

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成30年1月29日

【発行者名】 MCUBS MidCity投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 土屋 勝裕

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

【事務連絡者氏名】 MCUBS MidCity株式会社
代表取締役副社長兼ファンド企画部長 鈴木 直樹

【電話番号】 03 - 5293 - 4150 (代表)

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 MCUBS MidCity投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 592,000,000円
(注)発行価額の総額は、平成30年1月11日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

MCUBS MidCity投資法人

(英文ではMCUBS MidCity Investment Corporationと表示します。)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

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

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

8,000口

(注1) 上記の発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)の発行数です。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 本件第三者割当の概要は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
割当口数	8,000口
払込金額の総額	592,000,000円(*)
割当てが行われる条件	上記(注1)に記載のとおり

(*) 上記の払込金額の総額は、平成30年1月11日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

592,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、平成30年1月11日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成30年2月6日(火)から平成30年2月8日(木)までの間のいずれかの日に一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。)において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成30年3月8日(木)

(9)【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

(11) 【払込期日】

平成30年3月9日(金)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 大阪本店営業部
大阪市中央区北浜四丁目6番5号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限592,000,000円については、手元資金として将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得等に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による手取金11,254,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要 <新規取得資産の一覧>」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成30年1月11日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとなります。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3 【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成30年1月29日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口152,000口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社(以下「三菱商事」といいます。)から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、8,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために行われます。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成30年3月2日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第22期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日) 平成29年9月28日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成29年9月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 本募集に至るまでの経緯 - 三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画後の着実なトラックレコード

本投資法人は、三菱商事とユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー（以下「UBS」といいます。）が出資する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」、「MC-UBS」又は「メインスポンサー」といいます。）がメインスポンサーを務め、関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）の100%子会社である関電不動産開発株式会社（以下「関電不動産開発」といいます。）がサブスポンサーを務める、三大都市圏のオフィスビルに重点投資をするJ-REITです。本投資法人の特徴は、三菱商事・ユービーエス・リアルティを中心とした強力なスポンサー(注)体制及び三大都市圏を中心とするオフィスビルへの重点投資方針にあると考えています。

(注) 「スポンサー」とは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びその親会社である三菱商事、UBS並びに関電不動産開発及びその親会社である関西電力の5社をいいます。以下同じです。

上場後の概況

本投資法人は、持続的な投資主価値の向上を目指すことを基本理念としています。また、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すことを基本方針とし、大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）のオフィスビルを重点的な投資対象とするJ-REITとして、平成18年6月に設立され、同年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場（証券コード：3227）し、保有資産数9物件・資産規模146,450百万円（取得価格の合計）で運用を開始しました。本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているMCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の唯一の株主であったMID都市開発株式会社（現 関電不動産開発株式会社）(注)は、平成21年12月に関西電力を親会社として迎え、本投資法人は自己資金・借入れによる資産規模の拡大に取り組みつつ、関電不動産開発との間で資産入替えを通じたポートフォリオの改善への取組み及びバンクフォーメーションの拡充並びに平均借入金利の低減等の財務基盤改善への取組みを行ってきました。その結果、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが後記「三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画」に記載のとおり本投資法人のメインスポンサーとして参画する前の平成27年4月10日時点においては、保有資産数12物件・資産規模157,670百万円（取得価格の合計）となっていました。

(注) MID都市開発株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、平成28年4月1日を効力発生日として、関電不動産株式会社に存続会社、MID都市開発株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で関電不動産株式会社は商号を関電不動産開発株式会社に変更しました。以下同じです。

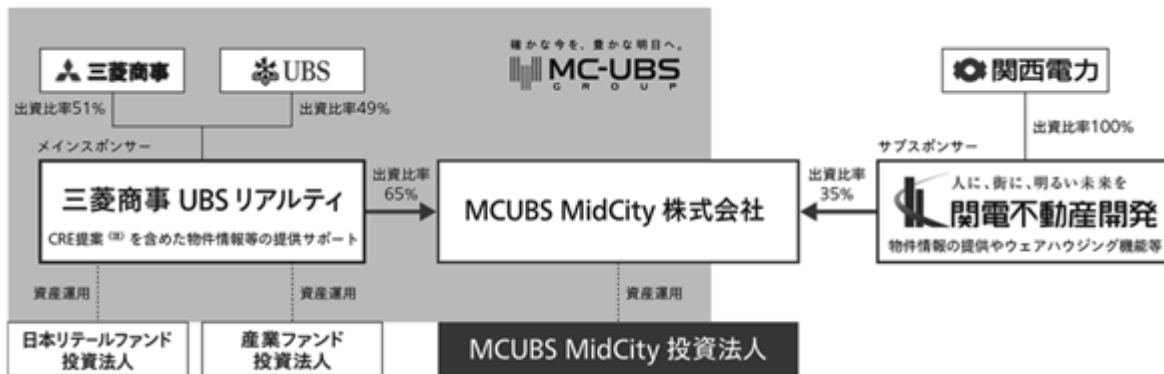
三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画

(イ) メインスポンサーとしての参画の経緯

本投資法人、本資産運用会社及び関電不動産開発は、資産規模の拡大を通じたポートフォリオのエリア分散及びテナント分散の更なる進展による収益変動リスクの低減等並びに投資主価値の向上を目的とした外部成長の加速によるポートフォリオの収益性の向上を図るために、新たなスポンサーの獲得によるパイプライン機能の強化が不可欠であるとの認識を共有するに至りました。そこで、既に日本初の商業施設特化型REITである「日本リテールファンド投資法人」及び日本初の産業用不動産特化型REITである「産業ファンド投資法人」を運用し、安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上を通じて当該各投資法人の投資主価値を向上させ、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を果たしている三菱商事・ユービーエス・リアルティを、本投資法人の新たなメインスポンサーとして迎え入れることを決定しました。

具体的には、平成27年4月22日付で関電不動産開発が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%を、三菱商事・ユービーエス・リアルティに譲渡するとともに、同日付で三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及び株主であったユービーエス・エイ・ジー（以下「UBS AG」といいます。）（現在はUBS AGのグループ会社であるUBSが三菱商事・ユービーエス・リアルティの株式を保有）を割当先とする、本投資法人の投資口に係る第三者割当増資を行い、かつ、三菱商事・ユービーエス・リアルティからの物件情報提供に基づき、当該第三者割当増資による手取金、借入金及び手元資金により、同年5月1日付で「住友不動産上野ビル6号館」を取得する等の取組みを実行しました（以下、三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画を「メインスポンサー変更」といいます。）。これにより、平成27年4月より三菱商事・ユービーエス・リアルティが本投資法人のメインスポンサーを務めています。なお、本資産運用会社の株主は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及び関電不動産開発です。

<三菱商事・ユービーエス・リアルティを中心とした強力なスポンサー体制>



(注) 「CRE提案」とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用方法を提案することをいいます。以下同じです。

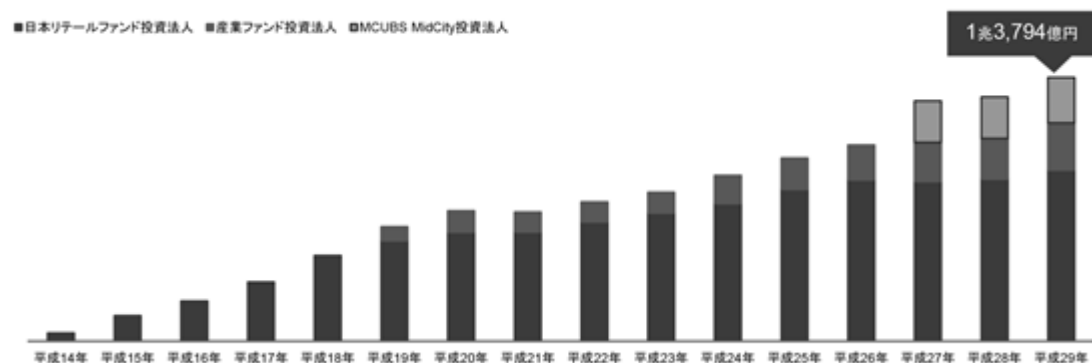
(ロ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティグループの強力な資産運用体制（メインスポンサー及び本資産運用会社の特徴）

メインスポンサー及び本資産運用会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティグループ」又は「MC-UBSグループ」ということがあります。）は、以下に記載の経験により裏付けられる豊富な資産運用能力を最大限活用して投資主価値の向上を目指します。

- MC-UBSは、平成14年の日本リテールファンド投資法人の上場以来、約16年間という長期にわたるJ-REITの運用実績を誇っています。
- MC-UBSグループのJ-REIT運用受託資産残高（AUM=Assets Under Management（取得価格ベース））は、1兆3,794億円(注)であり、J-REIT市場全体の8.4%(注)を占め、単独の資産運用会社（その子会社を含みます。）によるJ-REIT運用受託資産残高として、本邦最大の残高(注)となっています。

(注) MC-UBSグループのJ-REIT運用受託資産残高は、平成29年11月末日時点のメインスポンサー及び本資産運用会社によるJ-REIT運用受託資産の取得価格の合計により算出しています。また、J-REIT市場全体対比は、平成29年12月18日時点においてJ-REIT各社が公表済みの直近決算期末時点の取得価格の合計に基づき本資産運用会社が算出したJ-REIT市場全体の運用受託資産残高に占める、MC-UBSグループのJ-REIT運用受託資産残高の割合を記載しています。なお、MC-UBSグループのJ-REIT運用受託資産残高と、単独の資産運用会社（その子会社を含みます。）によるJ-REIT運用受託資産の取得価格の合計（平成29年12月18日時点においてJ-REIT各社が公表済みの直近決算期末時点の取得価格の合計）との比較に基づき、「本邦最大」と記載しています。

<三菱商事・ユービーエス・リアルティグループのJ-REIT運用受託資産残高（AUM）の推移(注)>



(注) 日本リテールファンド投資法人、産業ファンド投資法人及び本投資法人が保有する資産の各年12月末日時点における取得価格の合計をそれぞれ記載しています。ただし、平成29年については、11月末日時点の合計を記載しています。なお、本投資法人の保有資産については、メインスポンサーが本資産運用会社の株主となった平成27年以降についてのみ記載しています。

<メインスポンサー及び本資産運用会社の資産運用体制>

三菱商事・ユービーエス・リアルティグループは、合計160名を超える人員規模（平成29年12月末日時点）に裏打ちされた充実した資産運用体制を誇り、平成29年12月末日時点において、三菱商事・ユービーエス・リアルティにおいて役職員全体で145名（うち、不動産投資運用業務担当49名）、本資産運用会社において役職員全体で23名（うち、不動産投資運用業務担当10名）を擁します(注)。また、オフィスビル、商業施設及び産業用不動産をそれぞれ主な投資対象とした3つのJ-REIT（日本リテールファンド投資法人、産業ファンド投資法人及び本投資法人）を運用しており、グループとして不動産市場を広くカバーしています。

(注) 平成29年12月末日時点において、本資産運用会社の役職員のうち7名が三菱商事・ユービーエス・リアルティの役職員を兼任しています。兼任者については両社合計で1名として三菱商事・ユービーエス・リアルティに含めて集計しています。

ポートフォリオ構築方針の変更

(イ) 大阪圏中心から三大都市圏中心への投資対象エリアの拡大

本投資法人は、平成27年6月16日開催の投資主総会において、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第27条第3項に定める投資対象地域を「大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市」から、「三大都市圏（東京圏(注)、大阪圏(注)及び名古屋圏(注)）を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外」と変更する旨を提案し、その承認を得て、同日付でこれを変更しています。

また、かかる規約変更を受けて、エリア別投資比率は、平成27年7月9日付で以下のとおり変更されています。

(注) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。また、以下、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外を単に「その他」ということがあります。以下同じです。

<エリア別投資比率>

投資対象エリア	投資比率(注)
三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）	70%以上
三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外	30%以下

(注) 「投資比率」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産（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」に記載の不動産等及び不動産対応証券を総称していいます。以下同じです。）の取得価格の合計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合計の比率をいいます。

(ロ) 投資対象資産の用途について - オフィスビルに重点投資

投資対象資産の用途については、以下のとおり、引き続きオフィスビルを投資対象の中心とする方針であり、オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）としています。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産等（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 (イ) 不動産等 A.」及び同「B.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

なお、メインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用を受託する商業施設特化型REITである日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人との利益相反を回避するため、本投資法人が新規に投資する場合の投資対象から商業施設(注1)及び産業用不動産(注2)を除外することとしています(注3)。その上で、オフィスビル以外の用に供される不動産等に係る新規投資については、主としてサービス・アパートメント(注4)又はホテル(注5)として用いられている不動産等を対象として行うこととしています。

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

成長戦略 (ロ) 外部成長戦略 A. 三菱商事・ユービーエス・リアルティからの物件情報の提供等」に記載のとおり、本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間において物件情報の提供に関する覚書を締結しており、これに基づき、オフィスビルにつき今後も豊富な投資情報の提供を受けることができると考えており、かかる体制の下、引き続きオフィスビルを投資対象の中心としたポートフォリオの構築を目指します。

(注1) 「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

(注2) 「産業用不動産」とは、物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）をいいます。以下同じです。

(注3) ただし、本投資法人は、平成27年6月16日時点で保有している商業施設については引き続き保有・運用します。

(注4) 「サービス・アパートメント」とは、契約期間が比較的短く、家具付及びフロントサービス等のサービスが付加された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注5) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

< 用途別投資比率 >

用途(注1)	投資比率(注2)
オフィスビル	70%以上
オフィスビル以外の用に供される不動産等(注3)	30%以下

(注1) 複数の用途に供される場合には、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、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

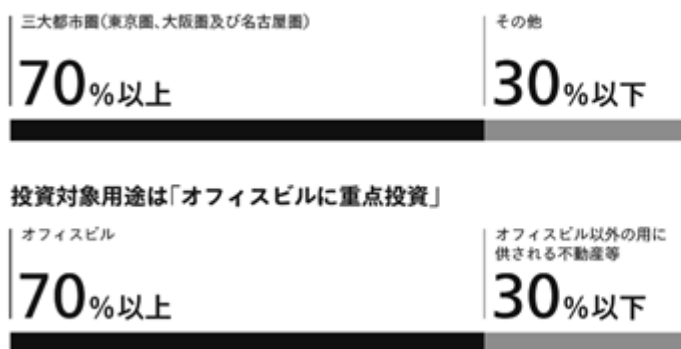
(注2) 「投資比率」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の合計に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の合計の比率をいいます。

(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

本投資法人は、上記のとおり、三大都市圏のオフィスビルに重点的に投資する方針を採用しており、かかるポートフォリオ構築方針の変更を通じて、投資対象エリアを東京圏を含む三大都市圏へ拡大すると共に、三菱商事、UBS及びメインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティを含む強力なスポンサーネットワークの活用により物件取得ルートを拡大することで、資産規模の拡大を図っています。

< 投資対象エリア及び投資対象用途 >

投資対象エリアは「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)中心」



メインスポンサー変更後の着実なトラックレコード

本投資法人は、成長ステージへの転換の第一歩として、メインスポンサー変更を機に外部成長に向けた取り組みを本格的に開始しました。平成27年5月に東京圏に所在の1物件を取得、平成27年7月から8月には上場来初の公募増資（以下「第1回公募増資」といいます。）を行い、それに伴い主に東京圏に所在する5物件(注1)の取得を実施し、平成27年12月には追加で東京圏に所在する1物件を取得しました。さらに、平成29年2月には2回目の公募増資（以下「第2回公募増資」といいます。）を行い、平成29年6月期には東京圏のオフィスビル3物件と仙台のオフィスビル1物件の計4物件の取得を実施しました。この結果、平成29年6月期末時点で、本投資法人の資産規模（取得価格の合計）は238,144百万円(注1)となっており、メインスポンサー変更前の平成26年12月期末対比で約51.0%の増加を達成しています。本投資法人は、これまでに実現してきた外部成長を、今後（平成30年6月期以降）も継続すると共に、平成29年6月期に実施した2物件の譲渡等の事例を含めた、新たな成長フェーズであるポートフォリオマネジメントの更なる深化(注2)に引き続き努める方針です。その一環として後記「(2) オファリング・ハイライト」に記載のとおり、平成30年6月期において4物件（取得予定価格の合計：23,205百万円）の取得を実施する予定であり、これにより本投資法人の資産規模は261,349百万円（取得（予定）価格の合計）(注1)に増加し、メインスポンサー変更前の平成26年12月期末対比で約65.8%の増加を達成する見込みです。詳細については、後記「(2) オファリング・ハイライト 厳選投資を通じた継続的成長の実践 (イ) 「継続的な外部成長」と「分散の効いたポートフォリオ構築」の推進 a. 資産規模の拡大」をご参照ください。

(注1) 「名古屋ルーセントタワー」を裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。

(注2) ポートフォリオの質の向上と資産規模の着実な拡大を実現しつつ、投資主価値の継続的な向上を目指す、本投資法人の一連の取り組みを指しています。以下同じです。

（２） オファリング・ハイライト

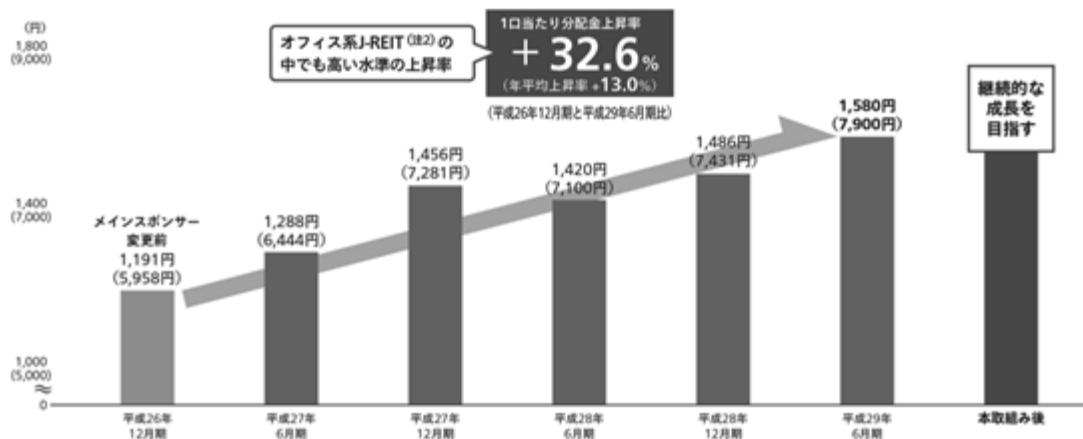
本投資法人は、新たな成長ステージとしての継続的な成長に向けたポートフォリオマネジメントの更なる深化に向けて、平成30年2月28日付での総額110億円の借入れを実施すると共に、一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）による資金調達に伴い、平成30年2月16日付及び平成30年3月1日付でのオフィスビル計4物件（「エスエス製薬本社ビル」、「吉安神田ビル」、「M-City赤坂一丁目ビル」及び「USCビル」に係る信託受益権の準共有持分の約54%（注））の取得（以下、当該4物件を「新規取得資産」と総称します。）を予定しています。本投資法人は、これらの取得を通じた一連の取組みにより（以下「本取組み」といいます。）、新規取得資産取得後において23物件、2,613億円（取得（予定）価格ベース）の資産を運用することとなる予定であり、ポートフォリオの質の向上と資産規模の着実な拡大を実現し、以下に示すとりの投資主価値の継続的な向上を目指します。

（注）本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合：108分の58（約54%））を追加取得する予定であり、当該追加取得前に取得済の準共有持分（持分割合108分の50（約46%））と併せ、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権全てを取得する予定です。以下同じです。

本投資法人は、メインスポンサー変更以降、投資主価値の代表的な指標である1口当たり分配金を着実に成長させてきました。メインスポンサー変更前の平成26年12月期と比較して、平成29年6月期の1口当たり分配金は32.6%増加しており、当該増加額を年率に換算した場合の年平均上昇率は13.0%となっています（注）。本投資法人は、本取組み後も継続的な1口当たり分配金の成長を目指します。

（注）年平均上昇率は、平成26年12月期の1口当たり分配金と比較した平成29年6月期の1口当たり分配金の成長率を年率に換算して算出した平均成長率であり、本投資法人の今後の特定の決算期における1口当たり分配金を保証するものでも、これを示唆するものでもありません。

< 1口当たり分配金（注1）の推移 >

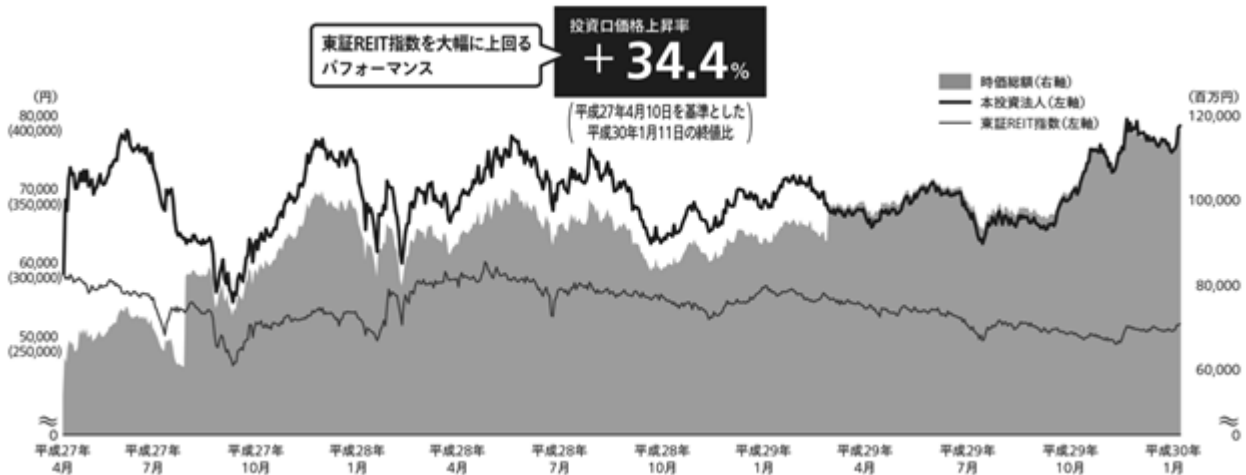


（注1）平成30年1月1日を効力発生日とした投資口分割の実施を踏まえ、1口当たり分配金については実績値を5分の1にした金額を記載した上で、括弧内に分割前の実績値を記載しています。以下同じです。

（注2）本投資法人については平成26年12月期、本投資法人を除くオフィス系J-REIT（東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報において用途区分が「オフィス」となっているものを指します。以下同じです。）については、平成26年12月末日時点で通期での運用を行っているオフィス系J-REITを対象に平成26年12月以前で最も近い期の分配金実績を基準とし、直近期までの成長率を算出しています。比較の対象としたオフィス系J-REITは、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、大和証券オフィス投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、いちごオフィスリート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ヒューリックリート投資法人、森トラスト総合リート投資法人、プレミア投資法人、オリックス不動産投資法人、森ヒルズリート投資法人、日本リート投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、東急リアル・エステート投資法人、Oneリート投資法人及びインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人です。

平成27年4月10日から平成30年1月11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、時価総額及び東証REIT指数の推移は、以下のとおりです。メインスポンサー変更の公表（平成27年4月10日）以降、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数と比較し、大きく上昇して推移しています。また、メインスポンサー変更公表日である平成27年4月10日時点より、2度の公募増資を行い、着実に時価総額を拡大しています。

< 投資口価格の推移 > (注)



(注) 平成27年4月10日から平成30年1月11日までの東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、平成27年4月10日の東証REIT指数の終値（1,917.7pt）を同日における本投資法人の投資口の終値である58,480円（投資口分割の実施を踏まえ実績値を5分の1にした金額）と同一の数値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。

< 投資口の分割 >

本投資法人は、投資主価値向上のための施策として、投資口の流動性を高めることを目指し、平成30年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を実施しました。

基準日	平成29年12月31日
分割割合	1 : 5（1口保有 5口保有）
効力発生日	平成30年1月1日
発行済投資口数	分割前： 296,625口 分割後： 1,483,125口

本取組みを中心とした、本募集のハイライト（オファリング・ハイライト）は、以下の3点であり、本投資法人は、これらを通じて投資主価値の継続的な向上を目指します。

- 厳選投資を通じた継続的成長の実践
- 着実な運用による内部成長の実現
- 長期安定的な財務基盤の強化

厳選投資を通じた継続的成長の実践

本投資法人は、本取組みを通じて、取得手法を工夫した厳選投資により、東京圏に4物件のオフィスビル（取得予定価格の合計：232億円、新規取得資産に係る鑑定評価額と取得予定価格の差額が取得予定価格に占める比率（以下「含み益率」といいます。）（平均）：+6.9%、うち2物件が相対取引による取得）を取得する予定です。本投資法人は、メインスポンサー変更以降、「継続的な外部成長」と「分散の効いたポートフォリオ構築」の推進により、投資主価値の向上に取り組んでいます。

（イ）「継続的な外部成長」と「分散の効いたポートフォリオ構築」の推進

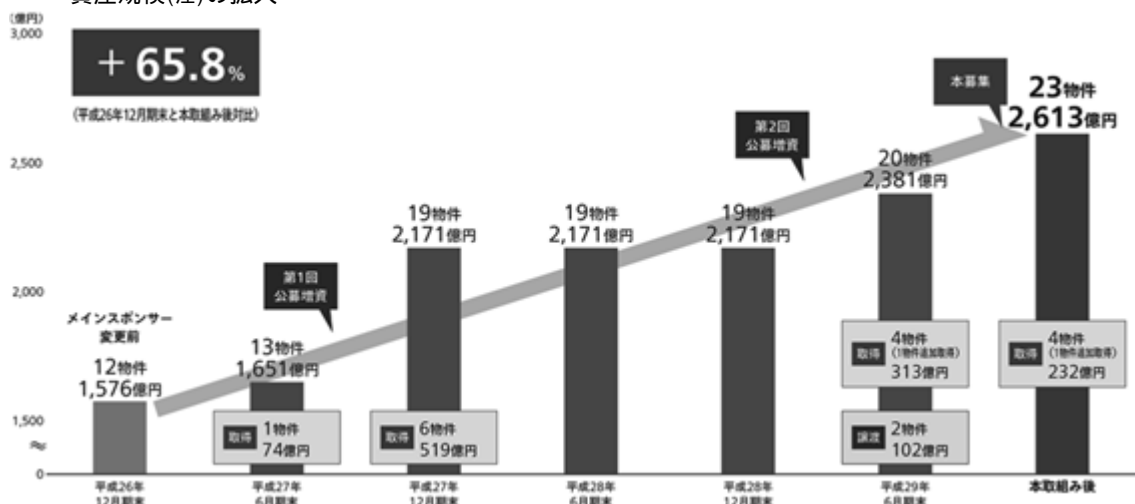
a. 資産規模の拡大

本投資法人は、成長ステージへの転換の第一歩として、メインスポンサー変更を機に外部成長に向けた取組みを本格的に開始しました。平成27年5月に「住友不動産上野ビル6号館」を7,460百万円で取得したことを皮切りに、平成27年7月には第1回公募増資を行い、それに伴う主に東京圏に所在する「Gスクエア渋谷道玄坂」をはじめとする5物件(注1)49,269百万円（取得価格の合計）の取得を実施しました。加えて、平成27年12月には「東日本橋グリーンビル」を2,705百万円で取得しました。平成29年6月期においては、平成29年2月に「渋谷桜丘スクエア（追加取得分）」(注2)及び「仙台キャピタルタワー」を17,630百万円（取得価格の合計）で取得し、また、第2回公募増資に伴い、「笹塚センタービル」及び「USCビル（準共有持分約46%）」を13,700百万円（取得価格の合計）で取得しました。さらに、本募集を通じて、「エスエス製薬本社ビル」をはじめとする新規取得資産4物件を、23,205百万円（取得予定価格の合計）にて取得することを予定しています。

(注1) 「名古屋ルーセントタワー」を裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。

(注2) 一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%及び建物を平成29年2月1日に追加取得しています。

<資産規模(注)の拡大>



(注) 資産規模は取得（予定）価格ベースです。また、匿名組合出資持分を含みます。

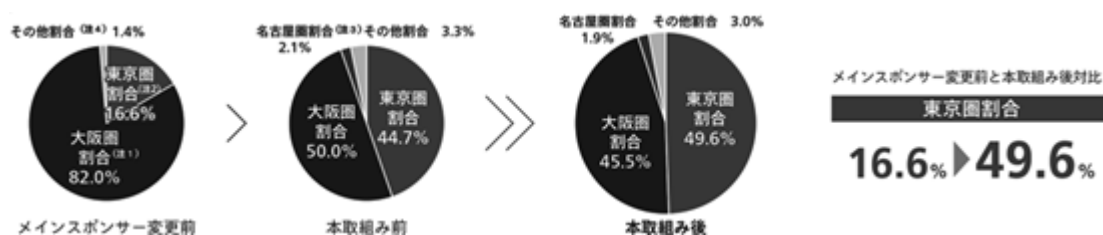
なお、上記グラフの「1物件追加取得」は、本投資法人が既に準共有持分を保有している物件につき、追加で準共有持分を取得した物件が1物件含まれること（したがって、当該取得後の物件数においては算入されていないこと）を示しています。

b. エリア分散及びテナント分散の進展

本投資法人のポートフォリオに関するメインスポンサー変更前からの課題としては、特定のエリア、物件及びテナントの占める割合の高さがあげられます。具体的には、メインスポンサー変更前の平成26年12月期末時点の大阪圏割合(注1)は82.0%（取得価格ベース）と高く、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）に所在する物件の賃料割合（ポートフォリオ全体の賃料及び共益費に占める「ツイン21」及び「松下IMPビル」の賃料及び共益費の割合をいい、以下「OBP割合」といいます。）及び最大テナント割合（当該時点における特定のテナントの賃料及び共益費がポートフォリオ全体の賃料及び共益費に占める割合のうち最大のをいいます。以下同じです。）は、それぞれ62.4%及び21.2%と高い水準にありました。このような状況下においては、大阪圏のオフィスビル市況や、特定のテナントの信用力及び賃貸借の状況により本投資法人の収益が大きな影響を受けることとなります。こうした状況に鑑み、本投資法人は、中長期的に安定した運用を行っていくために、ポートフォリオの特定のエリア、物件及びテナントへの集中による影響を限定的なものに留めることにより、ポートフォリオの収益の安定性を強化させることが重要であると考えており、着実な外部成長によりポートフォリオの分散を進展させていくことを目指しています。このような取組みはメインスポンサー変更を契機として継続的に実施しており、まず、平成27年4月のメインスポンサー変更直後の平成27年5月に「住友不動産上野ビル6号館」を取得しており、また、平成27年7月の第1回公募増資に伴う物件取得及び平成27年12月の物件取得により東京圏割合(注2)を高め、かつ、平成29年2月の第2回公募増資に伴う物件取得により更に東京圏割合を高めました。これにより、本取組み前の平成29年6月期末時点の大阪圏割合、OBP割合及び最大テナント割合は、それぞれ、50.0%、42.5%及び13.7%まで低下していました。本取組みにおいては、東京圏に所在する新規取得資産4物件を取得する予定であり、大阪圏割合、OBP割合及び最大テナント割合はそれぞれ45.5%、37.8%及び12.8%と更に低下する予定です。メインスポ

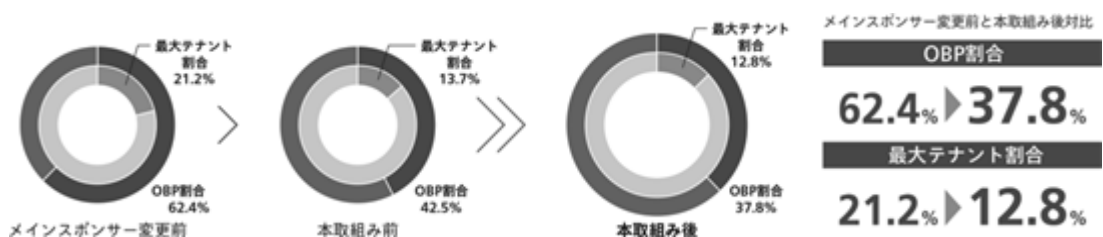
ンサー変更後の施策によるエリア分散及びテナント分散の進展により、ポートフォリオの安定性の向上が図られると、本投資法人は考えています。

< エリア分散 >



- (注1) 「大阪圏割合」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得(予定)価格の合計に占める大阪圏に所在する不動産関連資産の取得価格の合計の割合をいい、メインスポンサー変更前及び本取組み前の大阪圏割合についてはそれぞれ平成26年12月期末及び平成29年6月期末時点の保有資産を、本取組み後の大阪圏割合については本取組み後の保有資産をそれぞれ基準として算出しています。また、別途記載する場合を除き、不動産関連資産には匿名組合出資持分を含みます。以下同じです。
- (注2) 「東京圏割合」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得(予定)価格の合計に占める東京圏に所在する不動産関連資産の取得(予定)価格の合計の割合をいい、メインスポンサー変更前及び本取組み前の東京圏割合についてはそれぞれ平成26年12月期末及び平成29年6月期末時点の保有資産を、本取組み後の東京圏割合については本取組み後の保有資産をそれぞれ基準として算出しています。以下同じです。
- (注3) 「名古屋圏割合」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得(予定)価格の合計に占める名古屋圏に所在する不動産関連資産の取得価格の合計の割合をいい、本取組み前の名古屋圏割合については平成29年6月期末時点の保有資産を、本取組み後の名古屋圏割合については本取組み後の保有資産をそれぞれ基準として算出しています。
- (注4) 「その他割合」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得(予定)価格の合計に占める三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外に所在する不動産関連資産の取得価格の合計の割合をいい、メインスポンサー変更前及び本取組み前のその他割合についてはそれぞれ平成26年12月期末及び平成29年6月期末時点の保有資産を、本取組み後のその他割合については本取組み後の保有資産をそれぞれ基準として算出しています。

< テナント分散 >



(口) 取得ハイライト

～取引手法の工夫を通じた厳選投資により、東京圏のオフィスビルを取得～

今回取得を予定している4物件のうち、「エスエス製薬本社ビル」はスポンサーネットワークを活用したCRE提案による相対取引にて、また、「USCビル(準共有持分約54%)」は優先交渉権の行使を通じた相対取引によりパイプラインを活用して取得する予定です。このように取引手法を工夫することにより、過熱する不動産売買市場下においても、過度な取得競争を回避し、+6.9%の含み益率(平均)をもった、魅力的な価格水準での物件取得が達成できているものと、本投資法人は考えています。

また、メインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティは、不動産売買市場における豊富な取得実績や事業会社とのリレーションを背景とした幅広い物件取得ネットワークを有しており、実際、新規取得資産である「エスエス製薬本社ビル」、「吉安神田ビル」及び「M-City赤坂一丁目ビル」の取得についても、本資産運用会社は三菱商事・ユービーエス・リアルティが入手した物件情報の提供を受けて、これを行っています。特にこれらの3物件は都心3区(千代田区、中央区及び港区をいいます。以下同じです。)かつ駅徒歩4分以内に所在していることから、立地に根ざした競争力と利便性を有していると、本投資法人は考えています。また「USCビル(準共有持分約54%)」については、107台分と東陽町エリア内のオフィスビルに比べ多くの駐車スペースを有しており、自動車の利用が想定されるテナントに対して高い訴求力を有しています。

(八) 新規取得資産

< 新規取得資産一覧 >

	エスエス製薬本社ビル	吉安神田ビル	M-City赤坂一丁目ビル	USCビル (準共有持分約54%)
	相対取引(注1) 売主へのCRE提案	-	-	相対取引 優先交渉権の行使
1 取得ルート(注1)	スポンサーネットワーク	スポンサーネットワーク	スポンサーネットワーク	パイプラインの活用
2 エリア	東京圏(都心3区)	東京圏(都心3区)	東京圏(都心3区)	東京圏
3 利便性	駅近 徒歩3分	駅近 徒歩4分	駅近 徒歩1分	駐車場 107台

所在地	東京都中央区	東京都千代田区	東京都港区	東京都江東区	合計/平均
取得予定価格(注2)	9,200百万円	4,000百万円	4,205百万円	5,800百万円	23,205百万円
鑑定評価額(注3)	10,200百万円	4,260百万円	4,280百万円	6,070百万円	24,810百万円
含み益率	+10.9%	+6.5%	+1.8%	+4.7%	+6.9%
NOI利回り(注4)	4.4%	4.2%	3.8%	4.6%	4.3%
償却後NOI利回り(注5)	3.6%	3.9%	3.6%	4.0%	3.7%
取得予定日	平成30年3月1日	平成30年2月16日	平成30年3月1日	平成30年2月16日	-

(注1) 「相対取引」は、当該資産を相対取引により取得したことを、取得ルートにおける「スポンサーネットワーク」は、スポンサーネットワークを活用して取得したことを、「パイプラインの活用」は、将来的な物件取得機会を創出する態様で先行取得したことを示しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各新規取得資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額」は、平成29年12月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「NOI利回り」は、取得予定価格に対する各新規取得資産の鑑定NOI(直接還元法)の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「鑑定NOI」とは、各物件の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(Net Operating Income)になります。NOI利回りの平均は、各新規取得資産のNOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{鑑定NOI} \div \text{取得予定価格}$$

(注5) 「償却後NOI利回り」は、取得予定価格に対する各新規取得資産の償却後NOI(直接還元法)の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後NOI」とは、鑑定NOIから減価償却費を除いた数値になります。償却後NOI利回りの平均は、各新規取得資産の償却後NOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{鑑定NOI} - \text{減価償却費}^*) \div \text{取得予定価格}$$

* 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。以下同じです。

< 新規取得資産の取得ハイライト >

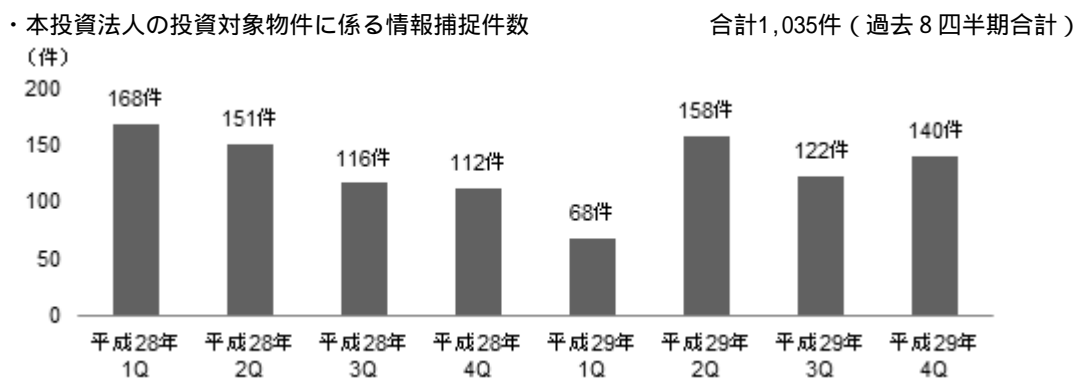
物件番号	物件名称	取得ハイライト
OT-10	エスエス製薬本社ビル	<p>< 取得のポイント ></p> <p>スポンサーネットワークを活用したCRE提案による相対取引と収益の安定性に配慮した物件取得 差別化できる規模、執務空間の高い利用効率性、高級感を兼ね備える築浅(築9年)物件 浜町駅徒歩3分、東京都中央区に所在</p> <p>< 物件情報 / 周辺環境 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 5線6駅が利用可能な、清洲橋通りと金座通りの角地に立地 周辺にはコンビニエンスストアや飲食店も多くオフィスワーカーの利便性は高い。また、東京シティエアターミナルにも近く、空港へのアクセスも良好 ガラスカーテンウォールの外観や、先進的なファサード(建物外観デザイン)、執務空間の良好なレイアウト自由度等、当該エリア内において高い競争力を有する

物件番号	物件名称	取得ハイライト
OT-9	吉安神田ビル	<p><取得のポイント></p> <p>7線4駅の利用が可能な利便性に優れる立地 長期契約（10年以上）のテナントが過半を占め安定稼働を維持している物件 東京都千代田区の比較的築年が古い中高層の店舗・事務所ビル等が立ち並ぶ地域に所在</p> <p><物件情報 / 周辺環境></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和通りに近く、小伝馬町駅徒歩4分とアクセス性に優れる ・基準階(注)面積140坪弱、無柱の執務空間は、オフィスレイアウトの自由度が良好 ・平成20年、平成24年に修繕、リニューアル工事を実施し、同等の築年数の建物に対して競争優位性を持つ <p>(注) 当該オフィスビルにおいて標準的な平面構成を有する階をいいます。以下同じです。</p>
OT-11	M-City 赤坂一丁目ビル	<p><取得のポイント></p> <p>溜池山王駅徒歩1分とアクセス性に優れる立地 立地の良さから安定的なオフィステナント需要が見込める物件 周辺にて大規模再開発物件が竣工、オフィスエリアとしての訴求力向上が期待できる港区赤坂エリアに所在</p> <p><物件情報 / 周辺環境></p> <ul style="list-style-type: none"> ・六本木通り沿いの角地という優れた視認性を有する ・ビジネスラインとしての活用度が高い東京メトロ銀座線を含む複数の地下鉄が利用可能 ・官公庁街にも近く、国内企業から外資系企業まで幅広いテナント需要が見込めるオフィスロケーション
OT-8	USCビル (準共有持分 約54%)	<p><取得のポイント></p> <p>取得パイプラインの活用による完全保有の実現 107台の駐車場を完備、車を利用するテナントへ高い訴求力を持つ物件 完全保有による資産価値の向上及び一体運営のメリット享受</p> <p><物件情報 / 周辺環境></p> <ul style="list-style-type: none"> ・四ツ目通り沿いに位置する視認性が良好な立地 ・ビジネスラインとしての利便性が高い東陽町駅から徒歩7分と都心部へのアクセス性に優れる ・中小型ビルが多いエリアにおいて、基準階面積約600坪と差別化できる規模を有する高級感漂う物件

<物件情報力に立脚した厳選投資の実践>

MC-UBSグループは、充実した運用体制及び不動産取引市場における多様なアセットクラスの投資運用により幅広い物件情報を捕捉することが可能な状況にあると、本投資法人は考えています。実際に、メインスポンサー及び本資産運用会社は、平成28年第1四半期（平成28年1月1日から同年3月末日まで）から平成29年第4四半期（平成29年10月1日から同年12月末日まで）までの過去8四半期合計で、本投資法人の投資基準に適合する1,035件の情報を捕捉しています(注)。本資産運用会社は、その中から検討を重ね厳選した物件への投資を行っています。

<メインスポンサー及び本資産運用会社の情報捕捉件数実績> (注)



(注) メインスポンサー又は本資産運用会社が物件情報を捕捉し、当該物件情報をそれぞれの物件情報登録簿に記載した時点に基づき、当該四半期の情報捕捉件数として記載しています。

着実な運用による内部成長の実現

本投資法人は、ポートフォリオの高い稼働率を維持しながら、賃料の底上げと費用削減を通じて保有資産の賃貸NOIの上昇を促進しており、今後も着実な運用によって内部成長を実現していく方針です。本投資法人はメインスポンサー変更以降、好調なオフィス市場と、物件を選別する目利き力・保有資産を適切に維持管理し価値を向上させるエンジニアリング・費用削減等、MC-UBSグループの総合力を背景に、テナントニーズを捉えた運用により保有資産の収益性向上を実現しています。

(イ) 東京圏における保有資産の収益性の向上

a. 東京圏における保有資産の稼働率及び賃料改定実績

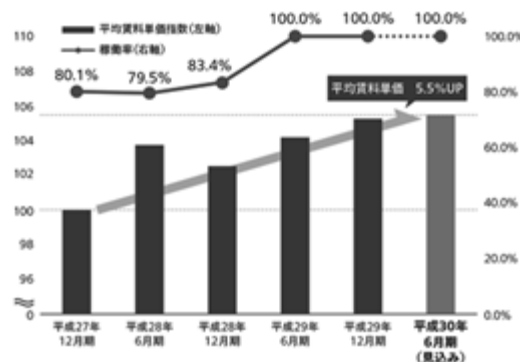
本投資法人は、メインスポンサー変更以降、MC-UBSグループのポートフォリオマネジメント力(注)を背景に着実な収益性の向上を実現しています。平成29年11月末時点での東京圏の保有資産における稼働率は95.9%と高い稼働率を継続しており、また賃料増額改定とテナント入替え時の賃料増額による収益増が続いています。個別物件で見ても、第1回公募増資において取得した「Gスクエア渋谷道玄坂」及び「キューブ川崎」では、平成29年12月期末時点において稼働率がいずれも100%となっており、その平均賃料単価も平成27年12月期末対比で見ても、平成30年6月期末時点ではそれぞれ5.5%、7.0%上昇となる見込みです。この2物件に代表されるように、取得時点においては稼働率が低水準であった物件においても、その後の着実な運用を通じて稼働率と平均賃料単価の引上げによる収益拡大を実現しています。かかる実績は、本投資法人がMC-UBSグループのポートフォリオマネジメント力を裏付けとした本資産運用会社の物件管理運営能力を背景に、メインスポンサー変更以降に取得した物件において着実に収益性を向上させてきたことを示しており、本投資法人は、本取組みを通じて取得する東京圏の4物件においても、今後稼働率の維持・向上並びに収益性の向上に取り組んでいきます。

(注) MC-UBSグループにおいては、長年にわたりJ-REITの資産運用を行ってきたことから、ポートフォリオマネジメント（物件ポートフォリオの管理・運営）に関するノウハウ・知見が蓄積していると本投資法人は考えており、このようなポートフォリオマネジメント力は、MC-UBSグループに属する本資産運用会社にも受け継がれているものと、本投資法人は考えています。以下同じです。

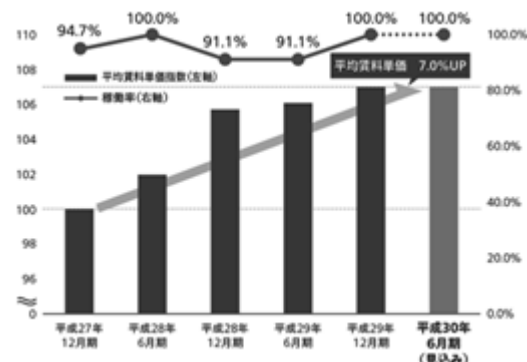
< 東京圏における保有資産の収益性向上 >

過去に取得した低稼働物件を含め、稼働率と平均賃料単価の引上げによる収益拡大を実現

Gスクエア渋谷道玄坂(注)



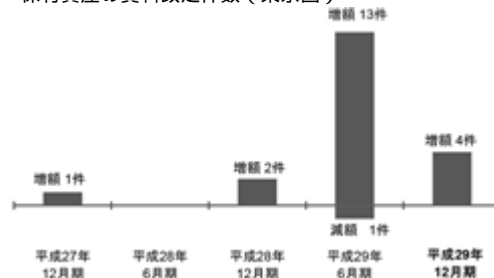
キューブ川崎(注)



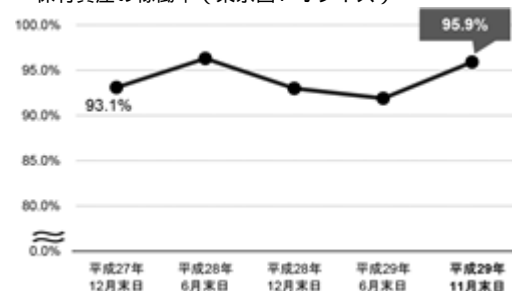
(注) 平均賃料単価指数は、事務用途区画に係る平成27年12月期末の平均賃料単価を100として算出しています。また、平成30年6月期(見込み)については、平成29年12月期末時点で締結済みの賃貸借契約に基づき算出しています。

東京圏の保有資産では高い稼働率が継続、賃料増額改定とテナント入替え時の賃料増額による収益増が続く

保有資産の賃料改定件数(東京圏)



保有資産の稼働率(東京圏/オフィス)

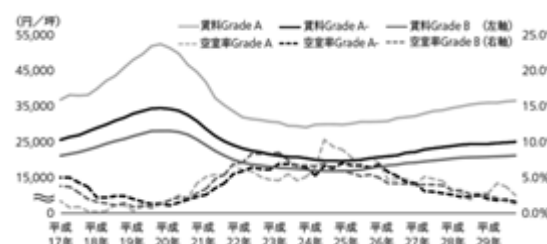


b. 東京における好調なマーケット環境

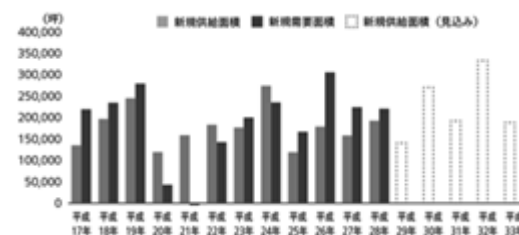
本投資法人が主な投資対象としている三大都市圏の中でも最大の経済規模を有する東京のオフィスビル（延床面積1,000坪以上）の賃貸市況は、わが国の経済の回復基調を背景にした企業のオフィス床需要の増加に伴い稼働率が上昇傾向にあり、これを受けて賃料の回復傾向が顕著になっており、東京のオフィスビル賃貸市況は引き続き好調であると、本投資法人は考えています。なお、東京の中でも特に東京23区では、向こう数年にかけて、丸の内・大手町エリアのGrade Aビル(注1)を中心とした大規模な供給が予定されており、中期的には賃料回復が緩やかとなる可能性があります。Grade Aビルでの大量供給の懸念はあるものの、Grade Bビル(注1)においては、新規供給が限定的であることに加えその主な需要先である中堅企業の堅調なオフィスフロア需要が続いていることから、現状において需給緩和に伴う影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

新規取得資産の「エスエス製薬本社ビル」、「吉安神田ビル」及び「M-City赤坂一丁目ビル」についてはいずれも都心3区に所在しており、近年においても低い空室率を維持しています。また、「USCビル（準共有持分約54%）」が所在する東陽町エリアは、丸の内・大手町エリアや八重洲・日本橋エリアへのアクセスが優れ比較的賃料が廉価であることから、金融・IT関連企業のバックオフィスや城東エリアを管轄する支店営業所としての需要が強いオフィスエリアであり、丸の内・大手町エリアや八重洲・日本橋エリアの空室率の低下傾向と賃料の回復傾向を受けて、良好な賃貸市況にあります。

<東京の賃料・空室率の推移(注1)、(注2)>



<東京の供給・需要の推移(注2)、(注3)>



(出所) シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルに関する調査データを基に本資産運用会社が作成

(注1) 「Grade Aビル」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）又は大阪市若しくは名古屋市市の主要区内に位置し、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上（大阪又は名古屋の主要区内に位置する場合には350坪以上）、築年数が11年未満のビルをいいます。

「Grade A-ビル」とは、東京23区内に位置し、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上の新耐震基準に準拠したGrade Aを除くビルをいいます。

「Grade Bビル」とは、東京23区内に位置し、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、又は大阪市若しくは名古屋市内に位置し、延床面積2,000坪以上の新耐震基準に準拠したGrade Aを除くビルをいいます。

「賃料Grade A」、「賃料Grade A-」及び「賃料Grade B」とは、それぞれGrade Aビル、Grade A-ビル及びGrade Bビルの想定成約賃料をいいます。

「空室率Grade A」、「空室率Grade A-」及び「空室率Grade B」とは、それぞれGrade Aビル、Grade A-ビル及びGrade Bビルの平均空室率をいいます。

(注2) 東京都のオフィス集積エリアを対象としています。

(注3) 「新規供給面積」とは、各期間内に竣工したビルの賃貸面積をいいます。また、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差をいいます。なお、平成29年以降の「新規供給面積（見込み）」は、シービーアールイー株式会社が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した見込値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 大阪圏における保有資産の収益性の向上

a. 大阪圏における保有資産の稼働率及び賃料改定実績

本投資法人は、メインスポンサー変更以降、東京圏に所在する保有資産同様に、大阪圏においてもMC-UBSグループのポートフォリオマネジメント力を背景に着実な収益性の向上を実現しており、具体的にはOBPを構成するツイン21に入居するパナソニック株式会社の賃料増額改定に加え、松下IMPビルの大口テナントであったアサヒグループ（アサヒビール株式会社及びアサヒ飲料株式会社並びに株式会社エルビーをいいます。以下同じです。）退去後のテナント入替えを行っています。平成29年12月期には大阪圏の保有物件において12件の増額改定を実施し、増額改定件数は2期連続の増加となっています。また、稼働率に関しても、平成29年11月末日時点において、OBP物件以外では99.4%と上昇しており、OBP物件についてはアサヒグループの退去により92.9%でしたが、以下のとおり着実にリーシングを進捗させています。

< 大阪圏における保有資産の収益性向上 >

ツイン21では顕著な収益改善、松下IMPビルは約2.5フロアのテナント入替えに成功

パナソニック株式会社との契約更改（ツイン21）

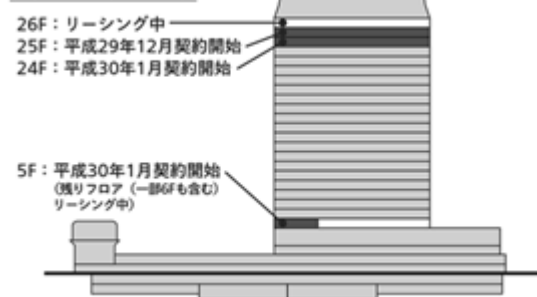
- 旧契約の満了を待たずに貸室賃貸借契約改定覚書を締結
- 契約期間の長期化と賃料引上げに成功

	変更前	変更後
契約期間	平成27年4月1日から 平成30年3月31日 期間3年	平成29年10月18日から 平成34年3月31日 期間約4.5年
年間賃料	1,791百万円	1,924百万円 +約7.4%
備考	-	契約期間中、解約不可 改定賃料は平成30年 7月1日以降に適用

アサヒグループ跡のリーシング進捗（松下IMPビル）

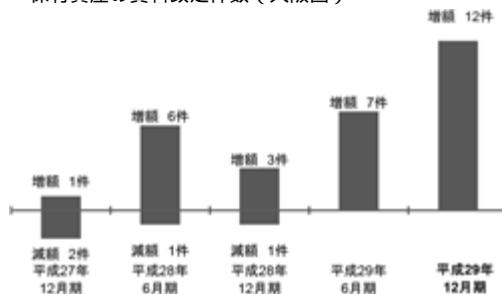
- アサヒグループが平成29年9月末日・10月末日に4フロアについて退去・解約したものの、同年10月までに4フロアのうち約2.5フロアについて、3テナントと新規契約を締結（平成29年11月末日時点）

松下IMPビル／フロア図

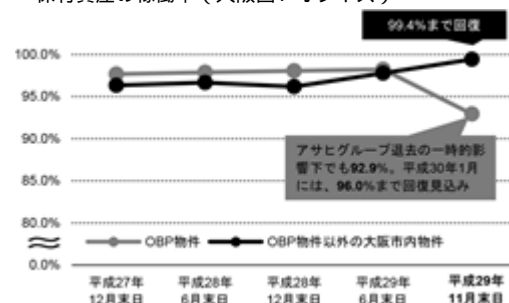


大阪圏の保有資産では賃料増額件数が増加、OBP物件（ツイン21及び松下IMPビル）以外では稼働率も上昇

保有資産の賃料改定件数（大阪圏）



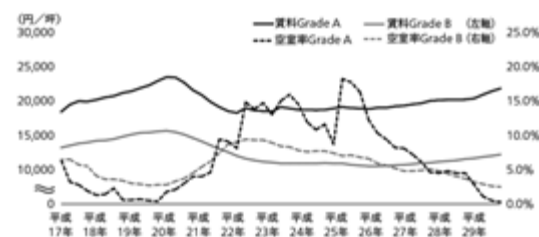
保有資産の稼働率（大阪圏／オフィス）



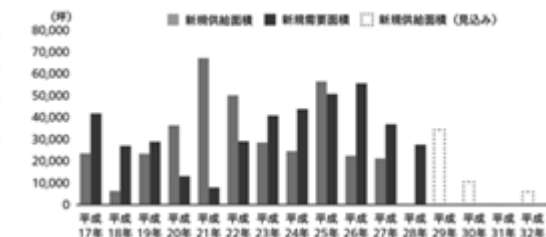
b. 大阪における好調なマーケット環境

本書の日付現在、本投資法人の保有資産の50.0%（取得価格ベース）を占める大阪のオフィスビル（延床面積1,000坪以上）の賃貸市況は改善傾向にあります。具体的には、稼働率が改善傾向にあり、賃料の全般的な底打ち傾向と一部エリアにおける上昇傾向が広範に見られるようになってきています。改善傾向は現時点では東京と比較すると相対的に緩やかなものにとどまっていますが、大阪の空室率は平成29年9月末日時点でGrade Aビルが0.3%、Grade Bビルが2.5%と低位である上に、現在の計画ベースからみると大阪市では今後もオフィスビル新規供給が過去の平均的な供給を下回る水準に限られる見込みであり、今後の賃貸市況の底支えになるものと、本投資法人は考えています。

< 大阪の賃料・空室率の推移(注2) >



< 大阪の供給・需要の推移(注2)、(注3) >



(出所) シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルに関する調査データを基に本資産運用会社が作成

(注1) 各用語の意味については、前記「(イ) 東京圏における保有資産の収益性の向上 b. 東京における好調なマーケット環境」をご参照ください。

(注2) 大阪市のオフィス集積エリアを対象としています。

(注3) 平成29年以降の「新規供給面積（見込み）」は、シービーアールイー株式会社が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した見込値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

長期安定的な財務基盤の強化

本投資法人は、財務の安定性の更なる向上と平均有利子負債金利の低減を推進し、発行体格付の更なる向上を目指します。

本投資法人は、平成28年8月18日付で本投資法人初となるコミットメントライン(注)を設定しており、財務の安定性が大幅に向上したと考えています。

(注) 「コミットメントライン」については、後記「(へ)有利子負債返済期限の分散化と平準化」をご参照ください。

(イ) 安定的な財務基盤の構築

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティの豊富な財務戦略遂行実績を背景としたレンダーとのリレーションを活用することにより、下表のとおり、本取組み後の平均有利子負債金利（試算値）及び平均有利子負債残存年数は、メインスポンサー変更前の平成26年12月期末時点と比較して0.37%の低下及び1.3年の長期化が実現される見込みです。本投資法人は、本取組みにより、LTV（鑑定ベース）(注1)がメインスポンサー変更前の47.7%から43.1%に低下することを見込んでいます。

本取組みに伴う主要財務関連指標の変化は、以下のとおりです。

<財務関連指標の変化>

	メインスポンサー 変更前 (平成26年12月期末時点)	本取組み前 (平成29年6月期末時点)	本取組み後
LTV（鑑定ベース）(注1)	47.7%	43.0%	43.1%
長期有利子負債比率(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率(注3)	62.6%	77.4%	75.8%
平均有利子負債残存年数 (注4)	2.3年	3.1年	3.6年
平均有利子負債金利(注5)	1.38%	1.09%	1.01%（試算値）
発行体格付（注6）	R&I：A -（安定的） （公表日： 平成24年12月17日）	R&I：A（安定的） （公表日： 平成28年10月26日）	更なる向上を目指す

(注1) 「LTV（鑑定ベース）」は、有利子負債総額÷時価総資産額として算出しています。なお、時価総資産額は、以下の計算式により算出しています。

時価総資産額 = 総資産額 + 保有資産の鑑定評価額 - 保有資産の帳簿価額

本取組み後のLTV（鑑定ベース）については、以下の計算式に従って算出しています。以下同じです。

LTV（鑑定ベース）（本取組み後） = 本取組み後の有利子負債の総額 ÷ 本取組み後の時価総資産見込額

本取組み後の有利子負債の総額 = 平成29年6月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（104,975百万円） + 平成29年7月1日以降の本新規借入れ（後記「(ロ)国内金融機関との幅広いネットワークを活かした新規借入れ」に定義します。以下同じです。）を含む有利子負債増加額及び増加見込額（24,675百万円） - 平成29年7月1日以降の本取組み完了までの借入金返済額（13,675百万円）

本取組み後の時価総資産見込額 = {平成29年6月期末の貸借対照表上の総資産額（248,821百万円） + 平成29年7月1日以降の本新規借入れを含む有利子負債増加額及び増加見込額（24,675百万円） - 平成29年7月1日以降の本取組み完了までの借入金返済額（13,675百万円） + 新規取得資産の敷金・保証金総額（900百万円） + 一般募集による発行価額の総額（11,254百万円） + 本件第三者割当による発行価額の総額（592百万円）} + {平成29年6月期末保有資産の鑑定評価額総額（222,040百万円） + 新規取得資産の鑑定評価額総額（24,810百万円）} - {平成29年6月期末保有資産の帳簿価額総額（226,924百万円） + 新規取得資産の取得（予定）価格総額（23,205百万円）}

なお、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、平成30年1月11日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（78,600円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり74,041円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも高くなります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも低くなります。さらに、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際のLTV（鑑定ベース）、長期有利子負債比率、固定金利比率、平均有利子負債残存年数及び平均有利子負債金利が変動する可能性があります。以下同じです。

(注2) 「長期有利子負債比率」は、有利子負債の総額に対する長期借入金（1年以内返済予定の長期借入金を含みます。）及び発行日から償還期限までの期間が1年を超える投資法人債の割合をいいます。

(注3) 「固定金利比率」は、有利子負債の総額に対する固定金利による調達割合をいいます。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による借入れは、固定金利比率の計算においては、固定金利による借入れとして算出しています。

(注4) 「平均有利子負債残存年数」は、メインスポンサー変更前（平成26年12月期末時点）及び本取組み前（平成29年6月期末時点）については、それぞれ平成26年12月期末時点及び平成29年6月期末時点における各有利子負債の残存年数（元本返済日までの年数をいいます。以下同じです。）を当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。また、本取組み後については、本取組み前（平成29年6月期末時点）における各有利子負債及び本新規借入れに関し、平成30年2月28日時点における各有利子負債の残存年数を各有利子負債残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

- (注5) 「平均有利子負債金利」は、メインスポンサー変更前（平成26年12月期末時点）及び本取組み前（平成29年6月期末時点）については、それぞれ平成26年12月期及び平成29年6月期の各有利子負債に係る金融費用（融資関連費用等を含みます。以下同じです。）を、当該決算期の期中平均の有利子負債残高で除して算出しています。また、本取組み後については、平成30年6月期の想定金融費用を当該決算期の想定期中平均の有利子負債残高で除して算出しています。なお、本新規借入れの適用利率は本書の日付現在確定していないため、平成30年1月29日に締結された各借入れに係る金銭消費貸借契約を基に、変動金利の場合、平成30年1月11日時点の1か月Tibor（Reuters17097）その他当該金銭消費貸借契約において定められた基準金利に基づき試算したレート、また、固定金利の場合、平成30年1月11日午前10時00分（東京時間）に公表された固定金利（Reuters9154ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成30年1月29日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、本取組み後の平均有利子負債金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。以下同じです。
- (注6) 「発行体格付」は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から付された本投資法人の長期発行体格付であり本投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(ロ) 国内金融機関との幅広いネットワークを活かした新規借入れ

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する国内金融機関との幅広いネットワークを活かし、新規取得資産の取得資金の一部に充当するため、平成30年2月28日付で、以下の合計110億円の新規借入れ（以下「本新規借入れ」といいます。）を実施する予定です。本新規借入れは、固定金利で調達を行うことにより将来の金利上昇リスクを回避するとともに、その一部を変動金利で行うことにより低コストでの調達が実現される予定です。

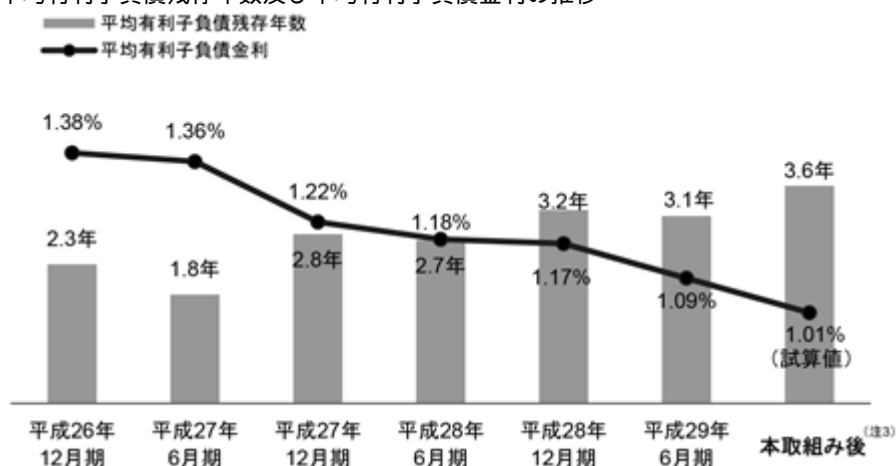
< 本新規借入れの概要 >

借入期間	借入金額	金利	借入先
8年	27億円	固定	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行
7年	12億円	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行
7年	27億円	固定	株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行（NEW）
5年	24億円	変動	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
1年	20億円	変動	株式会社みずほ銀行
平均借入期間 5.7年	借入合計 110億円		

(ハ) 残存年数の長期化と金利コストの低減

本投資法人は、本新規借入れの実行により平均有利子負債残存年数(注1)の長期化と平均有利子負債金利(注2)の低減を実現し、これにより財務の安定性が向上する見込みです。

< 平均有利子負債残存年数及び平均有利子負債金利の推移 >

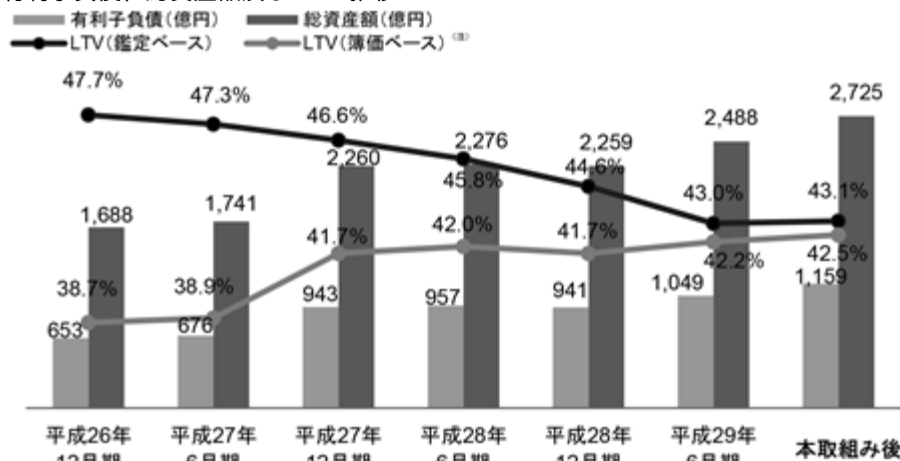


- (注1) 「平均有利子負債残存年数」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出して記載しています。
- (注2) 「平均有利子負債金利」は、各期末時点における各有利子負債に係る金融費用を、各決算期の期中平均の有利子負債残高で除して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 本取組み後については、前記「(イ) 安定的な財務基盤の構築 <財務関連指標の変化>」の(注4)及び(注5)をご参照ください。

(二) 適切なLTVコントロール

本投資法人は、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮して、LTV水準を保守的に運用することにより、資金調達の機動性確保と長期安定的な財務基盤の構築を図ります。

< 有利子負債、総資産額及びLTVの推移 >



(注) 「LTV(簿価ベース)」は、有利子負債総額÷総資産額として算出しています。また、本取組み後のLTV(簿価ベース)については、以下の計算式に従って算出しています。なお、LTV(鑑定ベース)及び本取組み後の有利子負債の総額については、前記「(イ)安定的な財務基盤の構築」をご参照ください。

LTV(簿価ベース)(本取組み後) = 本取組み後の有利子負債の総額 ÷ 本取組み後の総資産見込額

本取組み後の総資産見込額 = {平成29年6月期末時点の貸借対照表上の総資産額(248,821百万円) + 平成29年7月1日以降の本新規借入れを含む有利子負債増加額及び増加見込額(24,675百万円) - 平成29年7月1日以降の本取組み完了までの借入金返済額(13,675百万円) + 新規取得資産の敷金・保証金総額(900百万円) + 一般募集による発行価額の総額(11,254百万円) + 本件第三者割当による発行価額の総額(592百万円)}

なお、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、平成30年1月11日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(78,600円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり74,041円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際のLTV(簿価ベース)は前記比率よりも高くなります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV(簿価ベース)は前記比率よりも低くなります。さらに、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、本取組み後の有利子負債総額及びLTV(簿価ベース)が変動する可能性があります。

（ホ）調達先の分散及び調達手段の多様化

本投資法人は、メガバンクや信託銀行、政府系金融機関を中心とした長期安定的なバンクフォーメーションを維持しながら、有利子負債調達先の分散化を進め、より安定的な財務基盤の構築に努めています。また、平成29年7月には東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社から新規で借入れを実施し、本取組みにおいては株式会社福岡銀行より新規で借入れを行う予定であり、将来の資産規模拡大を見据えた調達余力の拡大と更なる調達先の分散等によって安定性の向上を実現しています。

なお、平成30年2月28日時点の借入先の分散状況は、以下のとおりです。

< 調達先及び調達手段の多様化（平成30年2月28日時点） >

・借入先一覧

借入先	借入金額 (百万円)
株式会社みずほ銀行	21,100
三井住友信託銀行株式会社	14,000
株式会社三井住友銀行	14,000
株式会社日本政策投資銀行	13,525
株式会社あおぞら銀行	10,950
株式会社りそな銀行	7,500
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,300
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,700
信金中央金庫	4,200
株式会社池田泉州銀行	3,050
株式会社西日本シティ銀行	3,000
みずほ信託銀行株式会社	1,300
株式会社百五銀行	1,150
株式会社福岡銀行（NEW）	900
株式会社みなと銀行	800
株式会社南都銀行	500
株式会社広島銀行	500
ソニー銀行株式会社	500
東京海上日動火災保険株式会社	500
日本生命保険相互会社	500
合計	109,975

本投資法人は、平成28年5月23日に、本投資法人初となる公募投資法人債を発行しており、資金調達手段の多様化により、本投資法人の成長を支える財務基盤を強化しています。なお、本投資法人が発行した投資法人債の概要は、以下のとおりです。本投資法人が平成29年に発行した第3回及び第4回無担保投資法人債においては、平成28年に発行した第1回及び第2回無担保投資法人債と比較して、利率の低下を実現しています。

< 無担保投資法人債一覧 >

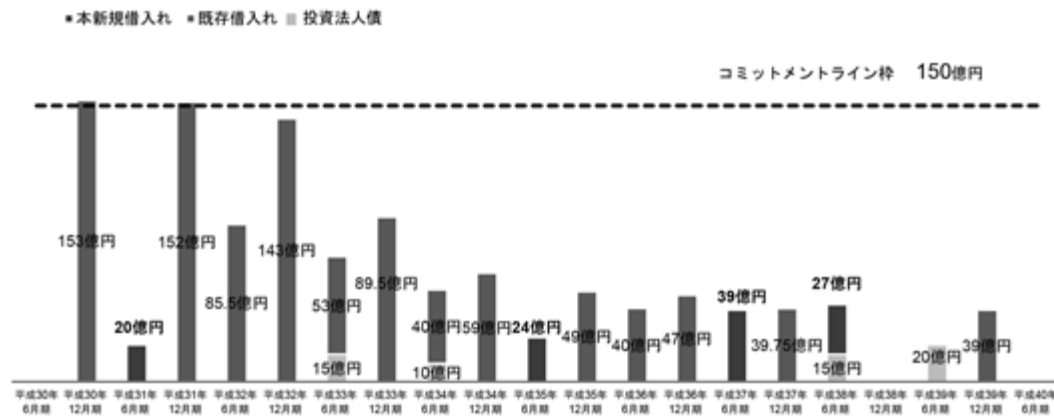
	発行時期	期間	利率	発行金額
第1回無担保投資法人債	平成28年5月	5年	0.34%	15億円
第2回無担保投資法人債	平成28年5月	10年	0.81%	15億円
第3回無担保投資法人債	平成29年5月	5年	0.26%	10億円
第4回無担保投資法人債	平成29年5月	10年	0.67%	20億円
合計				60億円

(ハ) 有利子負債返済期限の分散化と平準化

本投資法人は、返済期限の分散化と決算期毎の有利子負債返済額の平準化を推進することに努めており、これによりリファイナンスリスクの低減を図ります。また、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として、平成28年8月18日に、150億円のコミットメントラインの設定を受けました。本書の日付現在、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三菱東京UFJ銀行の3行を貸付人とする事で、更なる財務基盤の強化を図っています。

なお、平成30年2月28日時点の有利子負債返済期限の分散状況は、以下のとおりとなる見込みです。

< 有利子負債返済期限の分散化と平準化（平成30年2月28日時点） >



(3) 各指標における本取組みの効果及び本取組み後のポートフォリオ

本投資法人は、本取組みによる「アセット」及び「デット」の着実な運用面の改善を通じて、「エクイティ」の各指標の向上を目指します。

< 本投資法人に関する主な指標の推移 >

		メインスポンサー 変更前	本取組み前		本取組み		本取組み後(注9)
Asset ポートフォリオの質及び収益性の向上	物件数	12 物件	20 物件	+	4 物件 (うち、1 物件追加取得)	=	23 物件
	取得(予定)価格合計	1,576 億円	2,381 億円	+	232 億円	=	2,613 億円
	平均 NOI 利回り(注1)	4.0%	4.2%	▶	4.3%	▶	4.2%
	平均償却後 NOI 利回り(注2)	2.6%	3.1%	▶	3.7%	▶	3.2%
	東京圏割合(注3)	16.6%	44.7%	→			49.6%
	OBP 割合(注4)	62.4%	42.5%	→			37.8%
Debt 財務基盤の強化	LTV (鑑定ベース)(注5)	47.7%	43.0%	→			43.1%
	平均有利子負債金利(注6)	1.38%	1.09%	→			1.01%
Equity 投資主価値の向上	1口当たり分配金(注7)	1,191 円 (5,958 円)	1,580 円 (7,900 円)	→			継続的な成長を目指す
	1口当たり NAV(注7)	64,696 円 (323,480 円)	81,087 円 (405,439 円)	→			81,378 円 (406,892 円) (注8)
	時価総額	554 億円	998 億円	→			更なる拡大を通じた流動性の向上を目指す

(注1) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）に係る数値を除外して算出しています。

< メインスポンサー変更前（平成26年12月期末時点） >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」= 平成26年12月期末時点の各保有資産に係る平成26年12月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 ×（365日÷実質運用日数184日）

「取得価格合計」= 平成26年12月期末時点の保有資産の取得価格の合計額

< 本取組み前（平成29年6月期末時点） >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」= 平成29年6月期末時点の各保有資産に係る平成29年6月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 ×（365日÷実質運用日数181日）

「取得価格合計」= 平成29年6月期末時点の保有資産の取得価格の合計額

< 本取組み >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得予定価格合計」

「NOI合計」= 各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）の合計額

「取得予定価格合計」= 新規取得資産の取得予定価格の合計額

< 本取組み後 >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得（予定）価格合計」

「NOI合計」= 上記本取組み前（平成29年6月期末時点）及び上記本取組みの「NOI合計」の合計額

「取得（予定）価格合計」= 上記本取組み前（平成29年6月期末時点）の「取得価格合計」及び上記本取組みの「取得予定価格合計」の合計額

- (注2) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)に係る数値を除外して算出しています。
- <メインスポンサー変更前(平成26年12月期末時点)>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「償却後NOI合計」=平成26年12月期末時点の各保有資産に係る平成26年12月期の運営純収益(Net Operating Income)の合計額から、平成26年12月期末時点の各保有資産の平成26年12月期の減価償却費の合計額を減算した数値×(365日÷実質運用日数184日)
- 「取得価格合計」=平成26年12月期末時点の保有資産の取得価格の合計額
- <本取組み前(平成29年6月期末時点)>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「償却後NOI合計」=平成29年6月期末時点の各保有資産に係る平成29年6月期の運営純収益(Net Operating Income)の合計額から、平成29年6月期末時点の各保有資産の平成29年6月期の減価償却費の合計額を減算した数値×(365日÷実質運用日数181日)
- 「取得価格合計」=平成29年6月期末時点の保有資産の取得価格の合計額
- <本取組み>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得予定価格合計」
- 「償却後NOI合計」=各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(Net Operating Income)の合計額から、各新規取得資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の合計額(年間)を減算した数値
- 「取得予定価格合計」=新規取得資産の取得予定価格の合計額
- <本取組み後>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得(予定)価格合計」
- 「償却後NOI合計」=上記本取組み前(平成29年6月期末時点)及び上記本取組みの「償却後NOI合計」の合計額
- 「取得(予定)価格合計」=上記本取組み前(平成29年6月期末時点)の「取得価格合計」及び本取組みの「取得予定価格合計」の合計額
- (注3) メインスポンサー変更前、本取組み前及び本取組み後に係る東京圏割合については、前記「(2)オファリング・ハイライト 厳選投資を通じた継続的成長の実践 (イ)「継続的な外部成長」と「分散の効いたポートフォリオ構築」の推進 b. エリア分散及びテナント分散の進展」をご参照ください。
- (注4) メインスポンサー変更前、本取組み前及び本取組み後に係るOBP割合については、前記「(2)オファリング・ハイライト 厳選投資を通じた継続的成長の実践 (イ)「継続的な外部成長」と「分散の効いたポートフォリオ構築」の推進 b. エリア分散及びテナント分散の進展」をご参照ください。
- (注5) メインスポンサー変更前、本取組み前及び本取組み後に係るLTV(鑑定ベース)については、前記「(2)オファリング・ハイライト 長期安定的な財務基盤の強化 (イ)安定的な財務基盤の構築」をご参照ください。
- (注6) メインスポンサー変更前、本取組み前及び本取組み後に係る平均有利子負債金利については、前記「(2)オファリング・ハイライト 長期安定的な財務基盤の強化 (イ)安定的な財務基盤の構築」をご参照ください。
- (注7) 平成30年1月1日を効力発生日とした投資口分割の実施を踏まえ、メインスポンサー変更前及び本取組み前に係る1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては実績値を5分の1にした金額を記載した上で、括弧内に分割前の実績値を記載しています。また、本取組み後の1口当たりNAVについては、実績値を単位未満を切り捨てて記載した上で、括弧内に実績値を5倍した数値を記載しています。
- (注8) 本取組み後の1口当たりNAVは以下の方法により算出しています。
- 本取組み後の1口当たりNAV={平成29年6月期末の貸借対照表上の出資総額(125,148百万円)+一般募集による発行価額の総額(11,254百万円)+本件第三者割当による発行価額の総額(592百万円)+平成29年6月期末保有資産の鑑定評価額総額(222,040百万円)+新規取得資産の鑑定評価額総額(24,810百万円)-平成29年6月期末保有資産の帳簿価額総額(226,924百万円)-新規取得資産の取得予定価格総額(23,205百万円)}÷本取組み後の発行済投資口総数**
- * 一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、平成30年1月11日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(78,600円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり74,041円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。
- **本件第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下、平成29年6月期末時点の保有資産の鑑定評価額及び平成29年6月期の貸借対照表に記載された各数値をもとに算出した平成29年6月期のNAVに、新規取得資産の含み益等を加え、本募集後の発行済投資口総数で除して算出した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。
- (注9) 本取組み後の数値は、一定の前提の下に算定した見込値であり、実際の数値と一致しない可能性があります。

(4) オフィスビルの運用環境（オフィスマーケットデータ）

日本のオフィス市場動向

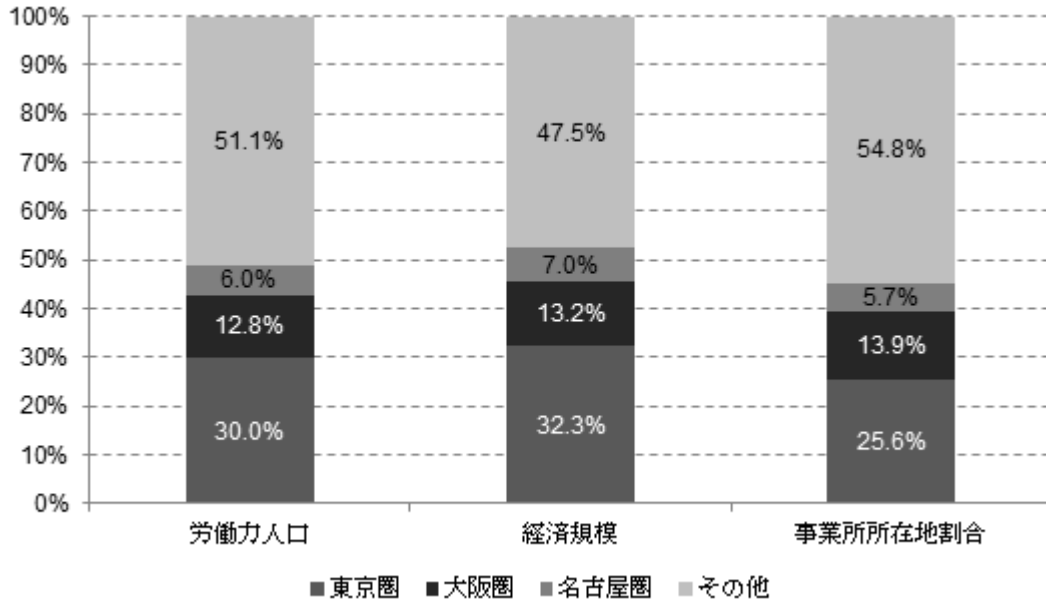
わが国におけるオフィスビル需要の前提を構成する労働力人口(注1)、経済規模(注2)及び事業所所在地割合(注3)は、以下のとおりとなっています。労働力人口や経済規模などオフィスビル需要を構成する前提条件は、わが国の中でも三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）に集中しており、これを背景に、本投資法人が主な投資対象とするオフィスビルの取得ベースとなるオフィスビルのストックも、三大都市圏に集中しています。

(注1) 15歳以上の人口のうち、「就業者（従業者及び休業者）」と「完全失業者」を合わせたものをいいます。

(注2) 都道府県別県内総生産を意味します。

(注3) 国内の事業所数合計に占める各地域に所在する事業所数の割合を意味します。

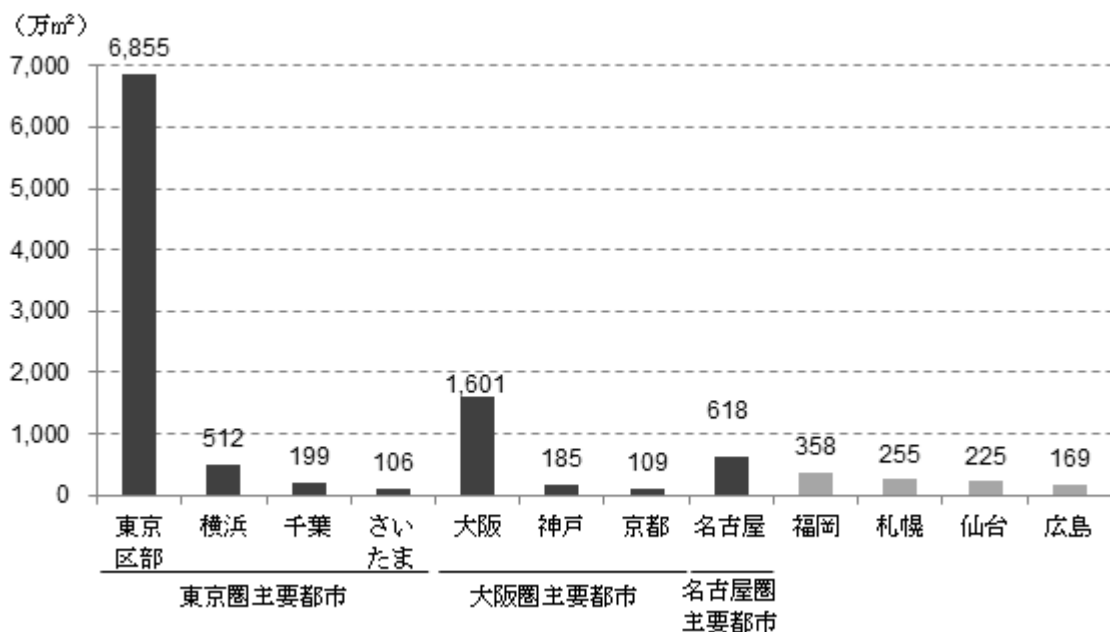
<三大都市圏におけるオフィスビル需要>



(出所) 総務省統計局「労働力調査（平成29年7～9月期平均結果）」、内閣府「平成26年度県民経済計算」、経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」

(注) 各指標は、日本全国を100%とした場合の比率を記載しています。

<全国主要都市のオフィスビルストック（床面積ベース）>



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（平成29年1月現在）」

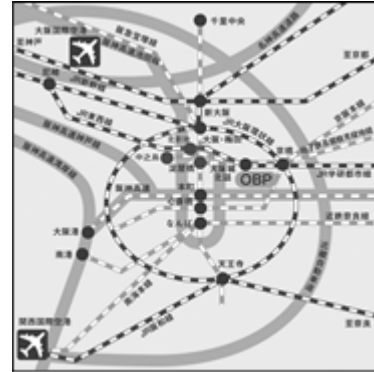
大阪ビジネスパーク(OBP)の動向

本書の日付現在、本投資法人の最大の保有資産である「ツイン21」及び「松下IMPビル」が所在する大阪ビジネスパークは、大阪有数のターミナル「京橋」駅に近接するビジネスエリアです。大阪圏の賃貸市況の改善に伴い、「ツイン21」及び「松下IMPビル」の新規成約賃料も上昇傾向にあります。また、同エリアでは平成29年9月にケイ・オブティコムビルが新たに竣工、平成31年には読売テレビ本社ビルの建替えが完了し業務開始となる予定です。このように、エリア就業人口の拡大が見込まれ、今後のエリアの再活性化が期待されています。

<大阪ビジネスパーク(OBP)の概要(平成29年6月現在)>



敷地面積	約260,000㎡
建物数	14棟
事業所数	487(対前年比: 4)
就業者数	計37,107人 (対前年比: 339人)
アクセス	4路線6駅利用可能 (JR、京阪、地下鉄を含みます。)



<OBPエリアの活性化~再開発案件~>

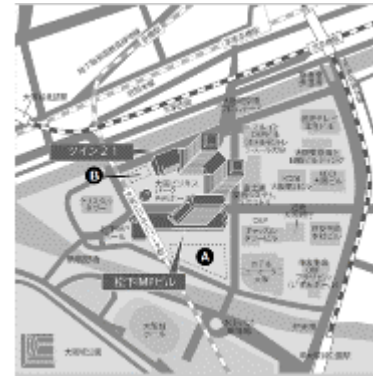
旧パナソニック大阪京橋ビルの建替え

名称	ケイ・オブティコムビル
構造	鉄筋コンクリート造地上22階、塔屋2階
着工	平成27年4月
竣工	平成29年9月
入居	株式会社ケイ・オブティコム(関西電力グループ)

読売テレビ本社ビルの建替え

名称/所在地	シアターBRAVA!跡地
着工	平成28年10月
竣工	平成31年業務開始(予定)
入居予定	読売テレビ放送株式会社(本社)

(注) 本投資法人が保有する「ツイン21」及び「松下IMPビル」を除き、本投資法人に関する記述ではなく、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。



(5) 投資主価値向上に向けた取組み

グループとしてのサステナビリティへの積極的な取組み

本投資法人は、環境や社会全体の「サステナビリティ」(持続可能性)を確保するための試みを推進し、そのサステナビリティ活動を通じて、保有資産等に対する外部機関からの評価・認証を取得しています。

(イ) MC-UBSグループとしてのサステナビリティ確保へ向けた取組み

本投資法人は、MC-UBSグループが取り組む「ESG」環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)への配慮を共有し推進していきます。本資産運用会社として、「環境憲章」の制定、「責任不動産投資に係る基本方針」の制定及び「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」へ署名を行っていることに加え、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティの取組みとして、責任投資原則(PRI)、モントリオール・カーボン・プレッジ、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)及び国連グローバル・コンパクト(UN GC)への署名を行っています。

<MC-UBSグループとしてのサステナビリティ確保へ向けた取組み例>

MC-UBSグループは、環境や社会全体の「サステナビリティ」を確保するための取組みを主体的に推進しています。

環境憲章の制定

責任不動産投資に係る基本方針の制定

持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)へ署名

責任投資原則(PRI)への署名

モントリオール・カーボン・プレッジへの署名

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)への署名

国連グローバル・コンパクト(UN GC)への署名

国連UNHCRのサポート

(: 本資産運用会社における実施事例)

(ロ) 本投資法人による各種認証の取得

本投資法人は、GRESBへの参加や、保有物件における各種認証の取得を以下のとおり実施しており、サステナビリティ活動を推進しています。

<本投資法人における各種環境認証・評価>

GRESB : Green Star取得

BELS認証 : 3物件で取得

CASBEE建築評価認証 : 2物件で取得

DBJ Green Building認証 : 4物件で取得

a. GRESB

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、平成21年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関する評価を行う組織です。

本投資法人は、平成28年からGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の不動産事業者に対する環境対応調査に参加し、「マネジメント」及び「ポリシーと開示」の点において高い評価を受け、また、「リスクと機会」及び「モニタリングとEMS(エネルギーマネジメントシステム)」において前回評価から大きく改善し、平成29年においても最上位の「Green Star」を2年連続で取得しました。また、相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)においても2年連続で4つ星の評価を獲得しています。

b. BELS認証

「BELS」(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度)とは、平成26年4月に国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、その評価は、5段階の省エネルギー性能ラベリング(~)で表示されます。「BELS」には、わが国初の公的な省エネ性能特化評価指標として、建築物の省エネルギー性能の適切な情報提供及び非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されています。

本投資法人においては、本書の日付現在、「北浜MIDビル」が3つ星、「Gスクエア渋谷道玄坂」及び「肥後橋MIDビル」の計2物件が2つ星の認証を取得しています。

c. CASBEE建築評価認証

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) とは、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価する格付手法です。

本投資法人は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE 評価認証機関より、「Gスクエア渋谷道玄坂」が「CASBEE建築評価認証」Aランク (BEE (Building Environmental Efficiency) 値1.5) 評価を受けています。また、自治体版届出制度において「肥後橋MIDビル」が、Aランク (BEE値1.7) 評価となっています。

d. DBJ Green Building認証

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) に関する取組みを支援するために、平成23年4月に株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、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ます。

本投資法人においては、本書の日付現在、「ツイン21」、「松下IMPビル」、「北浜MIDビル」及び「肥後橋MIDビル」の計4物件が4つ星の認証を取得しています。

(八) オフィス環境向上へ向けた取組み

本投資法人は、保有する各物件に関して、オフィス環境向上へ向けた取組みを実施しています。

< オフィス環境向上へ向けた取組み例 >



本投資法人の充実した開示体制

(イ) ウェブサイトの充実

本投資法人は、利用者にとって見やすく、使いやすいサイトを目指し、継続して、閲覧者の立場に立った情報提供を目指します。

< ウェブサイトのリニューアル状況 >

<http://www.midcity-reit.com/>



ホームページTOP



サステナビリティページ

(ロ) 外部機関からの評価・認証

本投資法人のウェブサイトは、「分かりやすさ」、「使いやすさ」及び「情報の多さ」の3つの視点で設定した項目に基づいて評価する「2017年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」(上場3,713社対象)(日興アイ・アール株式会社主催)にて、総合ランキングにおいて「最優秀サイト」、業界別ランキングにおいて「優秀サイト」に選出されました。同評価における2015年度における総合ランキングは775位でしたが、平成28年6月に大幅リニューアルを行い、2016年度評価では総合ランキング156位、業界別ランキング5位へと大きく向上しており、今年度にて総合ランキング42位、業界別ランキング2位へと更なる飛躍を達成しています。

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、本募集及び本新規借入れにより調達した資金により、後記「<新規取得資産の一覧>」に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権（新規取得資産）を、平成30年2月16日及び平成30年3月1日付で取得する予定です。本投資法人は、新規取得資産の確保を図るために、「エスエス製薬本社ビル」につき、現所有者と国内事業会社(注1)（以下「本件地位譲渡人」といいます。）との間で締結された信託受益権売買契約書（エスエス製薬本社ビル）（以下「本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）」といいます。）上の買主の地位を、平成30年2月28日付で本投資法人が承継することを内容とする地位譲渡契約書（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）を、本件地位譲渡人との間で締結しています。

なお、本投資法人が買主としての地位を承継する予定の本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）及び「M-City赤坂一丁目ビル」に係る信託受益権売買契約（M-City赤坂一丁目ビル）（以下「本件売買契約（M-City赤坂一丁目ビル）」といいます。）はフォワード・コミットメント等(注2)に該当し、当該各売買契約上、買主が同契約に定める合意事項に違反したことを理由として同契約が解除された場合、売主は買主に対して、違約金として売買代金のそれぞれ10%又は20%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本件地位譲渡契約においては、本投資法人が本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（融資、増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることが、地位譲渡の停止条件とされており、また、本件売買契約（M-City赤坂一丁目ビル）においては、本投資法人が本件売買契約（M-City赤坂一丁目ビル）に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることが、売買実行の前提条件とされています。

(注1) 開示について同意が得られていないため非開示としています。なお、本件地位譲渡人と本投資法人及び本資産運用会社との間には特筆すべき関係はありません。

(注2) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・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（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。

<新規取得資産の一覧>

用途	エリア	物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類	所在地	売主	取得 予定 価格 (注2) (百万円)	取得 予定日	不動産 鑑定 評価額 (注3) (百万円)
オフィスビル	三大都市圏 東京圏	OT-8	USCビル (準共有持分約54%) (注4)	信託受益権	東京都江東区	国内事業会社 (注5)	5,800	平成30年 2月16日	6,070
		OT-9	吉安神田ビル	信託受益権	東京都千代田区	国内事業会社 (注5)	4,000	平成30年 2月16日	4,260
		OT-10	エスエス製薬本社ビル	信託受益権	東京都中央区	ワイビー浜町開発 特定目的会社	9,200	平成30年 3月1日	10,200
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	信託受益権	東京都港区	合同会社マック	4,205	平成30年 3月1日	4,280
合計							23,205	-	24,810

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び新規取得資産を、オフィスについては、OT型（オフィス東京圏）、OO型（オフィス大阪圏）、ON型（オフィス名古屋圏）、OR型（オフィスその他）に分類し、オフィス以外については、RT型（商業施設東京圏）、RO型（商業施設大阪圏）、HR型（ホテルその他）、TK型（匿名組合出資）とし、各分類毎にその取得予定日順に番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各新規取得資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。（以下「投資法人計算規則」といいます。））、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。以下同じです。）の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所が作成した、平成29年12月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注4) 本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分約54%）を追加取得する予定であり、当該追加取得前に取得済の準共有持分（準共有持分約46%）と併せ、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権全てを取得する予定です。

(注5) 「USCビル（準共有持分約54%）」及び「吉安神田ビル」の売主については開示について同意が得られていないため非開示としています。なお、当該売主と本投資法人及び本資産運用会社との間には特筆すべき関係はありません。

<新規取得資産の概要>

物件番号	物件名称	含み益 (百万円) (注1)	直接還元法		テナント数 (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (注4)
			NOI 利回り	償却後 NOI 利回り			
OT-8	USCビル (準共有持分約54%)	270	4.6%	4.0%	8 (注5)	12,489.08 (注5)	100.0%
OT-9	吉安神田ビル	260	4.2%	3.9%	6	3,149.30	100.0%
OT-10	エスエス製薬本社ビル	1,000	4.4%	3.6%	1	6,123.81	100.0%
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	75	3.8%	3.6%	12	2,636.62	100.0%
合計/平均		1,605	4.3%	3.7%	27	24,398.81	100.0%

(注1) 「含み益」とは、不動産鑑定評価額と取得予定価格との差額をいいます。また、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注2) 「テナント数」は、平成29年11月末日現在における有効な賃貸借契約等に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、平成29年11月末日現在における賃貸可能な面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、平成29年11月末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「合計/平均」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注5) 本物件建物全体の数値を記載しています。別段の記載のない限り、以下同じです。なお、本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合:108分の58(約54%))を取得する予定です。

<信託受益権の概要>

物件番号	物件名称	特定資産の種類	受託者(注)	信託期間(設定日・満了日)(注)	
				設定日	満了日
OT-8	USCビル (準共有持分約54%)	土地・建物	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成17年10月28日	未定
OT-9	吉安神田ビル	土地・建物	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成24年7月10日	未定
OT-10	エスエス製薬本社ビル	土地・建物	三井住友信託銀行 株式会社	未定	未定
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	土地・建物	みずほ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	未定

(注) 本投資法人による新規取得資産の取得予定日における受託者(予定)及び信託期間(設定日・満了日)(予定)を記載しています。

未定の場合にはその旨を記載しています。

(2) 個別信託不動産の概要

新規取得資産に係る信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりです。なお、以下に記載する新規取得資産に関する「取得予定価格」、「所在地(住居表示)」、「取得予定年月日」、「土地」、「建物」、「PM委託先」、「建物管理委託先」、「信託受託者」、「建物状況評価の概要」、「賃貸借の概要」、「特記事項」、「地域特性・物件特性」及び「鑑定評価書の概要」の各欄の記載事項の説明は、以下のとおりです。

「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。
- ・「所在地(住居表示)」は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の取得日を記載しています。

(イ)「土地」欄に関する説明

- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「所有形態」は、各新規取得資産に係る信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値(いわゆる基準建蔽率)を記載しています。

(ロ)「建物」欄に関する説明

- ・「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「所有形態」は、各新規取得資産に係る信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「建築年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。

(ハ)「PM委託先」欄に関する説明

「PM委託先」は、各新規取得資産に係る信託不動産について取得予定日にプロパティマネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。締結する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

(ニ)「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、各新規取得資産に係る信託不動産について取得予定日に建物管理業務委託契約を締結する予定の会社を記載しています。締結する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

(ホ)「信託受託者」欄に関する説明

「信託受託者」は、各新規取得資産に係る信託不動産について、取得予定日に信託を受託する予定の会社を記載しています。信託を受託する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

(ヘ)「建物状況評価の概要」欄に関する説明

「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、SOMPOリスクアマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各新規取得資産に関する建物劣化診断調査、早期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な地震リスク分析の評価を実施し、各調査会社が作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- ・「報告書作成日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・「早期修繕費用見積り額」は、各調査業者による、調査年月における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用(1年以内に必要と予測される修繕に係る費用をいいます。)を記載しており、「長期修繕費用見積り額」は、各調査業者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕及び更新に係る費用(早期修繕費が含まれます。)を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「PML値」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された評価方法はなく、目的や用途に応じて様々な方法で評価が行われています。本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値(予想最大損失)」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間の超過確率10%の損失」に相当します。分析においては、現地調査、建物状況や設計図書との整合性の確認、及び構造検討に基づき、建物に固有な損失率曲線(地震動の大きさと損失の関係)を求め、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いてPML値を評価しています。ただし、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ト)「賃貸借の概要」欄に関する説明

「賃貸借の概要」は、各新規取得資産の売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、各新規取得資産に係る信託不動産について平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容を記載しています。

- ・「賃貸可能面積」は、各新規取得資産に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積(各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)に記載しています。
- ・「賃貸面積」は、平成29年11月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)に記載しています。
- ・「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- ・「テナント数」は、平成29年11月末日現在における有効な賃貸借契約書等に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)に記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その合計を記載しています。
- ・「年間賃料」は、平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料(売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料に基づいて算出しています。)及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を12倍して記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金(貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。)の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

「特記事項」欄の記載について

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、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に関して記載しています。

「地域特性・物件特性」欄の記載について

「地域特性・物件特性」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社より取得したマーケット・レポート等に基づいて、本資産運用会社として判断した、各新規取得資産に係る信託不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。

「鑑定評価書の概要」欄の記載について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、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に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に新規取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書(以下「鑑定評価書」といいます。)の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

< 新規取得資産 >

< 物件番号OT-8 > USCビル（準共有持分約54%）

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(注1)		取得予定価格	5,800,000千円	
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽四丁目11番38号		取得予定年月日	平成30年2月16日	
土地	敷地面積(注2)	4,565.21㎡		建物状況 評価の 概要(注2)	報告書作成日	平成28年12月
	用途地域	商業地域、第二種住居地域			調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
	所有形態	所有権			早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率 / 建蔽率 (注3)	500% / 100% / 300% / 70%			長期修繕費用 見積り額	367,888千円
建物	構造・階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 附属建物：鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建		賃貸借の 概要(注2)	PML値	4.8%
	延床面積(注2)	18,506.16㎡（附属建物含む。）			賃貸可能面積	12,489.08㎡
	所有形態	所有権			賃貸面積	12,489.08㎡
	用途	本棟：事務所・駐車場 附属建物：塵芥室			稼働率	100.0%(注4)
	建築年月日	平成2年1月31日 平成19年1月12日変更、一部取毀、 増築		テナント数	8(注4)	
PM委託先	サンフロンティア不動産株式会社		年間賃料	596,740千円		
建物管理委託先	サンフロンティア不動産株式会社		敷金・保証金等	354,819千円		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					

(注1) 準共有持分割合：108分の58（約54%）。なお、本件追加取得前に取得済の本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合108分の50（約46%））と併せ、その持分割合は100%となる予定です。

(注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「建物状況評価の概要」及び「賃貸借の概要」には、本物件の土地又は建物全体に係る数値を記載しています。

(注3) 本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。また、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は70%となります。

(注4) 平成29年11月末日時点の情報を記載していますが、既に受領している解約通知による退去及び既に受領している申込書による入居が見込まれており、取得後の平成30年3月1日時点では、稼働率83.3%、テナント数7となる予定です。

特記事項

定期検査報告書において、本建物について、非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項については、遅滞なく修繕を行う予定です。

地域特性・物件特性

地域特性

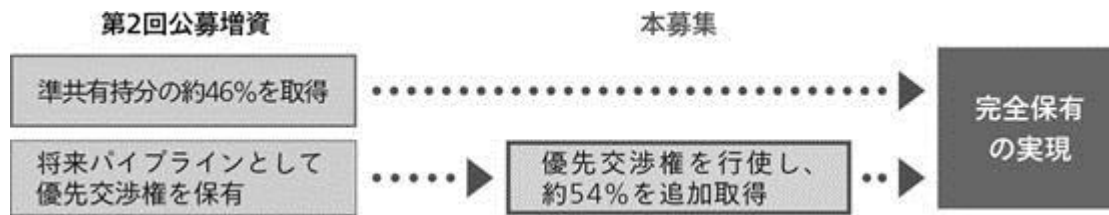
本物件が所在する東陽町エリアは、ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ東西線が利用可能であり、丸の内・大手町エリアや八重洲・日本橋エリアへのアクセス性に優れています。また、都心部に比べ賃料が割安であることから、金融・IT関連企業などのバックオフィス機能としての需要や、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズの有るオフィスエリアです。

物件特性

本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩7分、四ツ目通り沿いに位置する視認性が良好なオフィスビルです。3,000坪未満の中小型ビルが多い当該エリアにおいて、延床面積約5,600坪、基準階面積約600坪と差別化できる規模を有し、エントランスホールや共用部は高級感のある仕様となっています。屋上にはビオトープや太陽光発電システム、テナント用非常用発電機など、環境やBCP（Business continuity planning / 事業継続計画）に配慮した設備が整っています。また、駐車場は107台を確保しており、車利用を重視するテナントに対しても訴求力が高い物件です。

< 取得に至るまでの経緯 >

本投資法人は第2回公募増資に併せて「USCビル」に係る信託受益権の準共有持分約46%を取得しましたが、将来的な取得パイプラインとして残りの約54%の準共有持分の取得についても売主から優先交渉権の付与を受けており、今般、当該優先交渉権の行使を通じた相対取引により残りの準共有持分約54%を取得し、「USCビル」の完全保有を実現する予定です。



(単位:千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額(注)	6,070,000
価格時点	平成29年12月1日
直接還元法による価格	11,600,000
総収益	675,352
可能総収入	709,552
空室損失相当額	34,199
総費用	180,807
維持管理費等	39,865
公租公課	52,916
その他費用	88,025
賃貸純収益(NOI)	494,545
一時金の運用益	4,139
資本的支出	22,590
正味純収益(NCF)	476,094
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	11,200,000
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	10,300,000
土地比率	80.0%
建物比率	20.0%

(注) 記載の数値は、本投資法人が取得予定の準共有持分割合(約54%)に相当する数値です。

<物件番号OT-9> 吉安神田ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	4,000,000千円		
所在地（住居表示）	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	取得予定年月日	平成30年2月16日		
土地	敷地面積	715.69m ²	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	平成29年9月
	用途地域	商業地域		調査業者	SOMPOリスケア マネジメント 株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率 / 建蔽率 (注)	600% / 100%		長期修繕費用 見積り額	124,670千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根9階建	賃貸借の 概要	PML値	8.7%
	延床面積	4,554.00m ²		賃貸可能面積	3,149.30m ²
	所有形態	所有権		賃貸面積	3,149.30m ²
	用途	事務所・駐車場		稼働率	100.0%
	建築年月日	平成元年5月9日 平成20年8月11日一部取壊し		テナント数	6
PM委託先	ジョーンズラングラサル 株式会社	年間賃料	203,375千円		
建物管理委託先	ジョーンズラングラサル 株式会社	敷金・保証金等	119,908千円		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				

(注) 本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。

特記事項
定期検査報告書において、本建物について、非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において修繕することを売主との間で合意しています。

地域特性・物件特性
<p>地域特性 本物件が所在する岩本町・東神田・外神田エリアは、ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ銀座線を利用可能であり、都心部へのアクセス性に優れています。岩本町・東神田・外神田エリアの空室率は平成26年以降低下傾向にあり、平成29年第1四半期の同エリアの平均空室率は、1.8%と東京23区全体と比較しても低い水準にあります。</p> <p>物件特性 本物件は、JR/東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩7分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩4分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩5分、JR「新日本橋」駅から徒歩6分等、7線4駅が利用可能であり利便性に優れた東京都千代田区の比較的築年が古い中高層の店舗・事務所ビル等が立ち並ぶ地域に所在しています。また、昭和通りに近く自動車でのアクセスも良好です。基準階面積140坪弱、無柱の執務空間は、スペースの利用効率、オフィスレイアウトの自由度が良好で、平成20年には屋上と駐車場の修繕、平成24年にもエントランスを含む共用部を中心にリニューアル工事を行っています。</p>

(単位:千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	4,260,000
価格時点	平成29年12月1日
直接還元法による価格	4,360,000
総収益	221,809
可能総収入	231,224
空室損失相当額	9,415
総費用	54,936
維持管理費等	10,260
公租公課	17,680
その他費用	26,996
賃貸純収益 (NOI)	166,872
一時金の運用益	1,264
資本的支出	6,912
正味純収益 (NCF)	161,224
還元利回り	3.7%
DCF法による価格	4,210,000
割引率	3.5%
最終還元利回り	3.9%
原価法による積算価格	3,440,000
土地比率	92.0%
建物比率	8.0%

< 物件番号OT-10 > エスエス製薬本社ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	9,200,000千円		
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	取得予定年月日	平成30年3月1日		
土地	敷地面積	1,135.18㎡	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	平成29年4月
	用途地域	商業地域		調査業者	SOMPOリスケア マネジメント 株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	10千円
	容積率 / 建蔽率	700% / 80%		長期修繕費用 見積り額	201,330千円
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	賃貸借の 概要	PML値	5.1%
	延床面積	8,123.17㎡		賃貸可能面積	6,123.81㎡
	所有形態	所有権		賃貸面積	6,123.81㎡
	用途	事務所・店舗		稼働率	100.0%
	建築年月日	平成20年1月29日		テナント数	1
PM委託先	株式会社ザイマックスアルファ	年間賃料	532,281千円	敷金・保証金等	444,566千円
建物管理委託先	株式会社ザイマックスアルファ				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

特記事項

該当事項はありません。

地域特性・物件特性

地域特性

本物件が所在する人形町・蛸殻町エリアは、清洲橋通り等の主要幹線道路を軸に形成されている東京都内では比較的后発のオフィスマーケットで、賃料水準の割安感を重視しながらも東京都中央区にオフィスを構えたい企業の需要が多くみられるエリアです。人形町・蛸殻町エリアは、平成25年以降オフィスビルの新規供給がないため（平成29年第1四半期末時点）、平成27年以降、東京23区全体と比較しても空室率が低い水準にあり、平成29年第1四半期の同エリアの平均空室率は1.0%となっています。

物件特性

本物件は、都営新宿線「浜町」駅徒歩3分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅徒歩5分、JR「馬喰町」駅徒歩7分等、複数路線が利用可能であり、東京シティエアターミナルにも近く、空港へのアクセスも良好です。清洲橋通りと金座通りの角地に位置し、視認性、採光性の高さを兼ね揃えたオフィスビルであり、周辺はコンビニエンスストア・飲食店も多く、オフィスワーカーの利便性も高い立地にあります。延床面積約2,600坪、基準階面積約200坪と、1980年代～1990年代に竣工したビルが大半を占め、中小型ビルが多い当該エリアにおいて差別化できる規模を有する築浅（築9年）物件であり、ガラスカーテンウォールの外観や、先進的なファサードを有し、採光性・質感の高いエントランスホール等、高級感のある仕様となっています。貸室の形状は汎用性の高い長方形型（整形）で、執務空間内は無柱と、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は良好であり、当該エリア内において高い競争力を有する物件です。

< 取得に至るまでの取組み >

売主へのCRE提案

- ・ スポンサーネットワークを通じて売主へのCRE提案を実施

リスクコントロールのためのリーシングストラクチャーを構築

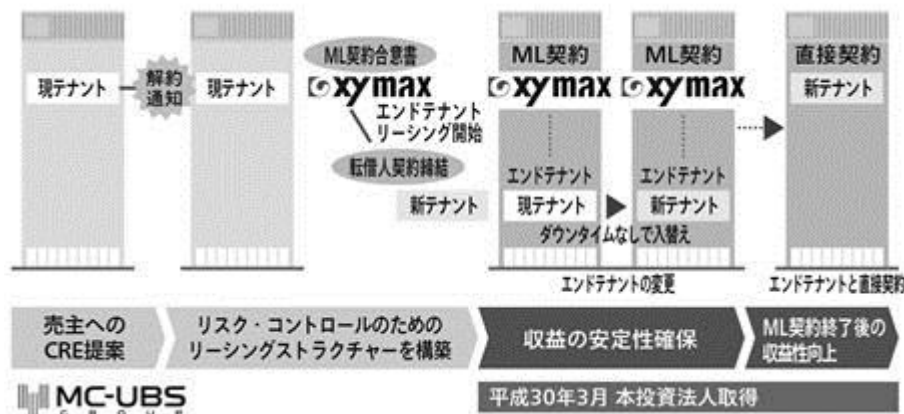
- ・ 現テナントから解約の通知を受け、退去リスクを踏まえた賃料保証型マスターリース（ML）ストラクチャーを構築
- ・ ML契約合意者である株式会社ザイマックスがエンドテナントへのリーシングを開始し、新テナント（トヨタモビリティサービス株式会社（現株式会社トヨタレンタリース東京））と長期の定期借家契約を締結

収益の安定性確保

- ・ 本投資法人による取得にあたっては、株式会社ザイマックスとの間で賃料保証型ML契約を締結することでテナントリスクを排除し、収益の安定性を確保
- ・ ダウンタイムなしで新テナントがエンドテナントとして入居予定

ML契約終了後の収益性向上

- ・ 2年のML契約期間満了後は、エンドテナントと直接契約に切り替わることで、収益性向上を見込む



(単位:千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	10,200,000
価格時点	平成29年12月1日
直接還元法による価格	10,400,000
総収益	507,458
可能総収入	529,308
空室損失相当額	21,849
総費用	104,262
維持管理費等	27,000
公租公課	34,416
その他費用	42,845
賃貸純収益(NOI)	403,196
一時金の運用益	3,234
資本的支出	12,336
正味純収益(NCF)	394,094
還元利回り	3.8%
DCF法による価格	10,100,000
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	8,300,000
土地比率	81.1%
建物比率	18.9%

< 物件番号OT-11 > M-City赤坂一丁目ビル

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格		4,205,000千円
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂一丁目11番28号		取得予定年月日		平成30年3月1日
土地	敷地面積	510.22㎡		建物状況 評価の 概要	報告書作成日	平成29年8月
	用途地域	商業地域			調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
	所有形態	所有権			早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率 / 建蔽率 (注1)	700% / 100%			長期修繕費用 見積り額	111,457千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		賃貸借の 概要	PML値	8.4%
	延床面積	3,308.20㎡			賃貸可能面積	2,636.62㎡
	所有形態	所有権			賃貸面積	2,636.62㎡
	用途	事務所			稼働率	100.0%(注2)
	建築年月日	昭和60年3月1日			テナント数	12(注2)
PM委託先	関電プロパティーズ株式会社		年間賃料	173,348千円		
建物管理委託先	関電プロパティーズ株式会社		敷金・保証金等	145,282千円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					

(注1)本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。

(注2)平成29年11月末日時点の情報を記載していますが、既に受領している解約通知による退去が見込まれており、取得後の平成30年5月1日時点では、稼働率90.2%、テナント数11となる予定です。

特記事項

該当事項はありません。

地域特性・物件特性

地域特性

本物件が所在する赤坂エリアは、比較的公官庁街にも近く、古くからオフィス街として発展してきた経緯から、重厚長大系企業の拠点も数多くみられるエリアです。複数の地下鉄が利用可能であり、特に東京メトロ銀座線・丸ノ内線についてはビジネスラインとしての活用度が高く、利便性に優れています。なお、本物件周辺では大規模再開発物件が竣工し、オフィス集積度が更に進展することから、オフィスエリアとしての訴求力向上が期待されます。

物件特性

本物件は、利便性の高い東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩1分に位置し、アクセス性に優れています。加えて、六本木通り沿いの角地に所在することにより優れた視認性を有しています。付近には大型ビルを含むオフィスビルが林立しており、オフィス立地としての適性が高いエリアに位置しています。

(単位:千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,280,000
価格時点	平成29年12月1日
直接還元法による価格	4,390,000
総収益	216,816
可能総収入	224,415
空室損失相当額	7,599
総費用	58,167
維持管理費等	10,800
公租公課	23,731
その他費用	23,636
賃貸純収益(NOI)	158,649
一時金の運用益	1,731
資本的支出	6,640
正味純収益(NCF)	153,740
還元利回り	3.5%
DCF法による価格	4,170,000
割引率	3.2%
最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	4,250,000
土地比率	95.4%
建物比率	4.6%

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

本取組み後のポートフォリオの概要

本取組み後の用途、地域、信託不動産(物件名称)、所在地(住居表示)、構造・階数、建築年月、取得(予定)年月、所有形態、取得(予定)価格及び投資比率は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地 (住居表示) (注1)	構造・階数 (注2)	建築年月 (注3)	取得(予定) 年月	所有形態		取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)
								土地	建物		
オフィスビル	三大都市圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	SRC造陸屋根地下2階付11階建	平成5年11月	平成27年5月	所有権	所有権	7,460	2.9
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	S・SRC造陸屋根地下2階付9階建	平成21年10月	平成27年8月	所有権	所有権	12,220	4.7
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	S・RC造陸屋根地下1階付10階建	平成22年3月	平成27年8月及び平成29年2月	所有権	所有権	17,130	6.6
		OT-4	横浜クリエイションスクエア	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	SRC・S造アルミニウム板葺陸屋根地下1階付20階建	平成6年3月	平成27年8月	所有権	区分所有権	7,080	2.7
		OT-5	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	SRC造陸屋根地下2階付10階建	昭和57年5月	平成27年8月	所有権	所有権	20,050	7.7
		OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	SRC造陸屋根10階建	昭和63年3月	平成27年12月	所有権	区分所有権(注5)	2,705	1.0
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	SRC造陸屋根地下2階付8階建	平成7年3月	平成29年3月	所有権	所有権	8,700	3.3
		OT-8	USCビル	東京都江東区東陽四丁目11番38号	本棟：SRC・S造陸屋根地下1階付8階建、附属建物：RC造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	平成2年1月 平成19年1月増築	平成29年4月及び平成30年2月	所有権	所有権	10,800(注6)	4.1(注6)
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	SRC・S造陸屋根9階建	平成元年5月 平成20年8月一部取壊し	平成30年2月	所有権	所有権	4,000	1.5
		OT-10	エスエス製薬本社ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	S造陸屋根10階建	平成20年1月	平成30年3月	所有権	所有権	9,200	3.5
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目11番28号	SRC造陸屋根10階建	昭和60年3月	平成30年3月	所有権	所有権	4,205	1.6
	大阪圏	00-1	ツイン21(注7)	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	SRC造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建、RC造陸屋根・銅板葺地下1階建	昭和61年3月	平成18年8月	所有権(注8)	所有権	68,700	26.3
		00-2	松下IMPビル	大阪府大阪市中央区城見一丁目3番7号	S・SRC造陸屋根地下2階付26階建	平成2年2月 平成15年11月増築	平成18年8月	所有権	所有権	24,600	9.4
		00-4	MID REIT 京橋ビル	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	S造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建	平成12年2月	平成18年8月	所有権	所有権	2,300	0.9
		00-5	MID今橋ビル	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	S・RC造陸屋根地下2階付11階建	平成2年10月	平成19年4月	所有権	所有権	3,270	1.3
		00-7	北浜MIDビル	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	S・SRC造陸屋根地下1階付18階建	平成20年2月	平成20年4月	所有権	所有権	10,800	4.1
		00-8	MID西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	S・RC造陸屋根地下3階付9階建	平成元年3月	平成20年10月	所有権	所有権	3,550	1.4
		00-9	肥後橋MIDビル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	S造陸屋根地下1階付11階建	平成22年1月	平成25年6月	所有権	所有権	3,000	1.1

用途	地域		物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地 (住居表示) (注1)	構造・階数 (注2)	建築年月 (注3)	取得(予定) 年月	所有形態		取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)
									土地	建物		
オフィスビル	その他	その他主要都市	OR-1	仙台キャピタル タワー	宮城県仙台市 青葉区中央四 丁目10番3号	事務所棟：SRC 造陸屋根地下2 階付19階建 駐車場棟：RC造 陸屋根地下1階 付6階建	昭和49年 3月	平成29年2月	所有権	所有権	5,500	2.1
									小計(オフィスビル)			
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	千葉県習志野 市津田沼一丁 目23番1号	S造陸屋根地下 1階付5階建	平成15年 9月 平成19年 12月増築	平成18年8月	所有権	所有権	26,100	10.0
		大阪圏	RO-1	コナミスポーツ クラブ京橋	大阪府大阪市 都島区東野田 町一丁目8番 17号	S造垂鉛メッキ 鋼板葺7階建	平成11年 6月	平成18年8月	所有権	所有権	2,780	1.1
	その他	その他主要都市	HR-1	ドームイン 博多祇園	福岡県福岡市 博多区冷泉町 1番12号	RC造陸屋根10階 建	平成21年 1月	平成25年9月	所有権	所有権	2,280	0.9
	小計(オフィスビル以外)											31,160
小計											256,430	98.1
オフィスビルに係る匿名組合出資持分	三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋 ルーセント タワー	愛知県名古屋 市西区牛島町 6番1号	-	-	平成27年8月	-	-	4,919	1.9
合計											261,349	100.0

(注1) 「所在地(住居表示)」は、各不動産の住居表示を記載しています。住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2) 「構造・階数」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

(注3) 「建築年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各取得(予定)価格の比率をいいます。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注5) 本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分の全てを信託財産とする不動産信託受益権であり、他に区分所有者は存在していません。

(注6) 本投資法人は、平成29年4月に本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合108分の50(約46%))を取得しており、その取得価格は5,000百万円(投資比率:1.9%)です。また、本投資法人は平成30年2月に本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合108分の58(約54%))を取得する予定であり、その取得予定価格は5,800百万円(投資比率:2.2%)です。上記にはこれらの取得(予定)価格の合計額を記載しています。

(注7) 「ツイン21(底地部分)」の信託受益権を含んでいます。

(注8) 一部借地権になっていますが、本投資法人が当該借地部分を取得しています。

賃貸借の概要

本取組み後の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、賃貸事業収入及び敷金・保証金は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)(注8)	敷金・保証金 (千円) (注6)(注8)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	6,858.16	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)
			OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	5,011.74	5,011.74	100.0	8	467,555	479,041
			OT-3	渋谷桜丘 スクエア	6,379.66	6,379.66	100.0	4	732,806	654,799
			OT-4	横浜クリエー ションスクエア	12,720.94	10,935.25	86.0	38	592,980	461,750
			OT-5	キューブ川崎	24,494.06	24,494.06	100.0	10	1,149,806	836,877
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	3,254.77	3,254.77	100.0	7	156,378	97,722
			OT-7	笹塚センター ビル	8,219.90	7,032.47	85.6	8	398,798	353,156
			OT-8	USCビル	12,489.08	12,489.08	100.0	8	596,740	354,819
			OT-9	吉安神田ビル	3,149.30	3,149.30	100.0	6	203,375	119,908
			OT-10	エスエス製薬 本社ビル	6,123.81	6,123.81	100.0	1	532,281	444,566
			OT-11	M-City赤坂 一丁目ビル	2,636.62	2,636.62	100.0	12	173,348	145,282
	大阪圏	00-1	ツイン21	82,304.84	80,414.49	97.7	105	4,270,532	3,765,405	
		00-2	松下IMPビル	37,406.93	30,848.64	82.5	54	1,929,678	1,597,618	
		00-4	MID REIT 京橋ビル	4,833.88	4,833.88	100.0	1	非開示(注7)	非開示(注7)	
		00-5	MID今橋ビル	4,277.63	4,277.63	100.0	20	172,571	156,426	
		00-7	北浜MIDビル	10,189.49	10,189.49	100.0	11	561,035	506,951	
		00-8	MID西本町ビル	3,881.74	3,881.74	100.0	18	164,544	161,290	
		00-9	肥後橋 MIDビル	4,655.57	4,493.17	96.5	11	203,943	135,960	
		その他	その他 主要都市	OR-1	仙台キャピタル タワー	12,999.51	12,288.82	94.5	82	500,677
	小計				251,887.63	239,592.78	95.1	406	-	-
	オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	101,210.44	101,210.44	100.0	1	1,464,033
大阪圏			RO-1	コナミスポーツ クラブ京橋	9,586.26	9,586.26	100.0	1	非開示(注7)	非開示(注7)
その他		その他 主要都市	HR-1	ドーマーイン 博多祇園	5,554.91	5,554.91	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)
小計				116,351.61	116,351.61	100.0	4	-	-	
合計				368,239.24	355,944.39	96.7	410	15,231,490	14,026,276	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成29年11月末日現在における有効な賃貸借契約書等において各物件に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している「コナミスポーツクラブ京橋」及び「イオンモール津田沼」については共用部面積及び駐車場面積を、「MID REIT京橋ビル」及び「ドリーミン博多祇園」については共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載し、新規取得資産については売主から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、将来、テナント入れ替わり時における貸室のレイアウト変更等に伴い賃貸可能面積は変動する可能性があります。
- (注2) 「賃貸面積」は、平成29年11月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している「コナミスポーツクラブ京橋」及び「イオンモール津田沼」については共用部面積及び駐車場面積を、「MID REIT京橋ビル」及び「ドリーミン博多祇園」については共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、平成29年11月末日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。
- (注5) 「賃貸事業収入」は、平成29年11月末日現在の本投資法人の保有資産（ただし、「USCビル（準共有持分約46%）」を除きます。）については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 其他投資資産の主要なもの（ハ）個別信託不動産の収支状況」の「賃貸事業収入」を年換算した数値を、新規取得資産（「USCビル」については取得済の準共有持分（準共有持分約46%）を含みます。）については年間賃料の数値をそれぞれ記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金」は、平成29年11月末日現在の本投資法人の保有資産（ただし、「USCビル（準共有持分約46%）」を除きます。）については平成29年11月末日の帳簿残高を、新規取得資産（「USCビル」については取得済の準共有持分（準共有持分約46%）を含みます。）については平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく数値をそれぞれ記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- (注7) テナントより承諾を得られないため非開示としています。
- (注8) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の合計については、「住友不動産上野ビル6号館」、「MID REIT京橋ビル」、「コナミスポーツクラブ京橋」及び「ドリーミン博多祇園」の数値を含んでいます。

鑑定評価書の概要

本投資法人は、本投資法人の各保有資産及び新規取得資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から鑑定評価書を取得しています。鑑定評価書に関する留意事項については、前記「(2) 個別信託不動産の概要」「鑑定評価書の概要」欄の記載についてをご参照ください。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が平成29年6月30日(「USCビル」、「吉安神田ビル」、「エスエス製薬本社ビル」及び「M-City赤坂一丁目ビル」については平成29年12月1日)を価格時点として取得している鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
00-1	ツイン21 (注2)	森井総合鑑定 株式会社	51,700	57,800	52,500	4.4%	50,900	4.2%	4.6%
00-2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	21,200	23,200	20,900	4.5%	21,300	4.6%	4.7%
00-4	MID REIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,440	1,440	1,440	5.1%	1,440	5.2%	5.3%
R0-1	コナミスポーツク ラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,300	2,530	3,330	5.1%	3,290	4.9%	5.3%
RT-1	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	27,800	20,200	28,100	4.6%	27,600	4.4%	4.8%
00-5	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,500	2,280	4.6%	2,250	4.7%	4.8%
00-7	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	9,050	7,450	9,120	4.3%	8,980	4.1%	4.5%
00-8	MID西本町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,180	2,090	2,200	4.5%	2,150	4.3%	4.7%
00-9	肥後橋MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,520	3,540	3,560	4.2%	3,470	4.0%	4.4%
HR-1	ドームイン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,360	3,330	3,430	4.3%	3,330	4.3% (注3)	4.5%
OT-1	住友不動産上野ビ ル6号館	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,230	7,470	8,310	3.9%	8,190	4.0%	4.1%
OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	一般財団法人 日本不動産研究所	14,500	14,300	14,700	3.3%	14,300	3.0%	3.4%
OT-3	渋谷桜丘 スクエア	大和不動産鑑定 株式会社	19,600	18,100	20,300	3.1%	19,300	2.9%	3.3%
OT-4	横浜クリエー ションスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,800	7,890	7,950	4.4%	7,740	4.5%	4.6%
OT-5	キューブ川崎	大和不動産鑑定 株式会社	22,200	21,500	22,500	4.0%	22,100	3.7%	4.1%
OT-6	東日本橋 グリーンビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,030	2,540	3,080	4.3%	2,970	4.0%	4.4%
OR-1	仙台キャピタルタ ワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,350	6,640	6,610	4.7%	6,240	4.8%	4.9%
OT-7	笹塚センター ビル	大和不動産鑑定 株式会社	9,290	7,930	9,350	4.0%	9,280	3.8%	4.2%
OT-8	USCビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,300	10,300	11,600	4.1%	11,200	4.2%	4.3%
OT-9	吉安神田ビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,260	3,440	4,360	3.7%	4,210	3.5%	3.9%
OT-10	エスエス製薬 本社ビル	大和不動産鑑定 株式会社	10,200	8,300	10,400	3.8%	10,100	3.6%	4.0%
OT-11	M-City赤坂 一丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	4,280	4,250	4,390	3.5%	4,170	3.2%	3.6%
合 計			246,850	236,740	250,410		244,510		

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人計算規則、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成29年6月30日（「USCビル」、「吉安神田ビル」、「エスエス製薬本社ビル」及び「M-City赤坂一丁目ビル」については平成29年12月1日）を価格時点とする鑑定評価書に基づいています。

(注2) 「ツイン21（底地部分）」の信託受益権を含んでいます。

(注3) 価格時点から3年目以降は4.4%となります。

建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、本投資法人の各保有資産及び新規取得資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアングレポート)を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社東京建築検査機構及びSOMPOリスクアマネジメント株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社東京建築検査機構及びSOMPOリスクアマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用 見積り額(千円) (注1)	長期修繕費用 見積り額(千円) (注2)
00-1	ツイン21(注3)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	644,000	9,457,240
00-2	松下IMPビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	114,790	3,406,580
00-4	MID REIT京橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	33,650	188,700
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	65,850	85,300
RT-1	イオンモール津田沼	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	4,000	550,400
00-5	MID今橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	309,910
00-7	北浜MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	286,650
00-8	MID西本町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	26,300	252,050
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	0	98,480
HR-1	ドリーミン博多祇園	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	0	25,410
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年3月	11,130	399,700
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	0	81,512
OT-3	渋谷桜丘スクエア	株式会社イー・アール・エス	平成28年12月	0	133,286
OT-4	横浜クリエーションスクエア	株式会社東京建築検査機構	平成27年6月	0	491,167(注4)
OT-5	キューブ川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	0	1,306,350
OT-6	東日本橋グリーンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年12月	0	146,898
OR-1	仙台キャピタルタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年12月	0	事務所棟: 586,683 駐車場棟: 55,895
OT-7	笹塚センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年2月	0	411,192
OT-8	USCビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年12月	0	367,888
OT-9	吉安神田ビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成29年9月	0	124,670
OT-10	エスエス製薬本社ビル	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成29年4月	10	201,330
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年8月	0	111,457
合 計				904,930	19,078,748

- (注1) 「早期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による、報告書作成日における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用(1年以内に必要と予測される修繕に係る費用をいいます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「長期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕に係る費用(上記(注1)の早期修繕費用見積り額が含まれます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「ツイン21」の早期修繕費用見積り額及び長期修繕費用見積り額は、建物全体(附属建物等を含みます。)を合算した金額です。
- (注4) 一棟の建物全体について算出された数値に専有面積割合(96.47%)を乗じた数値に記載しています。

本投資法人の各保有資産及び新規取得資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

本投資法人の各保有資産及び新規取得資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
00-1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島建設・竹中工務店・熊谷組共同企業体、大成建設・奥村組・鴻池組・清水建設共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
00-2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島建設・大林組・熊谷組・戸田建設・銭高組・前田建設工業・松村組共同企業体	大阪市(注1)
00-4	MID REIT京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センター(注2)
00-5	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野建築設計事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
00-7	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所(注3)
00-8	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社日本確認検査センター
HR-1	ドーミーイン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	株式会社協立建築設計事務所	株式会社竹中工務店東京本店	東京都
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社久米設計	株式会社フジタ	東京都
OT-3	渋谷桜丘スクエア	株式会社日本設計	東急建設株式会社	株式会社J建築検査センター
OT-4	横浜クリエーションスクエア	住宅・都市整備公団(注4)	株式会社フジタ	横浜市
OT-5	キューブ川崎	株式会社松田平田坂本設計事務所(注5)	株式会社竹中工務店	川崎市
OT-6	東日本橋グリーンビル	フジタ工業株式会社 東京支店 一級建築士事務所(注6)	フジタ工業株式会社 東京支店(注6)	東京都中央区
OR-1	仙台キャピタルタワー	株式会社日建設計 大阪事務所 一級建築士事務所	戸田建設株式会社仙台支店	仙台市
OT-7	笹塚センタービル	株式会社日総建	大成建設株式会社	東京都
OT-8	USCビル	株式会社下永瀬設計事務所	清水建設株式会社	東京都江東区
OT-9	吉安神田ビル	湯浅商事株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	東京都
OT-10	エスエス製薬本社ビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社 東京支店	財団法人日本建築センター
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認機関は、「財団法人日本建築センター」です。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしています。

(注3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしています。

(注4) 平成11年10月1日付で解散しています。

(注5) 「株式会社松田平田坂本設計事務所」は、平成13年に「株式会社松田平田設計」へ名称変更をしています。

(注6) 「フジタ工業株式会社」は、平成14年に「株式会社フジタ」へ名称変更をしています。

地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、目視可能な範囲での現地調査、構造図面・構造計算書をもとに、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価を行い、地震による建物のPML値(予想最大損失率)(注1)を算定しています。本投資法人の各保有資産及び新規取得資産に係る建物のPML評価者、PML値及び地震保険の有無は、以下のとおりです。

本投資法人は、各新規取得資産に係る建物のPML評価の取得に関し、構造評価、地盤性状、及び地震発生確率等を反映した総合指標であるPML値が以下のとおり比較的低い値であること、各種デュー・ディリジェンスに伴う目視調査や関係者ヒアリング等の結果、地下の壁面を含め耐震性能に影響を及ぼすようなひび割れ等が見受けられていないこと等を総合的に評価し、投資物件として適格であると判断しています。

物件番号	物件名称	PML評価者	PML値(%) (注1)	地震保険の有無
00-1	ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.9	無
00-2	松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	無
00-4	MID REIT京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	無
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.3	無
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.1	無
00-5	MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.9	無
00-7	北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.4	無
00-8	MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.1	無
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	無
HR-1	ドームイン博多祇園	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	0.4	無
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.2	無
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.2	無
OT-3	渋谷桜丘スクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.3	無
OT-4	横浜クリエイションスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	無
OT-5	キューブ川崎	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	無
OT-6	東日本橋グリーンビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	10.4	無
OR-1	仙台キャピタルタワー	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	0.2	無
OT-7	笹塚センタービル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.1	無
OT-8	USCビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.8	無
OT-9	吉安神田ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.7	無
OT-10	エスエス製薬本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.1	無
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.4	無
ポートフォリオPML値			2.1(注2)	

- (注1) 「PML値」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された評価方法はなく、目的や用途に応じて様々な方法で評価が行われています。本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値(予想最大損失)」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間での超過確率10%の損失」に相当します。分析においては、現地調査、建物状況や設計図書との整合性の確認、及び構造検討に基づき、建物に固有な損失率曲線(地震動の大きさと損失の関係)を求め、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いてPML値を評価しています。
- ただし、予想損失は、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (注2) 「ポートフォリオPML値」には、本取組み後のポートフォリオ全体(「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」を除く22物件)のPML値を記載しています。

個別物件の運営純収益（Net Operating Income）利回りに関する情報

物件番号	物件名称	NOI利回り	償却後NOI利回り
00-1	ツイン21	4.1%	2.8%
00-2	松下IMPビル	4.6%	2.3%
00-4	MID REIT京橋ビル	2.1%	0.8%
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	6.3%	4.9%
RT-1	イオンモール津田沼	4.3%	3.4%
00-5	MID今橋ビル	2.8%	1.3%
00-7	北浜MIDビル	4.2%	3.5%
00-8	MID西本町ビル	3.2%	2.1%
00-9	肥後橋MIDビル	4.8%	3.3%
HR-1	ドーマーイン博多祇園	6.7%	4.9%
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	4.9%	3.9%
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	3.1%	2.6%
OT-3	渋谷桜丘スクエア	4.0%	3.4%
OT-4	横浜クリエーションスクエア	4.7%	4.0%
OT-5	キューブ川崎	3.3%	2.8%
OT-6	東日本橋グリーンビル	4.7%	4.2%
OR-1	仙台キャピタルタワー	7.7%	6.9%
OT-7	笹塚センタービル	4.2%	3.7%
OT-8	USCビル	4.6%	4.0%
OT-9	吉安神田ビル	4.2%	3.9%
OT-10	エスエス製薬本社ビル	4.4%	3.6%
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	3.8%	3.6%

(注) 新規取得資産（「USCビル（準共有持分約46%）」を含みます。）については鑑定評価書に記載の直接還元法の運営純収益（Net Operating Income）に基づき記載しています。その他の資産（「USCビル（準共有持分約46%）」を除きます。）については平成29年6月期における運営純収益の実績値を年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

主要なテナントの概要

本取組み後の本投資法人の各保有資産について、平成29年11月末日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積が、平成29年11月末日現在のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

なお、物件については、本投資法人をマスターリース会社とするマスターリース(マスターリース会社である本投資法人がエンドテナントから受領する賃料と同額の賃料を賃貸人である信託受託者に支払う「パス・スルー型」のマスターリース)の形態を取っています。

テナント名称	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	全賃貸面積に 占める割合 (%)	契約形態 (注3)	契約満了日 (注3)	契約更改の 方法 (注3)
イオンリテール 株式会社	イオンモール津 田沼	101,210.44	1,452,000	2,000,000	28.4	定期建物 賃貸借	平成35年 9月29日	更新なし
パナソニック 株式会社	ツイン21	40,914.84	1,797,490	1,350,316	11.5	普通賃貸借	平成34年 3月31日	期間満了6 か月前に相 手方に対し、 文書による 解約の通知 がないときは、 2年間継続さ れ、以後も 同様。
	松下IMPビル	289.25	11,548	5,774	0.1	普通賃貸借	平成31年 5月31日	期間満了6 か月前に相 手方に対し、 文書による 解約の通知 がないときは、 2年間継続さ れ、以後も 同様。

(注1) 「年間賃料」は、平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料(売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料に基づいて算出しています。)及び月額共益費の合計を12倍して記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、平成29年11月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金(貸室に限り、倉庫等に係る敷金・保証金は含みません。)の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(注3) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい賃貸借契約等の内容を記載しています。

担保提供の状況

本書の日付現在本投資法人が保有している資産について、該当事項はありません。また、新規取得資産については、本投資法人による新規取得資産の取得時において担保等(もしあれば)は解除される予定です。

ポートフォリオの分析

本取組み後における本投資法人の保有資産の状況は、以下のとおりとなる予定です。

< 本取組み後のポートフォリオ (23物件) >

投資対象エリア	物件数	投資比率(注1)
東京圏	12	49.6%
大阪圏	8	45.5%
名古屋圏	1	1.9%
その他	2	3.0%

< 地域区分 >

投資対象エリア	投資比率(注1)
三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)	97.0%
三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外	3.0%

< 用途区分 >

用途	投資比率(注1)
オフィスビル	88.1%
オフィスビル以外の用に供される不動産等	11.9%

< 規模区分 >

規模(注2)(注3)	投資比率(注1)
100,000㎡以上	26.8%
50,000㎡以上100,000㎡未満	19.8%
10,000㎡以上50,000㎡未満	24.5%
10,000㎡未満	28.9%

(注1) 投資比率は、取得(予定)価格の合計に対する区分毎の取得(予定)価格の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、区分毎の比率の合計は100.0%にならない場合があります。

(注2) 「規模区分」における面積は、登記簿上の建物(附属建物を含みます。)の面積の記載に基づき分類しています。なお、各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の合計面積を、また、準共有持分を保有している場合には、建物全体の面積を基準に分類しています。

(注3) 「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値を除外して算出しています。

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下においては、本投資法人が発行する投資証券（以下、本「3 投資リスク」において「本投資証券」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。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。なお、本投資法人が保有し又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。また、本書又は参照有価証券報告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、可能な限りこれらのリスクの発生の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、又は本投資証券の市場価格が下落す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並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- 投資法人が発行する投資証券に係るリスク
 - (イ) 投資口・投資証券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) インサイダー取引に係るリスク
 - (ニ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ等への依存に係るリスク
 - (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク
 - (ヘ) 余裕資金の運用に係るリスク
 - (ト) 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) 物件の取得競争に係るリスク
 - (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ニ) 不動産の瑕疵に係るリスク
 - (ホ) 土地の境界等に係るリスク
 - (ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
 - (ト) マスターリースに係るリスク
 - (チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク
 - (リ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク
 - (ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
 - (ル) 建築基準法等の規制に係るリスク
 - (ヲ) 共有物件に係るリスク
 - (ワ) 区分所有建物に係るリスク
 - (カ) 底地物件に係るリスク
 - (ヨ) 借地権に係るリスク
 - (タ) 開発物件に係るリスク
 - (レ) 有害物質に係るリスク
 - (ソ) 不動産の所有者責任に係るリスク
 - (ツ) OBPに複数の不動産を保有していることによるリスク
 - (ネ) テナント集中に係るリスク
 - (ナ) 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
 - (ラ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
 - (ム) 不動産の売却における制限に係るリスク
 - (ウ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク
 - (ヰ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (ノ) ホテルに係るリスク
 - 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
- 会計・税制に係るリスク
- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ロ) 導管性要件に係るリスク
- (ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ホ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ヘ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 同族会社に該当するリスク
- (ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
- (ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ヲ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- (ワ) 法令の解釈・改正に関するリスク
- (カ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- その他
- (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク
- (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ハ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口・投資証券は、株式会社における株式又は株券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保証はありません。

投資証券は、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。

本投資法人が通常の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

本投資証券については、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。したがって、投資主が本投資証券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、売却することが必要となります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引によるほかなく、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

- (ハ) 市場価格の変動に係るリスク

本投資証券の市場価格は、本投資証券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、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、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、場合によっては大幅に変動することがあります。特に近時においては、世界的に不安定な経済情勢を背景に、株式市場の一時的な変動が、本投資口を含む投資口の市場価格を大幅に変動させることがあります。また、地震等の天災、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、不動産投資信託証券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、不動産その他不動産関連資産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、かかる需要を左右することのある経済の全般的状況、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。本投資証券の市場価格は、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、さらに

は市場における投資証券の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(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、運用不動産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、予想されたおりの分配を行えない可能性があり、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の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」記載の投資方針に従い、借入れ及び投資法人債の発行を行う予定であり、将来的に更なる借入れ又は投資法人債若しくは短期投資法人債の発行を行う可能性もあります。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35条第3項)。

借入れ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ほか、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れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件(後記「会計・税制に係るリスク (ロ) 導管性要件に係るリスク」をご参照下さい。)を満たすためには、その借入先を租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限定する必要があるため、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。なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合の借換えについても、世界的に不安定な金融環境下においては、金融機関が貸出について慎重となる場合もあり、かかる借換えが困難な状況になる可能性や、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れ及び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。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人は、借入れ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れ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強いられ、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず一定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、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、保有する不動産関連資産又はその裏付けとなる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その他の用途の不動産において、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、未稼働運用不動産の取得、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。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却が行われた場合には売却益が発生する可能性もありますが、運用不動産の売却益は、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。

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。さらに、不動産関連資産の売却に当たって売却損が生じた場合には、かかる売却損が損失として計上されます。

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．投資法人の倒産又は登録取消リスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、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、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。しかしながら、本投資法人の保有資産の価値が下落している場合には、投資主は、借入れを弁済し又は投資法人債を償還した後の残余財産が全く残らないか又は出資総額を下回ることに伴い、投資金額の全部又は一部について回収することが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・財産的基盤を必ずし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、本投資法人のため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ほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資証券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

() 本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。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要がありますが、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではなく、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。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本投資法人と本資産運用会社との間の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、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、本資産運用会社を解任することができる他、投信法上、本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となりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された本資産運用会社による資産の運用が継続することになります。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。

() 本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、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために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、投信法により、投資法人の利益と相反する可能性のある本資産運用会社の利害関係人等や資産運用会社自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引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、あるいは、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、投信法の定める利害関係人等を含む一定の利害関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、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。上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。三菱商事及びUBSは、本書の日付現在、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティの発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有しています。本資産運用会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティの役員中数名が三菱商事及びUBSのグループ会社等の出身であるため、三菱商事及びUBSの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティは自ら行う不動産投資運用業務において、又は本資産運用会社の株主等として、本投資法人に関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図る可能性があります。

なお、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、商業施設特化型の上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型の上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人から資産の運用を受託しており、また、三菱商事・ユービーエス・リアルティの完全子会社であるMCUBSジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「MJA」といいます。）は、私募ファンド等の顧客から資産の運用を受託しています。本投資法人及び本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの物件情報の提供に関する覚書により、一定の不動産等売却情報の提供を受けることができることとされており、また、日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人との間で投資対象用途が異なること、オフィス等を投資対象に含みうるMJAが運用する私募ファンドについても、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程において、本資産運用会社への情報提供を優先することとし、本資産運用会社が本投資法人による取得検討を行わない旨決定した等の場合に限りMJAに情報提供を行うこととされていることから、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ又は同社の完全子会社であるMJAとの間で利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えています。しかしながら、MJAが独自に入手した情報に基づき、同社が運用する私募ファンドによる物件の取得を検討する場合には、本投資法人による取得機会との競合が生じる可能性がある上、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、同社が運用する投資法人又はMJAが運用する私募ファンドとの間の利益相反により本投資法人の利益が害されるおそれがあります。

() 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社内規程として制定した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。）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ことの保証はなく、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。

(ハ) インサイダー取引に係るリスク

本投資口については、上場株券等と同様に、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象となっています。加えて、当該規制の対象者である会社関係者には、発行者である本投資法人の役員だけではなく、本資産運用会社及びその特定関係法人（本資産運用会社の親会社及び投信法第201条第1項に規定する本資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人）の役職員が含まれ、かつ、当該規制の対象となる重要事実には投資法人及び資産運用会社に関連する事実が含まれます。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員によるインサイダー取引の禁止、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続や情報管理について定めていますが、これらの体制整備等にもかかわらず、本投資法人の役員、本資産運用会社の役職員又は特定関係法人の役職員等の会社関係者等によりインサイダー取引がなされた場合には、投資家の本投資口に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ニ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ等への依存に係るリスク

本投資法人は、メインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティのサポートを得て、投資主価値の向上を目指す方針であり、具体的には、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する不動産の収益及び資産価値の維持向上に係るノウハウ並びに金融機関と強固な関係に基づく安定的な資金調達といった機能を活用していくことを想定しています。他方で、本投資法人は、物件情報の提供に関する覚書等に基づく情報提供を通じた外部成長戦略において、三菱商事・ユービーエス・リアルティに大きく依存することとなります。

しかしながら、三菱商事・ユービーエス・リアルティが上記において期待される各種サポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を維持できるとの保証はなく、また、これらのサポートが期待どおりの成果をあげる保証もありません。また、物件情報の提供に関する覚書は、三菱商事・ユービーエス・リアルティに本投資法人に対する物件の売却義務を課すものではありません。物件情報の提供に関する覚書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同契約に基づくサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の成長戦略の遂行に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、前記「(ロ) 投資法人の制度に係るリスク B. 資産の運用に係るリスク () 本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク」に記載のとおり、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用する投資法人又はMJAが運用する私募ファンドとの間の利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えていますが、本投資法人とMJAが運用する私募ファンドとの関係について、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、これらの場合には、物件情報の提供に関する覚書の締結を通じて企図したパイプライン・サポートが十分に得られない可能性があります。

本投資法人は、関電不動産開発グループ（関電不動産開発、関電プロパティーズ株式会社、関電ファシリティーズ株式会社、関電コミュニティ株式会社及び株式会社関電アメニックスをいいます。以下同じです。）が有する不動産の収益及び資産価値の維持向上に係るノウハウ及びサービス機能も活用する方針であり、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書等に基づく外部成長戦略において、関電不動産開発グループからの一定のサポートを受けることが予定されています。しかしながら、関電不動産開発グループが上記において期待されるサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を維持できるとの保証はなく、また、期待通りの成果をあげる保証もありません。また、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、関電不動産開発並びにその子会社等に本投資法人に対する物件の売却義務を課すものではありません。売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書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同覚書に基づくサポートが期待通りの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、平成27年4月22日付で変更されており、本書の日付現在、本資産運用会社は、関電不動産開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る売却情報の提供を受け、交渉を行う機会を付与されていますが、関電不動産開発又はその子会社等は、第三者との間でも交渉を行うことが可能とされています。

(ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上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、本投資法人の存続又は損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、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には、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れ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。

(ト) 不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するに当たり、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、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。したがって、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せん。

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」をご参照下さい。

(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いう性格を有します。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、流動性の低下や、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。また、世界的な金融危機等、不安定な経済情勢下で信用収縮により、不動産市場は大きな影響を受けており、物件取得資金の調達が困難な状況になる可能性があります。このような状況下において、投資採算の観点から希望した条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達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、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) 物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としてしています。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が積極的な環境下では、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況となり、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は限りません。このような状況下においては、投資採算の観点から希望した価格での物件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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 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不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。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。加えて、同じ不動

産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定評価及び価格調査の結果は、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を保証するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

建物状況評価報告書及び地震リスク分析に係る報告書は、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するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(二) 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。したがって、保有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、その他、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なく、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。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。)。したがって、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、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません。さらに、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、損害を被ることとなります。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。

本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、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(建物状況評価報告書)、構造計算書に関する検証調査報告書、地震リスク分析に係る報告書を取得し、欠陥及び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、売主や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。したがって、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。

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、本投資法人の収益等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原資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原資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。したがって、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。

(ホ) 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実質的な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。

(ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

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、原資産たる不動産についてテナントが賃貸借契約に基づき支払う賃料に係る収入です。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。

一般的なオフィス物件の賃貸借契約では、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、期間満了時までには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。したがって、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、本投資法人の収益等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当たって、その信用力について調査を行います。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、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、オフィス物件の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す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「借地借家法」といいます。))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。ただし、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。したがって、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、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が、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どうかは、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。需給のバランスが崩れた場合や、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。

(ト) 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、転借人は賃料不払い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いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該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、賃料固定型マスターリース契約(転借人から賃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。

(チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、建物管理業務の委託先等(以下「プロパティマネジメント会社等」といいます。)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等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等を選定するに当たり、運用資産の特性に応じ、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すが、選任に係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等における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。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ことの保証もありません。また、プロパティマネジメント会社等は、一般に、本投資法人以外の顧客からもプロパティマネジメント業務等を受託するため、テナントへのリーシング等において、本投資法人と他の顧客との利益相反が生じる場合があります。本投資法人は、プロパティマネジメント業務委託契約や建物管理委託契約において、プロパティマネジメント会社等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等に対して改善を求め、又はプロパティマネジメント会社等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等が交代する場合、後任のプロパティマネジメント会社等が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該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。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等が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善管注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。

また、テナントからの賃料が、プロパティマネジメント会社経由で支払われる場合、プロパティマネジメント会社の倒産等により、プロパティマネジメント会社とその時点において收受しこれを不動産信託受託者又は本投資法人に支払う前の賃料を回収することができず、本投資法人が損害を被る可能性があります。

(リ) 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、人件費や水道光熱費の高騰、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。

(ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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によって、毀損、滅失又は劣化す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。さらに、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。

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あてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。ただし、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るとは限りません。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。なお、本投資法人はポートフォリオ全体及び個別物件のPML値を基準に、災害による影響と損害保険料等を考慮して地震保険の付保の要否を検討しますが、本書の日付現在、保有資産の全てに関して地震保険は付保しておらず、また、新規取得資産につき付保することは予定していません。そのため、大地震に起因する天災地変により本投資法人の運用不動産又は新規取得資産に損害が発生した場合、保険契約による填補はなく、本投資法人が悪影響を受けることとなります。

(ル) 建築基準法等の規制に係るリスク

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、様々な規制の下にあり、国の法令に加えて、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ほか、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・保有する不動産等には、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、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・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。

以上のほか、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。

(ロ) 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、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらない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。したがって、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、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該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、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権と解されるおそれがあります。したがって、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る可能性があります。また、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、不動産を共有する場合、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、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。ただし、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ができます。

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。したがって、本投資法人の意向にかわりなく他の共有者に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。したがって、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。

(ワ) 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。したがって、本投資法人の意向にかわりなく他の区分所有者に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。)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。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。

(カ) 底地物件に係るリスク

本投資法人は、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することができます。底地物件の場合には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合に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、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)第4条)。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否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。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、投資主に損害を与える可能性があります。

(コ) 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、この場合に、本投資法人が借地権について民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。))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、又は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、又は譲渡する場合には、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。

(ク) 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、資産運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件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ることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b)工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c)開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d)天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e)行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f)開発過程において事故が生じる可能

性、g) 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益を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される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ほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、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。

(レ) 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、直接的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。

(ロ) 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。したがって、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、運用不動産及び新規取得資産に関し、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。

(ツ) OBPに複数の不動産を保有していることによるリスク

本投資法人はOBPに所在する不動産2物件を保有しています。

一般的に一つの複合オフィスエリア内に複数の運用不動産が所在する場合や、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、エリア全体としての競争力が高まることの結果が複数の物件に及ぶことが見込める反面、オフィス賃貸借マーケットにおいて相互に競合するおそれがあります。また、当該エリア内に所在する建物や施設に事故その他、その資産価値や賃貸需要に悪影響を及ぼし得る事由が生じた場合には、それが本投資法人の運用不動産以外の建物や施設に生じた場合でも、本投資法人の保有する運用不動産を含むエリア全体に影響を及ぼすおそれがあります。本投資法人が保有するOBP所在の2物件は、本投資法人の保有資産に占める割合が高く、上記の要因によって、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ネ) テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や物件からの退去が、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、稼働率が急激に低下し、他のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があります。場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、本投資法人の収益、当該不動産の価値等が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ) 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物が建築基準法、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。

(ラ) 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を取得した後に、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、当該不動産等は、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、あたかも当該不動産等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て、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。

(ム) 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ほか、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。

(ウ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動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、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法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、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、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、実務もこれにならうのが通常ですが、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には、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。

(コ) 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、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・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）を行うことがあります。不動産売買契約においては、買主の事情により解約

された場合には不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることが少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人が買主としての地位を承継する予定の本件売買契約(エスエス製薬本社ビル)及び本件売買契約(M-City赤坂一丁目ビル)はフォワード・コミットメント等に該当し、当該各売買契約上、買主が同契約に定める合意事項に違反したことを理由として同契約が解除された場合、売主は買主に対して、違約金としてそれぞれ売買代金の10%又は20%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本件地位譲渡契約においては、本投資法人が本件売買契約(エスエス製薬本社ビル)に基づく売買代金の支払に必要な資金調達(融資、増資を含みますがこれに限られません。)を完了していることが、地位譲渡の停止条件とされており、また、本件売買契約(M-City赤坂一丁目ビル)においては、本投資法人が本件売買契約(M-City赤坂一丁目ビル)に基づく売買代金の支払に必要な資金調達(増資を含みますがこれに限られません。)を完了していることが、売買実行の前提条件とされています。

(ノ) ホテルに係るリスク

本投資法人はホテルに投資することがありますが、運用不動産がホテルの場合、経済の動向や他のホテルとの競争に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテル営業の撤退・縮小を余儀なくされることがあります。既往テナントが退去した場合、構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、ホテルは装置産業としての性格が強く、運営にあたり高度な知識が要求されることから、代替テナントとなりうる者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、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。

不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上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、不動産信託受益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、不動産信託受益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では、税務上の取扱い、資産を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、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、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、従前の信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)(以下「信託法整備法」といいます。))による改正は含みません。)を「旧信託法」といい、信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。

(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、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受益者の報酬、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、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、旧信託法の下では、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。したがって、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。また、旧信託法の下では、信託受益者は、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。信託受益者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託費用等は、不動産信託受益者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています(新信託法第48条、第53条等)。また、信託受益者と不動産信託受益者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受益者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項等)、その場合においても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、不動産信託受益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、不動産信託受益者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際し

ては指名債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要となります(新信託法第94条)。したがって、不動産信託受益権は、上場有価証券等と比較すると流動性は極めて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の観点から、信託財産は破産財団、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帰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)。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示(信託の登記)が必要とされます。金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合には、取り戻せない可能性があります。

(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、信託業務を行うに当たり、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、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。処分の相手方が善意無重過失の場合など、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。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り適用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、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及び信託契約において意思決定の方法が定められている場合を除き、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。

会計・税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような会計及び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) 減損会計の適用に関するリスク

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても、第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下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。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、後記「(ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に記載のリスクにも影響を与える可能性があります。

(ロ) 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、投資法人による配当等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、分配金支払原資の制限・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かった場合、配当等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、本投資証券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、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) 配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により過大な税負担が発生した場合(一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。)には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配可能額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず資金の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能利益の額又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、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。

(ト) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の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が100分の75以上となるように資産運用を行うこと(規約第27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。

(リ) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと(発行済投資口の総口数等の50%超が上位1位の投資主グループ等によって保有されていないこと)とする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

- (ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものと定めていますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。

- (ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定する機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらすことがあります。

- (ロ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資口が50人未満の投資家に保有される(機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

- (ワ) 法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

- (カ) 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、投資証券に係る利益の配当、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、本投資証券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。

その他

- (イ) 本投資法人の資金調達(金利環境)に係るリスク

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

また、本投資法人が資金借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられる可能性や規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

- (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。しかしながら、かかる匿名組合出資持分の裏付資産である不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合、営業者が保有する資産が想定した価格で売却できない場合(当該資産について、営業者に対する債権者による担保権の実行が行われる場合を含みます。)等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、収益が低下し、又は投資金額を回収出来ない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。さらに、匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有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ますが、かかる優先交渉権により当該物件を取得できる保証はありません。

(八) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の新規取得資産を取得する予定です。しかしながら、本募集又は本新規借入れが実行されなかった場合や、本書の日付以後新規取得資産取得時までの間に、これらの契約に定められた一定の条件が成就しなかった場合等には、新規取得資産の取得が遅延し、又はこれを取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に新規取得資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）投資リスクに関する管理体制

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、本投資証券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か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び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。この報告システムを通じ、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は的確に情報入手し、執行役員業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等との取引については、本資産運用会社が定める自主ルールに従ってなされ、本投資法人の役員会に報告されるべきこととされており、また一定の場合にはあらかじめ本投資法人の役員会の承認を得て初めて取引を実行することができることとされており、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の防止に努めています。

本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、その社内規程としてリスク管理規程を制定し、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、分散投資による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、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運用方針（プロパティマネジメント会社及び建物管理会社の選定基準、年次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、投資委員会に関する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ほか、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・ポリシー、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、コンプライアンス室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利害関係者取引規程に定める利害関係人等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の防止に努めています。
- （ホ）本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、代表取締役社長をリスク管理の総責任者としています。また、代表取締役はコンプライアンス室長をリスク管理統括者に任命しており、当該リスク管理統括者の下でコンプライアンス室がリスク管理体制の企画・立案・報告等を行っています。加えて、経営管理部長、ファンド企画部長、不動産投資部長、不動産運用部長及びコンプライアンス室長は、それぞれの所管するリスクに係る管理責任者として、リスク管理の状況について四半期ごとにリスク管理統括者に報告する体制を構築しています。さらに、リスク管理統括者は各リスク管理責任者から報告を受けた内容を、取締役会に報告します。その上で本資産運用会社は、リスク管理体制・状況について、別途内部監査規程・マニュアル等を定め、これに従い内部監査を実施し、その適切性・有効性を検証・評価することとしています。

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関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。

4 投資口の分割及び規約の一部変更

本投資法人は、平成30年1月1日を効力発生日として以下のとおり投資口の分割を実施しており、また、当該投資口分割に併せて規約を一部変更しています。

(1) 投資口分割の概要

分割の方法

平成29年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資口を、1口につき、5口の割合をもって分割しました。

分割により増加する投資口数等

(イ) 分割前の本投資法人発行済投資口数	: 296,625口
(ロ) 今回の分割により増加した投資口数	: 1,186,500口
(ハ) 分割後の本投資法人発行済投資口数	: 1,483,125口
(ニ) 分割後の発行可能投資口総口数	: 10,000,000口

(2) 規約の一部変更の概要

投資口の分割に併せ、平成30年1月1日付で、本投資法人の発行可能投資口総口数を以下のとおり変更しました(下線は変更部分を示します。)。

変更前規約	変更後規約
第2章 投資口	第2章 投資口
第6条(発行可能投資口総口数)	第6条(発行可能投資口総口数)
1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>2,000,000口</u> とする。	1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>10,000,000口</u> とする。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

MCUBS MidCity投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目7番3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、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

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

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

取扱場所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
取次所	: 該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
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】

該当事項はありません。