

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年8月19日

【発行者名】 SIA不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 勝野 浩幸

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

【事務連絡者氏名】 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
経営管理部長 門田 成史

【電話番号】 03 - 3242 - 7155

【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】 SIA不動産投資法人

【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 385,000,000円
(注)発行価額の総額は、平成28年8月5日(金)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】

SIA不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文では、SIA REIT, Inc.と表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書による募集の対象である有価証券は、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。)に基づき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「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第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、本投資法人は、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】

945口

(注1) 上記発行数は、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に関連して、みずほ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。）の上限口数です。みずほ証券株式会社は、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) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当口数		945口	
払込金額		385,000,000円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 坂井 辰史	
	資本金の額（平成28年3月末日現在）	125,167百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（平成28年3月末日現在）	株式会社みずほフィナンシャルグループ 95.8%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（平成28年5月末日現在）	54口
	取引関係	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。）の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成28年8月5日（金）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】

385,000,000円

(注) 発行価額の総額は、平成28年8月5日（金）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) 上記発行価格については、平成28年8月30日（火）から平成28年9月1日（木）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年10月4日(火)

(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一丁目8番2号

(11) 【払込期日】

平成28年10月5日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 本店
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(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】

本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限(385,000,000円)については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、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。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

また、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新投資口発行の手取金(7,700,000,000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/9 取得予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 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ついては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 本件第三者割当及び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新投資口発行の各手取金は、平成28年8月5日(金)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行き、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

みずほ証券株式会社は、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

本投資法人は、平成28年8月19日(金)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18,900口の一般募集(以下「一般募集」といい、本件第三者割当と併せて「本募集」と総称します。)を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(以下「シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ」又は「SIA」といいます。)から945口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの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ぬ場合があります。

なお、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際し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズより借り入れた借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、本投資法人より、945口を上限として追加発行投資口の割当てを受ける選択権(以下「グリーンシューオプション」といいます。)を付与されており、その行使期限は平成28年9月30日(金)です。

また、みずほ証券株式会社は、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終了日の翌日から平成28年9月30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。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが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、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、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、みずほ証券株式会社は、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って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い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。

この場合、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買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社はS M B C日興証券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

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金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成27年9月1日 至平成28年2月29日）

平成28年5月30日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において、本投資法人が判断したものです。

1 本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成25年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。本投資法人は、平成27年11月30日付で、（旧）株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（注1）をスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社（以下「新スポンサー」又は「みずほ信託銀行」ということがあります。）との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。かかるスポンサー変更に伴い、本資産運用会社がSIAグループ（注2）として培ってきたアセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメント（注3）等の不動産運用ノウハウを承継しつつ、新スポンサーであるみずほ信託銀行の不動産ビジネスにおける多様なソリューション能力と豊富な情報ネットワークの活用によるシナジー効果の創出が期待できると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、SIAグループの不動産運用ノウハウ及び経営資源等に加え、新スポンサーであるみずほ信託銀行の各種サポートを活用し、Aクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設（注4）を中心としたポートフォリオを構築し、「収益性」と「安定性」の追求を通じた投資主価値の向上を目指します。

（注1）同社は、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社たるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと商号が同一ですが、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社とは別の法人です。本書では、平成27年11月30日付で本投資法人のスポンサーから離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを「（旧）株式会社シンプレクス・イ

ンベストメント・アドバイザーズ」と表記することがあり、本書の日付現在における本資産運用会社の親会社たる株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズを単に「シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ」又は「SIA」と表記します。

- (注2) SIAグループは、本資産運用会社の他、SIA及びシンプルクス不動産投資顧問株式会社(以下「SRM」といいます。)により構成されます。
- (注3) SIAグループにおけるファシリティ・マネジメントには、中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事実績データベースに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応が含まれます。
- (注4) 本書において、「Aクラス」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。以下同じです。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区(千代田区、中央区及び港区をいいます。以下同じです。)を除く東京経済圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。)、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等(地方政令指定都市(注5)及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市(注6)をいいます。以下同じです。)に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。また、「Sクラス」とは、都心3区に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいいます。また、「オフィスビル」は、オフィスの利用に供される関連施設及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。「商業施設」は、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設、その全部又は一部が商業施設の利用者や従業員の利用に供され得る駐車場及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設、行政、サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。
- (注5) 「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。
- (注6) 「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

<用途別投資割合>

本投資法人は、本投資法人の運用資産全体(ポートフォリオ)の投資割合(以下「投資割合」といいます。)において、オフィスビルへの投資割合を70%以上、商業施設への投資割合を30%以下とすることを基本方針としています(注1)(注2)。

以下の表は、オフィスビル及び商業施設につき、中心的な投資対象及び投資割合を示したものです。

投資対象	オフィスビル	商業施設
中心的な投資対象	Aクラス及びBクラスのオフィスビル	都市型商業施設
投資割合 (注1)	投資金額の70%以上	投資金額の30%以下

(注1) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

(注2) 本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。なお、オフィスビルと都市型商業施設の複合資産については、当該複合資産全体について、賃貸可能面積が大きい方の用途に属するものとして上記の投資割合を適用します。

< 地域別投資割合 >

本投資法人は、安定性の見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、高い利回りが期待できる地方政令指定都市等を投資対象として、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図る観点から、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資対象地域別投資割合において、以下を基本方針としています。

投資対象地域	投資割合（注）
東京経済圏	投資金額の70%以上
地方政令指定都市等	投資金額の30%以下

（注）取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

< 新スポンサーの概要及びサポート体制 >

本投資法人は、平成27年11月30日付でみずほ信託銀行との間でスポンサー・サポート契約を締結し、同年12月29日からみずほ信託銀行が本投資法人の新たなスポンサーとなりました。みずほ信託銀行は、個人・事業法人・金融法人・公共法人を主要なお客さまとし、信託業務を中心に、銀行業務その他金融サービスを提供する中で、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。

みずほ信託銀行の完全子会社であるSIAは、新スポンサーと投資主の利益の共通化を意図した本投資口の保有（セიმポート出資）として本投資口11,265口（注）を保有しており、投資主との利益の共通化を図っています。また新スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約において、新スポンサーがその子会社に本投資法人の投資口を保有させ、またその投資口を継続して保有させるよう努めることに合意しています。かかる投資口の保有による本投資法人の投資主との利益の共通化を通じて、新スポンサー及びSIAグループからのサポートの実効性を高めることが期待されます。

（注）本書の日付現在における本投資法人の発行済投資口の総口数に対する比率は15%となります。なお、一般募集後の発行済投資口総口数に対する比率は、11.9%（本件第三者割当の対象口数の全てにつきみずほ証券株式会社による申込みがなされ、発行された場合には11.8%）となる見込みです。



2 インベストメントハイライト

本投資法人が本募集及びこれに関連して行う取得予定資産の取得等の各種施策において、本投資法人が訴求するポイント（インベストメントハイライト）は、以下のとおりです。なお、各インベストメントハイライトの詳細については、後記「3 本募集の意義」以下をご参照下さい。

（1）本募集の意義

SIAグループの不動産運用ノウハウ及び経営資源等と新スポンサーの各種サポートを活用し、上場後初めての公募増資及びこれに伴う物件取得を実施します。

（2）内部成長戦略の着実な推進

Jタワーの稼働率は戦略的なリーシングにより順調に回復する見込みです。また、Jタワーを除くポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しています。

（3）外部成長戦略の継続的な推進

取得予定資産の取得により、ポートフォリオ及びテナントの分散を通じた収益基盤の安定化が見込まれます。今後もスポンサー・サポートも活用した物件の取得を中心に外部成長の継続を目指します。

（4）財務基盤の一層の強化

本借入れ（注1）及び本リファイナンス（注2）を通じたバンクフォーメーションの拡充や金融費用の低減、既存借入れの無担保化等により、財務基盤の一層の強化を図ります。

（注1）「本借入れ」とは、本募集と並行して本投資法人が実施予定の新規借入れをいいます。以下同じです。なお、本借入れの詳細については、後記「6 財務基盤の一層の強化 / （1）本借入れ及び本リファイナンスの実施」をご参照下さい。

（注2）「本リファイナンス」とは、本募集と並行して本投資法人が実施予定の一部の既存借入れの借換え（期限前返済に伴う借換え）をいいます。以下同じです。なお、本リファイナンスの詳細については、後記「6 財務基盤の一層の強化 / （1）本借入れ及び本リファイナンスの実施」をご参照下さい。

3 本募集の意義

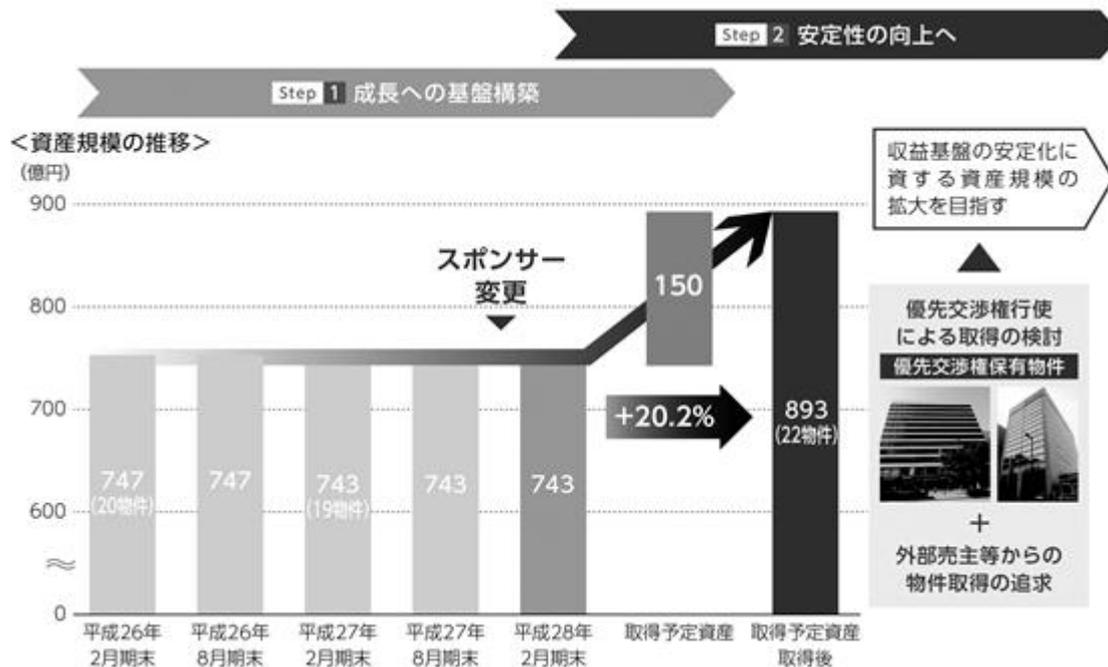
- 上場後初めての公募増資及びこれに伴う物件取得の実施 -

本投資法人は、SIAグループの不動産運用ノウハウ及び経営資源等と新スポンサーの各種サポートを活用し、上場後初めての公募増資及びこれに伴う物件取得を実施します。本投資法人は、本書に基づく本投資口の一般募集及び本借入れによる資金調達を通じた取得予定資産の取得により、本投資法人の成長基盤を構築するとともに、今後、資産規模の拡大を通じた収益安定性向上及びより強固な財務基盤の構築を図ります。

取得予定資産取得後、本投資法人の保有資産は22物件、資産規模（注）は893億円になる予定です。また、取得（予定）価格ベースでのオフィスビル投資比率は94.8%、東京経済圏投資比率は80.9%となり、テナント総数は339件（平成28年6月末日を基準とするテナント数）となる予定です。本投資法人は、引き続き、SIAグループや新スポンサーからの物件売却情報に基づく物件取得機会及びオフィスビル2物件（大博多ビル及び大同生命大宮ビル）の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の活用により、収益基盤の安定化に資する資産規模の拡大を目指します。

（注）「資産規模」とは、取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の合計額をいいます。以下同じです。

< 上場後初めての公募増資及びこれに伴う物件取得の実施(資産規模の推移) >



(注) 本投資法人の取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の合計額及びその増加割合を示しています。なお、本投資法人は優先交渉権保有物件につき、その取得を今後前向きに検討していく方針ですが、本書の日付現在、本投資法人において優先交渉権保有物件の取得を具体的に検討しているものではなく、また、本投資法人が優先交渉権保有物件を取得できる保証はありません。

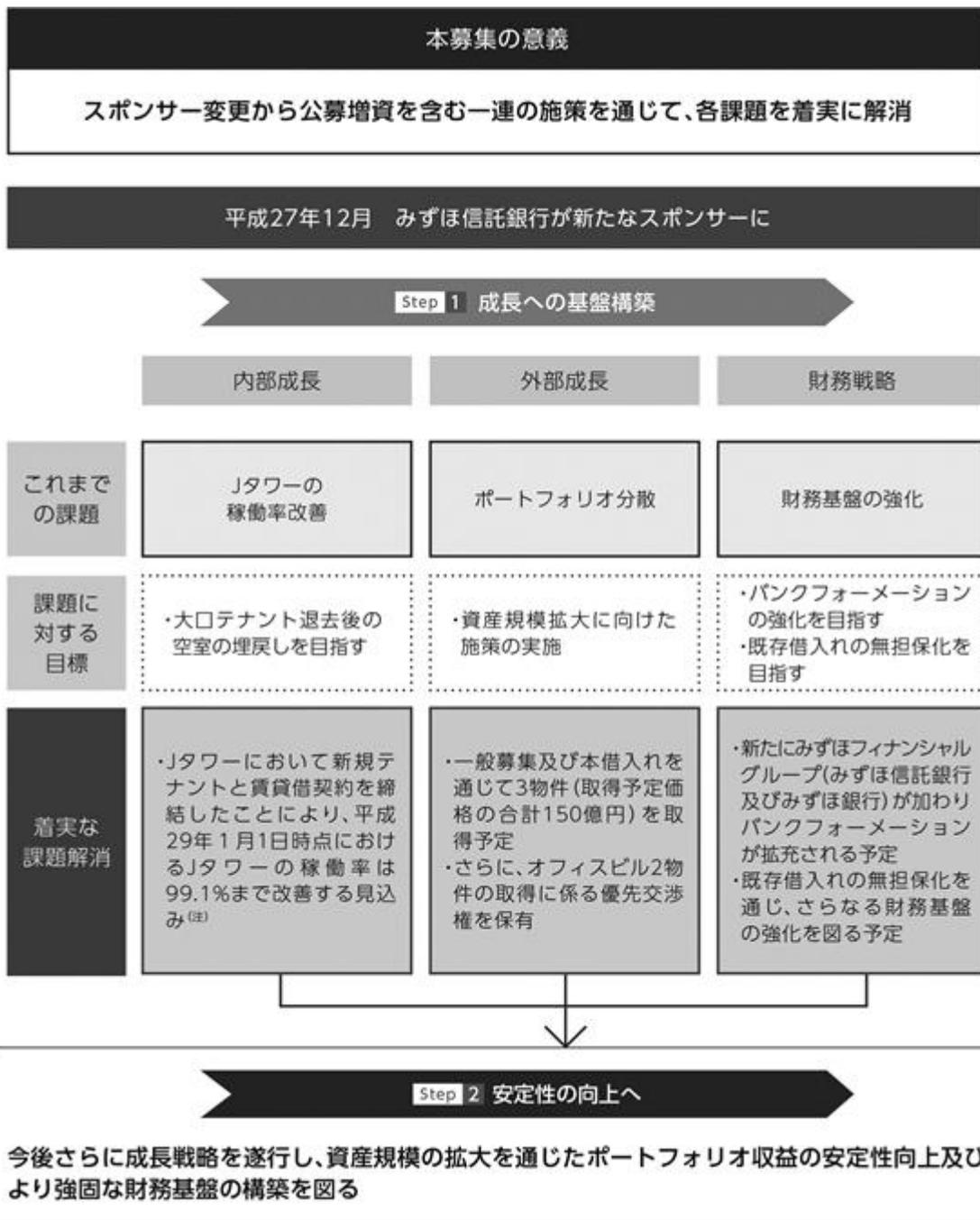
(1) これまでの課題を着実に改善し、成長戦略を推進

本投資法人は、平成27年12月に新たなスポンサーとしてみずほ信託銀行を迎え、成長への基盤構築のため、以下のとおり主要課題の改善に取り組んできました。上場後初の公募増資を含む一連の施策により、成長への基盤構築というステップから、資産規模の拡大を通じた収益安定性の向上及びより強固な財務基盤の構築を図るといった次のステップに踏み出したいと考えています。

具体的には、本投資法人は、Jタワーの稼働率改善、ポートフォリオ分散、財務基盤の強化の3点を本投資法人の成長への基盤を構築するための主要課題と捉え、かかる課題の改善に重点的に取り組んできました。以下に記載のとおり についての取組みが進捗し、取得予定資産の取得により が進捗し、また、 について本募集及び本借入れを通じて取組みが進捗することで、これらの課題を着実に解消し、本投資法人の成長基盤の構築が進展するものと考えています。

本投資法人は、安定性の向上のため、後記「4 内部成長戦略の着実な推進」、「5 外部成長戦略の継続的な推進」及び「6 財務基盤の一層の強化」に記載のとおり、今後さらに成長戦略を遂行し、資産規模の拡大を通じたポートフォリオ収益の安定性向上及びより強固な財務基盤の構築を図ることを目指します。

< 成長への基盤構築と成長戦略の推進 >



(注) Jタワーの平成29年1月1日時点における稼働率の見込みは、本書の日付現在締結済みの賃貸借契約の内容に従い平成29年1月1日時点において賃貸借契約期間中にあることが見込まれる賃貸面積に基づいて算出しており、本書の日付以後の新規の賃貸借契約の締結並びに契約期間の満了及び新たな解約申入れ等による期間中の退去が生じないことを前提とした見込み数値です。したがって、当該時点における実際の稼働率と異なる可能性があります。以下同じです。

Jタワーの稼働率改善(内部成長)

本投資法人は、本投資法人の旗艦物件であるJタワーの稼働率改善のため、大口テナント退去後の空室の埋戻しを目指してきました。平成28年6月に新規テナントと賃貸借契約を締結したことにより、平成29年1月1日時点におけるJタワーの稼働率は99.1%まで改善する見込みです。Jタワーの稼働率の推移及び稼働率の改善に向けた取組みの詳細については、後記「4 内部成長戦略の着実な推進」をご参照下さい。

ポートフォリオ分散(外部成長)

本投資法人は、一般募集及び本借入れを通じて取得予定資産3物件(取得予定価格の合計150億円)の取得を予定しています。さらに、本優先交渉権を背景として今後も資産規模拡大に向けた施策の実施及びさらなるポートフォリオ分散を目指します。取得予定資産及び本優先交渉権の取得に際しては、後記「5 外部成長戦略の継続的な推進/(2) 機動的な物件取得の実現」に記載のとおり、本資産運用会社独自のソーシングルートの活用に加え、新スポンサー及びSIAグループからのサポートの提供を受けています。取得予定資産及び本優先交渉権並びに新スポンサー及びSIAグループからのサポートの詳細については、後記「5 外部成長戦略の継続的な推進/(2) 機動的な物件取得の実現」、「7 新スポンサー及びSIAグループの概要」及び「9 取得予定資産」をご参照下さい。

財務基盤の強化(財務戦略)

みずほ信託銀行が新たなスポンサーになったことを受け、本借入れ及び本リファイナンスに係る貸付人にみずほ信託銀行及び株式会社みずほ銀行(以下「みずほ銀行」といいます。)が参加する予定です。これにより、借入先金融機関として新たにみずほフィナンシャルグループ(みずほ信託銀行及びみずほ銀行)が加わりバンクフォーメーションが拡充される予定です。

また、新スポンサーの高い信用力を裏付けとして、既存借入れとの対比でスプレッドを縮減した新規借入れ(本借入れ)及び一部の既存借入れのリファイナンス(本リファイナンス)を行うことにより、平均借入残存期間を延ばしつつ平均借入金利の低下を図るとともに、既存借入れの無担保化についても既存借入れの貸付人との間で合意に至っており(注)、さらなる財務基盤の強化を図る予定です。かかる財務基盤の強化の詳細については、後記「6 財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

(注)一定の条件の下、一般募集、取得予定資産の取得及び本リファイナンスが実行されることを条件とします。以下同じです。

(2) 取得予定資産の概要

本投資法人は、東京経済圏に所在するAクラス及びBクラスのオフィスビル各1棟及び地方政令指定都市等である名古屋市に所在するAクラスのオフィスビル1棟の計3物件を取得予定です。取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	グラスシティ元代々木	御徒町CYビル	名古屋伏見スクエアビル
物件写真			
地域	東京経済圏	東京経済圏	地方政令指定都市等
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
NOI利回り (償却後利回り) ^(注1)	4.9% (4.3%)	4.9% (4.6%)	5.5% (4.9%)
取得予定価格	7,500百万円	2,700百万円	4,812百万円
鑑定評価額 ^(注2)	7,730百万円	2,780百万円	4,910百万円
取得情報ルート ^(注3)	本資産運用会社	SIAグループ	みずほ信託銀行
取得手法 ^(注3)	ブリッジファンド	相対取引	ブリッジファンド

(注1) 「NOI利回り」欄には、平成28年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、括弧内の数値は、償却後NOI利回りであり、当該不動産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から取得後に想定される減価償却費を減じた額を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」欄には、平成28年7月1日を価格時点とする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による、平成28年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額をそれぞれ記載しています。

(注3) 「取得情報ルート」欄には、各取得予定資産に係る物件情報について、本資産運用会社が独自に入手した場合には「本資産運用会社」と、本資産運用会社以外の第三者から入手した場合には情報提供元を、それぞれ記載しています。また、「取得方法」欄には、各取得予定資産の取得に当たってブリッジファンドを介在させた場合には「ブリッジファンド」と、介在させていない場合には「相対取引」と、それぞれ記載しています。

4 内部成長戦略の着実な推進

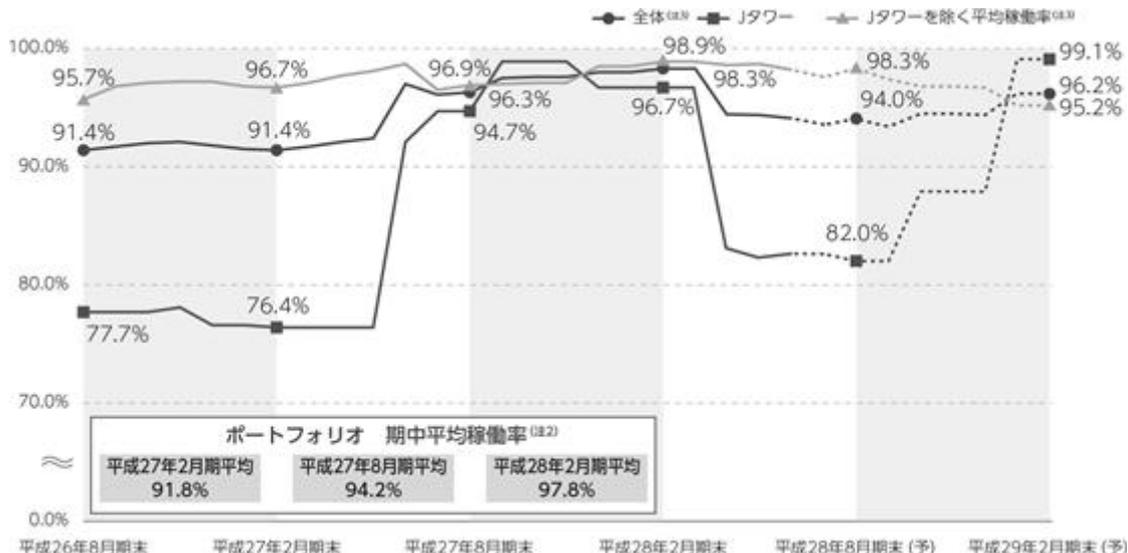
- Jタワーの稼働率は順調に回復する見込み -

本投資法人のJタワーを除くポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しています。また、Jタワーについても、戦略的なリーシング活動とSIAグループの強みであるファシリティ・マネジメントに係るノウハウを活用し物件のバリューアップに取り組んできた結果、平成28年6月に新規テナントと賃貸借契約を締結するに至り、平成29年1月1日時点におけるJタワーの稼働率は99.1%まで改善する見込みとなりました。

本資産運用会社は、引き続き、独自のノウハウに加え、新スポンサーとのスポンサー・サポート契約に基づき提供されるテナント候補に関する情報及びマーケット情報等並びにSIAグループから提供される不動産等の賃貸マーケット情報、不動産等の管理、賃貸、コンバージョン及びリニューアル等に係る助言等により、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、戦略的なリーシング活動、物件競争力の維持・向上のための運営・管理、コンバージョン及びリニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティ・マネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築します。本資産運用会社は、今後もこれらの施策を通じてポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

（１）稼働率の推移

以下のとおり、直近3期にわたり、Jタワーを除くポートフォリオ全体の稼働率は90%台半ば以上で安定的に推移しており、本投資法人は、Jタワーの稼働率向上により、今後はポートフォリオ全体での安定的な稼働が期待できると考えています。



(注1) 平成28年6月末日後の稼働率は、平成28年6月末日現在締結済みの賃貸借契約の内容に従い、各期末時点において賃貸借契約期間中にあることが見込まれる賃貸面積に基づいて算出しており、平成28年6月末日後の新規の賃貸借契約締結並びに契約期間の満了及び新たな解約申入れ等による期間中の退去が生じないことを前提とした見込み数値です。したがって、実際の稼働率と異なる可能性があります。

(注2) 「期中平均稼働率」は、各月末日時点における総賃貸面積の合計を各月末日時点における総賃貸可能面積の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「全体」及び「Jタワーを除く平均稼働率」は、取得予定資産取得後についても、取得予定資産の稼働率を考慮せず取得済資産19物件を基準とした数値を記載しています。

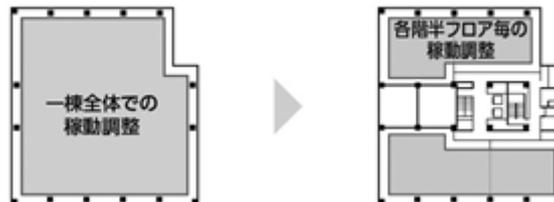
（２）資産価値の維持・向上に資するファシリティ・マネジメント

SIAグループは、総合建設会社・設計事務所出身者をはじめとする専門的な知識を有するメンバーと1万件にのぼる独自の工事实績データベースを有しており、ファシリティ・マネジメントに係る専門的なノウハウを有しています。本投資法人は、これらのSIAグループが有する経営資源を活用し、リニューアルやコストダウン等、技術面から不動産の価値向上に資する施策を実施し、ポートフォリオの資産価値向上に努めます。かかるファシリティ・マネジメントを通じた主な工事事例は、以下のとおりです。

< 主な工事事例：立川錦町ビル - 空調更新工事 >

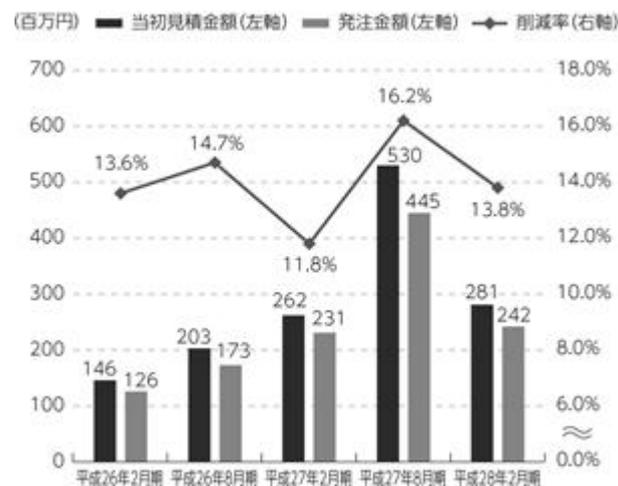
立川錦町ビルにおいて、屋上に2台のガス焚吸収冷温水器と冷却塔を設置した空調機から、各階半フロア毎に室外機を設置するEHP空冷パッケージ空調機へと更新しました。この更新工事により、一棟全体での稼働調整ではなく、各階半フロア毎の稼働調整を可能とすることにより、必要負荷に応じた最適運転による消費電力の削減、冷却塔がなくなることによる水道使用量の削減及び空調機メンテナンス費用の低減といった効果を実現しました。

●立川錦町ビル-空調更新工事



< 工事費等査定効果の推移 >

本投資法人の上場以降各期における、工事の当初の見積金額に対する削減達成状況は、以下のとおりであり、各期において10%以上の削減を達成しています。本投資法人は、今後もSIAグループの経営資源を活用した効果的なファシリティ・マネジメントを実践します。



(注1) 「当初見積金額」とは、工事等（建物・内装等の改修又は補修、設備・機器の新設・更新・修理・点検・洗浄・部品の交換又は購入、及びこれらの実施に伴う付帯的な作業等をいいます。以下同じです。）の実施に際し工事等を受託する業者から当初提出された見積金額をいいます。

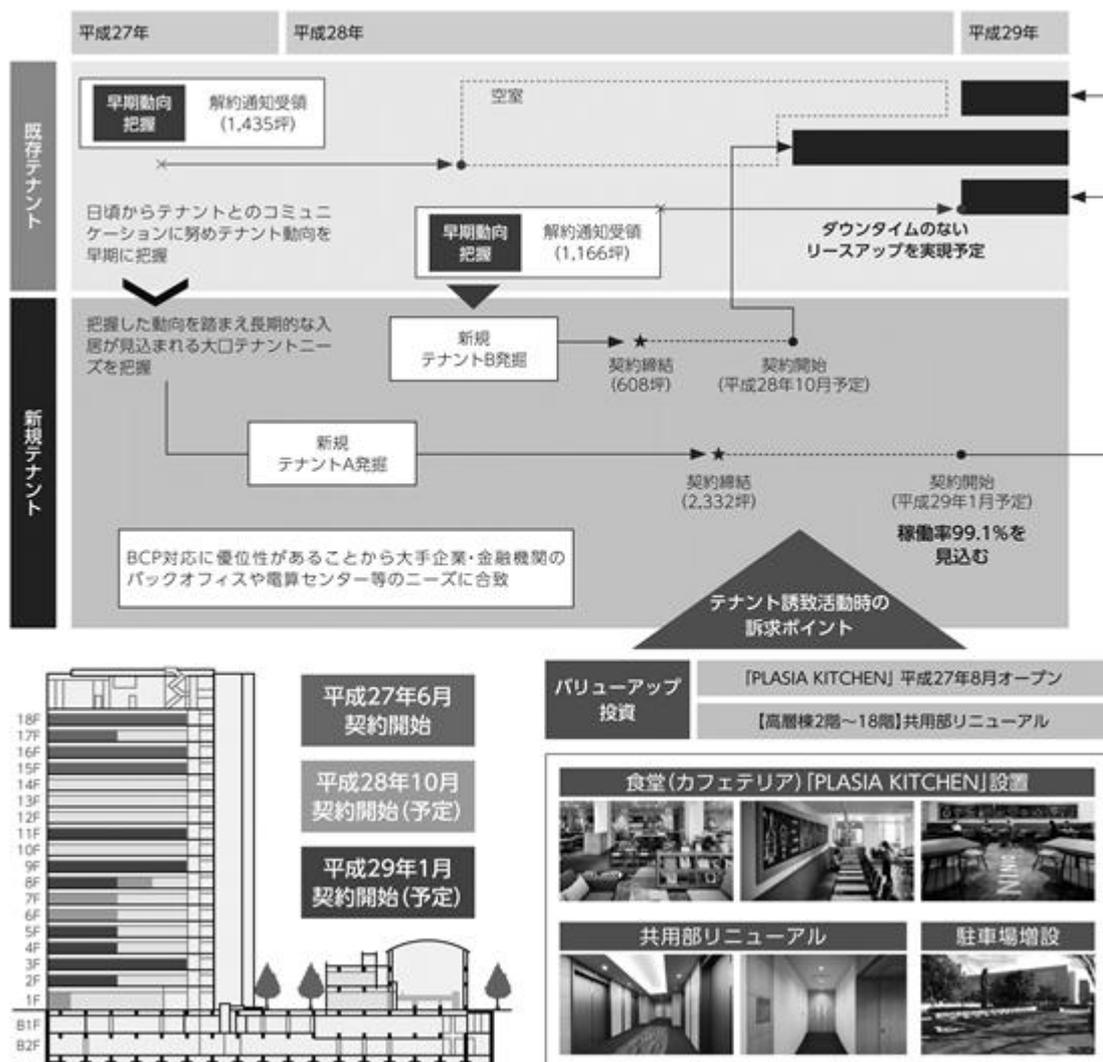
(注2) 「発注金額」とは、本資産運用会社による検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

(注3) 上記は、工事等を検収した各期において、1件当たりの当初見積金額（税抜）が10万円以上の工事等に関するデータを集計して作成しています。

（３） Jタワーにおける戦略的なテナント誘致

本資産運用会社は、Jタワーについては、食堂（カフェテリア）「PLASIA KITCHEN」の設置や高層棟2階から18階における共用部リニューアル、駐車場増設等、積極的なバリューアップ投資を行い、テナントの利便性向上を図り、テナントから選好されるようなオフィス環境の整備を進めてきました。また、平成28年6月には、同年3月のテナント退去により生じた空室区画に加え、既存テナントとのコミュニケーションを通じて早期に把握した退去意向により生ずる空室見込区画に対して、戦略的なテナント誘致を行うことにより、新規テナントの確保に成功しています。このような取組みにより、退去区画の一部についてはダウンタイムのない効率的なリースアップを実現する予定です。

< 積極的なバリューアップ投資と戦略的なテナント誘致の実現 >



<Jタワーの概要>

本投資法人における旗艦物件(取得済資産)であるJタワーは、京王電鉄京王線「府中」駅徒歩約10分、「府中インテリジェントパーク」に所在する高層オフィスビルです。本物件が所在する地区である「府中インテリジェントパーク」は、日本銀行をはじめとする銀行や企業の電算センター、企業の研修センター、大型オフィスビル等高度な知的集積型ビルが建ち並んでおり、企業のバックオフィス等が集積する地区として広く認知されているエリアです。Jタワーは、地上18階建のオフィスを中心とした高層棟と、3階建のサービス機能を備えた低層棟より構成されていますが、高層棟の基準階は1フロア約470坪の広さを有しており、大規模なオフィススペースを供給できる希少性の高いビルです。

■安全性と利便性を兼ね備えたビジネス街区のランドマーク物件

安全性	BCP対応に適した立地特性と物件特性	
<ul style="list-style-type: none"> ●東京都による「地震に関する地域危険度測定調査(平成25年9月公表)」において、本物件が所在する地域については、相対的に最も危険性が低いとされるランク1の評価がなされている 		<ul style="list-style-type: none"> ●BCP対応を目的としたテナントニーズに応えるための物件特性 ●安全性・確実性を考慮した電力・ガス・地域冷暖房施設等を備え、周辺には日本銀行の電算センター等も所在 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1082 674 1219 801">  <p>テナント用非常用発電機スペース</p> </div> <div data-bbox="1238 674 1375 757">  <p>防犯センター</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1238 779 1375 869">  <p>ホバリングスペース</p> </div> </div>
利便性	都心部へのアクセスも良好な快適なビジネス街区のハイクラスビル	
<ul style="list-style-type: none"> ●「新宿」駅まで約21分と都市部中心へのアクセスは良好。また、複数の駅が徒歩圏内にあり、周辺地域の労働力確保が容易 ●基準階面積約470坪の無柱空間など、施設としての優位性 ●ビジネス街区「府中インテリジェントパーク」に所在 ●郵便局やカフェ、クリニックやコンビニエンスストア等をビル内に完備 		

5 外部成長戦略の継続的な推進

- 今後もスポンサー・サポートも活用しながら外部成長の継続を目指す -

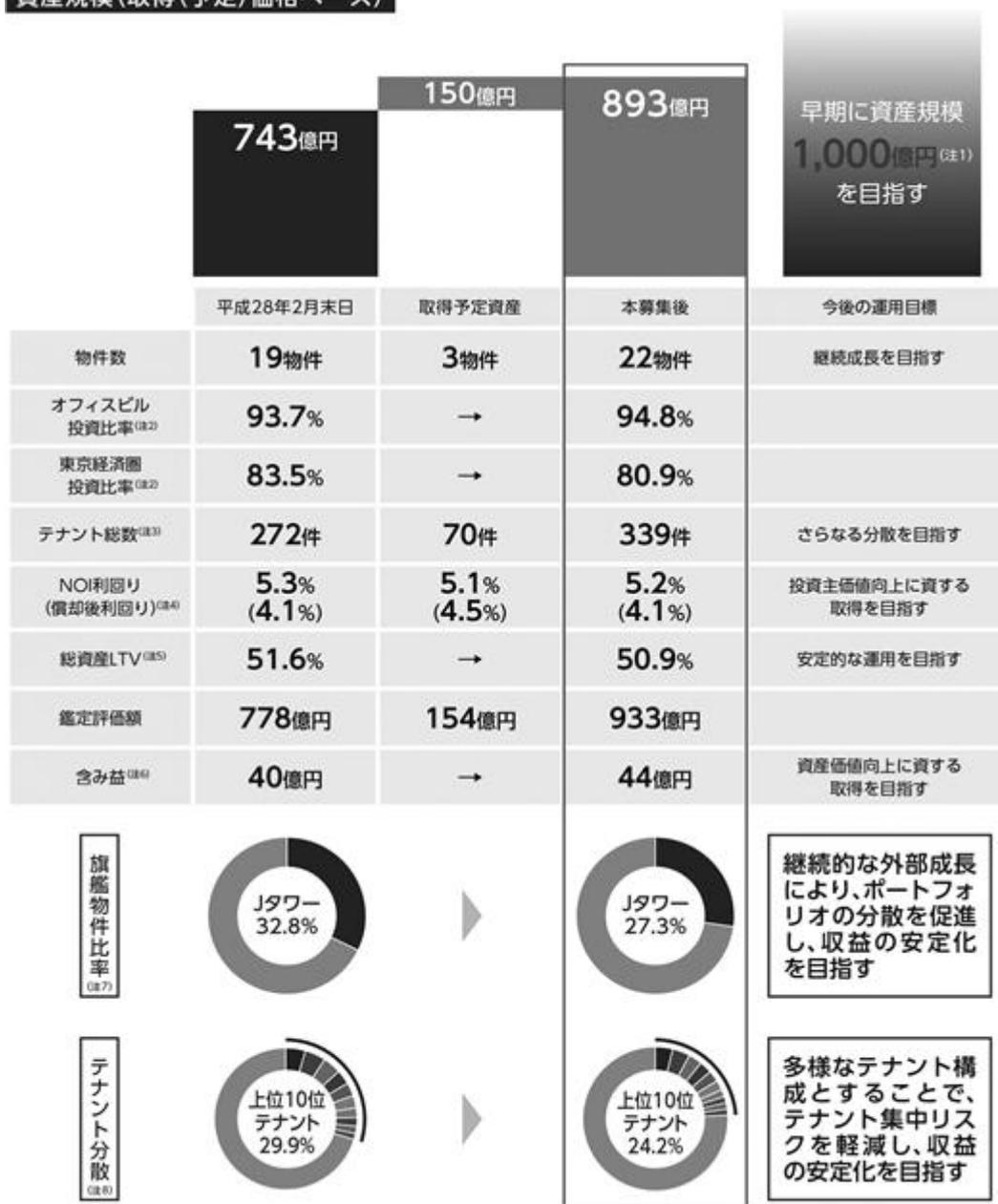
(1) 収益基盤の安定化に資する外部成長

取得予定資産3物件（取得予定価格の合計150億円）の取得により、本投資法人の資産規模は893億円に拡大します。これにより旗艦物件（Jタワー）の取得価格が本投資法人のポートフォリオ全体に係る取得（予定）価格に占める比率（以下「旗艦物件比率」といいます。）（注）が32.8%から27.3%に低下するとともに、テナント分散が促進され、本投資法人のポートフォリオ収益基盤の安定化に資するものと考えています。本投資法人は、本資産運用会社独自のソーシングルートに加え、新スポンサー及びSIAグループのサポートも活用しながら、収益基盤と財務基盤の安定性強化の目安として資産規模1,000億円の早期実現を目指すとともに、さらなる投資主価値の向上に資する外部成長の継続を目指します。

（注）小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 収益基盤の安定化に資する外部成長 >

資産規模(取得(予定)価格ベース)



（注1）本書の日付現在の本投資法人の目標値（取得（予定）価格ベース）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。以下同じです。

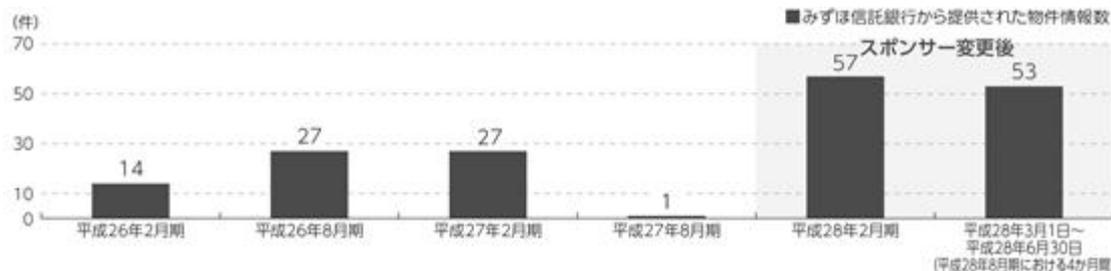
- (注2) 「オフィスビル投資比率」欄及び「東京経済圏投資比率」欄には、オフィスビルに該当する物件又は東京経済圏に所在する物件の取得（予定）価格が、取得（予定）価格合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「テナント総数」欄には、平成28年2月末日時点に関しては同時点におけるテナント総数を、取得予定資産及び本募集後に関しては平成28年6月末日現在におけるテナント総数を、それぞれ1テナントが各取得済資産又は取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該取得済資産又は取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産又は取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、取得予定資産に係る同欄には、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。したがって、「平成28年2月末日」及び「取得予定資産」のテナント総数の合計は、「本募集後」のテナント総数と合致していません。
- (注4) 「NO1利回り」欄には、取得済資産については平成28年2月期における賃貸NO1（不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額）の実績値を当該期の運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、取得予定資産については平成28年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をそれぞれ用いて、各対象資産の運営純収益の合計を各対象資産の取得（予定）価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第2位を四捨五入して記載しています。また、括弧内の数値は、償却後NO1利回りであり、取得済資産については平成28年2月期における賃貸NO1から当該期における減価償却費を減じた額を当該期の運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、取得予定資産については当該不動産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から取得後に想定される減価償却費を減じた額をそれぞれ用いて、各対象資産の償却後NO1の合計を各資産の取得（予定）価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 総資産LTVは、以下のとおり計算しています。以下同じです。
平成28年2月末日時点の総資産LTVは、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・総資産LTV（％）＝平成28年2月末日時点における有利子負債総額÷総資産額×100
なお、本書に記載の各期末時点における総資産LTVは、上記と同様各期末時点における有利子負債総額を当該期末時点における総資産額で除して算出しています。
本募集後の総資産LTVは、以下の計算式により算出しています。
・総資産LTV（％）＝本募集後の有利子負債総額*÷（平成28年2月末日時点における総資産額－平成28年4月11日付の期限前弁済額（199百万円）＋本借入れの借入金額*＋本募集による手取金の見込額***＋取得予定資産の敷金・保証金等の額）×100
*本募集後の有利子負債総額＝平成28年2月末日時点における有利子負債総額から平成28年4月11日付の期限前弁済額（199百万円）を控除した額＋本借入れの借入金額
**本借入れの借入金額は82億円を予定しています。詳細については、後記「6 財務基盤の一層の強化 / (1) 本借入れ及び本リファイナンスの実施」をご参照下さい。以下同じです。
***本募集による手取金の見込額の算出については、平成28年8月5日（金）現在の東京証券取引所における本投資法人の終値を基準として算出した見込額を前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による手取金の見込み額の減少及び有利子負債の増加により、実際の総資産LTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、実際の総資産LTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。
- (注6) 「含み益」欄には、平成28年2月末日時点に関しては、当該時点に係る不動産鑑定評価書に記載された各取得済資産の鑑定評価額の合計と各取得済資産の帳簿価額の合計の差額を記載しています。また、本募集後の含み益は、当該金額に、取得予定資産に係る鑑定評価書に記載された各取得予定資産の鑑定評価額の合計と各取得予定資産に係る取得予定価格の合計の差額を合算した金額を記載しています。
- (注7) 「旗艦物件比率」欄には、Jタワーの取得価格が取得（予定）価格合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「テナント分散」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積の合計に対する賃貸面積の上位10テナントへの賃貸面積の合計の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、平成28年2月末日時点に関しては同日時点において、本募集後においては平成28年6月末日現在において、それぞれ有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積に基づき算出しています。詳細については、後記「10 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 / (3) 賃貸面積上位10テナントに関する情報」をご参照下さい。

（２） 機動的な物件取得の実現

取得予定資産のうち、グラスシティ元代々木は本資産運用会社独自のソーシングルートを通じた取得、御徒町CYビルはSIAグループから、名古屋伏見スクエアビルはみずほ信託銀行からの物件情報に基づく取得です。

以下のグラフが示すとおり、新スポンサーへのスポンサー変更後、みずほ信託銀行から本資産運用会社に提供される物件情報は大幅に増加しており、これにより拡大した物件取得機会を活用した外部成長の実現を目指します。

<みずほ信託銀行からの物件情報提供数の推移>



（注）「みずほ信託銀行から提供された物件情報数」は、各期において、本投資法人の投資基準に適合するとみずほ信託銀行が判断して、みずほ信託銀行から提供された物件売却情報の総数を記載しています。

また、取得予定資産のうち2物件は、ブリッジファンド組成を通じた運用状況及びマーケット環境を考慮する形での物件取得を行う予定であり、うちグラスシティ元代々木はSIAグループのスキーム構築（注）によるものであり、名古屋伏見スクエアビルはみずほ信託銀行のスキーム構築に係るサポートを活用したものです。

さらに、本投資法人は、本優先交渉権の取得に際して、優先交渉権保有物件のうち大博多ビルについてはSIAグループを通じて、大同生命大宮ビルについては本資産運用会社独自のソーシングルートを通じて、物件情報を取得しています。また、本優先交渉権の取得に関して、大博多ビルについてはSIAグループ及びみずほ信託銀行の、大同生命大宮ビルについてはSIAグループのスキーム構築に係るサポートを受けています。

本投資法人は、今後もSIAグループ及びみずほ信託銀行の不動産ビジネスにおける豊富なノウハウを活用したブリッジファンド組成等を通じ機動的な物件取得を目指します。

（注）「スキーム構築」とは、取得予定資産又は優先交渉権保有物件のブリッジファンド等による取得に際し、当該ブリッジファンド等の組成、当該ブリッジファンド等における資金調達等に関し資金又はノウハウを提供すること等をいいます。以下同じです。

< 取得予定資産及び優先交渉権保有物件に関するサポート状況等 >

取得予定資産に関するサポート状況等						
物件	取得予定価格 (百万円)	サポート状況 ^(注1)		売却可能期間 ^(注2)		
		ソーシング	スキーム構築	売買契約締結(平成28年8月19日)		
グラスシティ 元代々木 	7,500	本資産運用会社	SIAグループ	平成28年 3月1日	平成29年 3月31日	
御徒町 CYビル 	2,700	SIAグループ		売主との 相対交渉		
名古屋伏見 スクエアビル 	4,812	みずほ信託銀行	みずほ信託銀行	平成28年 3月30日	平成29年 9月30日	

優先交渉権保有物件に関するサポート状況等 ^(注4)						
物件	最低購入価格 (百万円) ^(注3)	サポート状況 ^(注1)		売却可能期間 ^(注2)		
		ソーシング	スキーム構築			
大博多ビル 	10,650	SIAグループ	SIAグループ みずほ信託銀行	平成26年 9月1日		平成30年 3月30日
大同生命 大宮ビル 	3,000	本資産運用会社	SIAグループ	平成29年 3月1日		平成30年 5月20日

(注1) サポート状況のうち「ソーシング」欄には、本投資法人による取得予定資産の取得又は優先交渉権保有物件のブリッジファンド等による取得に際し物件情報を提供した者を、「スキーム構築」欄には、取得予定資産又は優先交渉権保有物件のブリッジファンド等による取得に際し、当該ブリッジファンド等の組成、当該ブリッジファンド等における資金調達等に関し資金又はノウハウの提供等のサポートを行った者を記載しています。

(注2) 「売却可能期間」欄には、本投資法人が優先交渉権を保有していた取得予定資産又は保有している物件に関する優先交渉権に係る合意において、本投資法人が優先的に取得について交渉するにあたり売買実行日として申し出ることができることとされている期間を記載しています。

(注3) 「最低購入価格」欄には、本投資法人が優先交渉権を保有している物件に関する優先交渉権に係る合意において、本投資法人が優先的に取得について交渉できることとされる価格のうちの最低価格を記載しています。

(注4) 優先交渉権保有物件については、本書の日付現在、本投資法人において取得を具体的に検討しているものではなく、また、本投資法人が優先交渉権保有物件を取得できる保証はありません。

6 財務基盤の一層の強化

- 財務基盤の安定性強化と金融費用低減 -

本投資法人は、本借入れ及び本リファイナンスによるバンクフォーメーションの拡充及び金融費用の低減を通じて、投資主価値の向上及び安定的な運用に資する財務基盤を構築します。加えて、既存借入れの無担保化を通じて、さらなる財務基盤の強化を行います。

(1) 本借入れ及び本リファイナンスの実施

本投資法人は取得予定資産の取得に際し、以下の借入れを行う予定です。みずほ信託銀行が新たなスポンサーになったことを受け、本借入れ及び本リファイナンスに係る貸付人に、新たにメガバンクであるみずほフィナンシャルグループ(みずほ信託銀行及びみずほ銀行)が借入先金融機関として加わる予定であり、バンクフォーメーションの拡充が見込まれます。また、新スポンサーの高い信用力を背景として、既存借入れとの対比でスプレッドを縮減した新規借入れ(本借入れ)及び一部の既存借入れのリファイナンス(本リファイナンス)を行うことにより、平均借入残存期間を延ばしつつ平均借入金利の低下を図る予定です。今後も財務の安定性向上を目指しつつ、金融費用の低減を目指します。

本借入れ及び本リファイナンスの概要

本募集に伴う新規借入れ(本借入れ)(平成28年9月)					
借入先	借入予定額(千円) ^(注2)	利率 ^(注3)	返済期限 ^(注4)	用途	担保・保証
みずほ信託銀行及びみずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	300,000	基準金利に0.25%を加えた利率(変動) ^(注5)	借入実行日より1年後の応当日	取得予定資産の取得資金及び付随費用	無担保 無保証
	5,925,000	基準金利に0.45%を加えた利率(固定) ^(注6)	借入実行日より3年後の応当日		
	1,975,000	基準金利に0.55%を加えた利率(固定) ^(注6)	借入実行日より4年後の応当日		
合計	8,200,000				

本リファイナンスにおける借入れ(平成28年9月)					
借入先	借入予定額(千円) ^(注2)	利率 ^(注3)	返済期限 ^(注4)	用途	担保・保証
みずほ信託銀行及びみずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	8,149,000	基準金利に0.45%を加えた利率(固定) ^(注6)	借入実行日より3年後の応当日	既存借入れの返済資金及び付随費用	無担保 無保証
	8,149,000	基準金利に0.55%を加えた利率(固定) ^(注6)	借入実行日より4年後の応当日		
合計	16,298,000				

(注1) 上記の本借入れ及び本リファイナンスの実行は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 「借入予定額」欄には、本書の日付現在の予定額を記載しています。本募集に伴う新規借入れ(本借入れ)の実際の借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 借入先に支払う融資手数料等は含まれていません。

(注4) 「返済期限」欄には、本書の日付現在における予定を記載しており、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月物日本円TIBOR(但し、初回の利息計算期間については、借入実行日の2営業日前における全銀協2ヶ月物日本円TIBOR)を予定しています。

(注6) 締結予定の個別貸付契約に基づき、借入実行日の2営業日前に金利スワップレートに基づき算出される利率を基準金利として利率が決定されます。

（２） 借入金及びバンクフォーメーションの変化

本書の日付現在並びに本借入れ及び本リファイナンス後のバンクフォーメーションは以下のとおり変化する見込みであり、新たに借入先として加わるみずほフィナンシャルグループ（みずほ信託銀行及びみずほ銀行）からの借入金の合計額（155億9,800万円）が本投資法人の借入金に占める割合は他の金融グループのいずれをも上回り、最大となる予定です。

< 借入金一覧 >

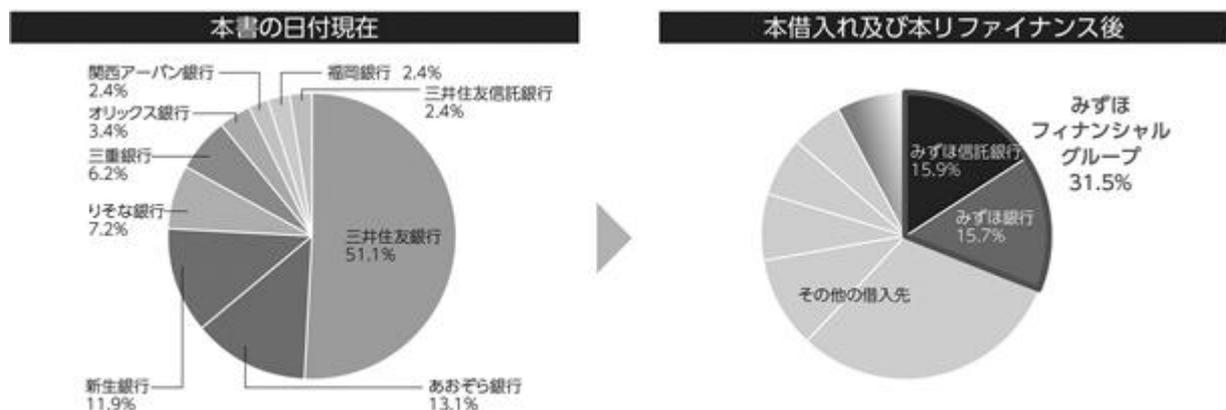
本書の日付現在						本借入れ及び本リファイナンス後					
残高(千円)	適用金利	(うちスプレッド)	借入期間	借入日	返済期限	残高(千円)	適用金利	(うちスプレッド)	借入期間	借入(予定)日	返済(予定)期限
1,455,470	0.63182%	0.60%	1年	平成27年10月13日	平成28年10月10日	300,000	未定	0.25%	1年	平成28年9月7日	平成29年9月7日
3,427,660	0.68182%	0.65%	2年	平成27年10月13日	平成29年10月10日	3,427,660	0.68182%	0.65%	2年	平成27年10月13日	平成29年10月10日
13,296,250	1.16976%	0.70%	3年	平成25年10月10日	平成28年10月10日	5,458,750	1.08473%	0.70%	3年	平成26年10月10日	平成29年10月10日
5,458,750	1.08473%	0.70%	3年	平成26年10月10日	平成29年10月10日	5,925,000	未定	0.45%	3年	平成28年9月7日	平成31年9月7日
6,471,625	0.83182%	0.80%	5年	平成25年10月10日	平成30年10月10日	8,149,000	未定	0.45%	3年	平成28年9月7日	平成31年9月7日
6,659,625	1.38226%	0.80%	5年	平成25年10月10日	平成30年10月10日	1,975,000	未定	0.55%	4年	平成28年9月7日	平成32年9月7日
1,546,250	1.03182%	1.00%	6年	平成25年10月10日	平成31年10月10日	8,149,000	未定	0.55%	4年	平成28年9月7日	平成32年9月7日
2,977,500	1.35961%	0.85%	6年	平成26年10月10日	平成32年10月13日	6,471,625	0.83182%	0.80%	5年	平成25年10月10日	平成30年10月10日
合計		加重平均*				6,659,625	1.38226%	0.80%	5年	平成25年10月10日	平成30年10月10日
41,293,130		0.75%				2,977,500	1.35961%	0.85%	6年	平成26年10月10日	平成32年10月13日
					小数第3位四捨五入	合計		加重平均			
						49,493,160		0.63%			*小数第3位四捨五入

（注1）変動金利による借入金に係る適用金利は、本書の日付現在適用されている金利に基づき記載しています。

（注2）スプレッドの加重平均値は、本書の日付現在における借入金残高又は本借入れ及び本リファイナンス後の借入金残高の予定額で加重平均し、小数第3位を四捨五入しています。

（注3）の網かけをしている借入れは本借入れを、で囲っている借入れは本リファイナンスを、それぞれ示しています。

< バンクフォーメーション >



（注）各貸付人の本投資法人に対する貸付残高の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「本借入れ及び本リファイナンス後」については、本借入れ及び本リファイナンスが前記「（1）本借入れ及び本リファイナンスの実施」に記載の内容で実行された場合における比率を記載しています。

（３） 既存借入れにおける担保権の解除（予定）

本投資法人は、強固な財務基盤の構築を企図して、既存借入れにつき、貸付人との間で、一定の条件の下、平成28年9月に無担保化することに合意しており（注）、本借入れ及び本リファイナンスも無担保で行うことを予定しています。今後は、さらなる財務基盤の強化を目指すとともに、本投資法人の信用をさらに高めるため、外部格付の取得を検討し、外部格付を取得した場合には、投資法人債の発行を通じた資金調達手段の多様化についても検討していくことを考えています。

1. 既存借入れの無担保化

2. 外部格付の取得検討

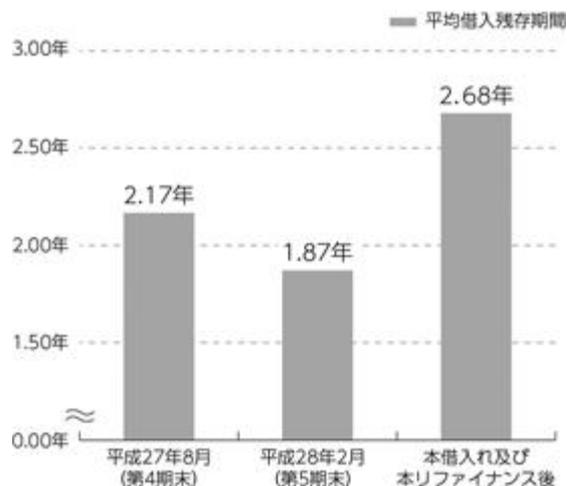
3. 投資法人債発行の検討

（注）一定の条件の下、一般募集、取得予定資産の取得及び本リファイナンスが実行されることを条件とします。

（４） 安定性を意識した財務基盤の構築

本投資法人の財務状況の推移並びに本借入れ及び本リファイナンス後の見込みは以下のとおりであり、本借入れ及び本リファイナンスを通じて、財務基盤の安定化が図られる見込みです。本投資法人は、今後も財務安定性向上を目指しつつ、金融費用低減を目指します。

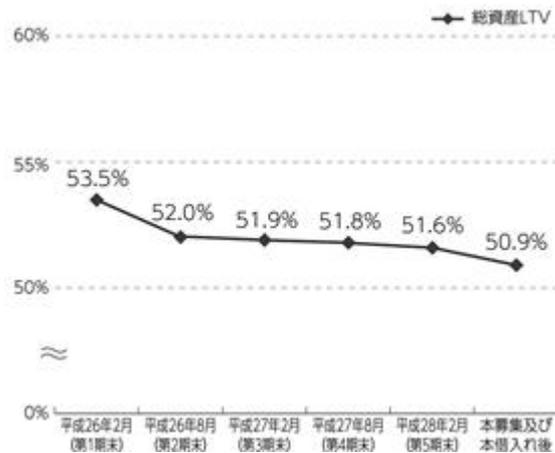
平均借入残存期間



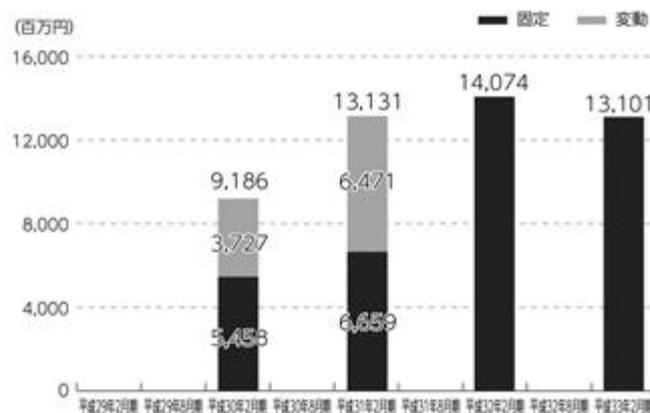
（注）「平均借入残存期間」は、各時点における各借入れの返済期限までの期間を、各時点における総借入残高で加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入しています。なお、本借入れ及び本リファイナンス後については、本借入れ及び本リファイナンスが前記「（１）本借入れ及び本リファイナンスの実施」に記載の内容で実行されることを前提としており、実際の本借入れ及び本リファイナンスの金額及び条件等により変動する可能性があります。

総資産LTVの推移

本投資法人は、上場以後、保有資産価値の維持向上を図りつつ、元本の一部返済を通じて、LTV水準を引き下げながら運用してきました。本投資法人は、引き続き適切なLTVコントロールを通じて、財務基盤の安定性を確保していきます。

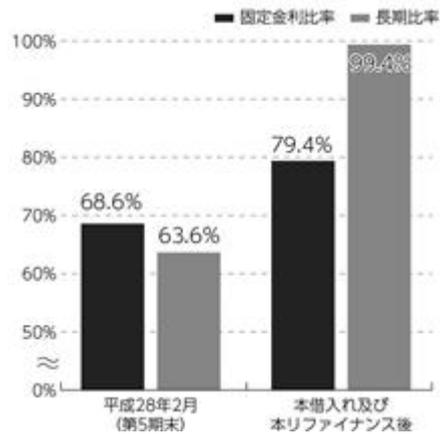


有利子負債の返済期限（本借入れ及び本リファイナンス後）



(注) 本借入れ及び本リファイナンスが前記「(1) 本借入れ及び本リファイナンスの実施」に記載の内容で実行されることを前提としており、実際の本借入れ及び本リファイナンスの金額及び条件等により変動する可能性があります。

固定金利比率及び長期比率



- (注1) 「固定金利比率」とは、各時点における、有利子負債の総額に対する固定金利により調達した有利子負債の総額が占める割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「長期比率」とは、有利子負債の総額に対する、各時点における返済期日（満期）までの期間が1年超の有利子負債（各時点において1年以内に返済予定となっている長期借入金を含みません。）の総額が占める割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 本借入れ及び本リファイナンス後については、本借入れ及び本リファイナンスが前記「(1) 本借入れ及び本リファイナンスの実施」に記載の内容で実行されることを前提としており、実際の本借入れ及び本リファイナンスの金額及び条件等により変動する可能性があります。

7 新スポンサー及びSIAグループの概要

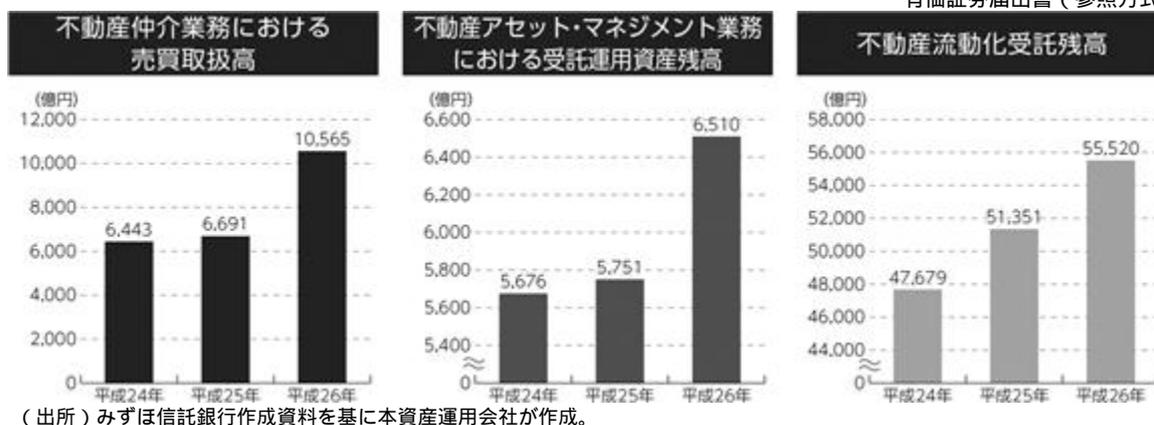
(1) 新スポンサー

本投資法人は、平成27年12月に新たなスポンサーとしてみずほ信託銀行を迎え、外部成長、内部成長及び財務戦略につき、スポンサー・サポート契約を締結しています。みずほ信託銀行は不動産ビジネスにおいて日本国内でも有数の実績及びノウハウを有しており、本投資法人は、引き続き新スポンサーから広範なサポートを受けながら成長戦略を推進していく方針です。

新スポンサーの概要

新スポンサーであるみずほ信託銀行は、個人・事業法人・金融法人・公共法人を主要なお客さまとし、信託業務を中心に、銀行業務その他金融サービスを提供する中で、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。不動産仲介業務では、新スポンサーの属するみずほフィナンシャルグループの広範な顧客基盤を背景に、豊富な情報ネットワークとノウハウを駆使して実績を積み重ねており、また不動産流動化業務では、不動産アセット・マネジメント業務や不動産管理処分信託業務に加え、不動産の流動化や収益不動産投資におけるフィナンシャル・アドバイザー業務、不動産ノンリコースローン業務等の多様なソリューションを提供している本邦不動産マーケットにおける有力なプレイヤーです。

みずほ信託銀行の「不動産仲介業務における売買取扱高」、「不動産アセット・マネジメント業務における受託運用資産残高」及び「不動産流動化受託残高」は、以下のとおりです。みずほ信託銀行は、不動産ビジネスにおいて豊富なノウハウを有しており、外部成長から内部成長まで広範にわたるサポートが期待できます。



本投資法人及び本資産運用会社は、新スポンサーが持つ情報力、案件創出力を本投資法人の外部成長と内部成長の両面において活用するとともに、新スポンサーの高い信用力を背景として本投資法人の財務基盤の安定性を向上させ、本投資法人の投資主利益の最大化を目指します。

新スポンサーからのサポートの概要

本投資法人は、新スポンサーにおける豊富な情報ネットワークと多様なソリューションに係るノウハウを活かして、持続的かつ安定的な成長を目指すべく、みずほ信託銀行との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。以下は、本投資法人及び本資産運用会社が新スポンサーとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

(ア) 物件売却情報の提供

新スポンサーは、本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産の売却情報を収集し、当該情報を速やかに本資産運用会社に対して提供するように努めます。但し、新スポンサーは、法令等や契約、新スポンサーが負う善管注意義務に照らして当該情報の提供が困難と判断する場合は、かかる努力義務を負いません。

(イ) ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等

本資産運用会社は、新スポンサーに対し、ブリッジファンドに関するノウハウの提供又はアドバイスを求めることができます。取得予定資産の取得における新スポンサーからのノウハウの提供の詳細については、前記「5 外部成長戦略の継続的な推進 / (2) 機動的な物件取得の実現」をご参照下さい。

(ウ) テナント候補に関する情報の提供

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、テナント候補に関する情報がある場合は、法令等及び契約上の制約がある場合を除き、本資産運用会社に速やかにその情報を提供します。

(エ) 物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、業務の受託に関する諸条件を本資産運用会社と合意した場合は、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資産の運用に関連する業務を自ら受託し、又はその子会社をして行わせるよう努めます。

(オ) ファイナンスに関するアドバイス

本資産運用会社は、新スポンサーに対し、本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイスを求めることができます。

(カ) 財務戦略に関するアドバイザリー業務

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、必要に応じて諸条件を本資産運用会社と合意の上、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資金の調達に関連する業務に関しアドバイス及び補助業務の受託を行うものとしします。

(キ) マーケット情報の提供

新スポンサーは、本資産運用会社に対し、法令等及び契約に反しない範囲で、不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等を提供し、本資産運用会社は新スポンサーとの間でかかる情報に関する意見交換を行うことができます。

(ク) 本投資法人へのセიმポート出資

新スポンサーは、その子会社に本投資法人の投資口を保有させ、継続して保有させるように努めます。但し、新スポンサーは法的義務を負うものではなく、必要と判断した場合にはその裁量によりその子会社をして投資口を売却させることができます。

(ケ) 人材の確保に関する協力

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、新スポンサーが必要と判断した場合は、人材の確保又は派遣（新スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

スポンサー名称	みずほ信託銀行株式会社	事業内容	信託業務、銀行業務
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ100%	設立年月日	大正14年5月9日
外部成長	物件売却情報の提供、ブリッジファンド等に関するノウハウの提供		・物件取得及び運用に関するアドバイザー ・マーケット情報の提供
内部成長	テナント候補に関する情報の提供		
財務戦略	ファイナンスに関するアドバイス、財務戦略に関するアドバイザー		
その他	本投資法人の投資口の保有、人材の確保に関する協力		



(2) SIAグループ

SIAグループの概要

新スポンサーは、完全子会社であるSIAを通じて、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有するとともに、SRMの発行済株式の全てを保有しています。SIAは、SIAグループの子会社の経営管理を行う他、独自の工事実績データベースを活用したファシリティ・マネジメント機能を有しており、また、SRMは投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用（注）を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務の提供等、SIAグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用等を行っており、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドの運用実績を有します。SIAグループは、平成14年の創業以来、マクロ動向及び金融環境の分析に基づく運用戦略立案力並

びに多様なチャネルを活用したソーシング力を発揮し、これまで、外部環境及び投資家のリスク・リターン基準に合致した運用戦略を提供してきました。

本投資法人及び本資産運用会社は、SIAグループの運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事实績データベースなどの経営資源等を活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、本投資法人の投資主価値の向上を目指します。

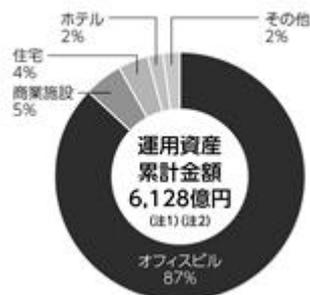
(注) SIAグループにおける不動産私募ファンドの組成・運用業務には、投資家のニーズにあった物件のソーシング、有利な条件でローンを提供するレンダーの招聘、社債発行等によるデット・ファイナンス、監督官庁や行政機関等との調整、特定目的会社を含むSPCの設立、税務法務アドバイザーとの調整等が含まれます。

SIAグループの実績

(ア) SIAグループの資産・マネジメント及びファンド・マネジメント

SIAグループは、不動産私募ファンドの組成・運用を通じた資産・マネジメント業務を行っており、物件取得アレンジ業務も多数手がけています。

<SIAグループにおけるファンドの組成・運用実績（累計）>



(注1) SIAグループ（旧）株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。）における、平成14年の創業以来平成28年5月末日までにおけるSIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、平成28年5月末日時点の取得価格の累計金額より算出しています。

(注2) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

(イ) SIAグループのファシリティ・マネジメント実績

SIAグループは、総合建設会社・設計事務所出身者をはじめとする専門的な知識を有するメンバーと1万件にのぼる独自の工事実績データベースを有しており、これらのファシリティ・マネジメントに係る専門的なノウハウ及び資源を活用し、リニューアルやコストダウン等、不動産運用において技術面から不動産の価値向上に資する施策を立案、実行しています。

<SIAグループにおけるファシリティ・マネジメントの実績>



新スポンサーがスポンサーとなった後においても、これらの実績を有するSIAグループのノウハウを活用することで、物件競争力の維持・収益性の向上を行うことができると考えています。

SIAグループからのサポートの概要

(ア) SRMによるサポート体制

SRMの運用物件の売却及びSIAグループが把握する物件売却情報に基づく取得機会を活用し、本投資法人の資産規模の拡大を図るべく、本資産運用会社はSRMとの間でスポンサー・サポート契約を締結しています。以下は、SRMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

() 不動産等の売却情報提供

SRMが、第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に(第三者に先立ち)本資産運用会社に提供されます。ここでやむを得ない場合とは、(a) SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等若しくはSRMが不動産等の取得判断権限の全部の委託を受けている資産保有ビークルが売主に対して守秘義務を負っているとき、(b) 売却先若しくはその範囲を限定されたとき、(c) 本資産運用会社に通知することが売主との約束若しくはSRMに当該不動産等が売却されるとの情報を提供した第三者との約束に反し又は売主若しくは当該第三者に対する背信的行為にあたる時、又は(d) 売主より売却先の指定と共に売却の依頼を受けたとき、その他やむを得ない事情のあるときをいいます。

また、SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく本資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。ここでやむを得ない場合とは、(a) SPC等が第三者と共有する不動産等、(b) SPC等が第三者を共同発注者として建物を建築する不動産等、(c) SPC等が当該不動産を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している不動産等、(d) SPC等が開発を目的として保有する不動産等のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している不動産等、(e) SPC等の実質的な意思決定権限者による売却先の指定・制限等に関する意向があった不動産等、その他やむを得ない事情がある場合をいいます。

() アドバイザリー業務

SRMは、本資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理に係る補助業務等
- ・その他上記に関連する業務

() ウェアハウジング機能

本投資法人が、本資産運用会社を通じて、SRMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にSRMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、SRMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

() 物件取得アレンジメント業務

SRMは、SRMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、本資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

() 情報交換

SRMは、本資産運用会社に対し、不動産等の売買・開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

(イ) SIAによるファシリティ・マネジメントに関するノウハウの提供

SIAは、1万件を超える独自の工事实績データを活用したファシリティ・マネジメント(中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事实績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応等)に関するノウハウを有しており、技術面から資産価値を最大化する施策を立案します。本資産運用会社は、かかるノウハウの提供を受けるべく、SIAとの間でファシリティ・マネジメントに関する業務委託契約を締結し、以下に掲げる業務の提供を受けています。

() 指図権の行使、指示等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理(建物の修繕、資金的支出及び緊急事態の対応等を含みます。)に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する本資産運用会社への助言業務又は補助業務

() 修繕工事等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に関する修繕工事及び資金的支出工事(以下「修繕工事等」といいます。)の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、並びにプロパティ・マネージャーによる修繕工事等の代行発注又は対象不動産の所有者(信託受託者を含みます。)による修繕工事等の発注に関する本資産運用会社の承認に対する助言業務

() 工事計画の策定に関する業務

修繕工事等に関する本資産運用会社の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務

() デュー・ディリジェンスに関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務

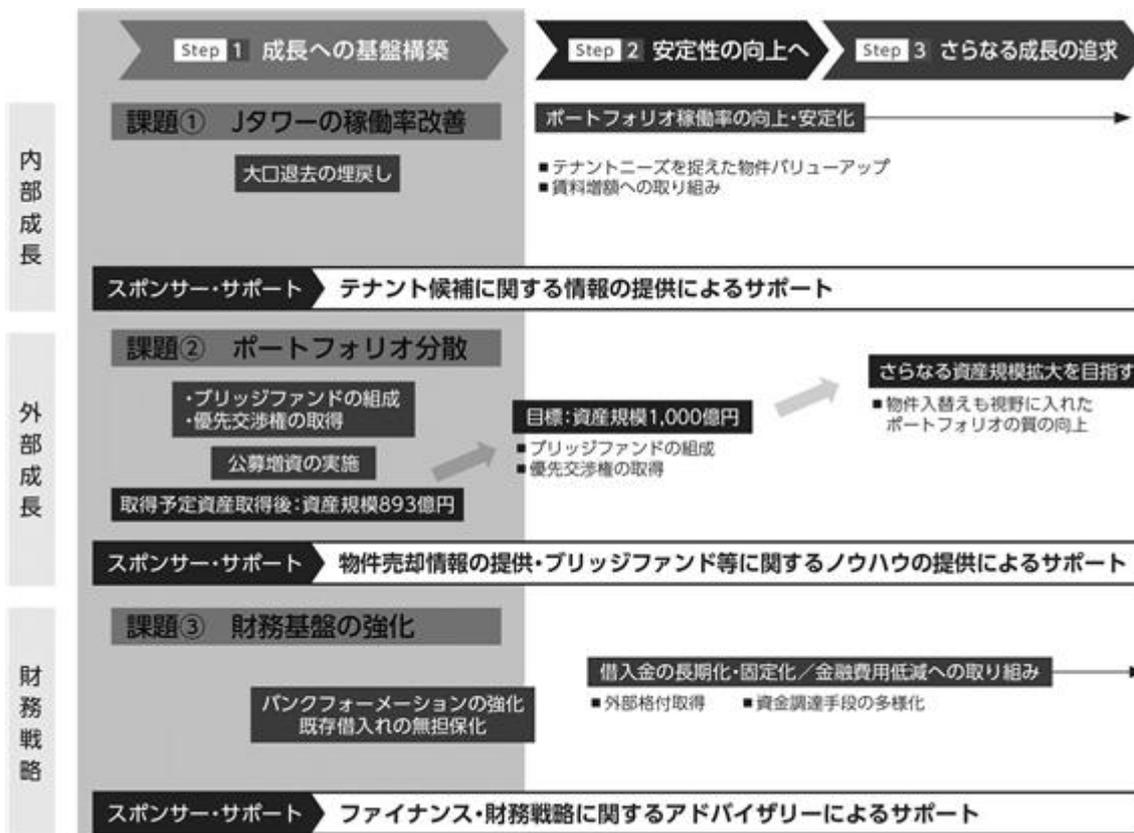
() その他上記に付随関連する業務

8 今後のアクションプラン

本投資法人は、引き続き、さらなる成長を志向し、新スポンサー及びSIAグループから、テナント候補に関する情報の提供等のサポートを受けながら、テナントニーズを捉えた物件のバリューアップを行うとともに、賃料増額にも取り組み、ポートフォリオ稼働率の向上及び安定化を目指します。

また、本投資法人は、新スポンサー及びSIAグループから、物件売却情報の提供、ブリッジファンドに関するノウハウの提供等のサポートを受けながら、ブリッジファンドの組成、優先交渉権の取得等を通じ、資産規模1,000億円を目指します。また、さらなる資産規模の拡大を目指すとともに、物件入替えも視野に入れたポートフォリオの質の向上も図っていくことを目指しています。

さらに、新スポンサーからファイナンス・財務戦略に関するアドバイザーによるサポートを受けつつ、外部格付取得や資金調達手段の多様化等も検討し、借入金の長期化及び固定化並びに金融費用低減に向けた取組みを行う予定です。



(注) アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。また現時点での計画であり、今後随時変更する可能性があります。

9 取得予定資産

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本書に基づく本投資口の一般募集及び本借入れにより調達する資金によって、以下に記載の不動産に係る不動産信託受益権を取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の取得に関し、各取得予定資産について信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）を、各取得予定資産の売主との間で締結しています（注）。

（注）取得予定資産のうちグラスシティ元代々木及び名古屋伏見スクエアビルに係る売買契約の各売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、それぞれ本資産運用会社の親会社の子会社であるSRM又は本資産運用会社の親会社であるスポンサーにアセット・マネジメント業務を委託していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、売買契約の締結に当たり、本投資法人及び本資産運用会社において、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続を経ていきます。

取得予定資産の概要は、下表に記載のとおりです。取得予定資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち東京経済圏に所在する取得予定資産については「OT」、オフィスビルのうち地方政令指定都市等に所在する取得予定資産については「OO」の符号を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地 (注1)	構造・階数 (注2)	竣工年月 (注3)	所有形態 (注4)		鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得予定価格 (百万円) (注6)	取得先
						土地	建物			
OT-14	グラスシティ元代々木	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	平成4年 4月	所有権	区分所有権 (注7)	7,730	7,500	合同会社SIAブリッジ1号
OT-15	御徒町CYビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	昭和61年 5月	所有権	所有権	2,780	2,700	非開示 (注8)
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	昭和62年 11月	所有権	所有権	4,910	4,812	合同会社名古屋伏見プロジェクト
合計（3物件）								15,420	15,012	

（注1）「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注2）「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「構造」については、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」については、「B」は地下階、「F」は地上階を、それぞれ意味します。

（注3）「竣工年月」欄には、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注4）「所有形態」欄には、取得予定資産それぞれに関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注5）「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び平成14年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、平成28年7月1日時点における評価物件の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（注6）「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注7）建物の所有形態は区分所有ですが、本投資法人は建物に係る全ての区分所有権を取得する予定です。

（注8）取得先から開示することについて同意を得られていないため、開示していません。なお、取得先は、投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

取得予定資産のアセットタイプ、賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、稼働率、年間賃料収入及び敷金・保証金は、以下のとおりです。なお、表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成28年6月末日時点を基準としています。

物件番号	物件名称	アセットタイプ	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)
OT-14	グラスシティ元代々木	オフィスビル	7,643.63	7,643.63	11	100.0	412,453	272,804
OT-15	御徒町CYビル(注7)	オフィスビル	2,936.43	2,879.33	13	98.1	160,881	134,426
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	8,425.47	8,170.83	46	97.0	292,988	228,258
合計(3物件)			19,005.53	18,693.79	70	98.4 (注8)	866,323	635,489

(注1)「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(注2)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(注3)「テナント総数」欄には、1テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注4)「稼働率」欄には、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、小数第2位を四捨五入しています。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(注5)「年間賃料収入」欄には、各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。)の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。平成28年6月末日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。また、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(注6)「敷金・保証金」欄には、現所有者から提供を受けた各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている各テナント(又は各エンドテナント)の敷金・保証金等(駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。)の同日時点における残額(返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額)を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。

(注7)御徒町CYビルについては、平成28年7月1日付でエンドテナント1社(賃貸面積:57.10㎡)への賃貸が開始しており、また、平成28年7月22日付でエンドテナント1社(賃貸面積:346.68㎡)が退去しています。これらにより、本物件の稼働率は本書の日付現在、88.2%となっています。

(注8)稼働率の合計は、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おり、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は以下のとおりです。なお、表中の各記載は、別段の記載がない限り、平成28年6月末日時点のものを記載しています。

「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- b. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。
- c. 「土地」欄に関する説明
 - () 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「(住居表示)」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、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。
 - () 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
 - () 「用途地域」欄には、都市計画法第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。
 - () 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値(上限値)を記載しています。
 - () 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- d. 「建物」欄に関する説明
 - () 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - () 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
 - () 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - () 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - () 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。なお、御徒町CYビルは、取得後にPM会社の変更を予定しているため、変更後のPM会社を記載しています。

「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みません。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている賃貸面積をもとに記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

- c. 「稼働率」欄には、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、小数第2位を四捨五入しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- d. 「テナント総数」欄には、1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- e. 「月額賃料(共益費込)」欄には、各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料及び消費税等相当額を含みません。)の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。また、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。なお、平成28年6月末日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。
- f. 「敷金・保証金」欄には、現所有者から提供を受けた各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている各テナント(又は各エンドテナント)の敷金・保証金等(駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。)の同日時点における残額(返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額)を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。

「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄は、原則として、取得予定資産に係る鑑定機関の鑑定評価書の記載等及び本資産運用会社の分析に基づき記載しています。
- b. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成17年公正取引委員会告示第23号)に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 「鑑定評価書の概要」欄には、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに記載しています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- a. 「建物状況調査報告書の概要」欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社が取得予定資産に関して作成した建物状況調査報告書をもとに記載しています。
- b. 建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。
- c. 本投資法人は、SOMPOリスケアマネジメント株式会社に取得予定資産の個別PMLの算定とポートフォリオPML算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。
- d. 建物状況調査及びPMLの算定を行った東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、デロイトトーマツPRS株式会社及びSOMPOリスケアマネジメント株式会社それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- e. 「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新または是正に要する推定費用を記載しています。
- f. 「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び短期修繕更新費用を除いた金額を記載しています。
- g. 「PML値」欄には、SOMPOリスケアマネジメント株式会社が作成した平成28年6月付及び平成28年7月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。PML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、本欄においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率(損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセントイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%(超える可能性は10%)である」ということになります。)に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、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。

O T - 14 グラスシティ元代々木

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	
			平成28年9月7日（注1）	
			取得予定価格	
			7,500,000,000円	
土地	所在地	東京都渋谷区元代々木町30番1	建物	
	（住居表示）	東京都渋谷区元代々木町30番13号		構造・階数
	面積	1,704.65㎡		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	用途地域	第1種住居地域、準住居地域		地下2階付8階建
	建築時期			平成4年4月
	延床面積			10,695.54㎡
	建蔽率/容積率	60%/393%	用途	
	所有形態	所有権	事務所、倉庫	
			所有形態	
			区分所有権（注2）	
PM会社	株式会社第一ビルディング			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	7,643.63㎡	テナント総数	11件	
賃貸面積	7,643.63㎡	月額賃料（共益費込）	34,371千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	272,804千円	

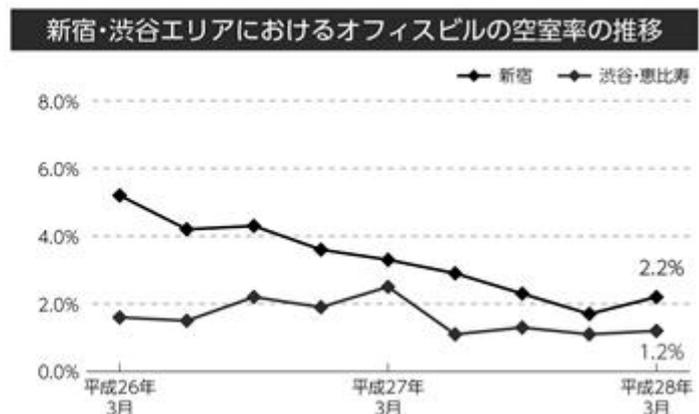
（注1）「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

（注2）建物の所有形態は区分所有ですが、本投資法人は建物に係る全ての区分所有権を取得する予定です。

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 建物完成後における都市計画道路の事業施行により敷地の一部が用地買収されたため、本物件建物の建蔽率及び容積率は、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています。但し、建物完成後の用地買収に伴うものであるため、是正の対象となることはないかと判断しています。

< 取得ハイライト >

物件特性
<p>< 新宿・渋谷からのアクセスが良好な好立地物件 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 小田急線「代々木八幡」駅及び東京メトロ千代田線「代々木公園」駅より徒歩約3分、山手通り沿いに位置するオフィスビル。甲州街道や平成27年3月に山手トンネルが開通した首都高環状線へのアクセスも良い、交通利便性に優れた立地 オフィス需要の旺盛な新宿エリア、渋谷エリアに近接した渋谷区アドレスのオフィスビル。1フロア当たり150坪～300坪超の多様なフロアプレート（専有面積）を有し、大規模な賃貸ニーズにも対応できる希少性の高い物件 新宿、渋谷エリアは空室率が低い水準で推移しており、本物件の所在するエリアへのオフィス賃貸需要の顕在化が期待できる 本物件はエントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる



（出所）シーピーアールイー株式会社の公表データを基に本資産運用会社で作成

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	7,730,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,730,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	7,760,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	472,050,000	
可能総収益	496,522,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	24,472,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	107,671,000	
維持管理費	23,000,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	38,600,000	過年度の実績額に基づき貸室部分の稼働率を考慮の上査定
修繕費	8,892,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定
PMフィー	3,389,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,521,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	30,730,000	平成28年度の実額に基づいて計上
損害保険料	539,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	特段の費用はない
運営純収益	364,379,000	
一時金の運用益	5,682,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	20,960,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定
純収益	349,101,000	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	7,690,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	7,550,000,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値 (%)
平成28年6月13日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	150	29,640	7.70

O T - 15 御徒町CYビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	
			平成28年9月7日（注1）	
			取得予定価格	
			2,700,000,000円	
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目76番1、76番3、77番1	建物	
	（住居表示）	東京都台東区上野五丁目15番14号		
	面積	517.80㎡		構造・階数
	用途地域	商業地域		鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率/容積率	80%/800%		地下1階付9階建
	所有形態	所有権		建築時期
			延床面積	4,369.49㎡
			用途	事務所、駐車場
			所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,936.43㎡	テナント総数	13件	
賃貸面積	2,879.33㎡（注2）	月額賃料（共益費込）	13,406千円	
稼働率	98.1%（注2）	敷金・保証金	134,426千円	

（注1）「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

（注2）平成28年7月1日付でエンドテナント1社（賃貸面積：57.10㎡）への賃貸が開始しており、また、平成28年7月22日付でエンドテナント1社（賃貸面積：346.68㎡）が退去しています。これらにより、本物件の稼働率は本書の日付現在、88.2%となっています。

特記事項

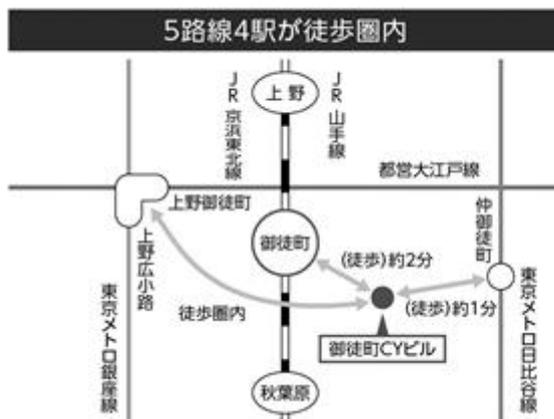
・該当事項はありません。

< 取得ハイライト >

物件特性

< 複数路線が利用可能な高い交通利便性 >

- ・東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩約1分、JR線「御徒町」駅徒歩約2分。昭和通りに面する好立地オフィスビル
- ・商業集積地である上野と秋葉原の間に位置し、JR山手線、JR京浜東北線のほか複数路線が利用可能であるなど交通利便性が高い一方、賃料価格帯が比較的手頃なエリア
- ・周辺には取得済資産である「CP10ビル」を保有しており、周辺のオフィスマーケットについて精通しているエリア
- ・近隣には基準階面積数十坪程度の小規模オフィスビルが多いなか、本物件は分割賃し可能な100坪規模のフロアプレート（専有面積）を備え、また、平成28年6月には1階エントランス・エレベーターホールのリニューアル工事を実施済であるなど、競争力を有する物件



鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,780,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,780,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,810,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	185,400,000	
可能総収益	194,948,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	9,548,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	52,003,000	
維持管理費	13,080,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	15,900,000	過年度の実績額に基づき貸室部分の稼働率を考慮の上査定
修繕費	4,333,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定
PMフィー	2,694,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,122,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	13,437,000	平成28年度の実額に基づいて計上
損害保険料	177,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,260,000	道路占用料を計上
運営純収益	133,397,000	
一時金の運用益	3,108,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	10,210,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定
純収益	126,295,000	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,740,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	2,330,000,000	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値 (%)
平成28年6月21日	デロイトトーマツPRS株式会社	0	14,399	6.04

〇〇-5 名古屋伏見スクエアビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	
			平成28年9月7日（注）	
			取得予定価格	
			4,812,000,000円	
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目1311番、1312番、1313番1、1313番2、1313番3、1313番4	建物	
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号		構造・階数
	面積	1,503.97㎡		鉄骨鉄筋コンクリート造
	用途地域	商業地域		地下2階付13階建
	建蔽率/容積率	80%/800%		建築時期
	所有形態	所有権		昭和62年11月
		延床面積	12,995.90㎡	
		用途	事務所、店舗	
		所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	8,425.47㎡	テナント総数	46件	
賃貸面積	8,170.83㎡	月額賃料（共益費込）	24,415千円	
稼働率	97.0%	敷金・保証金	228,258千円	

（注）「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

特記事項

・該当事項はありません。

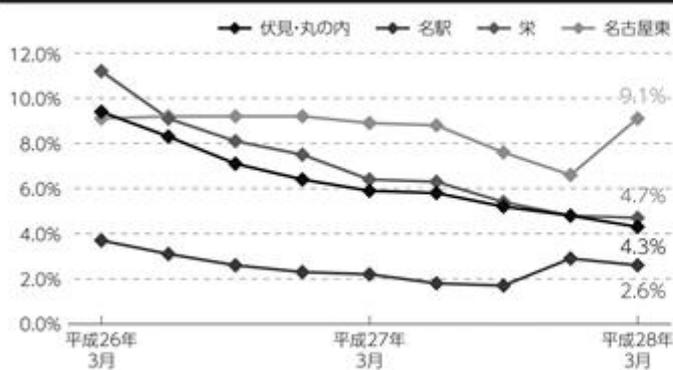
< 取得ハイライト >

物件特性

< 名古屋のオフィス街として中核をなす伏見エリアに所在 >

- ・名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩約4分、錦通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル。名古屋からも徒歩圏内であり、高い交通利便性を有する
- ・伏見・丸の内エリアは、近年、名古屋中心部において名駅エリアに次いで低い空室率で推移しており、事業所の集積を背景として堅調なオフィス賃貸需要がある
- ・本物件の近隣に取得済資産である「ストークビル名古屋」を保有しており、周辺のオフィスマーケットについて精通しているエリア
- ・92台分の駐車場や貸室を柔軟に分割できる特性を有し、かつ、貸会議室及びリフレッシュスペース等競争力のある設備を備えていることから、オフィス需要の旺盛な伏見エリアにおいて安定的なテナント需要が期待できる物件

名古屋エリアにおけるオフィスビルの空室率の推移



（出所）シーピーアールイー株式会社の公表データを基に本資産運用会社が作成

本物件周辺エリアの事業所数



（出所）独立行政法人統計センターが提供する「地図で見る統計（統計GIS）」を用いて、「平成24年経済センサス-活動調査」において公表されている事業所数を基に本資産運用会社が作成しており、事業所数の多寡に応じて5段階に分け、500メートル四方の形式で地図上に表示しています。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,910,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,910,000,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算
直接還元法による価格	5,080,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	379,268,103	
可能総収益	400,903,445	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	21,635,342	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	113,873,014	
維持管理費	26,400,000	予定建物管理業務の見積額に基づき計上
水道光熱費	33,178,068	類似不動産の費用水準、過年度実績額に基づき、稼働率を考慮の上計上
修繕費	11,454,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額に基づき計上
PMフィー	5,389,898	予定建物管理業務の契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	2,994,388	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定
公租公課	32,200,700	平成28年度の実額に基づき計上
損害保険料	747,866	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	1,508,094	過年度実績に基づき、町内会費その他予備費を査定し計上
運営純収益	265,395,089	
一時金の運用益	5,641,016	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	27,096,606	エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額に基づき計上
純収益	243,939,499	
還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,830,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	4,790,000,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を反映した収益価格がより説得力ある価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定。
----------------------------	--

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値 (%)
平成28年6月10日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11,000	38,168	6.20

10 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

(1) ポートフォリオの概要

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権)の概要は、以下のとおりです。資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち東京経済圏に所在する保有資産については「OT」、オフィスビルのうち地方政令指定都市等に所在する保有資産については「OO」、商業施設については「R」の符号を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	担保 設定	
OT-1	Jタワー	東京都府中市日鋼町1番地1	不動産 信託受益権	34,165.51	28,216.41 (注7)	82.6 (注7)	25,200	24,394	27.3	有 (注8)
OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,262.44	5,262.44	100.0	8,100	7,350	8.2	有 (注8)
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産 信託受益権	5,633.29	5,633.29	100.0	3,760	3,264	3.7	有 (注8)
OT-4	CP10ビル	東京都台東区上野五丁目8番5号	不動産 信託受益権	3,506.66	3,506.66	100.0	3,190	3,229	3.6	有 (注8)
OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産 信託受益権	4,480.98	4,480.98	100.0	3,570	3,110	3.5	有 (注8)
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目31番14号	不動産 信託受益権	2,957.42	2,957.42	100.0	2,910	2,751	3.1	有 (注8)
OT-7	宮地ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産 信託受益権	3,116.49	3,116.49	100.0	3,060	2,880	3.2	有 (注8)
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産 信託受益権	3,724.17	3,724.17	100.0	2,570	2,395	2.7	有 (注8)
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目2番13号	不動産 信託受益権	6,390.33	5,984.17	93.6	1,974	2,165	2.4	有 (注8)
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目2番10号	不動産 信託受益権	5,476.73	4,634.69	84.6	2,110	2,292	2.6	有 (注8)
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目2番7号	不動産 信託受益権	3,673.61	3,673.61	100.0	2,130	2,020	2.3	有 (注8)
OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号	不動産 信託受益権	3,849.10	3,507.40	91.1	1,310	1,240	1.4	有 (注8)
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産 信託受益権	2,750.70	2,582.36	93.9	810	730	0.8	有 (注8)
OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産 信託受益権	7,643.63	7,643.63	100.0	7,730	7,500	8.4	無
OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産 信託受益権	2,936.43	2,879.33 (注9)	98.1 (注9)	2,780	2,700	3.0	無
OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産 信託受益権	9,399.87	9,399.87	100.0	4,880	4,612	5.2	有 (注8)
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町298番地3	不動産 信託受益権	8,890.42	8,890.42	100.0	3,400	3,700	4.1	有 (注8)
OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	不動産 信託受益権	5,801.80	5,801.80	100.0	2,640	2,381	2.7	有 (注8)
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号	不動産 信託受益権	3,752.96	3,752.96	100.0	1,280	1,152	1.3	有 (注8)
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号	不動産 信託受益権	8,425.47	8,170.83	97.0	4,910	4,812	5.4	無
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	不動産 信託受益権	8,409.23	8,409.23	100.0	4,410	4,250	4.8	有 (注8)
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番地	不動産 信託受益権	8,725.90	8,725.90	100.0	592	432	0.5	有 (注8)
合計				148,973.14	140,954.06	94.6 (注10)	93,316	89,359	100.0	-

(注1)「賃貸可能面積」欄には、取得済資産及び取得予定資産に係る建物のうち平成28年6月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。

(注2)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成28年6月末日時点において有効な各テナント(取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。

- (注3)「稼働率」欄には、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、小数第2位を四捨五入しています。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。
- (注4)各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「鑑定評価額」欄には、取得済資産については、平成28年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額、取得予定資産については、平成28年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
- (注5)「取得(予定)価格」欄には、取得済資産については取得済資産に係る不動産又は不動産信託受益権売買契約に、取得予定資産については取得予定資産に係る売買契約にそれぞれ記載された売買代金(消費税等相当額を含みません。)に記載しています。
- (注6)「投資比率」欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対する各取得済資産又は取得(予定)資産の取得予定価格の割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注7)Jタワーについては、テナントの1社から平成28年5月27日に平成28年12月31日付で賃貸借契約(賃貸面積:3,854.70㎡)を解約する旨の解約通知書を受領していますが、平成28年6月28日付で平成28年10月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(賃貸面積:2,010.70㎡)が、また、平成28年6月30日付で平成29年1月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(賃貸面積:7,709.40㎡)が、それぞれ締結されています。本書の日付以後の新規の賃貸借契約の締結並びに契約期間の満了及び新たな解約申入れ等による期間中の退去が生じないことを前提として、平成29年1月1日時点におけるJタワーの稼働率は、99.1%となることを想定しています。なお、かかる稼働率の想定は、本書の日付時点における見込みであり、実際の稼働率と異なる可能性があります。
- (注8)株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団からの借入債務を担保するため、信託受益権には根質権を、不動産には根抵当権をそれぞれ設定するとともに、各物件に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。なお、かかる担保権に関し、本投資法人は、当該協調融資団との間で、一定の条件の下、平成28年9月に解除することにつき合意しました。
- (注9)平成28年7月1日付でエンドテナント1社(賃貸面積:57.10㎡)への賃貸が開始しており、また、平成28年7月22日付でエンドテナント1社(賃貸面積:346.68㎡)が退去しています。これらにより、本物件の稼働率は本書の日付現在、88.2%となっています。
- (注10)稼働率の合計は、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おり、小数第2位を四捨五入しています。

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は、以下のとおりです。

不動産等の名称		テナント総数 (件) (注1)	年間賃料収入 (百万円) (注2)	対総年間賃料比率 (%) (注3)	PML値 (%) (注4)
O T - 1	Jタワー	30	1,236	21.5	2.80
O T - 2	SIA神田スクエア	30	392	6.8	6.06
O T - 3	立川錦町ビル	21	261	4.5	4.51
O T - 4	CP10ビル	7	176	3.1	3.51
O T - 5	横浜APビル	10	226	3.9	10.17
O T - 6	湯島ファースト ジェネシスビル	7	161	2.8	7.00
O T - 7	宮地ビル	8	203	3.5	3.04
O T - 8	36山京ビル	3	144	2.5	8.85
O T - 9	南品川JNビル	17	214	3.7	5.57
O T - 10	南品川INビル	17	156	2.7	5.50
O T - 11	南品川Jビル	10	179	3.1	3.70
O T - 12	MY厚木ビル	19	107	1.9	7.69
O T - 13	八王子SIAビル	13	75	1.3	4.53
O T - 14	グラスシティ 元代々木	11	412	7.2	7.70
O T - 15	御徒町CYビル	13	160	2.8	6.04
O O - 1	セントラル新大阪 ビル	26	336	5.8	12.72
O O - 2	カラスマプラザ21	12	330	5.8	5.18
O O - 3	ストークビル 名古屋	5	203	3.5	13.58
O O - 4	MY熊本ビル	19	125	2.2	5.08
O O - 5	名古屋伏見スクエア ビル	46	292	5.1	6.20
R - 1	fab南大沢	14	非開示 (注5)	非開示 (注5)	3.03
R - 2	新潟東堀通駐車場 ビル	1	非開示 (注5)	非開示 (注5)	6.08
合計		339	5,746	100.0	2.59

(注1) 「テナント総数」欄には、平成28年6月末日現在におけるテナント総数を、1テナントが各取得済資産又は取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該取得済資産又は取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産又は取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。

(注2) 「年間賃料収入」欄には、平成28年6月末日時点において有効な各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。平成28年6月末日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。

(注3) 「対総年間賃料比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「PML値」欄には、取得済資産については、SOMPOリスクアマネジメント株式会社（旧・損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社。以下「評価会社」といいます。）が作成した平成26年10月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています（なお、評価会社における地震リスク分析の評価手法が更新されたことに伴い、平成26年10月に更新後のPML値の報告を受けましたので、更新後のPML値を記載しています。）。また、取得予定資産及び取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体については、評価会社が作成した平成28年6月付及び平成28年7月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。これらの記載は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）とは、本表においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率（損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%（超える可能性は10%）である」ということになります。）に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、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5) 本物件の「年間賃料」及び「対総年間賃料比率」については、賃料を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。但し、合計欄はやむを得ない事情により開示していない数値も含めて記載しています。

(2) 主要な不動産物件に関する情報

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産のうち、当該資産に係る総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めることが見込まれる不動産等は、以下のとおりです。

< 物件名称 : Jタワー >

テナント総数 (件)(注1)		30
年間賃料収入 (百万円)(注2)		1,236
賃貸面積 (㎡)(注3)		28,216.41
賃貸可能面積 (㎡)(注4)		34,165.51
直近5計算期間の稼働率の推移 (%) (注5)	平成26年2月28日	76.0
	平成26年8月31日	77.7
	平成27年2月28日	76.4
	平成27年8月31日	94.7
	平成28年2月29日	96.7

(注1) 「テナント総数」欄には、平成28年6月末日現在におけるテナント総数を、1テナントが本物件において複数の貸室を賃借している場合には、これを1テナントと数え、記載しています。

(注2) 「年間賃料収入」欄には、平成28年6月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。)の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。平成28年6月末日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成28年6月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

(注4) 「賃貸可能面積」欄には、建物のうち平成28年6月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。

(注5) 「直近5計算期間の稼働率の推移」欄には、各時点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おり、小数第2位を四捨五入しています。

(3) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	入居物件名称	賃貸面積(㎡) (注1)	総賃貸面積に 占める割合(%) (注2)
TOHOシネマズ株式会社	fab南大沢	5,725.14	4.1
アメリカン・ファミリー・ライフ・ア シュアランス・カンパニー・オブ・コ ロンバス	Jタワー	5,396.58	3.8
東京都サービス株式会社	Jタワー	4,303.01	3.1
日本無線株式会社(注3)	Jタワー	3,854.70	2.7
株式会社アグレックス(注4)	Jタワー	3,522.82	2.5
中日本建設コンサルタント株式会社	ストークビル名古屋	3,033.12	2.2
株式会社テイ・デイ・エス	36山京ビル	2,324.29	1.6
全国労働者共済生活協同組合連合会	Jタワー	2,312.82	1.6
オリジナル設計株式会社	グラスシティ元代々木	1,954.77	1.4
山崎製パン株式会社	Jタワー	1,746.59	1.2
合計		34,173.84	24.2

(注1)「賃貸面積」欄には、平成28年6月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しています。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成28年6月末日時点の情報をもとに記載しています。

(注2)「総賃貸面積に占める割合」欄には、全ての取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3)本投資法人は、日本無線株式会社から、平成28年5月27日に平成28年12月31日付で賃貸借契約(賃貸面積:3,854.70㎡)を解約する旨の解約通知書を受領しています。

(注4)本投資法人は、株式会社アグレックスから、平成28年7月31日付で賃貸借契約の一部(賃貸面積:207.88㎡)を解約する旨の解約通知書を受領しています。

(注5)表中記載のほか、Jタワーに関して、平成28年6月28日付で平成28年10月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(賃貸面積:2,010.70㎡)が、また、平成28年6月30日付で平成29年1月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(賃貸面積:7,709.40㎡)が、それぞれ締結されています。なお、いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため、テナント名は開示していません。

(4) ポートフォリオの分散

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産の地域別及びアセットタイプ別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。

地域別分散

地域	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
東京経済圏	16	72,270	80.9
地方政令指定都市等	6	17,089	19.1
合計	22	89,359	100.0

アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
オフィスビル	20	84,677	94.8
商業施設	2	4,682	5.2
合計	22	89,359	100.0

(注) 東京経済圏若しくは地方政令指定都市等に所在する物件又はオフィスビル若しくは商業施設に該当する物件の取得(予定)価格が、取得(予定)価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

11 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下において、本投資口への投資に関する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。また、今後本投資法人が投資法人債(以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。)を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人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。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら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。なお、以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託にかかる信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 投資口の商品性に関するリスク
- (イ) 換金性・流動性に関するリスク
- (ウ) 市場価格変動に関するリスク
- (エ) 金銭の分配に関するリスク
- (オ) 投資口の希薄化に関するリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

- (ア) 投資法人の組織運営に関するリスク
- (イ) 投資法人の制度に関するリスク
- (ウ) スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

投資法人の運用資産及び取得予定資産：「原資産」である不動産特有のリスク

- (ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ウ) 不動産管理会社に関するリスク
- (エ) 費用に関するリスク
- (オ) 専門家報告書等に関するリスク
- (カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- (キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク

- (ク) 建築基準法等の規制に関するリスク
- (ケ) 共有物件に関するリスク
- (コ) 区分所有建物に関するリスク
- (サ) 借地権等に関するリスク
- (シ) 底地物件に関するリスク
- (ス) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (セ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク
- (タ) マスターリースに関するリスク
- (チ) 将来における法令等の改正に関するリスク
- (ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- (テ) 売手の倒産等の影響に関するリスク
- (ト) 開発物件に関するリスク
- (ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ニ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

投資法人の運用資産及び取得予定資産：信託の受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

税制に関するリスク

- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 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
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (ア) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (イ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ウ) 減損会計の適用に関するリスク
- (エ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

リスクに対する管理体制

- (ア) 投資法人について
- (イ) 資産運用会社について

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、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か否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、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、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

(イ) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するには、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合を除き、上場する金融商品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が、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ウ) 市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等資産を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、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、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、市場での本投資口の需給バランスに影響が生じ、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

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

（エ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

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、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

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. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して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、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出る可能性があります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにも

かわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件(後記「 税制に関するリスク/(ア)導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。)を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れの他、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による場合があります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、投資法人債を含む借入金残高の割合)の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。))及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に

かかる業務の委託をしなければならない」こと(投信法第198条第1項)となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社はその資産の保管にかかる業務を委託しなければならない」こと(投信法第208条第1項)、並びにその資産の運用及び保管にかかる業務以外の業務にかかる事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管にかかる業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要なとされる人的・財産的基盤が損なわれた場合には業務遂行が適切に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要と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業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがある他、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社はその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

() 資産運用会社の運用能力に関するリスク

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が、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、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、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は平成25年6月25日に設立されたものであり、また、本資産運用会社による本投資法人についての資産運用業務は平成25年7月より開始されたものであって、運用開始から現在までの期間は短期間に過ぎません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、スポンサーであるみずほ信託銀行とSIAグループの運用実績や本投資法人の資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

() 資産運用会社の行為に関するリスク

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、さらに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、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。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、本投資法人の投資対象である不動産等の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行う可能性もあります。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。

() 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である「資産運用ガイドライン」において、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま「資産運用ガイドライン」が変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、「資産運用ガイドライン」に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

c. インサイダー取引規制に関するリスク

平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等の改正法が成立し、平成26年4月1日から施行されています。これにより、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となりました。

当該改正法においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者(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)の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されました。本投資法人及び本資産運用会社は、改

正法の施行前から自発的に社内規程を設け、内部者がインサイダー取引を行うことを制限していましたが、本投資法人及び本資産運用会社は、改正法の施行を踏まえそれぞれ社内規程を改訂しています。しかしながら、改正法の解釈・運用が定着していないことから本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ウ) スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、本書の日付現在、前記「7 新スポンサー及びSIAグループの概要 / (1) 新スポンサー / 新スポンサーからのサポートの概要」に記載のとおり、新スポンサーとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、新スポンサーから、不動産等の売却情報の提供、ブリッジファンド等に関するノウハウ提供、テナント情報の提供、物件取得及び運用に関するアドバイザー業務の提供、ファイナンスや財務戦略に関するアドバイスの提供並びに不動産の売買・賃貸や金融マーケットに関する情報提供を受けること、新スポンサーが子会社を通じた本投資法人の投資口保有に努めること(セიმポート出資)、本資産運用会社の人材確保に協力することについて合意しています。また、本資産運用会社は、本書の日付現在、前記「7 新スポンサー及びSIAグループの概要 / (2) SIAグループ / SIAグループからのサポートの概要 / (ア) SRMによるサポート体制」に記載のとおり、SRMとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、SRMから、不動産等の売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、デュー・ディリジェンス及び取得プロセスにおける調整等の物件取得アレンジ、不動産等の売買・開発や賃貸のマーケットに関する情報提供、並びに不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等のアドバイザー業務の提供を受けることに合意しています。さらに、本資産運用会社は、本書の日付現在、「7 新スポンサー及びSIAグループの概要 / (2) SIAグループ / SIAグループからのサポートの概要 / (イ) SIAによるファシリティ・マネジメントに関するノウハウの提供」に記載のとおり、SIAとの間でファシリティ・マネジメント業務に関する業務委託契約に基づき、SIAから、不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の行使、指示等に関する業務、修繕工事及び資本的支出工事の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、修繕工事等の発注や修繕工事等の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務等の提供を受けることに合意しています。

しかしながら、各スポンサー・サポート契約は、新スポンサー及びSRMに本投資法人に対する不動産の売却義務を課すものではありません。また、新スポンサー、SRM及びSIAが上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、これらの契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由により新スポンサー、SRM又はSIAによる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。さらに、本投資法人や本資産運用会社が、新スポンサー、SRM又はSIAと取引を行う場合において、新スポンサー、SRM又はSIAの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性が完全に排除されているわけではなく、その場合には本投資法人に損害が発生する可能性があります。本資産運用会社は、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が、かかるリスクを完全に排除できるとの保証はありません。

投資法人の運用資産及び取得予定資産：「原資産」である不動産特有のリスク

本投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

(ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接(又は信託を通じて間接的に)保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国における賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借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。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保の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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性がある他、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c. 賃借人による賃料減額に関するリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で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第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、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いを請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払い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割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このためある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契

約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。なお、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向がある他、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれており、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナント収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う場合には、不動産等のテナント収益等の減少が賃料総額の減少につながり、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。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上げ等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上げ等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. ポートフォリオの集中及び不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ構築方針」に記載の投資方針に従い、投資を行います。特定の物件について、ポートフォリオ全体に占める割合が高くなる可能性があります。また、本投資法人は、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京経済圏を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産のポートフォリオにおける特定の不動産の割合が高くなった場合や、運用不動産が一定の地域に偏在する場合には、特定の不動産に生じたテナントの異動その他の事象や特定の地域の不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本投資法人の投資対象はオフィスビル及び商業施設に限定されています。したがって、一定地域のオフィスビル又は商業施設における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等(工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限られません。)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得ます。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の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等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われなかった場合もありえます。そこで、本投資法人が不動産等を取得しようとする場合、かかる不動産等について自ら調査を行う他、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、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等に関する欠陥・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。

さらに、売主がSPC(特別目的会社)である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任や売買契約等の違反による責任を追究することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる本投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅建業法」といいます。)上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。本投資法人は、本資産運用会社が十分な調査を行った上で取得を行います。不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、不動産に関する権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されている可能性があります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追求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。

(ウ) 不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を

通じて同様に解除することはできませんが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

(エ) 費用に関するリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に関する費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他資本的支出、金利の上昇、税制変更等の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。

(オ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われます。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染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。

エンジニアリング・レポート等(地震リスク調査報告書等を含みます。)は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML値(PML値の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/投資基準」並びに前記「9 取得予定資産」及び「10 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照下さい。)は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。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、賠償責任保険、火災利益保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により完全には行われず、若しくは支払いが遅れる

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事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、本投資法人の保有する不動産等及び取得予定資産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書の日付現在、本投資法人は、各不動産等につき地震PML値が20%以上の場合又は当該不動産等が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合に、保険料による運用資産及び取得予定資産の収益性への影響等を考慮しつつ、付保の検討及び判断を行うこととしており、全ての不動産等に地震保険を付保する予定はありません。従って、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となっています。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

(キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有する不動産等の売却を頻繁に行うことは意図しておりません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等の売却を行うことがあります。

不動産等は、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスが行われます。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瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産等の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産等を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意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等を取得する場合には、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等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、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物や地中埋設物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生する可能性もあります。

(ク) 建築基準法等の規制に関するリスク

不動産等は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限の下では不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制の下にあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、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その他、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。さらに、大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、後日の建替等

に際し、建物の用途又は延床面積の制限が付される可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがあります。このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、修繕コストの増加要因となり、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、本投資法人の保有する不動産等の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法(昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。)(以下「土地収用法」といいます。)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。)(以下「土地区画整理法」といいます。)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、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(ケ) 共有物件に関するリスク

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(民法第251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する(民法第252条)ものとされています。したがって、特に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投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるかかる権利行使によって、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。各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができるため、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大5年であり、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続の対象になった場合には、管財人等は分割請求ができます。

共有不動産にかかる賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差押えの対象となる場合や、テナントからの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払い又は履行を行わない場合、滞納処分や差押え等により、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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、共有物が分割されると、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、投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が

設定された場合には、分割後の投資法人の不動産についても、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。

共有物については、上記のものをはじめとする制限やリスクが存在するため、取扱いや処分により多くの時間と費用を要したり、単独所有の場合と比較して譲渡価格において不利になるおそれがあります。

(コ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物については、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續履践等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利(優先交渉権等)を与える旨の管理規約等があれば、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払いを履行しない場合には、不動産等の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

また、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。但し、敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。)の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃貸借等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。これらの場合のように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人(当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。)に対して効力を生じる(区分所有法第8条、第54条)合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権(又は共有権)に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

(サ) 借地権等に関するリスク

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、投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、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、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いを要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む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、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。

（シ）底地物件に関するリスク

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あります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第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い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は投資家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、投資家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、投資家に損害を与える可能性があります。

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、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は否定できず、本投資法人が保有する運用資産及び取得予定資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用

が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関す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関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、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ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材等が使用されているか又は使用されている可能性があります。本投資法人が保有する運用資産及び取得予定資産についてかかる事態が発覚した場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、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これに関する予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

さらに、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては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。

(セ) 地球温暖化対策に関するリスク

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

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の保有する不動産等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、最終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、取得する不動産等に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の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。

(タ) マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント(マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者(転借人)を指

します。以下同じとします。)は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払いが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

(チ) 将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法(昭和23年法律第186条。その後の改正を含みます。)、各地の条例等といった不動産に関する法規制の他、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、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不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減その他地球温暖化対策等を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

(ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況を完全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当該不動産等が悪影響を受けることがあり、例えば、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等といった場合には、当該不動産等の価値が減損し、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶおそれがあります。

(テ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に売主が倒産した場合、売主への瑕疵担保責任を追及した場合であっても支払能力が不足する可能性があります。また、かかる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。また、かかる倒産手続に入らない場合であっても、当該不動産等の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。この場合、否認等により不動産等を取り戻される一方で支払った代金等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。その他、本投資法人を買主とするある売買取引を、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、当該不動産等はなおも売主(倒産手続であればその財団)に属す

ると判断されることがあります。その場合には、本投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

(ト) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合がありますが、竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

a. 開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

b. 工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

c. 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク

d. 上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあります。

(ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。

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

また、本投資法人は、新たに取得する資産を信託受益権化した上で取得することがあります。この場合、本投資法人による取得に先立ち当該不動産が信託される予定ですが、当該不動産が予定通りに信託されない可能性があります。この場合、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、又は当該取得予定の資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態取得する可能性があります、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡

しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、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、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で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借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

投資法人の運用資産及び取得予定資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

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。その後の改正を含みます。)を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。)(以下「信託法整備法」といいます。)による改正前の信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といい、信託契約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契約については、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)。

(ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(旧信託法第36条第2項)。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。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、信託受益者と信託受託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信託受託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)、その場合には同様に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。

(イ) 信託受益権の流動性に関するリスク

投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、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、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）第28条第1項、第2項）。また、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（同法第29条第1項、第2項）。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（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

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準用されます（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）、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。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有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。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、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こととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に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。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び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、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に関するリスク

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

(ア) 導管性要件に関するリスク

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（導管性要件）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、利益の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。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

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、下記に記載した要因又は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、利益の配当等を損金算入することができなくなり、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及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等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、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c．借入先要件に関するリスク

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本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(イ) 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更正処分を受け、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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、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及ぼす可能性があります。

(ウ) 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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること(規約第28条第3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、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けられると考えています。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た場合には、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(エ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の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及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(ア) 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うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等にかかる収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合にかかる不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により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。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件にかか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。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(イ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「 税制に関するリスク / (ア) 導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「 投資法人の運用資産及び取得予定資産：「原資産」である不動産特有のリスク (ト) 開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ウ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損にかか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「固定資産の減損にかかる会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の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。

今後の不動産市場の動向及び運用資産及び取得予定資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(エ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「9 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができず、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

なお、執行役員のうち1名は金融商品取引法第31条の4第1項に従い、金融庁長官に兼職の届出を行った上で、本資産運用会社の代表取締役社長が兼務しています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「資産運用計画」及び「資産管理計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を制定しています。

この「資産運用計画」、「資産管理計画」及び「資産運用ガイドライン」を遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

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家に損失が生じるおそれがあります。

12 その他

< 本投資口価格の推移 >



(出所) 東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成。

(注1) 平成25年10月9日から平成28年8月5日までの推移を記載しています。

(注2) 東証REIT指数は、平成25年10月9日の東証REIT指数終値(1,467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格450,000円に換算したもので、同日以降の推移を記載しています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

SIA不動産投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内一丁目8番2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 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿管理人である三井住友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、原則として、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(社債株式等振替法第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(社債株式等振替法第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(社債株式等振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。