

【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】	2018年9月4日
【発行者名】	Oneリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 橋本 幸治
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋二丁目1番3号
【事務連絡者氏名】	みずほリートマネジメント株式会社 経営管理部長 秋元 武
【電話番号】	03 - 3242 - 7155
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	Oneリート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 11,500,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 595,000,000円
	（注1）発行価額の総額は、2018年8月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。
	（注2）売出価額の総額は、2018年8月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資口2,410口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
安定操作に関する事項	1．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### （1）【投資法人の名称】

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、One 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、均等の割合の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】

48,200口

（注）本「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）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、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるみずほリアルティOne株式会社（以下「みずほリアルティOne」又は「MONE」といいます。）から2,410口を上限として借り入れる予定の本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

##### （4）【発行価額の総額】

11,500,000,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年8月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

##### （5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年9月12日（水）から2018年9月14日（金）までのいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）

について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(ホームページアドレス: <http://www.one-reit.com/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2018年9月13日(木)から2018年9月14日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間(ブックビルディング期間)は、2018年9月7日(金)から、最短で2018年9月12日(水)まで、最長で2018年9月14日(金)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2018年9月12日(水)から2018年9月14日(金)までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合、上記のとおり

発行価格等決定日が2018年9月13日(木)の場合、「2018年9月14日(金)から2018年9月18日(火)まで」

発行価格等決定日が2018年9月14日(金)の場合、「2018年9月18日(火)から2018年9月19日(水)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2018年9月20日(木)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間(ブックビルディング期間)は、2018年9月7日(金)から、最短で2018年9月12日(水)まで、最長で2018年9月14日(金)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2018年9月12日(水)から2018年9月14日(金)までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合、上記のとおり

発行価格等決定日が2018年9月13日(木)の場合、「2018年9月21日(金)」

発行価格等決定日が2018年9月14日(金)の場合、「2018年9月25日(火)」

となりますので、ご注意ください。

## (12)【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 本店  
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(注)上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

## (13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年9月12日(水)から2018年9月14日(金)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合計		48,200口

(注1)本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているみずほリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集に関する事務を行います。

(注2)上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3)一般募集の共同主幹会社は、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社及び大和証券株式会社(以下「共同主幹会社」といいます。)です。

(注4)各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

## (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】

一般募集における手取金11,500,000,000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/5 新規取得資産」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。

また、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限575,000,000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。

(注1)一般募集と同日付をもって決議された第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2)一般募集及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金は、2018年8月21日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (16)【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には、利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。したがって、受渡期日は、

(イ) 発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合、「2018年9月21日(金)」

(ロ) 発行価格等決定日が2018年9月13日(木)の場合、「2018年9月25日(火)」

(ハ) 発行価格等決定日が2018年9月14日(金)の場合、「2018年9月26日(水)」

となりますのでご注意ください。

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

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

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)/(1)投資法人の名称」と同じです。

**(2)【内国投資証券の形態等】**

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)/(2)内国投資証券の形態等」と同じです。

**(3)【売出数】**

2,410口

(注)オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社のみずほリアルティOneから2,410口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。上記内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、新聞等において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

**(4)【売出価額の総額】**

595,000,000円

(注)売出価額の総額は、2018年8月21日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**(5)【売出価格】**

未定

(注)売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)/(5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

**(6)【申込手数料】**

申込手数料はありません。

**(7)【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8)【申込期間】**

2018年9月13日(木)から2018年9月14日(金)まで

(注)申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)/(8)申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

**(9)【申込証拠金】**

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

**(10)【申込取扱場所】**

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店

**(11)【受渡期日】**

2018年9月21日(金)

(注)受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (16) その他 / 」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には、利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、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みずほリアルティOneから2,410口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、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みずほリアルティOne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、本投資法人は、2018年9月4日（火）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,410口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」と総称します。以下同じです。）を、2018年10月17日（水）を払込期日として行うことを決議しています。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、2,410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2018年10月12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2018年10月12日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）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ない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主であるみずほリアルティOneからの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

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。

(注) シンジケートカバー取引期間は、  
発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合、  
「2018年9月15日(土)から2018年10月12日(金)までの間」  
発行価格等決定日が2018年9月13日(木)の場合、  
「2018年9月19日(水)から2018年10月12日(金)までの間」  
発行価格等決定日が2018年9月14日(金)の場合、  
「2018年9月20日(木)から2018年10月12日(金)までの間」  
となります。

## 2 売却・追加発行等の制限

(1) 本投資法人の投資主であるみずほリアルティOneは、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、一般募集における払込期日の180日後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の売却、担保提供、貸付けその他の処分等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の90日後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の追加発行等(但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本件第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第9期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

2018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2018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、本資産運用会社を設立企画人として、2013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上場（銘柄コード3290）しました。本投資法人は、2015年11月30日付で、みずほ信託銀行株式会社（以下「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、本資産運用会社がグループ（注1）として培ってきたアセット・マネジメント（資産運用）及びファシリティ・マネジメント（施設運営）（注2）等の不動産運用ノウハウを承継しつつ、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パイプライン（優先交渉権）の取得、公募増資を伴う資産規模の拡大、借入金の無担保化、旗艦物件であったJタワーの譲渡を伴う資産入替、リファイナンスによる借入金利の低減等、投資主価値を向上させるための各種施策を、スポンサーによる各種サポートを活用しながら実施してきました。

また、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーが協力して投資主価値の最大化を目指すことを企図して、2017年6月1日付で本投資法人の商号を「Oneリート投資法人」に変更し、2018年1月1日付で本資産運用会社の商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更したことに加え、本資産運用会社における資産運用報酬体系の見直し（引下げ）、資産運用ガイドラインの変更による「厳選投資」姿勢の明確化を行う等、本投資法人の投資主価値向上及び成長のための様々な体制を整備しました。

本投資法人は、今後も、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行（注3）をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

（注1）本資産運用会社、MONE及びみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）により構成され、以下総称して「MONEグループ」といいます。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。なお、MONEグループの実績・ノウハウには、文脈上別異に解すべき場合を除き、みずほ信託銀行へのスポンサー変更前の（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（以下「SIA」といいます。）並びにその子会社及び関連会社からなるSIAグループの実績及びノウハウを含みます。

（注2）MONEグループにおけるファシリティ・マネジメント（施設運営）には、中長期修繕計画策定やリニューアル（改装）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。以下同じです。

（注3）みずほ信託銀行の実績等については、後記「4 スポンサー及びMONEグループの概要」をご参照下さい。

## < 投資方針 >

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビル（注1）を重点投資対象とします。さらに、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設（注2）も組み入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。

- （注1）ミドルサイズのオフィスビル（Middle-sized Office）とは、延床面積が概ね3,300㎡（約1,000坪）～33,000㎡（約10,000坪）の範囲に属するオフィスビルをいいます。以下同じです。
- （注2）「都市型商業施設」とは、東京経済圏（注3）及び地方政令指定都市等（注4）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や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。以下同じです。
- （注3）「東京経済圏」とは、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。
- （注4）「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。以下同じです。

## < 投資対象 >

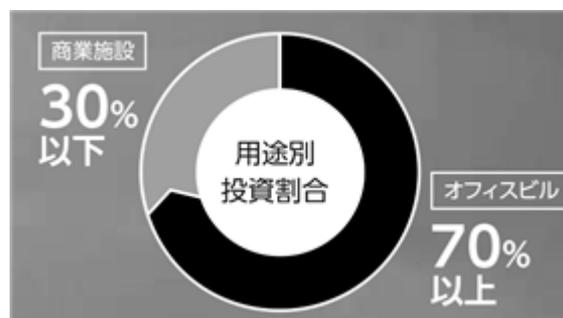
### （1）用途別投資割合

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3）。

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

投資対象	オフィスビル	商業施設
投資割合	70%以上	30%以下
中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	都市型商業施設

- （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（不動産等及び不動産対応証券をいいます。以下同じです。）（注2）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。後記「（2）地域別投資割合」において同じです。
- （注2）「不動産等」及び「不動産対応証券」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 / （2）投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / （ア）」をご参照下さい。
- （注3）本投資法人は、複合資産（注4）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。
- （注4）「複合資産」とは、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産をいいます。

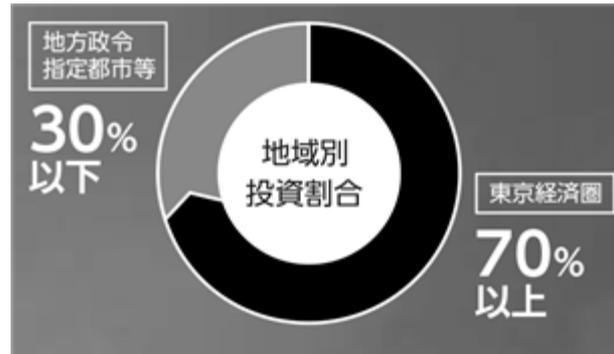


## （２）地域別投資割合

本投資法人は、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができる東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込むことができる地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注）（以下、併せて「地方政令指定都市等」と総称します。）等も投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

かかる観点から、本投資法人は、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ついて、下図の投資割合を基本方針としています。

（注）「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。以下同じです。



## （３）投資対象エリア及び重点投資対象エリアイメージ

	東京経済圏	地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市
	投資金額の70%以上（注）	投資金額の30%以下（注）
重点度	東京都心8区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区、品川区)	
	東京都心8区以外の東京23区	横浜市主要部 (中区、西区、神奈川区) *1
	川崎市主要部 (幸区、中原区) *4	大阪市中心部 (北区、西区、中央区、淀川区) *2
	さいたま市主要部 (大宮区) *5	名古屋市中心部 (中区、中村区) *3
	八王子市、町田市、府中市、立川市、調布市、武蔵野市各主要部 *6	福岡市中心部 (博多区、中央区) *7
	札幌市中心部 (中央区、北区) *8	仙台市中心部 (青葉区、宮城野区) *9
	その他	

\*1 特に、横浜駅周辺・桜木町駅周辺・みなとみらい周辺

\*2 特に、大阪駅周辺～淀屋橋駅周辺～本町駅周辺～新大阪駅周辺

\*3 特に、名古屋駅周辺～伏見駅周辺～栄駅周辺

\*4 特に、川崎駅周辺・武蔵小杉駅周辺

\*5 特に、大宮駅周辺

\*6 特に、八王子駅周辺・町田駅周辺・府中駅周辺・立川駅周辺・調布駅周辺・吉祥寺駅周辺

\*7 特に、博多駅周辺、天神駅周辺

\*8 特に、札幌駅周辺～大通駅周辺

\*9 特に、仙台駅周辺・広瀬通駅周辺

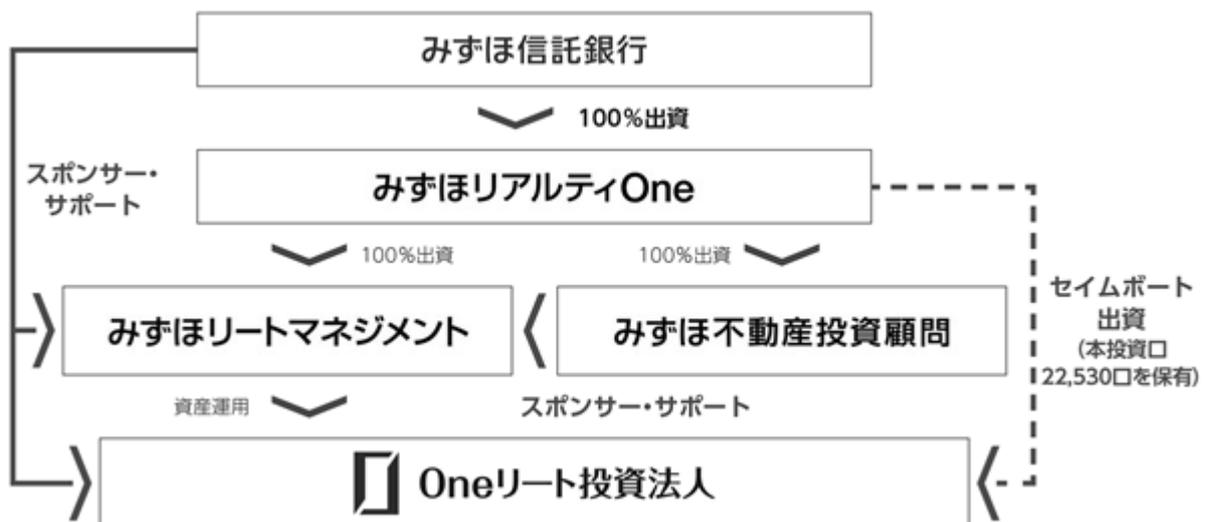
(注) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

### < スポンサーの概要及びサポート体制 >

本投資法人は、2015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日付で、みずほ信託銀行が本投資法人の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・公共法人を主要な顧客とし、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MONEは、セიმポート出資（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）として、本書の日付現在本投資口22,530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。またスポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社との間でのスポンサー・サポート契約において、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、スポンサー及びMONEグループからのサポートの実効性を高めることが期待できると、本投資法人は考えています。

(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11.9%です。なお、一般募集後の発行済投資口の総口数に対する比率は、9.5%（本件第三者割当における募集投資口数の全てについてみずほ証券株式会社による申込みがなされ、発行が行われた場合には9.4%）となる見込みです。



## 2 本投資法人の特徴

### (1) ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象とするポートフォリオ

本投資法人が主たる投資対象とする東京経済圏の中でも、東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています。また、ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると、本投資法人は考えています。以上を背景として、本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。



(出所) 「規模別の着工棟数(東京23区)」については、株式会社都市未来総合研究所が1988年から2016年の各年に発行された「東京都建築統計年報」に基づき作成した資料(1987年から2015年のオフィス着工棟数)を基に、本資産運用会社が作成。

「中長期的に安定した稼働率」については、株式会社都市未来総合研究所が「ReiTREDA(リートレーダー)」「J-REITの全上場銘柄の全ての保有不動産(オフィスビル)について、開示された属性と運用実績をデータベース化し、投資分析のための機能を組み込んだデータ分析ツール」に基づき作成した資料を基に、本資産運用会社が作成。

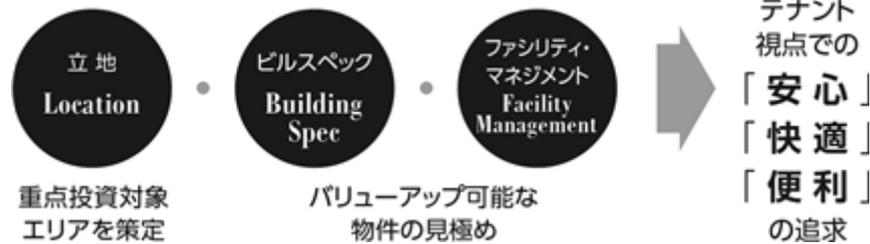
(注1) 「規模別の着工棟数(東京23区)」については、東京23区における1987年から2015年のオフィス着工棟数について、延床面積に基づき規模別に分類し、1987年～1995年、1996年～2005年、2006年～2010年、2011年～2015年の各期間の規模別の累計着工棟数の比率を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 「中長期的に安定した稼働率」のグラフについては、2002年度上期から2016年度上期まで連続してデータが開示されたオフィスビル(一棟一括貸し物件を除きます。)を延床面積に基づき規模別に分類した上で、各期間における平均稼働率(単純平均)の推移を記載しています。

### (2) 不動産の本質的価値 - 「立地」と「ビルスペック」 - の追求

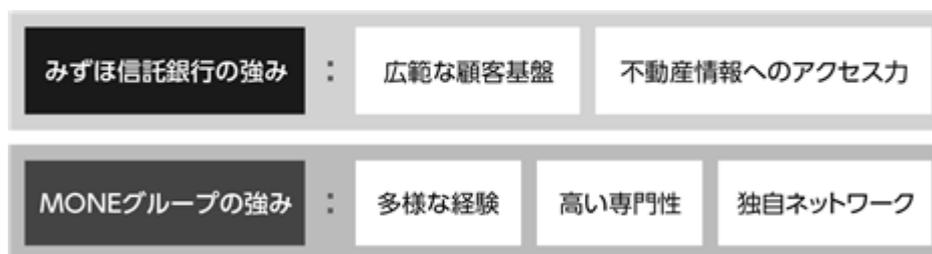
本投資法人は、不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」(注)に依拠するものと考えています。本投資法人は、重点投資対象エリアを策定し、投資判断において「立地」を重視するとともに「ビルスペック」を吟味し、MONEグループの有するファシリティ・マネジメントのノウハウ活用による資産価値の向上(バリューアップ)が可能な物件の見極めを行っています。このように、本投資法人は、投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、MONEグループによるバリューアップをはじめとした長期的視点での不動産の持つビルスペックの維持・向上を追求します。

(注) 本投資法人は、空調システム、ビルセキュリティシステム、天井高・OAフロアなどの専有部の形状等の機能性及び外観、エントランス・外構、エレベーターホール等のデザイン性、その他什器備品等を総称して「ビルスペック」と呼んでいます。以下同じです。



### (3) スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

本投資法人は、後記「4 スポンサー及びMONEグループの概要」に記載のみずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークの活用、多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげることにより、質の高いポートフォリオの形成を目指します。



### (4) 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

スポンサーである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。)を中心としたレンダーフォーメーション(借入先金融機関構成)により、安定的な財務基盤を構築します。また、利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

## 3 インベストメント・ハイライト

### <インベストメント・ハイライトの概要>

本募集におけるインベストメント・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)は、以下のとおりです。

#### <成長戦略> スポンサー・サポートを通じた投資主価値向上に向けた施策の継続

本投資法人は、取得物件のソーシング(物件取得検討機会の提供)、ブリッジファンド(本投資法人による取得を前提として一時的に物件を保有するファンド)の組成、ファイナンスのアレンジ、不動産運用の知見を有する経営陣を含む人的サポートの提供等のスポンサー・サポートを活用し、本投資法人の投資主価値向上に向けた各種施策を実施していく方針です。また、今後もスポンサー・サポートを活用した各種施策を継続し、投資主価値向上を目指します。

## <外部成長> ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定

本投資法人は、2018年2月期及び2018年8月期に実施した2期連続での資産入替並びに取得予定資産の取得により、テナント分散の進展・収益基盤の安定化等のポートフォリオの質的改善を図りながら、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成する予定です。また、本投資法人は、本募集に伴う取得予定資産の取得においても「厳選投資」のスタンスを継続することにより、東京、大阪の各エリアにおいて取得予定資産取得後のポートフォリオの中で最大規模(取得(予定)価格ベース)となる物件を、それぞれ既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り(注)を上回ることが見込まれる水準で取得する予定です。

(注)「既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り」の詳細については、後記「(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定/<テナント分散の進展>」をご参照下さい。

## <内部成長> 良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現

需給の良好なオフィスマーケットに加え、保有資産のリニューアルや設備更新等のCAPEXを資産価値向上及びテナントニーズの充足度向上等の効果を見極めながら適時適切に実施する戦略的CAPEX(資本的支出)(注)の活用で、高稼働率の維持及び継続的な賃料増額改定による着実な内部成長の実現を目指します。また、MONEグループのファシリティ・マネジメントのノウハウを活用し、「テナントに選ばれるビル」を目指して、今後も着実な内部成長の実現を図ります。

(注)「戦略的CAPEX(資本的支出)」とは、長期的視点に基づく物件の資産価値の維持・向上のためのリニューアル工事、個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の資本的支出を、優先度等を考慮しながら適時適切に実施することをいいます。以下同じです。

## <財務戦略> 金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化

スポンサー変更以降、みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とした盤石なレンダーフォーメーションの構築、金融費用の低減、借入期間の長期化及び金利の固定化の更なる促進を実現しました。今後もこれらの施策を継続することで、財務基盤の一層の強化を図ります。また、保守的なLTV水準(注)を維持することにより、優良物件の取得余力(注)の確保を目指します。

(注)「LTV」及び「取得余力」の詳細については、後記「(4)金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

### (1) スポンサー・サポートを通じた投資主価値向上に向けた施策の継続

スポンサー・サポートを活用した各種施策を継続的に実施し、安定的な成長のための基盤を強固にしつつ、投資主価値の更なる向上を目指す

本投資法人は、取得物件のソーシング、ブリッジファンドの組成、ファイナンスのアレンジ、不動産運用の知見を有する経営陣を含む人的サポートの提供等のスポンサー・サポートを活用し、本投資法人の投資主価値向上に向けた各種施策を実施していく方針です。

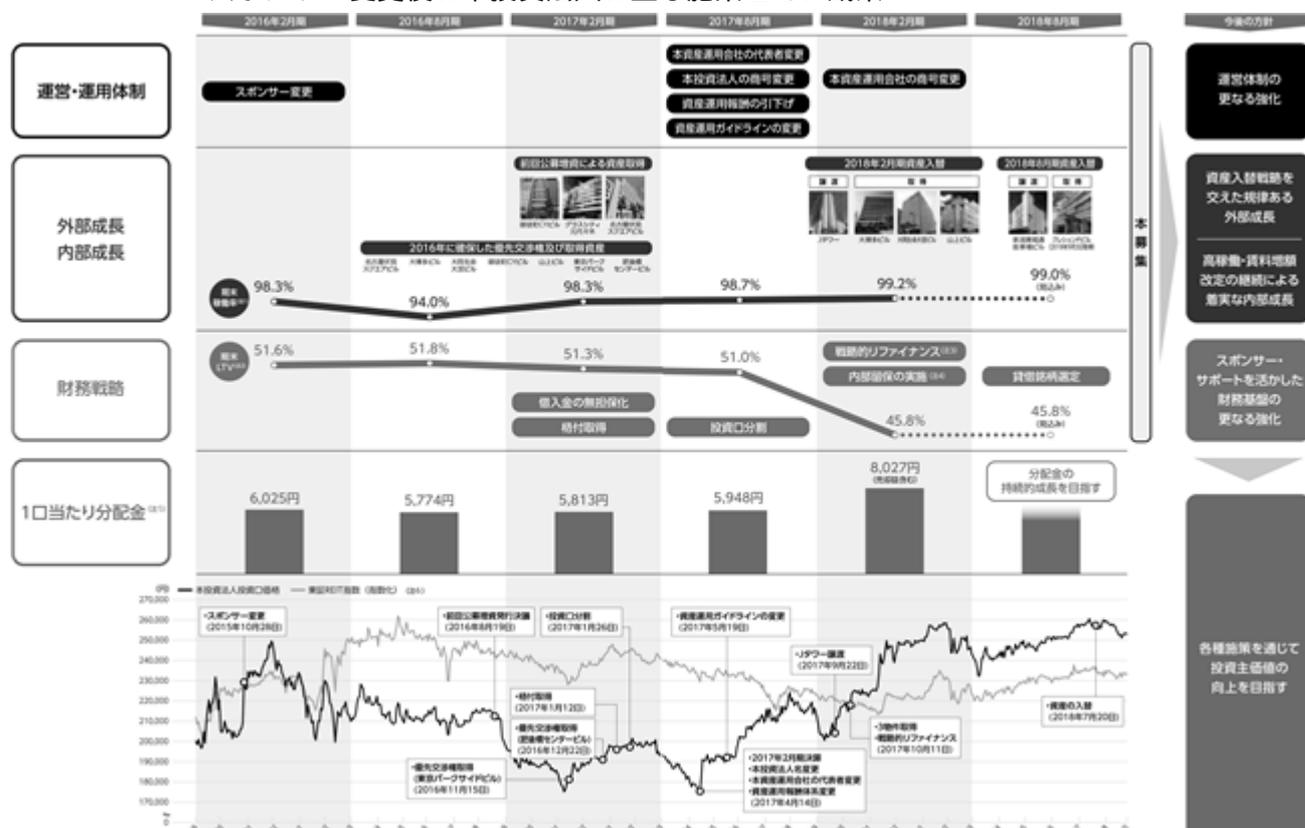
かかる方針に基づき、本投資法人は、2015年12月に行われたスポンサー変更後、優先交渉権の取得、公募増資を伴う資産規模の拡大、借入金の無担保化、旗艦物件であったJタワーの譲渡を伴う資産入替、リファイナンスによる借入金利の低減及び内部留保(注)の実施等のスポンサー・サポートを活用した各種施策や、本資産運用会社における資産運用報酬体系の見直し(引下げ)及び資産運用ガイドラインの変更による「厳選投資」姿勢の明確化等の各種施策を継続的に実施してきました。

今後もスポンサー・サポートを活用した各種施策を継続的に実施し、安定的な成長のための基盤を強固にしつつ、資産入替戦略を交えた規律ある外部成長を企図するとともに、MONE

グループの有するファシリティ・マネジメントのノウハウ活用を通じて高稼働率の維持及び継続的な賃料増額改定による着実な内部成長を実現することで、投資主価値の向上を目指します。

(注)「内部留保」とは、配当可能利益のうち投資主に分配することなく、未処分利益や積立金等として投資法人の内部に留保した額をいいます。本投資法人は、不動産等売却益などの一時的な利益が生じた場合、当該利益の一定額につき分配金として投資主に分配することなく未処分利益として内部に留保し、特殊要因のため一時的に分配金に悪影響が想定される場合、当該未処分利益を取り崩すことにより分配金の安定化を図ることが可能であることから、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、不動産等売却益などの一時的な利益の一部につき内部留保を行うことを検討する方針です。

### < スポンサー変更後の本投資法人の主な施策とその成果 >



(注1) 2018年8月期の期末稼働率は、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約並びに締結済の賃貸借契約及び受領済の解約通知書に基づき、その他の変動がないことを前提とした2018年8月末日時点における稼働率の見込みを記載しており、実際の稼働率とは異なる可能性があります。

(注2) LTVの詳細については、後記「(4)金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

(注3) 2018年2月期に実施した「戦略的リファイナンス」とは、2017年10月に実施した、「Jタワー」の譲渡による売却資金を活用した約160億円のリファイナンスと約88億円の借入金返済をいいます。

(注4) 2018年2月期に実施した「内部留保」とは、「Jタワー」の売却益のうち、同期において投資主に分配することなく将来の分配金の安定化等に活用することを企図して実施した約1億円の内部留保をいいます。

(注5) 2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による分割を行いました。1口当たり分配金については当該分割の効力発生前の期の分配金の額を、また、本投資口の市場価格については、当該分割の権利付最終日である2017年2月23日以前の市場価格につき、当該分割比率に応じて調整した金額を記載又は表示していません。

(注6) 東証REIT指数は、2015年10月28日の東証REIT指数終値(1,725.22ポイント)を同日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(229,250円)(投資口の分割考慮後)に換算し、同日以降の推移を記載しています。

(注7) 記載日に公表されたプレスリリースの内容を表記しています。

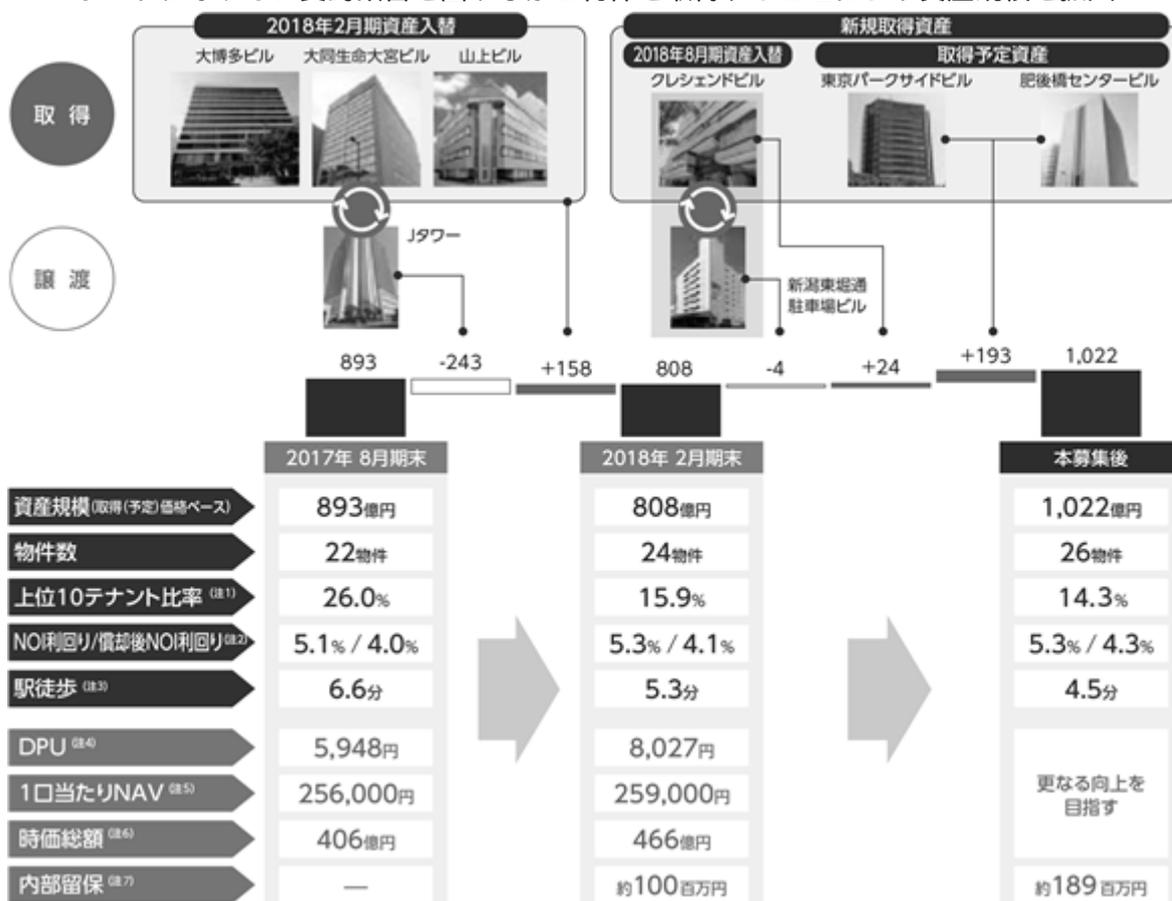
(注8) 上図のデータにつき、より鮮明な記載は、表紙に続くカラー印刷ページ「1.スポンサー・サポートを通じた投資主価値向上に向けた施策の継続」(有価証券届出書「第三部 第2 その他」)に掲載のデータをご参照下さい。

## (2) ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定

本資産運用会社独自のソーシングルートに加え、スポンサー及びMONEグループのサポートを活用した、投資主価値の向上に資する資産の取得

2018年2月期に行った大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルの取得並びにJタワーの譲渡(以下「2018年2月期資産入替」ということがあります。)、2018年8月期に行った新潟東堀通駐車場ビル(取得価格4億円)の譲渡及びクレシェンドビル(以下「2018年8月期末後取得済資産」ということがあります。))の取得(以下「2018年8月期資産入替」ということがあります。))という2期連続での資産入替並びに本募集に伴う取得予定資産2物件(クレシェンドビル及び取得予定資産の取得(予定)価格合計218億円。クレシェンドビルと取得予定資産を総称して、以下「新規取得資産」ということがあります。))の取得により、本投資法人の資産規模は1,022億円に拡大し、資産規模1,000億円を達成する予定です。また、2期連続での資産入替及び取得予定資産の取得により、上位10テナント比率(注1)は2017年8月期末の26.0%から取得予定資産取得後は14.3%に低下するなど、テナント分散が進展する見込みです。加えて、ポートフォリオの平均償却後NOI利回り(注2)は、2017年8月期の4.0%から本募集後は4.3%となる見込みであり、収益性を維持・向上しつつ、ポートフォリオの質も着実に改善する見込みです。

< ポートフォリオの質的改善を図りながら物件を取得することにより資産規模を拡大 >



(注1) 「上位10テナント比率」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積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、2017年8月期末時点及び2018年2月期末時点に関してはそれぞれの時点において、本募集後においては2018年6月末日時点において、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賃貸面積に基づき算出しています。なお、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。詳細については、後記「6 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。

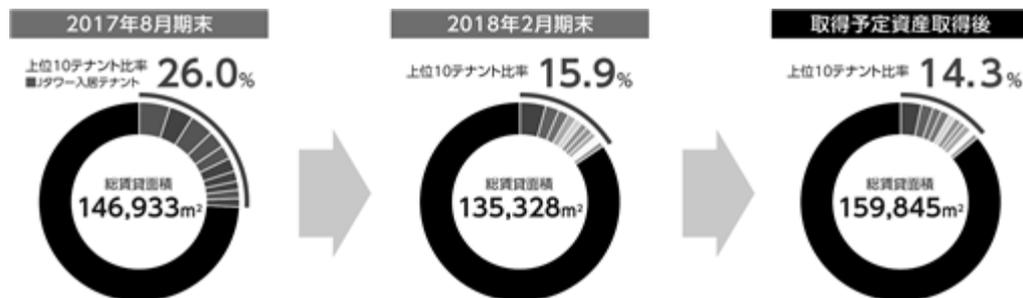
(注2) 「NOI利回り/償却後NOI利回り」欄における「NOI利回り」は、2017年8月期及び2018年2月期については、当該期における各保有資産から生じた賃貸NOI(不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額)の合計額(実績値)を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第2位を四捨五入して記載しています。本募集後については、2018年8月期末後取得済資産を除く保有資産については2018年2月期における賃貸NOIの実績値を当該期における各保有資産の運用日数で除し365日を乗じることで年換算した

数値を、新規取得資産については2018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、「償却後NOI利回り」は、2017年8月期及び2018年2月期については、当該期における各保有資産から生じた賃貸NOIから減価償却費を減じた額の合計額(実績値)を運用日数で除し365日乗じることによって年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、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。本募集後については、2018年8月期末後取得済資産を除く保有資産については2018年2月期における賃貸NOI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日乗じることによって年換算した数値を、新規取得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NOI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3)「駅徒歩」欄には、駅からの徒歩による所要時間を記載しており、「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。以下同じです。
- (注4)「DPU」欄には、各期における1口当たり分配金の金額を記載しています。
- (注5)「1口当たりNAV」欄には、各期末時点における出資総額(純額)に当該期末時点における不動産関連資産の鑑定評価額と不動産関連資産の期末帳簿価額の差額を加えた値(NAV)を当該期末時点における発行済投資口の総口数で除した数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6)「時価総額」欄には、各期末時点における発行済投資口の総口数に、各期末時点の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を乗じて算出した実績値を記載しています。
- (注7)「内部留保」欄には、2018年2月期については「タワー」の売却益のうち同期において内部留保した金額の実績値を記載しており、本募集後については新潟東堀通駐車場ビルの譲渡による売却益の一部を2018年8月期に内部留保することを前提とした、本募集後における内部留保額の残高の見込額を記載しています。本募集後の内部留保の額については、新潟東堀通駐車場ビルの譲渡による実際の売却益の額等により変動する可能性があります。

## &lt;テナント分散の進展&gt;



本投資法人は、東京・大阪の各エリアにおいて取得予定資産取得後のポートフォリオの中で最大規模（取得（予定）価格ベース）となる物件を含む3物件を取得又は取得する予定です。新規取得資産の取得は、「厳選投資」のスタンスを堅持した規律ある外部成長の実現を図るものであり、新規取得資産の平均償却後NOI利回りは、本投資法人の既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り（注）を上回る見込みです。

（注）既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回りは、2018年2月期末において本投資法人が保有する資産からその後に譲渡した物件（新潟東堀通駐車場ビル）を除いた各資産の2018年2月期の償却後NOIを年換算した額の合計を当該各資産の取得価格の合計で除して算出した4.2%を基準としており、新規取得資産の平均償却後NOI利回り（4.5%）はこれを上回ります。

新規取得資産の概要は以下のとおりです。

## &lt;新規取得資産の概要&gt;



	取得予定資産 東京パークサイドビル	取得予定資産 肥後橋センタービル	2018年8月期末後取得済資産 クレシェンドビル	合計/平均
用途 <sup>(注1)</sup>	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	—
所在地 <sup>(注2)</sup>	東京都江東区	大阪府大阪市	神奈川県横浜市	—
取得(予定)価格 <sup>(注3)</sup> (百万円)	10,450	8,930	2,466	21,846
鑑定評価額 <sup>(注4)</sup> (百万円)	11,000	10,100	2,500	23,600
NOI利回り/償却後NOI利回り <sup>(注5)</sup>	4.7%/4.3%	5.4%/4.8%	5.4%/4.8%	5.1%/4.5%
賃貸可能面積 <sup>(注6)</sup> (m <sup>2</sup> )	12,920.17	15,940.39	4,402.95	33,263.51
稼働率 <sup>(注7)</sup>	100.0%	97.6%	100.0%	98.8%
テナント総数 <sup>(注8)</sup> (件)	15	64	31	110
取得先 <sup>(注9)</sup>	合同会社SIAブリッジ3号	興銀リース株式会社	株式会社ベストランド	—

（注1）「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。

（注2）「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3）「取得（予定）価格」欄には、新規取得資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注4）「鑑定評価額」欄には、株式会社中央不動産鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による、2018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。

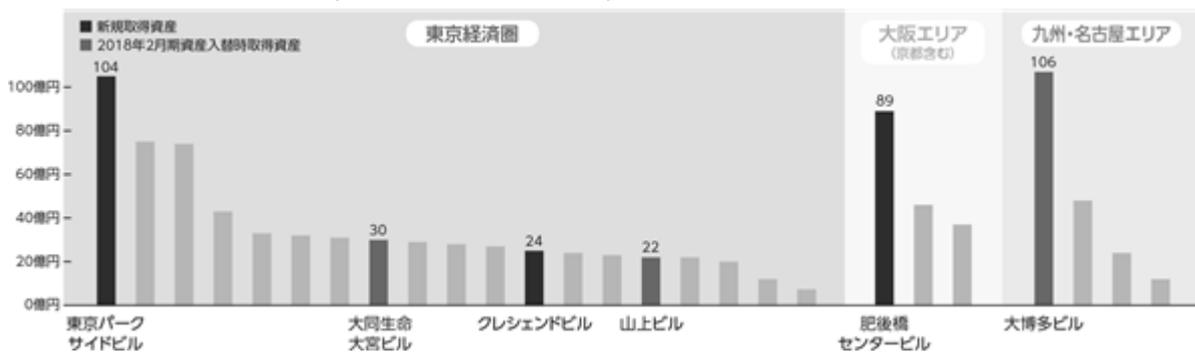
（注5）「NOI利回り」欄には、2018年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得（予定）価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「償却後NOI利回り」欄に

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。

- (注6) 「賃貸可能面積」欄には、新規取得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基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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注7) 「稼働率」欄には、各資産に係る賃貸面積（各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積であり、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。）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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注8) 「テナント総数」欄には、1テナントが各新規取得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資産について1テナントと数え、複数の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テナント数の合計を記載しています。なお、同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注9) 「取得先」欄には、各新規取得資産に係る売買契約の売主の名称を記載しています。

本投資法人は、マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定的な賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象とすることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。なお、東京経済圏、地方政令指定都市等とともに、それぞれの域内において重点投資対象とするエリア及び重点度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、各投資エリア内においても交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

#### < エリア別資産規模（取得予定資産取得後） >



(注) 資産規模は、取得（予定）価格に基づいています。

## < 資産入替戦略を交えた規律ある外部成長の推進 >

### ア ポートフォリオの質的改善を企図した資産入替の実施

本投資法人の上場来の旗艦物件であったJタワーは、本投資法人のポートフォリオに占める比率が高く、本投資法人の保有資産における賃貸面積が上位を占めるテナントも多かったため、本投資法人の収益はJタワーからの賃料収入に大きく左右される状態にありました。他方で、本投資法人が優先交渉権を保有していた3物件（大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル）は、Jタワーの償却後NOI利回り（3.2%）（注）を大きく上回る水準（4.6%）（注）の平均償却後NOI利回りが見込まれていました。

そこで本投資法人では、旗艦物件であるJタワーの収支に左右されないポートフォリオを構築し、投資比率及びテナントの分散による安定性確保並びに収益性の向上によるポートフォリオの質的改善を図るべく、旗艦物件であったJタワーを譲渡し、本投資法人が優先交渉権を有していた3物件との資産入替（2018年2月期資産入替）を実施しました。

2018年2月期資産入替により、投資比率及びテナントの分散が進展し、平均償却後NOI利回りの向上を実現したことにより、本投資法人のポートフォリオの安定性及び収益性が向上したと、本投資法人は考えています。

さらに、良好な不動産マーケット環境を捉え、帳簿価額を大きく上回る価格でJタワーを譲渡したため、約7億円の譲渡益を実現するとともに売却資金を得て、当該資金を活用した財務改善と投資主還元を行うことができました。具体的には、約88億円の借入金返済・約160億円の大規模なリファイナンスにより、LTVの引下げ及び借入金利の引下げを実現するとともに、譲渡益の一部を分配金として投資主に還元し、また、譲渡益のうち約1億円について将来の分配金の安定化等に活用することを企図した内部留保を行いました。

（注）Jタワーの償却後NOI利回りは、2017年8月期のJタワーの償却後NOI実績値を年換算した金額を取得価格で除した数値を、優先交渉権を有していた3物件の平均償却後NOI利回りについては、当該物件の取得に際して取得した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の合計から、取得後に本投資法人が想定していた減価償却費の合計を減じた額を取得価格の合計で除した数値をそれぞれ百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2018年2月期資産入替					
狙い	分散による安定化 収益性の向上				合計/平均
	譲渡	取得			
	Jタワー	大博多ビル	大同生命 大宮ビル	山上ビル	
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	—
所在地	東京都府中市	福岡県福岡市	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	—
建築時期	1992年3月	1975年8月	1991年10月	1991年9月	
譲渡/取得価格 (百万円)	25,220	10,650	3,000	2,200	15,850
NOI利回り	4.3%	5.1%	5.6%	4.7%	5.1%
償却後NOI利回り	3.2%	4.5%	5.1%	4.2%	4.6%
テナント総数 (件) (注1)	31	73	15	7	95
投資比率 (注2)	27.3%	13.2%	3.7%	2.7%	19.6%

譲渡益約7億円 及び 売却資金の活用	財務改善		投資主還元	
	約160億円の 戦略的リファイナンス	約88億円の 借入金返済	分配金還元	譲渡益のうち 約1億円を内部留保

（注1）「テナント総数」欄には、それぞれ2017年8月末日現在のテナント総数を記載しています。なお、取得3物件のテナント総数については、当該各物件の売主から提供を受けた情報に基づいて記載しています。

(注2)「投資比率」欄には、Jタワーについては同物件譲渡前、取得3物件については当該3物件取得後の本投資法人のポートフォリオにおける取得価格の総額に対する各物件の取得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。

また、テナント分散によるポートフォリオの安定性の向上、本投資法人の中心となる投資対象エリアである東京経済圏への投資比率の改善を企図し、地方政令指定都市等に所在する借地権付建物である新潟東堀通駐車場ビルを譲渡し、神奈川県横浜市に所在するクレシェンドビルを取得する資産入替(2018年8月期資産入替)を実施しました。2018年8月期資産入替を通じて、地方所在の小規模かつ単独テナントであるノンコアアセットを譲渡し、東京経済圏のミドルサイズのオフィスビルを取得したことにより、東京経済圏への投資比率が改善するとともに、テナント分散が進展するなど、ポートフォリオの質的改善を実現することができたと、本投資法人は考えています。譲渡益の一部は分配金として投資主に還元するとともに、譲渡益のうち約89百万円については将来の分配金の安定化等に活用することを企図した内部留保を行うことを予定しています(注)。

今後も資産規模の拡大とポートフォリオの質的改善を図るべく、資産入替については継続的に検討していく予定です。

(注)2018年8月期の決算は未確定であり、内部留保の有無及び額については、今後変動する可能性があります。



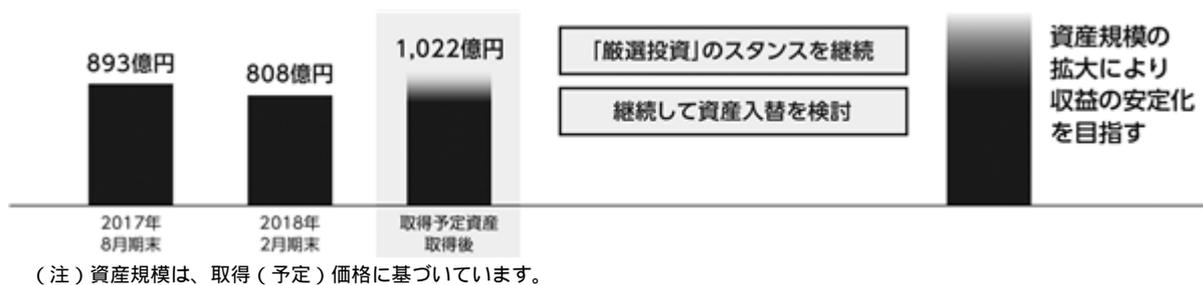
## イ 外部成長目標

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設を組み入れたポートフォリオ構築を目指します。さらに個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資(厳選投資)を行うことで、テナント分散による収益の安定性という観点からのポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指しています。新規取得資産の取得により、本投資法人は、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成する予定です。

本資産運用会社は、オフィスビル及び商業施設の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、MONEグループ及びみずほ信託銀行からの情報提供に加え、本資産運用会社独自のノウハウと情報収集ネットワークを存分に活用して本投資法人の外部成長を目指します。

なお、更なる外部成長を目指す過程において、今後も、マーケット環境を捉えつつポートフォリオの質的改善を伴う資産入替に積極的に取り組むとともに、「厳選投資」のスタンスを継続し、規律ある外部成長を目指します。

#### < 外部成長目標 >



#### ウ スポンサー変更後の外部成長の実績

本投資法人は、2015年12月のスポンサー変更直後の1年間(2016年)で、スポンサー及びサポート会社のソーシング力を活用し、優先交渉権を確保(ブリッジファンドからの優先交渉権取得を含みます。)することにより、その後の本投資法人による当該優先交渉権取得物件の取得につなげました(6物件、取得(予定)価格合計約400億円)。また、スポンサー及びサポート会社のソーシング力を活用した資産取得(1物件、取得価格27億円)も実施しています。

具体的には、2016年9月に実施した公募増資に伴い、優先交渉権の行使による1物件、売主からの直接取得による1物件及びスポンサー変更前に取得していた優先交渉権の行使による1物件の合計3物件を取得しました。その後、2017年10月には、Jタワーとの資産入替において優先交渉権の行使により3物件を取得したことにより、テナント分散の進展やポートフォリオ利回りの向上等が図れ、本投資法人のポートフォリオの質は大きく改善しました。さらに、本募集に伴い、本投資法人が優先交渉権を確保していた残りの2物件を取得する予定であり、更なるポートフォリオの質的改善を伴って、資産規模は1,022億円に拡大する予定です。今後も、スポンサー及びサポート会社のソーシング力を活用した優先交渉権の確保や、物件の取得等の施策を通じて、ポートフォリオの質的改善を伴う規律ある外部成長を推進していく予定です。

## &lt; スポンサー変更後の外部成長の実績 &gt;

2016年に確保した物件		2016年 8月期	2017年 2月期	2017年 8月期	2018年 2月期	2018年 8月期	2019年 2月期
優先交渉権	 名古屋伏見スクエアビル 48.1億円	優先交渉権取得	資産取得				
	 大博多ビル 106.5億円	優先交渉権取得		→	資産取得		
直接取得	 御徒町CYビル 27.0億円		資産取得 (直接取得)				
優先交渉権	 大同生命大宮ビル 30.0億円	優先交渉権取得		→	資産取得		
	 山上ビル 22.0億円		優先交渉権取得	→	資産取得		
	 東京パークサイドビル 104.5億円		優先交渉権取得				資産取得予定
	 肥後橋センタービル 89.3億円		優先交渉権取得				資産取得予定
合計		427.4億円					

(注) 金額は、取得(予定)価格に基づいています。

- (3) 良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現  
需給の良好なオフィスマーケットに加え、保有資産のリニューアルや設備更新等の戦略的CAPEXを活用することで、高稼働率の維持及び継続的な賃料増額改定の実現を目指す

本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルについては、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額改定を通じた収益の向上が見込める特性を有しており、また都市型商業施設については、売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込める特性を有していると本投資法人は考えています。さらに、共用部のリニューアル工事や個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の戦略的CAPEXを実施することにより、不動産の価値を高め、テナント訴求力を向上させることで、賃料の安定性の追求と着実な内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。

本資産運用会社は、MONEグループにて蓄積してきた各種ノウハウを十分に活用することで、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・管理を行うとともに、MONEグループから提供される人材、データベース等の経営資源も有効に活用します。

特に、ノウハウの活用においては、競争力維持・向上のための運営・管理、リニューアル、コンバージョン(アセットタイプ(用途)の変更)等、豊富なファシリティ・マネジメント実績(注)に裏打ちされたアセット・マネジメントに係るノウハウと、運用資産毎の特性を十分に理解しながらポートフォリオ全体の安定性・収益性を追求するポートフォリオ・マネジメントに係るノウハウを十分に取り込み、本投資法人の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。

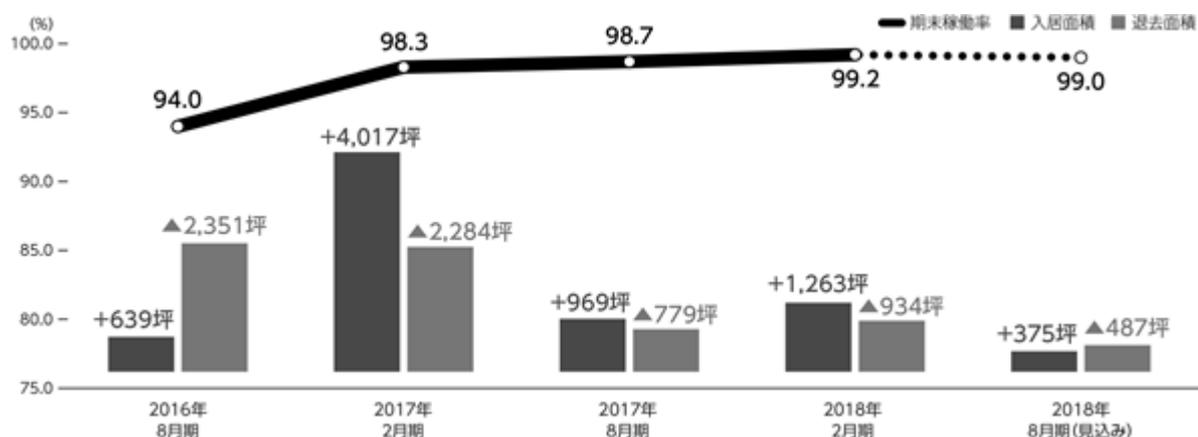
また、本投資法人は、賃料改定において、2016年8月期以降増額改定傾向を継続させてきました。今後も、好調なオフィスマーケットを積極的に享受するとともに戦略的CAPEXを活用することで、高稼働率の維持と更なる賃料引上げを図ります。

(注) MONEグループのファシリティ・マネジメント実績については、後記「4 スポンサー及びMONEグループの概要」をご参照下さい。

## ア 稼働率及び入退去面積の推移

本投資法人の旗艦物件であったJタワーの譲渡を含む2018年2月期資産入替後も、本投資法人のポートフォリオ稼働率は高い水準で推移しており、引き続き、高稼働率の維持を目指します。

<稼働率及び入退去面積の推移>

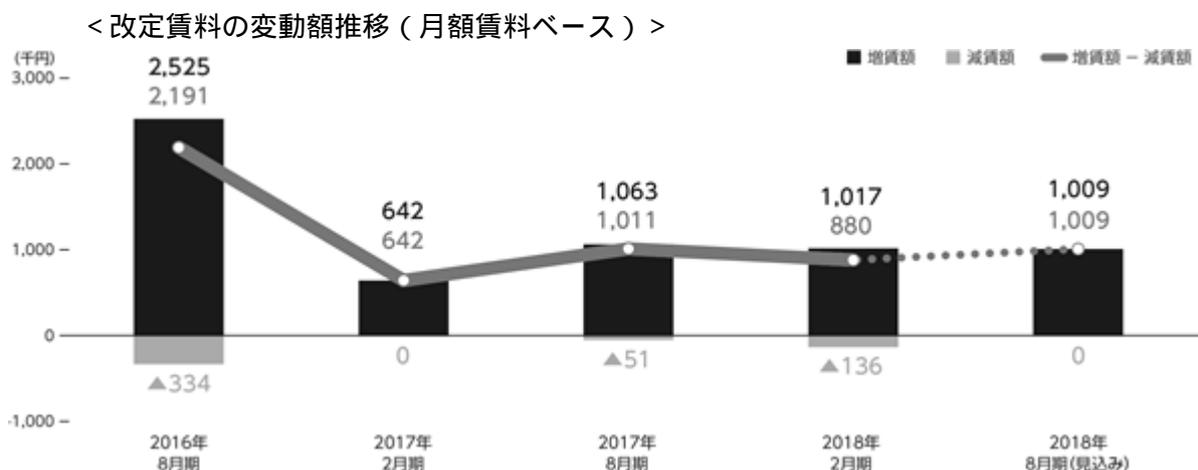


(注1) 稼働率は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち各期末時点において有効な各テナント(マスターリース契約が締結されている場合は、各エンドテナント)との賃貸借契約に表示されている面積とし、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積は含みません。「賃貸可能面積」は、賃貸可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分を含みます。)に記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積は含みません。なお、2018年8月期については、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約並びに締結済の賃貸借契約及び受領済の解約通知書に基づき、その他の変動がないことを前提とした2018年8月末日の稼働率の見込みを記載しており、実際の稼働率とは異なる可能性があります。

(注2) 「入居面積」及び「退去面積」は、各営業期間において新規に入居し又は退去したテナントとの賃貸借契約上の賃貸面積をそれぞれ記載しています。なお、2018年8月期については、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約並びに締結済の賃貸借契約及び受領済の解約通知書に基づき、その他の変動がないことを前提とした2018年8月期における「入居面積」及び「退去面積」の見込みを記載しており、実際の面積とは異なる可能性があります。

## イ 改定賃料の変動額推移

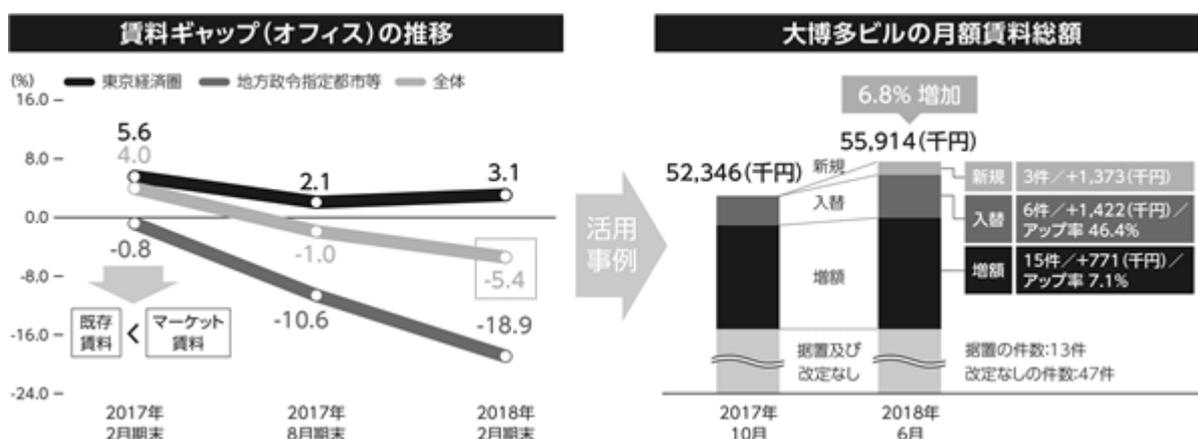
良好なオフィスの賃貸マーケットとポートフォリオ稼働率が高い水準で推移していることを背景に、2018年2月期には12件（月額賃料増加額合計1,017千円）の賃料増額改定を実施し、2018年8月期には2018年6月末日現在までに14件（月額賃料増加額合計1,009千円）の賃料増額改定を実施済みであるなど、継続的に賃料増額改定を行っています。



(注) 各営業期間において改定された賃貸借契約における、改定前の月額賃料（共益費を含みます。）と改定後の月額賃料との差額の合計を集計しており、千円未満を切り捨てて表示しています。なお、2018年8月期については、2018年6月末日現在において締結済の賃貸借契約に基づいて記載しており、実際の変動額とは異なる可能性があります。

## ウ 良好なオフィスマーケットの活用

オフィスマーケットの需給環境の良好さは、市場賃料にも表れており、特に地方エリアにおいて市場賃料が上昇し、その結果、本投資法人の保有資産における契約賃料とオフィスマーケット賃料とのギャップ（注1）は拡大傾向にあります。本投資法人は、かかる良好なオフィスマーケットを活用し、高稼働率を維持しつつ、賃料ギャップを背景とした賃料増額改定交渉を結実させることにより、月額賃料総額は着実に増加しています。本投資法人の既存ポートフォリオにおいて最も資産規模（取得価格ベース）の大きい大博多ビルの月額賃料総額並びにそのテナント入替、賃料増額改定及び賃料据置・改定なしの内訳の推移は以下のとおりです。



(注1) 「契約賃料とオフィスマーケット賃料とのギャップ」とは、本投資法人の保有するオフィスビル（オフィス部分に限ります。）において各テナントと締結している賃貸借契約に記載された賃料（共益費を含みます。）とオフィスマーケット賃料との差額を数値化したものをいい、契約賃料をオフィスマーケット賃料で除した上で、契約賃料との乖離率として算出しています。なお、「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社が査定した各保有資産の各期末時点における賃料単価（一定の幅を持った金額として査定された場合はその中央値）をいいます。但し、かかるギャップ（差異）の存在は、オフィスマーケット賃料の算定者の分析に基づく、分析の時点における評価に依拠して算出された契約賃料とマーケット賃料の差異を示すものに留まります。したがって、本投資法人が当該ギャップに相当する賃料上昇が実現できる保証はなく、また、実現できる場合であってもその実現には相応の時間を要します。

(注2)「賃料ギャップ(オフィス)の推移」は、本投資法人が各期末時点において保有するオフィスビルを所在地ごとに集計し加重平均して算出した賃料ギャップの推移を示したものであり、0%以下の数値を示すものは、契約賃料がマーケット賃料を下回っていることを示しています。

## エ 戦略的CAPEXを通じた収益性向上の実績

本資産運用会社は、アセットマネージャー(資産運用会社)として、競合物件と比較し、競争力を維持可能なスペックを採用する等、運用資産のビルスペックの管理を担っています。

また、本資産運用会社の親会社であるMONEは、MONEグループの2002年の創業以来2018年3月末日までの間の累計1万件にのぼる独自の工事实績データベースを活用したファシリティ・マネジメント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ています。本資産運用会社は、MONEグループのファシリティ・マネジメントのノウハウを活用し、保有資産の中長期的な競争力の維持を企図した保有資産のリニューアルや設備更新等を、機能性・デザイン性も維持しながら最適なコスト管理の下で立案・実行しています。

本資産運用会社は、MONEグループと協働し、テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるアセットマネージャー(本資産運用会社:AM)と、建物における専門的な知見を有するファシリティマネージャー(MONE:FM)(注)が常に連携して対応することにより、「テナントに選ばれるビル」を目指して「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立し、今後も着実な内部成長の実現を図ります。

例えば、本投資法人の保有資産である横浜APビルについて、6階の一部区画(88坪)について相応の期間空室となっていたことや1階店舗区画のテナント(110坪)から店舗の統廃合に伴い退去する旨の通知を受領したことを受け、早期リースアップのためのリニューアル工事の計画を立案しました。当該ビルは、学習塾や貸会議室等、テナント利用者が来店する業態のテナントが多い一方、ビルのエントランス周辺の老朽化が進んでいる等、テナント満足度の観点から改善が必要であると判断しました。かかる観点を踏まえ、既存テナントが退去するタイミングで、約40百万円を投じ、来店型テナントの満足度向上を企図して、1階の外観及びエントランス・エレベーターホールのリニューアル工事を進めつつ、当該リニューアル計画をアピールポイントとしてリーシング(賃貸)活動を推進しました。その結果、1階店舗区画については、賃料単価が以前のテナントと比べ約35%高く、かつ空室期間のない条件で新たな商業テナントと賃貸借契約を締結し、また、6階の空室区画についても、リニューアル工事の効果により既存の来店型テナントの増床によるビル全体の満室稼働につなげることに成功しました。これらのリーシングにより月額賃料(共益費を含みます。)は、戦略的CAPEX実施前と比べ1,943千円増加することとなりました。

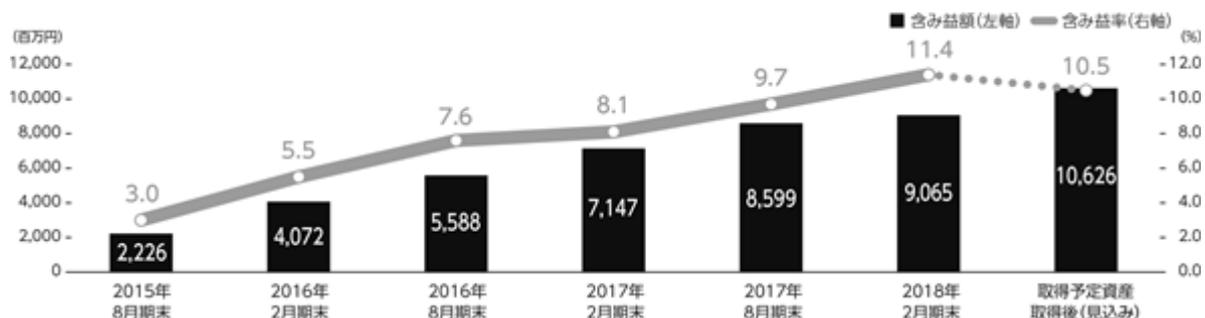
(注)MONEのファシリティ・マネジメントに関する専門的な知見については、後記「4 スポンサー及びMONEグループの概要」をご参照下さい。



### 戦略的CAPEX活用投資の事例



### オ ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



(注) 「含み益」とは、各期末現在における保有資産の不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、「含み益額」は含み益の合計を、「含み益率」は各期末現在の含み益額を各期末現在の帳簿価額の合計で除した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。また、取得予定資産取得後の含み益額は、2018年2月期末の含み益額に、新規取得資産に係る鑑定評価額の合計と新規取得資産の取得(予定)価格の合計の差額を合算し、2018年2月期末後に売却した新潟東堀通駐車場ビルの2018年2月期末における含み益を控除した額を記載しており、取得予定資産取得後の含み益率は、かかる含み益額を、新潟東堀通駐車場ビルを除く2018年2月期末における保有資産に係る帳簿価額の合計と新規取得資産の取得(予定)価格の合計を合算した額で除して算出しています。なお、保有資産の売却によりかかる含み益が実現する保証はありません。

## (4) 金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化

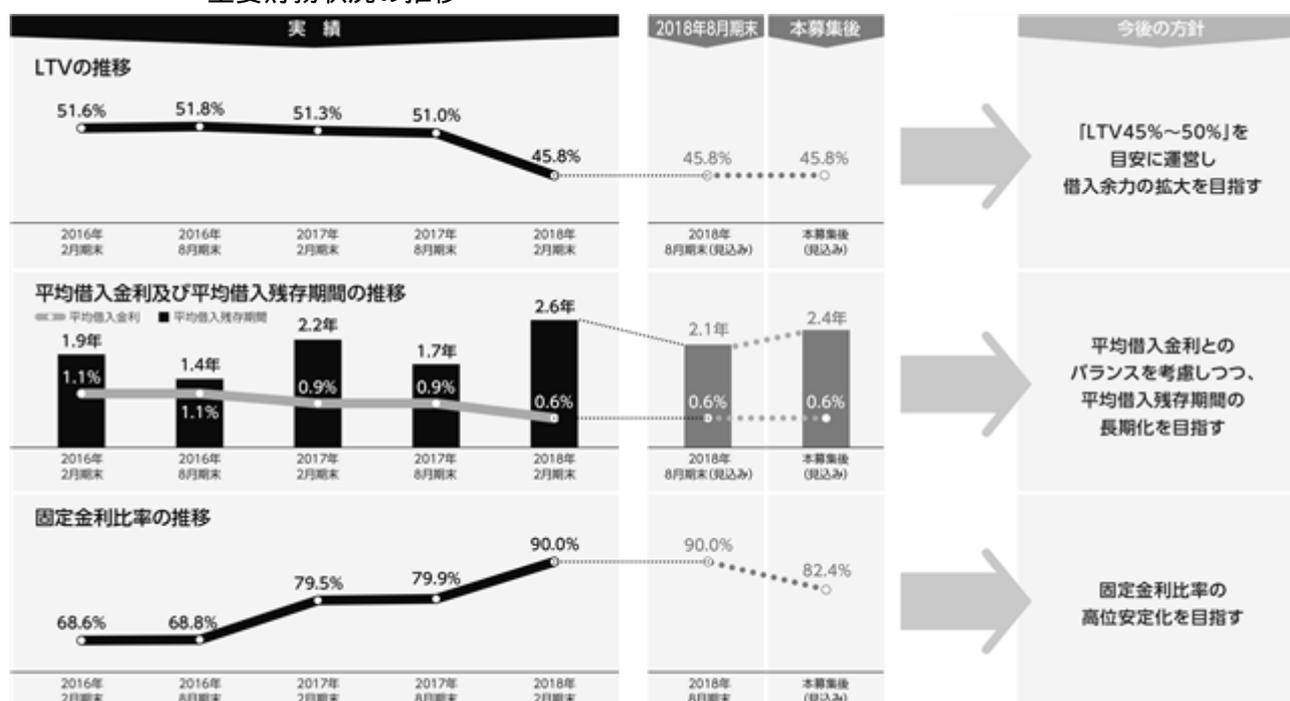
スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行中心のレンダーフォーメーションにより、財務の安定化を着実に推進

本投資法人は、みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とした盤石なレンダーフォーメーションで、安定的な財務基盤を構築するとともに、借入金の借入期間の長期化及び金利の固定化と返済期限の分散によるリファイナンスリスクの極小化、最適な金利水準での資金調達等の各種施策を実施し、今後もそれらの施策を継続することにより、財務基盤の一層の強化を図ります。加えて、マーケット環境と財務の安定性に配慮したレバレッジコントロールにより、保守的なLTV水準を維持しており、優良物件取得のための取得余力(注)の確保を目指します。

(注)「取得余力」とは、物件取得に伴う有利子負債の調達余力(増加可能額)をいいます。なお、取得余力の額に見合う物件の取得を実現できることを保証するものではなく、また、取得余力を上回る額の物件取得を行わないことを意味するものでもありません。以下同じです。

本投資法人のこれまでの主要な財務状況の推移は以下のとおりであり、今後も、各施策について以下に記載の方針で取り組みながら、財務基盤の一層の強化を目指します。

## &lt; 主要財務状況の推移 &gt;



(注1) 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。

$$\text{LTV}(\%) = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額}} \times 100$$

2018年8月期末のLTVは、以下の計算式により算出した本書の日付現在の見込額です。

$$\text{LTV}(\%) = \frac{\text{2018年8月期末時点の有利子負債総額}}{\text{(2018年2月末日時点における総資産額 - 新潟東堀通駐車場ビルの2018年2月末日時点の敷金・保証金の額 - 2018年2月期の配当総額 + 2018年8月期の予想当期純利益)}} \times 100$$

本募集後のLTVは、以下の計算式により算出した本書の日付現在の見込額です。

$$\text{LTV}(\%) = \frac{\text{本募集後の有利子負債総額}}{\text{(2018年2月末日時点における総資産額 + 2018年9月3日付で実行した借入金額(27億円) + 本借入れの借入金額** + 本募集による手取金の見込額*** + 新規取得資産の敷金・保証金等の額 - 新潟東堀通駐車場ビルの2018年2月末日時点の敷金・保証金の額 - 2018年2月期の配当総額 + 2018年8月期の予想当期純利益)}} \times 100$$

\* 本募集後の有利子負債総額 = 2018年2月末日時点における有利子負債総額 + 2018年9月3日付で実行した借入金額(27億円) + 本借入れの借入金額

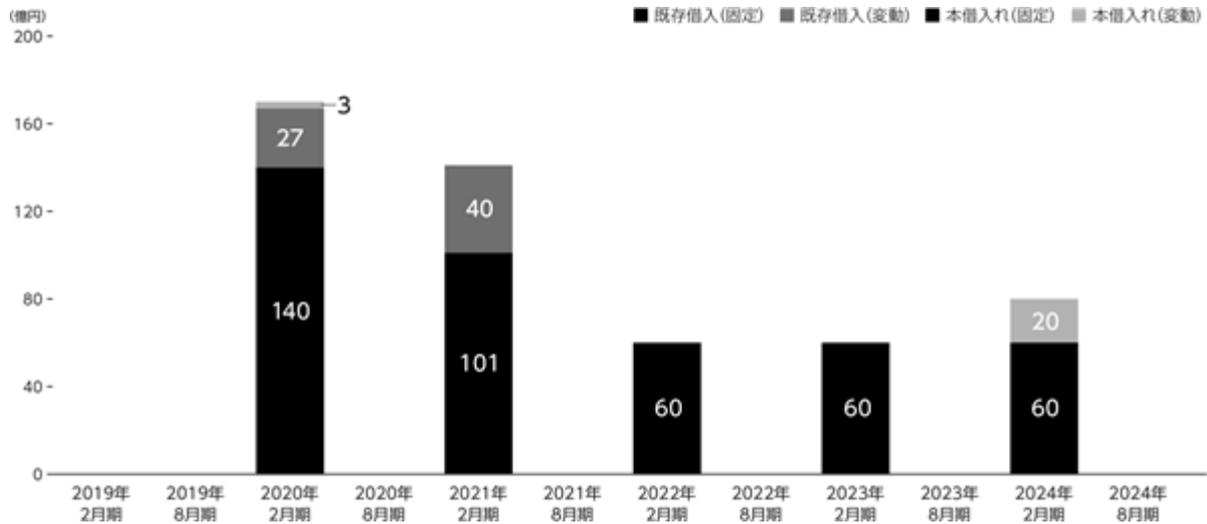
\*\* 本借入れの借入金額は83億円を予定しています。本借入れの詳細については、後記「(5) 本借入れの実施」をご参照下さい。以下同じです。

\*\*\* 本募集による手取金の見込額の算出については、2018年8月21日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とし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額の減少及び有利子負債の増加により、実際のLTVが上記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LTVは上記記載の数値よりも低くなる場合があります。

また、上記のとおり、2018年8月期末及び本募集後のLTVは、2018年8月期の予想当期純利益を考慮して算出しており、2018年8月期の実際の当期純利益が予想当期純利益と乖離した場合には、これらのLTVも変動します。

(注2) 「平均借入金利」、「平均借入残存期間」及び「固定金利比率」は、各期末現在の借入金に係る借入金利、残存年数及び固定金利の比率(金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。)につき、当該時点における各借入金の残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本募集後については、本借入れが後記「(5)本借入れの実施」に記載の内容で実行されることを前提としており、また、2018年8月期末及び本募集後の借入金利については2018年8月21日現在における基準金利に基づいて試算しており、実際の借入金利とは異なる場合があります。また、いずれについても、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。

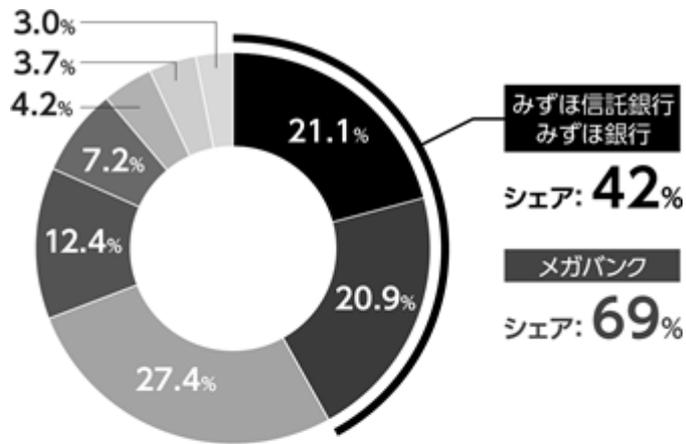
### <返済期限の分散化>



(注) 本借入れが後記「(5)本借入れの実施」に記載の内容で実行されることを前提としており、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。また、既存借入(固定)及び本借入れ(固定)には、金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金及びその予定の借入金を含んでいます。

< 盤石なレンダーフォーメーション(2018年8月期末日現在) >

スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とした盤石なレンダーフォーメーションを構築しており、2018年8月期末日現在におけるレンダーフォーメーションは以下のとおりとなっています。



みずほ信託銀行  
みずほ銀行

シェア: **42%**

メガバンク

シェア: **69%**

(百万円)

■ みずほ信託銀行	8,498
■ みずほ銀行	8,400
■ 三井住友銀行	11,000
■ 新生銀行	5,000
■ りそな銀行	2,900
■ 三重銀行	1,700
■ あおぞら銀行	1,500
■ 福岡銀行	1,200
合計	40,198

### < 発行体格付と内部留保 >

本投資法人は、2017年1月12日付で、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から長期発行体格付（A（安定的））を取得しました。今後は、投資法人債の起債を検討し、借入期間の長期化及び金利の固定化の進展や資金調達手段の多様化を図る予定です。また、内部留保については、不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生、投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合等の分配金の安定化のため、又は一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。

本投資法人は、2018年8月期末において、約189百万円の内部留保を有することを見込んでいます。

格付機関	JCR (株)日本格付研究所	内部留保額	約189百万円 (2018年8月期末見込み)
長期発行体格付	A	検討方法	不動産等売却益等の一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針
見通し	安定的	活用方法	分配金の安定化又は一定水準の分配金の確保のために活用する方針

（注1）信用格付は、本募集の対象である投資口に付された格付ではありません。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、若しくは提供される予定の信用格付はありません。

（注2）内部留保額は2018年2月期末における内部留保額約100百万円に新潟東堀通駐車場ビルの譲渡による売却益の一部（約89百万円）を2018年8月期に内部留保することを前提とした内部留保額の残高の見込額を記載しています。

## (5) 本借入れの実施

本投資法人はクレシェンドビルの取得資金に充当することを目的として、2018年9月3日を借入実行日として、以下の借入れを行っています。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入 実行日	返済期日	担保・返済方法
みずほ信託銀行(注2)	1,350	変動金利： 基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR)+0.25%	2018年 9月3日	2019年 9月3日	無担保 無保証 ・ 期限 一括返済
みずほ銀行(注2)	1,350				

(注1) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物日本円TIBORを予定しています。但し、初回の利息計算期間における基準金利は、借入実行日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する2ヶ月物日本円TIBORを、最終回の利息計算期間における基準金利については利払日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1週間物日本円TIBORを予定しています。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

(注2) 投信法上の「利害関係人等」との取引及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。「利害関係者取引」に係る手続の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

本投資法人は取得予定資産の取得に際し、2018年9月21日(注)を借入実行日として以下の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行う予定です。

(注) 借入実行日は取得予定資産の取得日と同日を予定しており、後記「5 新規取得資産」に記載のとおり取得予定資産の取得日が変更された場合には、借入実行日も変更され、また、これに伴い返済期日も変更される予定です。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注4)	借入 実行日	返済期日(注6)	担保・返済方法
みずほ信託銀行及び みずほ銀行 (注3)	300	変動金利：基準金利(全銀協1ヶ月物日本円TIBOR)+0.25%	2018年 9月21日	2019年9月7日	無担保 無保証 ・ 期限 一括返済
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 (注3)	2,000 6,000 (注5)	変動金利：基準金利(全銀協1ヶ月物日本円TIBOR)+0.45%		2023年9月7日	

(注1) 上記の本借入れの実行は、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) 上記は本書の日付現在における予定を記載しており、実際の借入金額及び借入条件等は、本募集による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) みずほ信託銀行及びみずほ銀行からの借入れについては、投信法上の「利害関係人等」との取引及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。「利害関係者取引」に係る手続の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(注4) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物日本円TIBORを予定しています。但し、初回の利息計算期間における基準金利は、借入実行日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する2ヶ月物日本円TIBORを予定しています。

(注5) 借入金額6,000百万円の借入れについては、金利スワップにより、実質的に利率を固定化することを予定しています。

(注6) 上記の本借入れの融資実行日から返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

## 4 スポンサー及びMONEグループの概要

### (1) スポンサー

本投資法人は、2015年12月に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、以下のとおり、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。

#### スポンサーの概要

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・公共法人を主要な顧客とし、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、スポンサーであるみずほ信託銀行の広範な顧客基盤を背景とした情報ネットワークと、後記の不動産仲介実績に裏付けられる豊富な取扱実績を通じて培ったノウハウを駆使して2013年度から2017年度までの間に累計約42,037億円(注)の取扱実績を積み重ねており、また不動産流動化業務では、2017年度末(2018年3月末日)時点において約68,207億円(注)の不動産流動化受託(不動産管理处分信託)残高を有し、不動産アセット・マネジメント業務については、2017年度末(2018年3月末日)時点において約6,822億円(注)の投資助言・一任業務受託残高を有しています。このように、信託銀行としての伝統的な不動産管理处分信託業務に加え、収益不動産投資におけるアセット・マネジメント業務にも豊富な実績を有しており、さらにフィナンシャル・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。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーが持つ上記の情報ネットワークを背景とする情報力と幅広い不動産業務と豊富な実績により培った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、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価値の最大化を目指します。

(注)みずほ信託銀行より提供されたデータを基に、記載しています。

#### スポンサーからのサポートの概要

本投資法人は、スポンサーにおける豊富な情報ネットワークと上記の幅広い不動産関連業務を通じて培った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

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、スポンサーは、法令等や契約、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、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。

(ウ) テナント候補に関する情報の提供

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

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、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

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

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、本資産運用会社はスポンサーとの間に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ボート出資

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、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

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、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（スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

(2) MONEグループ

MONEグループの概要

スポンサーは、完全子会社であるMONE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、MREMの発行済株式の全てを保有しています。MONEは、MONEグループの子会社の経営管理を行う他、MONEグループの2002年の創業以来2018年3月末日までの間の累計1万件にのぼる独自の工事实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、MREM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1）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、MONE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。MONEグループは、2002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、MONEグループの上記の各種業務を通じて培った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(注2)、独自の工事实績データベース等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1) MONE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。

(注2) 一級建築士、不動産鑑定士、公認会計士、証券アナリスト等の不動産・建築・金融に係る有資格者、不動産会社、総合建設会社、設計事務所、金融機関等における勤務経験とMONEグループにおいて培った経験及び能力を有する人材を意味します。

## MONEグループの実績

### (ア) MONEグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント

MONEグループは、不動産私募ファンドの組成・運用を通じたアセット・マネジメント業務及び物件取得アレンジ業務を、MONEグループの2002年の創業以来2018年3月末日までの間に累計約9,341億円(注)取り扱うなど、多数手がけています。

(注) MONEグループにおいて、2002年の創業以来2018年3月末日までにMONE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、2018年3月末日時点までの取得価格の累計金額より算出しています。なお、既にファンドの期間を終了し、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) MONEグループのファシリティ・マネジメント実績

MONEグループは、総合建設会社・設計事務所等での経験を通じて得たファシリティ・マネジメントに係る専門的知識を有するメンバーと累計1万件にのぼる独自の工事实績データベースを有しています。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。

スポンサーがみずほ信託銀行となった後においても、これらの実績を有するMONE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。

## MONEグループからのサポートの概要

### (ア) MREMによるサポート体制

MREMの運用物件の売却及びMONE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MREM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、MREM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

MREM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MREM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) MREM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MREM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MREM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、MREM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MREM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

MREM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、MREMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にMREM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(ウェアハウジング)の申入れを行った場合、MREM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

MREMは、MREM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

MREM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) MONE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

MONEは、1万件にのぼ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、MONE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、資本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本的支出工事（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

## 5 新規取得資産

## (1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、2018年9月3日に、借入金により「クレシェンドビル」(2018年8月期末後取得済資産)を取得しており、また、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(取得予定資産)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)取得予定資産である東京パークサイドビル及び肥後橋センター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MREM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。

新規取得資産の概要は、下表に記載のとおりです。新規取得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新規取得資産については「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。

## &lt; 2018年8月期末後取得済資産 &gt;

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)	取得価格(百万円)(注6)	取得先
						土地	建物			
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1F/9F	1987年 7月	所有権	所有権	2,500	2,466	株式会社ベストランド

## &lt; 取得予定資産 &gt;

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-19	東京パークサイドビル	オフィスビル	東京都江東区	S・SRC B1/14F	1991年 9月	所有権	所有権	11,000	10,450	合同会社SIAブリッジ3号
OO-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府大阪市	SRC・RC・S B2F/18F	1977年 9月	所有権	所有権	10,100	8,930	興銀リース株式会社
合計(2物件)								21,100	19,380	

(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、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、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、登記簿上の表示を基に記載しています。

(注4)「所有形態」欄には、新規取得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2002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、2018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、新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規取得資産の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

新規取得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、2018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-18	クレシェンドビル	オフィスビル	4,402.95	4,402.95	31	100.0	143,456	103,406
OT-19	東京パークサイドビル	オフィスビル	12,920.17	12,920.17	15	100.0	613,532	479,936
OO-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	15,940.39	15,556.82	64	97.6	616,874	459,711
合計(3物件)			33,263.51	32,879.94	110	98.8	1,373,863	1,043,054

(注1)「賃貸可能面積」欄には、新規取得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基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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注3)「テナント総数」欄には、1テナントが各新規取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを新規取得資産について1テナントと数え、複数の新規取得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、同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。また、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。

(注5)「年間賃料収入」欄には、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。2018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、千円未満を切り捨てて記載しています。また、同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注6)「敷金・保証金」欄には、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた各テナントとの賃貸借契約に表示されている各テナントの敷金・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、千円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 新規取得資産の個別資産毎の概要

新規取得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、2018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、2018年8月期末後取得済資産については取得年月日を、取得予定資産について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、新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規取得資産の売買代金(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(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ( ) 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)、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、新規取得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。
- 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、新規取得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。
- 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。

## 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、新規取得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基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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を基に記載しており、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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

- 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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- d. 「テナント総数」欄には、1テナントが各新規取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該新規取得資産について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、同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- e. 「月額賃料(共益費込)」欄には、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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお、2018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、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者から提供を受けた各テナントとの賃貸借契約に表示されている各テナントの敷金・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、千円未満を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、新規取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、新規取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

#### 「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄は、原則として新規取得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」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、株式会社中央不動産鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が新規取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。
- 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. 鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所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、SOMPOリスクアマネジメント株式会社及びデロイト トーマツPRS株式会社が新規取得資産に関して作成した建物状況調査報告書を基に記載しています。
- 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リスクアマネジメント株式会社に新規取得資産の個別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SOMPOリスクアマネジメント株式会社及びデロイト トーマツPRS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・更新又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リスクアマネジメント株式会社が作成した2018年7月付各地震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。

&lt; 2018年8月期末後取得済資産 &gt;

## O T - 18 クレシェンドビル

特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2018年9月3日		
		取得価格	2,466,000,000円		
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番4	建物		
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番4			
	面積	705.37㎡		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		建築時期	1987年7月
	建蔽率/容積率	80%/800%		延床面積	5,534.88㎡
	所有形態	所有権		用途	事務所、店舗、駐車場
所有形態	所有権	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	4,402.95㎡	テナント総数	31件		
賃貸面積	4,402.95㎡	月額賃料（共益費込）	11,954千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	103,406千円		

特記事項	
該当事項はありません。	

&lt; 取得ハイライト &gt;

物件特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東海道新幹線、JR横浜線「新横浜」駅より徒歩約5分に位置するオフィスビルで、東京及び横浜中心部へのアクセスが至便</li> <li>・新横浜エリア内でも、アリーナ通りに面し、新横浜駅ペDESTリアンデッキからのアクセスも良好な立地</li> <li>・新横浜エリアは、東海道新幹線による広域的な交通利便性と、東京都心との比較における賃料の割安感から、東海地方以西を拠点とする企業等を中心に賃貸需要が見込まれるオフィスエリアであり、近年の空室率は低下傾向が継続</li> <li>・道路交通網では、2017年3月に開通した首都高速神奈川7号横浜北線により、都心部や羽田空港方面へのアクセスが飛躍的に向上</li> <li>・鉄道交通網では、「相鉄・東急直通線」の開業（2022年度下期予定）（注）により、都心方面・相鉄線方面へ乗り換えなしでアクセスが可能となり、通勤利便性の向上・営業所等のカバー範囲の拡大が期待できる</li> <li>・細分化が可能な貸室形状により、様々なテナントニーズに対応が可能</li> </ul>	

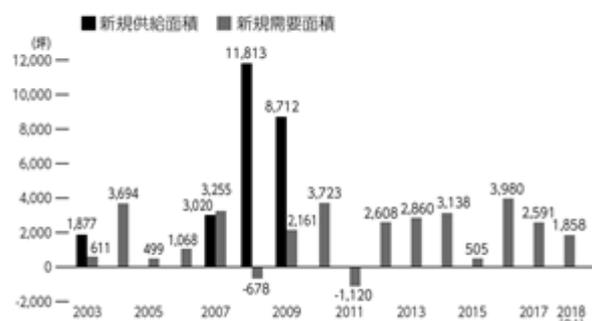
(注) 本書の日付現在において、事業主体者が公表する情報に基づいています。

## 横浜地区の平均空室率推移



(出所)三鬼商事株式会社のオフィスデータを基に本資産運用会社が作成

## 新横浜エリアの需給バランスの推移



(出所)シービーアールイー株式会社のオフィスマーケット調査を基に本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,500,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2018年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,500,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて決定
直接還元法による価格	2,580,000,000	
運営収益	191,960,000	
可能総収益	199,037,000	現行賃料等を勘案し、新規賃料水準等を査定
空室損失等	7,077,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	58,660,000	
維持管理費	15,992,000	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	18,464,000	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,541,000	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	3,474,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	2,321,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	14,584,000	直近の実額を採用
損害保険料	284,000	提示資料（見積額）を妥当と判断し計上
その他費用	0	
運営純収益	133,300,000	
一時金の運用益	1,677,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	15,387,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	119,590,000	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,470,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,530,000,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

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

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 (%)
2018年7月10日	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	0	18,928	4.58

## &lt; 取得予定資産 &gt;

## OT-19 東京パークサイドビル

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	
			取得予定価格	
			2018年9月21日（注1）	
			10,450,000,000円	
土地	所在地	東京都江東区木場五丁目13番68	建物	
	（住居表示）	東京都江東区木場五丁目8番40号		
	面積	3,200.00㎡		構造・階数
	用途地域	準工業地域		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	建蔽率/容積率	60%/439.97%（注2）		建築時期
	所有形態	所有権		1991年9月
			延床面積	
			18,881.34㎡	
			用途	
			事務所	
			所有形態	
			所有権	
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	12,920.17㎡	テナント総数	15件	
賃貸面積	12,920.17㎡	月額賃料（共益費込）	51,127千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	479,936千円	

（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2018年9月26日までのいずれかの日に変更されることがあります。

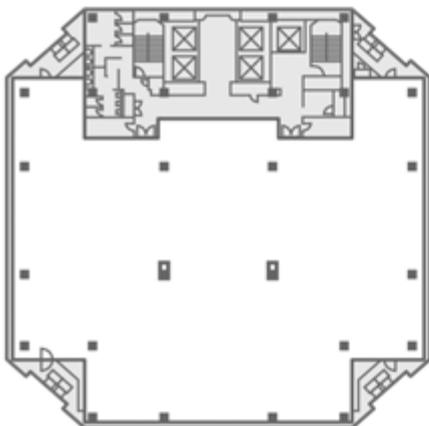
（注2）本物件は、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
本物件及び本物件の南側隣接地所在の建物を併せた建物は、建築基準法第59条の2第1項に基づく東京都総合設計の許可及び同法第86条第1項の規定に基づき、隣地建物と併せて一団地の認定を受けており、本物件の信託受託者、受益者並びに隣地及び隣地建物の区分所有者全員で構成する管理組合との間で締結された基本協定書に関する変更覚書において、本物件又は隣地建物を増改築しようとする際の事前協議及び当該基本協定当事者全員の事前の書面による同意を得ることが求められています。また、他の当該基本協定当事者は、かかる合意を不合理に拒絶、留保又は遅延しないことが定められています。本投資法人はかかる取決めを承継する予定です。

## &lt; 取得ハイライト &gt;

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ東西線「木場」駅より徒歩約2分に所在するオフィスビル。東京のオフィス街の中心地の1つである大手町エリアまで東京メトロ東西線で4駅・約7分であり、また、首都高速ランプへも至近な都心アクセス・車利用の両面で交通利便性に優れた立地</li> <li>・都心への良好なアクセスから、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が期待できる</li> <li>・約300坪の基準階面積、個別空調設備、2,600mmの天井高等、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備</li> <li>・本物件は、共用部のリニューアルも実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる</li> </ul>

約300坪の基準階



共用部のリニューアル



## 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	11,000,000,000円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	11,000,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	11,200,000,000	
運営収益	679,003,000	
可能総収益	714,443,000	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室損失等	35,440,000	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	184,198,000	
維持管理費	39,625,000	類似不動産の水準を参考とし、実績を基に査定
水道光熱費	83,835,000	類似不動産の水準を参考とし、実績を基に査定
修繕費	12,223,000	ERの見積額を妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	6,944,000	類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	8,222,000	新規月額賃料の1.5ヶ月分
公租公課	32,290,000	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	1,059,000	提示資料を妥当と判断し計上
その他費用	0	
運営純収益	494,805,000	
一時金の運用益	4,194,000	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	28,520,000	ERの見積額を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	470,479,000	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	10,900,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	9,050,000,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

## 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 (%)
2018年6月15日	デロイトトーマツPRS株式会社	0	40,742	4.79

## 〇〇-7 肥後橋センタービル

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	2018年9月21日（注1）		
			取得予定価格	8,930,000,000円		
土地	所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目91番		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号			地下2階付18階建	
	面積	2,844.26㎡			建築時期	1977年9月
	用途地域	商業地域			延床面積	24,556.71㎡
	建蔽率/容積率	100%/860%（注2）			用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権			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	15,940.39㎡		テナント総数	64件		
賃貸面積	15,556.82㎡		月額賃料（共益費込）	51,406千円		
稼働率	97.6%		敷金・保証金	459,711千円		

（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2018年9月26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）本物件は、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

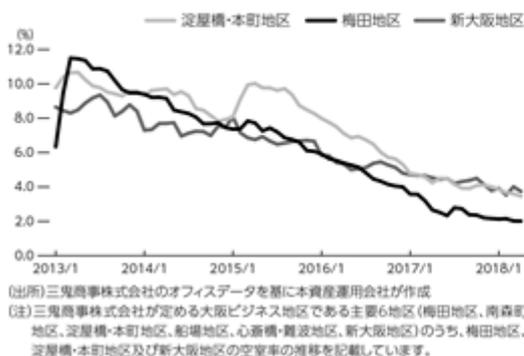
特記事項	
<p>本物件は、1977年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施行された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、本件建物につき、高層建築物構造評定を取得しており、2005年3月28日付で株式会社大林組が作成した「肥後橋センタービルの耐震性について」において、「昭和56年（1981年）に改正された現行「新耐震設計法」で設計された建築物と同等な耐震性を有するものと判断されます」との見解を得ています。</p>	

## &lt; 取得ハイライト &gt;

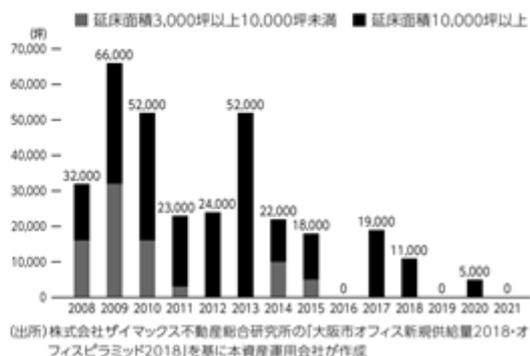
物件特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約1分、Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅より徒歩約5分。大阪市内中心部や主要交通結節点へアクセスが至便な立地</li> <li>・大阪のビジネス街の中心地である「中之島エリア」、「淀屋橋エリア」に近接した、四つ橋筋における視認性の高いシンボリックな物件</li> <li>・約20坪～約260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレートを活かしたテナント分散度の高いテナント構成となっており、安定したキャッシュフローが見込まれる</li> <li>・個別空調（セントラル空調併用）、大規模リニューアルを経た共用部等により、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備</li> </ul>

## 大阪の主要ビジネス地区の平均空室率推移

● 大阪のオフィス賃貸市場は改善傾向。今後のオフィス新規供給も限定的な中、賃貸市場の下支えに



## 大阪市のオフィス新規供給量（賃貸面積）の推移



鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	10,100,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,100,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って決定
直接還元法による価格	10,400,000,000	
運営収益	718,368,406	
可能総収益	757,252,533	賃貸事例等の賃料水準との比較及び現行賃貸借状況から市場賃料を査定
空室損失等	38,884,127	中長期的な平準化した空室率を基に査定
運営費用	240,350,872	
維持管理費	53,238,379	管理業務委託契約書等に基づく
水道光熱費	89,980,358	提示の収支実績等に基づく
修繕費	18,175,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	7,808,348	PM業務提案資料に基づき査定
テナント募集費用等	5,082,081	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	61,158,400	直近の課税資料に基づき計上
損害保険料	1,316,464	保険料資料に基づき計上。地震保険は付保しない
その他費用	3,591,842	提示の収支実績等に基づく
運営純収益	478,017,534	
一時金の運用益	5,233,583	一時金残高に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	47,255,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	435,996,117	
還元利回り	4.2%	複数の取引利回りとの比較検討、将来の変動予測を勘案し査定
DCF法による価格	10,000,000,000	
割引率	4.3%	基準不動産のベース利回りに個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	11,300,000,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	

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

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 (%)
2018年7月10日	SOMPO リスケアマネジメント株式会社	0	59,684	4.69

## 6 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-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	5,260.99	5,175.86	98.4	8,730	7,350	7.2	無
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	5,629.89	5,465.72	97.1	4,000	3,264	3.2	無
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	3,420	3,229	3.2	無
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	4,326.68	4,326.68	100.0	3,790	3,110	3.0	無
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	2,965.49	2,965.49	100.0	3,120	2,751	2.7	無
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	3,250	2,880	2.8	無
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	2,740	2,395	2.3	無
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	6,390.33	100.0	2,134	2,165	2.1	無
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	5,332.20	97.4	2,310	2,292	2.2	無
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	2,240	2,020	2.0	無
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	3,855.84	3,808.94	98.8	1,320	1,240	1.2	無
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	2,750.70	100.0	820	730	0.7	無
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	7,860	7,500	7.3	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	2,943.07	2,943.07	100.0	2,850	2,700	2.6	無
OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1	不動産 信託受益権	3,574.03	3,574.03	100.0	3,050	3,000	2.9	無
OT-17	山上ビル	東京都豊島区東池袋三丁目12番2号	不動産 信託受益権	2,677.80	2,677.80	100.0	2,250	2,200	2.2	無
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4	不動産 信託受益権	4,402.95	4,402.95	100.0	2,500	2,466	2.4	無
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区木場五丁目8番40号	不動産 信託受益権	12,920.17	12,920.17	100.0	11,000	10,450	10.2	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	9,410.65	9,189.52	97.7	5,350	4,612	4.5	無
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	3,790	3,700	3.6	無
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	2,810	2,381	2.3	無
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	3,755.53	3,755.53	100.0	1,310	1,152	1.1	無
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	8,413.10	8,413.10	100.0	5,020	4,812	4.7	無
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番1号	不動産 信託受益権	15,430.32	15,430.32	100.0	11,400	10,650	10.4	無

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
00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号	不動産 信託受益権	15,940.39	15,556.82	97.6	10,100	8,930	8.7	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	4,760	4,250	4.2	無
合 計				160,890.67	159,845.24	99.4	111,924	102,229	100.0	-

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、2018年8月期末後取得済資産を除く取得済資産及び新規取得資産に係る建物のうち2018年6月末日時点において賃貸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基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、新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2018年6月末日時点において有効な各テナント（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、新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。

(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、新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。また、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。

(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、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。「鑑定評価額」欄には、2018年8月期末後取得済資産を除く取得済資産については、2018年2月28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、新規取得資産については、2018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。）を記載しています。

(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。

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)
OT-2	SIA神田スクエア	28	383	5.6	6.06
OT-3	立川錦町ビル	19	253	3.7	4.51
OT-4	CP10ビル	7	187	2.7	3.51
OT-5	横浜APビル	10	231	3.4	10.17
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	6	161	2.4	7.00
OT-7	宮地ビル	7	203	3.0	3.04
OT-8	36山京ビル	3	145	2.1	8.85
OT-9	南品川JNビル	20	229	3.4	5.57
OT-10	南品川Nビル	18	177	2.6	5.50
OT-11	南品川Jビル	10	179	2.6	3.70
OT-12	MY厚木ビル	23	109	1.6	7.69
OT-13	八王子SIAビル	14	81	1.2	4.53
OT-14	グラスシティ 元代々木	10	412	6.0	7.70
OT-15	御徒町CYビル	14	158	2.3	6.04
OT-16	大同生命大宮ビル	15	181	2.6	4.72
OT-17	山上ビル	7	121	1.8	6.14
OT-18	クレシェンドビル	31	143	2.1	4.58
OT-19	東京パークサイド ビル	15	613	9.0	4.79
OO-1	セントラル新大阪 ビル	27	338	4.9	12.72
OO-2	カラスマプラザ21	12	343	5.0	5.18
OO-3	ストークビル 名古屋	5	206	3.0	13.58
OO-4	MY熊本ビル	17	125	1.8	5.08
OO-5	名古屋伏見スクエ アビル	49	302	4.4	6.20
OO-6	大博多ビル	70	670	9.8	1.08
OO-7	肥後橋センター ビル	64	616	9.0	4.69
R-1	fab南大沢	14	274	4.0	3.03
合計		515	6,854	100.0	2.34

(注1) 「テナント総数」欄には、2018年6月末日時点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。新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。なお、各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2) 「年間賃料収入」欄には、2018年6月末日時点において有効な各テナント(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。2018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、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。

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

(注4) 「PML値」欄における各物件及びポートフォリオ合計のPML値については、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した2018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」ということとなります。）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。

## （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ありません。

## （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	3.6
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	1.9
株式会社ティ・デイ・エス	36山京ビル	2,324.29	1.5
オリジナル設計株式会社	グラスシティ元代々木	1,954.77	1.2
（非開示）（注3）	東京パークサイドビル	1,940.98	1.2
（非開示）（注3）	東京パークサイドビル	1,587.34	1.0
（非開示）（注3）	東京パークサイドビル	1,587.34	1.0
（非開示）（注3）	グラスシティ元代々木	1,572.64	1.0
（非開示）（注3）	セントラル新大阪ビル・肥後橋センタービル	1,539.47	1.0
東芝ライテック株式会社	南品川JNビル	1,519.40	1.0
合計		22,784.49	14.3

（注1）「賃貸面積」欄には、2018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。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、新規取得資産に係る同欄は、2018年8月期末後取得済資産の前所有者及び各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年6月末日時点の情報を基に記載しています。

（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）当該テナントからテナント名を開示することについて同意が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

## (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用途別のポートフォリオの分散状況の概要は、以下のとおりです。

## 地域別分散

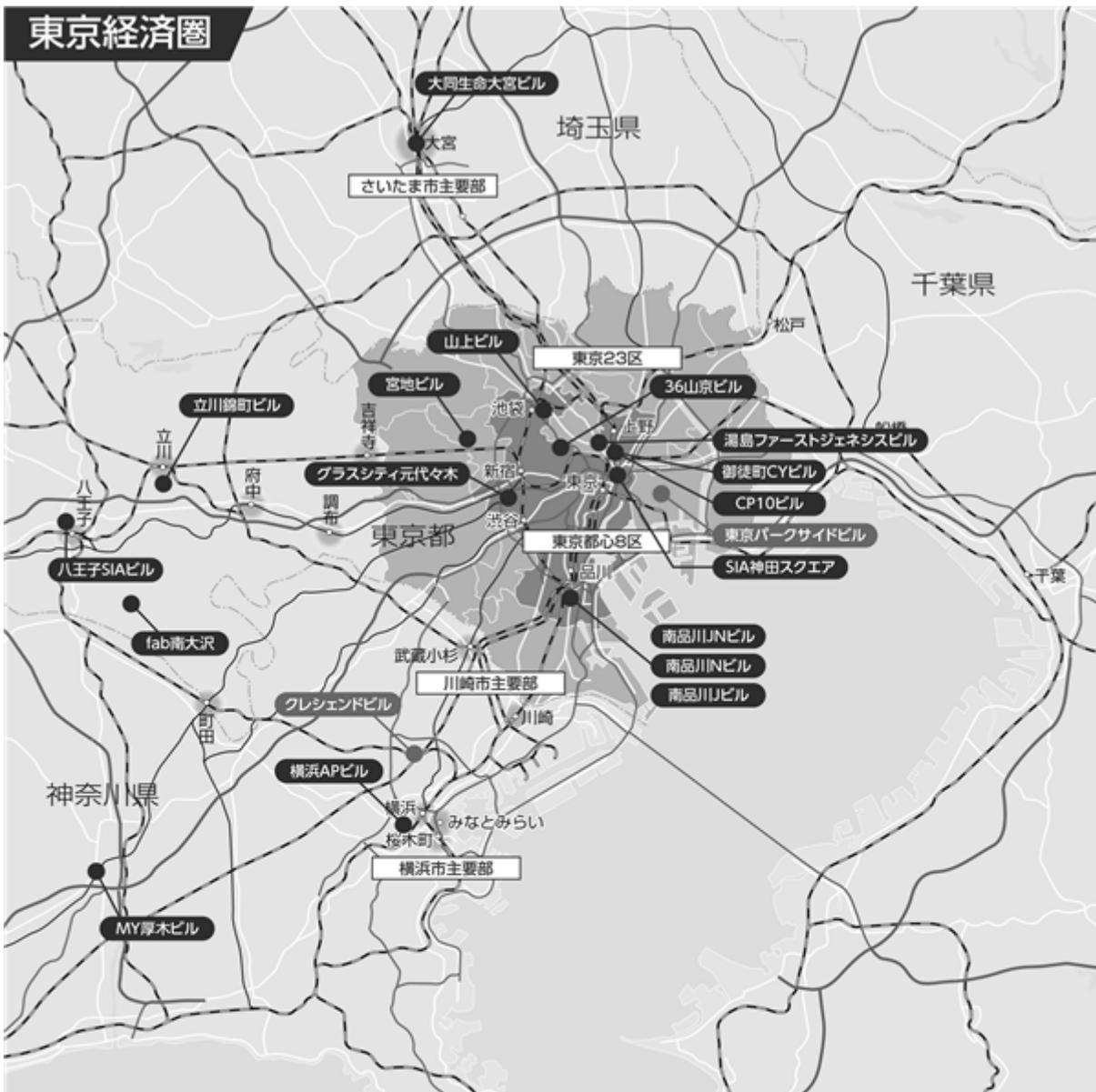
地域	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
東京経済圏	19	65,992	64.6
地方政令指定都市等	7	36,237	35.4
合計	26	102,229	100.0

## 用途別分散

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	25	97,979	95.8
商業施設	1	4,250	4.2
合計	26	102,229	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。

<本投資法人の重点投資対象エリア及び取得予定資産取得後のポートフォリオマップ>





● 重点投資対象エリア ● 既保有資産 ● 新規取得資産

福岡市中心部

MY熊本ビル

カラスマプラザ21

### 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況



### 重点投資対象エリアの内容

	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(東京都心8区除く) 横浜市主要部 川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、 立川市、武蔵野市、調布市、 府中市の各主要部	大阪市中心部 名古屋市中心部 福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部

\*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

重点投資対象エリア(I・II・III)合計 **91.6%**

(注)割合は取得(予定)価格に基づいています。

## 7 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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。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の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避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、分配金の額が減少し又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは価値が下落し、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) 売主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
- (オ) 内部留保の活用に関するリスク

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こ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々の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、「資産保管会社に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程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2013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2013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株式会社とMONE 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

金融商品取引法上、投資口の取引についてもインサイダー取引規制の対象となっており、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規定されています。本投資法人及び本資産運用会社は、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すが、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、スポンサーとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、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リー業務の提供、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、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要」に記載のとおり、MREMとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、MREM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リ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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、MONE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、MONE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、スポンサー及びMREM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、スポンサー、MREM及びMONE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スポンサー、MONE又はMREM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、スポンサー、MONE又はMREMと取引を行う場合において、スポンサー、MONE又はMREM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。

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のリスク

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借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。

#### 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ぬ場合もありえます。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及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が、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ると

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すが、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「5 新規取得資産」及び「6 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が、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、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、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ます。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す。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す。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には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。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、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、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、2007年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)を「新信託法」といい、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、2007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るとあり、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号口(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、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、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、2015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ます。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ます。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、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の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「5 新規取得資産」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。

#### (オ) 内部留保の活用に関するリスク

本投資法人は、内部留保を有しており、法令等の定めにより分配金に加算する他、資本調達による投資口の希薄化や物件取得に伴う費用計上、物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少等による一時的な分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応等のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です。しかしながら、投資法人の内部留保にかかる会計又は税務に関する処理、運用、取扱い若しくは取扱いに関する解釈が変更された場合、内部留保の金額が変更される可能性及び内部留保の活用が困難になるなど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。

#### 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ますものとしています。

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、「コンプライアンスの基本方針」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。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

Oneリート投資法人

(東京都中央区日本橋二丁目1番3号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1)

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

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙、裏表紙、表紙裏及び表紙裏の次に、本投資法人の名称、英文名称又はその略称等を記載し、また、ロゴマーク並びに保有資産、新規取得資産及び譲渡済資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

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

- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

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

（注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

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

- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

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

際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

- 5 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙から、以下に掲げる内容をカラー印刷したものを記載します。



新投資口発行及び  
投資口売出届出  
目論見書

2018年9月

Oneリート投資法人



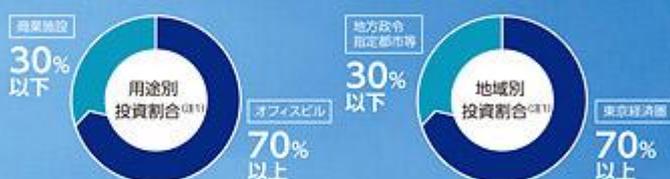
# スポンサー変更後、 成長のための体制を整備し、 更なる成長ステージへ

## 基本方針

- 分配金の持続的な成長
- ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

スポンサーの変更	2015年12月より、	<b>みずほ信託銀行株式会社</b> に
本投資法人の商号変更	2017年 6月より、	<b>Oneリート投資法人</b> に
本資産運用会社の商号変更	2018年 1月より、	<b>みずほリートマネジメント株式会社</b> に

## 投資対象



## Oneリート投資法人

### 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うOneリート投資法人投資口11,500,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口595,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を2018年9月4日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。従って、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト(ホームページアドレス<http://www.one-reit.com/>)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。この届出目論見書口絵(カラーページ)の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨て、その他については四捨五入して記載しています。従って、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

東京パークサイドビル

(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) 詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 本投資法人の概要」をご参照下さい。

# 本投資法人の特徴

## 1 ミドルサイズのオフィスビル<sup>(注)</sup>を重点投資対象とするポートフォリオ

- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています

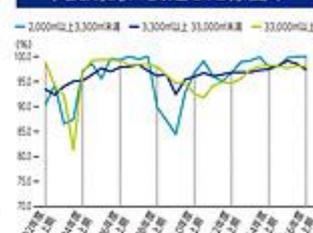
(注)ミドルサイズのオフィスビルとは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)から33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。

規模別の着工棟数(東京23区)



(出所)株式会社都市未来総合研究所が「東京都建築統計年報」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

中長期的に安定した稼働率



(出所)株式会社都市未来総合研究所が「ReiTREDA」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

## 2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」に依拠するものと考えています
- 投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、長期的視点でビルスペックの維持・向上を追求します



## 3 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

- みずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループ<sup>(注)</sup>の不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークを活用します
- 多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげることで、質の高いポートフォリオの形成を目指します



(注)みずほリートマネジメント株式会社(本資産運用会社)、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して、「MONEグループ」といいます。

## 4 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています

(注)上記の詳細は、本文中の【第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/1 本投資法人の概要】及び【第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/2 本投資法人の特徴】をご参照下さい。

### 【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

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

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

(注1)取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

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

### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、償還等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

# Investment Highlight

インベストメント・ハイライト

## 1

成長  
戦略

スポンサー・サポートを通じた  
投資主価値向上に向けた施策の継続

- 取得物件のソーシング、ブリッジファンドの組成、ファイナンスのアレンジ、人的サポートの提供等のスポンサー・サポートを活用して各種施策を実施。今後もスポンサー・サポートを活用した各種施策を継続し、投資主価値向上を目指す

## 2

外部  
成長

ポートフォリオの質的改善を図りながら、  
資産規模1,000億円を達成予定

- 2018年2月期及び2018年8月期に実施した2期連続での資産入替並びに取得予定資産の取得により、テナント分散の進展・収益基盤の安定化等のポートフォリオの質的改善を図りながら、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成する予定
- 「厳選投資」のスタンスを継続し、東京、大阪の各エリアにおいて取得予定資産取得後のポートフォリオの中で最大規模(取得(予定)価格ベース)となる物件を、それぞれ既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回りを上回ることが見込まれる水準で取得予定

## 3

内部  
成長

良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX  
(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現

- 需給の良好なオフィスマーケットに加え、保有資産のリニューアルや設備更新等のCAPEXを資産価値向上及びテナントニーズの充足度向上等の効果を見極めながら適時適切に実施することで、高稼働率の維持及び継続的な賃料増額改定による着実な内部成長の実現を目指す
- MONEグループのファシリティ・マネジメントのノウハウを活用し、「テナントに選ばれるビル」を目指して、今後も着実な内部成長の実現を図る

## 4

財務  
戦略

金融系スポンサーのバックアップによる  
財務基盤の一層の強化

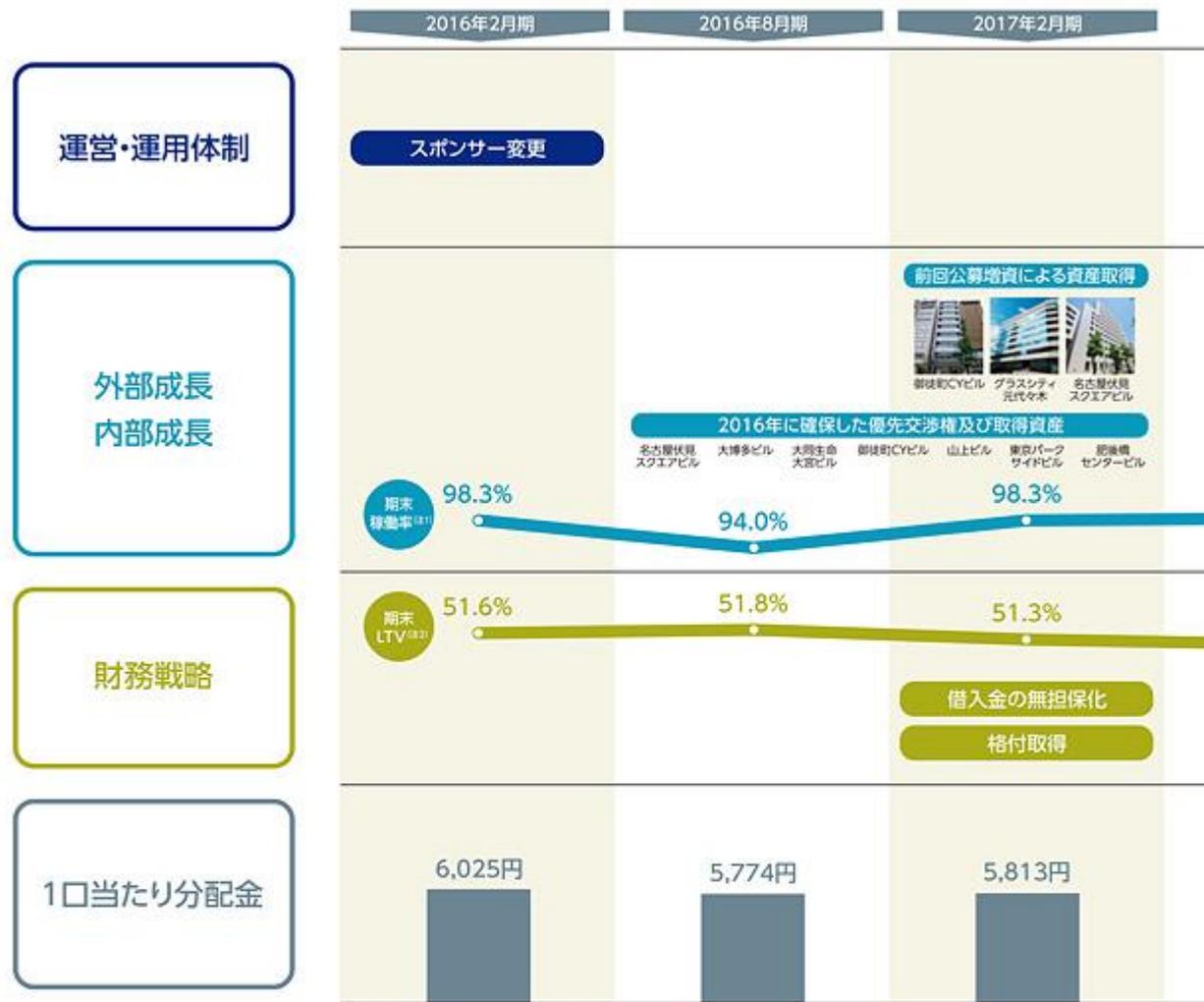
- スポンサー変更以降、みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とした盤石なレンダーフォーメーションの構築、金融費用の低減、借入期間の長期化及び金利の固定化の更なる促進を実現し、今後もこれらの施策を継続することで、財務基盤の一層の強化を図る
- 保守的なLTV水準を維持することにより、優良物件の取得余力の確保を目指す

(注)上記の詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト」をご参照下さい。



# 1. スポンサー・サポートを通じた投資主価値向上に向けた施策の継続

## スポンサー変更後の本投資法人の主な施策とその成果



スポンサー・サポートを活用した各種施策を継続的に実施し、安定的な成長のための基盤を強固にしつつ、投資主価値の更なる向上を目指す



## 2. ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定

### ポートフォリオの質的改善を図りながら物件を取得することにより資産規模を拡大

- 2018年8月期に行った新潟東堀通駐車場ビルの譲渡及びクレシェンドビルの取得並びに本募集に伴う取得予定資産2物件の計3物件(取得(予定)価格合計218億円)の取得により、本投資法人の資産規模は1,022億円に拡大する予定
- 2期連続での資産入替及び取得予定資産の取得に伴う、テナント分散の進展、収益性の維持・向上により、ポートフォリオの質も着実に改善する見込み



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インvestment-ハイライト/(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定」及び「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/6 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。

### テナント分散の進展



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インvestment-ハイライト/(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定」をご参照下さい。

本資産運用会社独自のソーシングルートに加え、スポンサー及びMONEグループのサポートを活用した、投資主価値の向上に資する資産の取得

## 新規取得資産の概要

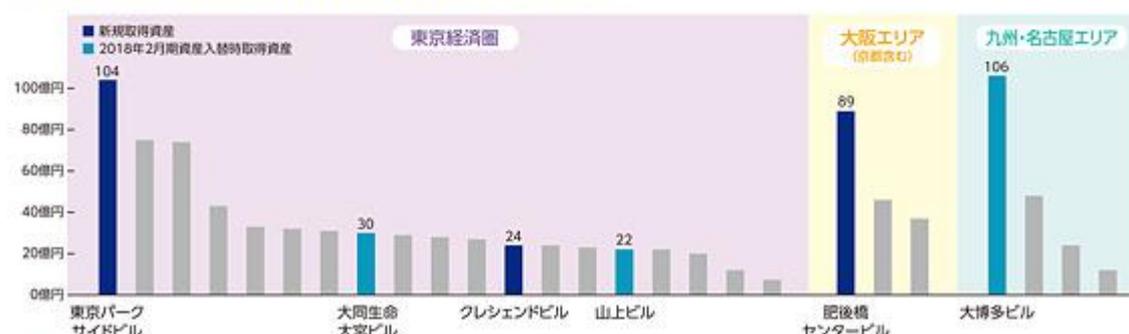
- 東京・大阪の各エリアにおいて、取得予定資産取得後のポートフォリオの中で最大規模(取得(予定)価格ベース)となる物件を含む3物件を取得又は取得する予定
- 「厳選投資」のスタンスを堅持し、新規取得資産の平均償却後NOI利回りは既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回りを上回る見込み



	取得予定資産 東京パークサイドビル	取得予定資産 肥後橋センタービル	2018年8月期末後取得済資産 クレシェンドビル	合計/平均
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	—
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市	神奈川県横浜市	—
取得(予定)価格 (百万円)	10,450	8,930	2,466	21,846
鑑定評価額 (百万円)	11,000	10,100	2,500	23,600
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.7%/4.3%	5.4%/4.8%	5.4%/4.8%	5.1%/4.5%
賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	12,920.17	15,940.39	4,402.95	33,263.51
稼働率	100.0%	97.6%	100.0%	98.8%
テナント総数 (件)	15	64	31	110
取得先	合同会社SIAブリッジ3号 興銀リース株式会社 株式会社ベストランド			—

(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定」をご参照下さい。

## エリア別資産規模(取得予定資産取得後)



(注)資産規模は、取得(予定)価格に基づいています。

## 新規取得資産の概要

オフィスビル  
東京経済圏

OT-19

東京パークサイドビル

優先交渉権取得物件

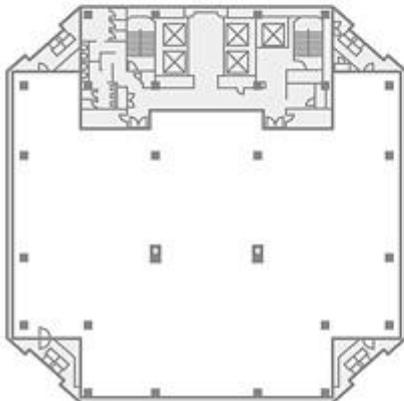


所在地 東京都江東区木場  
階数 地下1階付地上14階建  
賃貸可能面積 12,920.17㎡  
最寄駅 [木場]駅徒歩約2分  
建築時期 1991年9月  
NOI利回り 4.7%  
取得予定価格 10,450百万円  
鑑定評価額 11,000百万円  
稼働率 100.0%  
テナント総数 15件

### 取得ハイライト

- 東京メトロ東西線「木場」駅より徒歩約2分に所在するオフィスビル。東京のオフィス街の中心地の1つである大手町エリアまで東京メトロ東西線で4駅・約7分であり、また、首都高速ランプへも至近な都心アクセス・車利用の両面で交通利便性に優れた立地
- 都心への良好なアクセスから、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が期待できる
- 約300坪の基準階面積、個別空調設備、2,600mmの天井高等、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備
- 本物件は、共用部のリニューアルも実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる

約300坪の基準階



共用部のリニューアル



オフィスビル  
地方政令指定都市等

00-7

## 肥後橋センタービル

優先交渉権取得物件



所在地 大阪府大阪市西区江戸堀  
階数 地下2階付地上18階建  
賃貸可能面積 15,940.39㎡  
最寄駅 「肥後橋」駅徒歩約1分  
「淀屋橋」駅徒歩約5分  
建築時期 1977年9月  
NOI利回り 5.4%  
取得予定価格 8,930百万円  
鑑定評価額 10,100百万円  
稼働率 97.6%  
テナント総数 64件

## 取得ハイライト

- Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約1分、Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅より徒歩約5分。大阪市内中心部や主要交通結節点へアクセスが至便な立地
- 大阪のビジネス街の中心地である「中之島エリア」、「淀屋橋エリア」に近接した、四つ橋筋における視認性の高いシンボリックな物件
- 約20坪～約260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレートを活かしたテナント分散度の高いテナント構成となっており、安定したキャッシュフローが見込まれる
- 個別空調(セントラル空調併用)、大規模リニューアルを経た共用部等により、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備

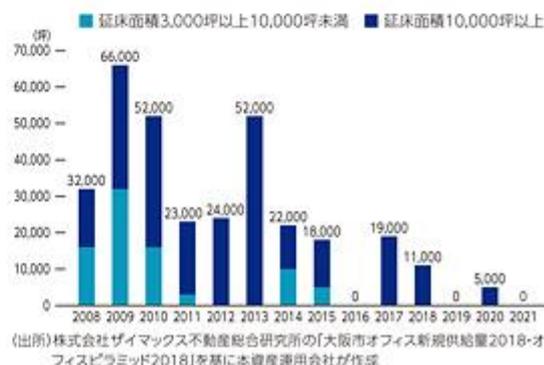
## 大阪の主要ビジネス地区の平均空室率推移

- 大阪のオフィス賃貸市況は改善傾向。今後のオフィス新規供給も限定的な中、賃貸市況の下支えに



(出所)三鬼商事株式会社のオフィスデータを基に本資産運用会社が作成  
(注)三鬼商事株式会社が定める大阪ビジネス地区である主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)のうち、梅田地区、淀屋橋・本町地区及び新大阪地区の空室率の推移を記載しています。

## 大阪市のオフィス新規供給量(賃貸面積)の推移



(出所)株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「大阪市オフィス新規供給量2018-オフィスビルミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

オフィスビル  
東京経済圏

OT-18 クレシエンドビル

AM独自ルート



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜
階数	地下1階付地上9階建
賃貸可能面積	4,402.95㎡
最寄駅	「新横浜」駅徒歩約5分
建築時期	1987年7月
NOI利回り	5.4%
取得価格	2,466百万円
鑑定評価額	2,500百万円
稼働率	100.0%
テナント総数	31件

## 取得ハイライト

- 東海道新幹線、JR横浜線他「新横浜」駅より徒歩約5分に位置するオフィスビルで、東京及び横浜中心部へのアクセスが至便
- 新横浜エリア内でも、アリーナ通りに面し、新横浜駅ペDESTリアンデッキからのアクセスも良好な立地
- 新横浜エリアは、東海道新幹線による広域的な交通利便性と、東京都心との比較における賃料の割安感から、東海地方以西を拠点とする企業等を中心に賃貸需要が見込まれるオフィスエリアであり、近年の空室率は低下傾向が継続
- 道路交通網では、2017年3月に開通した首都高速神奈川7号横浜北線により、都心部や羽田空港方面へのアクセスが飛躍的に向上
- 鉄道交通網では、「相鉄・東急直通線」の開業（2022年度下期予定）<sup>(注)</sup>により、都心方面・相鉄線方面へ乗り換えなしでアクセスが可能となり、通勤利便性の向上・営業所等のカバー範囲の拡大が期待できる
- 細分化が可能な貸室形状により、様々なテナントニーズに対応が可能

(注)本書の日付現在において、事業主体者が公表する情報に基づいています。

### 横浜地区の平均空室率推移



(出所)三菱商事株式会社のオフィスデータを基に本資産運用会社が作成

### 新横浜エリアの需給バランスの推移



(出所)シービーアールイー株式会社のオフィスマーケット調査を基に本資産運用会社が作成

## ポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	PML
東京経済圏 オフィスビル	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,730	6.1%
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,000	4.5%
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.2%	3,420	3.5%
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,790	10.2%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,120	7.0%
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,250	3.0%
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,740	8.9%
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,134	5.6%
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,310	5.5%
	OT-11	南品川IJビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,240	3.7%
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,320	7.7%
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	820	4.5%
	OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	7.3%	7,860	7.7%
	OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,850	6.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,050	4.7%
	OT-17	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,250	6.1%
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,500	4.6%
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,000	4.8%
	地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	4.5%	5,350
OO-2		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,790	5.2%
OO-3		ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	2,810	13.6%
OO-4		MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,310	5.1%
OO-5		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,020	6.2%
OO-6		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,400	1.1%
OO-7		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,100	4.7%
	小計		97,979	95.8%	107,164	—	
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,760	3.0%
	小計		4,250	4.2%	4,760	—	
	合計		102,229	100.0%	111,924	2.3%	

## 本投資法人の重点投資対象エリア及び取得予定資産取得後のポート



# フォリオマップ



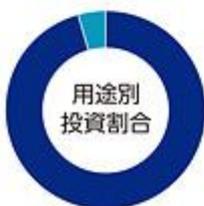
● 重点投資対象エリア ● 既保有資産 ● 新規取得資産

福岡市中心部

MY熊本ビル

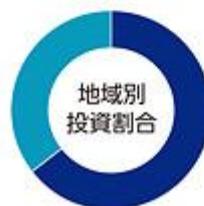
カラスマプラザ21

## 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況



■ オフィスビル 95.8%

■ 商業施設 4.2%



■ 東京経済圏 64.6%

■ 地方政令指定都市等 35.4%



■ Iグループ 31.2%

■ IIグループ 39.1%

■ IIIグループ 21.4%

■ その他 8.4%

## 重点投資対象エリアの内容

東京経済圏	地方政令指定都市等
I 東京都心8区*	
II 東京23区(東京都心8区除く)	大阪市中心部
	名古屋市主要部
	川崎市主要部
	さいたま市主要部
	八王子市、町田市、
	立川市、武蔵野市、調布市、
	府中市の各主要部
	福岡市中心部
	札幌市中心部
	仙台市中心部

\*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び目黒区を指します。

重点投資対象エリア(I+II) 合計 **91.6%**

(注) 割合は取得(予定)価格に基づいています。

## 資産入替戦略を交えた規律ある外部成長の推進

### ポートフォリオの質的改善を企図した資産入替の実施



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定」をご参照下さい。

## 外部成長目標

- 新規取得資産の取得により、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成する予定
- 更なる外部成長に向けて今後もポートフォリオの質的改善を伴う資産入替に積極的に取り組むとともに、「厳選投資」のスタンスを継続し、規律ある外部成長を目指す



(注) 資産規模は、取得(予定)価格に基づいています。

## スポンサー変更後の外部成長の実績

- 2015年12月のスポンサー変更直後の1年間(2016年)でスポンサー及びサポート会社のソーシング力を活用し、6物件・取得(予定)価格合計約400億円の優先交渉権取得物件と1物件・取得価格27億円の(売主からの直接取得)物件を確保
- 2016年9月の公募増資に伴い3物件を取得
- 2017年10月には、Jタワーとの資産入替において優先交渉権の行使により3物件を取得
- 2018年8月期資産入替とともに、本募集に伴い残り2物件を取得し、資産規模は1,022億円に拡大する予定

	2016年に確保した物件	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期
優先交渉権	名古屋伏見スクエアビル 48.1億円	優先交渉権取得	資産取得				
	大博多ビル 106.5億円	優先交渉権取得			資産取得		
直接取得	御徒町CYビル 27.0億円		資産取得(直接取得)				
優先交渉権	大同生命大宮ビル 30.0億円	優先交渉権取得			資産取得		
	山上ビル 22.0億円		優先交渉権取得		資産取得		
	東京パークサイドビル 104.5億円		優先交渉権取得				資産取得予定
	肥後橋センタービル 89.3億円		優先交渉権取得				資産取得予定
	合計						427.4億円

(注1) 金額は取得(予定)価格に基づいています。

(注2) 詳細は、本文中の「第二部 参照情報」/第2 参照書類の補充情報/3.インベストメント・ハイライト/(2)ポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模1,000億円を達成予定]をご参照下さい。

### 3. 良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な

#### 稼働率及び入退去面積の推移



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(3)良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現」をご参照下さい。

#### 改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(3)良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現」をご参照下さい。

#### 良好なオフィスマーケットの活用



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(3)良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現」をご参照下さい。

## 内部成長の実現

需給の良好なオフィスマーケットに加え、保有資産のリニューアルや設備更新等の戦略的CAPEXを活用することで、高稼働率の維持及び継続的な賃料増額改定の実現を目指す

### 戦略的CAPEXを通じた収益性向上の実績



### 戦略的CAPEX活用投資の事例

**横浜APビル**

2017年8月 ● 1階テナント(110坪)より退去通知受領  
● 6階のうち一部区画(88坪)が相応の期間空室

**リニューアル工事の実施：約40百万円**  
1階の外観・エントランス等を強化へ

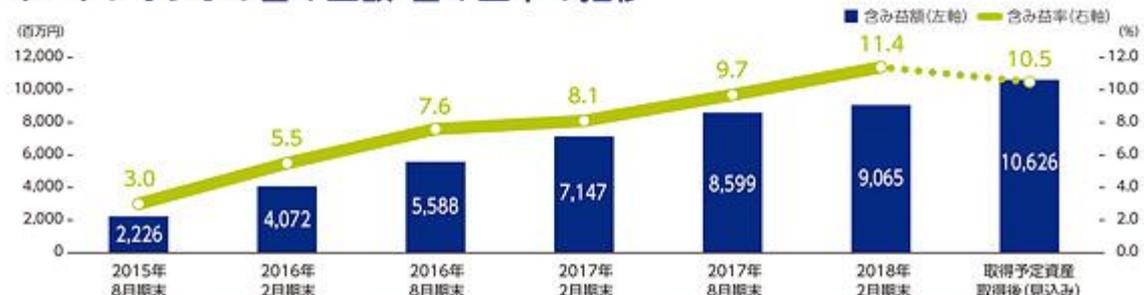
---

2018年2月～3月 ● 1階商業テナント入替により賃料単価が上昇  
● 6階来店型テナント増床によりビルは満室稼働へ

**月額賃料：1,943千円向上**

(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(3)良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現」をご参照下さい。

### ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(3)良好なオフィスマーケットと戦略的CAPEX(資本的支出)を活用した着実な内部成長の実現」をご参照下さい。

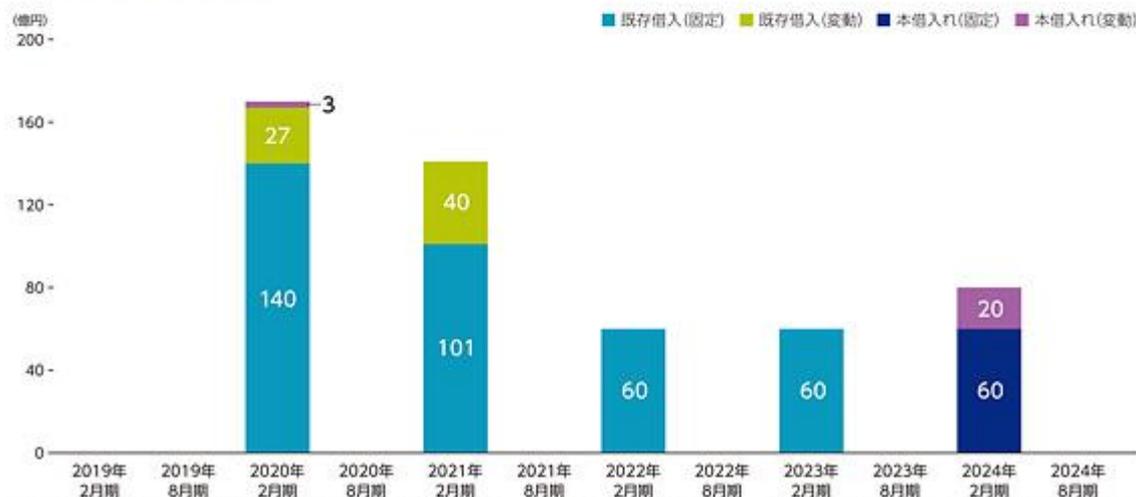
## 4. 金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化

### 主要財務状況の推移



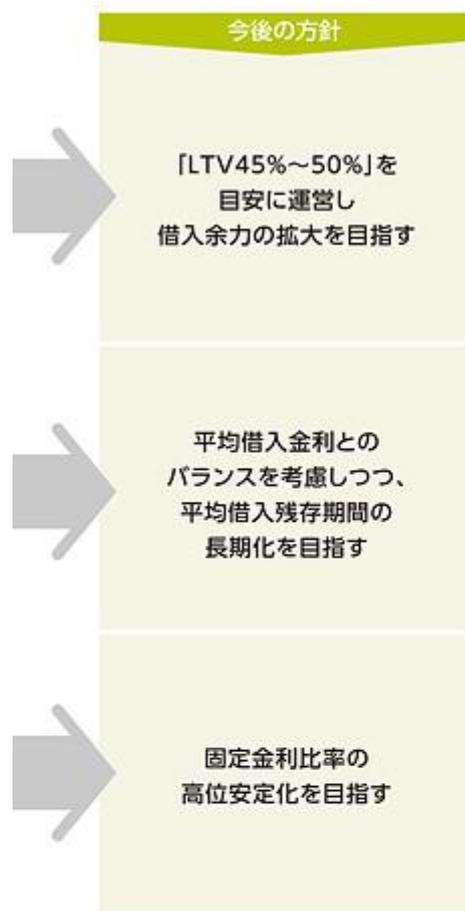
(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(4)金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

### 返済期限の分散化



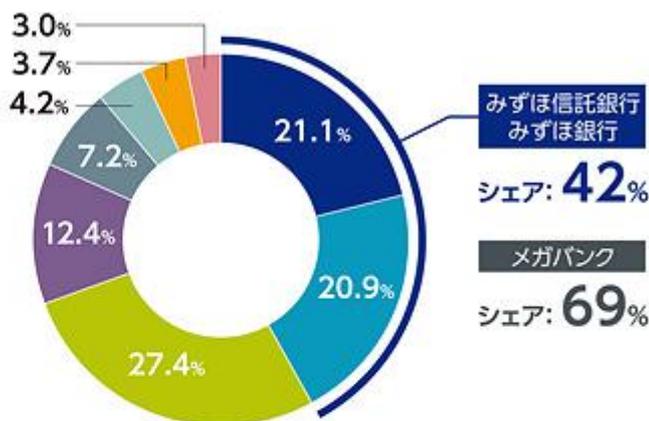
(注)詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(4)金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行中心のレンダーフォーメーションにより、財務の安定化を着実に推進



## 盤石なレンダーフォーメーション (2018年8月期末日現在)

- みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とした盤石なレンダーフォーメーションを構築



(百万円)	
みずほ信託銀行	8,498
みずほ銀行	8,400
三井住友銀行	11,000
新生銀行	5,000
りそな銀行	2,900
三重銀行	1,700
あおぞら銀行	1,500
福岡銀行	1,200
合計	40,198

## 発行体格付と内部留保

- 2017年1月12日付で、JCR(株式会社日本格付研究所)から長期発行体格付(A(安定的))を取得
- 今後は、投資法人債の起債を検討し、借入期間の長期化及び金利の固定化の進展や資金調達手段の多様化を図る予定
- 内部留保については、不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生、投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合等の分配金の安定化のため、又は一定水準の分配金の確保のために活用する方針

<b>格付機関</b>	JCR (株)日本格付研究所	<b>内部留保額</b>	約189百万円 (2018年8月期末見込み)
<b>長期発行体格付</b>	A	<b>検討方法</b>	不動産等売却益等の一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針
<b>見通し</b>	安定的	<b>活用方法</b>	分配金の安定化又は一定水準の分配金の確保のために活用する方針

(注1) 信用格付は、本募集の対象である投資口に付された格付ではありません。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、若しくは随時提供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは提供される予定の信用格付はありません。

(注2) 詳細は、本文中の「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報/3 インベストメント・ハイライト/(4) 金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。

## オフリングスケジュール

### 発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
9/2	9/3	9/4 有価証券 届出書提出日	9/5	9/6	9/7 需要状況等の 把握期間 <sup>(注1)</sup>	9/8
9/9	9/10 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>	9/11 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>	9/12 発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>	9/13 申込期間 <sup>(注2)</sup>	9/14 申込期間 <sup>(注2)</sup>	9/15
9/16	9/17	9/18	9/19	9/20 払込日 <sup>(注2)</sup>	9/21 受渡日 <sup>(注2)</sup>	9/22
9/23	9/24	9/25	9/26	9/27	9/28	9/29

(注1) 需要状況等の把握期間は2018年9月7日(金)から最長で2018年9月12日(水)までを予定していますが、最長では2018年9月14日(金)までとなります。

(注2) 発行価格等決定日は2018年9月12日(水)から2018年9月14日(金)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2018年9月12日(水)の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が2018年9月13日(木)の場合、申込期間は「2018年9月14日(金)から2018年9月18日(火)まで」、払込日は「2018年9月21日(金)」、受渡期日は「2018年9月25日(火)」

② 発行価格等決定日が2018年9月14日(金)の場合、申込期間は「2018年9月18日(火)から2018年9月19日(水)まで」、払込日は「2018年9月25日(火)」、受渡期日は「2018年9月26日(水)」

となりますので、ご注意下さい。

### 投資口価格の推移



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2018年8月23日までの推移を記載しています。

(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1,467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを比較しています。