計	53	467,749	100.0

(注) 比率は、取得（予定）価格総額に対する各地域毎の取得（予定）価格合計の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入しています。

#### (ロ) 規模別分散

規模	物件数	取得（予定）価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
2,000百万円未満	7	10,360	2.2
2,000百万円以上5,000百万円未満	21	65,353	14.0
5,000百万円以上10,000百万円未満	16	119,346	25.5
10,000百万円以上	9	272,690	58.3
合計	53	467,749	100.0

(注) 比率は、取得（予定）価格総額に対する各規模毎の取得（予定）価格合計の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入しています。

## 期末算定価格又は取得時鑑定評価額の概要

物件名称	期末算定価格 又は取得時 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 (%)
D a i w a 銀座ビル	16,300	16,600	3.8	16,000	3.6	4.0
D a i w a 銀座アネックス	3,440	3,470	3.7	3,410	3.5	3.9
D a i w a 芝浦ビル	7,520	7,630	4.2	7,470	4.0	4.4
D a i w a 南青山ビル	4,360	4,410	4.1	4,300	3.9	4.3
D a i w a 猿楽町ビル	3,340	3,390	4.7	3,290	4.5	4.9
D a i w a A 浜松町ビル (注2)	3,320	3,380	4.0	3,300	3.8	4.2
D a i w a 神宮前ビル	2,290	2,310	4.0	2,270	3.8	4.2
D a i w a 芝大門ビル	2,900	2,980	3.9	2,870	3.7	4.1
D a i w a 三崎町ビル	2,680	2,710	4.2	2,660	4.0	4.4
D a i w a 新橋510ビル	2,430	2,480	4.3	2,370	4.1	4.5
D a i w a 築地駅前ビル (注3)	1,590	1,600	4.5	1,580	4.5	4.7
D a i w a 築地ビル	1,390	1,380	4.4	1,400	4.4	4.6
D a i w a 月島ビル	9,170	9,270	4.4	9,120	4.0	4.5
D a i w a 日本橋堀留町ビル	2,510	2,550	4.3	2,470	4.1	4.5
D a i w a 麻布台ビル	1,830	1,860	4.2	1,800	4.0	4.4
D a i w a 京橋ビル	3,270	3,310	4.2	3,230	4.0	4.4
D a i w a 麹町4丁目ビル	2,690	2,710	3.9	2,670	3.7	4.1
D a i w a 御成門ビル	13,100	13,400	4.0	12,800	3.8	4.2
新宿マインズタワー(注4)	119,000	142,000	3.5	136,000	3.3	3.7
S H I B U Y A E D G E	4,750	4,840	4.0	4,660	3.8	4.2
D a i w a 小伝馬町ビル	2,110	2,130	4.5	2,090	4.3	4.7
D a i w a 神保町ビル	3,340	3,420	4.3	3,300	4.3	4.5
D a i w a 西新橋ビル	5,510	5,640	4.0	5,460	3.8	4.2
大和茅場町ビル	7,570	7,700	3.6	7,510	3.4	3.8
D a i w a 神保町3丁目ビル	4,500	4,600	3.6	4,450	3.4	3.8
E・スペースタワー	32,500	33,100	3.6	31,800	3.4	3.8
D a i w a 日本橋本石町ビル	2,190	2,220	4.2	2,170	4.0	4.4
新四c u r u m uビル	12,600	12,800	3.5	12,500	3.3	3.7
D a i w a 赤坂ビル	12,500	12,800	3.5	12,400	3.3	3.7
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	8,580	8,730	3.8	8,420	3.6	4.0
麻布グリーンテラス	15,700	15,800	4.1	15,600	3.8	4.2
D a i w a 恵比寿4丁目ビル	5,300	5,270	3.9	5,310	3.7	4.1
ラクアス東新宿	10,100	10,500	3.5	9,940	3.3	3.7

物件名称	期末算定価格 又は取得時 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 (%)
コンセプト青山	11,400	11,500	3.6	11,300	3.3	3.7
神泉プレイス	6,150	6,230	3.6	6,120	3.5	3.8
グラスシティ渋谷	17,500	17,600	3.7	17,300	3.4	3.8
リバーゲート	29,900	30,000	4.3	29,700	4.0	4.4
D a i w a 八丁堀駅前ビル	3,130	3,280	3.7	3,070	3.5	3.9
D a i w a 八丁堀駅前ビル西館	1,750	1,830	3.8	1,720	3.6	4.0
日廣ビル	14,400	15,100	3.6	14,100	3.4	3.8
麒麟日本橋ビル	8,220	8,460	4.1	7,980	3.9	4.2
平和東日本橋ビル	6,450	6,650	4.1	6,370	3.9	4.3
スクエア代官山ビル	2,420	2,460	3.7	2,400	3.8	3.9
新宿ウエストビル	1,140	1,160	4.0	1,130	3.8	4.2
D a i w a 東池袋ビル	3,580	3,640	4.4	3,550	4.2	4.6
D a i w a 品川Northビル	5,870	5,980	4.5	5,750	4.3	4.7
D a i w a 大崎3丁目ビル	2,270	2,310	4.0	2,250	3.8	4.2
D a i w a 上大岡ビル	2,470	2,470	4.8	2,470	4.6	5.0
インテグラルタワー	18,100	18,500	4.0	17,900	3.8	4.2
目黒プレイスタワー	6,290	6,510	3.8	6,200	3.6	4.0
荻窪TMビル	4,230	4,310	4.2	4,200	4.0	4.4
D a i w a 名駅ビル	7,320	7,490	4.4	7,250	4.4	4.6
北浜グランドビル	11,300	11,600	4.0	11,100	3.8	4.2
合計	494,270	524,070	-	506,480	-	-

(注1) 期末算定価格又は取得時鑑定評価額は、第21期末保有資産（第22期売却済資産を除きます。）については、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年5月31日を価格時点とする価格を記載しています。また、第22期取得済資産及び取得予定資産については、「平和東日本橋ビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年4月30日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）、「スクエア代官山ビル」につき株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年6月1日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）、「荻窪TMビル」及び「新宿ウエストビル」につき大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成28年7月1日を価格時点とする価格（取得時鑑定評価額）を記載しています。

(注2) 「D a i w a A 浜松町」ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注3) 「D a i w a 築地駅前ビル」の割引率は3年度以降（2年度まで4.4%）の数値を記載しています。

(注4) 「新宿マインズタワー」の期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

## (5) 利害関係人等への賃貸状況

本書の日付現在における取得済資産及び取得予定資産の投信法上の利害関係人等又は資産運用会社の利益相反対策ルールに定める利害関係者への賃貸状況は以下のとおりです。

テナント名	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	業種	投資運用業	
入居物件名称	D a i w a 銀座ビル	賃貸面積	5 階	341.58㎡ 194.59㎡ 204.55㎡
契約期間	平成26年9月1日より平成28年8月31日まで 平成26年10月16日より平成28年10月15日まで 平成28年3月1日より平成30年2月28日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6ヶ月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算して更に2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。			
特記事項	<p>投資法人がその資産運用会社に対し不動産を賃貸することは、自己取引に当たり原則として禁止されていますが（投信法第195条）、投資主の保護に欠けるおそれのない場合は不動産を資産運用会社に賃貸することが認められており（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第117条第10号）、投資主の保護に欠けるおそれのない場合は次のとおり定められています（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第222条）。</p> <p>資産運用会社が賃借している不動産を登録投資法人の資産に組み入れる場合において、当該不動産の賃貸借を継続する場合 資産運用会社が登録投資法人の不動産について賃借人の募集を行ったにもかかわらず、当該不動産を賃貸するに至らない場合において、他の賃借人の賃借条件と著しく異なる条件で当該不動産を賃借する場合 本件の賃貸借取引においても、上記の要件に従っています。</p> <p>資産運用会社が定める利益相反対策ルールでは、資産運用会社が、その利害関係者に対して本投資法人の運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によることとしています。また、投資法人をして、利害関係者との間で賃貸借取引を行う場合には、コンプライアンスオフィサーによる審査、大和証券オフィス投資法人投資委員会（以下「DOI投資委員会」といいます。）及びコンプライアンス委員会での審議の後、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとしています。なお、平成26年12月の同ルール改正後は、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、当該手続きを経た後で、取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしています。</p> <p>本件の賃貸借取引では同ルールに準じた手続きにより、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、賃貸条件を決定しています。</p>			

テナント名	大和プロパティ株式会社	業種	貸事務所業	
入居物件名称	D a i w a日本橋堀留町ビル	賃貸面積	7階	258.84㎡
契約期間	平成28年7月1日より平成30年6月30日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6ヶ月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算して更に2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。			
特記事項	<p>資産運用会社が定める利益相反策ルールでは、資産運用会社が、その利害関係者に対して本投資法人の運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によることとしています。また、投資法人をして、利害関係者との間で賃貸借取引を行う場合には、コンプライアンスオフィサーによる審査、D O I投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議の後、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとしています。なお、平成26年12月の同ルール改正後は、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、当該手続きを経た後で、取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしています。</p> <p>本件の賃貸借取引では同ルールに従った手続きにより、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、賃貸条件を決定しています。</p> <p>本物件の賃借人は、転貸借を目的としており、本物件の転借人は以下のとおりです。 転借人：日の出証券株式会社</p>			

テナント名	大和プロパティ株式会社	業種	貸事務所業	
入居物件名称	北浜グランドビル	賃貸面積	1、 2、 3、 4階	合計2,805.68㎡
契約期間	平成28年3月16日より平成30年3月15日まで			
契約更改の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも6ヶ月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算して更に2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。			
特記事項	<p>資産運用会社が定める利益相反策ルールでは、資産運用会社が、その利害関係者に対して本投資法人の運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によることとしています。また、本投資法人をして、利害関係者との間で賃貸借取引を行う場合には、コンプライアンスオフィサーによる審査、D O I投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議の後、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとしています。なお、平成26年12月の同ルール改正後は、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、当該手続きを経た後で、取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしています。</p> <p>本件の賃貸借取引は、既存の賃貸借契約を本物件の取得により承継することから、資産運用会社とその利害関係者に対して本投資法人の運用資産を賃貸させる場合にあらず、賃貸借取引については同ルールに従った手続きを経ていません。</p> <p>本物件の賃借人は、転貸借を目的としており、本物件の転借人は以下のとおりです。 転借人：日の出証券株式会社</p>			

## 5 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本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。但し、以下は本投資証券及び本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産に特有のリスクについては、前記「4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要 (1) 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの(イ) 投資不動産物件の概要 d. 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落する可能性があり、その結果として、本投資証券又は本投資法人債券の投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じ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並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の提出日現在における本投資法人及び資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 本投資証券の市場性に関するリスク

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

(ロ) 投資対象不動産が地域的に又は特定の物件に偏ることに関するリスク

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ニ) 本投資法人の外部成長戦略に関するリスク

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

(ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

(ト) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

(チ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 土地の境界等に関するリスク

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

(ニ) 災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

- (チ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) マスターリースに関するリスク
- (ル) 転貸に関するリスク
- (ヲ) テナントの集中に関するリスク
- (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 区分所有建物に関するリスク
- (タ) 借地物件に関するリスク
- (レ) 借家物件に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 不動産信託受益権の準共有等に関するリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
  - 税制等に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的リスク
- (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
  - その他
- (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、本投資証券の売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、国内外の金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価額で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。
- (ロ) 本投資証券の市場性に関するリスク
 

本投資証券は、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、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、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、これにより損失を被る可能性があります。

#### （ハ）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、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（1）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

#### （ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク（八）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、改修工事等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### （ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しては、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値に影響を与える可能性があります。

#### （ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

#### （イ）投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等をその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けると言え、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

#### （ロ）投資対象不動産が地域的に又は特定の物件に偏ることに関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要5区に所在する主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等に投資することを投資方針としており、今後もその予定です。また、取得予定資産取得後、東京主要5区に所在する主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産への投資比率は、ポートフォリオ全体の88.5%（取得（予定）価格ベース）となる予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏っていることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

また、資産規模に占める割合が大きい個別の資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### （ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。



また、資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

## (二) 本投資法人の外部成長戦略に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上のため適切であると考えられる場合には、迅速な外部成長を達成するために、他の投資法人との合併による外部成長手段を用いることを排除するものではありません。

かかる合併が行われた場合、運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成になることや本投資法人の財務状況に変動が生じる可能性があります。更に、合併により本投資法人が企図するシナジー効果又は費用削減の効果等のメリットが得られず、また、合併の条件によっては本投資法人の投資主の持分が希薄化される可能性もあり、結果として、投資主に損害を及ぼす可能性があります。

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を今後、新規の借入れ又は既存の借入れについて担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分等できないおそれがあります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

## (ト) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考えられる場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券(以下「金銭債権等」といいます。)に投資することを排除するもの

ではありません。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未滿しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

#### (チ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社とその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合、本投資法人の投資を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社の保有する不動産等が想定した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。更に、優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

大和証券グループ本社は、本書の提出日現在、資産運用会社の発行済株式の全てを保有しており、資産運用会社の親会社に該当します。大和証券グループ本社は資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、同社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。更に、資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています(スポンサー・サポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照下さい。 )。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、大和証券グループ本社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

従って、本投資法人及び資産運用会社が大和証券グループ本社との間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社又はその子会社からの出向者である者及びこれらの会社が兼職先となっている者がいます。また、資産運用会社の役職員は、大和証券グループ本社の株式を取得することがあります。このため、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、資産運用会社の当該役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも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・財務的基盤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や業務遂行能力が失われた場合には、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。

#### (八) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の個々の人材の能力、経験、ノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (二) 資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、平成22年3月24日付で、金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業を金融商品取引業の業務に追加する変更登録を完了し、投資助言業務を開始しました。投資助言業務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、投資法人の投資運用業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助言業務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、投資助言業務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。資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(DRP)又は日本ヘルスケア投資法人(NHI)の運用対象とはならない物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言業務は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

また、資産運用会社は、平成24年5月9日付で、資産運用会社が行う投資運用業の種別として投資一任契約に基づく投資運用業を追加する変更届出を、平成24年5月30日付で、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する変更登録を、それぞれ完了しました。これらにより資産運用会社は本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、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、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に悪影響を及ぼす可能性が存します。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途がオフィス以外である不動産等とすることで、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

なお、資産運用会社は、平成24年12月17日付で非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRPの設立を行い、平成25年1月15日付で登録され、その資産の運用を受託しています。DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設とする不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

また、資産運用会社は、平成26年1月7日付でクローズド・エンド型不動産投資法人であるNHIの設立を行い、平成26年2月5日付で登録され、その資産の運用を受託しています。NHIは平成26年11月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。NHIの投資対象はヘルスケア施設(主たる用途を有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームとする建物を含みますがこれらに限られません。)であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられております(金融商品取引法第42条)。更に、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

#### (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

#### (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に係るリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、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主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

#### (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「(ナ) 不動産信託受益権の準共有等に関するリスク」をご参照下さい。

**（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク**

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、当該行政法規の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証や建物が適正に施工されているとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります（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ます。）。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。更に、取得資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても、瑕疵担保責任を負担するに足る資力を有しない可能性があります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

**（ロ）土地の境界等に関するリスク**

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

**（ハ）賃貸借契約に関するリスク****a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク**

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

**b. 賃料不払に関するリスク**

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

## c. 賃料改定に係るリスク

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

従って、本書の提出日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

## d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

## (二) 災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）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。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

## (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記

「(二) 災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

## (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）又は地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

**(ト) 法令の制定・変更に関するリスク**

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法又は収用、再開発若しくは区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

**(チ) 地球温暖化対策に関するリスク**

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権などを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

**(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク**

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、不動産の取得時において、売主とその前所有者の間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主とその前所有者の間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

**(ヌ) マスターリースに関するリスク**

本投資法人が運用する不動産は、マスターリース会社（転貸人）が本投資法人又は信託受託者（賃貸人）とマスターリース契約を締結した上でエンドテナント（転借人）に対して転貸する、マスターリースの形態をとる場合があります。

マスターリースの形態をとる不動産においては、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、エンドテナントからマスターリース会社に賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

**(ル) 転貸に関するリスク**

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

**(ロ) テナントの集中に関するリスク**

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、当該テナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。更に、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

**(ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク**



テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、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。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の稼働率や賃料水準が低下する可能性があります。

#### （カ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

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

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び当該分割請求において、現物分割が不可能又は分割によりその価格を著しく減少させるおそれがあるときには、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約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、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。但し、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができません（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。また、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、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

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

#### （コ）区分所有建物に関するリスク

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。

区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。



区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、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、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

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。

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

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

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

#### （タ）借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないとき又は抵当権等の実行が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

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

**(レ) 借家物件に関するリスク**

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

**(ロ) 開発物件に関するリスク**

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

**(ツ) 有害物質に関するリスク**

本投資法人が土地、土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地等の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

**(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク**

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を保有するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、原則として、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は、原則として債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、株式や社債のような典型的な有価証券ほどの流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。以下「旧信託法」といいます。）の解釈上及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「新信託法」といいます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備さ

れていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

#### (ナ) 不動産信託受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履行義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。その他、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

#### (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（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代金支払い・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。かかる売買契約が、買主の都合により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負うことになります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、代金支払い・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取引取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

#### 税制等に関するリスク

#### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」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、後記「6 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ホ)「同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「6 課税上の取扱い」をご参照下さい。

#### (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した計算期間に係る導管性要件のうち、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。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「6 課税上の取扱い」をご参照下さい。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

**（ハ）借入に係る導管性要件に関するリスク**

税法上、上記の各計算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと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上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たさないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク**

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超となら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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク**

各計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の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等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（ヘ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク**

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記の機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（ト）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク**

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。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、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

**（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、本書の提出日現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

**（リ）一般的な税制の変更に係るリスク**

不動産、信託の受益権その他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・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資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。

**（ヌ）減損会計の適用に関するリスク**

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号

平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

#### (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

その他

#### (イ) 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

#### (ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付以降、前記「4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、売買契約を締結しています。

しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、又は、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主若しくは本投資法人又は取得予定資産に関する個別の事情等によりかかる契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定どおりに取得することができない可能性があります。その場合、本投資法人は見込んでいた営業収益をあげられず、その結果、1口当たり分配金が見込んでいた額を下回ることとなる可能性があります。

#### (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1人及び監督役員2人並び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により運営され、原則として毎月1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。

この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。この規定に違反しないための牽制機能として懲罰規程も定めております。

### 資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、投資企画部、投資オリジネーション部、資産運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部及び経営企画部の各部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっております。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っております。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めております。

## 6 課税上の取扱い

本書の提出日現在、日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### 個人投資主

#### (イ) 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加からなる金額（以下本「6 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口（以下本「6 課税上の取扱い」において「本投資口」といいます。）は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の3%未満である個人投資主が支払を受ける配当等の額については、上場株式等の配当等として以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主は、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- a. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。
- b. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、確定申告を行う場合には総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税5%）による申告分離課税が選択できます。また、上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税の選択をした上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。
- c. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- d. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。但し、平成28年分以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- e. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管

理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注)一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

#### (ロ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配(分割型分割及び組織変更による事由を除きます。)のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの(以下本「6 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。)は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(計算方法については下記(注1)参照)として上記(イ)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) みなし配当 = 出資等減少分配額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分\*

\* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 =  $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額}}{\text{一定割合} + \frac{\text{各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口の総口数}}}$

一定割合 + =  $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} + \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$  (小数第3位未満切上げ)

(注2) 譲渡収入の額 = 出資等減少分配額 - みなし配当

譲渡原価の額 =  $\frac{\text{出資等減少分配直前の投資口の取得価額}}{\text{一定割合} + \frac{\text{各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口の総口数}}}$

一定割合 + =  $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} + \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$  (小数第3位未満切上げ)

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

#### (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。



本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に係る譲渡所得等の金額との通算は認められません。また、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と通算することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- a. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、確定申告によりこれらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り)から控除することができます。
- b. 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額(上記a.の適用を受けている場合には適用後の金額)は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- c. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- d. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- e. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年100万円を上限。但し、平成28年分以降は120万円を上限。)について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- f. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年80万円を上限。)について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注1) 上記e.における非課税口座及びf.における未成年者口座での譲渡損失が生じても、本(八)a.の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本(八)d.の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本(八)b.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(注2) 平成28年1月1日以降、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

## 法人投資主

### (イ) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成26年1月1日以後に支払を受ける配当等の額については15%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

### (ロ) 出資等減少分配に係る税務



法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

#### (ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

#### (ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

#### 本投資法人の税務

##### (イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために満たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
- b. 他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

##### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

###### a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成30年3月31日までは3%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が5分の2に軽減されています。

( ) 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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いいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

( ) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。

( ) 資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。

( ) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

( ) 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。但し、売買により取得する土地については、平成29年3月31日までは1.5%に税率が軽減されています。また、上記a.( )乃至( )に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が取得する不動産については当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が平成29年3月31日までは1.3%に軽減されています。

## 7 投資主総会の開催

本投資法人は、平成28年8月19日に第9回投資主総会を開催します。そのため、平成28年8月19日に第9回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催する旨の投資主総会開催に関する公告を平成28年6月8日付で行っています。

なお、本投資法人の規約第15条第一文の規定に従い、本投資主総会のための基準日が平成28年5月末日となるため、本募集に応じて本投資口を取得した投資主は、当該取得した本投資口について、本投資主総会において議決権を行使することはできません。

本投資主総会の目的である事項及びその概要は以下のとおりです。

### 決議事項及びその概要

#### 第1号議案： 規約変更の件

- (1) 投資法人における会計と税務の処理の差異（税会不一致）の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる旨の変更を行うものです（現行規約第32条第2号）。
- (2) 投信法施行規則の改正により、不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へにおいて定義される意味を有します。）に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権等が追加されたことに伴い、本投資法人の主たる投資対象を不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権とする旨の規定に変更するものです（現行規約別紙1「資産運用の対象及び方針」（資産運用の基本方針））。
- (3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）の改正により、特定資産（投信法施行令第3条に定める特定資産をいいます。）に該当する資産が追加されたことに伴い、本投資法人の資産運用の対象となる資産の種類として、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を追加するものです（変更案別紙1「資産運用の対象及び方針」（資産運用の対象）4.(8)及び(9)並びに5.(5)）。また、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権に係る投資制限を明確にするための規定を追加するものです（変更案別紙1「資産運用の対象及び方針」（投資制限）2.）。
- (4) 租税特別措置法施行規則の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、記載要件とされていた規約の規定を削除するものです（現行規約別紙1「資産運用の対象及び方針」（投資態度）8.）。
- (5) 本投資法人が合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。）した場合における資産運用会社の運用報酬を新設するため、運用報酬（資産取得基準）の変更を行うものです（現行規約別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」運用報酬（資産取得基準））。
- (6) 上記のほか、役員会の議長の順序の明確化、投信法の改正が施行されたことに伴い不要となった附則の削除、金利スワップの特例処理適用の明確化、資産運用報酬の算定基礎となる運用資産の定義の新設、その他必要な規定の明確化、字句の変更及び条数の整備等を行うものです（現行規約第21条第1項及び変更案第21条第3項、第11章、別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」1.(6)、並びに、現行規約別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」）。

## 第2号議案： 執行役員1名選任の件

執行役員大村信明から、本投資主総会の終結の時をもって、本投資法人の執行役員を辞任したい旨の申出がありましたので、新たに執行役員1名の選任をお願いするものです。

執行役員候補者の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴	所 有 投資口数
むらかみ よしみ 村上 義美 (昭和26年8月6日生)	昭和49年4月 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 平成2年1月 同社 福井支店長 平成6年7月 同社 事業法人資金運用第二部長 平成11年4月 大和証券S Bキャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) 事業法人第二部長 平成13年6月 大和証券株式会社 執行役員 本店担当 兼 本店長 平成17年4月 大和ペンション・コンサルティング株式会社 代表取締役社長 平成19年4月 大和証券株式会社 常務取締役 営業副本部長 兼 法人担当 兼 大和インベスター・リレーションズ株式会社 取締役 (非常勤) 平成21年4月 同社 専務取締役 営業副本部長 平成22年4月 株式会社大和証券ビジネスセンター 代表取締役社長 平成24年6月 同社 代表取締役社長 兼 大和ペンション・コンサルティング株式会社 代表取締役社長 平成25年4月 株式会社大和証券ビジネスセンター 特別顧問	-

## 第3号議案： 補欠執行役員1名選任の件

本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、あらかじめ補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。

補欠執行役員候補者は、本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の代表取締役副社長西垣佳機です。その主要略歴については、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 (4) 役員状況」をご参照下さい。

## 第4号議案： 監督役員2名選任の件

監督役員平石孝行及び佐久間宏から、本投資主総会の終結の時をもって、本投資法人の監督役員を一旦辞任したい旨の申出がありましたので、改めて平石孝行及び佐久間宏の監督役員2名の選任をお願いするものです。

## 8 資産運用会社の役員の異動

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

退任(平成28年3月31日付)	取締役(非常勤)	松井 敏浩
退任(平成28年3月31日付)	監査役(非常勤)	白瀧 勝
就任(平成28年4月1日付)	取締役(非常勤)	荻野 明彦
就任(平成28年4月1日付)	監査役(非常勤)	松田 守正

新たに就任した役員の本書の日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴	所 有 株 式 数
おぎの あきひこ 荻野 明彦 (昭和41年1月28日生)	平成元年4月 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 平成20年10月 株式会社大和証券グループ本社 秘書室長 平成22年4月 同社 経営企画部長 平成23年4月 同社 経営企画部長兼法務部長 平成23年7月 同社 経営企画部長 平成26年4月 同社 執行役員(現任) 平成28年4月 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	-

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴	所 有 株 式 数
まつだ もりまさ 松田 守正 (昭和40年7月26日生)	平成元年4月 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 平成11年4月 大和証券エスピーキャピタル・マーケット株式会社 転籍 平成12年6月 株式会社大和証券グループ本社 転籍 平成15年2月 大和証券エスエムピーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 転籍 平成19年6月 同社 経営企画部長 平成21年12月 同社 アジア戦略室長 平成23年4月 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 平成25年4月 同社 内部監査部長 平成28年4月 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 平成28年6月 株式会社大和証券グループ本社 取締役(現任)	-

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

大和証券オフィス投資法人  
(東京都中央区銀座六丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）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）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

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

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

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

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

(b) 目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

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

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

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成28年7月16日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成28年7月26日から平成28年7月29日までの間のいずれかの日に提出され、当該訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間となります。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

\*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）を含みません。」

「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おける手取金上限、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.daiwa-office.co.jp/ja/cms/ir/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

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

(d) 目論見書の表紙及び表紙の次に以下の内容を記載します。

T O

 **大和証券オフィス投資法人**

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成28年7月

O T



O K



T O



# 大和証券オフィス投資法人

## インベストメント・ハイライト

### 1 継続的な東京都心への集中投資 及び戦略的な資産入替

- 本投資法人の特徴である「東京都心への集中投資」を継続
- 戦略的な資産入替によるポートフォリオのクオリティの向上

### 2 厳選した物件取得による外部成長

- 外部成長及び投資主価値向上を継続
- 1口当たり分配金の継続的な成長を実現

#### 【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

本届出目録見書により行う大和証券オフィス投資法人投資口7,293,000,000円(税込額)の募集(一般募集)及び投資口772,000,000円(税込額)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平成28年7月15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。

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おける手取金上限、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、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL: [http://www.daiwa-office.co.jp/ja\\_cms/ir/press.html](http://www.daiwa-office.co.jp/ja_cms/ir/press.html)) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

#### 【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公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<sup>(\*)</sup>)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<sup>(\*\*)</sup>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<sup>(\*\*)</sup>の決済を行うことはできません。

### 3 質の高いポートフォリオによる 内部成長の実現

- 「凡事徹底」の行動指針と多様な戦略を活用した内部成長の実現
- 好調なオフィスマーケットを背景とし、賃料増額を実現

### 4 持続的な成長を支える運用プラットフォーム

- 財務安定性を維持しつつ機動的な外部成長も見据えたLTVコントロールを継続
- サステナビリティ（持続可能性）への取り組みを継続
- 力強いスポンサー・サポート

(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<sup>(\*)</sup>に係る有価証券の借入れ<sup>(\*)</sup>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) 取引等規制令第15条の5に定める期間は、平成28年7月16日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成28年7月26日から平成28年7月29日までの間のいずれかの日に提出され、当該訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(\*) 2) 取引等規制令第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文庫社債券を除きます。）、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

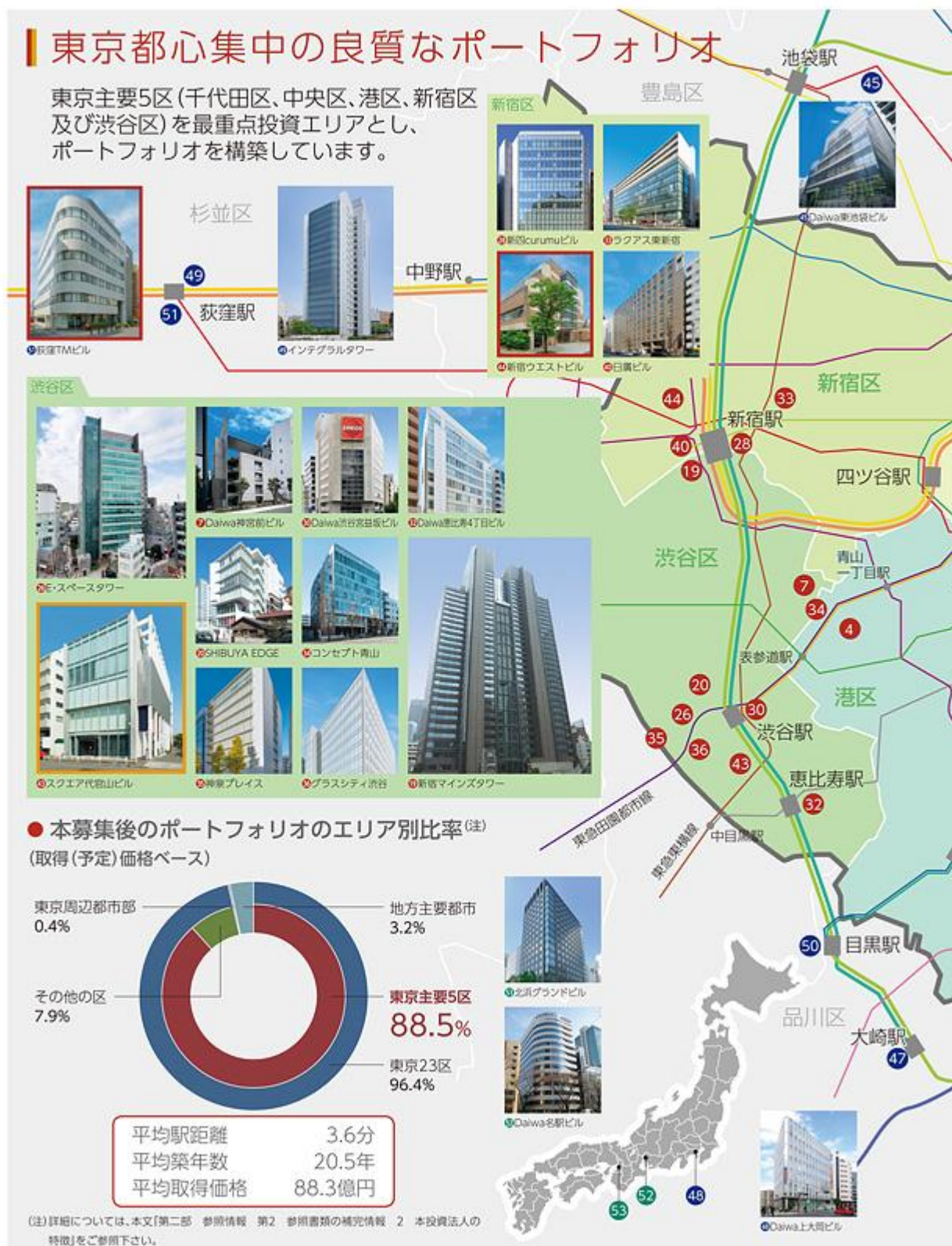
(\*) 3) 取引等規制令第15条の6に定めるもの（先戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

#### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

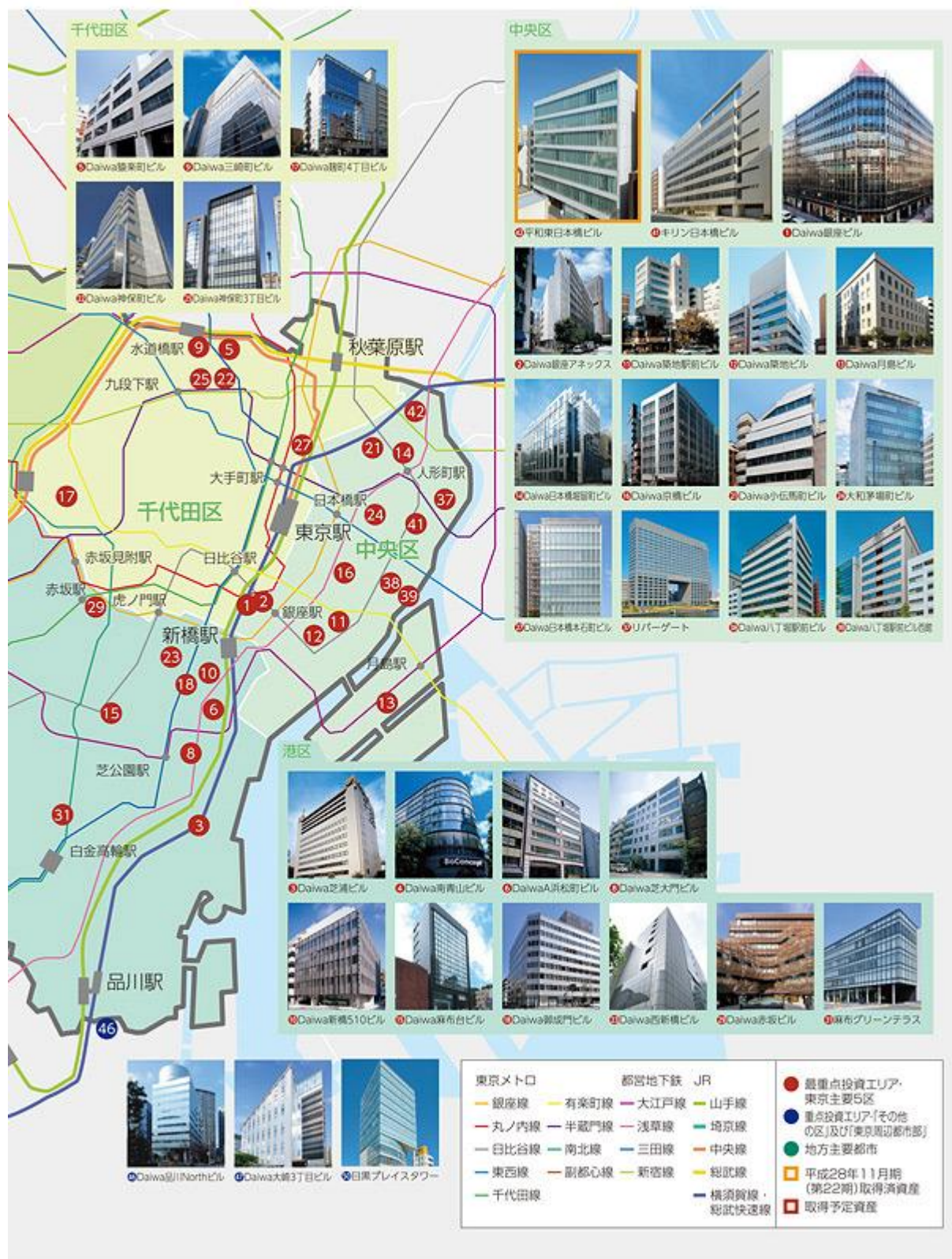
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



継続的な東京都心への集中投資及び戦略的な資産入替







平成28年11月期（第22期）取得済資産の概要

## 東京主要5区 平和東日本橋ビル

取得日／平成28年6月1日

取得価格 6,370百万円

鑑定評価額 6,450百万円

NOI利回り 4.3%



所在地	東京都中央区東日本橋三丁目10番6号	建築時期	平成20年3月27日
地積	1,213.24㎡	賃貸可能面積	5,015.88㎡
延床面積	6,724.10㎡	稼働率	100.0% <sup>(注)</sup>
構造/階数	S/7F	テナント数	5 <sup>(注)</sup>

(注)平成28年5月31日時点



## 本物件の特性

- 本物件は、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅及び都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩約2分、JR総武快速線「馬喰町」駅から徒歩約3分に位置しているため、3駅3路線が利用可能な交通利便性が高いエリアにあります。
- 「堀留町」・「東日本橋」エリアは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられ、それらの企業の需要も見込まれるエリアです。
- 本物件は、地上7階、延床面積6,724.10㎡、1フロア約240坪の賃貸面積が確保されており、基準階天井高2,750mm、OAフロア80mm、個別空調等の設備を備えています。外観については、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、エントランスホールについては、規模に見合った空間が確保されています。
- 本物件は平成20年竣工であり、築年の経過した中小型のビルが大半を占める当該エリアにおいて、築浅ビルとして高い設備水準と200坪を超える基準階面積を有している希少性の高いビルです。

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。



## 東京主要5区 スクエア代官山ビル

取得日／平成28年6月29日

取得価格	2,280百万円	鑑定評価額	2,420百万円	NOI利回り	4.0%
------	----------	-------	----------	--------	------



所在地	東京都渋谷区代官山町 8番7号	建築時期	平成13年 3月15日
地積	503.72㎡	賃貸可能面積	1,588.35㎡
延床面積	1,989.40㎡	稼働率	100.0% <sup>(注)</sup>
構造/階数	S/6F	テナント数	1 <sup>(注)</sup>

(注)平成28年5月31日時点



## 本物件の特性

- 本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩約7分、JR山手線「渋谷」駅から徒歩約7分に位置しています。本物件は繁華性の高い「八幡通り」に面し、周辺には高級住宅街・アパレルショップ等が所在しています。
- 周辺エリアのオフィステナントは「渋谷」エリアに多く存在するIT系企業を中心に、落ち着いた就業環境を重視する外資系企業など幅広い企業の需要が想定される他、「代官山」エリアは洗練された街のイメージが確立されており、そのようなイメージを志向するアパレル関連企業やIT関連企業、建築デザインなどクリエイティブな企業等の集積が見受けられます。
- 本物件の貸室形状は、整形無柱のため、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。外観は、ガラス面を主体とした近代的なファサードを有しており、洗練されたビルイメージを重視するクリエイティブな企業等に選好されやすいと考えられます。
- 本物件は平成13年竣工の築浅ビルで、本物件が存在する「恵比寿・広尾」エリアにおいては、築20年以上が経過したオフィスビルの割合が大半となっていることから、2000年代に竣工したビルとしての訴求力は高いものと考えられます。

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

## 取得予定資産の概要

## 東京主要5区 新宿ウエストビル

取得予定日／平成28年7月21日

取得予定価格	942百万円	鑑定評価額	1,140百万円	NOI利回り	5.5%
--------	--------	-------	----------	--------	------



所在地	東京都新宿区西新宿 八丁目2番5号	建築時期	平成元年 3月17日
地積	623.78㎡	賃貸可能面積	1,196.89㎡
延床面積	1,438.16㎡	稼働率	100.0% <sup>(注)</sup>
構造/階数	RC/4F	テナント数	7 <sup>(注)</sup>

(注)平成28年5月31日時点



## 本物件の特性

- 本物件は、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩2分に位置し、駅近接性の面で良好な訴求力を有しています。また、都内最大規模のターミナル駅である「新宿」駅から徒歩7分の距離に位置し、JR線を含む複数の鉄道路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。
- 「西新宿」エリアのテナントの特色としては、JR「新宿」駅の高いターミナル性を背景に、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積している他、コールセンター事業者、IT関連企業の集積も見受けられます。また、後背地に住宅エリアが広がることから、住宅関連企業やメーカー系企業の営業拠点といった幅広い需要層に訴求しやすいものと考えられます。
- 本物件の貸室形状はサイドコアを有する長方形型（整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、分割区画が設けやすい貸室形状であることから、テナントの面積ニーズに柔軟な対応が可能です。外観は、周辺の落ち着いた環境に適応した重厚感のあるファサードとなっており、エントランスについては建物規模に比して十分な空間が確保されており、採光性も良好です。
- 本物件の主な設備は、個別空調、天井高2,480mm、3WAYフロアダクトとなっており、近時のオフィスニーズを充足する設備水準を有しており、また、敷地内に平面駐車場、各階に倉庫区画を有することから、荷物の搬入を伴う営業拠点としてのオフィスニーズにも対応できます。

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。



## 東京23区 荻窪TMビル

取得予定日／平成28年7月21日

取得予定価格	3,800百万円	鑑定評価額	4,230百万円	NOI利回り	5.0%
--------	----------	-------	----------	--------	------



所在地	東京都杉並区荻窪 五丁目26番13号	建築時期	平成2年 11月13日
地積	970.53㎡	賃貸可能面積	3,849.63㎡
延床面積	5,116.78㎡	稼働率	100.0% <sup>(注)</sup>
構造/階数	SRC/B1/7F	テナント数	11 <sup>(注)</sup>

(注)平成28年5月31日時点



## 本物件の特性

- 本物件は、JR中央線・総武線及び東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅から徒歩1分の位置にあります。JR・地下鉄の2路線が利用可能であることに加え、JR「荻窪」駅は、「新宿」駅から11分程度、「東京」駅から24分程度と、東京都下の中では都心部から比較的近接した位置関係にあることから、高い交通利便性を有しています。
- 本物件周辺は、北側・南側ともに商業繁華性が高くなっており、本物件は「荻窪」駅からの近接性に優れているため、銀行・証券店舗、塾、クリニック、住宅系不動産といった地域住民に対するサービス関連企業に対して高い立地訴求力を有しています。また、JR・地下鉄の2路線が利用可能であることから、コールセンター等といった都心部の大企業のバックオフィスとしての需要も想定されます。
- 本物件規模は、延床面積約1,558坪であり、「荻窪」駅周辺エリアについては、ほとんどのオフィスビルが中小型ビルであり、また周辺の「吉祥寺」・「中野」エリアを含めても延床面積1,000坪未満のオフィスビルが大半を占めることから、本物件は高い規模訴求力を有しています。
- 本物件は、基準階面積約172坪であり、貸室形状はサイドコアを有する長方形型（概ね整形）であることから、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、角地に面していることから採光性が高く、フロア分割によって小規模テナントニーズにも対応できることから、来客型テナントなど幅広い業種・面積帯に対するオフィス需要を取り込めるものと考えられます。

(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 第21期取得済資産、第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。



継続的な東京都心への集中投資及び戦略的な資産入替

## 新規物件取得等による主要指標の推移

主要指標	平成27年 11月期末 (第20期末)	平成28年 5月期(第21期) 取得済資産	平成28年 5月期(第21期) 売却済資産	平成28年 5月期末 (第21期末)	平成28年11月期 (第22期)取得済資産 及び取得予定資産	平成28年11月期 (第22期) 売却済資産	本募集後
物件数	50物件	2物件	2物件	50物件	4物件	1物件	53物件
資産総額 (取得(予定) 価格合計)	445,777百万円	21,890百万円	9,310百万円	458,357百万円	13,392百万円	4,000百万円	467,749百万円
NOI利回り (年換算)	3.84%	4.15%	3.23%	3.91%	4.54%	3.77%	3.93%
東京主要5区比率 (取得(予定) 価格ベース)	87.7%	100.0%	48.3%	89.1%	71.6%	100.0%	88.5%
1口当たりNAV	545,661円	—	—	569,585円	—	—	572,311円
平均築年数	20.2年	22.0年	29.0年	20.6年	15.8年	29.3年	20.5年
平均駅距離	3.5分	3.9分	3.3分	3.6分	2.9分	1.3分	3.6分
稼働率	98.3%	99.6%	96.6%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%
LTV	41.7%			43.3%			42.3%

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (4)資産入替、本募集及び取得予定資産の取得の意義」をご参照下さい。なお、本募集後の1口当たりNAV及びLTVは一定の前提に基づく見込みであり、本募集等の発行価額又は発行数等により変動します。

## ● 本投資法人の取得方針・売却方針

・将来にわたる投資資産の持続的な成長と安定的な収益の獲得を図るため、以下の取得方針及び売却方針に沿った外部成長を行うことで、ポートフォリオのクオリティの向上を目指します。

### 取得方針

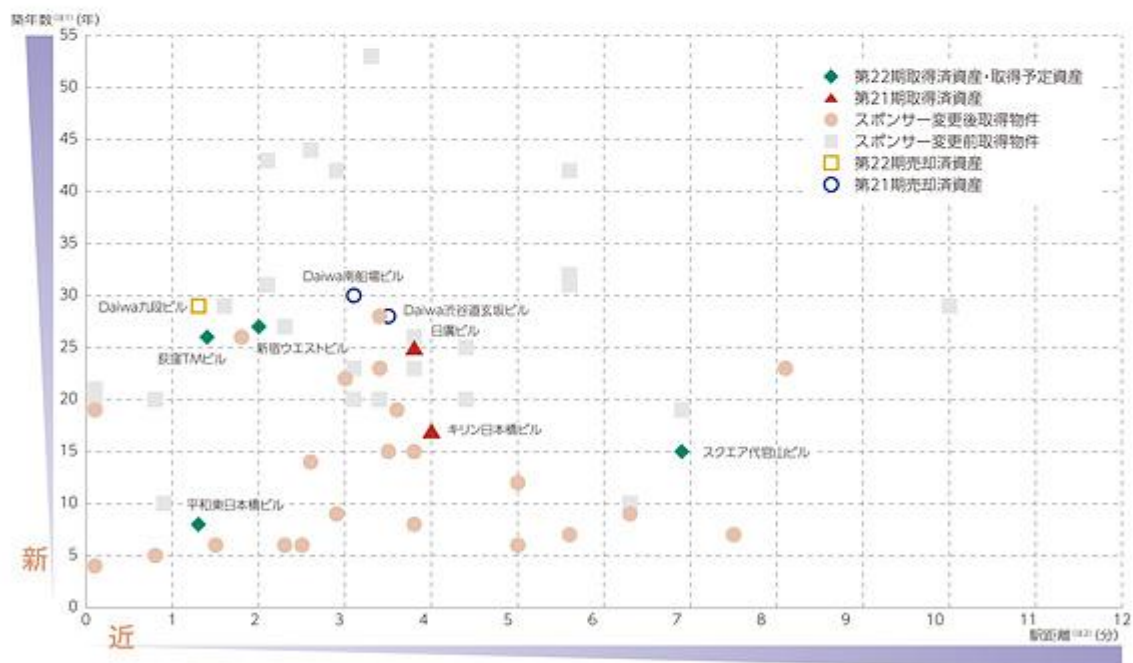
- ・東京主要5区を最重点投資エリアとして、東京都心集中のポートフォリオを構築します。
- ・既存ポートフォリオの安定性・収益性が向上する物件を取得します。
- ・投資対象の選定に当たっては、オフィス需要が安定的に見込めるロケーション（駅距離、駅力、集客性、周辺環境）やビルスペック等に対する調査・検討を行います。
- ・原則として築年数25年以内（取得時）の物件に投資します。

### 売却方針

- ・物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、必要な場合は、入れ替えを検討します。

## ● 本募集後のポートフォリオ及び第21期売却済資産・第22期売却済資産の分布図

・下表は、「築年数」及び「駅距離」を軸として、本募集後のポートフォリオ及び第21期売却済資産・第22期売却済資産の分布を示したものです。



(注1) 築年数は、本書の日付現在の数値を記載しています。

(注2) 駅距離は、不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、各物件の最寄り駅からの道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

継続的な東京都心への集中投資及び戦略的な資産入替

## 戦略的な資産入替

新規物件の取得及び保有物件の売却により、ポートフォリオのクオリティの向上を実現しています。

### ● 平成27年5月期(第19期)以降の資産入替

売却物件数合計	8物件	売却価格総額	35,570百万円	
平成27年 5月期 (第19期)	 <p><b>首都圏</b> ベネックス5-3 帳簿価格 4,281百万円</p>	 <p><b>東京23区</b> Daiwa錦糸町ビル 帳簿価格 3,355百万円</p>	売却価格合計: 21,810百万円	<b>東京主要5区比率</b> 62.7% <b>平均駅距離</b> 5.2分 <b>平均築年数</b> 37.7年 <b>平均NO利回り</b> 4.27%
	 <p><b>東京主要5区</b> Daiwa日本橋本町ビル 帳簿価格 7,045百万円</p>	 <p><b>東京主要5区</b> Daiwa銀座1丁目ビル 帳簿価格 4,472百万円</p>		
	 <p><b>東京主要5区</b> Daiwa築地616ビル 帳簿価格 2,247百万円</p>			
平成28年 5月期 (第21期)	 <p><b>地方主要都市</b> Daiwa南船場ビル 帳簿価格 4,679百万円</p>	 <p><b>東京主要5区</b> Daiwa渋谷道玄坂ビル 帳簿価格 4,484百万円</p>	売却価格合計: 9,720百万円	<b>東京主要5区比率</b> 48.3% <b>平均駅距離</b> 3.3分 <b>平均築年数</b> 29.0年 <b>平均NO利回り</b> 3.23%
	 <p><b>東京主要5区</b> Daiwa九段ビル 帳簿価格 3,803百万円</p>			
平成28年 11月期 (第22期)			売却価格合計: 4,040百万円	<b>東京主要5区比率</b> 100.0% <b>平均駅距離</b> 1.3分 <b>平均築年数</b> 29.3年 <b>平均NO利回り</b> 3.77%

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (5) 戦略的な資産入替」をご参照下さい。



取得(予定)物件数合計		12物件	取得(予定)価格総額		84,067百万円
<p>東京主要5区 比率の向上</p> <p>立地の改善</p> <p>築年数若返り</p> <p>NOI利回り向上</p> <p>東京主要5区比率</p> <p>88.5%</p> <p>平均駅距離</p> <p>4.0分</p> <p>平均築年数</p> <p>10.8年</p> <p>平均NOI利回り</p> <p>4.31%</p>	平成27年 5月期 (第19期)	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>Daiwa恵比寿 4丁目ビル</p> <p>取得価格 4,135百万円</p>  <p><b>東京主要5区</b></p> <p>コンセプト青山</p> <p>取得価格 9,800百万円</p>  <p><b>東京主要5区</b></p> <p>グラスシティ渋谷</p> <p>取得価格 16,000百万円</p> 	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>ラクアス東新宿</p> <p>取得価格 8,450百万円</p>  <p><b>東京主要5区</b></p> <p>神泉プレイス</p> <p>取得価格 4,800百万円</p>  <p><b>東京23区</b></p> <p>目黒プレイスタワー</p> <p>取得価格 5,600百万円</p> 	取得価格合計: 48,785百万円	
<p>東京主要5区 比率の向上</p> <p>築年数若返り</p> <p>NOI利回り向上</p> <p>東京主要5区比率</p> <p>100.0%</p> <p>平均駅距離</p> <p>3.9分</p> <p>平均築年数</p> <p>22.0年</p> <p>平均NOI利回り</p> <p>4.15%</p>	平成28年 5月期 (第21期)	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>日廣ビル</p> <p>取得価格 13,710百万円</p> 	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>キリン日本橋ビル</p> <p>取得価格 8,180百万円</p> 	取得価格合計: 21,890百万円	
<p>築年数若返り</p> <p>NOI利回り向上</p> <p>東京主要5区比率</p> <p>71.6%</p> <p>平均駅距離</p> <p>2.9分</p> <p>平均築年数</p> <p>15.8年</p> <p>平均NOI利回り</p> <p>4.54%</p>	平成28年 11月期 (第22期)	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>平和東日本橋ビル</p> <p>取得価格 6,370百万円</p>  <p><b>東京主要5区</b></p> <p>新宿ウエストビル</p> <p>取得予定価格 942百万円</p> 	<p><b>東京主要5区</b></p> <p>スクエア代官山ビル</p> <p>取得価格 2,280百万円</p>  <p><b>東京23区</b></p> <p>荻窪TMビル</p> <p>取得予定価格 3,800百万円</p> 	取得(予定) 価格合計: 13,392百万円	

厳選した物件取得による外部成長

## 厳選した物件取得による外部成長

継続的な外部成長を実現しています。

### ● スポンサー変更後の物件取得実績とLTVの推移

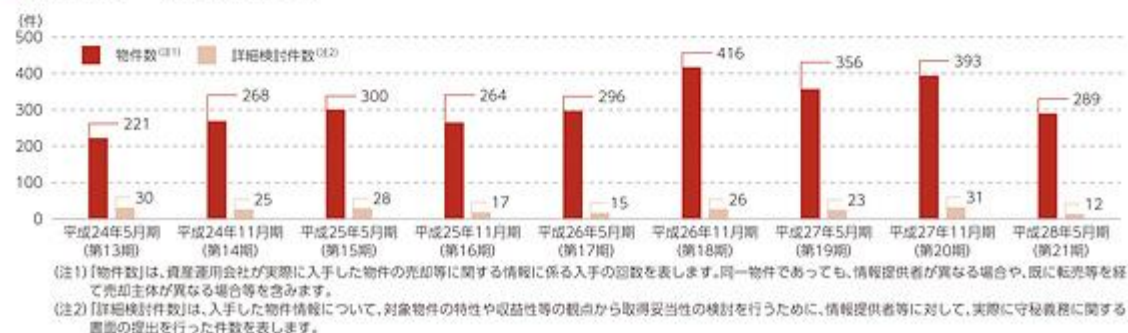
スポンサー変更後平成28年  
5月期までの取得物件数 **28(22)物件**  
(うち、東京主要5区)

スポンサー変更後平成28年  
5月期までの物件取得総額 **2,296(1,903)億円**  
(うち、東京主要5区)

・平成21年7月のスポンサー変更以降、本投資法人は毎期にわたり物件取得を行い、総数32物件、取得(予定)価格総額で2,430億円に達する規模の外部成長を実現しています。



### ● 物件取得の検討件数推移



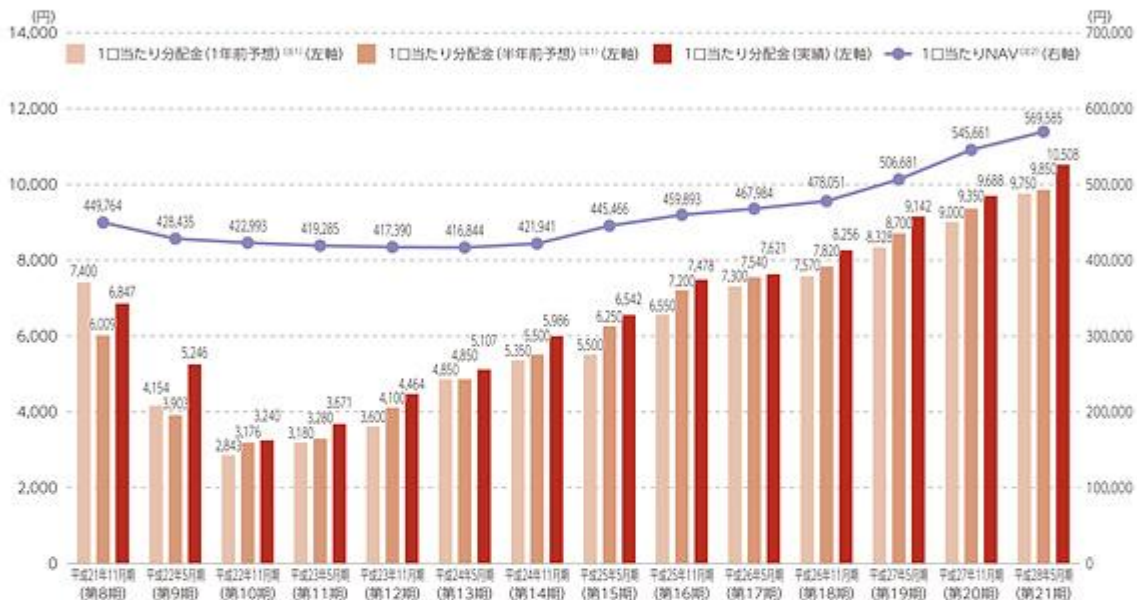


## 投資主価値向上の軌跡

継続的な投資主価値向上を実現しています。

### ● 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長

- ・ オフィスピル賃貸市況の低迷等、内部成長が厳しい環境下にあった時期を含め、スポンサー変更以降、外部成長に向けた毎期の物件取得及び現場主義の徹底による稼働率の維持・向上に向けた取り組みを継続しています。
- ・ こうした努力が結実し、1口当たり分配金は平成22年11月期(第10期)に底打ちした後、継続的な成長を実現しています。



外部成長

多様なソーシングルートを通じた着実な物件取得

内部成長

現場主義の徹底による稼働率の維持・向上 既存物件における賃料収入増加

財務基盤構築

リファイナンスによる資金調達コストの低減

(注1) 各期における1口当たり分配金(1年前予想)又は1口当たり分配金(半年前予想)は、それぞれ当該期の前々期又は前期の決算短信において公表した当該期の1口当たり分配金の予想金額です。

(注2) 1口当たりNAVの説明及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (6)厳選した物件取得による外部成長」をご参照下さい。

### ● 前期比賃料・共益費収入の増減推移



(注1) 前期取得物件が通期寄与したことによる賃料・共益費収入の対前期比増減分から前期売却物件の前期における賃料・共益費収入を控除した額

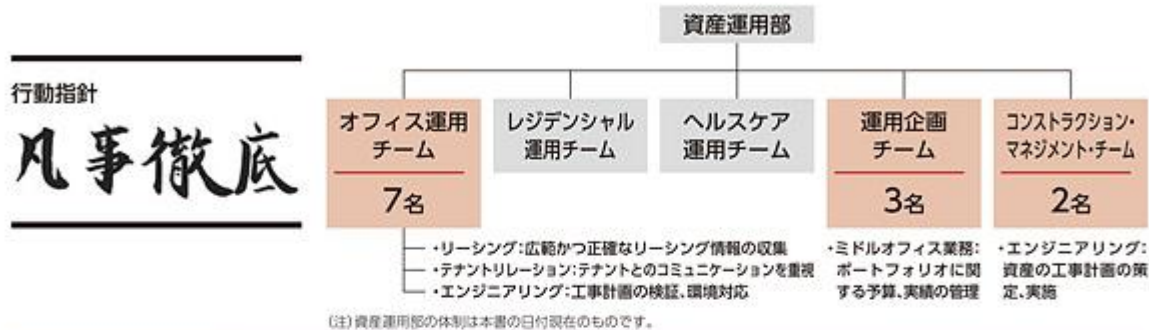
(注2) 当期取得物件による当期における賃料・共益費収入の増額分から当期売却物件による当期における賃料・共益費収入の減少分を控除した額

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (6)厳選した物件取得による外部成長」をご参照下さい。

質の高いポートフォリオによる内部成長の実現

## 規律ある運用体制と内部成長の実績

好調なオフィスマーケットを背景とし、「凡事徹底」を行動指針とする徹底した現場主義の下、継続的な内部成長を目指します。



オフィス運用チーム及び  
コンストラクション・  
マネジメント・チーム

本投資法人のポートフォリオを構成する物件全てに担当者を配置し、スペシャリスト集団によるポートフォリオ価値の最大化を目指しています。

オフィス運用チーム

コンストラクション・マネジメント・チーム

オフィス運用チーム

コンストラクション・マネジメント・チーム

宇田川博司  
アセット・マネジメント  
業務歴9年10ヶ月

牛久貴文  
アセット・マネジメント  
業務歴11年8ヶ月

石井宏太郎  
アセット・マネジメント  
業務歴10年1ヶ月

荒井純  
アセット・マネジメント  
業務歴10年1ヶ月

坂東剛  
アセット・マネジメント  
業務歴3年1ヶ月

上村千恵  
アセット・マネジメント  
業務歴9年11ヶ月

小島勇樹  
アセット・マネジメント  
業務歴3年7ヶ月

内藤滋義  
アセット・マネジメント  
業務歴15年2ヶ月

村山直樹  
アセット・マネジメント  
業務歴11ヶ月

(注) アセット・マネジメント業務歴は資産運用業務、アクイジション業務及びコンストラクション・マネジメント業務に携わった年数を記載しています(平成28年5月31日時点)。資産運用会社における勤務年数を示すものではありません。

### ● 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の増額

	契約更新 <sup>(注1)</sup> (千円/月)	テナント 新規入居 <sup>(注2)</sup> (千円/月)	合計 (千円/月)	賃料増額分(6ヶ月換算)の 賃料・共益費収入に 対する比率 <sup>(注3)</sup>	賃料増額分(6ヶ月換算)の 当期純利益に 対する比率 <sup>(注4)</sup>
平成27年5月期(第19期)	5,862	3,157	9,020	0.7%	1.5%
平成27年11月期(第20期)	7,938	6,438	14,376	1.0%	2.1%
平成28年5月期(第21期)	13,479	766	14,246	0.8%	1.8%

(注1)「契約更新」は、各期中に賃貸借契約が更新された部分につき、当該期末時点の月額賃料の合計額から更新前の月額賃料の合計額を差し引くことにより算出した月額賃料の純増額の合計を記載しています。

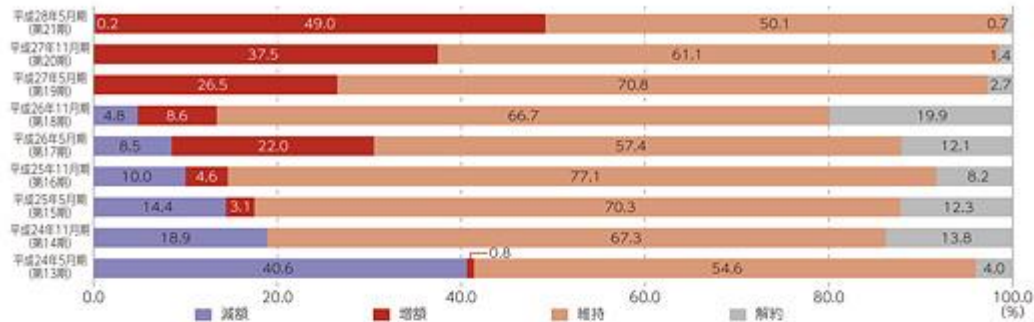
(注2)「テナント新規入居」は、各期中に新たなテナントと賃貸借契約が締結された部分につき、当該期末時点の月額賃料の合計額からその直前に入居していたテナントとの賃貸借契約における月額賃料の合計額を差し引くことにより算出した月額賃料の純増額の合計を記載しています。

(注3) 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の純増額の合計を6倍し、直前期における賃料・共益費収入で除して小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

(注4) 契約更新及びテナント新規入居による月額賃料の純増額の合計を6倍し、直前期における当期純利益で除して小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。



## ● 契約更新における増額・減額・維持・解約面積比率の推移



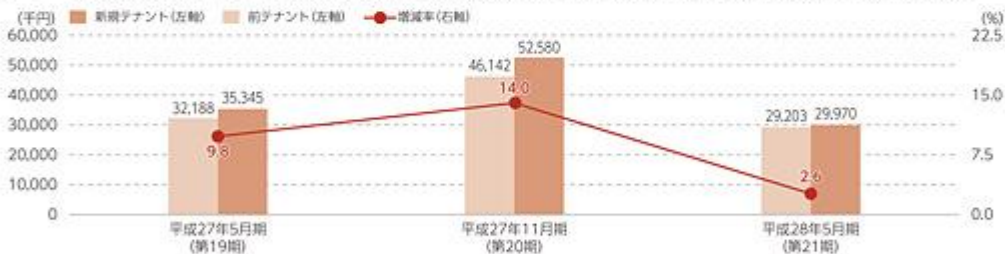
(注1) 各期において更新時期が到来し、更新の合意に至り又は解約となった各賃貸借契約に係る更新対象面積における減額、増額、維持、解約の内訳(賃貸面積ベース)を示しています。  
 (注2) 平成26年5月期(第17期)の増額のうち、14.1%は複数のサブリース契約のテナントがマスターリース契約に変更されたため増額となったものであり、7.9%はテナントとの交渉による増額です。

## ● 契約更新における賃料増減率の推移



(注1) 「増額率」及び「減額率」は、各期において更新時期が到来し、更新の合意に至った各賃貸借契約における更新前の契約賃料からの賃料増減幅・減額幅のそれぞれの単均平均値を小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 「増減率」は、更新の合意に至った各賃貸借契約における更新後の契約賃料の合計額を更新前の契約賃料の合計額で除して小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

## ● テナント新規入居における月額賃料増減額及び増減率(同区画従前賃料比)の推移



(注) 新規テナント、前テナント及び増減率の説明については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (7) 質の高いポートフォリオによる内部成長の実現」をご参照下さい。

## ● 平成28年5月期(第21期)以降の契約満了面積(賃貸面積ベース)



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の意義と成長戦略 (7) 質の高いポートフォリオによる内部成長の実現」をご参照下さい。



質の高いポートフォリオによる内部成長の実現

## 多様な内部成長戦略

多様な内部成長戦略を駆使してさらなる内部成長を目指します。

<p><b>物件ポテンシャルの引き出し</b></p> <p>将来の稼働率向上が見込める 低稼働物件を戦略的に取得し 短期間のうちに稼働率を向上させることで バリューアップを実現</p>	<p><b>新四curumuビル</b></p> <p>取得時稼働率 52.6% (平成25年9月12日時点)</p> <p>直近稼働率<sup>(注)</sup> 100.0%</p> <p>(注)平成28年5月末時点</p>	
<p><b>戦略的リニューアルによる価値向上</b></p> <p>通常の修繕のみならず、テナントの 利便性及び満足度向上に繋がる リニューアルを戦略的に実施</p>	<p><b>Daiwa赤坂ビル</b></p> <p>従来の繁華街を經由するエントランスに加え、オフィスワーカーや来訪者に落ち着いたビジネス環境を提供する新たなエントランスを設置。</p> <p>駅から徒歩1分とさらに至近となり、物件の利便性を向上させ、テナント満足度の向上、物件の稼働率の安定を実現。</p>	
<p><b>効果的なテナント誘致</b></p> <p>立地、面積、設備、既存テナント等 個々の物件が有する条件を勘案し テナントを誘致することで 物件の資産価値を向上</p>	<p><b>Daiwa銀座ビル</b></p> <p>銀座みゆき通りとコリドー街に面した立地に即した来客型テナントの誘致により、店舗間の相乗効果による顧客数増加を実現。</p>	<p>&lt;モンロワール&gt; 兵庫(特に神戸)及び大阪を中心に店舗展開している高級チョコレート店</p> 
<p><b>賃料増額の実現</b></p> <p>好調なオフィスマーケットを背景に 新規テナント候補のニーズを 的確に把握し交渉することで 賃料増額を実現</p>	<p>平成23年5月期(第11期)から平成28年5月期(第21期)の</p>  <p>Daiwa銀座ビル Daiwa南青山ビル Daiwa新橋510ビル Daiwa東池袋ビル Daiwa西新橋ビル E-スペースタワー Daiwa大崎3丁目ビル 新行curumuビル</p>	

**Daiwa  
恵比寿4丁目ビル**

取得時稼働率100.0%  
(取得4ヶ月後に退去予定の  
1棟貸テナント)  
(平成26年12月1日時点)

退去予定テナント  
退去後稼働率  
0.0%

直近稼働率<sup>(注)</sup>  
100.0%

(注)平成28年5月末時点

**リバーゲート**

取得時稼働率  
80.1%  
(平成27年6月2日時点)

直近稼働率<sup>(注)</sup>  
98.6%

(注)平成28年5月末時点

**新宿マインズタワー**

経年劣化に伴う更新に際し、単なるリプレイスではなく、省エネルギー化、BCP対策やCS向上など付加価値向上に繋がる施策を実施。

<個別熱源の導入>  
個別熱源の導入による省エネルギー化



<長周期地震対策工事>  
長周期地震対策を行うことによるBCP対策



<地下リニューアル>  
テナント満足度向上につながる地下及び店舗リニューアル

**新四curumuビル**

集客力のある来客型テナントを誘致、来店人数の増加により、物件認知度を向上。

<Caffice>  
SNSアプリのLINEを運営する企業による新形態カフェ



<LIME>  
新宿最大級のアクアリウム個室ダイニング

**Daiwa麻布台ビル**

物件が持つ特性(エリア、貸室形状)に即した認知度の高いテナントを誘致することで、物件の価値を向上。

<MITSUOKA麻布ショールーム / GALLERY麻布>  
ギャラリーも併設する新しいコンセプトのショールーム



間に、本投資法人の保有物件のうち下記26物件における新規テナントとの賃貸借契約で賃料増額を実現。

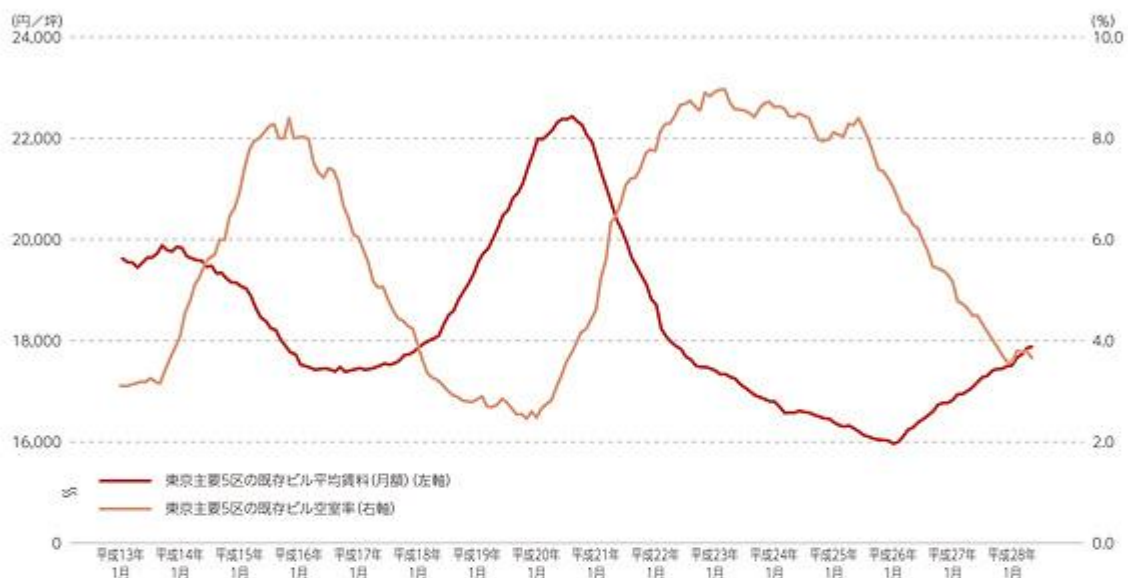




## オフィスマーケット動向

## 東京のオフィスビルの空室率・賃料動向

東京主要5区のオフィスビル賃貸市場は、空室率は低下傾向にあり、オフィス賃料も小幅ながらも徐々に上昇を始めており、オフィスビル全体の賃貸市場が改善傾向にあると考えています。

● 東京主要5区の既存ビル<sup>(注1)</sup>平均賃料(月額)と空室率

出所:三鬼商事株式会社のデータに基づき、資産運用会社作成

(注1) 既存ビルとは、三鬼商事株式会社が公表しているオフィスビル市場や地域別オフィスデータ上で用いられている概念であり、過去13ヶ月以内に竣工した賃貸事務所ビルを指します。

(注2) 東京主要5区の既存ビル平均賃料(月額)及び空室率は、三鬼商事株式会社が公表している平均賃料及び空室率です。

## ● 東京23区オフィスの需給バランス推移

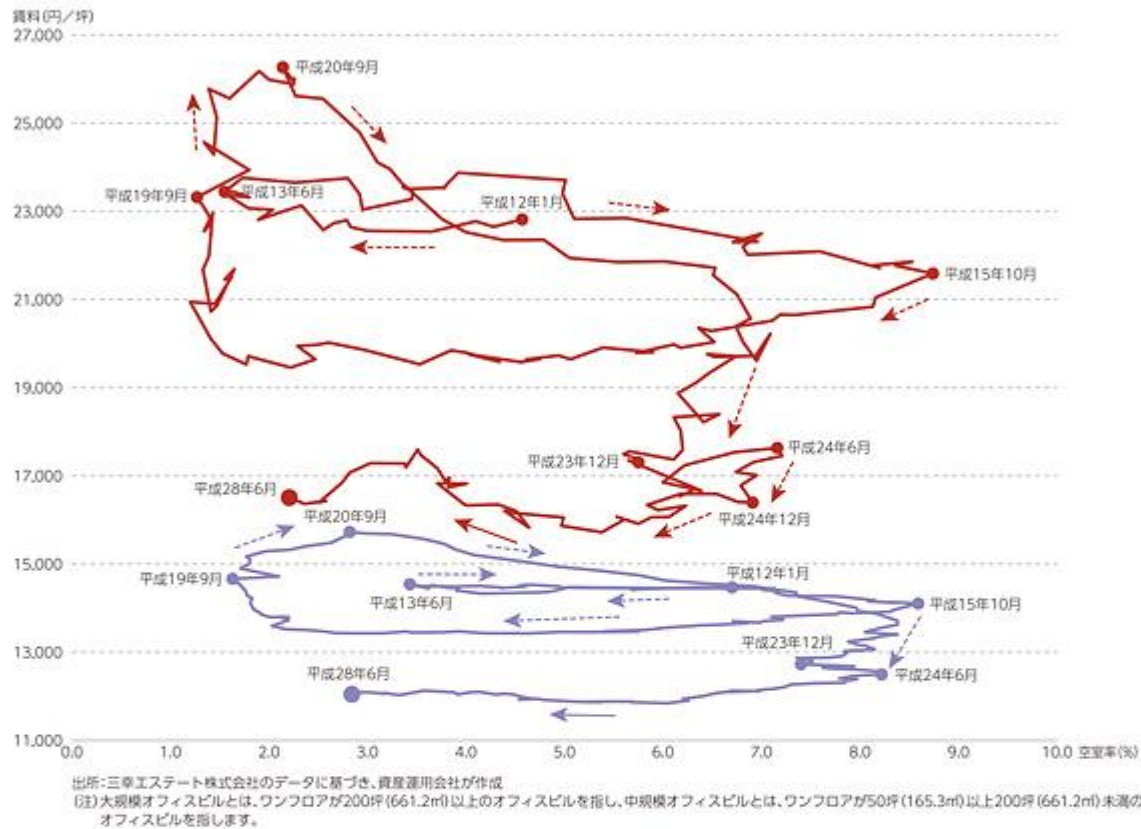


出所:シービーアールイー株式会社 オフィスマーケット中間予測(2016~2020年)に基づき、資産運用会社作成

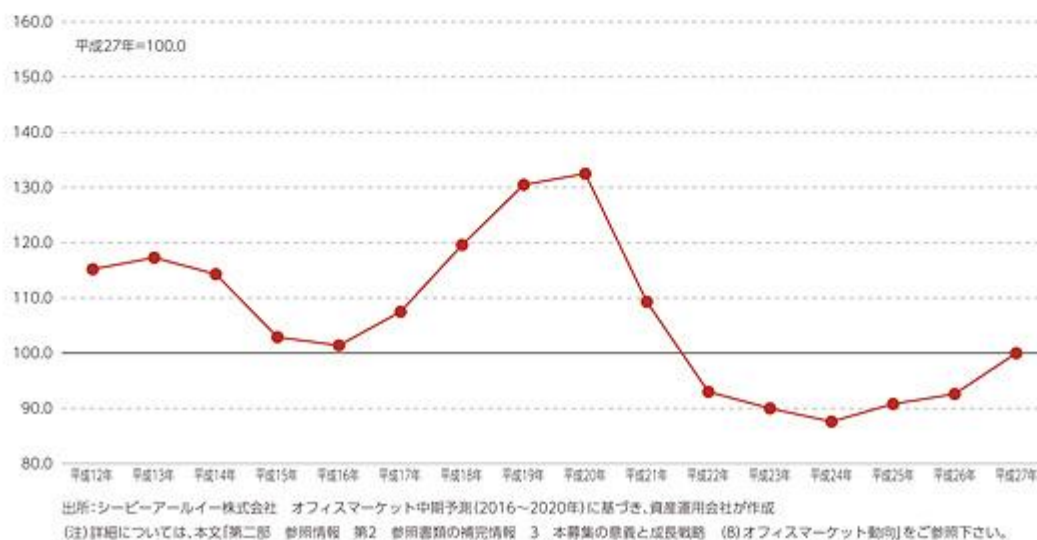
(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 本募集の意義と成長戦略 (B) オフィスマーケット動向」をご参照下さい。

## ● 東京主要5区オフィスの賃料と空室率の動向

・赤のラインは東京主要5区の大規模オフィスビル、青のラインは東京主要5区の中規模オフィスビルも含めたオフィスビル全体の推移を示しています。過去の推移を見ると、空室率が一定程度低下した場合には賃料が増加に転じ、空室率の増加に伴い賃料が減少する傾向が見られます。



## ● 東京23区オフィスの成約賃料指数(共益費含む成約賃料単価)の推移

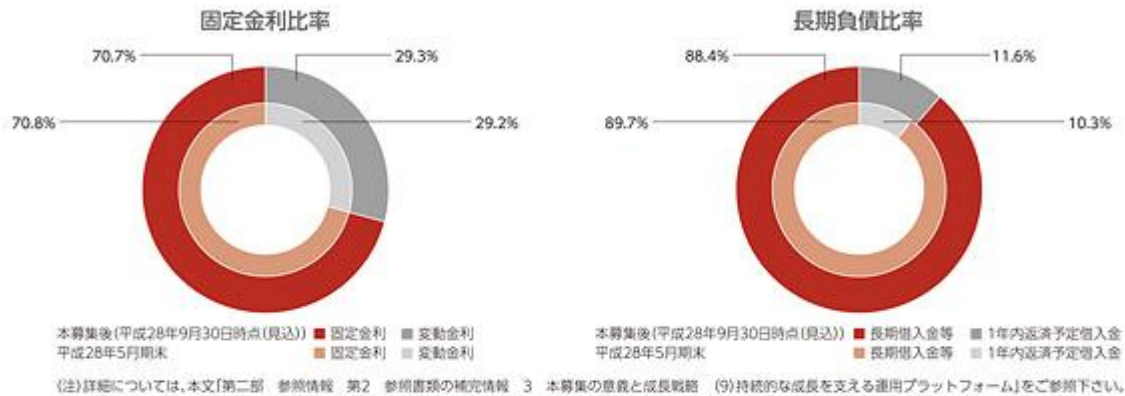


持続的な成長を支える運用プラットフォーム

## 財務運営状況

借入先の多様化、調達年限の長期化、返済スケジュールの分散化を進め、財務の安定性向上を図ります。

### ● 固定金利比率と長期負債比率



### ● 有利子負債比率(LTV)の推移



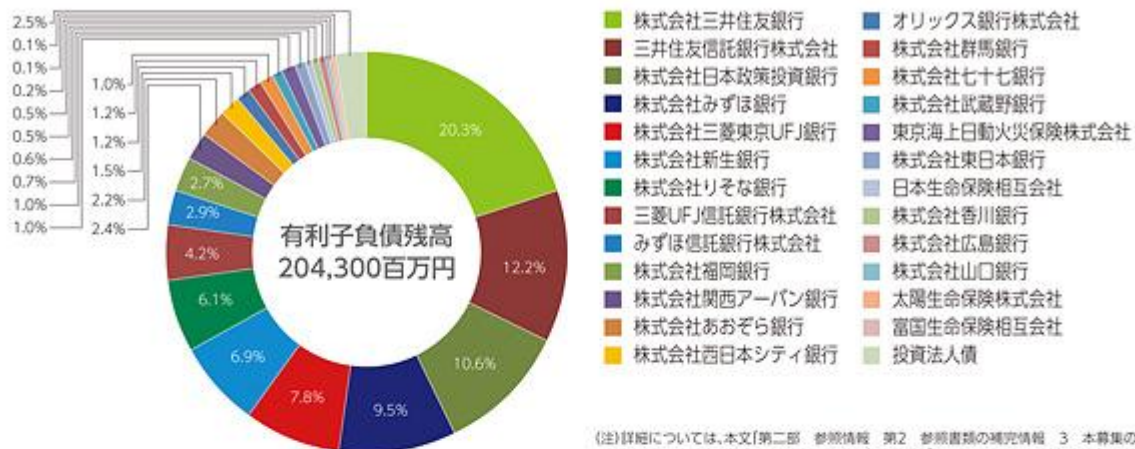
### ● 負債コストの推移





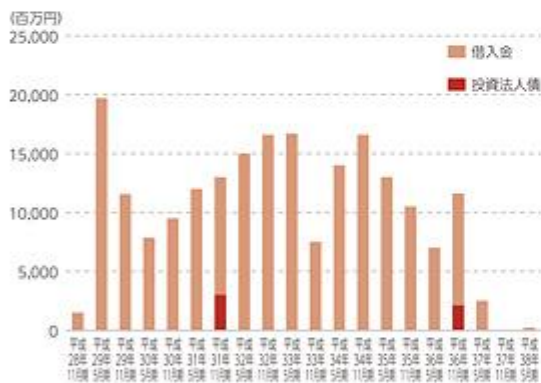
## ● 有利子負債残高の分散状況

・ 3大メガバンクをはじめ、信託銀行、地方銀行、生損保等、全25社に及び多様な金融機関及び投資法人債を含むフォーメーション(平成28年9月30日時点(見込))。



(注)詳細については、本文[第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 本募集の募集と成長戦略 (9)持続的な成長を支える運用プラットフォーム]をご参照下さい。

## ● 有利子負債の返済(償還)スケジュール (平成28年5月期末(第21期末)時点)



## ● 有利子負債の調達年限の推移 (平成28年5月期末(第21期末)時点)



## ● 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

**AA-** (長期発行体格付)  
格付の見通し: 安定的

株式会社格付投資情報センター (R&I)

**A+** (発行体格付)  
格付の方向性: 安定的

(注1)本書の日付現在。

(注2)本募集の対象である本投資口に付与された又は付与される予定の信用格付ではありません。

持続的な成長を支える運用プラットフォーム

## サステナビリティへの取り組み

持続的な成長を図るため、サステナビリティへの取り組みを行っています。

### ● GRESB<sup>(注)</sup>において4年連続となる“Green Star(グリーン・スター)”の評価を取得

・資産運用会社は、本投資法人を対象として、平成24年、平成25年、平成26年及び平成27年の「グローバル リアルエステート サステナビリティ ベンチマーク調査」(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey)に参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でサステナビリティに関する高い評価を受け、4年連続で、4つにランク分けされる評価のうち最高位のカテゴリーである“Green Star(グリーン・スター)”の評価を獲得しました。資産運用会社では、引き続きサステナビリティ・パフォーマンス向上への取り組みに努めます。

(注)GRESBは、欧州の主要年金基金を中心とした機関投資家等で構成された民間主導の国際的な組織であり、不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンス分析を行うことを目的としています。



### ● CASBEE不動産評価認証制度においてAランク取得

物件名	所在地	評価ランク
グラスシティ渋谷	東京都渋谷区南平台町16番28号	Aランク
新宿マインズタワー	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号	Aランク



・グラスシティ渋谷及び新宿マインズタワーは、CASBEE-不動産(2013年版)及びCASBEE-不動産(2014年版)認証制度において、「Aランク」を取得しました。

(注)CASBEE建築環境総合性能評価認証制度は、平成13年に国土交通省主導のもと、オフィスビルなどの建物を対象に、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境品質・性能の高い不動産を総合的に認識・評価することを目的に創設された制度です。

### ● 新宿マインズタワーDBJ Green Building認証の評価向上

新宿マインズタワーは、平成27年度の株式会社日本政策投資銀行(DBJ)によるDBJ Green Building認証において、定期モニタリングに係る評価替えにより、従来の3つ星(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)から、4つ星(極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)に評価が1ランク向上しました。

今回のモニタリングでは、

- ①グリーンリース<sup>(注)</sup>の活用による省エネ施策の推進
- ②新宿ミナミルミへの継続参加(周辺地域への配慮・貢献)の2点で高い評価を得ています。

(注)グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協力し、省エネ対応等、環境負荷の低減に取り組むために、賃貸借契約書や覚書等の中で、双方の責任と義務・負担を明確化し、その取り決め内容を実践することで、光熱費削減等の恩恵を双方が受けることが出来るスキームです。

新宿マインズタワー



ランク	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
ラベル	DBJ Green Building 2015
呼称	4つ星 / four starts

### ● SMBCサステナブル ビルディング評価融資に基づく評価取得物件

Daiwa銀座ビル及びE・スペースタワーはSMBCサステナブルビルディング評価融資に基づく評価取得物件(ゴールド/シルバー)に選ばれました。SMBCサステナブルビルディング評価融資は、株式会社三井住友銀行とCSRデザイン&ランドスケープ株式会社が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングについて、エネルギー、水、マテリアル等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震、BCP・BCM等のリスク管理への取り組み及びそれらを推進するサステナブル経営の方針と実践等を評価する融資商品です。環境性能が高く、震災等のリスク対策を講じたサステナブルなビルディングの普及を金融の立場から支援し、安全かつ環境に配慮した社会の実現に貢献することが意図されています。

Daiwa銀座ビル



E・スペースタワー





## ● BELS評価取得物件

- ・ Daiwa神保町ビル、大和茅場町ビル及び新四curumuビルは、平成28年3月3日付で建築物省エネルギー性能表示制度 (Building Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」といいます。) の評価として、それぞれ3つ星、2つ星、1つ星を新規に取得しました。
- ・ 国土交通省では、非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上及び不動産市場等における適切な情報提供に資するため、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」を定めています。BELSはこのガイドラインに基づき、平成26年4月25日に開始された制度であり、新築・既存の別を問わず非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示制度です。評価は5段階の省エネルギー性能ラベリング(★～★★★)で表示されます。



Daiwa神保町ビル



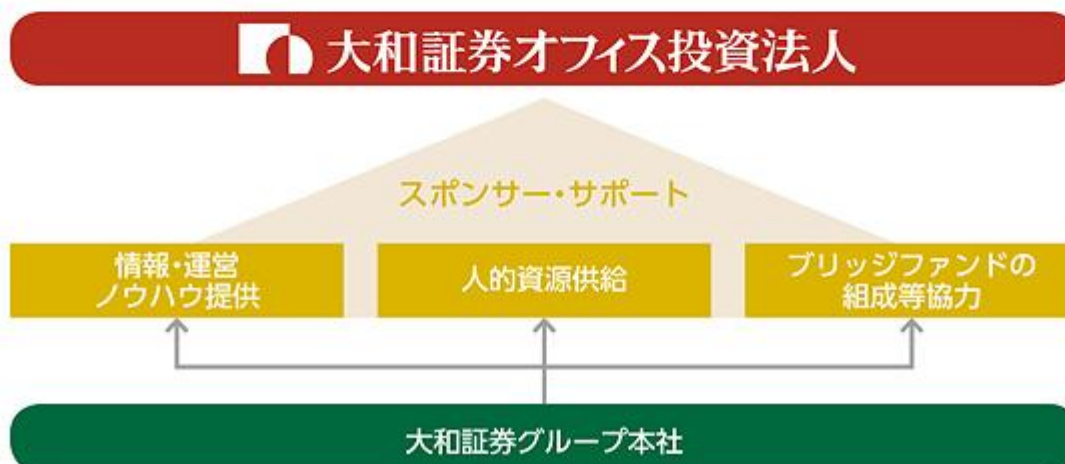
大和茅場町ビル



新四curumuビル

## 力強いスポンサー・サポート

本投資法人はスポンサー・サポートを活用して持続的な成長を図ります。





## ● 本募集後のポートフォリオ一覧

物件名称	所在地	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	構造/階数 (注3)	竣工年月	大規模修繕実施年	取得(予定)価格 (百万円) 比率(%)		期末算定価格(百万円) (注4)	所有形態		PML (%)
						土地	建物				
<b>東京主要5区(注1)</b>											
① Daiwa銀座ビル	東京都中央区銀座	8,175.26	SRC B3/12F	昭和38年 7月	平成15年	14,100	3.0	16,300	所有権・賃借権	所有権	4.53
② Daiwa銀座アネックス	東京都中央区銀座	2,032.11	SRC B3/8F	昭和47年 8月	平成15年	3,050	0.7	3,440	所有権	所有権	3.97
③ Daiwa芝浦ビル	東京都港区芝浦	9,619.67	SRC B1/12F	昭和62年10月		8,265	1.8	7,520	所有権	所有権	3.82
④ Daiwa南青山ビル	東京都港区南青山	2,715.54	S-SRC B2/5F	平成 2年 9月		4,550	1.0	4,360	所有権	所有権	9.19
⑤ DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町	3,657.43	SRC 8F	昭和60年 6月		3,190	0.7	3,340	所有権	所有権	7.14
⑥ DaiwaA浜松町ビル	東京都港区浜松町	3,663.38	SRC B2/10F	平成 5年 7月		2,865	0.6	3,320	所有権	区分所有権	3.79
⑦ Daiwa神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前	2,198.61	RC B1/4F	平成 9年12月		2,800	0.6	2,290	所有権	所有権	13.33
⑧ Daiwa芝大門ビル	東京都港区芝大門	2,386.48	SRC-RC B1/7F	平成 8年11月		2,578	0.6	2,900	所有権	所有権	3.72
⑨ Daiwa三崎町ビル	東京都千代田区三崎町	2,137.53	S 8F	平成 8年 7月		2,346	0.5	2,680	所有権	所有権	4.24
⑩ Daiwa新橋510ビル	東京都港区新橋	2,641.56	SRC B1/8F	昭和49年 4月	平成18年	2,080	0.4	2,430	所有権	所有権	5.51
⑪ Daiwa築地駅前ビル	東京都中央区築地	2,659.59	SRC 10F	平成 8年 1月		1,560	0.3	1,590	所有権	所有権	4.23
⑫ Daiwa築地ビル	東京都中央区築地	1,487.82	SRC B1/7F	平成 2年 1月		1,240	0.3	1,390	所有権	所有権	4.98
⑬ Daiwa月島ビル	東京都中央区月島	8,426.85	S 5F	平成 8年 7月		7,840	1.7	9,170	所有権	所有権	4.87
⑭ Daiwa日本橋堀留町ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2,850.81	SRC B2/7F	平成 5年 4月		2,520	0.5	2,510	所有権	所有権	4.68
⑮ Daiwa麻布台ビル	東京都港区麻布台	1,697.88	SRC B2/9F	昭和59年 4月		1,600	0.3	1,830	所有権	所有権	6.64
⑯ Daiwa京橋ビル	東京都中央区八丁堀	3,265.83	SRC B1/8F	昭和49年10月	平成17年	3,460	0.7	3,270	所有権	区分所有(100%)	4.51
⑰ Daiwa麹町4丁目ビル	東京都千代田区麹町	2,690.90	SRC B2/9F	昭和62年10月		2,910	0.6	2,690	所有権	区分所有(100%)	6.19
⑱ Daiwa御成門ビル	東京都港区新橋	11,614.92	SRC 9F	昭和48年 4月	平成15年	13,860	3.0	13,100	所有権	区分所有(100%)	3.89
⑲ 新宿マインズタワー(注5)	東京都渋谷区代々木	45,543.97	S-SRC B3/34F	平成 7年 9月		133,800	28.6	119,000	所有権(共有)	所有権(共有)	2.03
⑳ SHIBUYA EDGE	東京都渋谷区千田川町	2,480.65	RC B1/9F	平成18年 8月		5,900	1.3	4,750	所有権	所有権	1.56
㉑ Daiwa小伝馬町ビル	東京都中央区日本橋小伝馬町	2,379.31	SRC 8F	昭和60年 3月		2,460	0.5	2,110	所有権・賃借権	所有権	4.19
㉒ Daiwa神保町ビル	東京都千代田区神田神保町	3,164.26	S B1/8F	平成 9年 3月		4,150	0.9	3,340	所有権	所有権	5.05
㉓ Daiwa西新橋ビル	東京都港区西新橋	4,815.84	SRC B1/10F	平成 5年 7月		5,000	1.1	5,510	所有権	所有権	3.76
㉔ 大和茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町	5,899.11	S-SRC B1/8F	平成22年 4月		5,600	1.2	7,570	所有権	所有権	4.50
㉕ Daiwa神保町3丁目ビル	東京都千代田区神田神保町	2,889.34	S 9F	平成22年 2月		3,550	0.8	4,500	所有権	所有権	5.33
㉖ E-スペースタワー	東京都渋谷区円山町	13,960.87	S-SRC B1/15F	平成14年10月		24,000	5.1	32,500	所有権	所有権	3.11
㉗ Daiwa日本橋本石町ビル	東京都中央区日本橋本石町	2,143.08	S 8F	平成22年 5月		1,721	0.4	2,190	所有権	所有権	3.80
㉘ 新四curumuビル	東京都新宿区新宿	6,751.31	S-SRC B2/11F	平成24年 1月		9,650	2.1	12,600	敷地権	区分所有(100%)	4.44
㉙ Daiwa赤坂ビル	東京都港区赤坂	8,739.17	SRC B2/7F	平成 2年 9月		9,200	2.0	12,500	所有権	所有権	7.14
㊀ Daiwa渋谷宮益坂ビル	東京都渋谷区宮益	6,327.95	S B1/12F	昭和63年12月		7,000	1.5	8,580	所有権	所有権	5.64
㊁ 麻布グリーンテラス	東京都港区南麻布	13,234.39	S-RC B1/6F	平成21年 9月		14,000	3.0	15,700	所有権	所有権	2.67
㊂ Daiwa恵比寿4丁目ビル	東京都渋谷区恵比寿	2,885.64	SRC B1/9F	平成 9年12月		4,135	0.9	5,300	所有権	所有権	2.44
㊃ ラクス東新宿	東京都新宿区大久保	7,498.33	S 10F	平成22年 8月		8,450	1.8	10,100	所有権	区分所有(100%)	4.46
㊄ コンセプト青山	東京都渋谷区神宮前	4,421.79	S-RC B1/7F	平成13年11月		9,800	2.1	11,400	所有権	所有権	4.42
㊅ 神泉プレイス	東京都渋谷区神泉町	2,811.35	RC B1/9F	平成13年 9月		4,800	1.0	6,150	所有権	所有権	6.21
㊆ グラスシティ渋谷	東京都渋谷区南平町	8,566.73	S-SRC B1/11F	平成16年 2月		16,000	3.4	17,500	所有権	所有権	1.61
㊇ リバーゲート	東京都中央区日本橋箱崎町	32,063.06	S-SRC RC B2/20F	平成 6年 2月		28,000	6.0	29,900	所有権	所有権	1.76
㊈ Daiwa八丁堀駅前ビル	東京都中央区八丁堀	2,622.42	S-SRC B1/10F	平成18年 2月		2,871	0.6	3,130	所有権	所有権	5.89
㊉ Daiwa八丁堀駅前ビル西側	東京都中央区八丁堀	1,723.15	SRC B1/9F	平成 8年 2月		1,647	0.4	1,750	所有権	所有権	7.03
㊀ 日廣ビル	東京都新宿区西新宿	6,967.61	SRC-RC S B2/11F	平成 3年 8月		13,710	2.9	14,400	所有権	所有権	4.32
㊁ キリン日本橋ビル	東京都中央区日本橋小橋町	5,630.17	S-SRC 7F	平成11年 2月		8,180	1.7	8,220	所有権	所有権	5.76
㊂ 平和東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋	5,015.88	S 7F	平成20年 3月		6,370	1.4	6,450	所有権	所有権	4.37
㊃ スクエア代官山ビル	東京都渋谷区代官山町	1,588.35	S 6F	平成13年 3月		2,280	0.5	2,420	所有権	所有権	6.21
㊄ 新宿ウエストビル	東京都新宿区西新宿	1,196.89	RC 4F	平成元年 3月		942	0.2	1,140	所有権	所有権	8.28
小計		275,242.79				414,030	88.5	432,840			
<b>首都圏(注1)</b>											
㊅ Daiwa東池袋ビル	東京都豊島区東池袋	4,461.47	SRC-S B1/9F	平成 5年 6月		2,958	0.6	3,580	所有権	所有権	3.55
㊆ Daiwa品川Northビル	東京都品川区北品川	6,548.17	SRC B1/11F	平成 3年 7月		7,710	1.6	5,870	所有権	所有権	7.19
㊇ Daiwa大崎3丁目ビル	東京都品川区大崎	1,786.06	S-RC B1/6F	平成19年 9月		1,650	0.4	2,270	所有権	所有権	6.14
㊈ Daiwa上大岡ビル	神奈川県横浜市港南区上大岡西	2,630.30	S-SRC B3/7F	平成23年 5月		2,000	0.4	2,470	所有権	所有権	6.29
㊉ インテグラルタワー	東京都杉並区上板	17,778.14	S-SRC B2/18F	平成 5年 6月		15,220	3.3	18,100	所有権	所有権	1.18
㊀ 目黒プレイスタワー	東京都目黒区目黒	3,519.50	S-SRC B2/14F	平成21年 7月		5,600	1.2	6,290	所有権	所有権	1.68
㊁ 荏原TMビル	東京都杉並区荏原	3,849.63	SRC B1/7F	平成 2年11月		3,800	0.8	4,230	所有権	区分所有(100%)	6.41
小計		40,573.27				38,938	8.3	42,810			
<b>地方主要都市(注1)</b>											
㊂ Daiwa名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南	7,461.90	S 12F	平成19年12月		5,300	1.1	7,320	所有権	所有権	10.31
㊃ 北浜グランドビル	大阪府大阪市中央区浪路町	13,517.62	S-SRC B1/16F	平成20年 2月		9,481	2.0	11,300	所有権	所有権	3.48
小計		20,979.52				14,781	3.2	18,620			
合計		336,795.58				467,749	100.0	494,270			

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京都(東京主要5区を除きます)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大塚(大塚市)、京都市及び兵庫県、名古屋市(愛知県)、三重県及び岐阜県)並びに地方自治法に定める政令指定都市及び中核市をいいます。

(注4) 賃貸可能面積は、平成28年5月31日現在のものを記載しています。

(注5) 構造の記号は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

(注6) 期末算定価格は、「平和東日本橋ビル」は平成28年4月30日時点、「スクエア代官山ビル」は平成28年6月1日時点、「新宿ウエストビル」及び「目黒TMビル」は平成28年7月1日時点、その他の物件は平成28年5月期末(第21期末)を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 「新宿マインズタワー」の本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。上記表中の賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の7分の6に相当する面積を記載しています。

● 投資口価格等の推移<sup>(注2)</sup>

平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年 平成24年 平成25年 平成26年 平成27年 平成28年  
11月期末 5月期末 11月期末 5月期末 11月期末 5月期末 11月期末 5月期末 11月期末 5月期末 11月期末 5月期末 11月期末 5月期末

(注1) 株式会社QUICK提供情報に基づき、資産運用会社が作成

(注2) 平成17年10月19日から平成28年7月7日まで記載しています。

(注3) 平成17年10月19日における東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値[458,000円]に換算しています。

## ● オフリングスケジュール

発行価格等の決定期間の初日(平成28年7月26日(火))に発行価格等が決定された場合、以下のスケジュールとなります。

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

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成28年7月25日(月)から、最長で平成28年7月26日(火)まで、最長で平成28年7月29日(金)までを予定しています。

(注2) 発行価格等の決定期間は、平成28年7月26日(火)から平成28年7月29日(金)までを予定しておりますが、上表は発行価格等決定日が平成28年7月26日(火)の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が平成28年7月26日(火)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平成28年7月27日(水)の場合、申込期間は「平成28年7月28日(木)から平成28年7月29日(金)まで」、払込期日は「平成28年8月3日(水)」、受渡期日は「平成28年8月4日(木)」

③ 発行価格等決定日が平成28年7月28日(木)の場合、申込期間は「平成28年7月29日(金)から平成28年8月1日(月)まで」、払込期日は「平成28年8月4日(木)」、受渡期日は「平成28年8月5日(金)」

④ 発行価格等決定日が平成28年7月29日(金)の場合、申込期間は「平成28年8月1日(月)から平成28年8月2日(火)まで」、払込期日は「平成28年8月5日(金)」、受渡期日は「平成28年8月8日(月)」

となりますので、ご注意ください。

## 大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

大和  
証券  
オフィス  
投資法人

Printed by PRONEXUS INC.