

【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】	2020年1月6日
【発行者名】	ジャパンエクセレント投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 小川 秀彦
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山一丁目15番9号
【事務連絡者氏名】	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部長 堀川 主計
【電話番号】	03 - 5412 - 7911（代表）
【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】	ジャパンエクセレント投資法人
【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 7,117,661,000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 735,532,200円 （注1）発行価額の総額は、2019年12月13日（金）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。 （注2）売出価額の総額は、2019年12月13日（金）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資口4,300口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
安定操作に関する事項	1．今回の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(引受人の買取引受けによる一般募集)】

(1)【投資法人の名称】

ジャパンエクセレント投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文では、Japan Excellent, Inc.と表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき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ができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「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】

43,000口

(注1)2020年1月6日(月)開催の本投資法人の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」といいます。)においては、発行投資口数43,000口のうち一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されることがあります。上記の発行数(募集内国投資証券の発行数)は、本書の日付現在における、日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)に係る投資口数(以下「国内販売口数」といいます。)の上限数(一般募集における発行投資口の全口数)であり、海外販売に係る投資口数(以下「海外販売口数」といいます。)は未定です。

なお、国内販売口数(発行数)及び海外販売口数は、一般募集(海外販売を含みます。)の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「(5)発行価格(注2)」に定義します。以下同じです。)に決定します。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集(販売)される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 (2)本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(注2)一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である日鉄興和不動産株式会社から4,300口を上限として借り入れる予定の本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照ください。

(注3)オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、本投資法人より、4,300口を上限として、本第三者割当(以下に定義します。)による追加発行投資口の割当を受ける選択権(以下「グリーンシュエーション」といいます。また、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口4,300口の第三者割当による投資口の追加発行を、以下「本第三者割当」といいます。)を、2020年2月7日(金)を行使期限として、付与される予定です。

(注4)みずほ証券株式会社は、同じく借入投資口の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日からグリーンシュエーションの行使期限までの期間(以下「シンジケートカバー取引期間」()といいます。)、オーバーアロットメントによる売出しに係

る口数を上限に、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)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。)を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、みずほ証券株式会社は、発行価格等決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資口について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資口の一部又は全部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

()シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、

「2020年1月18日(土)から2020年2月7日(金)までの間」

発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、

「2020年1月21日(火)から2020年2月7日(金)までの間」

発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、

「2020年1月22日(水)から2020年2月7日(金)までの間」

発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、

「2020年1月23日(木)から2020年2月7日(金)までの間」

となります。

(注5)みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資口のうち借入投資口の返還に充当する投資口数の合計数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使して本第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口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、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、みずほ証券株式会社に対するグリーンシューオプションの付与は行われず、同社は、本第三者割当に係る割当てに応じた申込みを行わないため失権し、本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(4)【発行価額の総額】

7,117,661,000円

(注)後記「(13)引受け等の概要(注2)」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13)引受け等の概要」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、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所の終値を基準として、本書の日付現在における国内販売口数の上限数(一般募集における発行投資口の全口数)に基づき算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1)発行価格等決定日における東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、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円未満端数切り捨て)を仮条件とします。

(注2)上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、2020年1月15日(水)から2020年1月20日(月)までのいずれかの日に一般募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します(以下この日を「発行価格等決定日」といいます。)。なお、発行価格等決定日に発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、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(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額、並びに海外販売に係る発行価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日

付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(ホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>) (以下併せて「新聞等」といいます。)で公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項が交付され、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(注2)」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年1月16日(木)から2020年1月17日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間(ブックビルディング期間)は、最長で2020年1月10日(金)から2020年1月20日(月)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2020年1月15日(水)から2020年1月20日(月)までを予定しています。従って、申込期間は、

発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、上記のとおり

発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、

「2020年1月17日(金)から2020年1月20日(月)までの間」

発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、

「2020年1月20日(月)から2020年1月21日(火)までの間」

発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、

「2020年1月21日(火)から2020年1月22日(水)までの間」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所

(1 1) 【払込期日】

2020年1月21日(火)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間(ブックビルディング期間)は、最長で2020年1月10日(金)から2020年1月20日(月)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2020年1月15日(水)から2020年1月20日(月)までのいずれかの日を予定しています。従って、払込期日は、

発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、上記のとおり

発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、「2020年1月22日(水)」

発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、「2020年1月23日(木)」

発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、「2020年1月24日(金)」

となりますのでご注意ください。

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 本店

東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(1 3) 【引受け等の概要】

本投資法人及びその資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社は、発行価格等決定日に以下に記載する引受人を代表するみずほ証券株式会社との間で新投資口引受契約を締結します。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋二丁目3番10号	
合計		43,000口

(注1) みずほ証券株式会社を、以下「主幹事証券会社」という場合があります。

(注2) 上記引受人は、発行価格等決定日に決定される引受価額(発行価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額(発行価額)の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

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

(注3) 引受投資口数、引受投資口数の合計(発行数)及び引受けの条件は、発行価格等決定日に決定する予定です。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、本書の日付現在における国内販売口数の上限数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(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

(15)【手取金の使途】

国内販売における手取金(7,117,661,000円)については、国内販売と同日付をもって決議された海外販売における手取金(未定)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 新規取得資産の概要」に記載の「BIZCORE赤坂見附」の取得資金として借り入れた借入金全額(元本総額40億円)の返済資金、「BIZCORE赤坂見附」及び「仙信ビル」の取得資金の一部として拠出するため減少した手元資金、並びに取得予定資産(注1)である「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」(注2)の取得資金の一部に充当します。

なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(711,766,100円)は、手元資金とし、将来の特定資産(注3)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 2019年12月期取得済資産である「BIZCORE赤坂見附」及び「仙信ビル」並びに取得予定資産である「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」については、「2019年12月期取得済資産」及び「取得予定資産」の定義と共に、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 新規取得資産の概要」をご参照ください。

(注2) 本書において、取得予定資産である「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」を併せて「グランフロント大阪」と総称することがあります。以下同じです。

(注3) 特定資産とは、投信法第2条第1項における意味を有します。

(注4) 上記の手取金は、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

申込みの方法等

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、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。従って、受渡期日は、

(イ) 発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、「2020年1月22日(水)」

(ロ) 発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、「2020年1月23日(木)」

(ハ) 発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、「2020年1月24日(金)」

(ニ) 発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、「2020年1月27日(月)」

となりますのでご注意ください。

本投資口は、東京証券取引所への追加上場日(払込期日の翌営業日)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(引受人の買取引受けによる一般募集) (1)投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2)内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

4,300口

(注1)上記売出数は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。オーバーアロットメントによる売出しの口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、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もあります。

(注2)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、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である日鉄興和不動産株式会社より4,300口を上限として借り入れる予定の本投資口です。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (3)発行数(注2)ないし(注5)」をご参照ください。

(4)【売出価額の総額】

735,532,200円

(注)売出価額の総額は、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注)売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (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】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2020年1月16日(木)から2020年1月17日(金)まで

(注)上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (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】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2020年1月22日(水)

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他申込みの方法等」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

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

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】

（前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」及び「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。） 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）」の各「(16) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

（1）売却・追加発行等の制限

本投資法人の投資主である日鉄興和不動産株式会社及び第一生命保険株式会社は、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、一般募集における払込期日の6ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、それぞれが本書の日付現在において保有する本投資口（71,560口及び20,660口）について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、日鉄興和不動産株式会社についてはオーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。

本投資法人は、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社と共に、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、一般募集の払込期日の3ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、本第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨、合意しています。

（2）本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数43,000口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は、次のとおりです。

当該特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

海外販売に係る発行数（海外販売口数）

未定

（注）上記の発行数は、海外販売口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

海外販売に係る発行価格

未定

- (注1) 発行価格等決定日の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)を仮条件として需要状況等を勘案した上で、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(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。
- (注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

海外販売に係る発行価額の総額

未定

引受人の名称

前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(13) 引受け等の概要」に記載の引受人

募集をする地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)

海外販売に係る発行年月日(払込期日)

2020年1月21日(火)

- (注) 海外販売に係る発行年月日(払込期日)は、前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

安定操作に関する事項

- (イ) 今回の募集に伴い、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(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)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。
- (ロ) 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、東京証券取引所です。

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参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第26期（自2019年1月1日 至2019年6月30日） 2019年9月20日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年9月20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は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の各項目についてそれぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の提出日である2020年1月6日(以下「本書の日付」といいます。) 現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の概況

(1) 本投資法人の概要と特徴

本投資法人の概要

本投資法人は、中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行っており、2006年6月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、これまで主としてオフィスビルの用に供される物件への投資運用を行っており、今後も引き続き、質・量両面での充実を図りながら、東京圏(注)のオフィスビルを中心とした競争力の高いポートフォリオの構築を目指します。

(注) 本書において、「東京圏」とは、東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します。以下同じです。

<用途別の投資方針>

用途別投資比率に関しては、原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産関連資産をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産関連資産等を10%以下とする方針です。

用途(注1)	ポートフォリオに占める投資比率(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

(注1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとし、

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人の保有する不動産関連資産に係る用途別投資比率が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

< 投資対象地域別の投資方針 >

本投資法人は、規約に従い、その投資対象地域を、東京圏並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市としており、また、資産運用ガイドライン（注）においてより詳細な選別基準を設定し、その投資対象地域は下表のとおりです。特に、下表のエリア、エリア及びエリアを併せて「コアエリア」とし、コアエリアへの投資比率にウエイトを置くことにより、オフィス中心型かつ東京都心6区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。

（注）ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約に従い、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その内規として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。資産運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の上記諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、変更されることがあります。

< 投資対象地域 >

投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率（注3）
コアエリア		80%以上
エリア	東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）（注1）	コアエリアの50%以上
エリア	大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）（注2）	コアエリアの50%以下
エリア	エリアを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）	コアエリアの50%以下
エリア	エリアを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

（注1）本書において、「都心6区」ということがあります。

（注2）「大阪市中心部」とは大阪駅（JR）、大阪梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄）、梅田駅（Osaka Metro）、淀屋橋駅（Osaka Metro）、本町駅（Osaka Metro）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「名古屋市中心部」とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、「福岡市中心部」とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

（注3）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件に係る諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産に係る投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

本投資法人の特徴

(イ) スポンサー企業の総合力を結集・活用

本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業と金融に強みを持つスポンサー企業（注）の総合力を結集し、これを活用して収益の安定と成長を追求することにより、投資主価値の最大化を目指します。

本資産運用会社は、スポンサー企業より出資を受けるとともに、スポンサー企業の業務・ノウハウ等に応じて様々なバックアップを受ける体制となっています。かかるバックアップ体制には、上記の出資の他、本資産運用会社への人材供給、スポンサー企業との協働又は関係活用による物件の取得・譲渡、パイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供、金融系スポンサー企業のノウハウを活用したファイナンス並びに、経済・金利・為替動向等のマクロ経済等及び不動産売買マーケット等のリサーチ機能の提供を含みます。

特に、不動産の開発・管理・運営に強みを持つスポンサー企業より、物件取得機会の提供を受け、継続的な資産規模の拡大を実現し、また、高度な物件の管理・運営（プロパティ・マネジメント）、リーシング等の多様なサポートを受け、収益力の強化及び安定化、並びに物件競争力の向上を実現しています。スポンサー企業との協働による物件取得実績については後記「2 オフリングハイライト（1）資産入替から資産規模拡大フェーズへ」をご参照ください。

（注）「スポンサー企業」とは、本資産運用会社の株主である日鉄興和不動産株式会社（以下「日鉄興和不動産」ということがあります。）、第一生命株式会社（以下「第一生命」ということがあります。）、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計6社を指します。スポンサー企業のうち、日鉄興和不動産及び第一生命の2社をコア（中核的）スポンサーと位置付けています。



（注）上記の各コアスポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

(ロ) 競争力のあるポートフォリオを構築

本投資法人は、2019年12月6日にJEI西本町ビルの譲渡及び興和川崎西口ビルのうち共有持分35%相当の譲渡（JEI西本町ビル及び興和川崎西口ビルの共有持分35%相当を併せて以下「本譲渡資産」といい、本譲渡資産の譲渡を以下「本譲渡」といいます。）を公表するとともに、BIZCORE赤坂見附及び仙信ビル（かかる2物件を併せて以下「2019年12月期取得済資産」といいます。）並びにグランフロント大阪（取得予定資産である「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」を意味します。）（注1）（以下「取得予定資産」といい、2019年12月期取得済資産と併せて以下「新規取得資産」といいます。）の取得を決定しています。

本投資法人の本取組み後（注2）のポートフォリオは、34物件（注3）、取得（予定）価格総額（注4）は2,723億円の規模となります。

新規取得資産の取得後のポートフォリオにおけるオフィスへの投資比率(注5)は93.0%、都心6区への投資比率は51.7%、東京圏への投資比率(注6)は85.3%、大型物件(注7)への投資比率は70.1%(いずれも取得(予定)価格ベース)であり、都心6区を中核に東京圏の大型オフィスビルを中心としたポートフォリオを構成しています。

今後も引き続き、中長期的な観点からの安定成長と収益の確保を目標として、都心6区を中核に東京圏の大型オフィスビルを中心とした競争力の高いポートフォリオの構築を目指していきます。

< 本取組み後のポートフォリオの概要 >

物件数	34 物件	都心6区への投資比率	51.7%
取得(予定)価格総額	2,723 億円	東京圏への投資比率	85.3%
オフィスへの投資比率	93.0%	大型物件への投資比率	70.1%

(注1)「グランフロント大阪」(「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」)の詳細については、後記「2 オファリングハイライト (1) 資産入替から資産規模拡大フェーズへ 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ」及び「4 新規取得資産の概要」をご参照ください。

(注2)「本取組み後」とは、本投資法人の保有物件については新規取得資産の取得及び本譲渡が全て完了し、また、本書による一般募集及び本第三者割当に係る払込みを完了した時点をいいます。以下同じです。

(注3)同一物件に係る持分等の追加取得があっても「1物件」として計算しています。但し、「グランフロント大阪」は、2物件(「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」)として計算しています。以下同じです。

(注4)「取得(予定)価格総額」とは、取得(予定)価格の合計額です。また、「取得(予定)価格」とは、本投資法人が本書の日付現在で保有する物件(以下「保有物件」といいます。なお、本譲渡資産は保有物件から除外しています。)又は新規取得資産の取得に際して締結した売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額(以下「消費税等相当額」といいます。))は含みません。)を指します。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約書に記載された本土地の売買代金より、借地人から収受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格として計算しています。金額は、単位未滿を切り捨てています。以下同じです。

(注5)「オフィスへの投資比率」とは、ポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に占める用途がオフィスビルである不動産関連資産の取得(予定)価格の総額の割合をいいます。比率における数値は、表示単位未滿を四捨五入しています。以下同じです。

(注6)「東京圏への投資比率」とは、ポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に占める東京圏に位置する不動産関連資産の取得(予定)価格の総額の割合をいいます。

(注7)「大型物件」とは、東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。

< 本譲渡資産の概要 >

物件名称	譲渡(予定)価格 (注1)(注2)		帳簿価額 (注2)(注3)	譲渡価格と帳簿 価額の差額 (注2)(注4)	売買契約 締結日	譲渡(予定)日 (注1)(注5)
JEI西本町 ビル	9,010 百万円	450.5百万円 (準共有持分5.0%) 7,208百万円 (準共有持分80.0%) 1,351.5百万円 (準共有持分15.0%)	6,992 百万円	2,017 百万円	2019年 12月6日	2019年 12月20日 2020年 3月27日 2020年 7月3日
興和川崎 西口ビル	8,821 百万円 (準共有持分 35.0%)	1,260百万円 (準共有持分5.0%) 7,560百万円 (準共有持分30.0%)	10,252 百万円	1,431 百万円	2019年 12月6日	2019年 12月20日 2020年 6月26日

(注1)「JEI西本町ビル」は、上表 ないし に記載の譲渡(予定)価格にて ないし の譲渡(予定)日に譲渡し、「興和川崎西口ビル」は上表 及び に記載の譲渡(予定)価格にて 及び の譲渡(予定)日に譲渡することを決定しています。譲渡(予定)価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2)百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「帳簿価額」は、2019年10月末日時点の帳簿価額を指します。

(注4)譲渡価格と帳簿価額の差額とは、2019年10月末日時点を基準に算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

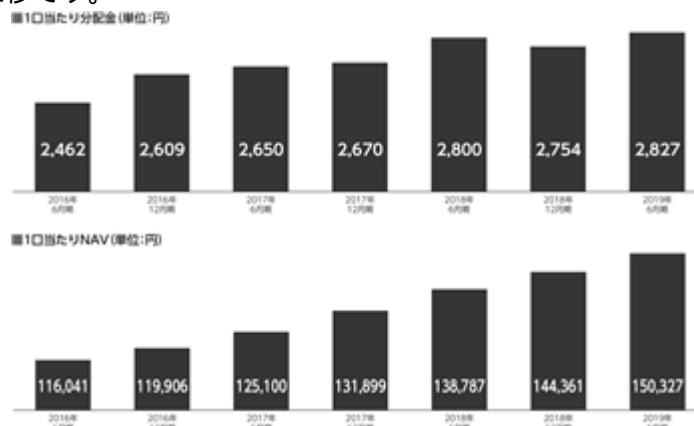
(注5)本譲渡に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等(*)」に該当します。また、売買契約が成立した後に本投資法人又は本譲渡先に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものと売買契約上規定されています。但し、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関して資金調達リスク等の懸念はなく、従いまして、違約金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

(*)先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

（八） 安定した成長を続ける分配金・NAV

本投資法人は、2006年6月の上場以来、2019年6月期まで合計26回の決算実績を有しており、着実に分配金の支払いを行ってきました。直近7期においても、分配金の安定的な成長を実現しています。また、本投資法人は、1口当たりNAV（注1）についても着実な成長を実現しています。

以下は、2016年6月期から2019年6月期の期間における1口当たり分配金（注2）及び1口当たりNAVの推移です。



（注1）NAVとは、純資産総額を示す英文「Net Asset Value」の冒頭の文字を用いた略称です。

- ・「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- ・各期末時点における1口当たりNAV = (各期末時点における純資産総額 + 各期末時点における含み損益) ÷ 各期末時点における発行済投資口総数
- ・本取組み後における1口当たりNAV = (2019年6月期末における純資産総額 + 本取組み後における含み損益 + 一般募集における手取金* + 本第三者割当における手取金の上限*) ÷ (2019年6月期末における発行済投資口総数 + 一般募集及び本第三者割当により発行する予定の投資口数(上限))
- ・「含み損益」は以下の計算式により求めており、計算の結果がプラスの場合を「含み益」といい、マイナスの場合を「含み損」といいます。以下同じです。
- ・各期末時点における含み損益 = 各期末時点において本投資法人が保有する運用資産不動産鑑定評価額の合計額 - 各期末時点において本投資法人が保有する運用資産期末帳簿価額の合計額
- ・本取組み後における含み損益 = 2019年6月期末における含み損益 + (新規取得資産の鑑定評価額の合計 - 取得(予定)価格合計) - (2019年6月期末時点における本譲渡資産の鑑定評価額の合計 - 2019年6月期末における本譲渡資産の運用資産期末帳簿価額の合計)

* 上記においては、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額の合計額として、7,829,427,100円を見込んでいます。この金額は、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所における終値を基準として算出した本投資口1口当たりの発行価額(見込)(以下「基準価額」といいます。)を基に算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が基準価額よりも低額となった場合又は本第三者割当における新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における手取金及び本第三者割当における手取金は前記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記よりも低くなります。

（注2）「1口当たり分配金」とは、各期における本投資法人1口当たりの分配金であり、本書において「DPU」ということがあります。以下同じです。

(二) 格付けの状況

本投資法人の取得している格付けの状況は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

< 格付けの取得状況 >

(2019年11月末日現在)

信用格付業者	発行体格付(アウトルック)	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA - (安定的)	AA - (注)
ムーディーズ・ジャパン 株式会社(Moody's)	発行体格付 A3 (安定的)	-

(注) 第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債(グリーンボンド)及び第15回無担保投資法人債に対する格付けです。

(ホ) 投資口価格の推移

下図は、2006年6月27日(上場日)から2019年11月29日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値及び東証REIT指数の終値を、いずれも2006年6月27日(上場日)の終値を100として指数化したものです。上場以降、本投資法人の投資口価格は2019年11月29日現在までの期間において、概ね東証REIT指数を上回って推移しています。

なお、本投資法人は、2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。下図では、分割前の2013年12月25日以前の投資口価格の実績についても、5分の1の数値に換算した上で記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

< 投資口価格の推移 >



(注) 投資口価格は過去の実績を記載したものであり、将来の投資口価格が同様に推移することを保証するものでも、示唆するものでもありません。

2 オファリングハイライト

(1) 資産入替から資産規模拡大フェーズへ

本投資法人は、2010年12月期以降、スポンサー企業から都心・大型・ハイスペックのオフィスビルを中心とした物件の取得と、時機を捉えた公募増資を継続的に実施することにより、資産規模を拡大させてきました。その後、2017年12月期以降においては、含み損を抱える物件や低収益物件の入替によるポートフォリオの収益性向上と体質強化戦略を推進し、同時に1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現することで、投資主価値を向上させてきました。今後も競争力の高いオフィスビルの取得により、良質な成長の継続を目指していきます。

資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ

本投資法人は、2006年6月の上場後、2007年まではポートフォリオの拡大に努めてきましたが、2008年秋にリーマン・ブラザーズが破綻する等の世界的な金融危機が発生し、かかる金融危機に際し、本投資法人は、物件取得機会を注視しつつもポートフォリオの拡大には慎重な姿勢をとって参りました。その後、2010年12月期以降、不動産取得環境が改善しつつあると判断し、本投資法人は物件取得による外部成長を再開しています。それ以降、2016年12月期までの約6年半の間に、前回公募増資を含めて、継続的に5回の公募増資を実施するとともに、その間も継続的な物件取得を続け、順調に資産規模を拡大してきました。

その後、2017年12月期以降においては、活況な不動産市況に鑑み、築年数の経過した保有物件の入替に加え、含み損を抱える物件や低収益物件の入替によるポートフォリオの収益性向上と体質強化を推進する戦略にシフトし、投資主価値向上に努めて参りました。具体的には、2017年12月期から2019年6月期までの約2年の間に、3物件・取得価格合計（注1）317億円の物件譲渡を決定する一方で、同期間に5物件・取得価格合計183億円の物件取得を実施し、また、2019年12月期には本譲渡を決定するなど、継続的な資産入替を実施してきました。こうした一連の資産入替を通じ、ポートフォリオの含み損解消が一巡し、2017年6月期末から本取組み後におけるポートフォリオの含み益は196億円から556億円へ、ポートフォリオ平均NOI利回り（注2）は4.72%から5.07%へと拡大する一方、同期間のポートフォリオの上位5物件比率（注3）は45.5%から42.3%へと低下するなど、ポートフォリオの質の改善・分散化を実現しています。

一連の資産入替によりポートフォリオの含み損解消が一巡したため、本投資法人は資産規模拡大フェーズへの移行を本格化し、2019年10月にBIZCORE赤坂見附、同年11月に仙信ビルを取得するとともに、一般募集及び本第三者割当（以下併せて「本募集」といいます。）を通じてコアスポンサーより大阪・梅田エリアの築浅・優良オフィスであるグランフロント大阪の取得を決定するなど、外部成長を拡大しています。また、本取組み後の総資産LTV（注4）は41.9%と2019年6月期末対比で2.3pt低下し、取得余力（注5）が拡大する見込みです。本投資法人は、今後も一層外部成長に注力し、スポンサーパイプライン及び第三者からの物件の厳選取得による良質な成長を実現していきます。

また、本投資法人は、堅実な運用のもと、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現してきました。本取組み後における1口当たりNAV（注6）は153,189円と2017年6月期末時点の125,100円より、22.45%の上昇を見込んでいます。本投資法人は、今後も安定的な1口当たり分配金を確保しつつ、1口当たり分配金の飛躍的かつスピーディな成長を通じた更なる投資主価値の向上を目指します。

（注1）「取得価格合計」とは、本投資法人の保有物件の取得に際して締結した売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）の合計額を記載したものです。金額は、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

（注2）「ポートフォリオ平均NOI利回り」は以下の計算式により求めており、小数点第三位を四捨五入しています。

各期末時点におけるポートフォリオ平均NOI利回り = (各期末時点における本投資法人保有物件の実績NOIの合計) ÷ 各期末時点における取得価格合計(期中に取得・譲渡した物件については、期中の運用日数を加味した調整値を使用)

本取組み後におけるポートフォリオ平均NOI利回り = (2019年6月期末における本投資法人保有物件の実績NOIの合計 + 新規取得資産の鑑定NOIの合計 - 本譲渡資産の2019年6月期末実績NOIの合計) ÷ 本取組み後の取得(予定)価格合計

() NOIとは、Net Operating Income(純収益)をいい、以下の計算式により算出した数値です。

NOI = (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費

なお、実績NOIについては、賃貸事業収入、賃貸事業費用及び減価償却費は各運用資産の2019年6月期末の実績値を当該運用資産の運用日数で除し、365日をかけて年換算して計算しています。以下同じです。

また、鑑定NOIについては、不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(NOI)をそれぞれ使用しています。また、減価償却費はエンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。以下同じです。

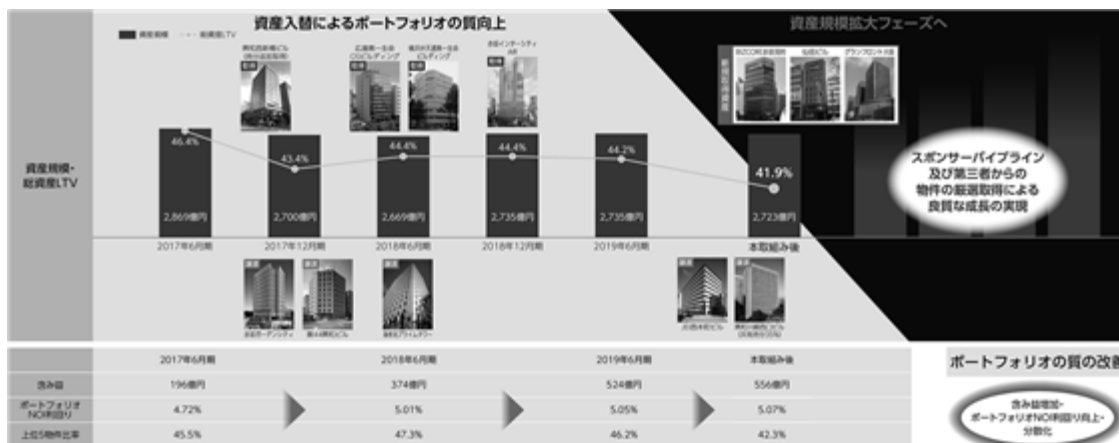
(注3)「上位5物件比率」とは、保有資産のうち、取得(予定)価格において上位5位までの資産をいいます。以下同じです。

(注4)「総資産LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率(ローン・トゥ・バリュー)をいいます。詳細については、後記「2 オファリングハイライト (3) 安定的かつ健全な財務戦略 LTV低減による機動的な物件取得余力の拡大」をご参照ください。

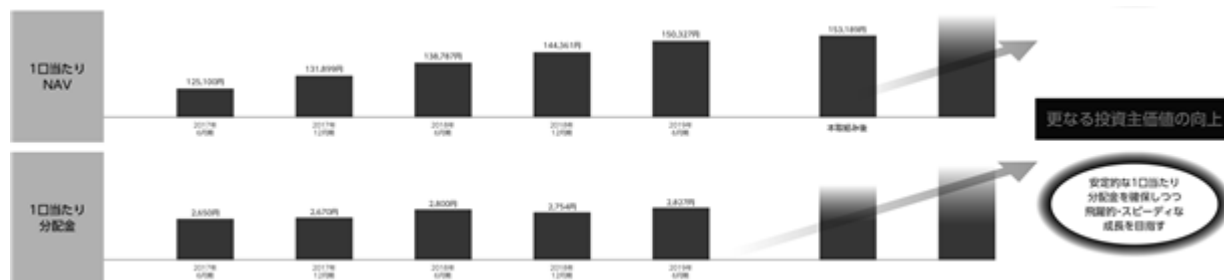
(注5)「取得余力」とは、総資産LTVの水準を特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額を元に取得可能な特定資産の総額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

(注6)「本取組み後における1口当たりNAV」の算出方法及び前提については、前記「1 事業の概況 (1) 本投資法人の概要と特徴 本投資法人の特徴 (八) 安定した成長を続ける分配金・NAV」の(注1)をご参照ください。

<資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ>



< 1口当たりNAV・DPUの推移 >



< 新規取得資産の概要 >

	物件名	所在地	取得 (予定)日	取得 (予定) 価格	鑑定 評価額	竣工年月	(平均) 鑑定 NOI利回り (注1)	(平均) 償却後 NOI利回り (注1)
取得予定資産	グランフロント 大阪(注2)	大阪府大阪市	2020年 2月3日	8,851百万円	9,190百万円	(うめきた広 場)・(北館) 2013年2月 (南館) 2013年3月	4.0%	3.3%
2019年12月期 取得済資産	BIZCORE赤坂見附	東京都港区	2019年 10月1日	6,200百万円	6,570百万円	2019年3月	3.6%	3.2%
	仙信ビル	宮城県仙台市	2019年 11月13日	1,580百万円	1,670百万円	1984年10月	5.1%	4.2%
	合計・平均			16,631百万円	17,430百万円		3.9%	3.3%

(注1) NOIとは、Net Operating Income (純収益)をいい、「(平均)鑑定NOI利回り」及び「(平均)償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値であり、小数点第二位を四捨五入しています。

() 「BIZCORE赤坂見附」及び「仙信ビル」の「鑑定NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算方法は、以下のとおりです。

鑑定NOI利回り = (不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益 (NOI)) ÷ 取得価格

償却後NOI利回り = (不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益 (NOI) - 減価償却費*) ÷ 取得価格

() 「グランフロント大阪」の「平均鑑定NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」の計算方法は、以下のとおりです。

平均鑑定NOI利回り = 「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(共有持分2.45%相当)」及び「グランフロント大阪(北館)(共有持分2.45%相当)」に係る(不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益 (NOI)) ÷ 取得予定価格の合計

平均償却後NOI利回り = 「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(共有持分2.45%相当)」及び「グランフロント大阪(北館)(共有持分2.45%相当)」に係る(不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益 (NOI) - 減価償却費*) ÷ 取得予定価格の合計

(*) なお、減価償却費はエンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。以下同じです。

(注2) 「グランフロント大阪」とは、取得予定資産である「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」を総称したものです。本投資法人は、「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」について、土地及び建物の共有持分(5%)を信託財産とする信託受益権の準共有持分49%をそれぞれ取得することを予定しています。本投資法人は、「グランフロント大阪」の取得に伴い、これと同時に、一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金245,000円の返還請求権、株式会社KMOの普通株式833株、及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金2,450,000円の返還請求権を、それぞれ245,000円、41,650,000円(1株当たり50,000円)及び2,450,000円の取得予定価格で日鉄興和不動産株式会社から取得することを予定しています。

< 上場以降の資産規模の拡大 >

	物件数	資産規模(注1) (百万円)	取得物件	譲渡物件
2006年 12月期	14 (注2)	98,445	川崎日進町ビルディング (持分追加取得)	-
2007年 6月期	18	139,127	赤坂ガーデンシティ・ 海老名プライムタワー・ JEI西本町ビル・ 仙台興和ビル	-
2007年 12月期	20	188,984	赤坂インターシティ・ 興和川崎西口ビル	-
2008年 6月期	20	188,984	-	-
2008年 12月期	18	181,023	川崎日進町ビルディング (持分追加取得)	秀和飯田橋ビル・ 仙台興和ビル
2009年 6月期	18	181,023	-	-
2009年 12月期	18	181,023	-	-
2010年 6月期	18	181,023	-	-
2010年 12月期	19	188,118	第32興和ビル (持分追加取得)・ 興和白金台ビル	-
2011年 6月期	19	195,118	台場ガーデンシティビル	第36興和ビル
2011年 12月期	23	215,406	第35興和ビル・ 浜離宮インターシティ・ JEI京橋ビル・ パシフィックスクエア千石	-
2012年 6月期	24	217,057	JEI広島八丁堀ビル・ 新富町ビル	第28興和ビル
2012年 12月期	24	217,057	-	-
2013年 6月期	28	245,567	赤坂インターシティ (持分追加取得)・ 大阪興銀ビル(底地)・ コアシティ立川・ SE札幌ビル・ 興和西新橋ビル・ 川崎日進町ビルディング (持分追加取得)	-
2013年 12月期	28	245,567	-	-

2014年 6月期	30	265,407	浜離宮インターシティ (持分追加取得)・ 青葉通プラザ・ 大和南森町ビル・ NHK名古屋放送 センタービル (持分追加取得)	-
2014年 12月期	30	265,407	-	-
2015年 6月期	31	289,907	日石横浜ビル	-
2015年 12月期	30	275,577	JEI那覇ビル	第32興和ビル・ 第35興和ビル
2016年 6月期	30	275,577	-	-
2016年 12月期	31	286,997	マンサード代官山	-
2017年 6月期	31	286,997	-	-
2017年 12月期	29	270,047	興和西新橋ビル (持分追加取得)・ 赤坂ガーデンシティ (持分追加取得)	第44興和ビル・ 赤坂ガーデン シティ
2018年 6月期	30	266,997	広島第一生命OS ビルディング・ 横浜弁天通第一生命 ビルディング	海老名 プライムタワー
2018年 12月期	31	273,587	赤坂インターシティAIR	-
2019年 6月期	31	273,587	-	-
本取組み後	34	272,344	BIZCORE赤坂見附・ 仙信ビル・ グランフロント大阪	JEI西本町ビル・ 興和川崎西口ビル (一部持分譲渡)

(注1)「資産規模」とは、本投資法人の各期末又は本取組み後の保有物件の取得(予定)価格総額をいいます。

(注2)上場の際し、2006年6月に14物件を取得しました。

都心の大型物件に加え、『BIZCORE(ビズコア)』シリーズなど良質な成長を実現させるスポンサーパイプライン

(イ)スポンサーパイプラインを活用した物件取得

本投資法人は、スポンサーパイプラインによるスポンサーの開発・保有する都心の大型物件を中心に、スポンサーグループ(注1)からの仲介・情報提供を利用した第三者物件の取得、本資産運用会社独自のネットワークによる第三者からの物件取得、更にブリッジファンドの組成等のスポンサーサポートを活用した多様な取得チャネルを活用し、継続的な物件取得を実現してきました。

以下の表は、本取組み後の本投資法人が保有するポートフォリオの取得先等の状況をまとめたものです。取得(予定)価格ベースで見ると、本投資法人が保有する物件のうち、79.8%はスポンサーから取得した物件(注2)、15.3%がスポンサーによる仲介等によって取得した物件(注3)(スポンサーが売主等であるものを除きます。)となっており、これらスポンサー関与により取得した物件(注4)は95.1%にのびります。また、その他第三者からの取得であ

る物件は4.9%となっています。なお、その他第三者からの取得についても、JEI那覇ビルを除き、すべて相対取引により競争を回避しつつ取得した物件となっています。

本投資法人は、今後もスポンサーパイプラインを中心とした物件取得により、良質な成長を目指します。

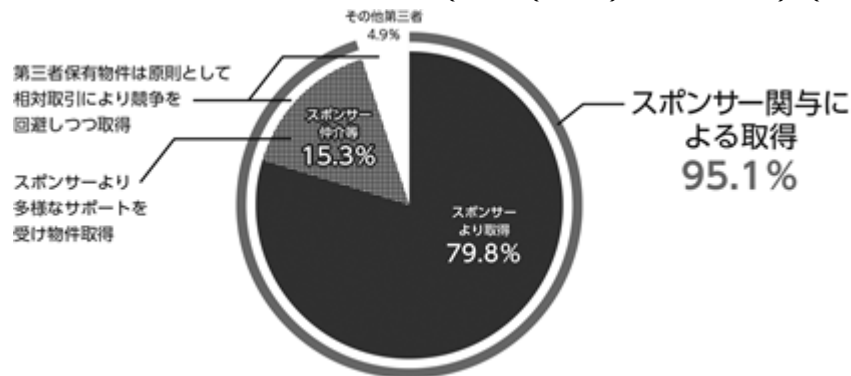
（注1）「スポンサーグループ」とは、スポンサー企業及びそのグループ会社をいいます。なお、スポンサー企業には物件取得当時スポンサー企業であり、本書の日付現在はスポンサー企業に該当しない企業を含みます。以下同じです。

（注2）「スポンサーから取得した物件」（下記グラフの「スポンサーより取得」欄がこれに相当します。）とは、スポンサー企業が売主となる場合のほか、スポンサー企業の子会社及び関連会社並びにそれらが過半数出資する特定目的会社が売主となる場合を含みます。なお、本において、スポンサー企業への該当性は、各物件の取得決定時点を基準に記載しています。以下同じです。

（注3）「スポンサーによる仲介等によって取得した物件」（下記グラフの「スポンサー仲介等」欄がこれに相当します。）とは、スポンサー企業の仲介若しくはスポンサー企業からの情報提供により取得した物件、スポンサー企業が組成をサポートしたブリッジファンドにより取得した物件、又はスポンサー企業のウェアハウジング機能を活用して取得した物件若しくはスポンサー企業によるブリッジファイナンスにより取得した物件をいいます。以下同じです。

（注4）「スポンサー関与により取得した物件」（下記グラフにおける「スポンサー関与による取得」欄がこれに相当します。）とは、スポンサーから取得した物件及びスポンサーによる仲介等によって取得した物件をいいます。

<スポンサーパイプラインを活用した物件取得（取得（予定）価格ベース）（本取組み後）>



(ロ) コアスポンサーの主な開発・保有物件

コアスポンサーは東京都心を中心に物件を開発・保有しており、以下はコアスポンサーの主な物件開発・保有実績を示したものです。本投資法人は、これまでスポンサーパイプラインからの継続的な物件取得を実現してきたことに加え、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社の開発する立地・スペックに優れた競争力の高いハイグレードオフィスビル「BIZCORE(ビズコア)」シリーズを同社の新たなパイプラインと位置付けており、新規取得資産のうちBIZCORE赤坂見附については、同シリーズからの取得第一弾となるものです。

< コアスポンサーの主な開発・保有物件 >



(注1) 「取得」及び「新規取得資産」と表示した物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が上図に記載のコアスポンサー開発・保有物件を取得する予定はありません。また、未竣工のプロジェクトの画像はイメージであり、実際の竣工後と異なることがあります。

(注2) 他社との共同開発・保有物件を含みます。

(注3) コアスポンサーが出資する特別目的会社が保有する物件を含みます。

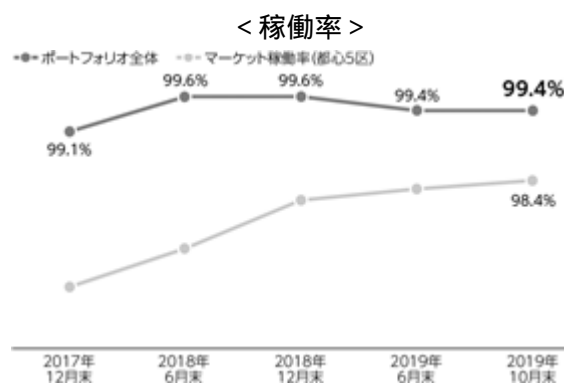
（２）着実な内部成長の実現

本投資法人は、安定的なキャッシュ・フローを生む物件管理・運営能力を用いて、着実な賃料増額及び高稼働率の維持を実現しており、今後も更なる内部成長を目指します。

競争力のあるポートフォリオ・強いリーシング力を背景に、高稼働率の維持と賃料単価の引上げを実現

本投資法人のポートフォリオはマーケットの潜在的なテナント需要、既存テナントの増床ニーズを確実に捉えたリーシング戦略の実行により、マーケット水準を上回る稼働率を維持しています。また、スポンサーであるプロパティ・マネジメント会社との綿密な連携により、大口テナント退去後の早期埋め戻しの際に必要なマーケット状況を踏まえたターゲットの選定、賃貸条件設定等のリーシング戦略の迅速な立案・実行を可能とし、テナントリレーションの強化にも努め、安定的に高稼働率を維持するとともに、テナント満足度を向上させることで、テナント退去率の低水準での推移も実現しています。

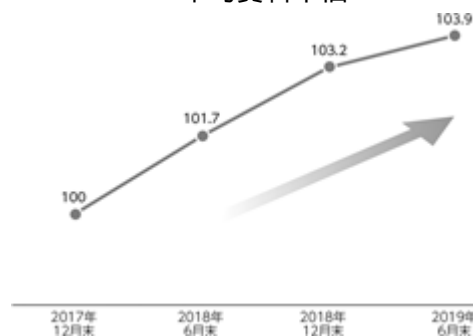
また、テナント満足度の具体的な向上策としては、例えば、エントランスやトイレ・廊下等の共用スペースのリニューアル、リフレッシュコーナーの設置などがあり、武蔵小杉タワープレイスにおいてはコワーキングスペースの設置によりオフィスワーカーの交流・働き方改革への支援も行っています。また、テナント満足度調査等を通じてテナントのニーズを把握し物件の運営管理の改善等に活かすことにより、継続的にテナント満足度の向上を図っています。



（注１）2017年12月末から2019年10月末におけるマーケット稼働率（三鬼商事株式会社による調査結果を基に本資産運用会社が作成した、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のエリア平均稼働率）及び本投資法人保有物件平均稼働率の推移です。都心5区のエリア平均稼働率は、三鬼商事株式会社が空室面積及び貸室面積を基に算出した空室率に基づいて、本資産運用会社が算定しています。また、本投資法人保有物件平均稼働率は、賃貸面積及び賃貸可能面積に基づいて算定しています。

（注２）三鬼商事株式会社による調査は、都心5区について基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象としたものです。なお、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含めておらず、丸の内・大手町地区などの一部の地区でデータが公表されていない貸事務所ビルについても調査対象に含めていないことがあります。

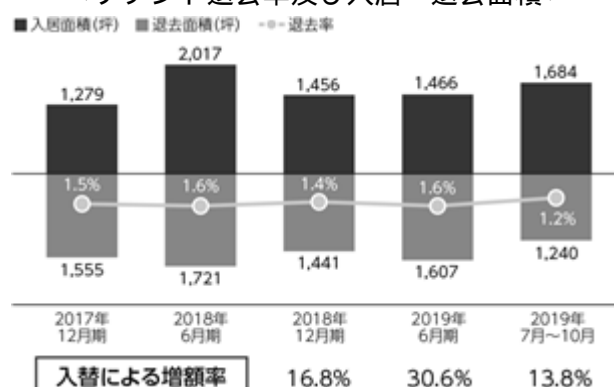
< 平均賃料単価 >



(注) 「平均賃料単価」とは、各期末時点の本投資法人の保有物件の契約賃料額について賃貸面積で加重平均した1坪当たりの平均賃料をいいます。なお、新規契約時等に付与されることがあるフリーレントは考慮していません。

上記グラフは、2017年12月期末時点の平均賃料単価を100として、各期末時点の平均賃料単価を指数化したものです。

< テナント退去率及び入居・退去面積 >



(注1) 「テナント退去率」とは、本投資法人のポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件に係る賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件に係る賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値としています。

なお、2017年12月期については芝二丁目ビルディングの大口テナントの退去影響を除いた数値を記載しています。上記退去影響を含むと、入居面積、退去面積及び退去率はそれぞれ4,087坪、4,363坪及び4.1%となります。

(注2) 「入替による増減率」とは、各期において、テナント入替が発生した賃貸借契約について、テナント入替による賃料単価の増減率を契約面積で加重平均して算出した数値を百分率で示したものです。

更なる賃料単価アップサイドの余地

本投資法人は、テナント入替による賃料増額や既存テナントとの賃料改定交渉等によりポートフォリオ全体の賃料収入を更に増加させるよう取り組んでいます。2019年10月末時点において、本投資法人のポートフォリオの約8割のテナントにおいて契約賃料(注1)がマーケット賃料(注2)を下回っており、賃料ギャップ(注3)は13.1%となっています。この賃料ギャップにより、テナント入替時や賃料増額改定時の賃料増額を通じ、更なる内部成長の余地が残されているものと考えています。

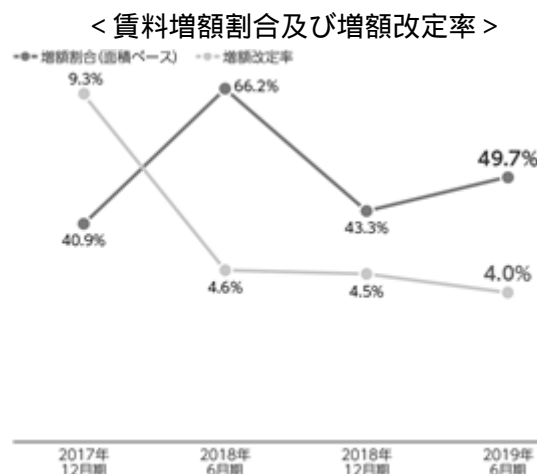
(注1) 「契約賃料」とは、2019年10月末日時点で各テナントと締結している賃貸借契約に記載された金額を基に算出した1坪当たりの月額賃料(フリーレントその他一時的な賃料の減額等は考慮していません。)をいいます。

(注2) 「マーケット賃料」とは、本投資法人の保有するオフィスビル及び当該オフィスビルの周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2019年10月現在においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として、シービーアールイー株式会社が2019年10月時点で査定した

各物件の1坪当たりの月額賃料単価(基準階)をいいます。以下同じです。シービーアールイー株式会社は、事業用不動産サービスを提供する投資顧問会社です。

なお、マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに各オフィスビルの実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。また、マーケット賃料は、2019年10月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上でシービーアールイー株式会社が査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、各オフィスビルについて、マーケット賃料に基づく賃料を収受できる保証はありません。加えて、マーケット賃料は2019年10月現在における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。

(注3)「賃料ギャップ」は、本投資法人が2019年10月末日時点で各テナントと締結している賃貸借契約について、2019年10月末日時点の月額契約賃料の合計から2019年10月現在のマーケット賃料の合計を減算して得られた差額をマーケット賃料で除して算出しています。



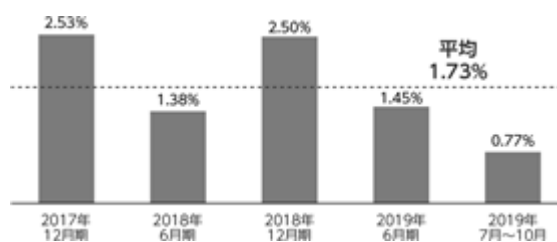
(注1)「増額割合(面積ベース)」は、以下の計算式により求めています。

増額割合 = 期中に賃料が増額された賃貸借に係る賃貸借契約面積 ÷ 各期に契約更改の対象となる賃貸借契約に係る賃貸借面積の合計(契約更改の対象外かつ期中に賃料が増減額された賃貸借契約に係る賃貸借面積を含む)

(注2)「増額改定率」は、以下の計算式により求めています。

各期に増額改定がされた部分の改定後の月額賃料の総額 ÷ 各期に改定対象となった部分の改定前の月額賃料の総額

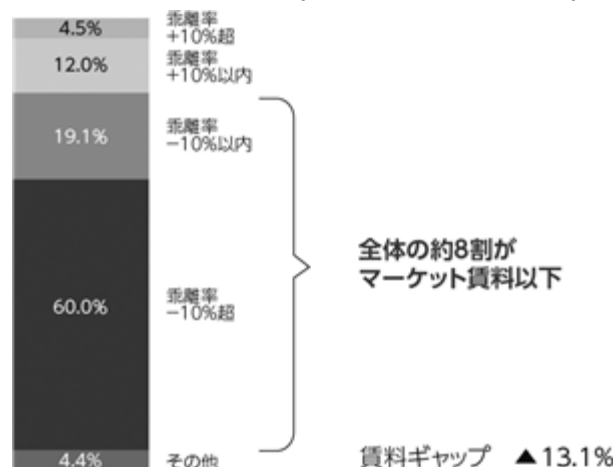
< 保有物件の賃料収入増加率（年率換算） >



(注1) 上記グラフは、本投資法人の保有物件のうち当該期及びその直前期の全期間保有した物件について、各期中に本投資法人が受領した賃料総額と直前期中に受領した賃料総額を比較し、その増減率を示したものです。

(注2) 2017年12月期及び2018年6月期については芝二丁目ビルディングの大口テナントの退去影響を除いた数値を記載しています。上記退去影響を含むと、2017年12月期及び2018年6月期の賃料収入増加率はそれぞれ - 2.15%及び6.17%となります。

< 賃料ギャップの状況（2019年10月末日時点） >



(注) 「乖離率」は、本投資法人が2019年10月末日時点で各テナントと締結している賃貸借契約について、2019年10月末日時点の月額契約賃料からマーケット賃料（2019年10月現在）を減算して得られた差額をマーケット賃料で除して得られた数値をいいます。上表は、各テナントと締結している賃貸借契約に基づく月額契約賃料を乖離率により、上記グラフのとおり分類し（+10%超・+10%以内（0%を含みます。）・-10%以内・-10%超・その他（底地及び住宅部分に係る賃貸借契約））、各分類に属する月額契約賃料の合計が2019年10月末日時点の本投資法人の保有物件に係る月額契約賃料の合計（1,634百万円）に占める割合を記載しています。

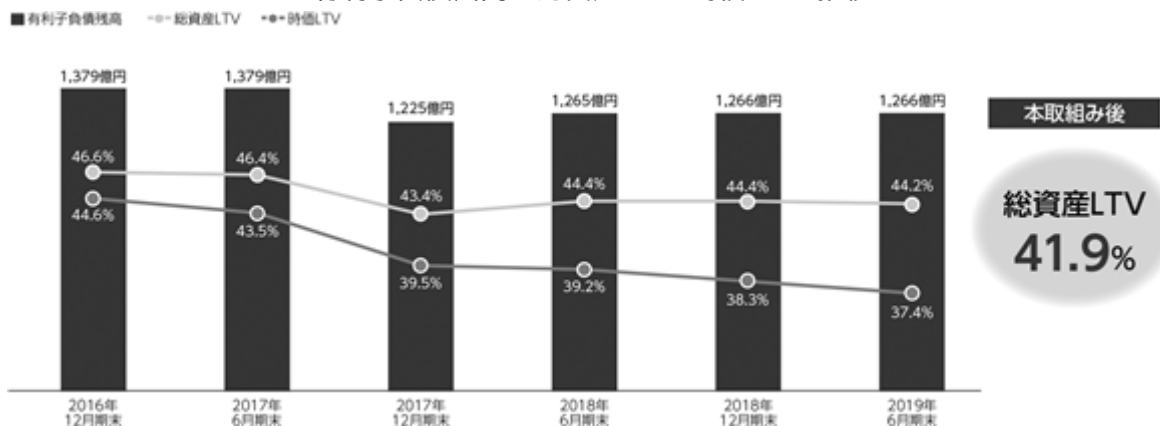
(3) 安定的かつ健全な財務戦略

本資産運用会社においては、金融・証券市場の豊富な経験を有する役職員が、機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略を立案・実行し、安定的かつ健全な財務運営をしています。

LTV低減による機動的な物件取得余力の拡大

LTV水準については保守的な運営に努め、60%を上限としつつ、35%から50%の範囲を目安に運営しています（但し、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的にかかる基準を満たさないことがあります。）。本取組み後の総資産LTV（注1）は41.9%となる見込みであり、2019年6月期末時点と比較して総資産LTVは2.3pt低下する見込みです。また、本取組み後の取得余力は159億円（注2）となる見込みであり、LTVコントロールにより将来の機動的な物件取得が可能になるものと本投資法人は考えています。

< 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移 >



(注1) * 「本取組み後の有利子負債残高」及び「本取組み後の総資産額」については、以下の計算式により計算しています。

本取組み後の有利子負債残高

= 本書の日付現在の有利子負債残高 - 一般募集における手取金による有利子負債の返済額(予定)及び本譲渡資産の譲渡資金による短期借入金の繰上弁済額(予定)(90億円)

本取組み後の総資産額

= 2019年6月期末時点における総資産額 - 一般募集における手取金による有利子負債の返済額(予定)及び本譲渡資産の譲渡資金による短期借入金の繰上弁済額(予定)(90億円) + 新規取得資産に係る敷金・保証金受入見込額 - 本譲渡資産に係る敷金・保証金払出見込額 + 本募集における発行価額の総額の見込額

* 「総資産LTV」、「本取組み後の総資産LTV」及び「時価LTV」については、以下の計算式により計算しています。

・総資産LTV(各期末時点)

= 各期末における有利子負債残高 ÷ 各期末における総資産額

・本取組み後の総資産LTV

= 本取組み後の有利子負債残高 ÷ 本取組み後の総資産額

・時価LTV(各期末時点)

= 各期末における有利子負債残高 ÷ (各期末における総資産額 + 期末における含み損益)

* 上記においては、本募集における発行価額の総額(一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額の合計額)として、7,829,427,100円を見込んでいます。この金額は、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所における終値を基準として算出した本投資口1口当たりの発行価額(見込)(以下「基準価額」といいます。)を基に算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。以下同じです。

したがって、実際の本募集における発行価額の総額が、本書の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本取組み後の総資産LTVは本書記載の数値よりも高く又は低くなる場合があります。

本取組み後の有利子負債残高は、一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注2) 「取得余力」の詳細については、前記「2 オフリングハイライト (1) 資産入替から資産規模拡大フェーズへ 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ」をご参照ください。なお、当該数値は総資産LTVの水準を45.0%まで上昇させることが可能であると仮定した場合の本投資法人による試算値です。

< 総資産LTV(%)の推移 >

2006年 12月期末	2007年 6月期末	2007年 12月期末	2008年 6月期末	2008年 12月期末	2009年 6月期末	2009年 12月期末
33.7	49.7	51.3	51.2	48.7	48.9	49.0

2010年 6月期末	2010年 12月期末	2011年 6月期末	2011年 12月期末	2012年 6月期末	2012年 12月期末	2013年 6月期末
49.0	50.4	45.7	49.6	49.7	49.7	48.7

2013年 12月期末	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	2015年 12月期末	2016年 6月期末	2016年 12月期末
48.6	48.2	48.2	51.6	46.4	46.5	46.6

2017年 6月期末	2017年 12月期末	2018年 6月期末	2018年 12月期末	2019年 6月期末	本取組み後
46.4	43.4	44.4	44.4	44.2	41.9

< 有利子負債残高(百万円)の推移 >

2006年 12月期末	2007年 6月期末	2007年 12月期末	2008年 6月期末	2008年 12月期末	2009年 6月期末	2009年 12月期末
38,500	77,600	105,500	105,500	95,500	95,500	95,500

2010年 6月期末	2010年 12月期末	2011年 6月期末	2011年 12月期末	2012年 6月期末	2012年 12月期末	2013年 6月期末
95,500	100,400	95,500	112,800	113,800	113,300	125,400

2013年 12月期末	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	2015年 12月期末	2016年 6月期末	2016年 12月期末
125,400	133,900	133,900	155,400	131,900	131,900	137,900

2017年 6月期末	2017年 12月期	2018年 6月期末	2018年 12月期末	2019年 6月期末	本取組み後
137,900	122,500	126,500	126,600	126,600	120,600

リファイナンスを通じ財務基盤の強化と金融コスト削減を推進

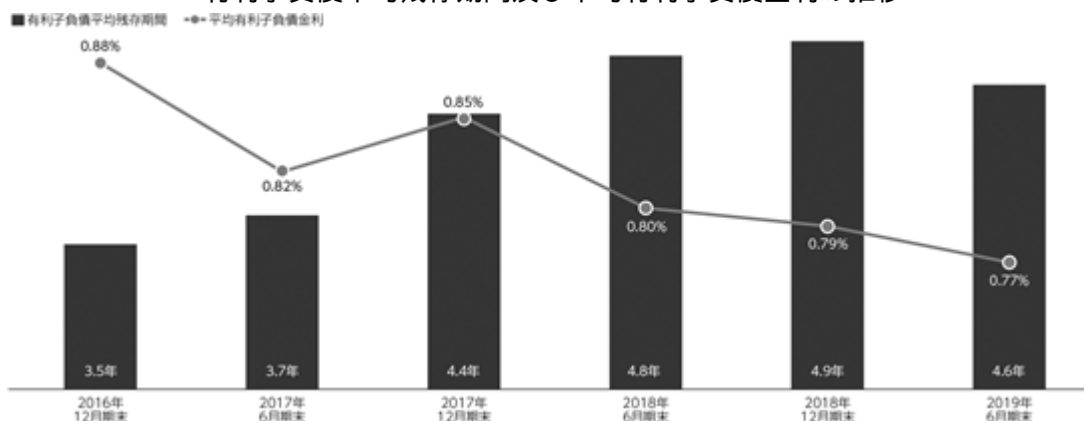
2019年11月末日現在、本投資法人は、スポンサー企業である株式会社みずほ銀行をはじめとする計15の金融機関から合計966億円(内、スポンサー企業からの借入額は合計405億円、借入金全体に占めるシェア42.0%)の借入れを行っています。また、資金調達手段の多様化を目的として、総額330億円の投資法人債を発行しています。

なお、機動的な資金調達のほか、リファイナンス及び投資法人債の償還リスクの軽減を目的として、総額140億円のコミットメントライン(一定期間の融資枠)を設定しています。本書の日付現在、コミットメントラインにおける借入額はありません。

本投資法人は、借入金のリファイナンスを通じ有利子負債平均残存期間を長期化しつつ、平均有利子負債金利の低減を実現し、財務基盤の強化と金融コストの削減に努めて参りました。

今後も、借入期間の長期化・借入期限の分散化や借入金利の固定化、コミットメントラインの設定による財務基盤の強化を継続していく方針です。

< 有利子負債平均残存期間及び平均有利子負債金利の推移 >



(注1) 「有利子負債平均残存期間」は、以下の計算式により求めています。

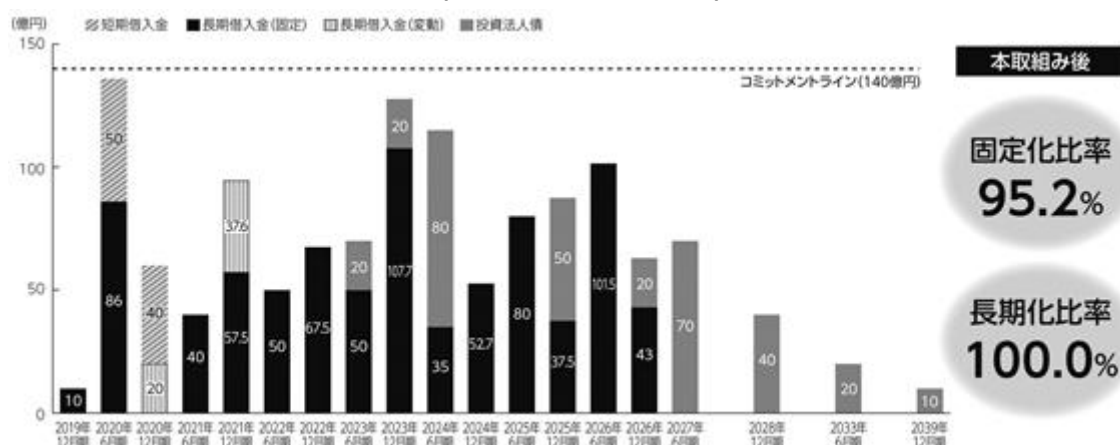
有利子負債平均残存期間 = 各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日又は償還日までの残存期間 ÷ 各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高 (加重平均)
数値は、表示単位未満を四捨五入しています。

(注2) 「平均有利子負債金利」は、以下の計算式により求めています。

平均有利子負債金利 = (支払利息 + 投資法人債利息) ÷ 期中有利子負債平均残高 ÷ 期中実日数 × 365

< 有利子負債返済の期限分散状況 >

(2019年11月末日現在)



(注1) 金額の数値は億円未満を切り捨てています。

(注2) 「固定化比率」は、以下の計算式により求めています。

固定化比率 = 本取組み後における固定金利負債 (金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。) ÷ 本取組み後における有利子負債総額

(注3) 「長期化比率」は、以下の計算式により求めています。

長期化比率 = (本取組み後における長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (本取組み後における借入金残高 + 投資法人債残高)

* 上記(注2)及び(注3)における本取組み後の各種数値は、一般募集における手取金による有利子負債の返済額(予定)及び本譲渡資産の譲渡資金による短期借入金の繰上弁済額(予定)(90億円)を織り込んだ数値です。

< 有利子負債一覧 >

(2019年11月末日現在)

借入先	長期借入金 (百万円)	短期借入金 (百万円)	計 (百万円)	金融機関 シェア (%)
株式会社みずほ銀行	17,785	9,000	26,785	27.7
株式会社三菱UFJ銀行	13,005		13,005	13.5
株式会社日本政策投資銀行	12,800		12,800	13.3
株式会社三井住友銀行	8,270		8,270	8.6
みずほ信託銀行株式会社	7,807		7,807	8.1
農林中央金庫	7,412		7,412	7.7
第一生命保険株式会社	6,000		6,000	6.2
株式会社りそな銀行	3,400		3,400	3.5
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2,500		2,500	2.6
株式会社あおぞら銀行	2,500		2,500	2.6
三井住友信託銀行株式会社	1,620		1,620	1.7
東京海上日動火災保険株式会社	1,500		1,500	1.6
株式会社福岡銀行	1,000		1,000	1.0
信金中央金庫	1,000		1,000	1.0
日本生命保険相互会社	1,000		1,000	1.0
スポンサー企業計	31,592		40,592	42.0
合計	87,600	9,000	96,600	100.0

(2019年11月末日現在)

投資法人債	金額(百万円)
第7回無担保投資法人債	8,000
第8回無担保投資法人債	5,000
第9回無担保投資法人債	2,000
第10回無担保投資法人債	2,000
第11回無担保投資法人債	7,000
第12回無担保投資法人債	2,000
第13回無担保投資法人債	2,000
第14回無担保投資法人債(JEIグリーンボンド)	4,000
第15回無担保投資法人債	1,000
合計	33,000

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てています。

(注2) 2019年11月末日以降本取組み後までに、上記「有利子負債一覧」記載の有利子負債の状況について重要な変動は生じていません。

<コミットメントライン>

(2019年11月末日現在)

区分	借入先	金額(百万円)
コミットメントライン	株式会社みずほ銀行	6,000
	株式会社三菱UFJ銀行	5,000
	株式会社三井住友銀行	3,000
合 計		14,000

3 ESGへの継続的な取組み

本投資法人は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めています。

（１）ESG活動を通じた資金調達手段の拡充

本投資法人は、2018年9月にはみずほ銀行よりグリーンローンによる借入れを実施し、株式会社日本格付研究所（JCR）から「グリーンローン原則」への適合性について最高位となる「Green 1」の総合評価を取得しています。この「グリーンローン原則」に準拠した借入契約締結は、本グリーンローンがJ-REITで初めてとなります。また、2018年8月にオフィス系J-REIT（注1）初となるグリーンボンド（第14回無担保投資法人債）を発行し、ESG評価会社のサスティナリティクス社より、セカンドパーティオピニオン（注2）を取得しています。

（注1）「オフィス系J-REIT」とは、開示されている投資法人規約又は有価証券報告書において、オフィスを主たる投資対象と定めているJ-REITをいいます。

（注2）「セカンドパーティオピニオン」とは、ESG評価機関であるサスティナリティクス社が、グリーンボンド発行の際に本投資法人が策定するグリーンボンド・フレームワークが信頼性及び環境改善効果を有し、国際資本市場協会（ICMA）の定めるグリーンボンド原則2018（*）の4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理及びレポーティング）に適合している旨の意見を第三者として表明するものです。ESG評価機関として実績のあるサスティナリティクス社よりセカンドパーティオピニオンを取得することで、グリーンボンドによる調達資金がグリーンプロジェクトに充当されることが確保され、また、それを通じて、当該プロジェクトの意義等につき投資家からの信頼性を確保するとの意義があります。

（*）「グリーンボンド原則2018」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会が策定する、グリーンボンドの発行に係るガイドラインの2018年版です。

<J-REIT初のグリーンローン>

2018年9月にみずほ銀行より
グリーンローンによる借入れを実施。
株式会社日本格付研究所より最高位の
「Green1」の総合評価を取得



< オフィス系J-REIT初のグリーンボンド >

2018年8月に第14回無担保投資法人債
(別称 JEIグリーンボンド)を発行。
ESG評価会社サステナリティクス社より、
セカンドパーティオピニオンを取得



(2) ESGへの取組みに対する外部評価

本投資法人は、2019年GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) (注1) リアルエステイト評価で5年連続最上位「Green Star」の評価を獲得しました。更に、総合スコアでの相対評価による「GRESB Rating」においても評価「4-star」を取得いたしました。

また、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数(注2)の選定基準となるMSCI ESG格付けにおいて、「BB」から2019年7月4日付で「BBB」へと格上げとなりました。

さらに、2019年6月期末時点において、本投資法人が保有するポートフォリオのうち、賃貸可能面積ベースで61%の物件においてDBJ Green Building認証(注3)を取得しています。そのうち「赤坂インターシティ」、「赤坂インターシティAIR」、「浜離宮インターシティ(住居部分)」においては、国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物としてのランクである5つ星の認証を取得しています。



(注1) GRESBは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測るベンチマーク評価です。

(注2) MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は親指数(MSCIジャパンIMIトップ700指数:時価総額上位700銘柄)構成銘柄の中から、親指数における各GICS[1]業種分類の時価総額50%を目標に、ESG評価に優れた企業を選別して構築される指数です。

(注3) DBJ Green Building 認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加え、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

4 新規取得資産の概要

(1) 新規取得資産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、後記「(2) 新規取得資産に関する注記」をご参照ください。

< 取得予定資産 >

物件番号： - 4		物件名称：グランフロント大阪（うめきた広場・南館）			
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分）		用途	事務所・店舗・駐車場（南館）、 店舗・駐輪場（うめきた広場）
取得予定価格		4,868百万円		取得時期	2020年2月3日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区大深町4番20号（南館）、同4番1号（うめきた広場）			
立地条件		JR東海道本線・大阪環状線「大阪」駅、阪急電鉄「大阪梅田」駅、阪神電鉄「大阪梅田」駅及びOsaka Metro御堂筋線「梅田」駅直結			
土地	地積	敷地全体	20,488.08㎡ （借地面積9,917㎡を含みます。） （注1）	所有形態	所有権（共有）、借地権（一部、 準共有）
				用途地域	商業地域
建物	延床面積	建物全体	10,226.10㎡（うめきた広場） 181,371.39㎡（南館） （注1）	所有形態	所有権（共有）
				建築時期	2013年2月（うめきた広場） 2013年3月（南館）
構造・階数		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付38階建（南館）、 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付2階建（うめきた広場）			
PM会社		非開示（注2）			
信託受益権の概要					
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2014年12月12日		信託期間満了日	2024年11月29日
特記事項					
・ 本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、第三者に先がけて、本物件の共有者等の承諾が必要となります。					

（注1）本投資法人は、本物件の土地及び建物の共有持分（5%）を信託財産とする信託受益権の準共有持分49%を取得する予定ですが、地積及び延床面積については、本物件の土地及び建物の全体の数値（借地面積9,917㎡を含みます。）を記載しています。

（注2）同意を得られていないため、やむを得ない事由があるとして非開示としています。

（注3）本物件の取得に伴い、一般社団法人グランフロント大阪TM0に係る基金245,000円の返還請求権を、取得予定価格245,000円で日鉄興和不動産株式会社から取得する予定です。

鑑定評価書の概要（単位：百万円）		鑑定評価額		5,050
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	収益価格	206,000	
価格時点	2019年11月1日	積算価格	321,700	

収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

< 取得予定資産 >

物件番号： - 5		物件名称：グランフロント大阪（北館）			
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分）		用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
取得予定価格		3,982百万円		取得時期	2020年2月3日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区大深町3番1号			
立地条件		JR東海道本線・大阪環状線「大阪」駅、阪急電鉄「大阪梅田」駅及びOsaka Metro御堂筋線「梅田」駅徒歩3分、阪神電鉄「大阪梅田」駅徒歩5分			
土地	地積	敷地全体	22,680.03㎡（注1）	所有形態	所有権（共有）
				用途地域	商業地域
建物	延床面積	建物全体	290,030.59㎡（注1）	所有形態	所有権（共有）
				建築時期	2013年2月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付38階建			
PM会社		非開示（注2）			
信託受益権の概要					
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定日		2014年12月12日	信託期間満了日	2024年11月29日	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、第三者に先がけて、本物件の共有者等の承諾が必要となります。 					

（注1）本投資法人は、本物件の土地及び建物の共有持分（5%）を信託財産とする信託受益権の準共有持分49%を取得する予定ですが、地積及び延床面積については、本物件の土地及び建物の全体の数値を記載しています。

（注2）同意を得られていないため、やむを得ない事由があるとして非開示としています。

（注3）本物件の取得に伴い、株式会社KM0の普通株式833株及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金2,450,000円の返還請求権を、それぞれ41,650,000円（1株当たり50,000円）及び2,450,000円の取得予定価格で日鉄興和不動産株式会社から取得する予定です。

鑑定評価書の概要（単位：百万円）		鑑定評価額		4,140
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	収益価格	169,000	
価格時点	2019年11月1日		積算価格	296,000

収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

< 2019年12月期取得済資産 >

物件番号： - 17		物件名称：BIZCORE赤坂見附			
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		用途	事務所・駐車場
取得価格		6,200百万円		取得時期	2019年10月1日
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂三丁目1番2号			
立地条件		東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅直結、東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅徒歩2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分			
土地	地積	敷地全体	449.62㎡	所有形態	所有権
				用途地域	商業地域
建物	延床面積	建物全体	3,515.63㎡	所有形態	所有権
				建築時期	2019年3月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建			
PM会社		日鉄興和不動産株式会社			
信託受益権の概要					
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日		2019年10月1日	信託期間満了日	2029年9月30日	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地下鉄赤坂見附駅への地下連絡通路用構築物の設置を目的とした区分地上権を設定しています。 ・ 上記地下連絡通路部分のため、本物件の建物の建築に際し、容積率の緩和措置（建築基準法第52条第14項）を受けています。 ・ 当該地下連絡通路の管理に関する協定書を東京地下鉄株式会社との間で締結しており、本物件の譲渡の際、これを譲受人に承継させることとされています。 					

鑑定評価書の概要（単位：百万円）		鑑定評価額		6,570
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	収益価格	6,570	
価格時点	2019年7月31日	積算価格	6,190	

< 2019年12月期取得済資産 >

物件番号：IV - 9		物件名称：仙信ビル			
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産		用途	事務所・店舗・駐車場
取得価格		1,580百万円		取得時期	2019年11月13日
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号			
立地条件		JR仙石線「あおば通」駅徒歩3分、JR東北新幹線・東北本線他「仙台」駅徒歩5分、仙台市地下鉄「仙台」駅徒歩5分			
土地	地積	敷地全体	416.68㎡	所有形態	所有権
				用途地域	商業地域
建物	延床面積	建物全体	2,766.22㎡	所有形態	所有権
				建築時期	1984年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			
PM会社		株式会社第一ビルディング			
特記事項					
該当ありません。					

鑑定評価書の概要（単位：百万円）		鑑定評価額		1,670
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	収益価格	1,670	
価格時点	2019年10月1日		積算価格	1,220

(2) 新規取得資産に関する注記

前記「(1) 新規取得資産の概要」に記載の新規取得資産の概要を個別にまとめた表（以下「個別物件表」といいます。）をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は、以下の注記に記載のとおりです。

なお、時点の記載のないものについては、原則として、2019年10月末日時点の状況を記載しています。

() 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- b. 「用途」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）又は竣工図上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- c. 「取得（予定）価格」欄には、売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。
- d. 「取得時期」欄には、売買契約書に記載された売買年月を記載しています。
- e. 「所在地（住居表示）」欄には、本物件の所在地物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。
- f. 「立地条件」欄には、近傍の駅から各物件までの徒歩による所要時間を、原則として鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書に記載のないものは、各物件から駅（最寄出口）までの距離を地図上にて算出し、その距離を80m/1分 の速度で歩いた場合に要する時間を記載しています。
- g. 土地の「地積」欄中「敷地全体」の欄には、登記簿上表示されている各物件の敷地の地積を記載しています。本投資法人若しくは信託受託者が敷地の一部のみを所有し、若しくは共有する場合、借地権を準共有する場合又はその他本投資法人若しくは信託受託者が当該敷地全体を所有するものではない場合においても、敷地全体の地積を記載しています。かかる場合には、「本投資法人分」の欄に、本投資法人若しくは信託受託者が所有する部分の面積を記載し、又は敷地の地積に所有権の共有持分若しくは借地権の準共有持分の割合を乗じた数値等の本投資法人が当該敷地について保有する利益を示す数値を、面積に準じたものとして記載しています。物件ごとの「本投資法人分」の欄の数値の趣旨又は計算方法については各物件の脚注をご覧ください。
- h. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- i. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- j. 建物の「延床面積」欄中「建物全体」の欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物全体（但し、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。本投資法人若しくは信託受託者が区分所有建物の一部の専有部分を保有する場合、建物を共有する場合、又はその他本投資法人若しくは信託受託者が当該建物の全部を所有するものではない場合においても、一棟の建物全体の床面積を記載しています。かかる場合には、「本投資法人分」の欄に、本投資法人若しくは信託受託者が所有する専有部分の面積を記載し、又は建物全体の床面積に所有権の共有持分の割合を乗じた数値等の本投資法人が当該建物について保有する利益を示す数値を、面積に準じたものとして記載しています。物件ごとの「本投資法人分」の欄の数値の趣旨又は計算方法については各物件の脚注をご覧ください。
- k. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、以下を表します。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所

有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

- l. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載していません。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
 - m. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
 - n. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、不動産又は信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
 - o. 「PM会社」欄に記載されている日鉄興和不動産株式会社及び株式会社第一ビルディングは、いずれも本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、これらの当期末保有資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託にあたっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。
- () 「信託受益権の概要」に関する説明
- a. 「信託受託者」欄には、本書の日付現在における受託者を記載しています。
 - b. 「信託設定日」及び「信託期間満了日」欄には、信託設定日と本書の日付現在における信託期間の満了予定日を記載しています。
- () 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、新規取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、新規取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたり、2019年10月末日現在を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。
- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- () 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- a. 「鑑定評価書の概要」欄の記載は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が新規取得資産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
 - b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - d. 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - e. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

(3) 新規取得資産の特徴

グランフロント大阪(共有持分2.45%相当)

~大阪・梅田駅直結で最新鋭のスペックを備えた都市型複合ビル~

(イ) 西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

本物件は、1日の平均乗降者数約230万人を誇る西日本最大のターミナル駅(注1)を中心に形成され、人や情報が集積する「梅田エリア」(注2)に所在しています。周辺には多数の交通要所(注1)が存在するアクセス性に優れた物件であり、立地面において高い競争優位性を有しているといえます。

(注1)大阪府「平成30年度大阪府統計年鑑」の情報に基づき、2017年度における「大阪梅田」駅(阪急電鉄、阪神電鉄)、Osaka Metro「梅田」駅、「西梅田」駅、「東梅田」駅及びJR「大阪」駅の乗降者数の合計を記載しており、その際、JR「大阪」駅については、乗降者数の算定のため、「乗車人員数」を2倍した数値を使用しています。梅田エリアにはこれらの鉄道が乗り入れており、多数の交通要所が存在する地域です。

(注2)「梅田エリア」は、本書において、大阪市北区梅田、大深町、芝田及びそれらの周辺エリアを指しています。

<本物件の立地>



(ロ) 快適かつ利便性の高いオフィス空間

本物件は、ワンフロア最大で850.18坪、天井高2,800mmの無柱空間が広がるフレキシブルなレイアウトを実現しています。オフィス専用スカイロビー、テナント専用ラウンジ等の共用スペースが充実しているほか、5~6つのゾーンに分割でき多様なニーズに合わせた効率的制御が可能な空調設備を備えていることから、快適かつ利便性の高いオフィス空間を実現しており、また、シービーアールイー株式会社の定義するグレードA(注)の分類に属することから、スペック面においても高い希少性を有する物件であると本投資法人は考えています。

(注)「グレードA」とは、シービーアールイー株式会社の定める定義によれば(出所:同社「2019年第3四半期オフィスマーケットビュー」)、「東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)又は大阪若しくは名古屋のオフィスエリア内に立地し、延床面積10,000坪以上、貸室総面積6,500坪以上、基準階面積500坪以上(大阪、名古屋は350坪以上)、竣工年11年未満」の条件を満たす賃貸用オフィスビルとされています。

(八) 安全性に優れた構造

本物件は、万一の際にも高い安全性を確保できるよう、先進の制震構造を採用しています。事務室中央空間を支えるコアフレーム内部に耐震ブレースを設置するとともに、制震ダンパーとして座屈拘束ブレース、オイルダンパーを組み合わせ、高い制震、耐風性能を確保しています。また、建物を支える基礎杭は地下30～40m以深の堅固な砂質土層を支持層としています。

(二) オフィス、商業施設及びホテル等からなる都心型大規模複合施設

本物件は、オフィス、商業施設及びホテル等からなる都心型大規模複合施設です。グランフロント大阪(うめきた広場・南館)は、オフィス・商業施設からなるタワーA(南館)及び商業施設を中心とするうめきた広場にて構成されています。また、グランフロント大阪(北館)は、タワーB及びタワーCにて構成されており、その主要用途はオフィスや商業施設に加え、ホテル及び産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」(注1)となっています。

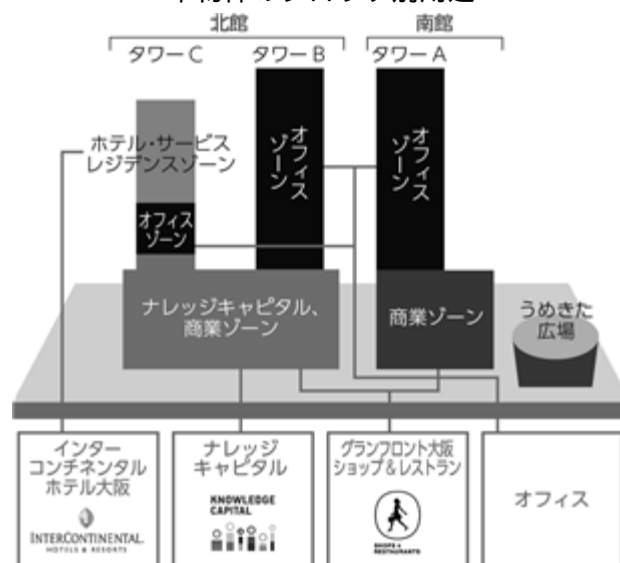
商業施設区画においては、200を超える飲食店舗・販売店舗・サービス店舗(注2)が入居し、多様なジャンルの店舗が営業しています。また、各種イベントの開催等を通じて館内テナントのみならず、幅広い来館者の誘致・集客を行っています。

ホテル区画は、世界60以上の国や地域でホテル事業を展開しており、世界最大級のホテルオペレーターとして高い知名度を有しているインターコンチネンタルホテルズグループにより運営されています。

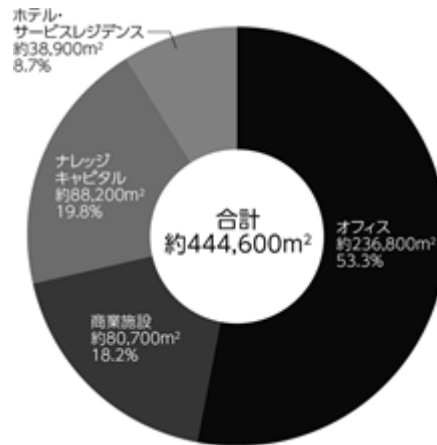
(注1)「ナレッジキャピタル」は、大小のオフィス、サロン、ラボ、ショールーム、シアターなど人が交流するための施設から構成されています。新たなビジネス創出(産業創出)を目的とした活動を行う拠点となっており、本物件において特徴的な施設の一つとなっています。

(注2)2019年10月末日現在の店舗数です。

<本物件のブロック別用途>



< 本物件の用途割合（延床面積ベース） >



（出所）グランフロント大阪の公式ウェブサイトを基に本資産運用会社が作成

（注） グランフロント大阪全体のうち、南館、北館及びうめきた広場に係る延床面積に基づいて算出したものであり、オーナーズタワーに係る延床面積は含まれません。

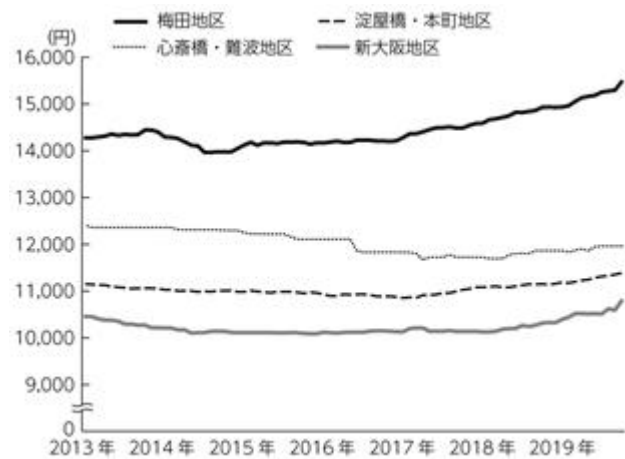
（ホ） 梅田エリアのマーケット特性

梅田地区のオフィスマーケットは、大阪主要ビジネス地区（梅田地区、淀屋橋・本町地区、心斎橋・難波地区、南森町地区、船場地区、新大阪地区をいいます。）の中でも、空室率の低さ及び賃料の上昇が著しいエリアとなっています。

< 大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移 >



< 大阪の主要ビジネス地区のオフィス賃料の推移 >

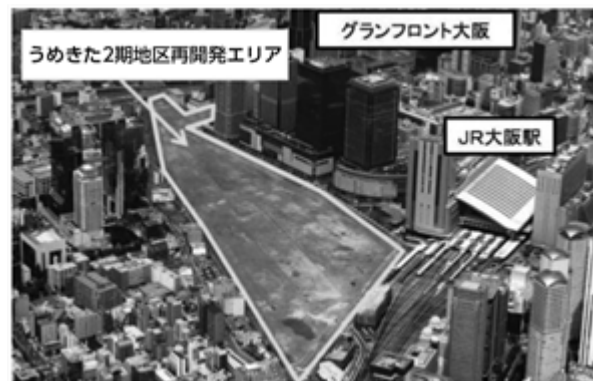


(出所) 三鬼商事株式会社の公表する「オフィスマーケット情報」に掲載のデータを基に本資産運用会社が作成

(注) 三鬼商事株式会社が、大阪主要ビジネス地区内にある延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として各月末時点における平均賃料と空室率を調査したものです。なお、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。平均賃料は、原則として、基準階面積の新規募集条件を対象としています。平均賃料には共益費は原則として含まず、また、消費税は含みません。

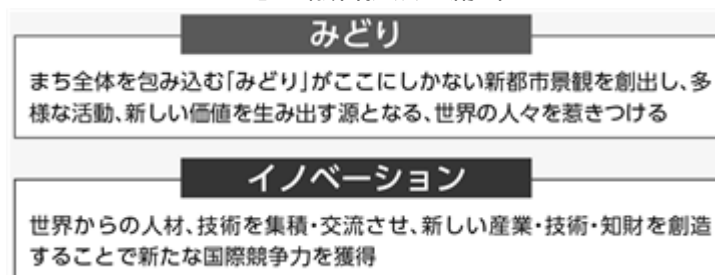
「うめきた2期地区」再開発の概要

また、本物件が所在する梅田エリアは、「うめきた2期地区」再開発計画の進展により将来的に更なる価値向上が期待できるエリアであると、本投資法人は考えています。



「うめきた2期地区」再開発を通じたまちづくりの目標 (注)

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の創出



(注) 「うめきた2期地区」再開発を通じたまちづくりの目標は、現時点における開発目標を記載したものであり、実際にこのとおりの開発が行われるとの保証はありません。

BIZCORE赤坂見附

～スポンサー開発の中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE（ビズコア）』シリーズから第一弾として取得～

（イ）最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する中規模ハイグレードオフィスビル
本物件は、スポンサーが進める中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE（ビズコア）」シリーズとして設計されており、最新の大規模オフィスビル並みのスペックを備えています。また、本物件は東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅に直結し、東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅より徒歩2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分と、計6路線利用可能な高い利便性を有しています。また、屋上には入居者専用の屋上庭園が備わっており、ワーカーの満足度と業務効率を高める仕様となっています。

< 「BIZCORE」シリーズの概要 >

BIZCORE	
コンセプト	最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル
今後の展開	神保町を皮切りに3物件竣工。今後、7物件が順次竣工予定
エリア	重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等

< 本物件の立地 >



(ロ) 先進スペックと働きやすいオフィス環境

本物件は、基準階天井高2,800mmの明るく開放的な整形無柱の貸室を備えるほか、地下1階には東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅と直結するビル利用者専用のエントランスを設置しており、先進的なオフィス環境を有しています。

(ハ) 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

本物件は、入居者専用の災害用備蓄品倉庫を備え、3日分の備蓄品を用意しているほか、災害時に非常用発電機により最大36時間15VA/m²を専有部内に供給可能であり、万一の際にも高い事業継続性を兼ね備えています。

(二) 六本木・赤坂エリアのマーケット特性

本物件が所在する六本木・赤坂エリアは、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の中でも、近年では空室率及び賃料が他エリア対比良好な水準で推移しています。

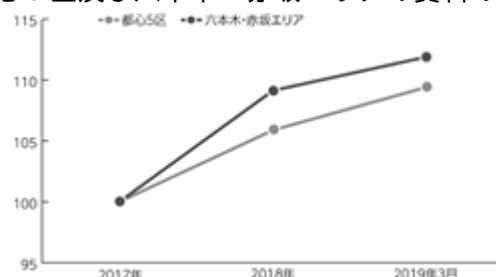
<都心5区及び六本木・赤坂エリアの空室率の推移>



(出所) シービーアールイー株式会社の公表する「2019年第3四半期オフィスマーケットビュー」に記載のデータを基に本資産運用会社が作成

(注) シービーアールイー株式会社が、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)及び六本木・赤坂エリア(東京都港区六本木・赤坂を中心とするオフィスエリアとしてシービーアールイー株式会社が定義したエリア)の延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として、各年の12月末時点における空室率を調査したものです。空室率は、集計時点で直ちに入居可能であるものを対象としています。

<都心5区及び六本木・赤坂エリアの賃料の推移>



(出所) シービーアールイー株式会社の公表する「2019年第3四半期オフィスマーケットビュー」に記載のデータを基に本資産運用会社が作成

(注) シービーアールイー株式会社が、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)及び六本木・赤坂エリア(東京都港区六本木・赤坂を中心とするオフィスエリアとしてシービーアールイー株式会社が定義したエリア)の延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として、各年の12月末時点における賃料を調査したものです。賃料とは、対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料(共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しません。)を記載しています。

仙信ビル

～仙台駅至近の高い交通利便性に加え、大通りに面した視認性も併せ持ち、安定した収益の見込める好立地オフィスビル～

(イ) 仙台駅・あおば通駅至近で広瀬通に面したオフィスビル

本物件は、宮城県仙台市の中心地に位置し、新幹線発着駅を擁するJR「仙台」駅から徒歩5分、仙台市地下鉄「仙台」駅から徒歩5分、JR 仙石線「あおば通」駅から徒歩3分の高い交通利便性を有します。また、仙台市中心部を横断する「広瀬通」に面した視認性も併せ持つ希少性の高いオフィスビルです。

< 本物件の立地 >



(ロ) 賃貸面積の幅広いニーズに柔軟に対応可能

本物件は、1階から9階までを事務所・店舗とする物件です。基準階面積約80坪、最小約8坪から分割対応可能なフロアプランとなっており、賃貸面積の幅広いニーズに柔軟に対応可能な物件です。また、32台収容の機械式駐車場を有しており、車利用のテナントにも対応可能な仕様となっています。

(ハ) 継続的なメンテナンスの実施

ここ数年で空調設備・受変電設備・エレベーターの更新、外壁改修など大規模な維持更新投資が完了しており、比較的築古かつ中小規模のオフィスビルが多い当該エリアにおいて高い競争力を有しており、高い稼働率を維持しています。

(二) 仙台エリアのマーケット特性

本物件が所在する仙台エリアは、2013年以降一貫して空室率が低下傾向にあり、賃料においても2017年以降は上昇基調を見せるなどオフィス需要の高いエリアとなっています。

< 仙台ビジネス地区の空室率及びオフィス賃料の推移 >



(出所) 三鬼商事株式会社の公表する「オフィスマーケット情報」に掲載のデータを基に本資産運用会社が作成

(注) 三鬼商事株式会社が、仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区)内にある延床面積が300坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として各月末時点における平均賃料と空室率を調査したものです。なお、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。平均賃料は、原則として、基準階面積の新規募集条件を対象としています。平均賃料には共益費は原則として含まず、また、消費税は含みません。

5 ポートフォリオ一覧表

本取組み後のポートフォリオに係る不動産及び不動産信託受益権に係る建築時期、取得(予定)価格、投資比率、帳簿価額、鑑定評価額、延床面積、賃貸可能面積、稼働率、PMLは以下のとおりです。

物件番号	名称	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
-1	大森ベルポートD館	1996年9月	22,552	8.3	20,842	26,700	155,778.75	25,801.66	100.0	3.61
-2	芝二丁目ビルディング	1994年3月	9,450	3.5	9,077	13,200	19,518.15	11,749.30	100.0	6.61
-3	JEI浜松町ビル	1991年12月	8,350	3.1	8,172	8,730	8,327.53	6,411.26	100.0	4.18
-8	赤坂インターシティ	2005年1月	28,146	10.3	26,908	29,400	73,061.33	11,021.03	100.0	2.97
-9	興和白金台ビル	1978年3月	4,705	1.7	4,705	5,290	7,374.74	5,483.36	100.0	6.95
-10	台場ガーデンシティビル	2007年12月	11,000	4.0	9,729	10,500	33,283.49	12,122.85	100.0	6.56
-12	浜離宮インターシティ	2011年3月	19,080	7.0	17,551	25,200	35,555.87	19,718.11	92.6	2.60
-13	新富町ビル	1990年11月	1,750	0.6	1,749	2,140	3,169.78	2,378.54	100.0	4.13
-14	興和西新橋ビル	1996年7月	11,431	4.2	11,016	13,200	19,418.17	8,949.04	100.0	3.30
-15	マンサード代官山	2009年12月	11,420	4.2	11,304	13,500	8,402.51	5,420.80	100.0	5.74
-16	赤坂インターシティAIR	2017年8月	6,590	2.4	6,577	7,680	176,536.75	2,580.24	100.0	0.66
-17	BIZCORE赤坂見附	2019年3月	6,200	2.3		6,570	3,515.63	2,387.43	88.9	8.41
エリア			140,674	51.7	127,635	162,110	543,942.70	114,023.62	98.5	-
-1	NHK名古屋放送センタービル	1991年7月	5,610	2.1	5,683	6,090	80,809.95	11,770.65	99.9	1.44
-3	大阪興銀ビル(底地)	-	1,770	0.6	1,865	2,400		3,158.45	100.0	-
-4	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	うめきた広場	2013年2月	(4,868)	1.8	5,050	10,226.10	2,624.00	99.7	0.63
		南館	2013年3月				181,371.39			
-5	グランフロント大阪(北館)	2013年2月	(3,982)	1.5		4,140	290,030.59	4,166.12	99.5	0.58
エリア			16,231	6.0	7,549	17,680	562,438.03	21,719.22	99.8	-
-1	武蔵小杉タワープレイス	1995年7月	13,890	5.1	12,599	21,300	53,711.13	25,043.93	100.0	3.19
-2	興和川崎東口ビル	1988年4月	10,976	4.0	9,322	9,740	31,009.62	18,612.72	100.0	3.25
-3	JEI本郷ビル	1991年2月	5,400	2.0	5,016	4,630	5,877.11	4,078.37	100.0	6.16
-5	川崎日進町ビルディング	1992年4月	4,725	1.7	4,246	4,580	22,141.60	10,606.35	100.0	5.86
-7	JEI両国ビル	1996年8月	2,550	0.9	2,229	2,470	5,820.56	3,871.64	100.0	5.57
-9	興和川崎西口ビル	1988年2月	20,800	7.6	19,144	16,380	61,856.92	24,944.17	100.0	3.74
-10	パシフィックスクエア千石	1992年11月	1,620	0.6	1,620	1,380	4,017.44	2,875.95	100.0	4.65
-11	コアシティ立川	1994年12月	6,500	2.4	6,148	9,040	19,099.27	9,230.09	100.0	1.92
-12	日石横浜ビル	1997年5月	24,500	9.0	23,268	29,200	72,116.65	40,440.72	99.2	3.19
-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	1986年12月	640	0.2	650	668	2,934.55	2,119.49	100.0	5.92
エリア			91,601	33.6	84,247	99,388	278,584.85	141,823.43	99.8	-
-2	JEI京橋ビル	1987年4月	3,308	1.2	2,879	4,380	10,021.32	7,734.95	100.0	7.28
-3	JEI広島八丁堀ビル	1999年2月	2,760	1.0	2,566	3,720	9,919.93	6,639.38	98.6	6.66
-4	SE札幌ビル	1989年3月	5,500	2.0	5,104	8,680	23,644.22	13,384.95	100.0	0.41
-5	青葉通ブラザ	1996年7月	2,120	0.8	2,199	4,430	22,737.38	6,265.22	99.4	1.24
-6	大和南森町ビル	1990年1月	4,410	1.6	4,206	5,190	12,759.65	6,633.93	100.0	7.83
-7	JEI那覇ビル	1990年6月	1,380	0.5	1,500	1,860	4,371.94	3,220.59	100.0	3.47
-8	広島第一生命OSビルディング	1989年3月	2,780	1.0	2,799	3,240	10,696.54	7,529.52	100.0	9.89
-9	仙信ビル	1984年10月	1,580	0.6		1,670	2,766.22	2,170.47	98.5	2.87
エリア			23,838	8.8	21,256	33,170	96,917.20	53,579.01	99.7	-
合計			272,344	100.0	240,688	312,348	1,481,882.78	331,145.28	99.3	0.94

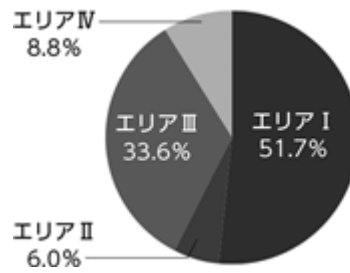
(注1)「建築時期」は、2019年6月30日現在における個々の不動産又は信託不動産のうち、建物の登記簿上表示されている当初新築時点に記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金(消費税等相当額は含みません。)に記載しています。但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約書に記載された本土の売買代金より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を、取得価格として計算しています。興和川崎西口ビルについては本取組み後に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた金額を取得価格として計算しています。金額は、百万

円未満を切り捨てています。なお、上表において、グランフロント大阪に係る取得(予定)価格については、括弧を付して表示しています。

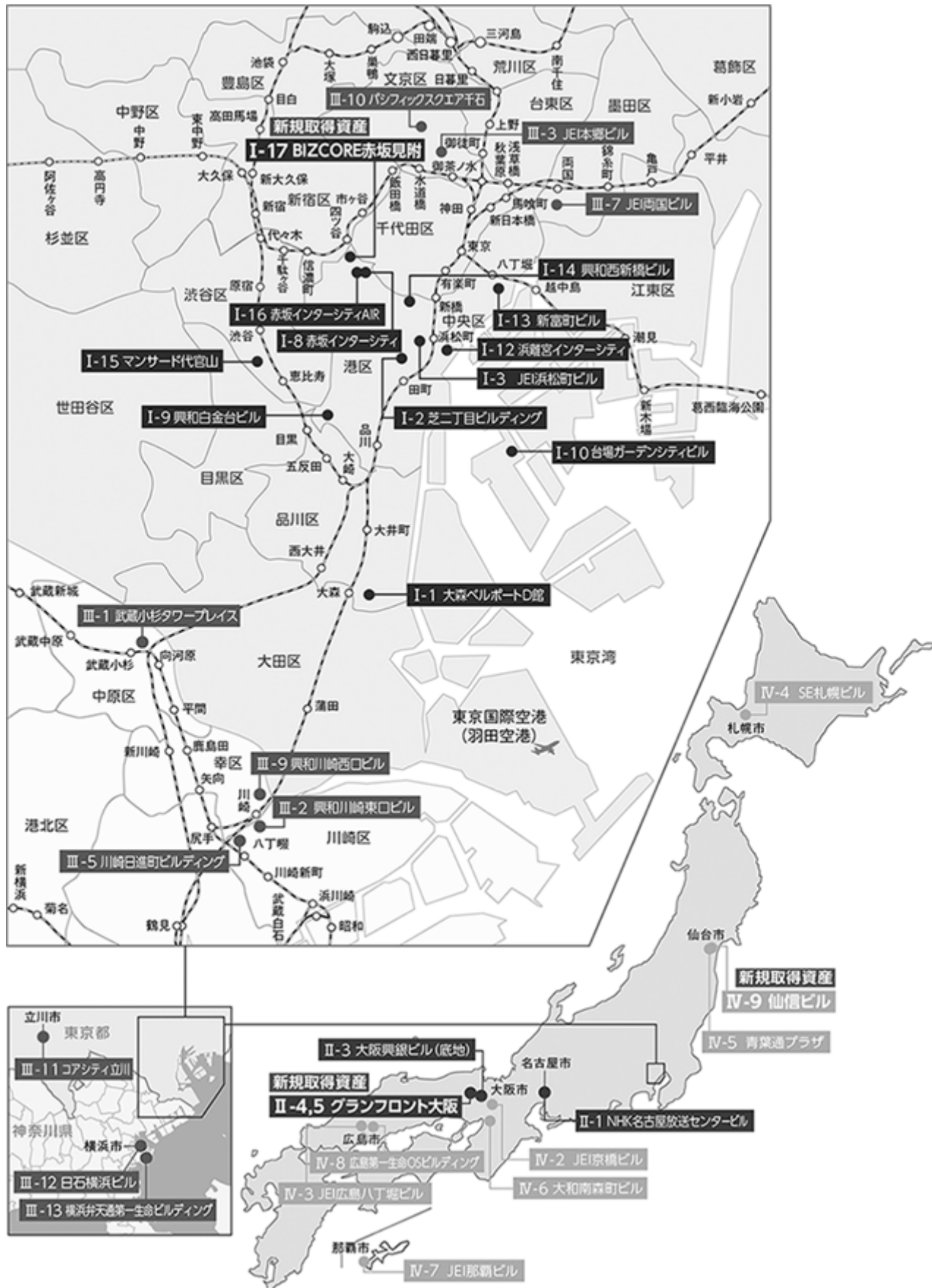
- (注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注4)「帳簿価額」は、2019年6月末日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。但し、興和川崎西口ビルについては、2019年6月末日現在における減価償却後の帳簿価額に本取組み後に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた金額を帳簿価額として計算しています。金額は百万円未満を切り捨てています。
- (注5)「鑑定評価額」は、BIZCORE赤坂見附については2019年7月31日、グランフロント大阪については2019年11月1日、興和川崎西口ビル及び仙信ビルについては2019年10月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。なお、上記物件を除く「鑑定評価額」は、2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。金額は、百万円未満を切り捨てています。
- (注6)「延床面積」は、2019年6月末日現在における個々の不動産又は信託不動産のうち、登記簿上表示されている建物又は信託建物全体(但し、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。本投資法人若しくは信託受託者が区分所有建物の一部の専有部分を保有する場合、建物を共有する場合、又はその他本投資法人若しくは信託受託者が当該建物の全部を所有するものではない場合においても、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- (注7)「賃貸可能面積」は、2019年6月末日現在における個々の不動産又は信託不動産(但し、底地物件については、その土地)のうち本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本取組み後に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。但し、グランフロント大阪については2019年9月末日現在における賃貸可能面積に、本取組み後に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、グランフロント大阪については売主から提供された情報を記載しています。
- (注8)「稼働率」欄には、2019年6月末日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。但し、BIZCORE赤坂見附については2019年11月1日、グランフロント大阪については2019年9月30日、仙信ビルについては、2019年11月13日時点の割合を記載しています。なお、グランフロント大阪については売主から提供された情報を記載しています。
- (注9)「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

<新規取得資産取得後の投資エリア比較>



投資対象地域	
コアエリア	
エリア	東京都心 6 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
エリア	大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）
エリア	エリア を除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）
エリア	エリア を除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

< 本取組み後のポートフォリオの状況 >



6 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」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（１）リスク要因

以下においては、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）への投資及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産等及び不動産対応証券についてもほぼ同様にあてはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが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との保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があります。また、本投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

（イ）投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク

（ロ）換金性に係るリスク

（ハ）市場価格の変動に係るリスク

（ニ）金銭の分配に係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

（イ）投資法人の組織運営に係るリスク

（ロ）投資法人の制度に係るリスク

（ハ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

（ニ）パイプラインサポート会社への依存に係るリスク

（ホ）スポンサー企業への依存に係るリスク

（ヘ）投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いに係るリスク

（ト）余裕資金の運用に係るリスク

（チ）不動産の取得方法に係るリスク

不動産に係るリスク

（イ）不動産の流動性に係るリスク

（ロ）物件の取得競争等に係るリスク

（ハ）不動産の瑕疵に係るリスク

（ニ）土地の境界等に係るリスク

（ホ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク

（ヘ）マスターリースに係るリスク

- (ト) プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
- (チ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク
- (リ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- (ヌ) 建築基準法等の規制に係るリスク
- (ル) 共有物件に係るリスク
- (ヲ) 区分所有建物に係るリスク
- (ワ) 借地権に係るリスク
- (カ) 開発物件に係るリスク
- (ヨ) 有害物質に係るリスク
- (タ) 不動産の所有者責任に係るリスク
- (レ) 不動産の偏在に係るリスク
- (ソ) テナント集中に係るリスク
- (ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
- (ナ) 不動産の売却における制限に係るリスク
- (ラ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ウ) 底地物件に係るリスク
 - 不動産信託受益権に係るリスク
- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- (ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- (ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- (ヘ) 専門家報告書等に関するリスク
 - 匿名組合出資持分への投資に係るリスク
 - 税制等に係るリスク
- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 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) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
- その他
- (イ) 資産の取得に関するリスク
- (ロ) 重要事象等に関するリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

- (イ) 投資口及び投資法人債の商品性に係るリスク
 - 投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。
 - 投資口及び投資法人債は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。
 - 本投資法人が通常清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。また、本投資法人が倒産等により清算される場

合、本投資法人債の投資法人債権者も投資金額の全部又は一部を回収できない可能性があります。

(ロ) 換金性に係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります(注)。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価することができなくなります。

本投資口は、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、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

また、本投資法人債については、確立された取引市場は存在しないため、買主が存在するとの保証もないほか、譲渡価格も保証されていません。

(注) 本投資法人は、規約第5条第2項に従い、投資主との合意による自己投資口の取得が可能とされています(投信法第80条第1項第1号)。

(ハ) 市場価格の変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、日本及び外国における金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震等の天災の他、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、本投資口の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあります。

本投資法人が投資口の追加発行を行う場合や、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、市場における投資口の需給バランスに影響を与え、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。なお、本投資法人が新投資口予約権の無償割当て(ライツオフアリング)を行う場合も同様です。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格変動のおそれがあり、また格付の見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（二）金銭の分配に係るリスク

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」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、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。特に、本投資法人の運用対象となる不動産等及び不動産対応証券又はその裏付けとなる不動産（当該不動産等を以下「運用不動産」といいます。）から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、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、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

（イ）投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A．役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

B．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 基本方針（リ）財務方針」に記載の投資方針に従い、借入及び投資法人債の発行を行っており、かつ今後も行おう予定です。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしています（規約第34条）。

借入及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入にあたり税法上の導管性要件（後記「税制等に係るリスク（イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、その借入先を機関投資家に限定する必要があります。そのため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入又は投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。本投資法人の借入金及び投資法人債についても、そのような条項その他の一般的財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、これらの財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。但し、このような約束や制限に抵触する場合には、本投資法人の運営に支障をもち、又は投資主に対する金銭の分配可能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、借入や投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入の弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分をせざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

C. 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する運用不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルや商業施設において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、不動産等及び不動産対応証券の売却が行われた場合には売却益又は売却損が発生する可能性もありますが、不動産等及び不動産対応証券の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありませんし、売却損が生じる場合、かかる売却損は損失として計上されます。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

D. 投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。

す。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額を回収できない可能性があります。

(ロ) 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

A. 本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を今後も維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ本投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のために行うべき忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産の運用に係るリスク

() 資産運用会社の運用能力に係るリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。また、本資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには、金融商品取引法に基づき投資運用業を行う者として金融商品取引業者の登録を受ける必要があります。また、資産運用会社は金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、資産運用会社を解任することができる他、投信法上、資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された資産運用会社による資産の運用が継続することとなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

() 資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、本投資法人のために行為すべき忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、金融商品取引法により、通常取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、又は本資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社は、投信法に定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規定を設けています。また、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、当該投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なもの等の一定の例外を除き、当該資産運用会社は、あらかじめ本投資法人の同意を得る必要があります(投信法第201条の2第1項)、本投資法人が同意を与えるためには、役員会の承認を受ける必要があるものとされています(投信法第201条の2第2項)。また、監督役員と資産運用会社とが一定の利害関係を有する場合の資産運用業務の委託が一定範囲で禁止されています(投信法施行規則第244条第3号及び第4号)。上記のとおり利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

() 投資方針の変更に係るリスク

規約に規定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、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した資産運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々々の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(八) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

上場投資法人等につき、インサイダー取引規制が適用されます(金融商品取引法第166条以下)。金融商品取引法上の上場投資法人等に係るインサイダー取引規制のもと、本投資法人及び本資産運用会社は、役職員による本投資口に係る売買等の有償の取引を原則禁止としています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

(二) パイプラインサポート会社への依存に係るリスク

本投資法人は、パイプラインサポート会社である日鉄興和不動産及びみずほ信託銀行株式会社(以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。)との間で、それぞれ日鉄興

和不動産サポート契約及びみずほ信託サポート契約(以下本(二)及び下記(ホ)において「サポート契約」と総称します。)を締結しており、各パイプラインサポート会社は、本投資法人の投資基準に適合するものと判断する保有・開発不動産の売却情報や仲介情報等につき、本資産運用会社に提供するよう努めること、また、日鉄興和不動産については、それに加えて本資産運用会社からウェアハウジング機能の提供を依頼された場合に、誠実に協議することに合意しています。それらの詳細は、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 上記以外の本投資法人の主な関係法人等の運営上の役割、名称及び業務の内容」をご参照ください。

従って、本投資法人の不動産等及び不動産対応証券の取得機会の確保及びその規模の拡大等の外部成長は、パイプラインサポート会社からの情報提供、資産取得機会の提供に拠るところが大きいといえます。しかしながら、サポート契約上、パイプラインサポート会社は本投資法人に対する優先的な情報提供義務や資産の売却義務を負うものではなく、また、パイプラインサポート会社が上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりパイプラインサポート会社によるサポートが期待どおりの成果をあげられず、期待どおりに本投資法人の成長が実現しないおそれがあります。

(ホ) スポンサー企業への依存に係るリスク

本資産運用会社の株主はスポンサー企業であり、本資産運用会社は上記「(二)パイプラインサポート会社への依存に係るリスク」に記載のサポート契約をスポンサー企業と締結する他、スポンサー企業から経営陣及び主要なスタッフ等の人材の供給を受けています。また、本投資法人が取得した資産の相当部分は、スポンサー企業及びその関連会社から拠出され、又はスポンサー企業からの情報の提供その他の協力を得て取得したものであり、将来においてもこのようなスポンサー企業との協働又は関係活用を通じ本投資法人が物件を取得することが期待されます。

このように、本投資法人の業務はスポンサー企業と密接な関係にあり、従って、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長は、スポンサー企業に相当程度依存しているといえます。

以上より、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー企業との良好な関係が維持できない場合、スポンサー企業のサポートが実効性を有しない場合、スポンサー企業の全部又は一部の財務状態や外部評価が悪化又は低下する場合等には、本投資法人は期待どおりの成長や収益をあげられないおそれがあります。

(ヘ) 投資法人のその他の諸制度上(法律上、税制上等)の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他の諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、運用不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入等により調達せざるを得なくなり、その結果本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(チ) 不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があります。上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

不動産に係るリスク

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」に記載の不動産等です。不動産信託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、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「不動産信託受益権に係るリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動態性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いとの性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下する可能性や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

(ロ) 物件の取得競争等に係るリスク

本投資法人は、規約において、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極的に行われており、本投資法人が投資対象とするような不動産について取得希望者が競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下にあつて、投資採算の観点から希望した価格での不動産の取得ができない等の事情により、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、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、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、期待どおりに本投資法人の収益につながらないおそれがあります。

(ハ) 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、取得済みの資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、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、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。たとえば、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十

分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われぬ場合もあります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその信託財産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた信託財産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。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許容される限度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。

(二) 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、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。

(ホ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者(テナント)との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が信託財産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時まで解

約の意思表示がなされれば更新されない(意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される)ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。従って、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

B．テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等(場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。)の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるにあたって、その信用力について調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあります。また、稼働中の物件を取得する場合には既存の賃貸借契約を承継するため、かかる調査を行うことができないことがあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C．賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下同じです。)に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。なお、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるか否かは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残存期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

D. テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(へ) マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人(マスターリース会社)に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用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る可能性や、退去させられなくなる可能性があります。

また、賃借人の賃料が、転借人から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。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料保証型マスターリース契約(賃借人の転借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が一定額とされているもの)においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

さらに、テナントとの契約上、マスターリース契約が終了した場合には、信託受託者がテナントとの転貸借契約上の賃貸人の地位をマスターリース会社から承継することが約束されていることがあります。かかる場合において、信託財産中にテナントとの契約に基づく敷金相当額が留保されておらず、かつ、マスターリース会社が倒産等のために敷金相当額を信託受託者に引き渡すことができないと、受益者たる本投資法人が最終的にテナントに対する敷金相当額を負担せざるを得なくなる可能性があります。マスターリース契約の終了後、新たなマスターリース会社にテナントとの転貸借契約を承継させた場合も同様です。

(ト) プロパティ・マネジメント会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた運用不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を選定するにあたり、運用不動産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針であり、原則として、プロパティ・マネジメント会社にはプロパティ・マネジメント業務を受託した物件のマスターリース会社となることを求めていく方針です。これによりプロパティ・マネジメント業務の重要な要素であるテナント・リーシング及びテナント管理を円滑に行うことができるものと考えています。従って、プロパティ・マネジメント会社の選任には十分配慮する予定です。

しかしながら、かかる調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント委託契約上、プロパティ・マネジメント会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティ・マネジメント会社に対して改善を求め、又はプロパティ・マネジメント会社との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、プロパティ・マネジメント会社が交代する場合、後任のプロパティ・マネジメント会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該運用不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。加えて、マスターリース契約には借地借家法が適用され、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を解除する場合には正当な理由が必要であるため、マスターリース会社を兼ねるプロパティ・マネジメント会社の交代は、専門のプロパティ・マネジメント会社の交代より困難となる可能性があります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティ・マネジメント会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる運用不動産を一時的に管理することになります。

(チ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

経済全般のインフレーション、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(リ) 建物の毀損・滅失・劣化等に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変等によって、毀損、滅失若しくは劣化し、又は上下水道管、電線、ガス管等のインフラ施設や鉄道、公共道路等が不全となる等の周辺環境の悪化等の間接被害を受ける可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人が地震保険を付保したとしても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

(ヌ) 建築基準法等の規制に係るリスク

運用不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、一般に様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。本投資法人の取得・保有する運用不動産には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、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、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が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。

(ル) 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更にあたる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらぬ管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。従って、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、共有となる運用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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の運用不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者(賃貸人)の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金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、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。また、本投資法人は、共有となる運用不動産につき、他の共有者に共有物を単独で賃貸する権限を与えることがあります。この場合、テナントとの賃貸借契約上の賃貸人は他の共有者のみであり、本投資法人は、当該他の共有者から賃料などの分配金を受けることとなります。このような場合、本投資法人は、テナントと直接契約関係に立たないため、テナントからの敷金返還請求を受けるリスクを軽減することができますが、他方で、マスターリース会社におけるのと同様に、賃貸権限を与えた他の共有者の財務状態についてのリスクを本投資法人が負担することとなります。

また、運用不動産が共有である場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、他の共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます(但し、その場合、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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は認められます。)。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、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。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた運用不動産全体について、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、本投資法人の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、分割後の本投資法人の運用不動産についても、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。

以上のとおり、共有の運用不動産については、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、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ロ) 区分所有建物に係るリスク

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(建物の躯体、エントランス部分等)から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地(以下「区分所有物件」といいます。)の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則(以下「管理規約等」といいます。)がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権(管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合)の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動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。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分(所有権の共有持分その他の敷地利用権(以下に定義します。))を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることとなります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下同じです。)その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような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。

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(所有権の共有持分等)を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法(平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。)は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆

の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合(いわゆる分有形式)には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた運用不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物(以下「借地物件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られるとの保証はありません。

さらに、敷地が売却され又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、競売等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、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し又は譲渡するにあたり賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られるとの保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(カ) 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等及び不動産対応証券を取得するために予め開発段階で当該不動産等及び不動産対応証券の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の資産につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、又は、工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行、天災地変、行政上の許認可手続その他予期せぬ事情により、開発が遅延、変更若しくは中止される可能性、b) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、c) 開発過程において事故が生じる可能性、d) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性等の固有のリスクがあります。

これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、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、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(ヨ) 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、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、直接に又は不動産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担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。)に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値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又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産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担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来、運用不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

(タ) 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合にはその所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕

疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

(レ) 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1) 投資方針 基本方針 (ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 B. 投資対象地域」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在する場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向や地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1) 投資方針 基本方針 (ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 A. 用途」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケット(オフィスビルの場合)又は商圈(商業施設の場合)において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

(ロ) テナント集中に係るリスク

運用不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該運用不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還や内装その他の仕様の改装のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該運用不動産の収益が悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、場合によっては本投資法人の希望する賃貸条件でのテナント誘致が困難となり、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティ・マネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

(ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等及び不動産対応証券を取得した後に、その売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等及び不動産対応証券の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、かかる不動産等及び不動産対応証券は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等及び不動産対応証券に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等及び不動産対応証券がなおも売主(倒産手続であればその財団等)に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかもかかる不動産等及び不動産対応証券についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権(とみなされた権利)の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者(本投資法人から見て前々所有者)が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等及び不動産対応証券を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

(ナ) 不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがある他、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ラ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用不動産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

(ム) 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、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等とは、金融庁により、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。」と定義されています。一般的に不動産等に係る売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は、契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。従って、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することがあります。このような場合には、本投資法人の財務状態や収益等が悪化する可能性があります。

本投資法人は、フォワード・コミットメント等により不動産等を取得しようとする場合には、期間、決済資金の調達方法等に留意した上で投資を決定することとしていますが、これによりあらゆる経済情勢の変動に対応できる保証はなく、上記リスクを完全に防ぐことはできません。

(ウ) 底地物件に係るリスク

本投資法人では、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地(いわゆる底地)を取得し、運用を行うことが許容されています。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条等)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるかにつき物件取得時に正確性をもって予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人が希望する価格であるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化し又は借地権者が倒産手続の対象となった場合において、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等したときは、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。借地契約において賃料等の契約内容について、定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性もあります。

不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、本資産運用会社を通じて不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とは、税務上の取扱いや担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、上記の不動産特有のリスクの他、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。なお、以下では、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。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）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、原則として信託財産から支払われ、従って、最終的に信託受益者が負担することになっています。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。加えて、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。旧信託法が適用される信託については、法律上、受託者が受益者に信託費用等の支払いを請求し、受託者に生じた損害を受益者に負担させることが認められています。また、新信託法の下では、信託受益者に対する信託費用等の請求権はなくなりましたが、信託費用等や受託者に生じた損害が信託財産から支払われることは同じです。また、信託受託者は、信託の引受にあたり、その条件として受益者による信託費用等の負担を求めることが予想され、この点について合意がなされたときは、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされます（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。このため、旧信託法が適用されるか新信託法が適用されるかを問わず、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、信託受益権は金融商品取引法上は有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

（ハ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が、破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産の場合、当該不動産が信託財産に属することを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託の登記が必要とされます。

（ニ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、いずれも信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています。常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

(ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

準共有者は、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、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、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。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

新信託法が適用される場合には、信託受益者が複数である場合の意思決定に関する同法の規定が適用される可能性があります。リスクの状況はほぼ同様です。

(ヘ) 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価格調査の調査価格は、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。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。同じ不動産について鑑定、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。従って、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。

また、本投資法人は、不動産を取得しようとする場合、原則として、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)や耐震性能に関する報告書等を取得し、欠陥ないし瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主及びその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。加えて、建物状況調査報告書や耐震性能に関する報告書等は、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及び再調達価格の算出、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。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLは、予想損失額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。

匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人では、規約に基づいて、不動産等に投資する匿名組合につき出資持分を取得することが許容されています。本投資法人が匿名組合に対しかかる投資を行う場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等する場合、本投資法人が匿名組合員として得られる分

配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に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、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ことがあり、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たとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有し又は開発する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありえますが、かかる優先交渉権を取得した場合であっても、本投資法人が当該新規物件を取得できることの保証はありません。

税制等に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制を取っています。

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(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、後記参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、配当金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

(ロ) 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

2009年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

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があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産(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。)の価額の合計額の本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を100分の75以上とすること(規約第26条第4項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され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い可能性があります。

(ホ) 一般的な税制の変更に係るリスク

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

(ヘ) 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、2005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期営業期間より「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不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。

その他

(イ) 資産の取得に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではありません。本投資法人は、上場以来、資産ポートフォリオの拡大と質の向上を目指し、かつ中長期的に安定した運用を行うことを目指して、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査と物件売却情報の入手に努めており、必要に応じ、潜在的な売主又は買主や権利関係者との間で物件取得又は譲渡に向けた資料収集・調査・検討・交渉を行っています。

また、実際に物件取得又は譲渡を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始・資金決済までに一定期間を要することがあります。物件取得又は譲渡の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入又は売却することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(ロ) 重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。但し、今後そのような事象が発生しないとの保証はありません。

（２）投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項の決議に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。これらの手続を通じ、本投資法人では、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、これらの手続を通じ、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引ないしそれに類似する行為の未然防止に努めています。

資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

- （イ）本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、オフィスビル中心のポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定方針、年間運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- （ロ）本資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- （ハ）本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及びスポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- （ニ）本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引ないしそれに類似する行為の未然防止に努めています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパンエクセレント投資法人 本店
(東京都港区南青山一丁目15番9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、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条、第227条)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(振替法第228条、第140条)。なお、投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

取扱場所 : みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

取次所 : 該当事項はありません。

投資主名簿等管理人の : みずほ信託銀行株式会社
名称及び住所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号

手数料 : なし

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称ないしその略称等を記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。

「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(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。

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

(注1) 取引等規制府令第15条の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く。)等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、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(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額、並びに海外販売に係る発行価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(ホームページアドレス: <https://www.excellent-reit.co.jp/>) (以下併せて「新聞等」といいます。)で公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

- 4．新投資口発行及び投資口売出届出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。）にかかる重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、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、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況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。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

- 5．参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあります。

- 6．本投資法人が保有する不動産及び信託不動産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる不動産及び信託不動産の写真（完成予想図・内観写真を含むことがあります。）、分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（その表紙を含みます。）に掲載することがあります。

- 7．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
2020年1月

証券コード 8987

JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人



Japan Excellent, Inc.



ジャパンエクセレント投資法人は、
『不動産に強みを持つスポンサー企業』と
『金融に強みを持つスポンサー企業』の総合力を活用し、
『収益の安定と成長を追求』することにより
投資主価値の最大化を目指します。

グランフロント大阪

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

この届出目論見書により行うジャパンエクセレント投資法人投資口7,117,661,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口735,532,200円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を2020年1月6日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、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(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額、並びに海外販売に係る発行価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(ホームページアドレス: <https://www.excellent-reit.co.jp/>) (以下併せて「新聞等」といいます。)で公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

Japan Excellent, Inc.



BIZCORE札幌見附



Japan Excellent, Inc.



仙居ビル

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。

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

(注1) 取引等規制府令第15条の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く。)等の空売り
- 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律にかかると重要な事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況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。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

■ ジャパンエクセレント投資法人の特徴

■ スポンサー企業の総合力を結集・活用



■ 競争力のあるポートフォリオを構築

中長期的な観点からの安定成長と収益の確保を目的として、都心6区を中核に東京圏の大型オフィスビルを中心としたポートフォリオを構築しています。

■ 本取組み後のポートフォリオの概要

物件数	34 物件	都心6区への 投資比率	51.7%
取得(予定) 価格総額	2,723 億円	東京圏への 投資比率	85.3%
オフィスへの 投資比率	93.0%	大型物件への 投資比率	70.1%

(注1) 上記の各数値は、本取組み後の数値です。

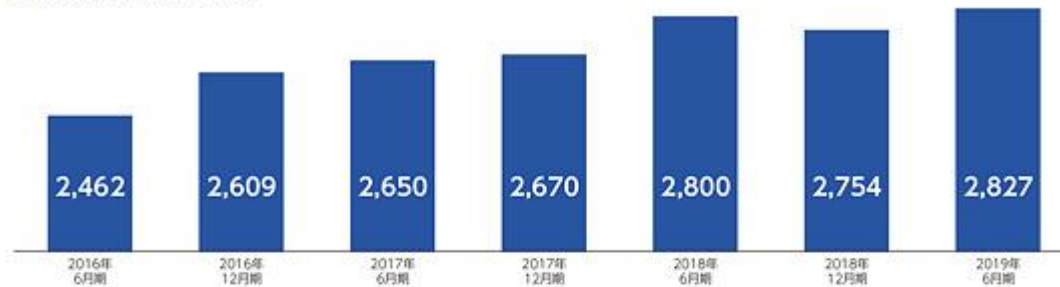
(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

Japan Excellent, Inc.

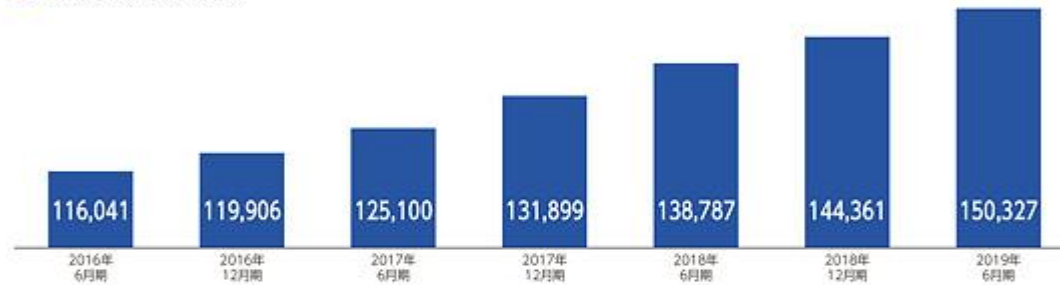
安定した成長を続ける分配金・NAV

投資口価値の最大化を追求し、1口当たり分配金・1口当たりNAVのいずれも着実に成長しています。

■1口当たり分配金(単位:円)



■1口当たりNAV(単位:円)



格付けの状況(2019年11月末日現在)

JCR長期発行体格付 **AA-** (安定的)

Moody's 発行体格付 **A3** (安定的)

投資口価格の推移(2006年6月27日～2019年11月29日)



(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」をご参照ください。

■ オファリングハイライト



新規取得資産

	取得予定資産	2019年12月期取得済資産		合計・平均
	グランフロント大阪	BIZCORE赤坂見附	仙信ビル	
取得(予定)価格	8,851百万円	6,200百万円	1,580百万円	16,631百万円
鑑定NOI利回り	4.0%	3.6%	5.1%	3.9%
償却後NOI利回り	3.3%	3.2%	4.2%	3.3%

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

1 資産入替から資産規模拡大フェーズへ

- 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ
- 都心の大型物件に加え、『BIZCORE』シリーズなど良質な成長を実現させるスポンサーパイプライン

2 着実な内部成長の実現

- 競争力のあるポートフォリオ・強いリーシング力を背景に、高稼働率の維持と賃料単価の引上げを実現
- 更なる賃料単価アップサイドの余地

3 安定的かつ健全な財務戦略

- LTV低減による機動的な物件取得余力の拡大
- リファイナンスを通じ財務基盤の強化と金融コスト削減を推進



1口当たり分配金・1口当たりNAVの継続的な成長

■ オファリングハイライト

1 資産入替から資産規模拡大フェーズへ

- 資産入替によるポートフォリオの含み損解消が一巡、資産規模拡大フェーズへ



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

Japan Excellent, Inc.



取得予定資産

グランフロント大阪(共有持分2.45%相当)

大阪・梅田駅直結で最新鋭のスペックを備えた都市型複合ビル



所在地	大阪府大阪市北区大深町	
階数	(南館)(北館)地下3階・地上38階建 (うめきた広場)地下2階・地上2階建	
延床面積	(うめきた広場) 10,226.10m ² (南館) 181,371.39m ² (北館) 290,030.59m ²	
竣工年月	2013年2月(うめきた広場・北館) 2013年3月(南館)	
取得予定価格の合計	8,851百万円	
鑑定評価額の合計	9,190百万円	
取得予定日	2020年2月3日	
平均鑑定NOI利回り	4.0%	平均償却後 NOI利回り 3.3%
稼働率 (2019年9月末日時点)	(うめきた広場・南館) 99.7% (北館) 99.5%	



西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- 西日本最大のターミナル駅を中心に形成され、人や情報が集積する「梅田エリア」に所在
- 周辺には多数の交通要素が存在する、アクセス性に優れた物件

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ワンフロア最大で850.18坪、天井高2,800mmの無柱空間が広がり、フレキシブルなレイアウトを実現
- オフィス専用スカイロビー、テナント専用ラウンジ等の共用スペースが充実

安全性に優れた構造

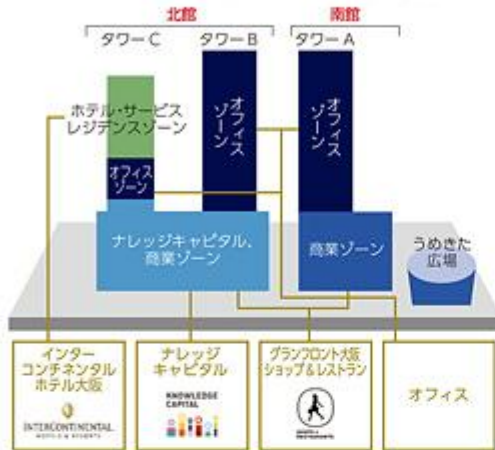
- 緊急時にも高い安全性を確保できる先進の制震構造を採用

(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」をご参照ください。

Japan Excellent, Inc.

本物件のブロック別用途

- グランフロント大阪（うめきた広場・南館）は、オフィス・商業施設からなるタワーA（南館）及び商業施設を中心とするうめきた広場にて構成
- グランフロント大阪（北館）は、タワーB及びタワーCにて構成されており、その主要用途としてオフィスや商業施設に加え、ホテル、産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」を含む



グランフロント大阪の用途割合（延床面積ベース）



(出所) グランフロント大阪の公式ウェブサイトを基に本資産運用会社が作成

■ 梅田エリアのマーケット特性

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年
出所:三鬼商事株式会社の公表する「オフィスマーケット情報」に掲載のデータを基に本資産運用会社が作成

大阪の主要ビジネス地区のオフィス賃料の推移



2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年
出所:三鬼商事株式会社の公表する「オフィスマーケット情報」に掲載のデータを基に本資産運用会社が作成

「うめきた2期地区」再開発の概要

- 本物件が所在する梅田エリアは、「うめきた2期地区」再開発計画の進展により将来的に更なる価値向上が期待できるエリア



出所:大阪市の公表資料を基に本資産運用会社が作成

再開発を通じたまちづくりの目標

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の創出

みどり

まち全体を包み込む「みどり」がここにしかない新都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となる、世界の人々を惹きつける

イノベーション

世界からの人材、技術を集積・交流させ、新しい産業・技術・知財を創造することで新たな国際競争力を獲得

(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」をご参照ください。

2019年12月期取得済資産

BIZCORE赤坂見附

■ スポンサー開発の中規模ハイグレードオフィスビル『BIZCORE』シリーズから第一弾として取得（『BIZCORE』シリーズの概要については次ページ右下をご参照ください）



最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する中規模ハイグレードオフィスビル

- 東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅直結の
高い利便性
- ワーカーの満足度と業務効率を高める、入居者専用の
屋上庭園

先進スペックと働きやすいオフィス環境

- 天井高2,800mmの明るく開放的な整形無柱の貸室
- 地下1階は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅と直結し、ビル利用者専用のエントランスを設置

優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- 入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- 災害時、非常用発電機により最大36時間15VA/m²を専有部内に供給



所在地	東京都港区赤坂
階数	地下1階・地上10階
延床面積	3,515.63m ²
竣工年月	2019年3月
取得価格	6,200百万円
鑑定評価額	6,570百万円
取得日	2019年10月1日
鑑定NOI利回り	3.6% 償却後NOI利回り
稼働率	88.9% (2019年11月1日時点)

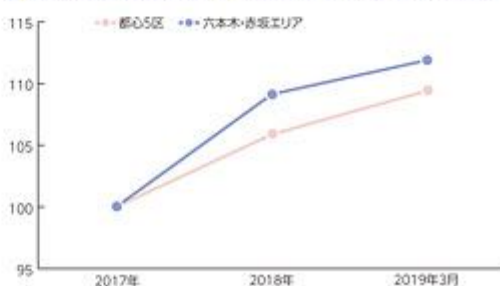
■ 都心5区及び六本木・赤坂エリアの空室率の推移



出所：シービーアールイー株式会社の公表する「2019年第3四半期オフィスマーケットビュー」に記載のデータを基に本資産運用会社が作成

(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」をご参照ください。

■ 都心5区及び六本木・赤坂エリアの賃料の推移



出所：シービーアールイー株式会社の公表する「2019年第3四半期オフィスマーケットビュー」に記載のデータを基に本資産運用会社が作成

Japan Excellent, Inc.

仙信ビル

■ 仙台駅至近の利便性に加え、大通りに面した視認性も併せ持ち、安定した収益の見込める好立地オフィスビル



仙台駅・あおば通駅至近で広瀬通に面したオフィスビル

- JR・仙台市地下鉄「仙台」駅から徒歩5分、JR仙石線「あおば通」駅から徒歩3分の高い利便性
- 仙台市中心部を横断する「広瀬通」に面した視認性

賃貸面積の幅広いニーズに柔軟に対応可能

- 基準階面積約80坪、最小約8坪から分割対応可能なフロアプラン
- 32台収容の機械式駐車場により車利用のテナントにも対応可能

■ 仙台ビジネス地区の空室率及びオフィス賃料の推移



出所：三晃商事株式会社の公表する「オフィスマーケット情報」に掲載のデータを基に本資産運用会社が作成

所在地	宮城県仙台市青葉区中央		
階数	地下1階・地上9階		
延床面積	2,766.22m ²		
竣工年月	1984年10月		
取得価格	1,580百万円		
鑑定評価額	1,670百万円		
取得日	2019年11月13日		
鑑定NOI利回り	5.1%	償却後NOI利回り	4.2%
稼働率	98.5% (2019年11月13日時点)		

『BIZCORE』シリーズの概要

BIZCORE

コンセプト

最新の大規模オフィスビル同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル

今後の展開

神保町を皮切りに3物件竣工。今後、7物件が順次竣工予定

エリア

重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等

(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」をご参照ください。

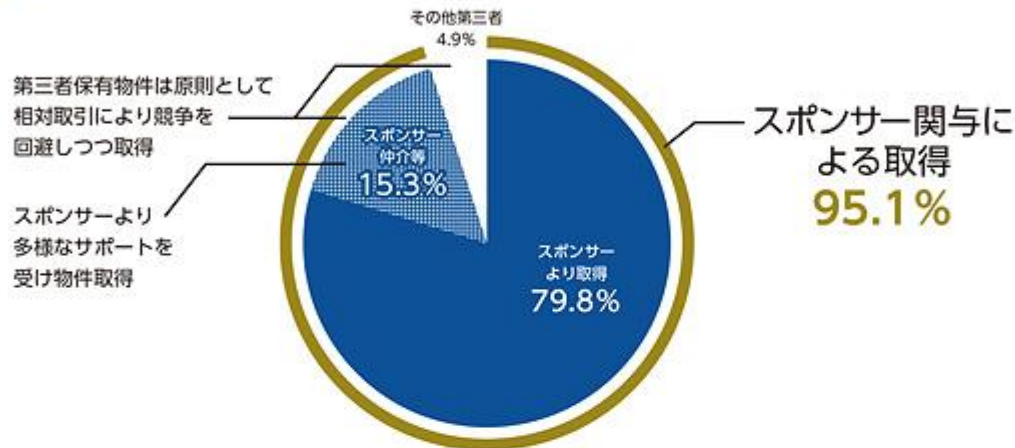
■ オファリングハイライト

1 資産入替から資産規模拡大フェーズへ

- 都心の大型物件に加え、「BIZCORE」シリーズなど、良質な成長を実現させる
スポンサーパイプライン

■ コアスポンサーの主な開発・保有物件

■ スポンサーパイプラインを活用した物件取得(取得(予定)価格ベース)(本取組み後)



(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」をご参照ください。

BIZCORE

中規模ハイグレードオフィスビル 2021年以降も順次6物件竣工予定

2019年10月100%取得

新規取得資産



BIZCORE神保町
2017年11月竣工



BIZCORE赤坂見附
2019年3月竣工



BIZCORE築地
2019年7月竣工



BIZCORE高谷
2020年2月竣工予定



2020年2月
2.45%取得(予定)

新規取得資産



グランフロント大阪
2013年

2018年2.9%取得



赤坂インターシティ AIR
2017年



日鉄日本橋ビル
2019年



虎ノ門二丁目再開発
2023年11月竣工予定
延床面積約18.1万㎡



MM53街区計画
(横浜みなとみらい)
2023年11月竣工予定
延床面積約18.2万㎡

2018年100%取得



横浜弁天通第一生命
ビルディング

2018年100%取得



広島第一生命OS
ビルディング



アートヴィレッジ大崎



目黒セントラルスクエア&プリリアタワーズ目黒

一生運のパートナー

第一生命

全国でオフィスビルを
中心に約290棟の
投資用不動産を運用

オフアリングハイライト

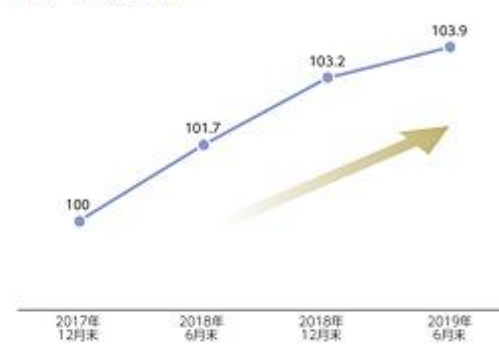
2 着実な内部成長の実現

- 競争力のあるポートフォリオ・強いリーシング力を背景に、高稼働率の維持と賃料単価の引上げを実現
- 更なる賃料単価アップサイドの余地

稼働率



平均賃料単価

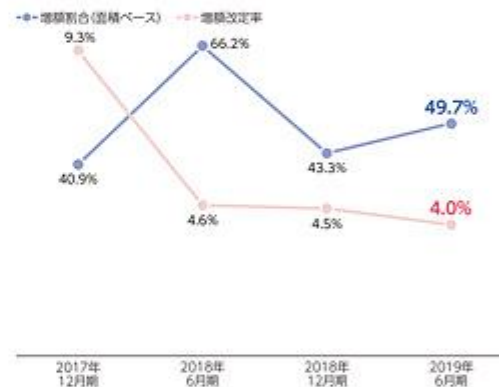


テナント退去率及び入居・退去面積



(注) 芝二丁目ビルディングの大口テナントの退去影響を含むと、2017年12月期の入居面積、退去面積及び退去率はそれぞれ4,087坪、4,363坪及び4.1%となります。

賃料増額割合及び増額改定率

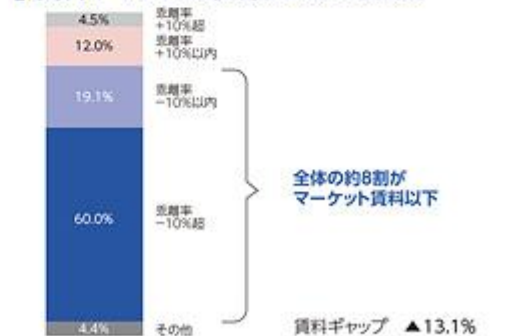


保有物件の賃料収入増加率(年率換算)



(注) 芝二丁目ビルディングの大口テナントの退去影響を含むと、2017年12月期及び2018年6月期の賃料収入増加率はそれぞれ-2.15%及び6.17%となります。

賃料ギャップの状況(2019年10月末時点)



(注1) 各テナントと締結している賃貸借契約に基づく月額契約賃料を差離率により分類し、各分類に属する月額契約賃料の合計が本投資法人の保有物件に係る月額契約賃料の合計(1,634百万円)に占める割合を示しています。

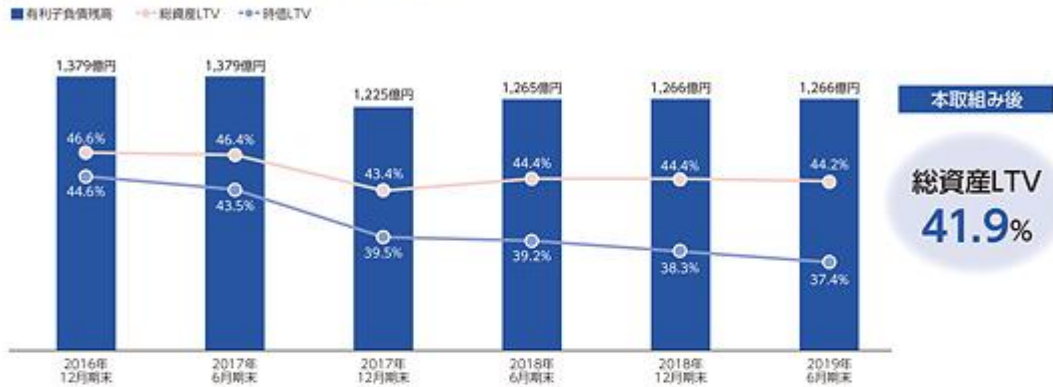
(注2) 賃料ギャップは、月額契約賃料とシービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料をベースに算定しています。

(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」をご参照ください。

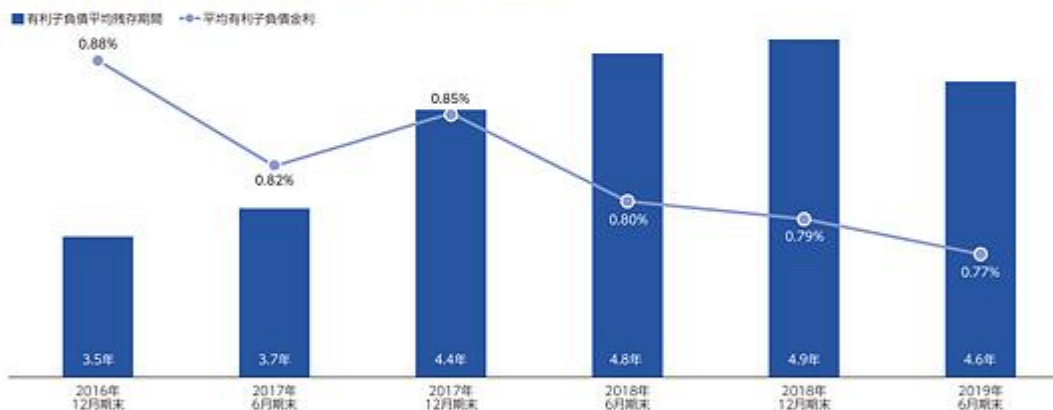
3 安定的かつ健全な財務戦略

- LTV低減による機動的な物件取得余力の拡大
- リファイナンスを通じ財務基盤の強化と金融コスト削減を推進

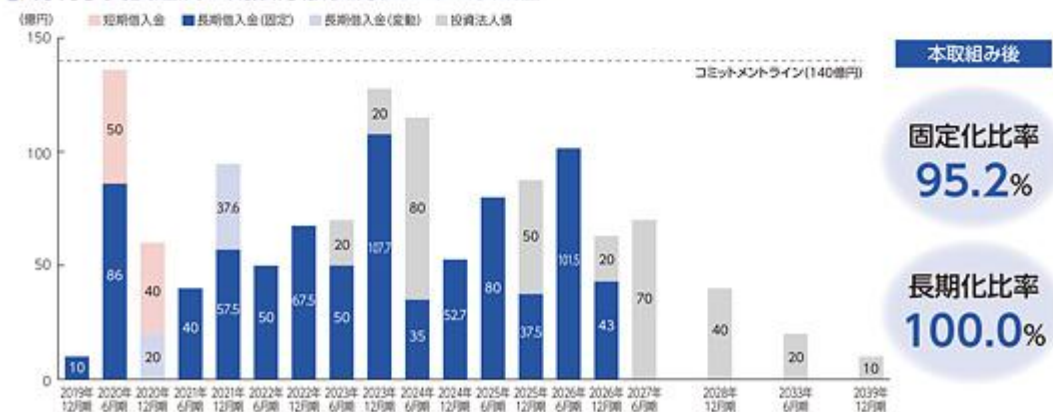
有利子負債残高と総資産LTV・時価LTV



有利子負債平均残存期間及び平均有利子負債金利



有利子負債返済の期限分散状況(2019年11月末現在)



(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」をご参照ください。

ESGへの継続的な取組み

ESG活動を通じた資金調達手段の拡充

■ J-REIT初のグリーンローン

2018年9月にみずほ銀行よりグリーンローンによる借入れを実施。株式会社日本格付研究所より最高位の「Green1」の総合評価を取得



■ オフィス系J-REIT初のグリーンボンド

2018年8月に第14回無担保投資法人債（別称 JEIグリーンボンド）を発行。ESG評価会社サステナリティクス社より、セカンドパーティオピニオンを取得



ESGへの取組みに対する外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価



2019年GRESBリアルエステイト評価で5年連続最上位「Green Star」の評価を獲得
GRESB Rating評価4-starを獲得

■ MSCI ESG格付け(本書の日付現在)

BB 評価向上 → BBB

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となるMSCI ESG格付けが2019年7月4日付で向上

■ グリーンビル認証

2019年6月末日時点におけるポートフォリオの61%の物件について、E(環境)・S(社会)への配慮を視点に不動産を評価するDBJ Green Building認証を取得

認証取得率



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

■ 本取組み後のポートフォリオの状況

Japan Excellent, Inc.

■ 本取組み後のポートフォリオ一覧

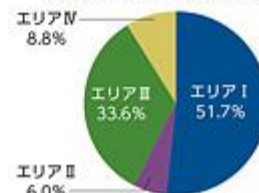
物件番号	名称	所在地	建築時期	取得(予定)価格(百万円)	延床面積(m ²)	賃貸可能面積(m ²)	投資比率(%)	
I-1	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	1996年 9月	22,552	155,778.75	25,801.66	8.3	
I-2	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	1994年 3月	9,450	19,518.15	11,749.30	3.5	
I-3	JEI浜松町ビル	東京都港区浜松町	1991年12月	8,350	8,327.53	6,411.26	3.1	
I-8	赤坂インターシティ	東京都港区赤坂	2005年 1月	28,146	73,061.33	11,021.03	10.3	
I-9	興和白金台ビル	東京都港区白金台	1978年 3月	4,705	7,374.74	5,483.36	1.7	
I-10	台場ガーデンシティビル	東京都港区台場	2007年12月	11,000	33,283.49	12,122.85	4.0	
I-12	浜離宮インターシティ	東京都港区海岸	2011年 3月	19,080	35,555.87	19,718.11	7.0	
I-13	新富町ビル	東京都中央区入船	1990年11月	1,750	3,169.78	2,378.54	0.6	
I-14	興和西新橋ビル	東京都港区西新橋	1996年 7月	11,431	19,418.17	8,949.04	4.2	
I-15	マンサード代官山	東京都渋谷区猿楽町	2009年12月	11,420	8,402.51	5,420.80	4.2	
I-16	赤坂インターシティAIR	東京都港区赤坂	2017年 8月	6,590	176,536.75	2,580.24	2.4	
I-17	BIZCORE赤坂見附	東京都港区赤坂	2019年 3月	6,200	3,515.63	2,387.43	2.3	
小 計				—	140,674	543,942.70	114,023.62	51.7
II-1	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	1991年 7月	5,610	80,809.95	11,770.65	2.1	
II-3	大阪興銀ビル(旧地)	大阪府大阪市中央区	—	1,770	—	3,158.45	0.6	
II-4	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区	2013年 2月 (うめきた広場) 2013年 3月 (南館)	4,868	10,226.10 181,371.39	2,624.00	1.8	
II-5	グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区	2013年 2月	3,982	290,030.59	4,166.12	1.5	
小 計				—	16,231	562,438.03	21,719.22	6.0
III-1	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	1995年 7月	13,890	53,711.13	25,043.93	5.1	
III-2	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	1988年 4月	10,976	31,009.62	18,612.72	4.0	
III-3	JEI本郷ビル	東京都文京区本郷	1991年 2月	5,400	5,877.11	4,078.37	2.0	
III-5	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	1992年 4月	4,725	22,141.60	10,606.35	1.7	
III-7	JEI両国ビル	東京都墨田区両国	1996年 8月	2,550	5,820.56	3,871.64	0.9	
III-9	興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	1988年 2月	20,800	61,856.92	24,944.17	7.6	
III-10	パシフィックスクエア千石	東京都文京区本駒込	1992年11月	1,620	4,017.44	2,875.95	0.6	
III-11	コアシティ立川	東京都立川市曙町	1994年12月	6,500	19,099.27	9,230.09	2.4	
III-12	日石横浜ビル	神奈川県横浜市中区	1997年 5月	24,500	72,116.65	40,440.72	9.0	
III-13	横浜井天通第一生命ビルディング	神奈川県横浜市中区	1986年12月	640	2,934.55	2,119.49	0.2	
小 計				—	91,601	278,584.85	141,823.43	33.6
IV-2	JEI京橋ビル	大阪府大阪市都島区	1987年 4月	3,308	10,021.32	7,734.95	1.2	
IV-3	JEI広島八丁堀ビル	広島県広島市中区	1999年 2月	2,760	9,919.93	6,639.38	1.0	
IV-4	SE札幌ビル	北海道札幌市北区	1989年 3月	5,500	23,644.22	13,384.95	2.0	
IV-5	青葉通プラザ	宮城県仙台市青葉区	1996年 7月	2,120	22,737.38	6,265.22	0.8	
IV-6	大和南森町ビル	大阪府大阪市北区	1990年 1月	4,410	12,759.65	6,633.93	1.6	
IV-7	JEI那覇ビル	沖縄県那覇市久茂地	1990年 6月	1,380	4,371.94	3,220.59	0.5	
IV-8	広島第一生命OSビルディング	広島県広島市南区	1989年 3月	2,780	10,696.54	7,529.52	1.0	
IV-9	仙信ビル	宮城県仙台市青葉区	1984年10月	1,580	2,766.22	2,170.47	0.6	
小 計				—	23,838	96,917.20	53,579.01	8.8
合 計				—	272,344	1,481,882.78	331,145.28	100.0

投資対象地域

エリアⅠ	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)
エリアⅡ	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)
エリアⅢ	エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)
エリアⅣ	エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(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」をご参照ください。

投資エリア比較(本取組み後)



■ 本取組み後のポートフォリオの状況

取得(予定)価格総額

2,723億円

物件数

34物件

新規取得資産



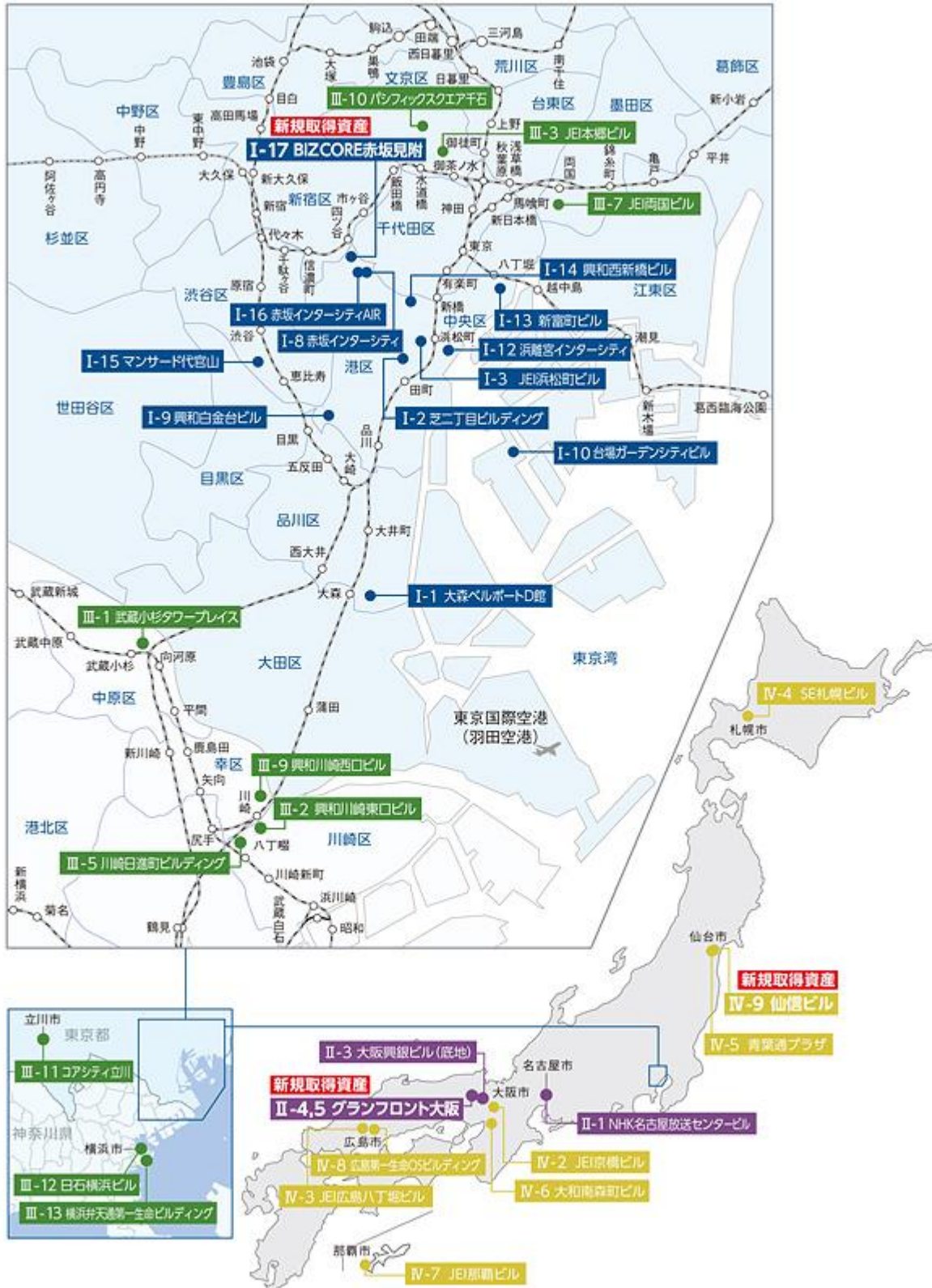
I-4.5 グランフロント大阪 I-17 BIZCORE赤坂見附 N-9 仙信ビル



■ エリアⅠ 東京都心地区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区 及び渋谷区)	■ エリアⅡ エリアⅠを築く東京都及び東京周 辺地域 (神奈川県、埼玉県及び千葉県)
■ エリアⅢ 大阪市心地区(梅田、堂島・中之島、淀屋 橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	■ エリアⅣ エリアⅢを除く大阪市、名古屋市 及び福岡市 並びにその他の法令指定都市等

(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」をご参照ください。

Japan Excellent, Inc.



(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」をご参照ください。

■ 新投資口発行スケジュール

発行価格等の決定期間の初日(2020年1月15日(水))に発行価格等が決定された場合には以下のスケジュールとなります。

2020年1月・2月						
日	月	火	水	木	金	土
1/5	1/6	1/7	1/8	1/9	1/10	1/11
	有価証券 届出書提出日				ブックビルディング期間 →	
1/12	1/13	1/14	1/15	1/16	1/17	1/18
			発行価格等 決定日	申込期間		
1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24	1/25
		払込期日	受渡期日			
1/26	1/27	1/28	1/29	1/30	1/31	2/1

(注1) 需要状況等の把握期間(ブックビルディング期間)は、2020年1月10日(金)から、最短で2020年1月15日(水)まで、最長で2020年1月20日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2020年1月15日(水)から2020年1月20日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、
申込期間は「2020年1月16日(木)から2020年1月17日(金)までの間」、払込期日は「2020年1月21日(火)」、受渡期日は「2020年1月22日(水)」
- ② 発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、
申込期間は「2020年1月17日(金)から2020年1月20日(月)までの間」、払込期日は「2020年1月22日(水)」、受渡期日は「2020年1月23日(木)」
- ③ 発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、
申込期間は「2020年1月20日(月)から2020年1月21日(火)までの間」、払込期日は「2020年1月23日(木)」、受渡期日は「2020年1月24日(金)」
- ④ 発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、
申込期間は「2020年1月21日(火)から2020年1月22日(水)までの間」、払込期日は「2020年1月24日(金)」、受渡期日は「2020年1月27日(月)」
となりますので、ご注意ください。

