【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】	2021年９月８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　鍋山　洋章
【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内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　　434,000,000円 （注）発行価額の総額は、2021年８月20日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

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

（３）【発行数】

1,360口

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

（注２）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			みずほ証券株式会社
割当口数			1,360口
払込金額			434,000,000円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区大手町一丁目５番１号
	代表者の役職氏名		取締役社長　浜本　吉郎
	資本金の額（2021年６月末日現在）		125,167百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2021年６月末日現在）		株式会社みずほフィナンシャルグループ　95.8%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2021年２月末日現在）	754口
	取引関係		一般募集（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項　／オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資証券の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注）払込金額は、2021年８月20日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

434,000,000円

（注）発行価額の総額は、2021年８月20日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2021年９月15日（水）から2021年９月17日（金）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2021年10月14日（木）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店
東京都中央区日本橋二丁目１番３号

（１１）【払込期日】

2021年10月15日（金）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　本店
東京都千代田区丸の内一丁目３番３号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（注）株式会社証券保管振替機構は2021年10月11日（月）に本社を東京都中央区日本橋兜町７番１号に移転予定です。

（１５）【手取金の使途】

本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限434,000,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金8,682,000,000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。

（注１）本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注２）本件第三者割当及び本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金は、2021年８月20日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

（イ）申込みは、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ行い、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

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

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2021年９月８日（水）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口27,200口の一般募集（以下「一般募集」といい、本件第三者割当と併せて「本募集等」と総称します。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるみずほリアルティ0ne株式会社（以下「みずほリアルティ0ne」又は「MONE」といいます。）から1,360口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

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の翌日から2021年10月12日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、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。

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

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第15期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

2021年５月28日　関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年５月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、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、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。）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（注１）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２）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３）等の不動産運用ノウハウを承継しつつ、物件情報力とファイナンスアレンジ力に強みを有するみずほ信託銀行をスポンサーとするオフィス系J-REITとして、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、資産入替え、借入金の無担保化、投資法人債発行等による有利子負債の長期固定化及び資金調達手段の多様化、リファイナンスによる借入金利低減等、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。

（注１）みずほ信託銀行の実績等については、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／② 本投資法人の基本方針／（イ）スポンサーによるサポート」をご参照下さい。

（注２）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３）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。

＜投資方針＞

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビル（注）を重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル等も組み入れることで、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）「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。

＜ポートフォリオ構築方針＞

（１）用途別投資割合

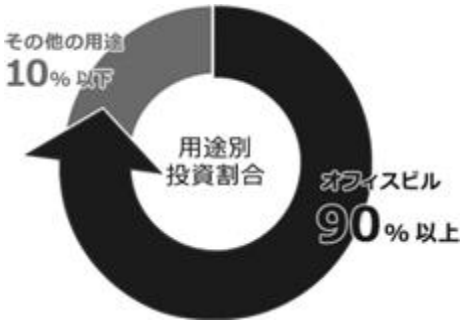
本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」といいます。）において、オフィスビルへの投資割合を90%以上、その他の用途の資産への投資割合を10%以下とすることを基本方針としています（注１）（注３）。

（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／① 投資対象とする資産の種類／（ア）」をご参照下さい。

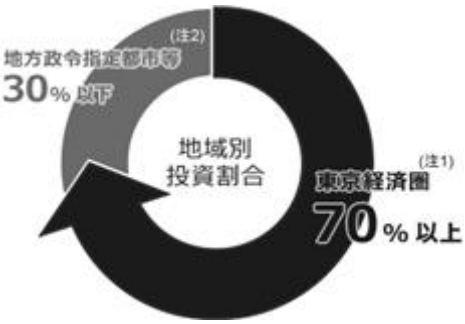
（注３）本投資法人は、複合資産（注４）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビルであるときは、当該複合資産全体をオフィスビルとして取り扱うものとします。

（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、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１）「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２）「地方政令指定都市等」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市（以下「地方政令指定都市」といいます。）及び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（以下「地方中核都市」といいます。）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

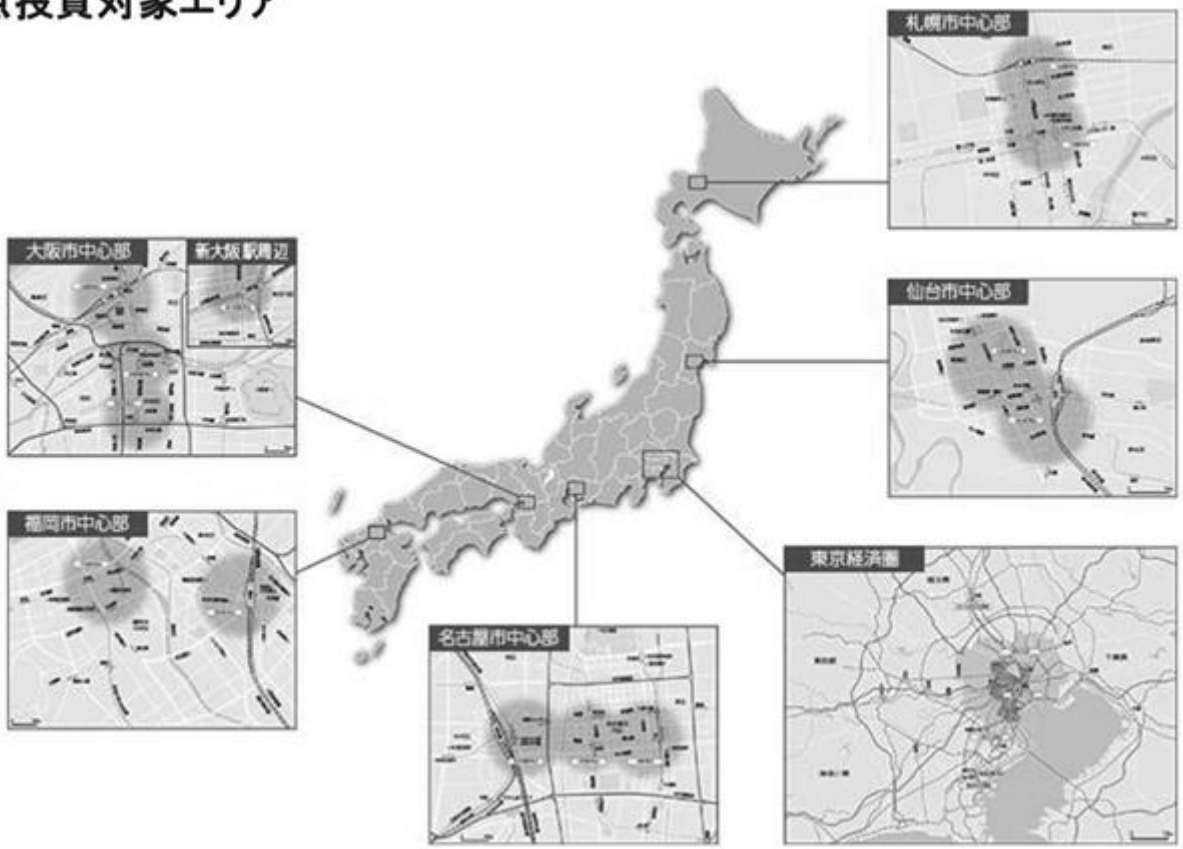
投資対象エリア

投資対象エリア	東京経済圏 投資金額の70%以上	地方政令指定都市等 投資金額の30%以下

重点度

都心8区*1					
都心8区以外の東京23区	横浜市主要部*2	大阪市中心部*3	名古屋市中心部*4		
川崎市主要部*5	さいたま市主要部*6	八王子市、町田市、府中市、立川市、調布市、武蔵野市各主要部*7	福岡市中心部*8	札幌市中心部*9	仙台市中心部*10
上記以外のその他のエリア					

重点投資対象エリア



*1　千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区、品川区
*2　特に、横浜駅周辺・桜木町駅周辺・みなとみらい周辺
*3　特に、大阪駅周辺～淀屋橋駅周辺～本町駅周辺・新大阪駅周辺
*4　特に、名古屋駅周辺～伏見駅周辺～栄駅周辺
*5　特に、川崎駅周辺・武蔵小杉駅周辺
*6　特に、大宮駅周辺
*7　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
*8　特に、博多駅周辺・天神駅周辺
*9　特に、札幌駅周辺～大通駅周辺
*10　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＞

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。

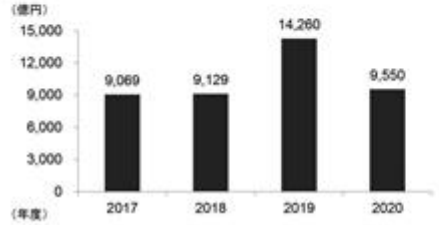
みずほ信託銀行の完全子会社であるMONEは、セイムボート出資（スポンサーと投資主の利益の共通化を意図した本投資口の保有）として、本書の日付現在本投資口22,530口（注）を保有しており、投資主との利益の共通化を図っています。またスポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約において、スポンサーがその子会社に本投資法人の投資口を保有させ、またその投資口を継続して保有させるよう努めることに合意しています。かかる投資口の保有による本投資法人の投資主との利益の共通化を通じて、スポンサー及びMONEグループからのサポートの実効性を高めることが期待できると、本投資法人は考えています。

（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9.4%です。

▌みずほ信託銀行の概要

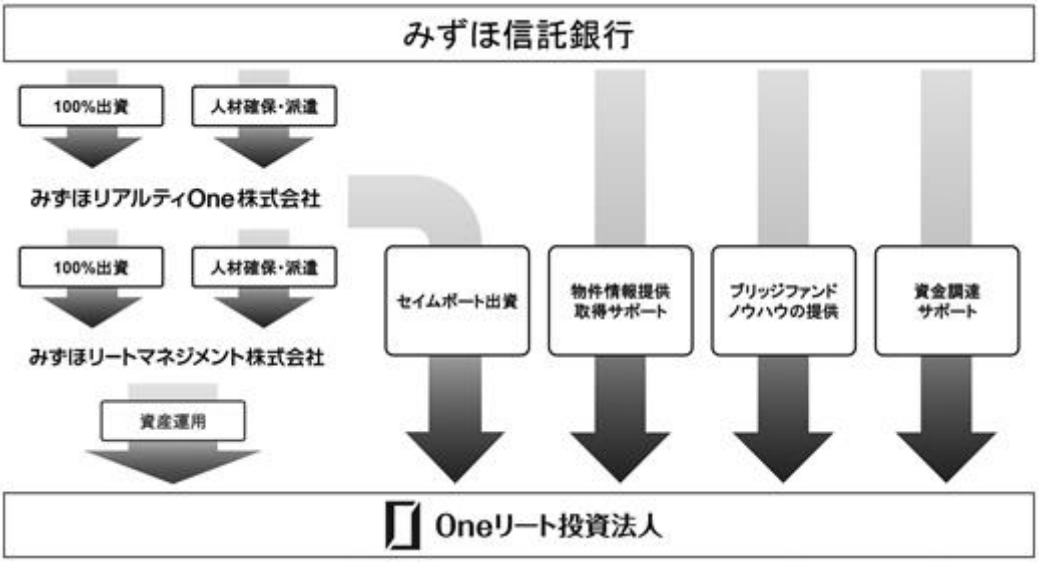
名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長　梅田 圭
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	1925年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ：100%（但し、自己株式を除く）

▌不動産仲介業務における売買取扱高

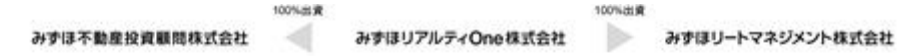


▌みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート 内部成長サポート	► 投資基準に適合する物件売却情報の提供 ⇒運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上 ► ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等 ⇒ 将来における円滑な物件取得 ► 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等 ⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上 ► テナント候補に関する情報の提供 ⇒ 稼働率の維持・向上 ► 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供 ⇒ 投資戦略の強化
財務戦略サポート	► 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス ⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化 ► 資金調達に関するアドバイス及びサポート ⇒ 財務基盤の安定性向上
その他サポート体制	► セイムボート出資 ⇒ 投資主との利益の共通化 ► 資産運用業務の遂行に必要又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力 ⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化



＜MONEグループの概要＞



	みずほ不動産投資顧問株式会社（MREM）	みずほリアルティOne株式会社（MONE）	みずほリートマネジメント株式会社（MREIT）
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業	子会社の経営管理	投資法人の資産運用
設立	2007年9月10日	2015年10月28日	2005年7月1日
資本金	1億円	1億円	5千万円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬	代表取締役社長 大江 一馬	代表取締役社長 鍋山 洋章
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数(注)	61人（2021年4月1日時点）	42人（2021年4月1日時点）	35人（2021年4月1日時点）
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会		一般社団法人 投資信託協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 （第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業）「関東財務局長（金商）第1915号」		1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事（3）第84787号」 2. 金融商品取引業者登録（投資運用業） 「関東財務局長（金商）第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号（取引一任代理等）

（注）常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■沿革

2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社（当時）と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、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（旧SIA）を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（SRP、現：みずほリートマネジメント株式会社）を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社（SRM、現：みずほ不動産投資顧問株式会社）を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け（TOB）が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人（現：Oneリート投資法人）が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（SIA、現：みずほリアルティOne株式会社）(注1)を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

■ファンド組成・運用実績（累計）(注2) (注3)

（注１）旧SIAと商号が同一ですが、別の法人です。本投資法人のスポンサーは2015年11月30日付でみずほ信託銀行株式会社に変更されており、同日以前の資産運用会社の親会社は株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズですが、当該スポンサー変更後に資産運用会社の親会社となった株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（2018年１月１日付でみずほリアルティOne株式会社に商号変更）とは別の法人です。

（注２）MONEグループ（2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。）における、2002年の創業以来2021年３月末日までにおける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、2021年３月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

（注３）既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

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、本投資法人の外部成長に寄与することが期待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、本資産運用会社がこれまで培ってきた知見・経験を最大限活用することが可能であると考えています。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。

（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）」に依拠するものと認識しています。本投資法人は、重点投資対象エリアを策定し、エリア特性を的確に捉えた「立地」を重視した投資判断を行うとともに「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・向上を追求していきます。

（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、スポンサーである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を活用することができます。このような、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、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、利益相反取引管理や情報管理等を遂行しています。

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＞

本募集等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等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。

1　外部成長　継続的な資産入替え及び物件取得を通じたポートフォリオクオリティの向上

- 継続的な資産入替えを通じてポートフォリオの安定性及び競争力を向上
- 商業施設を売却し、オフィスビルへの投資を主体とすることにより、中長期的な安定収益の確保と成長性の両面を追求
- 本募集等を通じて、資産規模の着実な拡大を継続

2　内部成長　保有資産の強みと本資産運用会社の物件運営力に裏打ちされた安定的なポートフォリオマネジメント

- 高いテナント分散とテナントニーズを捉えたポートフォリオ構成
- オフィス好況期においては賃料増額による収益性の向上を追求し、市況後退局面では高稼働維持の戦略に切り替え安定した収益を確保
- 物件のバリューアップ余地を見極めたうえで、適時適切な戦略的CAPEXにより保有資産の競争力を向上

3　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盤石化

- 戦略的リファイナンス及び投資法人債の発行を通じて、平均借入残存年数の長期化を実現
- 資産入替えや財務の安定化等により外部格付が向上
- 本募集における投資口の追加取得を通じて、スポンサーのコミットメントを一層強化

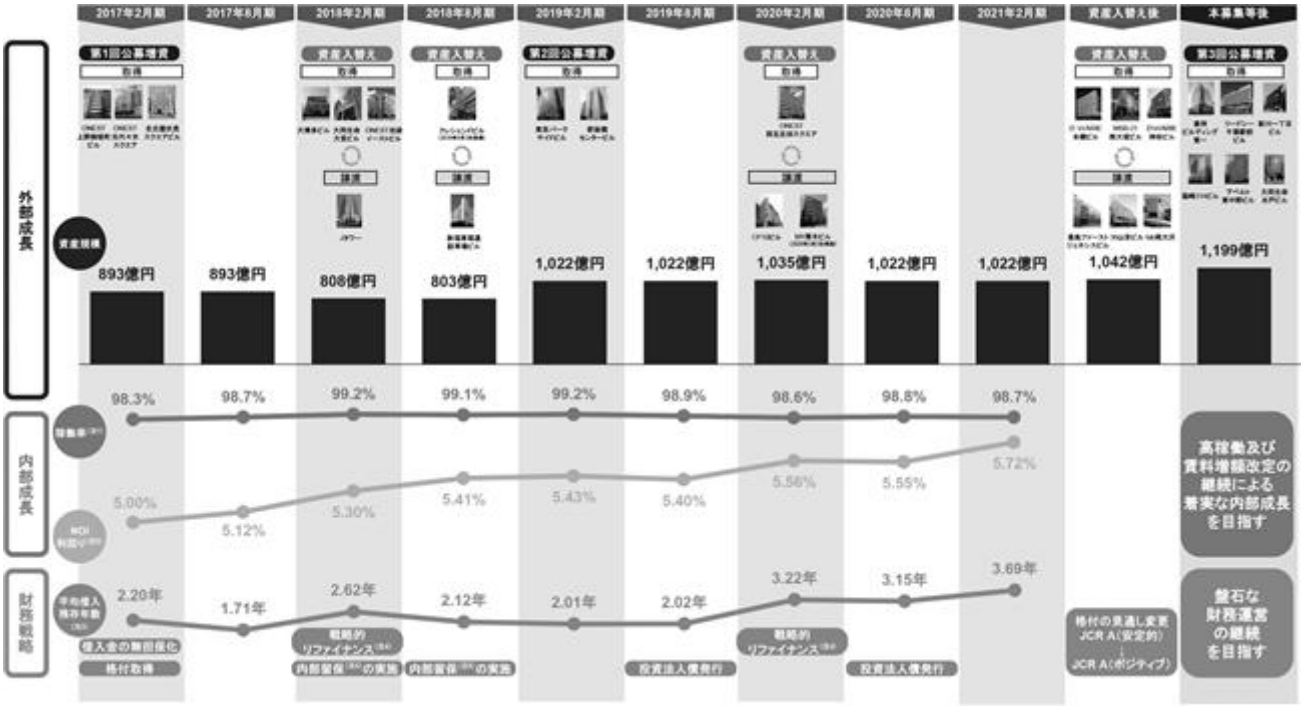
（１）継続的な資産入替え及び物件取得を通じたポートフォリオクオリティの向上

＜持続的な成長実現による投資主価値の向上＞

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、2016年９月に行った第１回公募増資及びそれに伴う物件取得以降、以下に記載のスポンサー・サポートの活用や、本資産運用会社独自の各種施策を継続的に実施し、投資主価値の向上に努めてきました。取得予定資産取得後の資産規模は約1,200億円となり、高稼働・NOI利回り向上による着実な内部成長と平均借入残存年数の長期化や返済期限の分散等を通じた盤石な財務運営を実施しています。

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、資産入替え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１）「稼働率」は、各営業期間の末日において保有する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。）の合計を当該資産の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２）「NOI利回り」は、各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３位を四捨五入して記載しています。

（注３）「平均借入残存年数」は、各営業期間の末日における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注４）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、2020年２月期に実施した「戦略的リファイナンス」とは、2019年９月に満期を迎えた借入金（約140億円）に係る、投資法人債の発行を含むリファイナンスをいいます。

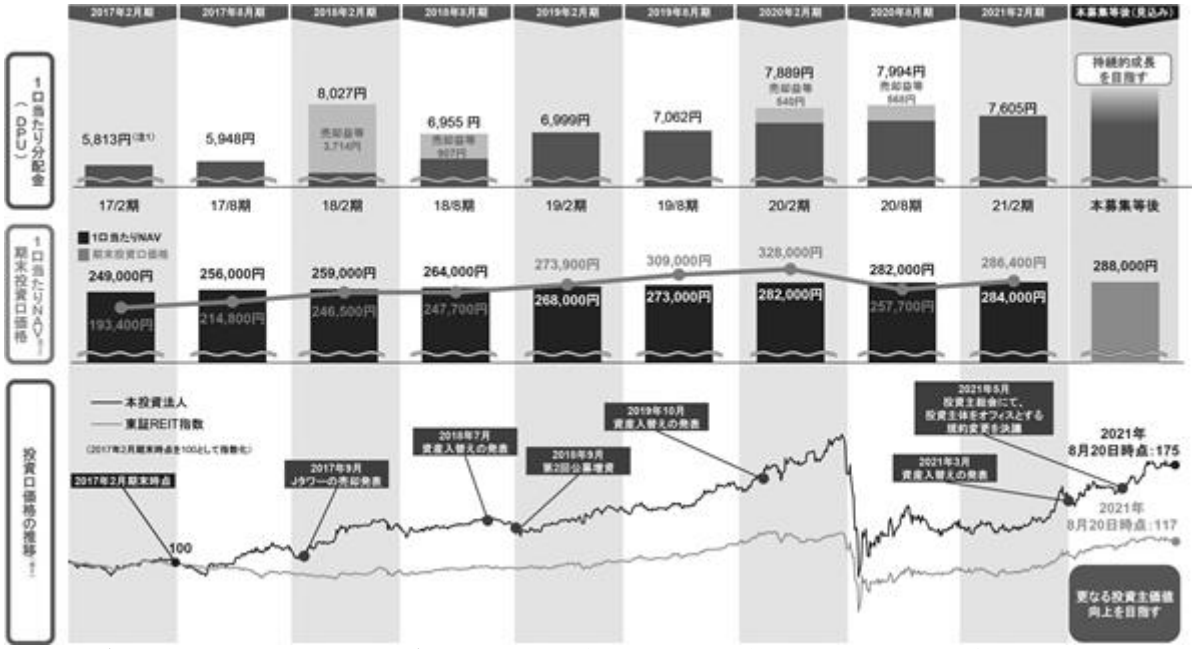
（注５）「内部留保」とは、配当可能利益のうち投資主に分配することなく、未処分利益や積立金等として投資法人の内部に留保した額をいいます。本投資法人は、不動産等売却益などの一時的な利益が生じた場合、当該利益の一定額につき分配金として投資主に分配することなく未処分利益として内部に留保し、特殊要因のため一時的に分配金に悪影響が想定される場合、当該未処分利益を取り崩すことにより分配金の安定化を図ることが可能であることから、直前に公表した１口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、不動産等売却益などの一時的な利益の一部につき内部留保を行うことを検討する方針です。なお、2018年２月期に実施した「内部留保」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100百万円の内部留保をいいます。2018年８月期に実施した「内部留保」とは、新潟東堀通駐車場ビルの譲渡による売却益の一部である約89百万円の内部留保をいいます。

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することにより、本投資法人の１口当たり分配金は着実に成長し、巡航期（注）である2021年２月期の１口当たり分配金は、同じく巡航期である2017年８月期の１口当たり分配金と比べて27.9%増加しています。

また、資産入替えによる売却益を活用しながら、１口当たり分配金の安定化を図りつつ、継続的な物件取得によって１口当たりNAVの継続的な増額を実現しています。

以上のとおり、各種施策を通じた持続的な成長を実現しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後（2020年３月以降）においても、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移しています。

（注）「巡航期」とは、期中において投資口の発行、資産の取得又は売却を実施しておらず、これらによる１口当たり分配金への影響が生じない営業期間をいいます。以下同じです。



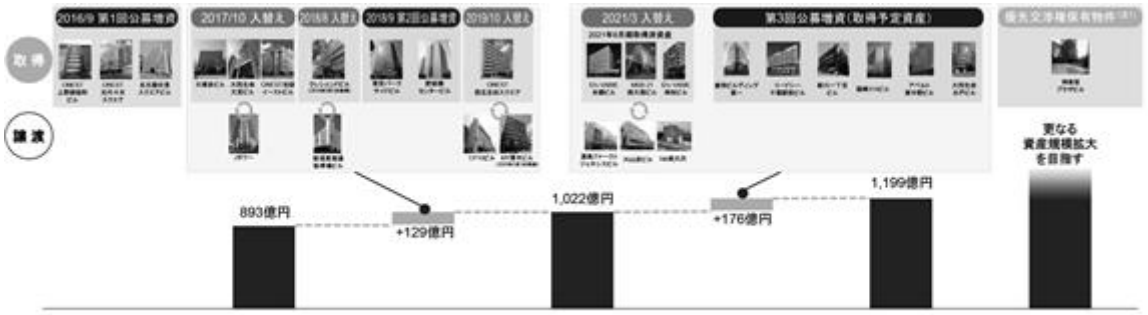
（注１）2017年２月28日を分割の基準日、2017年３月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による分割を行ったため、2017年２月期の１口当たり分配金については、当該期首に分割が行われたと仮定して算出した数値を記載しています。

（注２）「１口当たりNAV」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（含み益）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。本募集等後の１口当たりNAVは、2021年２月期末の純資産総額に、本募集等における発行価額の総額の見込額及び取得予定資産取得後の含み益を加えた金額を、本募集等後の発行済投資口総口数で除した数値を、千円未満で切り捨てた見込み額をいいます。なお、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、発行が行われることを前提としています。また、2021年８月期取得済資産（後記「５　新規取得資産／（１）新規取得資産の概要」に定義します。以下同じです。）及び取得予定資産の含み益については、2021年８月期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計と取得（予定）価格の合計の差額により算出しています。

（注３）「投資口価格の推移」は、2017年２月28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（193,400円）（投資口の分割考慮後）及び東証REIT指数終値（1,817.36ポイント）を100として指数化し、2016年９月１日以降の推移を記載しています。

＜継続的な資産入替え及び物件取得を通じたポートフォリオクオリティの向上＞

本投資法人は、継続的な資産入替え及び物件取得により、以下のとおり、最寄駅からのアクセスの良さにも着目して物件の取得を行うなど、ポートフォリオの質的向上を図りながら資産規模を拡大してきました。今後も資産規模の拡大によるINDEXへの組入れや格付けの向上等を通じた更なる成長を目指します。



	2017年2月期末		2021年2月期末		取得予定資産取得後	
資産規模（取得予定価格ベース）	893億円	ポートフォリオの質的向上を伴う資産規模の着実な成長の実現	1,022億円	資産入替え及び公募増資を通じたポートフォリオの質的向上と資産規模成長の実現	1,199億円	資産規模拡大によりINDEXへの組入れや格付けの向上等を通じた更なる成長を目指す
物件数	22物件		25物件		31物件	
NOI利回り/償却後NOI利回り（注2）	5.00%/3.88%		5.72%/4.72%		5.48%/4.57%	
上位10テナント比率（注3）	26.1%		14.7%		11.2%	
駅徒歩（注4）	6.6分		4.5分		4.4分	
含み益額（注5）	7,147百万円		17,064百万円		16,073百万円	

（注１）「優先交渉権保有物件」とは、本投資法人が優先交渉権を有する物件をいいます。優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該物件を取得する義務を負うものではありません。また、本書の日付現在において、本投資法人が当該物件の取得を決定しているものでも、本投資法人が当該物件を取得できることを保証するものでもありません。以下同じです。

（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２月期及び2021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３位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、2021年２月期末時点における保有資産（2021年８月期中に売却済の資産を除きます。）については2021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、2021年８月期取得済資産については2021年１月末日、取得予定資産については2021年８月１日時点をそれぞれ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３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２月期及び2021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３位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、2021年２月期末時点における保有資産（2021年８月期中に売却済の資産を除きます。）については2021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日を乗じることで年換算した数値を、2021年８月期取得済資産については2021年１月末日、取得予定資産については2021年８月１日をそれぞれ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３位を四捨五入して記載しています。

（注３）「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２月期末及び2021年２月期末時点に関しては当該時点において、取得予定資産取得後については2021年６月末時点において、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４）「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５）「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」は含み益の合計を記載しています。取得予定資産取得後の含み益額は、2021年２月期末における保有資産（2021年８月期中に売却済の資産を除きます。）の含み益額に、2021年８月期取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額の合計と当該資産の取得（予定）価格の合計の差額を合算した額を記載しています。なお、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。

＜資産入替えを交えた外部成長戦略＞

本投資法人は、スポンサー・サポートを活用し、資産入替えを交えた内部成長に資する外部成長戦略を推進しています。

ア　本投資法人の基本戦略

本投資法人は、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」を基本戦略として、投資主価値の最大化を目指しています。外部成長を目指す過程においては、以下に記載の厳選投資のスタンスを継続して参ります。

また、物件売却に際しては、賃料の引き上げ余地・将来リスク等を総合的に勘案して売却候補物件を選定し、適時に物件売却を実行することにより、含み益（売却益）を投資主に還元することを目指しています。

イ　資産入替えの狙いと効果

本投資法人は、スポンサー・サポートを活用し、資産入替えを交えた内部成長に資する外部成長戦略を推進することにより、投資主利益の最大化を図っています。

本投資法人は、2018年２月期にＪタワーの譲渡及び大博多ビル、大同生命大宮ビル及びONEST池袋イーストビルの取得を発表して以降、資産入替えを継続的に実施してきました。

このような資産入替えの効果として、物件売却を通じた①将来リスクの低減、②含み益の実現、③分配金の平準化（注１）を実現し、さらに物件取得による①内部成長余力の獲得や②テナント分散の進展を通じて、本投資法人の確かな運用力による取得後早期での内部成長の実現やポートフォリオの安定性向上が見込まれると本投資法人は考えております。

2019年10月の資産入替え時には約281百万円、2021年３月の資産入替えについては通算して約61百万円の売却益相当額を計上する見込みであることに加え、2021年３月の資産入替えを通じて上位10テナント比率（注２）を14.7%から12.3%へ低下させました。また、オーバーレント（入居テナントの平均賃料が周辺の市場賃料に比べ高い状況にあること）や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う商業系テナントへの影響・テレワークの影響などを勘案し、将来のアップサイドが限定的な物件を選定して売却し、2021年３月の資産入替えによりオフィスビル投資比率を95.8%から100%としたことで、安定的なオフィス特化のポートフォリオ構築を実現しました。さらに、CP10ビル、MY厚木ビル及びfab南大沢については、個別物件の鑑定評価額が下落する局面を迎えつつあることを考慮し、時機を捉えて売却を実行することにより、含み益の実現を図っています。このように、保有資産の有するリスクに応じて時機を捉えた売却により、将来リスクの低減に努めています。

（注１）「分配金の平準化」とは、売却益を複数の営業期間に分けて計上・分配することなどにより、資産売却等による分配金への影響を平準化することをいいます。以下同じです。

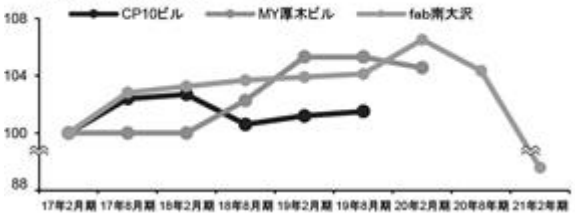
（注２）「上位10テナント比率」は、保有資産については2021年２月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積、2021年８月期取得済資産については各資産の売主から提供を受けた2021年２月末日時点の賃貸面積を基に算出しています。

時機を捉えた売却による将来リスクの低減

■ オーバーレント（入居テナントの平均賃料が周辺の市場賃料に比べ高い状況にあること）や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う商業系テナントへの影響などを勘案し、将来のアップサイドが限定的な物件を選定して売却

■ CP10ビル、MY厚木ビル及びfab南大沢については、個別物件の鑑定評価額が下落する局面を迎えつつあることを考慮し、時機を捉えて売却を実行することにより含み益の実現を図る

鑑定評価額（指数化）(注)の推移



資産売却による含み益の実現と分配金の平準化

- 2019年10月資産入替えにおいては分配金の平準化を企図し、2期の営業期間に分けて売却を実行

- 本募集等後も資産入替えや売却に際し、投資主に還元できる相応の含み益を有する

（注）「鑑定評価額（指数化）」とは、各資産に関する2017年２月末日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を100として指数化し、2017年２月期以降の各物件の売却前までの各営業期間末日の鑑定評価額の推移を記載しています。

ウ　2019年10月公表の資産入替え

本投資法人が上場来保有していたCP10ビル及びMY厚木ビルは、高稼働率を維持し本投資法人のポートフォリオの収益に安定的に貢献していました。一方で、賃料増額等による今後の収益向上余地は限定的であると考えられたことから、不動産売買市場が良好な環境下で譲渡を行い、当該譲渡資金を活用し、ポートフォリオの質的改善が期待できる資産の取得に努めることが投資主価値の向上に資すると考え、2019年10月17日にCP10ビル、2020年３月３日にMY厚木ビルをそれぞれ譲渡し、CP10ビルの譲渡資金を活用して、利便性に優れ、今後も堅調な需要が見込まれ中長期的な運用に適した物件と考えられるONEST西五反田スクエアを2019年10月31日に取得することにより、資産入替えを行いました。

良好な不動産マーケット環境を捉え、帳簿価格を大きく上回る価格で両物件を譲渡したため、両物件合計で約281百万円の売却益を計上し、また、物件売却を２期の営業期間に分けて実施することにより、2020年２月期にうち約140百万円、2020年８月期にうち約141百万円につき分配金として投資主還元を行っており、分配金の平準化を実現しています。

エ　2021年３月公表の資産入替え

新型コロナウイルス感染症の影響が長期化している環境下において、飲食業をはじめとする商業系テナントはその影響を強く受けており、商業施設であるfab南大沢はテナントからの賃料減額要請が増加するなどダウンサイドリスクが高まっていたこと、また、企業のテレワークの浸透・在宅勤務の定着等により、湯島ファーストジェネシスビル及び36山京ビルの所在するエリアの空室率が上昇しており、過去の当該物件の運用実績に鑑みると、当該物件は現在のマーケット環境においては安定的な稼働率の維持が難しいと判断したことから、本投資法人は、2021年３月26日に湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢（2021年８月期譲渡資産）を譲渡し、これらの譲渡資金を活用して2021年３月30日にD'sVARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD'sVARIE神田ビル（2021年８月期取得済資産）を取得することにより、資産入替えを行いました。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の長期化の影響を受けつつも、引き続き投資需要の大きい現在の不動産売買市場でこれらの物件を譲渡したことで、３物件合計で約61百万円の売却益相当額を計上することを見込んでおります。

＜取得予定資産の概要＞

取得予定資産の概要は以下のとおりです。

東京経済圏を中心に所在する駅近の好立地かつテナント分散の進展に寄与するオフィスビルを取得することで、ポートフォリオの成長性と安定性の両面を追求します。

■取得予定資産の概要

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り／平均償却後鑑定NOI利回り	賃料ギャップ(注1)	平均稼働率	テナント総数
6物件	15,657百万円	16,530百万円	4.72%／4.00%	▲6.1%	92.5%	61件

	豊洲ビルディング第一	リードシー千葉駅前ビル	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アベルト東中野ビル	大同生命水戸ビル
用途(注2)	オフィスビル					
所在地(注3)	東京都豊田区江東橋	千葉県千葉市中央区	東京都中央区新川	東京都中央区日本橋箱崎町	東京都中野区東中野	茨城県水戸市桜川
最寄駅	JR総武本線・東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅徒歩約6分	JR総武本線・成田線他「千葉」駅徒歩約2分	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩約2分	東京メトロ千代田線「水天宮前」駅徒歩約2分	JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅徒歩約2分	JR常磐線・水郡線「水戸」駅徒歩約3分
取得予定価格(注4)	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円	1,650百万円
鑑定評価額(注5)	4,450百万円	4,610百万円	2,130百万円	1,820百万円	1,770百万円	1,750百万円
鑑定NOI利回り／償却後鑑定NOI利回り(注6)	4.48% / 4.08%	4.79% / 3.92%	3.96% / 3.55%	4.30% / 3.76%	4.98% / 4.39%	6.28% / 4.50%
賃貸可能面積(注7)	3,931.56m²	6,067.77m²	1,550.80m²	1,752.93m²	2,032.15m²	3,712.31m²
稼働率(注8)	100.0%	93.0%	83.0%	100.0%	69.3%	96.8%
テナント総数(注9)	6	15	12	5	6	17
取得先(注10)	エムエル・エステート株式会社		ONEブリッジファンドS合同会社		芙蓉総合リース株式会社	株式会社グローバル住販

（注１）「賃料ギャップ」は、取得予定資産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。以下「契約賃料」ということがあります。）とマーケット賃料との差額を数値化したものをいい、契約賃料の合計とマーケット賃料の合計の差額を契約賃料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。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資産の一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。上図における賃料ギャップは2021年８月時点のマーケット賃料と2021年６月末日現在において有効な契約賃料の差異に基づいて記載しています。但し、かかるギャップ（差異）の存在は、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。以下同じです。

（注２）「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３）「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４）「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注５）「鑑定評価額」欄には、2021年８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６）「鑑定NOI利回り」欄には、取得予定資産に係る（注５）に記載の各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３位を四捨五入して記載しています。また、「償却後鑑定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３位を四捨五入して記載しています。

（注７）「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に記載しています。

（注８）「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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に記載しています。

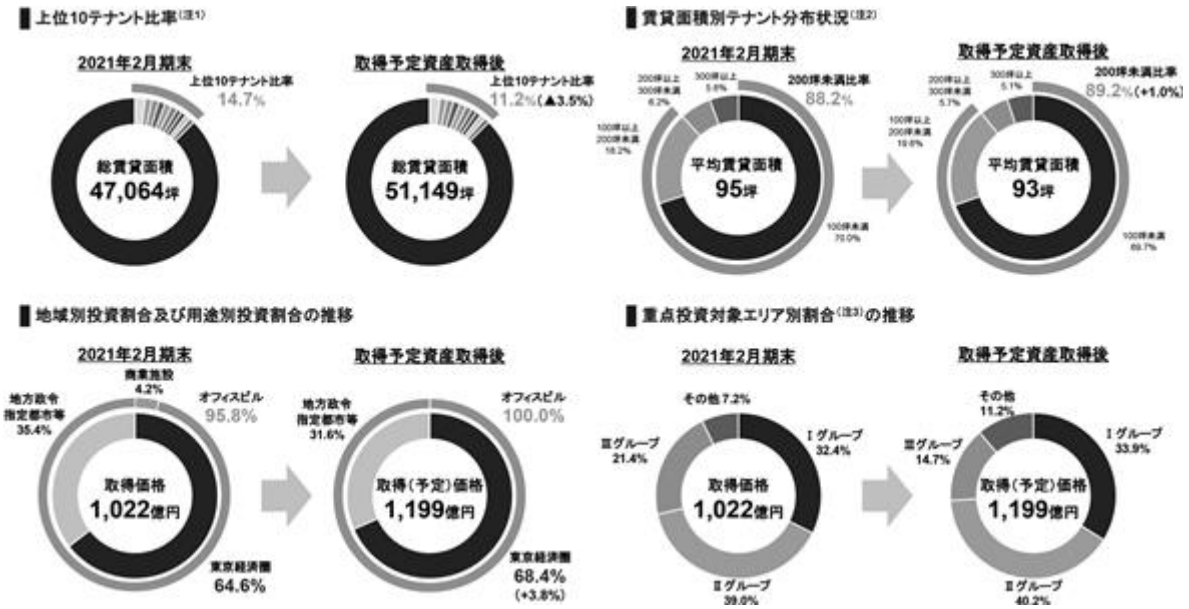
（注９）「テナント総数」欄には、１テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該資産について１テナントと数え、複数の資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えてテナント数の合計を記載しています。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に記載しています。

（注10）「取得先」欄には、各取得予定資産に係る売買契約の売主の名称を記載しています。

＜テナント分散の進展とオフィスビル主体の投資方針による安定性と成長性の追求＞

本投資法人が重点投資対象エリアとする東京経済圏を中心とするミドルサイズのオフィスビルを取得することで、テナント分散が図られ、ポートフォリオの安定性が更に向上します。なお、2021年３月公表の資産入替えでは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が長期化している環境下において、テナントからの賃料減額要請が増加するなど賃料減額リスクが高まっていた商業施設（fab南大沢）を売却することで、オフィスビルが占める用途別投資割合が100%となりました。

上位10テナント比率、賃貸面積別テナント分布状況、地域別投資割合及び用途別投資割合の推移並びに重点投資対象エリア別割合の推移は以下のとおりです。



（注１）「上位10テナント比率」は、2021年２月期末については、当該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基に算出しています。取得予定資産取得後については、2021年２月期末時点における保有資産（2021年８月期中に売却済の資産を除きます。）及び2021年８月期取得済資産は、2021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基に、取得予定資産は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基にそれぞれ算出しています。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。

（注２）「賃貸面積別テナント分布状況」は、2021年２月期末については、当該時点において各オフィスビルに入居するテナント数により、取得予定資産取得後については、2021年６月末日時点において各オフィスビルに入居するテナント数により各比率をそれぞれ算出しています。なお、複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして１テナントとして算出しています。

（注３）重点投資対象エリアにおけるⅠグループとは東京都心8区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区）、Ⅱグループとは東京都心8区以外の東京23区、横浜市主要部、大阪市中心部及び名古屋市中心部、Ⅲグループとは川崎市主要部、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、札幌市中心部及び仙台市中心部をいいます。

＜優先交渉権保有物件＞

本投資法人は、本投資法人の基本戦略を踏まえ、資産規模拡大及び資産の入替えによるポートフォリオの安定性向上に資する新規取得を継続していきます。本投資法人は、本資産運用会社独自のノウハウとスポンサーの情報ネットワーク及びブリッジ機能を活用し、将来の更なる資産規模拡大を見据えて優先交渉権保有物件の取得に係る優先交渉権を確保しています。

外部成長に関する方針

＜本投資法人の基本戦略＞
①分配金の持続的な成長
②ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

資産規模拡大と資産の入替えによりポートフォリオの安定性向上を狙う

- ✓ 資産の入替えによるポートフォリオの「質的改善」から、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を移した外部成長戦略へ
- ✓ 引き続き、ミドルサイズのオフィスビルを重点対象としながら、「立地」を重視し、長期的視点で「ビルスペック」の維持・向上やバリューアップが可能な物件に厳選投資する方針
- ✓ 不動産市場やJリート市場の動向を踏まえ、優先交渉権保有物件を活用した機動的な外部成長を狙う

優先交渉権保有物件の概要：神楽坂プラザビル

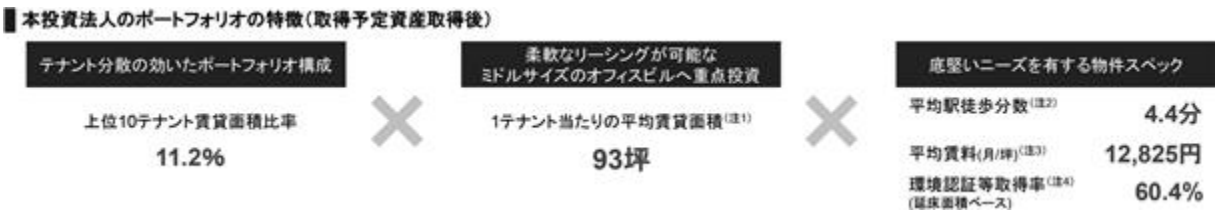
所在地	東京都新宿区
物件タイプ／竣工	オフィスビル／1992年12月
構造／階数	鉄筋コンクリート造／地下1階付地上4階建
最寄駅	東京メトロ有楽町線・JR中央本線・総武線「飯田橋」駅徒歩約4分 都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩約5分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約7分
賃貸可能面積	2,819.49m^2
鑑定評価額	5,065百万円
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

（注）上記は、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、取得を決定しているものでもありません。本投資法人は当該物件の取得に係る優先交渉権を有していますが、本投資法人が優先交渉権を行使し、又は優先交渉権行使の結果当該物件を取得できる保証はありません。

（２）保有資産の強みと本資産運用会社の物件運営力に裏打ちされた安定的なポートフォリオマネジメント

＜高いテナント分散とテナントニーズを捉えたポートフォリオ構成＞

ミドルサイズのオフィスビルは、大規模オフィスビルに比べて１テナント当たりの平均賃貸面積が相対的に小さく、テナント分散が容易であるため、大規模オフィス対比でテナント分散が進んだポートフォリオの安定性を備えることができると考えています。また、本投資法人のポートフォリオは、最寄駅からの平均駅徒歩分数が５分以内かつ平均賃料（月／坪）が１万円台前半であり、加えて、ビルの環境認証等の取得を進めるなど、底堅い需要が見込める物件で構成されていると考えています。



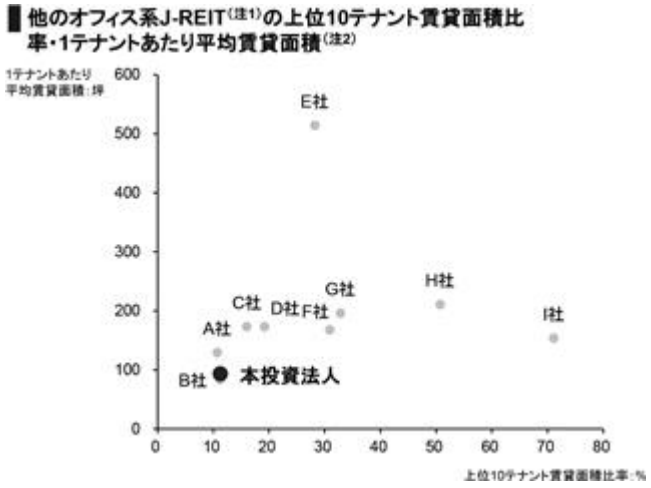
（注１）「１テナント当たりの平均賃貸面積」は、取得済資産については、2021年６月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を基に、取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に算出しています。なお、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

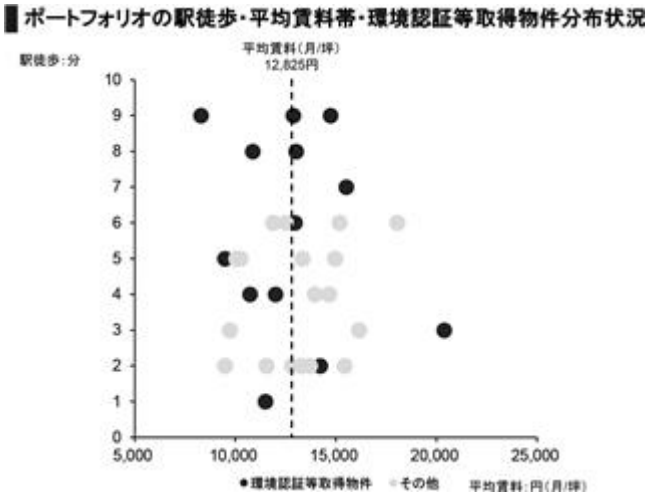
（注２）「平均駅徒歩分数」は、各資産の駅からの徒歩による所要時間を、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）に基づき、道路距離80mにつき１分間を要するものとして算出した駅徒歩分数（端数が生ずる場合には切り上げ）を、取得（予定）価格で加重平均し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「平均賃料（月/坪）」は、取得済資産については、2021年６月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。）を、取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に算出しています。以下同じです。

（注４）「環境認証等」とは、CASBEE-不動産、CASBEE-ウェルネスオフィス又はDBJ Green Building認証のいずれかを指し、「環境認証等取得率」は、環境認証等を取得した保有資産の延床面積の合計を、全ての保有資産の延床面積で除して得られた数値を百分率で記載し、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）を中心に開発した手法で、省エネなどの環境配慮はもとより室内の快適性や景観への配慮なども含めた、建物の総合的な環境性能を評価し格付けする日本におけるシステムであり、「CASBEE-不動産」とは、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価の際に活用することを目的として、不動産評価に関連が強い項目に絞って開発された評価基準、「CASBEE-ウェルネスオフィス」とは、建物利用者の健康、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するもので、建物内で執務するワーカーの健康、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、建築物の安全・安心に関する性能、運営管理面についても対象とする評価基準です。また、「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年４月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。

取得予定資産取得後の他のオフィス系J-REITの上位10テナント賃貸面積比率及び１テナント当たりの平均賃貸面積並びに本投資法人のポートフォリオにおける保有物件の駅徒歩・平均賃料帯・環境認証等取得物件分布状況は以下のとおりです。



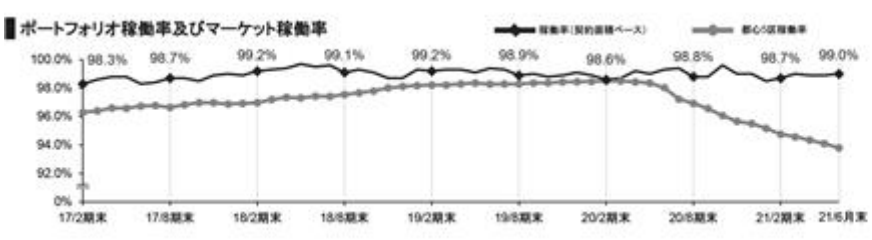


（出所）各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）本書の日付現在において、オフィスビルを取得（予定）価格ベースで80%以上保有するJ-REIT（オフィス系J-REIT）を抽出しています。
（注２）2021年７月末日までに公表された他のオフィス系J-REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示書類に記載された他のオフィス系J-REITが2021年７月末日時点において保有しているものと想定される物件の情報に基づき記載しています。なお、上位５テナントの賃貸面積のみを開示しているJ-REITにおいては、上位５テナントの賃貸面積で算出しています。本投資法人については取得予定資産取得後の情報を記載しています。

＜賃料増額による収益性の向上と高稼働の維持による安定収益の確保＞

本投資法人のポートフォリオ稼働率は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降に見られる、都心５区（注）全般の稼働率が低下している局面においても、99%付近で安定して推移しています。新型コロナウイルス感染症の感染が拡大した2020年３月から2021年６月までの本投資法人のポートフォリオ平均稼働率は99.0%であり、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大する前の2017年２月から2020年２月までのポートフォリオ平均稼働率99.0%と比較しても同様に高い水準を維持しており、ポートフォリオ平均稼働率を高い水準で維持することにより安定的な収益確保を実現しています。東京都をはじめとして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言が複数回発出されるなど、新型コロナウイルス感染症の収束時期を予測することは困難な状況にあり、新型コロナウイルス感染症が今後社会に与える影響は予見できないものの、本投資法人の保有するポートフォリオの稼働に対する影響は現時点では限定的であると考えています。

（注）都心５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

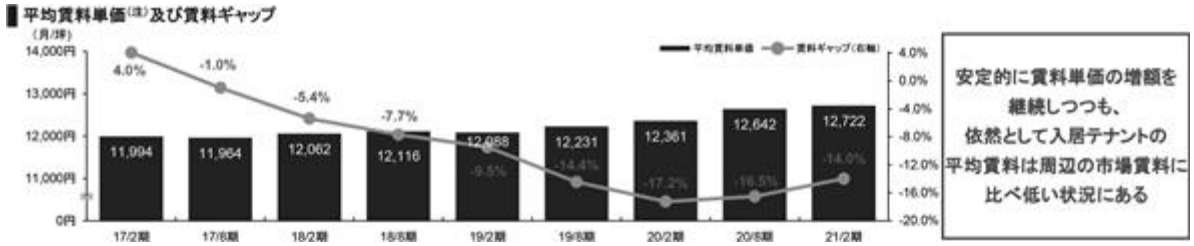


（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社が作成

また、本投資法人は、2018年２月期以降、ポートフォリオ全体で、賃料改定時及びテナント入替え時における賃料増額も継続的に実現しています。特に、2020年８月期は新型コロナウイルス感染症の感染が拡大する中、2020年２月期を上回る賃料増額（賃料改定増減額及びテナント入替え増減額合計）を実現しています。また、安定的に賃料単価の増額を継続しつつも、依然として入居テナントの平均賃料は周辺の市場賃料に比べ低い状況にあることから、テナント退去リスクの軽減を実現することができるものと本投資法人は考えております。加えて、テナント退去を踏まえた効率的なリーシングを実行することにより、テナントの早期埋め戻しにも努めています。

（注１）「賃料改定の推移」は、オフィスビルにつき、各営業期間において賃料改定された賃貸借契約又はテナント入替えがなされた賃貸借契約における、賃料改定前又はテナント入替え前の賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みます。）と賃料改定後又はテナント入替え後の賃貸借契約における月額賃料との差額を増額改定・入替えと減額改定・入替え毎に合計して集計しています。

（注２）2021年８月期の退去面積は、2021年７月末日までに本資産運用会社がテナントから受領している退去通知を基に算出しています。



（注）「平均賃料単価」は、以下の計算式で算出しています。フリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。
平均賃料単価＝オフィスポートフォリオの総賃室収入（共益費を含みます。）÷オフィスポートフォリオの総稼働面積（坪）

＜戦略的CAPEXを通じて保有資産の競争力向上を実現＞

本投資法人は、スポンサーネットワークを活用した豊富で質の高い物件情報の提供を受けることで物件のバリューアップ余地を見極めたうえで、適時適切な戦略的CAPEX（注１）により保有資産の競争力を向上することを目指しています。

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2021年３月末日までの間の累計１万件にのぼる独自の工事実績データベースを活用したファシリティ・マネジメント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２）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。

また、本投資法人が保有・運用する一部のオフィスビルについては今後、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定めて「ONEST（オネスト）」（注３）の名称を冠し、市場に普及させることで、本投資法人の保有するオフィスビルのテナント及びその他の市場関係者からの評価の向上を通じた資産価値の向上を目指すことを企図しています。本投資法人においては、費用対効果を見極めながら、「安心」「快適」「便利」をコンセプトと

した各種リニューアル工事を実施し、2020年10月１日に至るまで、合計９物件についてONESTを冠する名称へビル名称を変更しました。具体的には、非接触型ICカードのセキュリティ導入などによる建物管理体制が整っている「安心」のスペックを備え、また、個別空調化工事やエントランス・共用部のリニューアル工事などを通じてデザインに優れた「快適」なオフィス空間を提供し、駅距離などのビルの利便性が高いことをコンセプトとした「便利」さを備えるための厳選投資及び戦略的CAPEXを行ってきました。今後も、「ONEST」ブランドを通じた資産価値向上を目的として、リニューアル工事の実施とブランドコンセプトに見合う最適なスペックを満たすビルについてONESTを冠した名称へと変更することで、テナントに選ばれるビルを目指します。

（注１）「戦略的CAPEX」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。

（注２）MONEグループのファシリティ・マネジメントに関する専門的な知見については、参照有価証券報告書「第一部／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／②本投資法人の基本方針／（ウ）MONEグループにおけるシナジー効果の発現」をご参照下さい。

（注３）「ONEST」とは、本投資法人が独自に定めた、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペック基準を満たす保有資産に対して冠される本投資法人のブランドの呼称です。以下同じです。

（注）「段階賃料」とは、賃貸借契約期間を通して、予め賃料を段階的に引き上げていくことを定めた賃料形態です。

（３）金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の盤石化

＜柔軟な成長戦略を可能とする盤石な財務運営＞

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、借入余力を意識したLTVマネジメントにより機動的な物件取得を可能としつつ、借入金の借入期間の長期化及び返済期限の分散によるリファイナンスリスクの極小化、投資法人債の発行による資金調達手法の多様化、最適な金利水準での資金調達、金利の固定化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、財務基盤の一層の盤石化を図ります。

財務ハイライト

- ✓ スポンサーのファイナンスアレンジ力及び投資法人債の発行を活用し、平均借入残存年数の長期化を実現
- ✓ スポンサーを中心とした盤石なレンダーフォーメーション
- ✓ 資産入替えの実績や財務の安定化等により2021年4月に外部格付が向上
- ✓ MONEによる投資口の追加取得を通じて、スポンサーコミットメントを一層強化

財務状況（本借入れ後）

有利子負債残高	平均金利(注1)	固定金利比率(注1)	外部格付(注2)【JCR】
61,574百万円	0.599%	87.0%	シングルA（ポジティブ）
LTV(注3)（総資産ベース）	**借入余力(注4)（LTV＝50%まで）**	**平均借入残存年数(注1)**	**平均調達年数(注1)**
46.7%	約87億円	3.57年	5.18年

（注１）「平均金利」、「固定金利比率」、「平均借入残存年数」及び「平均調達年数」は、本借入れ（後記「（４）本借入れの実施」に定義します。以下同じです。）が後記「（４）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、2021年９月24日時点の有利子負債に係る金利、固定金利（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。）、元本返済期日までの残存年数及び有利子負債の調達日から元本返済期日までの年数につき、当該時点における各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出し、「平均金利」については小数第４位を、「固定金利比率」については小数第２位を、「平均借入残存年数」及び「平均調達年数」については小数第３位をそれぞれ四捨五入して記載しています。また、本借入れ後の借入金利については2021年８月24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。

（注２）「外部格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）により付された長期発行体格付を記載しています。なお、外部格付は、本募集等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３）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。

・LTV（%）＝有利子負債総額÷総資産額×100

本募集等後の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。

・LTV（%）＝本募集等後の有利子負債総額＊÷（2021年２月末日時点における総資産額－2021年８月期譲渡資産の2021年２月末日時点における帳簿価額－2021年８月期譲渡資産の2021年２月末日時点における敷金・保証金の額＋2021年８月期取得済資産の取得価格＋2021年８月期取得済資産の2021年２月末日における敷金・保証金の額－2021年２月期の配当総額＋2021年８月期の予想当期純利益＋本募集等による手取金の見込額＊＊＋本借入れの借入金額＊＊＊＋取得予定資産の敷金・保証金等の額）×100

＊　本募集等後の有利子負債総額＝2021年２月末日時点における有利子負債総額＋2021年３月30日付借入れの借入金額＋本借入れの借入金額

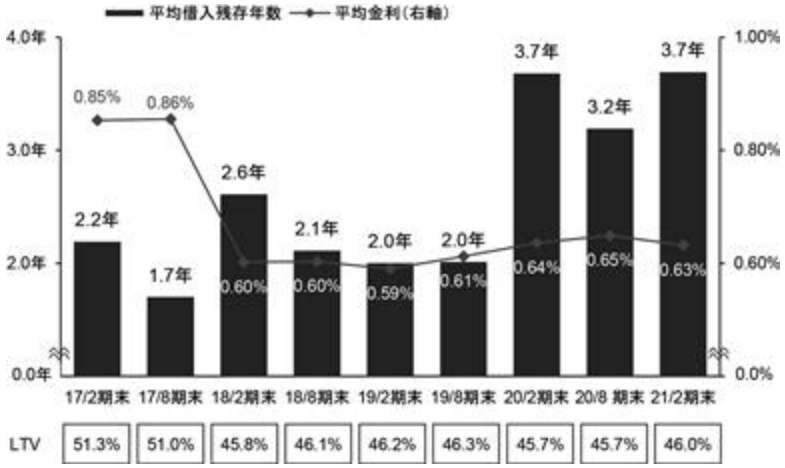
＊＊　本募集等による手取金の見込額の算出については、2021年８月20日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を前提としています。実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集等による手取金の見込額の減少及び有利子負債の増加により、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなることがあります。また、実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなることがあります。

また、上記のとおり、本募集等後のLTVは、2021年８月期の予想当期純利益を考慮して算出しており、2021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、LTVも変動します。

＊＊＊本借入れの借入金額は79億円を予定しています。本借入れの詳細については、後記「（４）本借入れの実施」をご参照下さい。以下同じです。

（注４）「借入余力」とは、本借入れ後のLTVを基準に、本募集等後のLTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は、実際に当該金額を借り入れることができることや、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。

＜平均金利及び平均借入残存年数の推移＞



＜投資法人債発行＞

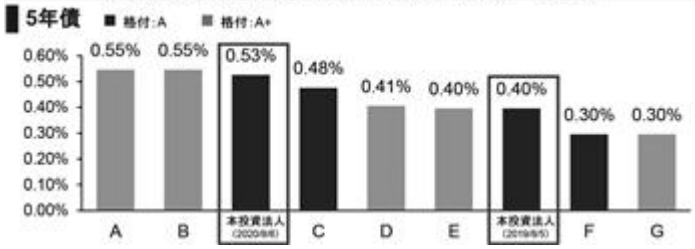
投資法人債発行

■ 投資法人債の発行により資金調達手法の多様化を実現

■ 同程度または上位の格付対比で、遜色のない利率で調達

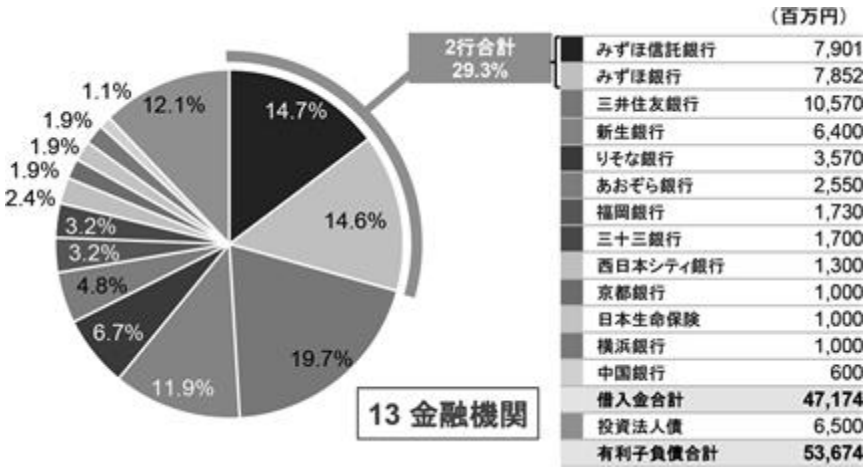
	発行日	年限	発行総額	利率
第1回投資法人債	2019/8/5	5年	15億円	0.40%
第2回投資法人債		10年	20億円	0.82%
第3回投資法人債	2020/8/6	5年	15億円	0.53%
第4回投資法人債		10年	15億円	0.86%

2019年以降におけるJ-REITの投資法人債の利率(注)の比較



（注）「2019年以降におけるJ-REITの投資法人債の利率」は、2019年１月から2021年７月において償還期間を５年とする投資法人債を発行したJ-REITのうち、株式会社日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付が「A」又は「A+」のJ-REITが発行した投資法人債の利率を記載しています。

＜盤石なレンダーフォーメーション（2021年３月借入れ後）＞



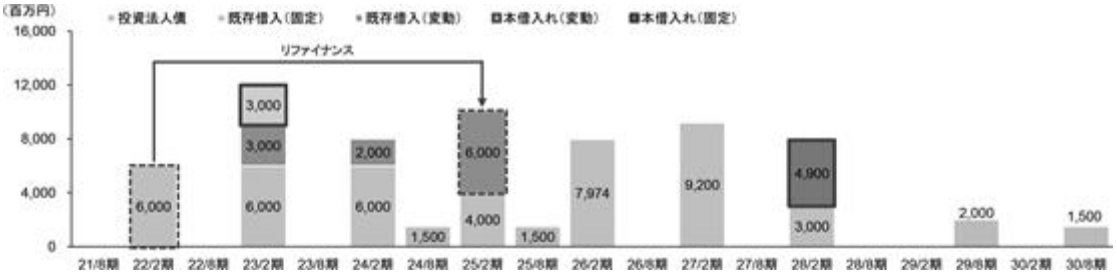
（百万円）

みずほ信託銀行	7,901
みずほ銀行	7,852
三井住友銀行	10,570
新生銀行	6,400
りそな銀行	3,570
あおぞら銀行	2,550
福岡銀行	1,730
三十三銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
横浜銀行	1,000
中国銀行	600
借入金合計	**47,174**
投資法人債	6,500
有利子負債合計	**53,674**

＜MONEによる本投資法人への出資＞

本募集等において、本投資法人が指定する販売先として、MONEに対して、本投資法人が新たに発行する投資口の一部が販売される予定です。MONEによる更なる投資口の取得により、資本関係において、スポンサー及びMONEグループと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主とスポンサーとの利益を一致させ、相互の利益向上を目指すことにより、スポンサー及びMONEグループからの実効性ある各種サポートの提供につながるものと考えています。

＜返却期限の分布状況（本借入れ後）（注）＞



（注）本借入れが後記「（４）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。

（４）本借入れの実施

本投資法人は取得予定資産の取得に際し、2021年９月24日を借入実行日（注）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／（２）新規取得資産の個別資産毎の概要」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る予定です。

借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,900	固定金利：基準金利＋0.550%	2021年９月24日	2027年９月７日	無担保無保証・期限一括返済
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行	3,000	変動金利：基準金利（全銀協１ヶ月物日本円TIBOR）＋0.250%		2022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、本募集等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）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　ESGの推進

本投資法人は、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。

＜GRESB（注）リアルエステイト評価の取得＞

- 3年連続で「Green Star」を取得
- 環境認証取得物件の増加やグリーンリース契約の導入等が評価され、2018年・2019年に「2スター」であったGRESBレーティングは「4スター」に向上
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続

（注）「GRESB」とは、不動産会社や不動産ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されたものです。また、「GRESBリアルエステイト評価」とは、機関投資家が不動産投資のデュー・ディリジェンスやモニタリングとして活用している、不動産会社・ファンド単位のベンチマークです。

＜「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示＞

1. 省エネルギーの推進	節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。
2. 資源の有効利用の推進	節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組みを推進し、循環型社会の実現に貢献します。
3. コンプライアンス	環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。
4. 社内外の関係者との協働	サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及び関係者との協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。
5. 情報開示	投資家などの関係者に対し、サステナビリティに係る方針と活動状況の開示に努めます。

＜Environment（環境）＞

環境関連評価認証の取得

- 本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE-不動産やDBJ Green Building認証などの第三者機関が付与する認証の取得を進める
- 認証の取得物件数及びポートフォリオに占める取得率（延床面積ベース）は着実に増加し、2021年2月期末時点において、それぞれ15物件・71.6%

エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

- 空調設備の更新や照明のLED化、トイレのリニューアル工事などを通じて、CO2、水、エネルギーなどの消費量・排出量の削減を進める
- 2019年度（2019年4月～2020年3月）は、前年度対比、CO2排出量▲12.5%・水使用量▲1.2%を達成

空調設備の更新

照明のLED化

トイレのリニューアル工事

環境パフォーマンス実績（原単位[注]増減率／2018年度・2019年度比較）

CO2排出量	水使用量
▲12.5%	▲1.2%

「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス（優良事業者）」の認定取得

- 経済産業省資源エネルギー庁が、事業者より提出された定期報告書等の内容を確認し、事業者をS（優良事業者）・A（一般事業者）等にクラス分けする評価制度
- 本投資法人は、3年連続で「5年間平均原単位を年1%以上低減」の目標を達成し、「Sクラス（優良事業者）」として認定され、経済産業省のウェブサイトにて公表されている

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/overview/institution/

（注）「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱（燃料）などエネルギー消費量の総量のことであり、エネルギー効率を表しています。CO2排出量の原単位については、本資産運用会社の１営業年度（各年４月１日から翌年３月31日。以下同じです。）において、保有資産毎の営業期間（各保有資産の当該営業年度における本投資法人の運用期間。以下同じです。）に排出されたCO2の排出量の総和を、保有資産毎の営業日数（営業期間の日数。以下同じです。）と延床面積を乗じて得られた数値の総和で除して算出しています。また、水使用量の原単位については、本資産運用会社の１営業年度において、保有資産毎の営業期間で使用された水の総量を、保有資産毎の営業日数と延床面積を乗じて得られた数値の総和で除して算出しています。

＜Social（社会）＞

運用資産に関する取組み

テナント満足度・利便性向上に向けた取組み

【ONEST西五反田スクエア】

- 1階共用部スペースの活用方法を検討するにあたり、入居テナントへのヒアリングを実施。テナントの要望を踏まえてラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上に貢献

【東京パークサイドビル】

- 東京パークサイドビルでは、入居テナントの快適性を高める共用部の改修やレンタルサイクルの設置などを行い、2020年1月に「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証を取得

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止に向けた取組み

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止に向けた取組みとして、保有資産においてアルコール消毒器や検温器の設置を進める

ONEST神田スクエア

ONEST横浜西口ビル

本資産運用会社における取組み

働きやすい環境の整備（ワークライフバランスの向上）

- 本資産運用会社を含むMONEグループでは、**コアタイムのないフレックスタイム制度**及び**テレワーク制度**（全従業員が対象、かつ日数の制限なし）を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める
- また、**育児介護休暇制度**や**契約保育園利用補助制度**を導入するなど、役職員の多様な背景にも対応し、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む

安全衛生の確保

- 勤怠管理システムを導入して**長時間労働**や**休暇取得のモニタリング**を行っているほか、定期的なストレスチェックテストによるMONEグループ全社での**メンタルヘルスのチェック**を実施
- 加えて、健全な職場環境の維持に係る**各種ハラスメントの防止と排除に関する社内規程**の整備や**360度フィードバック**によるパワハラ等のモニタリングを実施し、職場の安全衛生の確保に努める

人材育成・研修

- 顧客への高付加価値の提供・運用の高度化のため、**会社負担による資格取得・維持及び外部講習会参加への支援制度**を設けており、MONEグループにおける主な有資格者数をウェブサイトにて開示
  https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/#about03
- **人権研修**を定期的に実施し、役職員の人権に対する意識の向上も図る

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止対策（健康配慮・柔軟な働き方の推進）

- 新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、MONEグループは以下の取組みを実施している

> ➢ 派遣社員を含む全従業員へのノートPC及びスマートフォンの貸与
> ➢ リモート環境から会社ネットワークへのアクセス環境の整備
> ➢ Web会議システムによる社内会議体の開催
> ⇒**テレワークや時差出勤などを積極活用し、役職員の感染防止に努める**
> ➢ アクリルパーテーション、アルコール消毒器、検温器の設置

＜Governance（ガバナンス）＞

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

MONEによるセイムボート出資

- 本資産運用会社の親会社であるMONEは、セイムボート出資として本投資法人の投資口22,530口（9.4%）を保有。MONEは、本投資法人の上場以来、投資口を売却することなく継続して保有している

MONE保有口数・保有割合

22,530口　9.4%

「投資口累積投資制度（るいとう）」の導入

- 「本投資法人の継続的な成長」へのMONEグループ役職員の意識を高めることを目的として、2014年11月より制度を導入

定期的なコンプライアンス研修の実施

- 本資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施
- 直近3年間では、以下のようなテーマを取り扱い研修を実施

直近3年間の主な研修テーマ	➢ 顧客本位の業務運営（フィデューシャリー・デューティー） ➢ 金融規制の動向 ➢ 金融商品取引業者における事故・事務ミス等 ➢ 不祥事を防ぐ企業風土作りとコンプライアンス意識の向上 ➢ 民法改正（不動産取引における影響）　など

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 本資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している

５　新規取得資産

（１）新規取得資産の概要

本投資法人は、2021年３月30日に、湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の譲渡代金及び借入金により「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」及び「D'sVARIE神田ビル」（総称して、以下「2021年８月期取得済資産」といいます。）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（以下「取得予定資産」といい、2021年８月期取得済資産と併せて、以下「新規取得資産」ということがあります。）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「信託受益権売買契約」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倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル及びアペルト東中野ビルの各売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、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、各当該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新規取得資産については「ＯＯ」の符号を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

＜2021年８月期取得済資産＞

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-21	D'sVARIE本郷ビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC ８F	1987年12月	所有権	所有権	5,440	5,406	大和ハウス工業株式会社
ＯＴ-22	MSB-21南大塚ビル	オフィスビル	東京都豊島区	RC B２F/12F	1991年４月	所有権	所有権	3,950	3,900	エムエル・エステート株式会社
ＯＴ-23	D'sVARIE神田ビル	オフィスビル	東京都千代田区	SRC・RC ８F	1996年２月	所有権	所有権	2,140	2,100	大和ハウス工業株式会社
合計（３物件）								11,530	11,406	―

＜取得予定資産＞

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-24	倉持ビルディング第一	オフィスビル	東京都墨田区	S B１F/９F	1992年４月	所有権	所有権	4,450	3,951	エムエル・エステート株式会社
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	オフィスビル	千葉県千葉市	SRC B１F/８F	1997年９月	所有権	所有権	4,610	4,475	エムエル・エステート株式会社
ＯＴ-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	東京都中央区	RC B３F/８F	1989年12月	所有権	所有権	2,130	2,100	ONEブリッジファンドS合同会社
ＯＴ-27	箱崎314ビル	オフィスビル	東京都中央区	SRC ９F	1991年３月	所有権	所有権	1,820	1,771	ONEブリッジファンドS合同会社
ＯＴ-28	アペルト東中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S 10F	1994年４月	所有権	所有権	1,770	1,710	芙蓉総合リース株式会社
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	オフィスビル	茨城県水戸市	SRC B１F/10F	1989年12月	所有権	所有権	1,750	1,650	株式会社グローバル住販
合計（６物件）								16,530	15,657	―

（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」は階数を、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、2021年８月期取得済資産については2021年１月末日時点、取得予定資産については2021年８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にとどまります。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、2021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-21	D'sVARIE本郷ビル	オフィスビル	4,468.06	4,468.06	7	100.0	237,557	151,034
ＯＴ-22	MSB-21南大塚ビル	オフィスビル	4,123.03	4,123.03	14	100.0	199,580	147,521
ＯＴ-23	D'sVARIE神田ビル	オフィスビル	1,698.24	1,473.01	7	86.7	79,904	48,863
ＯＴ-24	倉持ビルディング第一	オフィスビル	3,931.56	3,931.56	6	100.0	178,385	120,416
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	オフィスビル	6,067.77	5,645.68	15	93.0	262,547	137,302
ＯＴ-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	1,550.80	1,286.64	12	83.0	63,995	66,500
ＯＴ-27	箱崎314ビル	オフィスビル	1,752.93	1,752.93	5	100.0	84,276	51,308
ＯＴ-28	アペルト東中野ビル	オフィスビル	2,032.15	1,407.37	6	69.3	58,938	34,300
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	オフィスビル	3,712.31	3,595.12	17	96.8	126,904	88,213
合計（９物件）			29,336.85	27,683.40	89	94.4	1,292,090	845,461

（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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021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、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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021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。2021年６月末日時点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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に記載しています。

（注６）「敷金・保証金」欄には、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については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2021年６月末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、2021年６月末日時点のものを記載しています。

①　「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、2021年８月期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

（ⅰ）「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。

（ⅱ）「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。

（ⅲ）「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。

（ⅳ）「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。

（ⅴ）「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

（ⅰ）「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。

（ⅱ）「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。

（ⅲ）「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。

（ⅳ）「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。

（ⅴ）「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、又は取得予定資産の取得時においてプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定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。

② 「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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2021年６月末日時点の情報を基に記載しています。なお、2021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、2021年８月期取得済資産については2021年６月末日時点、各取得予定資産については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2021年６月末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。

③ 「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。

④ 「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。

⑤ 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社中央不動産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にとどまります。
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谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社中央不動産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。

⑥ 「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、株式会社ERIソリューション及び東京海上ディーアール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の算定を行った株式会社ERIソリューション、東京海上ディーアール株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
e.「緊急修繕費及び短期修繕費」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及び概ね１年以内に必要とされる修繕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費を除いた金額を記載しています。
g.「PML値」欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年８月期取得済資産については2021年１月付、取得予定資産については2021年８月付の各地震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。

＜2021年８月期取得済資産＞

ＯＴ-21　D'sVARIE本郷ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年３月30日
			取得価格		5,406,000,000円
土地	所在地	東京都文京区本郷一丁目122番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都文京区本郷一丁目24番１号			８階建
	面積	1,179.51㎡		建築時期	1987年12月
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		延床面積	5,652.18㎡
	建蔽率/容積率	80%/400%・500%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,468.06㎡	テナント総数		７件
賃貸面積		4,468.06㎡	月額賃料（共益費込）		19,796千円
稼働率		100.0%	敷金・保証金		151,034千円

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・都営三田線「水道橋」駅から徒歩約３分、東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅から徒歩約６分、壱岐坂通りに位置する視認性の高いオフィスビルであり、「東京」駅・「新宿」駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。 ・基準階面積が約184坪と小型ビルの多いエリアにおいて相対的に上位に位置づけられ、安定的なテナント需要が見込まれる。 ・取得先との協業のもと、取得先負担にて１階エントランスリニューアル工事を実施済。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,440,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年１月31日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			5,440,000,000	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試算
	直接還元法による価格		5,710,000,000	
		運営収益	287,450,327	
		可能総収益	302,503,906	対象不動産の特性及び賃貸事例等との比較を踏まえ、市場賃料を査定
		空室損失等	15,053,579	市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を基に査定
		運営費用	63,603,390	
		維持管理費	12,995,359	建物管理費見積書、類似事例等に基づく
		水道光熱費	15,647,473	提示の収支実績等に基づく
		修繕費	6,650,000	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	3,869,103	PM業務提案書に基づき査定
		テナント募集費用等	2,343,286	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
		公租公課	19,655,100	直近の課税資料に基づき計上
		損害保険料	430,917	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない
		その他費用	2,012,152	提示の収支実績等に基づく
		運営純収益	223,846,937	
		一時金の運用益	1,787,395	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	14,250,000	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	211,384,332	
		還元利回り	3.7%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向並びに現行賃料と市場賃料との乖離の程度等を総合的に勘案の上、査定
	DCF法による価格		5,330,000,000	
		割引率	3.7%	オフィスビルのベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定
		最終還元利回り	3.8%	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			5,350,000,000	
	土地比率		89.7%	
	建物比率		10.3%	

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（%）
2021年１月22日	株式会社ERIソリューション	－	19,700	7.69%

ＯＴ-22　MSB-21南大塚ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年３月30日
			取得価格		3,900,000,000円
土地	所在地	東京都豊島区南大塚二丁目37番５	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都豊島区南大塚二丁目37番５号			地下２階付12階建
	面積	1,036.58㎡		建築時期	1991年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,724.39㎡
	建蔽率/容積率	80%/621.24%（注）		用途	事務所・店舗・共同住宅・駐車場・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,123.03㎡	テナント総数		14件
賃貸面積		4,123.03㎡	月額賃料（共益費込）		16,631千円
稼働率		100.0%	敷金・保証金		147,521千円

（注）本物件は、建築基準法第59条の２に基づく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
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR山手線「大塚」駅から徒歩約５分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約６分に位置し、「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。 ・基準階2,600㎜の天井高、個別空調設備、免震構造等の高いビルスペックを有しており、安定的なテナント需要が見込まれる。 ・2020年３月に住宅専用部のリノベーションを実施済み（一部区域を除く）。また、取得先負担にて住宅共用廊下及び１階住宅エントランス、事務所１階エントランス及び基準階共用部リニューアル工事（一部トイレ給湯室を除く）を実施済。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,950,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2021年１月31日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			3,950,000,000	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を関連づけて決定
	直接還元法による価格		4,080,000,000	
		運営収益	234,260,000	
		可能総収益	244,030,000	現行賃料等、類似不動産の賃料等を勘案し、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料水準等を査定
		空室損失等	9,770,000	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、中長期安定的な空室率を査定
		運営費用	56,071,000	
		維持管理費	15,515,000	予定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	15,525,000	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	3,270,000	ERによる小規模修繕費と過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定した原状回復費の合計額を計上
		PMフィー	4,338,000	予定PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定（CMフィー含む。）
		テナント募集費用等	1,993,000	予定PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等や想定テナント平均回転期間等を勘案して査定した仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
		公租公課	15,004,000	直近の実額を採用
		損害保険料	426,000	直近の実額を採用
		その他費用	0	－
		運営純収益	178,189,000	
		一時金の運用益	1,378,000	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	20,484,000	ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
		純収益	159,083,000	
		還元利回り	3.9%	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等の個別性を勘案し査定
	DCF法による価格		3,890,000,000	
		割引率	3.7%	還元利回りを基礎に、市場動向予測等や対象不動産の個別性を勘案して査定
		最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、市場動向予測等や対象不動産の個別性を勘案して査定
積算価格			2,500,000,000	
	土地比率		83.6%	
	建物比率		16.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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（%）
2021年１月22日	株式会社ERIソリューション	－	23,650	1.13%

ＯＴ-23　D'sVARIE神田ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年３月30日
			取得価格		2,100,000,000円
土地	所在地	東京都千代田区神田西福田町４番２、４番８、４番９	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都千代田区神田西福田町４番地			８階建
	面積	298.35㎡		建築時期	1996年２月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,796.69㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%・800%		用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,698.24㎡	テナント総数	７件
賃貸面積	1,473.01㎡	月額賃料（共益費込）	6,658千円
稼働率	86.7%	敷金・保証金	48,863千円

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約４分、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅から徒歩約５分、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約６分に位置する、ビジネス上の利便性が高い複数路線が利用可能な交通利便性に優れた立地。 ・オフィスエリアの集積地である丸の内・大手町等への近接性、高い交通利便性を有しつつも、コストメリットが良好であることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。 ・取得先との協業のもと、取得先負担にて１階エントランス及び５階トイレ給湯室リニューアル工事を実施済。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,140,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年１月31日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			2,140,000,000	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試算
	直接還元法による価格		2,240,000,000	
		運営収益	108,413,535	
		可能総収益	114,119,511	対象不動産の特性及び賃貸事例等との比較を踏まえ、市場賃料を査定
		空室損失等	5,705,976	市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を基に査定
		運営費用	25,845,088	
		維持管理費	4,072,032	建物管理費見積書、類似事例等に基づき査定
		水道光熱費	5,904,446	提示の収支実績等に基づく
		修繕費	2,065,000	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	2,017,402	PM業務提案書に基づき査定
		テナント募集費用等	715,717	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
		公租公課	8,440,100	直近の課税資料に基づき計上
		損害保険料	136,880	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない
		その他費用	2,493,511	提示の収支実績等に基づく
		運営純収益	82,568,447	
		一時金の運用益	604,876	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	4,720,000	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	78,453,323	
		還元利回り	3.5%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向並びに現行賃料と市場賃料との乖離の程度等を総合的に勘案の上、査定
	DCF法による価格		2,090,000,000	
		割引率	3.5%	オフィスビルのベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定
		最終還元利回り	3.6%	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			2,000,000,000	
	土地比率		86.1%	
	建物比率		13.9%	

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（%）
2021年１月22日	株式会社ERIソリューション	－	6,640	6.27%

＜取得予定資産＞

ＯＴ-24　倉持ビルディング第一

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		2021年９月24日（注）
			取得予定価格		3,951,000,000円
土地	所在地	東京都墨田区江東橋二丁目18番１	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	東京都墨田区江東橋二丁目３番７号			地下１階付９階建
	面積	756.89㎡		建築時期	1992年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,659.78㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所・居宅・車庫
	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		3,931.56㎡	テナント総数		６件
賃貸面積		3,931.56㎡	月額賃料（共益費込）		14,865千円
稼働率		100%	敷金・保証金		12,416千円

（注）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い変更されることがあります。

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR総武本線及び東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅より徒歩約６分に位置するオフィスビルであり、オフィスの集積地である「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスに優れる等、交通利便性の高い立地。 ・貸室内はレイアウトし易い整形無柱空間であり、スペック面においても個別空調設備、機械式警備等を有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,450,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			4,450,000,000	
	直接還元法による価格		4,590,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
		運営収益	217,678,000	
		可能総収益	223,900,000	
		空室損失等	6,222,000	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	40,572,000	
		維持管理費	12,470,000	予定PM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	11,011,000	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	2,605,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
		PMフィー	3,021,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
		テナント募集費用等	1,204,000	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	9,933,000	直近の実額を採用
		損害保険料	328,000	見積額を採用
		その他費用	0	
		運営純収益	177,106,000	
		一時金の運用益	1,207,000	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	8,478,000	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	169,835,000	
		還元利回り	3.7%	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		4,390,000,000	
		割引率	3.5%	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	3.9%	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			2,390,000,000	
	土地比率		87.9%	
	建物比率		12.1%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月21日	株式会社ERIソリューション	－	11,080	2.87

ＯＴ-25　リードシー千葉駅前ビル

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		2021年９月24日（注）
			取得予定価格		4,475,000,000円
土地	所在地	千葉県千葉市中央区弁天町一丁目15番９、15番10、15番11、15番12、15番13	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	（住居表示）	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番３号			地下１階付８階建
	面積	1,799.06㎡		建築時期	1997年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,954.60㎡
	建蔽率/容積率	80%/500%		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		株式会社第一ビルディング			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,067.77㎡	テナント総数	15件
賃貸面積	5,645.68㎡	月額賃料（共益費込）	21,878千円
稼働率	93.0%	敷金・保証金	137,302千円

（注）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR総武本線・成田線他「千葉」駅より徒歩約２分、北口ロータリーに面しており、千葉都市モノレール「千葉」駅や京成千葉線「京成千葉」駅も利用可能な交通利便性の高い立地。 ・基準階床面積が約250坪と希少性があり、かつ貸室は整形で分割対応可能な形状。また、エントランスやアトリウムなどの共用部は2020年にリニューアル工事が実施され、エリア内において競争力のあるスペックを具備していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,610,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			4,610,000,000	
	直接還元法による価格		4,640,000,000	
		運営収益	319,044,548	
		可能総収益	336,231,787	
		空室損失等	17,187,239	
		運営費用	104,647,408	
		維持管理費	33,868,256	管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
		水道光熱費	29,133,984	収支実績等に基づき査定
		修繕費	8,100,000	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	4,334,183	PM業務提案書に基づく
		テナント募集費用等	2,059,891	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
		公租公課	24,504,500	2021年度課税資料に基づく実額
		損害保険料	732,327	依頼者提示資料に基づく。地震保険は付与しない
		その他費用	1,914,267	収支実績等に基づく（償却資産税、契約事務手数料等を含む）
		運営純収益	214,397,140	
		一時金の運用益	1,278,884	
		資本的支出	16,200,000	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	199,476,024	
		還元利回り	4.3%	
	DCF法による価格		4,590,000,000	
		割引率	4.3%	
		最終還元利回り	4.5%	
積算価格			4,360,000,000	
	土地比率		69.8%	
	建物比率		30.2%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月20日	株式会社ERIソリューション	138,500	23,500	7.84

ＯＴ-26　新川一丁目ビル

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		2021年９月24日（注１）
			取得予定価格		2,100,000,000円
土地	所在地	東京都中央区新川一丁目３番１、３番12	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都中央区新川一丁目２番14号			地下３階付８階建
	面積	332.39㎡		建築時期	1989年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,298.06㎡
	建蔽率/容積率	80%/648%（注２）		用途	事務所・倉庫・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		1,550.80㎡	テナント総数		12件
賃貸面積		1,286.64㎡	月額賃料（共益費込）		5,332千円
稼働率		83.0%	敷金・保証金		66,500千円

（注１）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。
（注２）本物件は、特定道路からの距離による緩和により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅より徒歩約２分に位置し、オフィスの集積地である大手町エリアまで東京メトロ東西線で２駅、日本橋へも徒歩圏内であり、交通利便性の高い立地。 ・貸室は整形で分割対応が可能であり、個別空調設備を備えるほか、2019年にエントランスや外装のリニューアルを実施するなど、エリア内でも相応の競争力を発揮できる機能・設備を備えていることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,130,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			2,130,000,000	
	直接還元法による価格		2,210,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
		運営収益	112,103,000	
		可能総収益	115,897,000	
		空室損失等	3,794,000	
		運営費用	28,183,000	
		維持管理費	6,735,000	見積等に基づき査定
		水道光熱費	9,816,000	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	1,562,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
		PMフィー	2,447,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
		テナント募集費用等	900,000	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	7,062,000	
		損害保険料	193,000	見積額を採用
		その他費用	0	
		運営純収益	83,388,000	
		一時金の運用益	950,000	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	4,762,000	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	79,576,000	
		還元利回り	3.6%	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		2,090,000,000	
		割引率	3.4%	
		最終還元利回り	3.8%	
積算価格			1,160,000,000	
	土地比率		87.1%	
	建物比率		12.9%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月16日	株式会社ERIソリューション	－	6,320	7.64

ＯＴ-27　箱崎314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		2021年９月24日（注）
			取得予定価格		1,771,000,000円
土地	所在地	東京都中央区日本橋箱崎町31番３	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都中央区日本橋箱崎町31番４号			９階建
	面積	333.22㎡		建築時期	1991年３月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,283.56㎡
	建蔽率/容積率	100%/700%		用途	事務所・店舗
	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	1,752.93㎡	テナント総数	５件
賃貸面積	1,752.93㎡	月額賃料（共益費込）	7,023千円
稼働率	100%	敷金・保証金	51,308千円

（注）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅より徒歩約２分に位置し、オフィスの集積地である大手町エリアへ東京メトロ半蔵門線で２駅、また、至近に所在する東京シティエアターミナルから羽田空港及び成田空港へアクセス可能であり、交通利便性の高い立地。 ・貸室は概ね整形で、柱は貸室の外縁部にあり、個別空調設備を備えていることなどから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,820,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			1,820,000,000	
	直接還元法による価格		1,890,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
		運営収益	106,153,000	
		可能総収益	109,435,000	
		空室損失等	3,282,000	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	29,999,000	
		維持管理費	7,760,000	予定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	8,442,000	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	2,310,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
		PMフィー	3,203,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
		テナント募集費用等	762,000	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	7,343,000	
		損害保険料	179,000	見積額を採用
		その他費用	0	
		運営純収益	76,154,000	
		一時金の運用益	635,000	運用利回りを1.0%として査定
		資本的支出	5,158,000	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	71,631,000	
		還元利回り	3.8%	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		1,790,000,000	
		割引率	3.6%	
		最終還元利回り	4.0%	
積算価格			1,210,000,000	
	土地比率		86.8%	
	建物比率		13.2%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月19日	東京海上ディーアール株式会社	－	89,622	8.03

ＯＴ-28　アペルト東中野ビル

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		2021年９月24日（注１）
			取得予定価格		1,710,000,000円
土地	所在地	東京都中野区東中野四丁目56番５	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	東京都中野区東中野四丁目６番２号			10階建
	面積	285.41㎡（注２）		建築時期	1994年４月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,216.46㎡
	建蔽率/容積率	90%/400%（注３）		用途	店舗・事務所
	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	2,032.15㎡	テナント総数	６件
賃貸面積	1,407.37㎡	月額賃料（共益費込）	4,911千円
稼働率	69.3%	敷金・保証金	34,300千円

（注１）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達目を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。
（注２）本物件東側のセットバック部分（17.48㎡）は、建築基準法第42条第２項により私道とみなされる部分です。
（注３）本物件は、角地による緩和により、建蔽率の緩和を受けています。

特記事項
建物完成後における都市計画道路の事業施工により敷地の一部が用地買収されたため、本件建物の容積率は、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています（いわゆる既存不適格）。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅より徒歩約２分、東京メトロ東西線「落合」駅より徒歩約３分、山手通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビルであり、「新宿」駅へJR中央本線・総武線で約５分と交通利便性の高い立地。 ・レイアウト効率の良い貸室形状、個別空調設備を備えていること等、近時のオフィスニーズを満たす設備を有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,770,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			1,770,000,000	
	直接還元法による価格		1,850,000,000	
		運営収益	113,558,378	
		可能総収益	118,255,704	
		空室損失等	4,697,326	
		運営費用	28,563,267	
		維持管理費	6,036,000	類似不動産の維持管理費を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上
		水道光熱費	11,888,256	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額1,600円/坪と査定し、計上
		修繕費	1,717,500	ERの修繕費用を妥当と判断のうえ計上
		PMフィー	2,446,647	予定契約を妥当と判断し、賃料収入等の2.5%相当額を計上
		テナント募集費用等	602,801	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上
		公租公課	5,128,100	土地については、2021年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、計上。建物他については、2021年度実績額を参考に査定し、計上
		損害保険料	149,550	類似不動産の水準を参考に、見積額を妥当と判断し、計上
		その他費用	594,413	その他の予備費について賃貸可能面積当り月額100円/坪と査定し、計上
		運営純収益	84,995,111	
		一時金の運用益	675,981	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
		資本的支出	8,128,000	ERの更新費用を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ計上
		純収益	77,543,092	
		還元利回り	4.2%	
	DCF法による価格		1,730,000,000	
		割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
		最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格			1,030,000,000	
	土地比率		81.3%	
	建物比率		18.7%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月21日	株式会社ERIソリューション	－	9,700	3.62

ＯＯ-８　大同生命水戸ビル

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		2021年９月24日（注１）
			取得予定価格		1,650,000,000円
土地	所在地	茨城県水戸市桜川一丁目１番３、１番４	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	茨城県水戸市桜川一丁目１番25号			地下１階付10階建
	面積	899.14㎡		建築時期	1989年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,332.76㎡（注２）
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社第一ビルディング			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,712.31㎡	テナント総数		17件
賃貸面積		3,595.12㎡	月額賃料（共益費込）		10,575千円
稼働率		96.8%	敷金・保証金		88,213千円

（注１）「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。
（注２）附属建物の延床面積21.36㎡を除いて記載しています。

特記事項
該当事項はありません。

＜取得ハイライト＞

物件特性
・JR常磐線・水郡線、鹿島臨海鉄道「水戸」駅から徒歩約３分であり、「水戸」駅からは「水戸駅南口広場」のデッキを降りて至近に位置する交通利便性の高い立地。 ・貸室は最小分割単位が17坪と小分割対応によるテナント分散に適した仕様であり、かつ駐車場64台完備、EV２基、個別空調設備などエリアでのオフィスニーズを満たすスペックを有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,750,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年８月１日

（単位：円）

項目			内容	概要等
収益価格			1,750,000,000	
	直接還元法による価格		1,800,000,000	
		運営収益	149,949,588	
		可能総収益	158,198,514	
		空室損失等	8,248,926	
		運営費用	46,406,749	
		維持管理費	14,004,576	収支実績等に基づき査定
		水道光熱費	9,750,022	収支実績等に基づき査定
		修繕費	7,105,000	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	3,821,286	PM業務見積書に基づき査定
		テナント募集費用等	1,014,519	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
		公租公課	9,808,400	2021年度課税資料に基づく実額
		損害保険料	453,097	保険料資料に基づく。地震保険は付保しない
		その他費用	449,849	収支実績等に基づき査定（契約事務手数料等を含む）
		運営純収益	103,542,839	
		一時金の運用益	975,313	駐車場敷金等
		資本的支出	16,240,000	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	88,278,152	
		還元利回り	4.9%	
	DCF法による価格		1,730,000,000	
		割引率	4.9%	
		最終還元利回り	5.0%	
積算価格			1,650,000,000	
	土地比率		52.3%	
	建物比率		47.7%	

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	緊急修繕費及び短期修繕費（千円）	長期修繕費（年平均）（千円）	PML値（%）
2021年７月27日	東京海上ディーアール株式会社	－	281,372	13.93

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」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）
ＯＴ-２	ONEST神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,261.34	5,203.88	98.9	9,070	7,350	6.1
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	5,623.36	5,623.36	100.0	4,160	3,264	2.7
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	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	3,860	3,110	2.6
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	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	3,400	2,880	2.4
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	6,273.70	98.2	2,194	2,165	1.8
ＯＴ-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目２番10号	不動産信託受益権	5,476.73	5,476.73	100.0	2,460	2,292	1.9
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	2,440	2,020	1.7
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	2,750.63	2,750.63	100.0	865	730	0.6
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産信託受益権	7,644.40	7,644.40	100.0	8,640	7,500	6.3
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	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	2,960	2,700	2.3
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	3,250	3,000	2.5
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	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	2,360	2,200	1.8
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	4,355.08	4,355.08	100.0	2,540	2,466	2.1
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	11,300	10,450	8.7
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区西五反田七丁目24番５号	不動産信託受益権	4,249.38	3,674.60	86.5	5,120	4,500	3.8
ＯＴ-21	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区本郷一丁目24番１号	不動産信託受益権	4,468.06	4,468.06	100.0	5,440	5,406	4.5
ＯＴ-22	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区南大塚二丁目37番５号	不動産信託受益権	4,123.03	4,123.03	100.0	3,950	3,900	3.3
ＯＴ-23	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区神田西福田町４番地	不動産信託受益権	1,698.24	1,473.01	86.7	2,140	2,100	1.8
ＯＴ-24	倉持ビルディング第一	東京都墨田区江東橋二丁目３番７号	不動産信託受益権	3,931.56	3,931.56	100.0	4,450	3,951	3.3
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番３号	不動産信託受益権	6,067.77	5,645.68	93.0	4,610	4,475	3.7
ＯＴ-26	新川一丁目ビル	東京都中央区新川一丁目２番14号	不動産信託受益権	1,550.80	1,286.64	83.0	2,130	2,100	1.8
ＯＴ-27	箱崎314ビル	東京都中央区日本橋箱崎町31番４号	不動産信託受益権	1,752.93	1,752.93	100.0	1,820	1,771	1.5
ＯＴ-28	アペルト東中野ビル	東京都中野区東中野四丁目６番２号	不動産信託受益権	2,032.15	1,407.37	69.3	1,770	1,710	1.4

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）
ＯＯ-１	ONEST新大阪ビルスクエア	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	9,418.89	9,418.89	100.0	6,290	4,612	3.8
ＯＯ-２	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町298番地３	不動産信託受益権	8,893.59	8,893.59	100.0	4,030	3,700	3.1
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	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	3,560	2,381	2.0
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	3,755.94	3,755.94	100.0	1,300	1,152	1.0
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	8,421.46	8,421.46	100.0	5,250	4,812	4.0
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	15,458.26	15,043.38	97.3	11,900	10,650	8.9
ＯＯ-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	15,924.41	15,836.22	99.4	10,400	8,930	7.4
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市桜川一丁目１番25号	不動産信託受益権	3,712.31	3,595.12	96.8	1,750	1,650	1.4
合　計				171,994.30	169,088.91	98.3	135,409	119,927	100.0

（注１）「賃貸可能面積」欄には、取得済資産及び取得予定資産に係る建物のうち2021年６月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を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、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021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、2021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、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021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、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021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、取得済資産については、2021年２月末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、2021年８月期取得済資産については2021年１月末日、取得予定資産については2021年８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	ONEST神田スクエア	29	384	4.9	6.06
ＯＴ-３	立川錦町ビル	19	262	3.3	4.51
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	10	238	3.0	10.17
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	7	204	2.6	3.04
ＯＴ-９	南品川JNビル	19	233	3.0	5.57
ＯＴ-10	南品川Nビル	19	199	2.5	5.50
ＯＴ-11	南品川Jビル	12	186	2.4	3.70
ＯＴ-13	八王子SIAビル	12	82	1.1	4.53
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	8	448	5.7	7.70
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	13	164	2.1	6.04
ＯＴ-16	大同生命大宮ビル	15	191	2.4	4.72
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	7	126	1.6	6.14
ＯＴ-18	クレシェンドビル	30	149	1.9	4.58
ＯＴ-19	東京パークサイドビル	14	666	8.5	4.79
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	9	206	2.6	6.43
ＯＴ-21	D'sVARIE本郷ビル	7	237	3.0	7.69
ＯＴ-22	MSB-21南大塚ビル	14	199	2.5	1.13
ＯＴ-23	D'sVARIE神田ビル	7	79	1.0	6.27
ＯＴ-24	倉持ビルディング第一	6	178	2.3	2.87
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	15	262	3.3	7.84
ＯＴ-26	新川一丁目ビル	12	63	0.8	7.64
ＯＴ-27	箱崎314ビル	5	84	1.1	8.03
ＯＴ-28	アペルト東中野ビル	6	58	0.7	3.62
ＯＯ-１	セントラル新大阪ビル	28	371	4.7	12.72
ＯＯ-２	カラスマプラザ21	12	387	4.9	5.18
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	5	250	3.2	13.58
ＯＯ-４	MY熊本ビル	19	129	1.6	5.08
ＯＯ-５	名古屋伏見スクエアビル	46	327	4.2	6.20
ＯＯ-６	大博多ビル	63	707	9.0	1.08
ＯＯ-７	肥後橋センタービル	62	660	8.4	4.69
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	17	126	1.6	13.93
合　計		547	7,871	100.0	2.28

（注１）「テナント総数」欄には、2021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。取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021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、2021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。2021年６月末日時点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、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年５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」欄におけるポートフォリオ合計のPML値については、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年８月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。PML値は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML（Probable Maximum Loss:予想最大損失率）とは、本表においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率（損失の大きさ

がその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%（超える可能性は10%）である」ということになります。）に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（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）
中日本建設コンサルタント株式会社	ONEST名古屋錦スクエア	3,033.12	1.8
オリジナル設計株式会社	ONEST元代々木スクエア	1,954.77	1.2
ウチダエスコ株式会社	東京パークサイドビル	1,952.09	1.2
（非開示）（注３）	東京パークサイドビル	1,940.98	1.1
日本オフィス・システム株式会社（注４）	東京パークサイドビル	1,940.98	1.1
マクセル株式会社	ONEST元代々木スクエア	1,760.32	1.0
（非開示）（注３）	リードシー千葉駅前ビル	1,677.04	1.0
（非開示）（注３）	ONEST元代々木スクエア	1,572.64	0.9
株式会社キリン堂	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル	1,539.47	0.9
東芝ライテック株式会社	南品川JNビル	1,519.40	0.9
合計		18,890.81	11.2

（注１）「賃貸面積」欄には、2021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、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021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。

（注４）2022年２月28日付で解約する旨の解約通知書を受領しています。

（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	23	82,040	68.4
地方政令指定都市等	8	37,887	31.6
合計	31	119,927	100.0

用途別分散

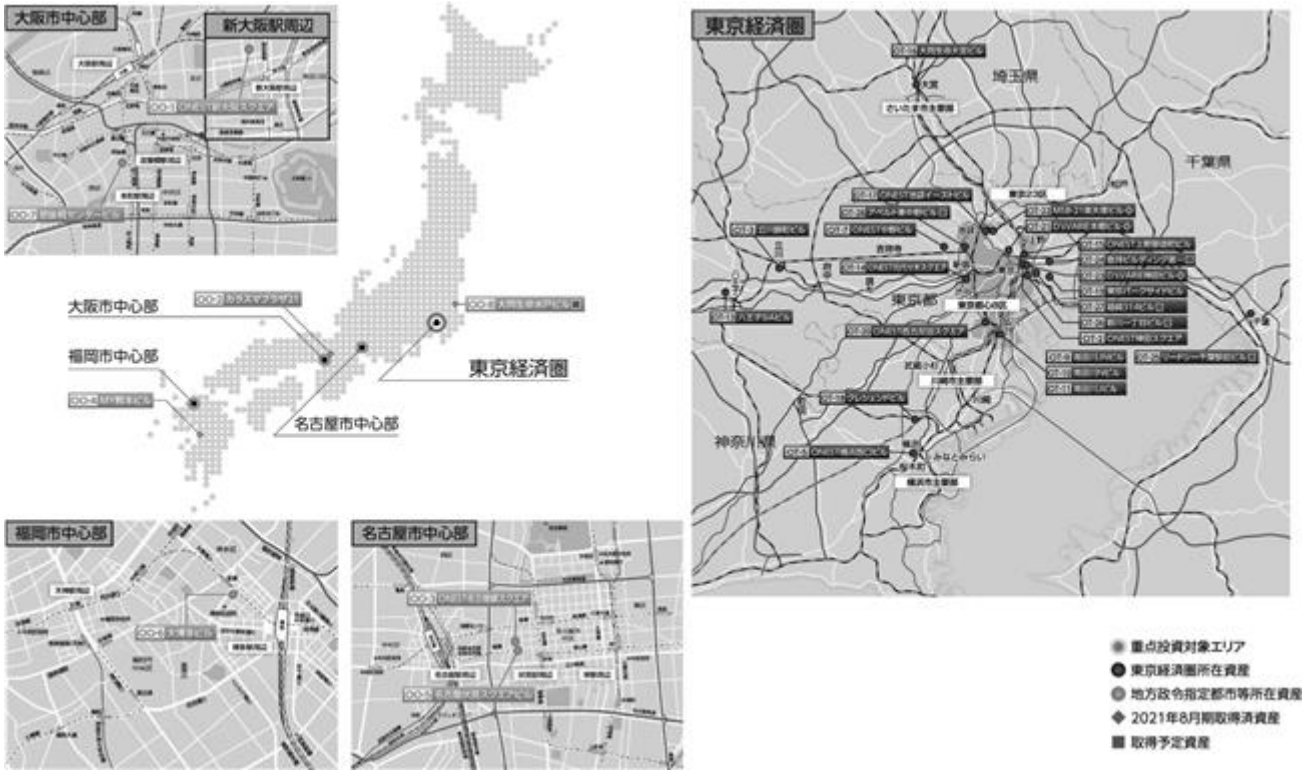
用途	物件数	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（％）（注）
オフィスビル	31	119,927	100.0
その他の用途	0	0	0
合計	31	119,927	100.0

（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その他の用途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記載しており、小数第２位を四捨五入しています。

（５）担保の内容

該当事項はありません。

＜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＞



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、本投資口及び本投資法人が発行する投資法人債（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。）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。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。

①　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

②　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

③　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・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（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

④　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

⑤　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

⑥　その他
（ア）匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産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）内部留保の活用に関するリスク
（オ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク
（カ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

⑦　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

①　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の手段はありません。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。

また、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。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（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。特に、新型コロナウイルスによる本投資法人の業績及び財務状況への影響又はその懸念や、金融商品取引市場、不動産市場の動向等により、本投資口の市場価格が大きく影響を受けています。また、2021年１月８日以降、複数の都府県を対象に新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が複数回発出され、2021年７月８日には東京都を対象に緊急事態宣言が発出され、その後対象区域の拡大や実施期間の延長がなされるなど、収束時期を予測することは極めて困難な状況にあります。また、緊急事態宣言の対象とはされていない地域でも、まん延防止等重点措置の実施や行政からの要請等により経済活動が抑制されるなど、新型コロナウイルス感染症拡大前の状態に早期に回復することは見込めず、今後の展開によっては、緊急事態宣言や外出・営業自粛要請等の長期化や再発出等により、更なる経済活動の抑制が生じるとの懸念などから、金融商品市場や本投資証券の市場価格に更に悪影響が及ぶ可能性があり、また、これらの悪影響が長期化・深刻化する可能性もあります。

さらに、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。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入

先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、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「⑤ 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号ロ(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ことがあります。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になります。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、資産運用会社に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。

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は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。

（ii）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。

（iii）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／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／②　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（セイムボート出資）、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／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／③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／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／②　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。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。

③　投資法人の運用資産及び取得予定資産：「原資産」である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国における賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

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

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

その他の用途の資産については、各用途の特性や立地条件等の事情により、テナントが退去した際に、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貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

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

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

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／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／③ ポートフォリオ構築方針」に記載の投資方針に従い、投資を行いますが、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、本投資法人の主たる投資対象はオフィスビル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）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・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合には、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。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、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、免震装置・制振装置等の強度や機能等の不具合や基準への不適合を含みますが、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又は契約不適合とされることもあり得ます。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われない場合もありえます。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。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。また、本投資法人が売主となる場合、瑕疵担保責任を追及されるおそれがあります。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。

他方で、民法改正法の施行日である2020年４月１日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約

不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

さらに、本投資法人が買主であるときに、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、契約不適合による担保責任又は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。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

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又は契約不適合があった場合には、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。

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。

また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を、賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

（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にものにすぎず、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／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／⑤ 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った場合、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続履践等、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りなく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、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、本投資法人が保有する運用資産及び取得予定資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関する一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

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

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

（セ）地球温暖化対策に関するリスク

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

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止する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、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、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で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。

④　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が（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当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、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りなく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、又は一定の手続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になります。

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。

⑤　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に国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

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ることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（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。

⑥　その他

（ア）匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産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及び不動産関連ローン等資産への投資を行うことがあります。これらの場合、本投資法人が投資した金銭を、投資先たる匿名組合や特別目的会社が不動産その他の資産に投資しますが、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不動産その他の資産が想定した価格で売却できない場合、不動産関連ローン等資産に対する弁済等が得られない場合等には、当該投資に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、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合や特別目的会社が取得・保有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が、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がその資産の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「⑤ 税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③ 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）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。

（オ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震などの大規模な地震をはじめとする災害や新型コロナウイルス等の感染症の発生・拡大を想定し、本資産運用会社の役職員において、テレワーキングシステムを活用した業務形態に移行することがあります。しかしながら、これに適さない業務も存在することから、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が出る可能性があります。

また、本資産運用会社は、保有資産における被害の拡大防止のため必要とされる安全対策や事業継続・早期復旧のための対策として、事業継続計画（BCP）の見直しを随時行っています。しかしながら、全ての災害や感染症等のリスクを回避することは困難であり、また、昨今の気候変動などに伴う災害の大規模化を考えると、想定を上回る規模で被害が発生する可能性もあります。特に、新型コロナウイルス等の感染症の感染拡大に伴う外出自粛要請その他の措置や、これらに伴う経済活動の停滞、労働環境の変化や消費動向等により、テナントの売上げや不動産の賃貸需要等に長期的な悪影響が生じるおそれもあります。また、テナント業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化による売上げの減少に伴い、テナントによる賃料減額請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があり、その結果、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（カ）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。

⑦　リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

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

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

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

（イ）資産運用会社について

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

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

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会等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」、「自主点検規則」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　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、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になります（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】

該当事項はありません。