【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年10月12日
【発行者名】	ヒューリックリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　時田　榮治
【本店の所在の場所】	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号
【事務連絡者氏名】	ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役企画・管理部長　一寸木　和朗
【電話番号】	03-6222-7250
【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】	ヒューリックリート投資法人
【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　10億円 （注）発行価額の総額は、2018年９月28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。
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】

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではHulic Reit, Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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】

6,800口

（注１）2018年10月12日（金）開催の役員会において、本件第三者割当（下記（注２）に定義します。）とは別に、本投資口134,200口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数134,200口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注２）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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、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。）の発行数です。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３）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			6,800口
払込金額			10億円（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
	代表者の氏名		取締役社長 飯田 浩一
	資本金の額（2018年６月30日現在）		125,167百万円
	事業の内容		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。）に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
	大株主（2018年６月30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（2018年８月31日現在）	415口
	取引関係		一般募集の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口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、2018年９月28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】

10億円

（注）発行価額の総額は、2018年９月28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、2018年10月23日（火）から2018年10月25日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2018年11月16日（金）

（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
東京都中央区八丁堀二丁目26番９号

（１１）【払込期日】

2018年11月19日（月）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　東京中央支店
東京都千代田区大手町一丁目５番５号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限10億円については、一般募集における手取金合計209億円から、取得予定資産（注１）のうち、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」の取得資金の全部又は一部に充当後の残額と併せて、「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」の取得に係る借入金の返済資金の全部又は一部に充当し、残額がある場合は、手元資金とし、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。）の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

（注１）取得予定資産については、後記「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報／３　インベストメントハイライト／（２）「立地」に拘った都心６区のオフィスへの厳選投資」に定義されており、「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」を指します。なお、「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」は、本投資法人において使用する当該物件（追加取得）の名称です（以下同じです。）。

（注２）上記の手取金は、2018年９月28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】

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

② 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、2018年10月12日（金）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口134,200口の一般募集を行うこと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、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるヒューリック株式会社から6,800口を上限として借入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社がヒューリック株式会社から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に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終了日の翌日から2018年11月14日（水）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取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、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。

更に、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取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、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。

なお、上記の取引に関して、みずほ証券株式会社は野村證券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第８期（自　2017年９月１日　至　2018年２月28日）　2018年５月24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】

訂正報告書（上記１の有価証券報告書の訂正報告書）　2018年９月20日関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年５月24日付の有価証券報告書（2018年９月20日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。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、本書の提出日である2018年10月12日（以下「本書提出日」といいます。）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、本書に記載の将来に関する事項は本書提出日現在において本投資法人が判断したものです。また、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、本書提出日現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

（注）以下の文中における記載のうち、第９期（2018年８月期）に係る財務数値については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

１　本投資法人の概要

（１）本投資法人の基本理念

本投資法人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているヒューリック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。）の親会社であるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」ということがあります。）をスポンサー（以下「スポンサー」ということがあります。）として、2013年11月７日に設立され、2014年２月７日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました（銘柄コード：3295）。

本投資法人は、まず第一に、投資主やテナントをはじめとする全てのステイクホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

第二に、本投資法人は、スポンサーであるヒューリックとの間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

本投資法人は、これら二つの基本理念を追求するため、「東京コマーシャル・プロパティ（Tokyo Commercial Properties）」（以下「東京コマーシャル・プロパティ」といいます。）（注１）及び「次世代アセット（Next Generation Assets）」（以下「次世代アセット」といいます。）（注２）への投資を行います。

（注１）「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京23区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって原則として「最寄駅から徒歩５分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

（注２）「次世代アセット」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間で長期賃貸借契約を締結する施設をいい、本書提出日現在、本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」を次世代アセットに該当するものと位置づけています。なお、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。詳細については、後記「（２）本投資法人の基本方針／②　次世代アセットへの投資」をご参照ください。

（２）本投資法人の基本方針

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティを重点投資対象と位置づけ、ポートフォリオの80％～90％程度（注）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセットにポートフォリオの10％～20％程度（注）を投資するものとし、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

① 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資

（ア）立地の選定を重視したポートフォリオ

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。東京コマーシャル・プロパティは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致するものとし、具体的には以下のとおりです。

（イ）オフィス

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティの一つの柱として投資する「オフィス」は、東京23区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいいます。

（ウ）商業施設

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティのもう一つの柱として投資する「商業施設」は、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

（エ）投資比率

「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%～90%程度とします。

② 次世代アセットへの投資

本投資法人は、将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する次世代アセットに対しても、原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施した上で、厳選して投資します。本投資法人は、本書提出日現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「有料老人ホーム」、情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」、並びに安定的な観光利用及びビジネス利用等に加え、日本政府の施策推進による訪日外国人の増加等を背景として、更なる需要の拡大が見込まれる「ホテル」を次世代アセットと位置づけています。

本投資法人は、これらの次世代アセットについて、社会的ニーズの高まりを背景として堅実な需要が見込まれる一方で、東京コマーシャル・プロパティには存在しない様々なリスクが顕在化する可能性のある資産であると考えています。したがって、本投資法人は、次世代アセットへの投資に際しては、各アセットの特性や固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、万全と考えられる各種の対応策を講じた上で、厳選して投資します。

かかる次世代アセットの特性と固有のリスクに対処するため、本投資法人は、新たな次世代アセットの選定にあたっては、本資産運用会社内に設置する投資委員会において独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、当該次世代アセットの特性と固有のリスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施します。

（ア）有料老人ホーム

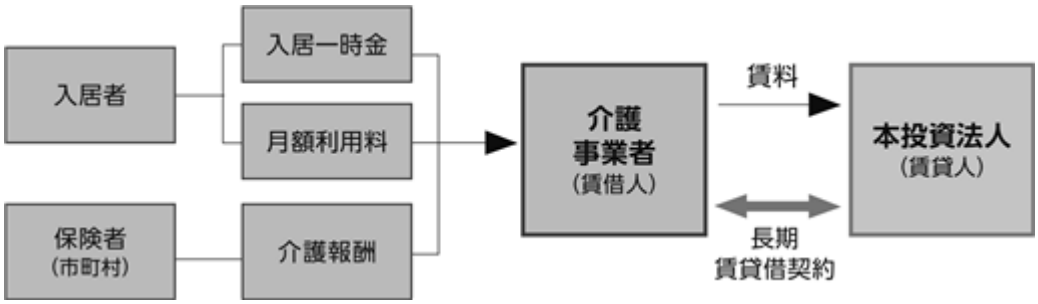
有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）に規定された施設類型の一つで、居住者となる高齢者に何らかのサービス提供を行う施設が属するカテゴリーであり、株式会社による運営が可能です。老人福祉法及び介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）において、有料老人ホームにも様々な類型が存在しますが、入居者の属性により「自立者向け」と「要介護者向け」に、入居者の権利形態により「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」と「利用権方式」に分類することができます。

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、2005年９月に企業寮の建替えによりアリア松原を開発して以来、多くの介護事業者との間で有料老人ホームの賃貸事業等を展開し、ノウハウを蓄積しています。また、介護事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組むなど、ノウハウの蓄積及び活用に取り組んできました。

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」は、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、想定月額利用料（注１）が市場相場における高価格帯に属する利用権方式（注２）の施設です。

本投資法人は、「有料老人ホーム」のテナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結します（注３）。利用権方式の介護付有料老人ホームの介護事業者に対しては、入居者からは月額利用料及び入居一時金（注４）が、保険者（市町村）からは介護報酬が、それぞれ支払われており、入居者の増減、月額利用料の延滞、社会保障制度が変更された場合における介護報酬の増減等によって介護事業者の収入は影響を受けることになりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として介護事業者の収入の増減による影響を受けません。

＜有料老人ホームのキャッシュフロー構造＞



なお、厚生労働省の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」により、有料老人ホームに係る賃貸借契約の契約期間については、借家により有料老人ホームを設置する場合、かつ入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、「当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること」が要件とされています。

（注１）「想定月額利用料」とは、入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

（注２）「利用権方式」とは、有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式です。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とはなりません。

（注３）本投資法人は、テナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転貸借を介して契約を行う場合があります。

（注４）有料老人ホームに入居する場合、入居一時金の有無、金額及び償却期間・償却方法は、有料老人ホーム毎に決められています。入居一時金は、有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却方法によって償却されますが、償却期間内に退去する場合は、未償却残額が返還されます。

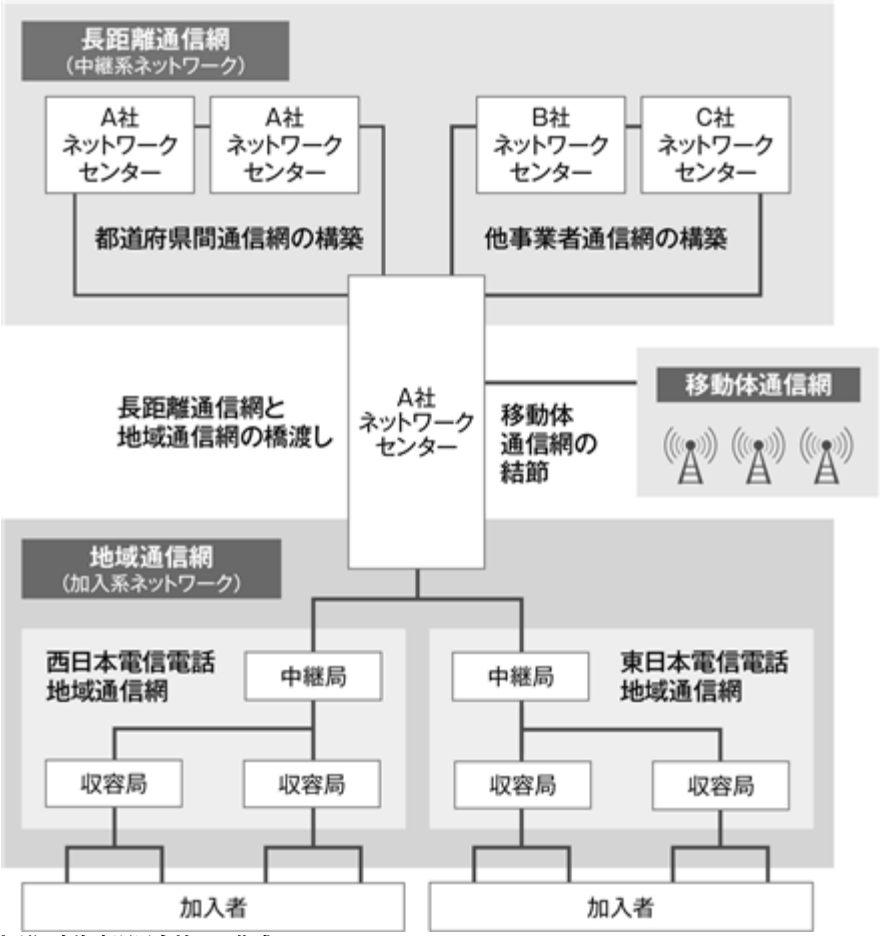
本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、介護事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設を取得するにあたり、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家からの取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーター等について助言を受けることとしています。

（イ）ネットワークセンター

本投資法人が投資対象とするネットワークセンターは、各通信事業者（注）が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設です。

（注）本書提出日現在、日本国内の主な通信事業者としては、エヌ・ティ・ティグループ、ソフトバンクグループ及びKDDIグループ等があります。

通信事業者は、音声通信やデータ通信等を通信サービス加入者へ提供するための通信網を保有して事業を行っています。これらの通信網は、大きく分けて長距離通信網と地域通信網に分類することができます。長距離通信網は中継系ネットワークと呼ばれ、主に都道府県間での通信を実現しています。一方、地域通信網は加入系ネットワークと呼ばれ、通信サービス加入者へ直接接続して通信サービスを届ける役割を担っています。



（出所）本資産運用会社にて作成

a.中継系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、全国のネットワークセンターと接続することで都道府県間での通信を実現しています。また、日本国内の通信事業者３社（注）の保有するネットワークセンターとも接続し、事業者間での通信も実現しています。さらに、携帯電話通信のネットワークの結節点としての役割を果たし、携帯電話等の通話やインターネット接続を可能にしています。

（注）日本国内の通信事業者３社とは、株式会社NTTドコモ、KDDI株式会社及びソフトバンク株式会社を指しています。

b.加入系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、長距離通信網と地域通信網を橋渡しする役割を果たしています。長距離通信網からの通信データは、ネットワークセンターで各地域の中継局へ振り分けられ、通信サービス加入者のもとへ届けられます。

本投資法人は、テナントである通信事業者との間に長期賃貸借契約を締結します。通信事業者に対しては、各種通信サービス利用者から通信サービス利用料が支払われており、通信サービス利用料の増減は通信事業者の収入に影響を与えることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として通信事業者の収入の増減による影響を受けません。

本投資法人は、ネットワークセンターへの投資に際して、通信事業者の事業継続可能性と、通信事業者の事業における当該施設の重要性及び使用継続可能性、通信事業者との契約内容等を慎重に検討し、厳選して投資します。

（ウ）ホテル

本投資法人が投資対象とするホテルは、交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設です。

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、ホテル運営会社としてヒューリックホテルマネジメント株式会社（100%子会社）を設立し、銀行店舗の建替えにより開発したヒューリック雷門ビルにおいて2012年８月に「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業して以来、ホテルの運営を行っています。

また、ヒューリックは、３Ｋ（高齢者・観光・環境）ビジネスのうち、観光の一環としての「ホテル」にも注力し、多くのホテル事業者との間でホテルの賃貸事業等を展開するなかで、ホテルのテナント管理・運営等のノウハウを蓄積しているほか、ホテル事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組むなど、ノウハウの蓄積及び活用に取り組んできました。

本投資法人は、ホテルへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、ホテル事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。

なお、本投資法人は、原則として「ホテル」のテナントであるホテル事業者との間で、長期賃貸借契約を締結します（注）。

（注）本投資法人は、テナントであるホテル事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転貸借を介して契約を行う場合があります。

（エ）投資比率

「次世代アセット」合計でポートフォリオの10%～20%程度とします。

（オ）リスクコントロール

「次世代アセット」への投資にあたっては、本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、それぞれの不動産等の用途タイプ毎に、固有の投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

投資に際しては、物件に係るデューディリジェンスに加えて、長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、定期及び不定期のモニタリングを実施します。

③　スポンサーグループとのコラボレーション

本投資法人及び本資産運用会社は、ヒューリックグループ（注１）をはじめとするスポンサーグループ（注２）とのコラボレーションによる成長戦略により、本投資法人の基本理念の実現を目指すため、スポンサーであるヒューリックとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人はヒューリックとの間で商標使用許諾契約を締結し、「ヒューリック」の商標を原則として無償で使用することの許諾を受けています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの契約を通じ、ヒューリックグループが培ってきた開発力、ネットワーク、施設運営ノウハウ、ブランド力等を最大限に活用します。スポンサーサポート契約の内容につきましては、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略」をご参照ください。

（注１）「ヒューリックグループ」とは、ヒューリック及びヒューリックが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等にて構成されるグループ会社をいい、「ヒューリックグループ企業」とはヒューリックグループ所属の会社等（但し、ヒューリックを除きます。）をいいます（以下同じです。）。

（注２）「スポンサーグループ」とは、ヒューリック株式会社、その子会社及び関連会社（ヒューリックグループ企業を含みます。）並びにヒューリックグループの意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託しているアセットマネジメント会社が管理する特別目的会社等を指すものとします（以下同じです。）。

④　投資主価値を最大化する充実したガバナンス体制

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を可能な限り図りつつ、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この２つを中心的な枠組とした上で、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

2　新規上場以降のトラックレコード

（１）10期連続の物件取得による資産規模の拡大

本投資法人は、2014年２月７日に新規上場して以来、10期連続で物件を取得することにより資産規模（注１）を着実に拡大してきました。新規上場時に21物件（取得価格の合計1,014億円）であった資産規模は、本募集後（注２）に49物件（取得（予定）価格の合計3,045億円（新規上場時対比約3.0倍））まで拡大し、新規上場以来目指してきた「資産規模3,000億円」を達成する見込みです。

（注１）「資産規模」は、以下に定義する本募集後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を１億円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注２）本書において、本書に基づく本投資口の一般募集及び本件第三者割当を併せて「本募集」といい、本件第三者割当の払込期日である2018年11月19日時点を「本募集後」といいます。また、本投資法人の本募集後における保有資産を「本募集後保有資産」といいます。

本募集後における本投資法人のポートフォリオの主要な指標は、以下のとおりです。

資産規模	49物件・3,045億円
東京コマーシャル・プロパティ	33物件・2,498億円
次世代アセット	16物件・547億円
平均NOI利回り（注１）	4.5%
稼働率（注２）	99.8%
含み損益（注３）	422億円

（注１）「平均NOI利回り」は、本募集後保有資産のNOIの合計を、取得（予定）価格の合計で除した数値です。「NOI利回り」の詳細については、後記「６　本募集後の本投資法人のポートフォリオの概要／（３）　不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注２）「稼働率」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産（後記「３ インベストメントハイライト／（２）「立地」に拘った都心６区のオフィスへの厳選投資」に定義されます（以下同じです。）。）及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各本募集後保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、各第10期取得済資産及び各取得予定資産の取得時点については、後記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（注３）上表における「含み損益」とは、各本募集後保有資産に関する不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と各時点における各本募集後保有資産の帳簿価額の差額をいい、第９期末（2018年８月末）における各本募集後保有資産（第10期取得済資産及び取得予定資産を除きます。）に関する不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と各本募集後保有資産（第10期取得済資産及び取得予定資産を除きます。）の帳簿価額の差額の合計に、第10期取得済資産及び取得予定資産に関する不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と第10期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の差額の合計を加えた金額を１億円未満を四捨五入して記載しています。

本投資法人は、2016年３月21日に「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ」（注１）に採用され、同年４月14日に株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による長期発行体格付が「A＋（ポジティブ）」から「AA－（安定的）」（注２）に格上げされており、また、2017年７月３日には「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」（注３）に組入れられるなど、着実に運用実績を積み上げています。

（注１）「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ」は、FTSEグループが、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。

（注２）当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

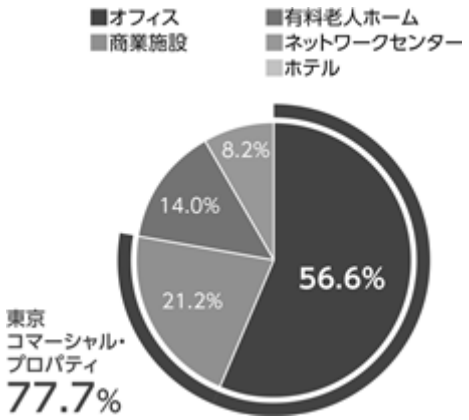
（注３）「MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI社が提供する指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG（後記「４　ESGへの継続的な取組み／（１）サステナビリティ方針及び環境・社会・ガバナンスへの取組み」に定義されます。）指数に選定されています。

（２）変わらぬポートフォリオ・クオリティ及び分散の進展

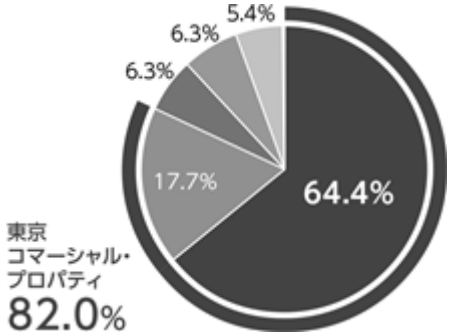
第１期末（2014年８月末）及び本募集後における本投資法人のポートフォリオの用途別比率及びエリア別比率は、下表のとおりです。資産規模が約３倍に拡大した中においても、本投資法人のポートフォリオは、東京コマーシャル・プロパティ80%程度及び次世代アセット20%程度の比率を維持しており、第１期末（2014年８月末）に73.9%であった都心６区（注１）比率は、本募集後においても81.3%と引き続き高い水準を維持する見込みである（いずれも取得（予定）価格ベース）など、新規上場以降も変わらず、高いクオリティを維持しています。

＜用途別＞

第１期末（2014年８月末）

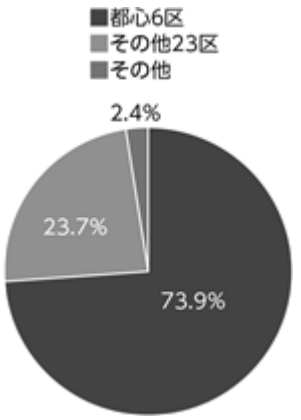


本募集後

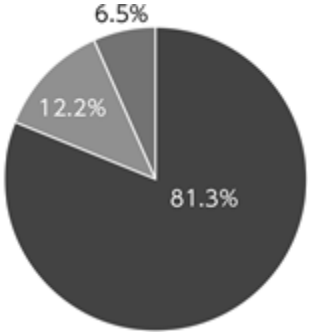


＜エリア別＞

第１期末（2014年８月末）



本募集後

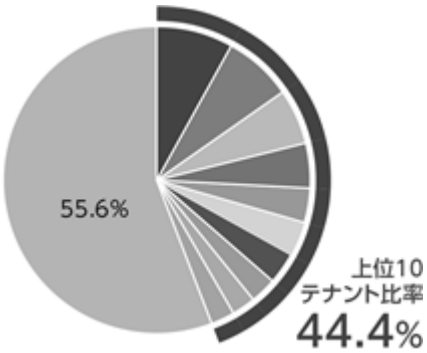


（注１）上記「都心６区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます（以下同じです。）。
（注２）上記各グラフに記載の割合は、各資産の取得（予定）価格に基づいて算出しています。

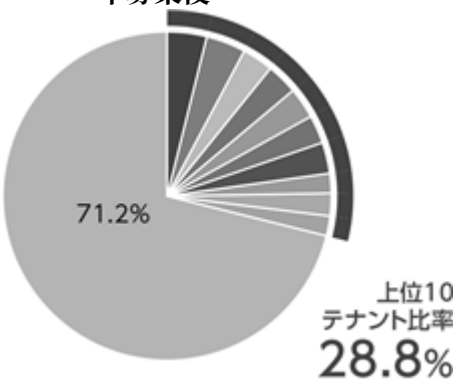
また、本投資法人が保有するオフィスにおける上位10テナント比率は、第１期末（2014年８月末）の44.4%から本募集後には28.8%まで低下する見込み（いずれも賃貸面積ベース）であり、本投資法人はオフィスにおけるテナント分散の進展によりポートフォリオの収益安定性が向上していると考えています。

＜テナント分散（オフィス）＞

第１期末（2014年８月末）



本募集後



（注）上記グラフに記載の割合は、各オフィステナントの賃貸面積（但し、共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各時点における本投資法人が保有する持分割合に相当する賃貸面積）に基づいて算出しています。

本投資法人は、引き続き、ポートフォリオの高いクオリティを維持しつつ、継続的な資産規模の拡大により、ポートフォリオにおける分散を進展させることで、ポートフォリオの収益安定性の向上を目指します。

（３）１口当たり分配金及び１口当たりNAVの推移

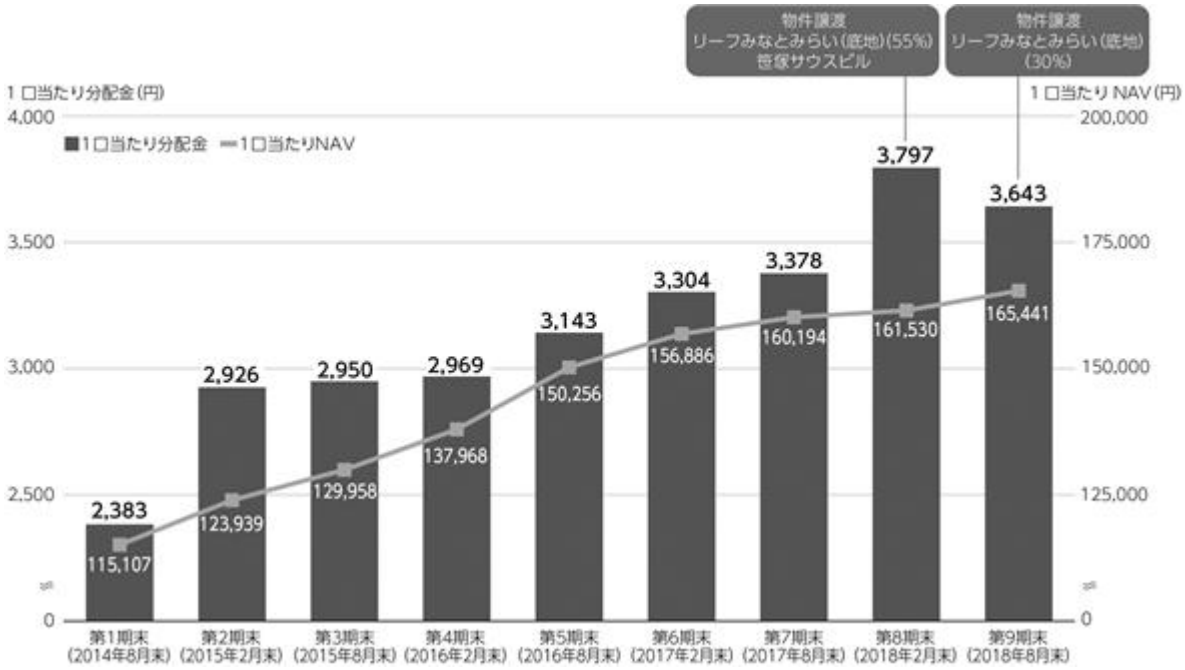
本投資法人は、継続的な外部成長及び着実な内部成長の実現を通じて、１口当たりNAV（注１）の着実な成長を目指し、運用しています。

本投資法人の新規上場以降の１口当たり分配金及び１口当たりNAVの推移は、以下のとおりです。本投資法人は、１口当たりNAVの着実な成長を実現しており、第８期（2018年２月期）には「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分55%（注２）及び「笹塚サウスビル」を、第９期（2018年８月期）には「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分30%（注２）を譲渡することにより、譲渡益の投資主への還元も行っています。

（注１）「１口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる、各決算期末時点での保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。
１口当たりNAV
＝｛各決算期の貸借対照表上の純資産額－各決算期の貸借対照表上の剰余金＋各決算期末の保有資産の各決算期末を価格時点とする鑑定評価額の合計－各決算期末の保有資産の各決算期末の帳簿価額の合計｝÷各決算期末の発行済投資口数

（注２）本投資法人は、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分15%を2018年９月27日付で譲渡しており、本書提出日において本投資法人が保有する持分はありません。

＜１口当たり分配金及び１口当たりNAVの推移＞

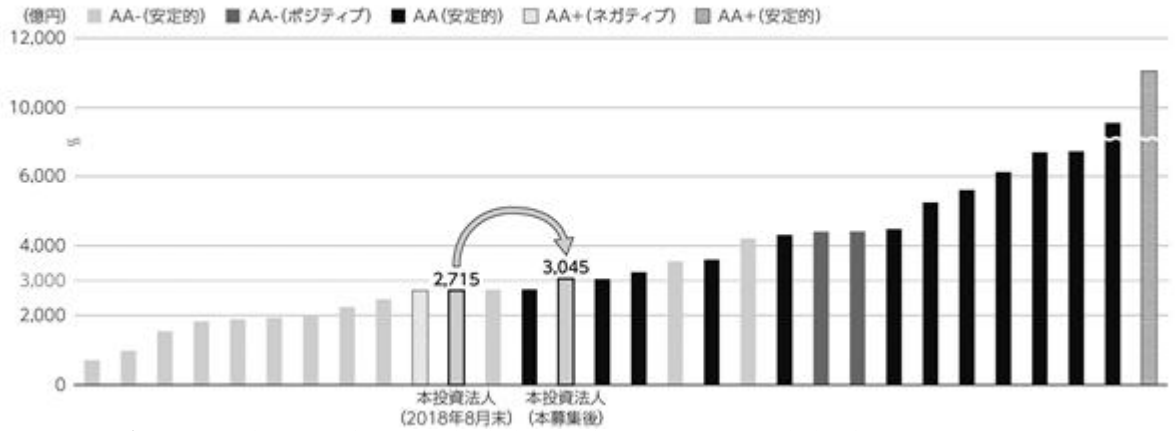


（４）J-REITにおけるポジショニングの向上

本投資法人は、引き続き、ポートフォリオの高いクオリティを維持しながら、継続的に資産規模を拡大することにより、ポートフォリオ分散の進展を通じたポートフォリオの収益安定性の向上を図るとともに、メガバンクを中心とした安定したバンクフォーメーションを維持しつつ、取引金融機関の拡充、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債の返済期限の分散の進展を通じた安定的かつ健全な財務運営を推進することにより、長期発行体格付の更なる向上を目指し、運用しています。

本投資法人の資産規模は、第９期末（2018年８月末）の2,715億円から本募集後には3,045億円に拡大し、下表のとおり、JCRの長期発行体格付で「AA-」を取得している銘柄の中で上位に位置し、同格付の「AA」を取得している銘柄の一部と同程度に位置する見込みです。

＜長期発行体格付（JCR）が「AA-」、「AA」及び「AA＋」のJ-REITの資産規模＞



（注）2018年８月31日現在、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資証券は60銘柄あり、上表は、そのうちJCRの長期発行体格付において「AA-」、「AA」又は「AA＋」を取得している29銘柄を2018年８月31日時点において抽出したものです。

3　インベストメントハイライト

（１）スポンサーサポートを活用した継続的な外部成長により資産規模3,000億円を達成

①　スポンサー開発物件の着実な取得を通じた資産規模の拡大

本投資法人は、スポンサーサポートを活用し、スポンサー開発物件（注１）及びスポンサー保有物件（注２）等を、公募増資により調達した資金及び銀行借入れ等により継続的に取得し、外部成長を実現してきました。

本投資法人の資産規模の推移及び各決算期に取得したスポンサー開発物件は、下図のとおりです。本投資法人は、新規上場以来、スポンサーが都心６区を中心に開発し保有する好立地かつクオリティの高い物件を着実に取得することにより外部成長を継続しており、本募集後には資産規模3,000億円を達成する見込みです。

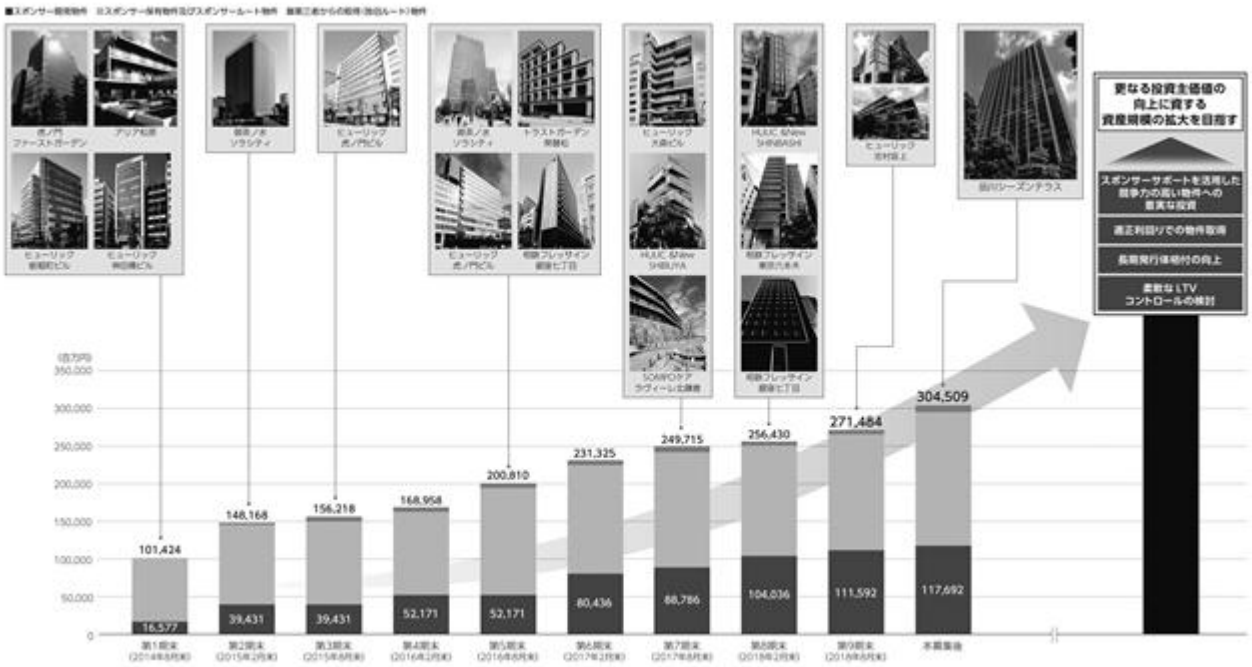
本投資法人は、引き続き「スポンサーサポートを活用した競争力の高い物件への着実な投資」、「適正利回りでの物件取得」、「長期発行体格付の向上」及び「柔軟なLTV（注３）コントロールの検討」に取組み、更なる投資主価値の向上に資する資産規模の拡大を目指します。

（注１）「スポンサー開発物件」とは、スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。なお、本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、開発事業の他に、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開していますが、本書においては、単に「スポンサー開発物件」といいます（以下同じです。）。

（注２）「スポンサー保有物件」とは、スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます（以下同じです。）。

（注３）「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいい、小数第２位を四捨五入しています（以下同じです。）。

＜スポンサー開発物件の着実な取得を通じた資産規模の拡大＞



（注）「スポンサールート物件」とは、スポンサーグループ等からの取得物件のうち、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件以外の物件をいいます。なお、「スポンサーグループ等」とは、スポンサーグループ及びスポンサーグループが出資している特別目的会社をいいます（以下同じです。）。

本募集後保有資産の物件取得ルート別の内訳は、スポンサー開発物件が15物件（取得（予定）価格（注）の合計1,177億円）、スポンサー保有物件及びスポンサールート物件が30物件（取得（予定）価格の合計1,776億円）、第三者からの取得（独自ルート）物件が４物件（取得（予定）価格の合計92億円）であり、スポンサーグループ等からの取得割合が97.0%を占めています。

本投資法人は、不動産売買マーケットが過熱化している環境下においても、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件を主軸とした厳選投資による外部成長の継続を目指します。

（注）「取得（予定）価格」は、本募集後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を１億円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

＜本投資法人の物件取得ルート（本募集後）＞

② スポンサーサポートを活用した成長戦略　～拡大するスポンサーの事業戦略～

本投資法人は、新規上場以来、外部成長及び内部成長の両面において、スポンサーグループによるサポートと、本資産運用会社独自の取組みを組み合わせながら、中長期的な投資主価値の最大化を目指した保有資産の運用を行ってきました。今後も、本投資法人の成長戦略において、拡大するスポンサーの事業戦略を活用することを検討していきます。

（ア）スポンサーの取組みと事業領域

本投資法人のスポンサーであるヒューリックの母体は、1957年に旧株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の所有不動産に関する銀行法（昭和２年法律第21号、その後の改正を含みます。）等の各種規制に対応するため、日本橋興業株式会社として設立され、同行の銀行店舗・企業寮等の不動産賃貸業務等から事業をスタートしました。その後、ヒューリックは、「都心の駅近のオフィス」等を中心に、不動産賃貸業務を拡大する一方で、2007年１月には商号を「HUMAN（ひと）」、「LIFE（生活）」、「CREATE（創造する）」という３つの言葉を組み合わせた「ヒューリック株式会社（HULIC）」に改め、2008年11月には東京証券取引所市場第一部への株式上場を実現し、2010年７月に千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社、2012年７月に昭栄株式会社、2015年12月に株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと合併することで業容を拡大しています。

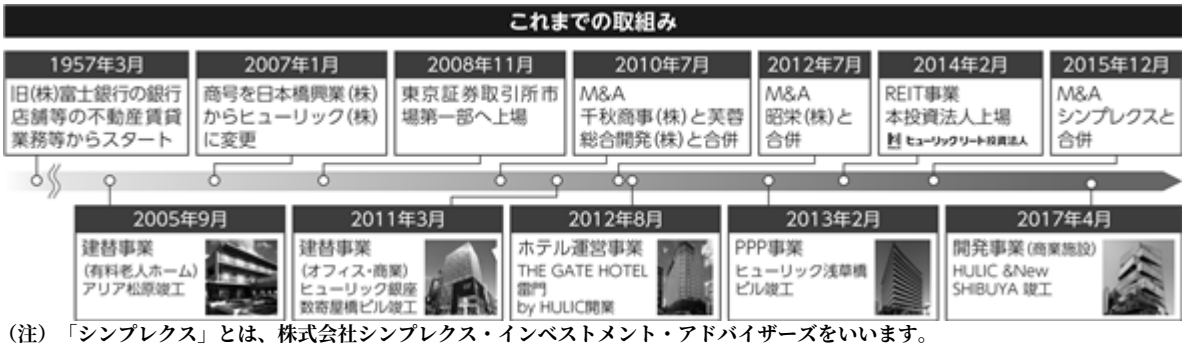
ヒューリックは、都心23区の駅近を中心に保有・管理する約230件（2017年12月末時点、販売用不動産を除きます。）の賃貸物件を活用した不動産賃貸事業の他、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進め、賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現する建替事業を展開しており、2005年９月には企業寮の建替えにより「アリア松原」（有料老人ホーム）を竣工させ、2011年３月には銀行店舗の建替えにより「ヒューリック銀座数寄屋橋ビル」（オフィス・商業施設）を竣工させるなど、多数の建替え実績を有しています。また、建替え物件である「ヒューリック雷門ビル」においては、2012年８月に「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」が開業し、ヒューリックの連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社（100%子会社）が運営を行っています。

更に、ヒューリックは、建替事業において培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業（注１）及びPPP事業（注２）を展開するなど事業領域の拡大と強化を進め、開発事業の本格的な開始に伴い、開発した物件の資産循環を通じ、ヒューリック及び本投資法人が中長期的に安定した成長をともに目指すことを目的として、J-REIT事業への参入を決定し、2014年２月に本投資法人の新規上場を実現しました。PPP事業においては、台東区所有の旧福井中学校跡地を定期借地し、区指定施設（駐輪場、多目的スペース等）を含む民間提案施設を建設・運営する「ヒューリック浅草橋ビル」を2013年２月に竣工させています。また、開発事業においては、ヒューリックは好立地かつクオリティの高い物件の開発を進めており、2017年４月には、自社開発の都市型中規模コンパクト商業施設である“HULIC &New”シリーズの第一弾となる「HULIC &New SHIBUYA」を竣工させています。

（注１）「CRE（Corporate Real Estate）事業」とは、民間企業が保有する不動産を活用し、企業価値向上の戦略をサポートする事業です。

（注２）「PPP（Public Private Partnership）事業」とは、国・自治体が保有する不動産（公的資産）について、官と民が連携・協力しながら、効率的な活用・運用を目指す事業です（以下同じです。）。

＜スポンサーの取組みと事業領域＞



（注）「シンプレクス」とは、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズをいいます。

（イ）ヒューリックの３Ｋビジネス

ヒューリックは、2014年１月に公表した「新中期３カ年経営計画（2014-2016）」において「新しい事業領域の開拓・拡大」を基本戦略の一つとして位置づけ、“「高齢化」・「観光」・「環境」の３Ｋビジネスに積極対処、半歩先んじた対応を行う”こととし、2016年１月に公表した「新中期３カ年経営計画（2016-2018）」においては「３Ｋビジネスの深化と新規事業領域の開拓」を事業戦略の一つとして位置づけました。2018年１月に公表された「新中期３カ年経営計画（2018-2020）」においても、観光アセットの取得・開発の推進、自社運営の「ゲートホテル」と高級温泉旅館「ふふ」シリーズの継続的プロデュース、アクティブシニアへの取組み強化を掲げており、ヒューリックは、引き続き３Ｋビジネスにおける取組みを進めていきます。

ヒューリックは、「高齢者」ビジネスとして「介護分野」及び「医療分野」に注力しており、「介護分野」においては高齢者施設の開発・保有を推進しており、多くの介護事業者との間で高齢者施設の賃貸事業等を展開するほか、介護事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組んでおり、本投資法人は、新規上場時より、次世代アセットとして「有料老人ホーム」を保有しています。なお、本投資法人が保有する「アリア松原」、「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟及び「トラストガーデン常磐松」は、いずれもスポンサー開発物件です。

また、ヒューリックは「観光」ビジネスとして、複数のホテル事業者との間でホテルの賃貸事業等を展開する中で、ホテルのテナント管理・運営等のノウハウを蓄積しているほか、2012年８月に開業した「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」においては、子会社のヒューリックホテルマネジメント株式会社を通じて運営に携わっており、更に、ホテル事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組むなど、成長分野の開拓並びにノウハウの蓄積及び活用に取り組んでいます。本投資法人は、2016年７月に運用ガイドラインを変更し、次世代アセットとして「ホテル」への投資を開始しており、本投資法人が保有する「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」は、いずれもスポンサー開発物件です。

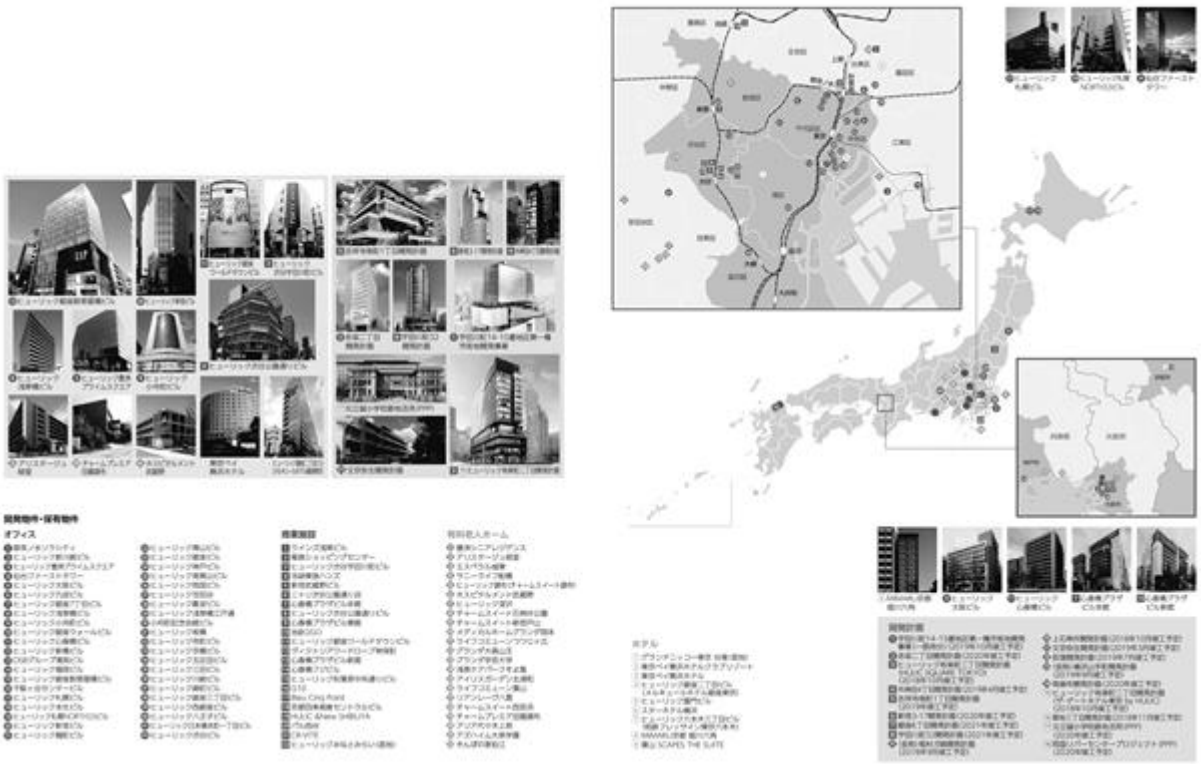
本資産運用会社は、本投資法人の成長戦略において、スポンサーの３Ｋビジネスに着目し、スポンサーとの間で各種情報交換等を行う体制を構築しており、スポンサーが展開する３Ｋビジネスを、次世代アセットへの取組みに活用していきます。

③　スポンサーの主な開発物件・保有物件及び開発計画

本投資法人のスポンサーであるヒューリックの、2018年８月31日時点における主な開発物件、保有物件及び開発計画は、下図のとおりです。ヒューリックは東京23区を中心に、本投資法人の投資方針に合致するオフィス、商業施設、有料老人ホーム及びホテルを多数保有し、また、それらの開発計画を進めています。

本投資法人は、東京23区内の好立地かつクオリティの高いスポンサー開発物件及びスポンサーが保有する東京23区内の好立地の優良物件について、本投資法人の外部成長における有力なパイプラインであると考えており、投資主価値の向上に資する優良物件の厳選投資を目指します。

＜スポンサーの主な開発物件・保有物件及び開発計画＞



（注１）2018年８月31日時点におけるスポンサーの主な開発物件及び保有物件の「名称」並びに主な開発計画の「名称」及び「竣工予定時期」を記載しています。
（注２）上記の物件及び開発計画について、本書提出日現在、本募集後保有資産を除き、本投資法人が取得を決定した物件はありません。なお、本投資法人が本募集後保有資産として一部を保有する物件及び保有する予定の物件を含み、取得予定資産のうち本投資法人が完全保有する予定の物件は含みません。

（２）「立地」に拘った都心６区のオフィスへの厳選投資

本投資法人は、前回公募増資（注１）後、第９期（2018年８月期）に「ヒューリック銀座７丁目ビル」及び「ヒューリック志村坂上」（以下併せて「第９期取得済資産」といいます。）を取得し、第９期末（2018年８月末）におけるポートフォリオは46物件（取得価格の合計271,484百万円）となりました。

更に、第10期（2019年２月期）に入り、「品川シーズンテラス」及び「ＫＳＳ五反田ビル」（以下併せて「第10期取得済資産」といいます。）を取得しています。

本投資法人は、2018年10月12日付で売買契約を締結し、新規ブリッジローン（注２）により「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を、一般募集により調達する手取金により「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」（以下、当該３物件を「取得予定資産」と総称し、第９期取得済資産及び第10期取得済資産と併せて「前回公募増資後取得資産」と総称します。）を取得することとしています。

（注１）直近の2017年10月31日を払込期日とする公募増資及び同年11月20日を払込期日とする第三者割当による増資をいいます（以下同じです。）。
（注２）本投資法人は、2018年10月16日付で新規借入れ（18,500百万円）（以下「新規ブリッジローン」といいます。）を行い、取得予定資産のうち「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」の取得資金に充当する予定です。

前回公募増資後取得資産の概要、用途別比率及びエリア別比率、並びに前回公募増資後取得資産（オフィス）の最寄駅からの徒歩分数別比率は、以下のとおりです。

＜前回公募増資後取得資産の概要＞

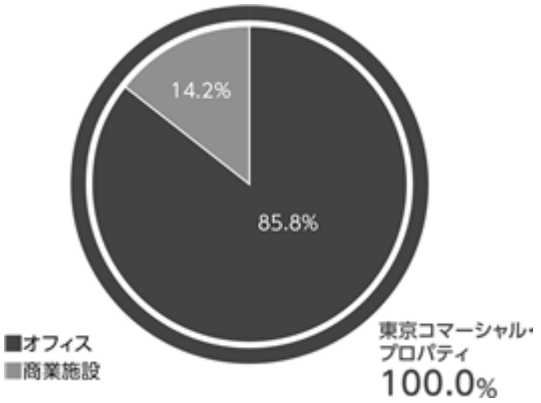
区分	物件名称	物件取得ルート	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注１）	取得（予定）年月日（注２）
第９期取得済資産	ヒューリック銀座７丁目ビル	スポンサー保有物件	東京都中央区	11,000	2018年３月29日
	ヒューリック志村坂上	スポンサー開発物件	東京都板橋区	7,556	2018年６月29日
第10期取得済資産	品川シーズンテラス	スポンサー開発物件	東京都港区	6,100	2018年９月10日
	ＫＳＳ五反田ビル	第三者からの取得（独自ルート）物件	東京都品川区	3,450	2018年10月１日
取得予定資産	ヒューリック神谷町ビル（追加取得）	スポンサー保有物件	東京都港区	18,500	2018年10月16日
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	スポンサー保有物件	東京都中央区	3,980	2018年11月１日
	番町ハウス	スポンサー保有物件	東京都千代田区	2,750	
合計	―	―	―	53,336	―

（注１）「取得（予定）価格」は、前回公募増資後取得資産に係る各売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
（注２）「取得（予定）年月日」は、各売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」については、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

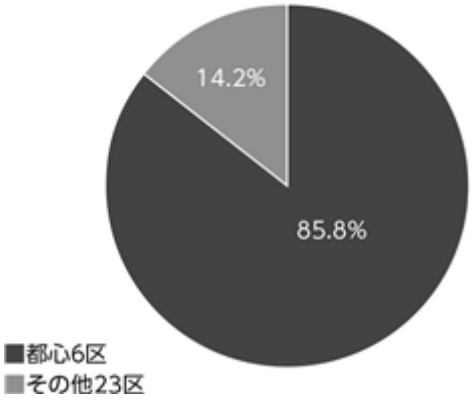
物件数（注１）	７物件
取得（予定）価格合計	53,336百万円
不動産鑑定評価額合計（注２）	54,130百万円
含み損益（注３）	582百万円
稼働率（注４）	99.5%

（注１）「物件数」には、信託受益権の準共有持分を追加取得する予定の「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を含みます。
（注２）「不動産鑑定評価額合計」とは、「ヒューリック銀座７丁目ビル」については2018年２月１日を、「ヒューリック志村坂上」については2018年６月１日を、「品川シーズンテラス」については2018年８月１日を、「ＫＳＳ五反田ビル」及び取得予定資産については2018年８月31日を、それぞれ価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計です。
（注３）上表における「含み損益」は、第９期末（2018年８月末）における第９期取得済資産に関する不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と2018年８月31日時点における第９期取得済資産の帳簿価額の差額の合計に、第10期取得済資産及び取得予定資産に関する不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と第10期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の差額の合計を加えた金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注４）「稼働率」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各前回公募増資後取得資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、各第10期取得済資産及び各取得予定資産の取得時点については、上表「＜前回公募増資後取得資産の概要＞」をご参照ください。

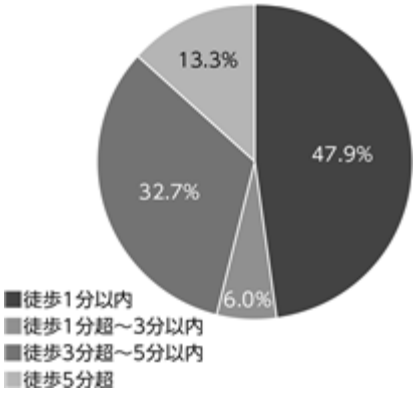
＜用途別（前回公募増資後取得資産）＞



＜エリア別（前回公募増資後取得資産）＞



＜最寄駅からの徒歩分数別（前回公募増資後取得資産（オフィス））＞



（注１）上記各グラフに記載の割合は、各物件の取得（予定）価格に基づいて算出しています。
（注２）「前回公募増資後取得資産（オフィス）」とは、前回公募増資後取得資産のうち、商業施設である「ヒューリック志村坂上」を除くオフィス６物件をいいます。なお、「ヒューリック志村坂上」は商業施設棟及び有料老人ホーム棟から構成される複合施設ですが、本投資法人の用途区分においては商業施設としています（以下同じです。）。

前回公募増資後取得資産は、いずれも本投資法人が立地を重視して取得を決定した東京コマーシャル・プロパティであり、需給環境が良好なエリアに所在する都心６区のオフィスが中心となっています。

本投資法人は、各物件は十分な競争力を有していると考えており、現在の不動産賃貸マーケットの好調なファンダメンタルズを活かす積極的なアセットマネジメントを通じて、収益力の向上を追求していきます。

＜前回公募増資後取得資産一覧＞

区分		用途（注１）	物件名称	所在地	駅徒歩	取得（予定）価格（百万円）（注２）	不動産鑑定評価額（百万円）（注３）	NOI利回り（注４）	売主	取得（予定）年月日（注５）	稼働率（注６）
第９期取得済資産	東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック銀座７丁目ビル（注７）	東京都中央区	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩４分	11,000	11,250	3.6%	ヒューリック株式会社（注８）	2018年３月29日	100.0%
第10期取得済資産			品川シーズンテラス（注７）	東京都港区	JR各線他「品川」駅徒歩６分	6,100	6,150	3.6%		2018年９月10日	100.0%
			ＫＳＳ五反田ビル	東京都品川区	東急池上線「大崎広小路」駅徒歩１分	3,450	3,490	4.5%	非開示（注９）	2018年10月１日	100.0%
取得予定資産			ヒューリック神谷町ビル（追加取得）（注７）	東京都港区	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩１分	18,500	18,700	3.7%	ヒューリック株式会社（注８）	2018年10月16日	97.8%
			ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注７）	東京都中央区	東京メトロ銀座線他「三越前」駅徒歩５分	3,980	4,120	4.5%	非開示（注９）	2018年11月１日	100.0%
			番町ハウス	東京都千代田区	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩３分	2,750	2,800	4.2%	ヒューリック株式会社（注８）	2018年11月１日	100.0%
第９期取得済資産		商業施設	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	都営地下鉄三田線「志村坂上」駅徒歩12分	7,556	7,620	4.7%		2018年６月29日	100.0%

（注１）「用途」は、前回公募増資後取得資産について、前記「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針」において定められる各用途の分類を表します。

（注２）「取得（予定）価格」は、前回公募増資後取得資産に係る各売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注３）前回公募増資後取得資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、「ヒューリック銀座７丁目ビル」については2018年２月１日を、「ヒューリック志村坂上」については2018年６月１日を、「品川シーズンテラス」については2018年８月１日を、「ＫＳＳ五反田ビル」及び取得予定資産については2018年８月31日を、それぞれ価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を取得（予定）価格で除した数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（注５）「取得（予定）年月日」は、各売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」については、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

（注６）「稼働率」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各前回公募増資後取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注７）本投資法人の持分（「ヒューリック銀座７丁目ビル」につき信託受益権の準共有持分50.0%、「品川シーズンテラス」につき信託受益権の準共有持分25.0%、「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」につき信託受益権の準共有持分30.0%及び「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」につき信託受益権の準共有持分50.0%）に係る数値を記載しています。各持分の詳細については、後記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。なお、本投資法人は、「ヒューリック神谷町ビル」

につき2014年２月７日付で39.93%、2016年３月15日付で30.07%を取得済み（取得済みの信託受益権の準共有持分70.0%を、以下「既保有分」といいます。）であり、今回の追加取得により、本投資法人は一棟の建物及びその敷地全体を保有（完全保有）することになります。

（注８）売主のヒューリック株式会社は、本資産運用会社の投信法第201条第１項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

（注９）「ＫＳＳ五反田ビル」及び「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」については、いずれも売主の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により非開示としています。

本投資法人が、前回公募増資後取得資産の取得に際して評価した主なポイント（取得ハイライト）は以下のとおりです。詳細については、後記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

＜前回公募増資後取得資産の取得ハイライト＞

物件名称	取得ハイライト
ヒューリック銀座７丁目ビル	「銀座」エリアの「外堀通り」沿いの視認性良好な基準階床面積約340坪のオフィスビル ＜「銀座」エリアのオフィスビルをスポンサーと共有＞ ・「銀座」駅徒歩４分、「新橋」駅からもほぼ同距離にある等、交通利便性に優れた店舗付事務所ビルの準共有持分50%をスポンサーから取得し、スポンサーと共有 ＜店舗・事務所街の視認性の良好な立地＞ ・「外堀通り」沿いの高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地し、間口が広く、三方路地であるため視認性も良好 ＜基準階床面積において競争力を有するオフィスビル＞ ・周辺エリアにおいて限定的な基準階床面積300坪以上のオフィスビルであり、規模において一定の競争力を維持
品川シーズンテラス	更なる発展が期待される「品川」エリアに所在する環境配慮型の大規模オフィスビル ＜新駅開発、リニア敷設などエリア開発が期待される品川に立地＞ ・JR山手線他「品川」駅～「田町」駅間における新駅（2020年暫定開業）の開発や、リニア中央新幹線の敷設等、鉄道交通のアクセス性の向上及びエリア開発の進展が期待できるエリア ・「品川」駅は、羽田空港から京浜急行空港線で約13～16分、また東海道新幹線の停車駅であり、国内外への高いアクセス性を有する ＜テナント分散による「安定性」とエリア開発の進展による「成長性」＞ ・分散されたテナント構成であることから、テナントの退去により急激に賃料収入が低下する可能性は低く、かつ、エリア開発の進展により今後の賃料の成長性が期待できる ＜１フロア約1,500坪のオフィスフロアを有する環境に配慮したオフィスビル＞ ・オフィスフロアは、１フロア約1,500坪を有する。更に光、風、水など自然エネルギーを効率よく活用する省エネルギーシステムも積極的に導入されたオフィスビル ・高いレイアウト自由度を有しており、様々なテナントニーズに対応 ・国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、「DBJ Green Building 認証」（注）を獲得 （注）「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を含む様々なステイクホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています（以下同じです。）。 ・自然光をビル内に導くスカイボイドや、涼しい外気を取り込むナイトパージなど、快適性と省エネルギー性能を高める設備を有する ・東京都建築物省エネルギー性能評価書において、建築物の熱負荷の低減率及び設備システム全体のエネルギー利用の低減率（ERR）に関して、いずれも最高ランクのAAA（段階３）の評価を獲得 ・CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）認証制度においての最高ランクである「Sランク」（CASBEE‐建築（新築））の評価を獲得 ・3.5haの広大な緑地が広がり、ヨガやオープンシアター等の各種イベントが開催されている ・「第31回都市公園等コンクール」にて、一般社団法人日本公園緑地協会会長賞を受賞

ＫＳＳ 五反田ビル	IT系企業のオフィスエリアとしての認知度が高まる「五反田」エリアの中規模オフィスビル ＜IT系企業やベンチャー系企業のオフィスニーズの堅調な「五反田」エリア＞ ・IT系企業が集積している渋谷・新宿エリアなどへの交通利便性が高いことが注目され、IT企業やベンチャー企業のニーズが堅調であり、空室率は急速に低下し、平均賃料の上昇が継続 ＜最寄駅から徒歩１分、３駅６路線が利用可能な立地＞ ・東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩１分、JR山手線「五反田」駅より徒歩６分のほか、JR各線「大崎」駅からも徒歩圏 ・広域交通利便性の高い「品川」駅へのアクセスにも優れるエリア ＜オフィスが集積する山手通り沿いの中規模オフィスビル＞ ・「五反田」エリアの中でもオフィスが広範囲に集積する山手通り沿いに立地 ・延床面積約1,360坪、基準階床面積約144坪を有する中規模オフィスビル ・「五反田」エリアは、延床面積1,000坪未満の小規模オフィスビルがボリュームゾーンであり、当該物件は規模の面において優位性を有する
ヒューリック 神谷町ビル （追加取得）	「神谷町」駅徒歩１分の大規模オフィスビルをスポンサーより追加取得し、完全保有化（100%） ＜スポンサー保有持分30%を追加取得し、完全保有化（100%）＞ ・堅調なトラックレコードを踏まえ、本投資法人の資産規模拡大に合わせた２度目の追加取得を実施 ・完全保有となることにより、本投資法人の運営の自由度向上が期待できる ＜大規模再開発の進展する「神谷町」エリア＞ ・大規模再開発の進展によりエリアのポテンシャルが向上し、幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリア ＜レイアウト効率の高い大規模オフィスビル＞ ・基準階床面積約940坪のエリア有数の大規模オフィスビルであり、センターコアかつ整形でレイアウト効率に優れたフロア設計 ・本社利用等の大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応
ヒューリック 日本橋本町 一丁目ビル	底堅いテナント需要が見込める「日本橋室町・日本橋本町」エリアに所在する交通利便性の高い中規模オフィスビル ＜オフィス需給が良好な「日本橋室町・日本橋本町」エリア＞ ・「日本橋室町・日本橋本町」エリアにおいて2010年から2014年にかけて竣工した新築ビルは、軒並み満室稼働での竣工、又は竣工後間もなく満室稼働に至っており、新築ビルにおける需要吸収力の強さがうかがえる ・2017年以降については空室率（注）が１%を下回る水準で推移し、今後も建替え・再開発によるオフィスポテンシャルの向上により、当面は良好な需給関係が続くと見込まれるエリア （注）「空室率」とは、空室面積を貸床面積で除し、100を乗じることによって算出された百分率の値であり、需要と供給のバランスを表す数値です。「空室面積」とは、即時に入居できる面積をいい、「貸床面積」とは、各期末において、入居状況にかかわらず賃貸が可能である床面積（オーナー使用部分は含みません。）をいいます（以下同じです。）。 ＜３駅５路線が利用可能な交通利便性の高い立地＞ ・東京メトロ銀座線他「三越前」駅から徒歩５分に所在し、JR総武線快速「新日本橋」駅、東京メトロ東西線他「日本橋」駅からも徒歩圏 ＜本投資法人（50%）とスポンサー（50%）の共有＞ ・本物件の準共有持分50%をスポンサーが保有しており、本投資法人とスポンサーが本物件を共有。スポンサーとの利害を一致させた運営が期待できる

番町ハウス	英国大使館を借景とする良質な職場環境を有するオフィスビル ＜優れた周辺環境を有するオフィスエリア＞ ・英国大使館の道路を挟んだ向かいに立地し、千鳥ヶ淵や皇居等を近隣に有しており、良質な職場環境を有するエリア ・都心にありながら周辺に緑あふれる良質なオフィス環境から、各種専門サービス業や、外資系企業等、幅広いテナントに強い訴求力を有するオフィスビル ＜交通利便性の高い立地＞ ・東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅より徒歩３分のほか、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からも徒歩圏 ・「東京」、「霞が関」、「渋谷」といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有するエリア ＜特徴的なファサードを有するオフィスビル＞ ・御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対して高い訴求力を有するオフィスビル
ヒューリック志村坂上	ヒューリック開発の近隣型商業施設と有料老人ホームから構成される複合施設 ＜全国でもトップクラスの住宅密度に恵まれたポテンシャルの高い立地＞ ・都営地下鉄三田線と東武東上線の中間エリアに所在し、商圏人口は１㎞圏で６万人と、全国的にもトップクラスの住宅密度であり、近隣型商業施設や有料老人ホームにとって、マーケットポテンシャルに非常に恵まれた立地 ＜商業施設棟：生活幹線道路沿いに位置する近隣型商業施設＞ ・エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いの三方路地に位置し、視認性に優れた立地であり、車利用者への訴求力が相応に認められる ・テナント構成は食品スーパーを核としており、各テナントとは長期の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保 ＜有料老人ホーム棟：環境に配慮した物件＞ ・居室数92室（定員100名）の大規模な介護付有料老人ホーム。LED照明を採用し、屋上に太陽光発電パネルを設置して消費電力の一部を賄う等、省エネルギー・省CO2とアメニティを両立した物件

（３）「立地」と「物件競争力」を活かし着実な賃料増額を実現

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティとして立地を重視して選定したオフィス及び商業施設に投資していることから、各保有物件はそれぞれの所在地において十分な競争力を有していると考え、各保有物件の物件競争力を活かした内部成長戦略に取り組んでおり、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持するとともに、東京コマーシャル・プロパティにおいて賃料増額を追求しています。

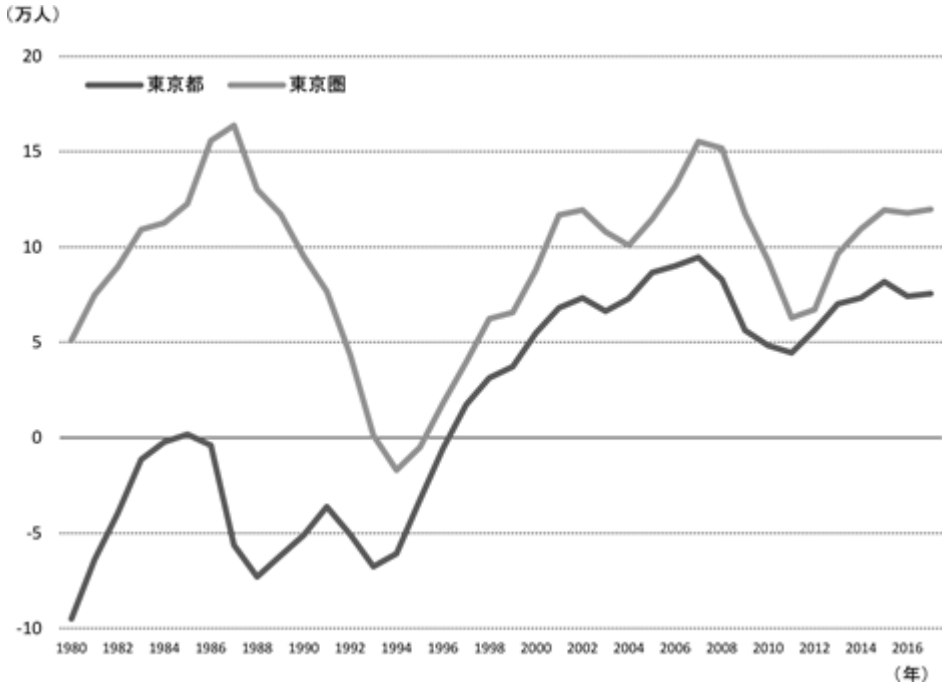
①　賃料増額の追求可能な質の高いポートフォリオ

本投資法人は、東京圏（注）及び東京都への人口流入傾向が続いていることを踏まえ、東京コマーシャル・プロパティとして、立地を重視して選定したオフィス及び商業施設に投資しており、オフィスへの投資においては、東京23区の賃貸オフィスビルの空室率は、他の国内主要都市と比較して低い水準で安定的に推移し、かつ、駅距離が近いオフィスの空室率は低い傾向があることから「東京23区」の「駅近」のオフィスには立地の優位性があると考えています。

（注）「東京圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県の１都３県を指します（以下同じです。）。

下表は、総務省統計局公表の「住民基本台帳人口移動報告」に基づく、東京圏及び東京都への人口流入状況を示したものです。我が国においては東京圏への人口流入傾向が続いており、特に1997年以降、東京都への人口流入が顕著になっています。

＜東京圏及び東京都への転入超過数の推移＞



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）「住民基本台帳人口移動報告」は、市町村長（東京都特別区の区長を含みます。）が作成する住民基本台帳により、人口の移動状況を明らかにすることを目的として、作成されています。

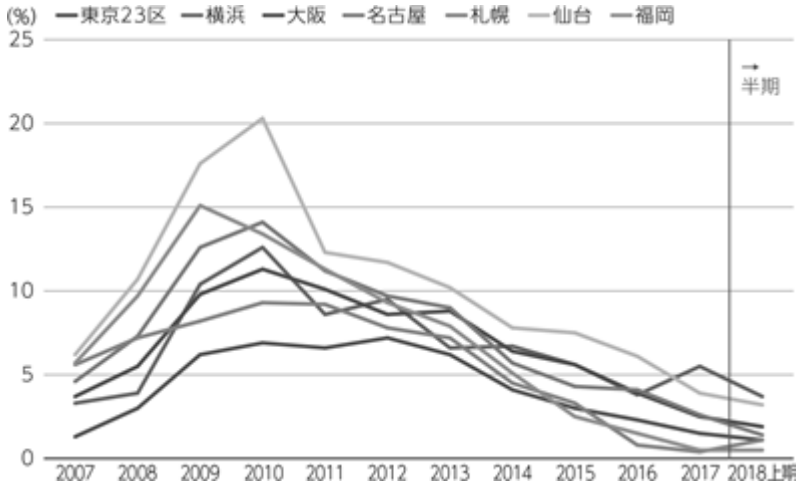
（注２）2012年７月に住民基本台帳法の一部を改正する法律が施行されたことに伴い、住民基本台帳ネットワークシステムにおいて外国人も対象となった2013年７月８日以降、日本の国籍を有しない者のうち住民基本台帳法（昭和42年法律第81号、その後の改正を含みます。）で定めている者についても「住民基本台帳人口移動報告」の対象とされています。

（注３）上表において、「東京圏」は、各年における東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県への「転入超過数」の合計を、「東京都」は、各年における東京都への「転入超過数」を、それぞれ１万人未満を四捨五入して記載したものです。

（注４）「転入超過数」とは、「住民基本台帳人口移動報告」における「転入者数」から「転出者数」を差し引いた数をいいます。「転入者数」とは、市区町村又は都道府県の区域内に、他の市区町村又は都道府県区域へ住所を移した者の数をいい、「転出者数」とは、市区町村又は都道府県の境界を越えて他の区域へ住所を移した者の数をいいます。なお、転出者数は転入者の従前の住所地（市区町村及び都道府県別）によって統計局で算出した数字であり、転出証明書の発行を受けた者の数とは必ずしも一致していません。

下表は、東京23区及びその他国内主要都市（注）における延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルの空室率の推移を示したものです。東京23区の賃貸オフィスビルの空室率は、その他国内主要都市と比較して低い水準で安定的に推移する傾向がみられます。

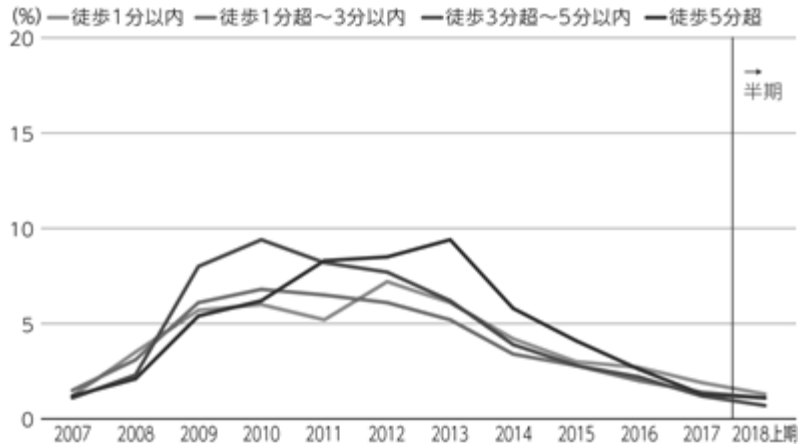
＜都市別空室率の推移＞



（出所）シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：2018年９月）
（注）上表に記載の各都市又は地域のうち、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国35のエリア内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。かかる全国35のエリアは、行政区画とは必ずしも一致していません。

下表は、東京23区における延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルの最寄駅からの距離別の空室率を示したものです。東京23区の賃貸オフィスビルの空室率の推移を駅距離別に見ると、駅距離が近い賃貸オフィスビルの空室率は、駅距離が遠い賃貸オフィスビルと比較して低い水準で推移する傾向があり、この傾向は、主として米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融危機等の影響を受けて東京23区の賃貸オフィスビルの空室率が上昇した2008年から2012年までの期間において、特に顕著にみられます。

＜駅距離別空室率の推移（東京23区）＞



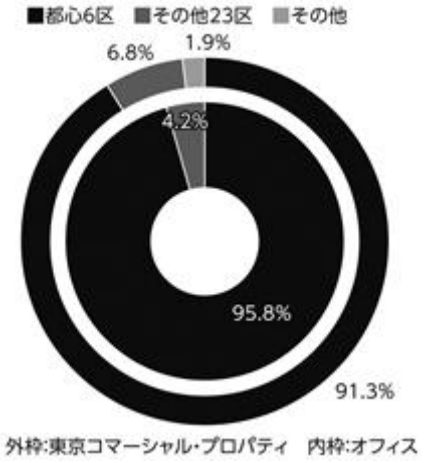
（出所）シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：2018年９月）
（注）シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国35のエリア内のうち東京23区にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。かかる全国35のエリアは、行政区画とは必ずしも一致していません。

立地の選定を重視した厳選投資の結果、本投資法人が本募集後において保有する「東京コマーシャル・プロパティ」33物件（取得（予定）価格の合計2,498億円）の東京23区比率は98.1%、都心６区比率は91.3%、駅徒歩３分以内比率は82.6%（いずれも取得（予定）価格ベース）となり、引き続き、高いポートフォリオ稼働率の維持及び賃料増額の追求が可能な質の高いポートフォリオを維持しています。

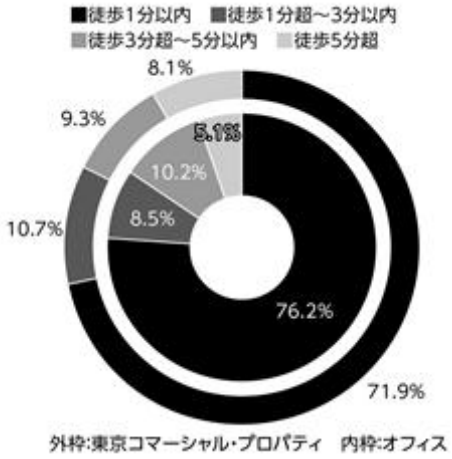
＜本募集後の東京コマーシャル・プロパティの概要及び実績＞

（注１）「稼働率」は、本募集後における各本募集後保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）「賃料増減額率」とは、各決算期において賃料増額又は減額改定及びテナント入替え時（同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の増額又は減額入替えがなされた部分の賃料改定後又はテナント入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額から賃料改定前又はテナント入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を減算した金額を、賃料増額又は減額改定及びテナント入替え時の増額又は減額入替えがなされた部分の賃料改定前又はテナント入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額で除して算出しています（以下同じです。）。

＜エリア別（東京コマーシャル・プロパティ）＞



＜最寄駅からの徒歩分数別（東京コマーシャル・プロパティ）＞



（注）上記各グラフに記載の割合は、本募集後保有資産のうち「東京コマーシャル・プロパティ」及び「オフィス」を対象とし、各物件の取得（予定）価格に基づいて算出しています。

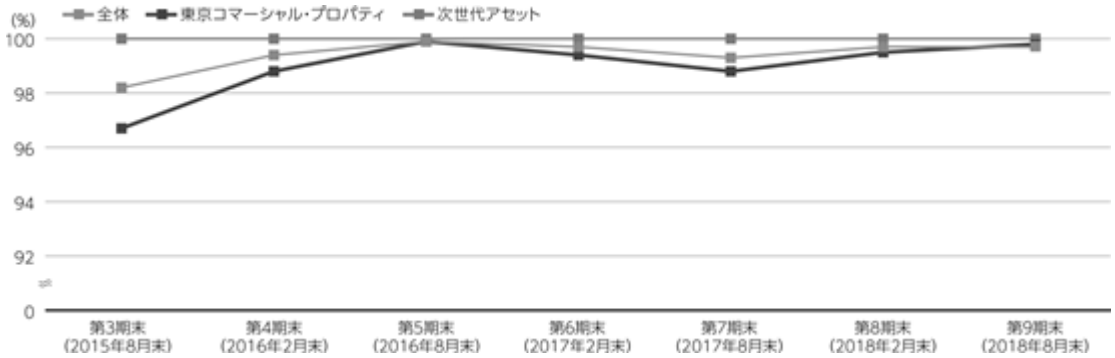
なお、本投資法人が本募集後に保有する東京コマーシャル・プロパティの本募集後における稼働率は99.6%と高い水準にあり、また、第９期（2018年８月期）における賃料増減額率は＋16.6%となっています。

② 「立地」と「物件競争力」に基づく高稼働率の維持及び賃料増額の追求

（ア）「物件競争力」及び「スポンサーサポート」を活用したリーシング活動の実践

本投資法人は、好立地を背景とした高い物件競争力と、原則としてプロパティ・マネジメント業務をヒューリックに委託し、ヒューリックグループのプロパティ・マネジメント力を活用することで、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持しています。

＜稼働率の推移＞



オフィスについては、テナント退去による空室が生じている物件もありますが、本投資法人とヒューリックグループが一体となり、後継テナントの早期確保を目指したリーシングを実践しており、オフィス全体の稼働率は高い水準で安定的に推移しています。

（イ）適正な賃料水準への是正に向けた取組みによる賃料増額の追求

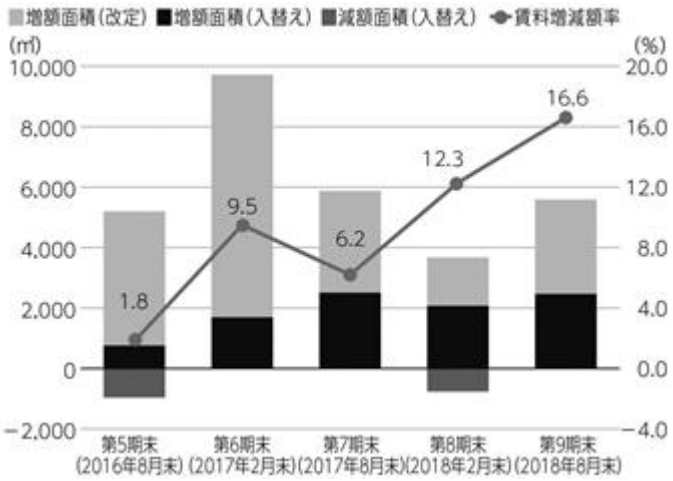
本投資法人は、オフィステナントとの賃貸借契約の改定に際して、現行賃料水準とマーケット賃料水準（注）を比較し、現行賃料がマーケット賃料水準を下回るテナントに対する賃料増額改定に向けた交渉に注力することにより適正な賃料水準への是正を積極的に図っており、また、新規テナントのリーシングに際しては、マーケット賃料水準を考慮した適正な賃料水準による新規賃貸借契約の締結に注力しています。

また、本投資法人は、商業施設テナントとの賃貸借契約の改定に際しても、適正な賃料水準への是正に積極的に取り組んでいます。

この結果、本投資法人は、下表のとおり、東京コマーシャル・プロパティにおいて賃料増額実績を着実に積み上げています。

（注）「マーケット賃料水準」とは、シービーアールイー株式会社が、本投資法人の保有物件を対象として、その直近の成約状況や周辺の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案のうえ査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、契約賃料の合理性・妥当性等の検証・分析のために、原則として毎年２月末日及び８月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています（以下同じです。）。

＜賃料更改及びテナント入替えの実績（東京コマーシャル・プロパティ）＞



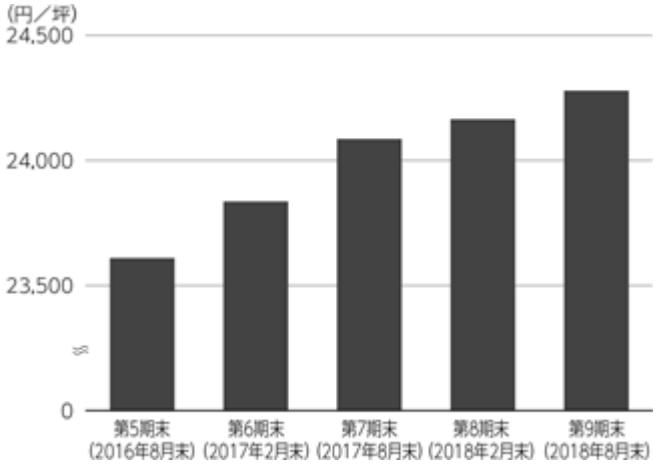
（注）「増額面積（改定）」は、各決算期における賃料増額改定がなされた賃貸借契約の契約面積の合計を、「増額面積（入替え）」及び「減額面積（入替え）」は、各決算期におけるテナント入替え時（同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計を示しています。なお、「増額面積（改定）」については、共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各決算期末時点における本投資法人が保

有する持分割合に相当する面積にて算出し、「増額面積（入替え）」及び「減額面積（入替え）」については、入替え前テナントの契約面積にて算出しています。

また、本投資法人が第５期末（2016年８月末）から第９期末（2018年８月末）まで継続保有している東京コマーシャル・プロパティのうち、オフィス（底地物件及び第９期末（2018年８月末）までに譲渡した物件は除きます。）及びマルチテナント（注）の商業施設における平均賃料は、下記のとおり、着実に上昇しています。

（注）「マルチテナント」とは、１つの物件を複数のテナントに賃貸していることをいいます（以下同じです。）。

＜平均賃料坪単価の推移（東京コマーシャル・プロパティ）＞



（注）上表において「平均賃料坪単価」は、本投資法人が第５期末（2016年８月末）から第９期末（2018年８月末）まで継続保有しているオフィス（底地物件及び第９期末（2018年８月末）までに譲渡した物件は除きます。）及びマルチテナントの商業施設における各決算期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を各決算期末時点における坪換算した総賃貸面積で除した数値を第５期末（2016年８月末）時点の各物件の賃貸可能面積により加重平均して算出しています。

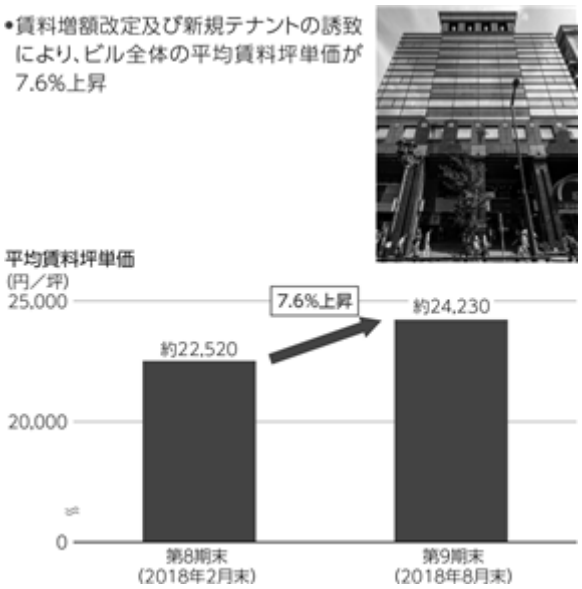
③　ポートフォリオの収益力向上に向けた取組みとその成果

本投資法人は、保有する東京コマーシャル・プロパティにおいて、ポートフォリオの収益力向上に向けた取組みを積極的に実践しています。

以下は、本投資法人が第９期（2018年８月期）においてポートフォリオの収益力向上を実現した主な事例です。

＜ヒューリック渋谷一丁目ビルの事例＞

＜ラピロス六本木の事例＞



（注１）上表において、第８期末（2018年２月末）及び第９期末（2018年８月末）の「平均賃料坪単価」は、各期末時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料（共益費を含みます。）の合計（但し、第８期（2018年２月期）中に終了した賃貸借契約については、第８期末（2018年２月末）においても有効であると仮定して第８期末（2018年２月末）の「平均賃料坪単価」を算定しています。）を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値（以下第８期末又は第９期末に係る当該数値を、それぞれ「平均賃料坪単価（第８期末）」又は「平均賃料坪単価（第９期末）」といいます。）を、十円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）上表において、平均賃料坪単価の上昇率は、平均賃料坪単価（第９期末）から平均賃料坪単価（第８期末）を減算した値を、平均賃料坪単価（第８期）で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（４）投資主価値の向上に資する安定的かつ健全な財務運営の推進

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、LTVについては、原則として60%を上限とし（注）、当面は資産規模等を考慮して40%から45%程度の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。

（注）新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

①　投資主価値の向上に向けたLTVコントロール

本投資法人のLTVは、前回公募増資の実施により第８期末（2018年２月末）には42.1%まで低下していましたが、新規借入れにより「ヒューリック志村坂上」（取得価格7,556百万円）を取得したことにより第９期末（2018年８月末）には43.5%まで上昇しています。更に、第10期（2019年２月期）に入り、新規借入れにより第10期取得済資産２物件（取得価格の合計9,550百万円）を取得したことにより、本書提出日現在のLTV（注１）は45.3%まで上昇しています。

本投資法人は、本募集による取得予定資産の取得及び借入金の返済により、本募集後のLTV（注２）を42.8%まで引き下げ、LTV45%までの取得余力（注３）（注４）を約129億円、LTV50%までの取得余力（注４）を約460億円確保する見込みです。

本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営を維持しつつ、取得余力を活用した新規物件の取得により１口当たり分配金の成長による投資主価値の向上を実現することを目指します。

（注１）「本書提出日現在のLTV」は、第９期末（2018年８月末）における有利子負債残高（123,400百万円）に、第10期取得済資産を取得するために借り入れたブリッジローン（9,550百万円）（以下「既存ブリッジローン」といいます。）を加算した金額（以下「本書提出日現在の有利子負債残高」といいます。）を、第９期末（2018年８月末）における貸借対照表上の総資産の金額（283,817百万円）に、第10期取得済資産の取得価格の合計（9,550百万円）を加算し、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分30%の譲渡に係る第９期における譲渡益を減算し、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分15%の譲渡に係る第10期における譲渡益（見込額）を加算した金額（以下「本書提出日現在の総資産」といいます。）で除して試算したLTVです（以下同じです。）。

（注２）「本募集後のLTV」は、本書提出日現在の有利子負債残高に、新規ブリッジローン（18,500百万円）を加算し、一般募集の手取金を取得予定資産のうち「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」の取得資金に充当し、その残額、本件第三者割当の手取金及び手元資金の活用等による新規ブリッジローン及び既存ブリッジローンの返済見込額（15,250百万円）（※１）を減算した金額（以下「本募集後の有利子負債見込額」といいます。）を、本書提出日現在の総資産に、取得予定資産の取得（予定）価格の合計（25,230百万円）を加算し、手元資金の活用額を考慮した金額（以下「本募集後の総資産」といいます。）で除して試算したLTVです（以下同じです。）。

したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が発行価額の見込額（※２）よりも低額となった場合、及び（又は）本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、新規ブリッジローン及び既存ブリッジローンの返済見込額が減少及び（又は）手元資金の活用額が増加することとなり、本募集後の有利子負債見込額の増加及び（又は）本募集後の総資産の減少により実際のLTVが高くなる可能性があります。

逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、新規ブリッジローン及び既存ブリッジローンの返済見込額が増加及び（又は）手元資金の活用額が減少することとなり、本募集後の有利子負債見込額の減少及び（又は）本募集後の総資産の増加により本募集後のLTVが低くなる可能性があります。

※１　「新規ブリッジローン及び既存ブリッジローンの返済見込額」は、2018年９月28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であり、実際の返済見込額は、一般募集による手取金額、本件第三者割当の手取金額及び手元資金の活用等を勘案したうえで決定しますので、変動する可能性があります。

※２　上記「発行価額の見込額」は、2018年９月28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です。

（注３）「取得余力」とは、物件取得に伴う有利子負債の調達余力（増加可能額）をいいます（以下同じです。）。

（注４）「LTV45%までの取得余力」及び「LTV50%までの取得余力」とは、本募集後におけるLTVが45%又は50%となるまでの有利子負債の調達余力（増加可能額）を試算した数値であり、本募集後の実際のLTVにより変動する可能性があります（以下同じです。）。

＜LTVの推移＞

② 安定的かつ健全な財務運営の推進

本投資法人は、金利コストの低減を図りつつ、返済期限の分散化、借入期間の長期化及び金利の固定化を図ることにより、安定的かつ健全な財務運営を推進しています。また、本投資法人は将来において資金調達の必要性が生じる場合に備えて、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱ＵＦＪ銀行と100億円のコミットメントライン契約を締結しています。

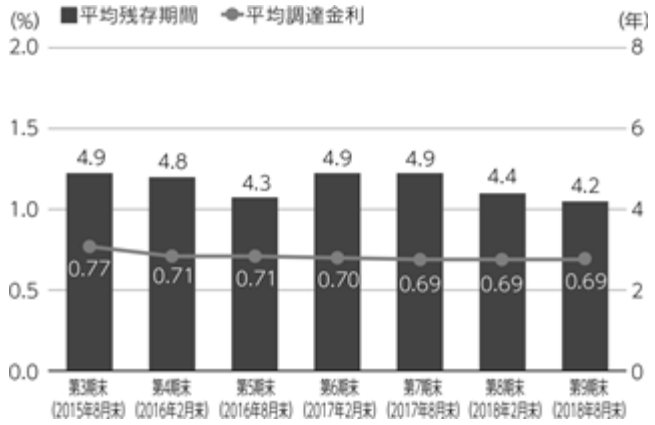
更に、本投資法人は、投資法人債の発行による調達手段の多様化を図っており、2018年８月には第４回無担保投資法人債（10年債）を70億円発行しています。

＜第４回無担保投資法人債の概要＞

発行日	2018年８月30日
発行総額	70億円
年限	10年
利率	0.770%

下表は、本投資法人の第３期（2015年８月期）から第９期（2018年８月期）までの各決算期末時点における有利子負債の平均調達金利（注１）及び平均残存期間（注２）の推移を示したものです。

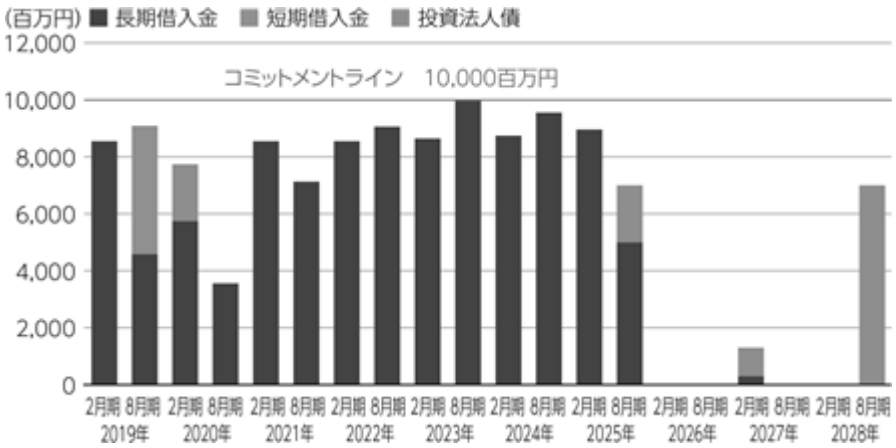
＜有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移＞



（注１）「平均調達金利」は、各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第３位を四捨五入して記載しています。
（注２）「平均残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

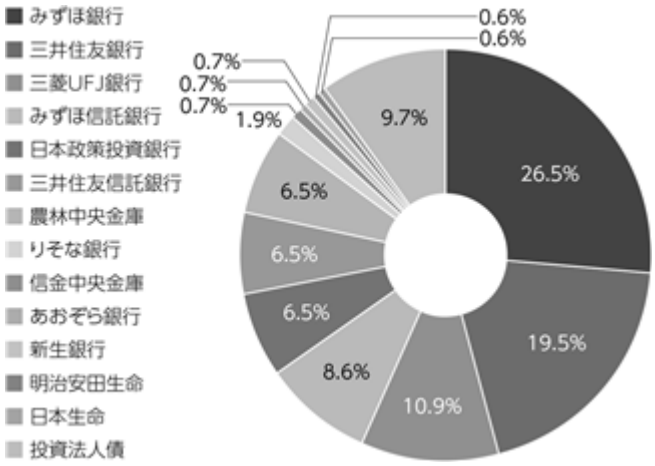
下表は、本投資法人の第９期末（2018年８月末）時点における借入金及び投資法人債の各期の返済予定額及び償還予定額を示したものです。

＜有利子負債の返済期限の分散状況　第９期末（2018年８月末）＞



本投資法人の第９期末（2018年８月末）時点における有利子負債の調達先の分散状況は、下表のとおりです。

＜有利子負債の調達先　第９期末（2018年８月末）＞



本投資法人は、引き続きメガバンクを中心とした安定したバンクフォーメーションを維持しつつ、取引金融機関の拡充、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化並びに有利子負債の返済期限の分散化、借入期間の長期化及び金利の固定化の進展を図ることで、投資主価値の向上に資する安定的かつ健全な財務運営を推進するとともに、継続的な資産規模拡大によるポートフォリオの収益安定性の更なる向上を実現することを目指します。

4　ESGへの継続的な取組み

（1）サステナビリティ方針及び環境・社会・ガバナンスへの取組み

本投資法人のスポンサーであるヒューリックでは、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下併せて「ESG」といいます。）との調和を経営の中に織り込むCSR経営を重視し、「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念のもと、CSR推進体制を構築し、CSRの重点課題ごとに重要実績評価指標（KPI）を設定し実績を開示するなど、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っています。

本資産運用会社は、ヒューリックの企業理念を共有し、ESGへの配慮が、本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、2016年３月に「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践しています。

＜サステナビリティ方針＞

１．　コンプライアンスとリスク管理	・ ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。
２．　地球温暖化防止	・ 省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO2排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献していきます。
３．　循環型社会	・ 節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の３Ｒを推進し、循環型社会の形成に寄与します。
４．　環境マネジメントシステム	・ 省エネ、CO2排出削減等に関し目標を設定し、その継続的改善を図っていきます。
５．　役員及び従業員の教育・啓発と働きやすい職場環境	・ 役員及び従業員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。 ・ 役員及び従業員のワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。
６．　ステークホルダーとのコラボレーション	・ すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。
７．　ステークホルダーへの情報開示	・ 投資主などのステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記のサステナビリティ方針に基づいて、下記のとおり、ESGへの取組みを積極的に実施しています。

（ア）環境（Environment）における取組み

ｉ)環境配慮ビルの保有

本投資法人は、保有する５つの物件について、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ Green Building認証」を取得しています。

また、2018年６月には、本投資法人は「ヒューリック虎ノ門ビル」で、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」（注）を取得しています。

（注）「BELS評価」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

ヒューリック虎ノ門ビル

ⅱ)エネルギー効率の改善

本投資法人は、エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進しています。また、保有物件の約84%（注）において共用部等の照明のLEDへの切替えを実施しています。

（注）本投資法人の第９期末（2018年８月末）時点の保有物件（底地物件を除きます。以下本（注）において同じです。）数に対する、LED照明への切替えを実施した保有物件数の割合を記載しています。

ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新

ヒューリック高田馬場ビル
共用部のLED化

ⅲ)節電診断の実施

本投資法人は、「ヒューリック蛎殻町ビル」及び「ヒューリック高田馬場ビル」について、一般財団法人省エネルギーセンターによる節電診断を受診し、省エネ、節電のための具体的なアドバイスを受け、運営の改善を図っています。

ヒューリック
蛎殻町ビル

ヒューリック
高田馬場ビル

（イ）社会（Social）における取組み

ⅰ)安心・安全の提供、お客様の満足度向上

・テナント満足度調査

本投資法人は、テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

・災害対策

本投資法人は、大規模災害時に備え、非常用発電、防災備蓄倉庫等を一部の物件に備えています。

ⅱ)ヒューリックグループの社会貢献活動

・日本障がい者バドミントン連盟への支援

ヒューリックグループでは、一般社団法人日本障がい者バドミントン連盟（注１）への支援を行っており、大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。ヒューリックグループは、更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン（注２）選手の活躍を応援していきます。

（注１）一般社団法人日本障がい者バドミントン連盟は、2015年４月に日本における障がい者のバドミントンに関する統一組織として、障がい者のバドミントンの普及及び振興を図り、障がい者の心身の健全な発達に寄与することを目的として設立され、公益財団法人日本障がい者スポーツ協会、日本パラリンピック委員会から承認された国内唯一の統括団体です。

（注２）「パラバドミントン」とは、障がい者バドミントンをいいます。

・夏祭りの開催

ヒューリックグループでは、地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。

ⅲ)ワークライフバランス

ヒューリックグループでは、ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するために、2014年にヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しました。

ⅳ)ダイバーシティと人材育成

・女性活躍推進

ヒューリックグループでは、女性活躍推進法（平成27年法律第64号、その後の改正を含みます。）の制定等、女性のキャリア開発に向けた取組みを強化しており、本資産運用会社においても、多くの女性社員が活躍しています。

＜女性社員比率（本資産運用会社ベース）＞

2014年	2015年	2016年	2017年
25%	29%	32%	35%

・教育研修制度

ヒューリックグループでは、資格取得に伴う費用（受験費用、予備校代等）の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

（ウ）ガバナンス（Governance）における取組み

ⅰ)コンプライアンスと企業倫理の徹底

本資産運用会社は、法令やルールを遵守し、倫理観と自己規律のもとに日常の業務を遂行するべく、内部通報制度を含むコンプライアンス・マニュアルを定め、定期的に研修を行いコンプライアンス意識の向上を図っています。

ⅱ)利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

ⅲ)利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。利害関係者の定義につきましては、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／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限／①　利害関係者の定義」をご参照ください。

物件の取得	鑑定評価額（取得費用を含まない）を超える価格で取得しない（注１）。
物件の譲渡	鑑定評価額（譲渡費用を含まない）未満の価格で譲渡しない。
物件の賃貸	市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸する。
不動産管理業務等委託	運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定する。
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	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「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。
工事等の発注（注２）	第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行う。

（注１）利害関係者が投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
（注２）見積額が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。

ⅳ)資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、１口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

ⅴ)資産運用会社の役員及び従業員の報酬体系

本資産運用会社は、役員及び従業員の報酬体系に、１口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

ⅵ)役員持投資口会及び従業員持投資口会

本資産運用会社は、2018年９月26日開催の取締役会において、本投資口を投資対象とする持投資口制度の導入を決議しました。本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入することにより、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員に本投資口を取得する機会を提供し、本投資口の取得・保有を促進し、本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的としています。

（２）サステナビリティへの取組みに対する外部機関による評価

（ア）MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用

本投資法人は、2017年７月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2018年６月の初回の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。当該指数は、MSCIジャパンIMIトップ500指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数であり、2018年８月末時点において、J-REIT60銘柄中６銘柄が選定されています。なお、当該指数は年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数のマーク

MSCI | 2018 Constituent MSCI ESG Leaders Indexes

（イ）GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

本投資法人は、GRESB（注）の評価結果が、ESGの観点から不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークとして、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用されていることに鑑み、GRESBリアルエステイト評価に参加しています。

本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、２年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、２年連続で上位から２番目の評価である「４スター」を取得しました。

（注）GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

GRESB ★★★★☆ 2018

5　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要

（１）用語の説明

以下の表は、前回公募増資後取得資産（取得予定資産、第９期取得済資産及び第10期取得済資産）の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、別段の注記がない限り、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在の状況を記載し、第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産については取得年月日又は取得予定年月日（以下「取得時点」といいます。）における状況（2018年８月31日現在判明又は予定している状況を意味します。）を記載しています（時点の注記がないものを含み、以下同様です。）。

a．「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

b．「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき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。

c．「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、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。

d．「土地」について

- 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（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（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。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- 「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は（準）共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- 「所有形態」は、各資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。

e．「建物」について

- 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- 「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 「用途」は、登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載しています。
- 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、区分所有又は（準）共有等にかかわらず建物全体の延床面積を記載しています。
- 「駐車場台数」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において各資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、各資産の（準）共有持分又は区分所有権を保有している場合にも、その資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
- 「所有形態」は、各資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。

f．「PM会社」について

「PM会社」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は今後プロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。

g．「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効なマスターリース契約を締結している会社又は今後マスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。

h．「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2018年８月31日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

なお、各資産のうち、以下の物件については、以下のとおりその譲渡等の際に一定の条件が付加されています。

・「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、「ヒューリック銀座７丁目ビル」及び「品川シーズンテラス」については、スポンサーである準共有者との間で、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め価格等の条件を通知すること、買取の意思がないときは第三者への譲渡が可能なこと、但し、その際の譲渡の条件は、既に通知した条件より譲受人に有利としない旨、合意がなされています。
・「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟については、エンドテナントに対して、買取りについての優先交渉権が付与されています。
・「品川シーズンテラス」については、共有持分等の譲渡につき他の共有者の承諾等を取得するなど一定の手続を経なければならない旨、合意がなされています。

i．「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、特に記載のない限り、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、本投資法人が区分所有権又は（準）共有持分を取得する又は保有する資産については、各資産における本投資法人の区分所有部分又は（準）共有持分に係る数値を記載しています。

・「総賃貸可能面積」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
・「稼働率」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「代表的テナント」は、各資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄を非開示としています。

・「テナント数」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産に係る各賃貸借契約に基づき、資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるエンドテナントの総数を記載し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。

・「総賃料収入（年換算）」は、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該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おいて、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄を非開示としています。

・「敷金・保証金」は、第９期取得済資産については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は各資産に係る各賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については、2018年８月31日現在において敷金・保証金として認識している既保有分の帳簿価額の合計額に基づいて本投資法人が追加取得する準共有持分に相当する数値を算定し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄を非開示としています。
また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、第９期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」については2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年換算）」「敷金・保証金」等を記載しています。なお、「-」と記載している箇所は、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

j．「鑑定評価書の概要」について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び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。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に各資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った各不動産鑑定機関と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を四捨五入して記載しています。

k．「オペレーター」について

「オペレーター」は、有料老人ホームが含まれる各資産について、有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。

l．「バックアップオペレーター」について

「バックアップオペレーター」は、有料老人ホームが含まれる各資産についてバックアップオペレーターの有無を記載しています。

m．「入居者の状況・施設の概況」について

・有料老人ホームが含まれる各資産の個別物件表における以下の項目については、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された情報に基づいて記載しています。

「施設の類型」「開設年月日」「居住の権利形態」「居室数（室）」「居住面積帯（㎡）」「定員（人）」「入居時要件」「入居者数（人）」「入居者の平均年齢（才）」「前払金（円）」「月額利用料（円）」「夜間職員体制(最小時人数)」

・「入居率」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された入居率を記載しています。なお、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

・「介護に関わる職員体制」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法により標榜されている人数の割合を記載しています。

n．「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、シービーアールイー株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」及びKPMGヘルスケアジャパン株式会社作成の「調査報告書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（２）取得予定資産

物件名称	ヒューリック神谷町ビル（追加取得）	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要			
取得予定年月日	2018年10月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	18,500百万円	信託受益権の概要	信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	18,700百万円（2018年８月31日）		信託設定日：2005年３月18日
			信託期間満了日：2024年２月29日（注２）
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩１分		
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門四丁目３番13号		
土地	地番：東京都港区虎ノ門四丁目103番１他	建物	竣工年月：1985年４月
			構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造
	建蔽率：100%（注３）		階数：地上11階地下２階
	容積率：500%		用途：事務所・駐車場
	用途地域：商業地域		延床面積：39,854.52㎡
	敷地面積：7,221.10㎡		駐車場台数：104台
	所有形態：所有権（準共有持分30.0%）（注４）		所有形態：所有権（準共有持分30.0%）（注４）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社

特記事項
本物件各所の鉄骨耐火被覆及び塔屋エレベーター機械室天井面において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2018年７月に建物室内及び屋外で実施された濃度測定において、いずれの測定地点においても法定の基準値を下回っていることが確認されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注５）	9,746.10㎡	稼働率	97.8%
代表的テナント	独立行政法人福祉医療機構	テナント数	24
総賃料収入（年換算）（注５）	795百万円	敷金・保証金（注５）	798百万円

（注１）本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分（30.0%）に相当する価格を記載しています。
（注２）取得予定年月日付で信託期間満了日を2028年10月31日とする変更契約を締結するものです。
（注３）本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。
（注４）本投資法人は、本物件について、2014年２月７日付で信託受益権の準共有持分の39.93%、2016年３月15日付で当該準共有持分の30.07%を取得済みであり、今回の追加取得により、本投資法人に帰属する信託受益権の持分は合計で100.0%（完全保有）となります。
（注５）本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分（30.0%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注６）	18,700百万円
直接還元法による価格（注７）	18,800百万円
還元利回り	3.5%

DCF法による価格（注７）	18,000百万円
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格（注７）	15,800百万円
土地割合	95.9%
建物割合	4.1%
取得予定資産（準共有持分30.0%）の正常価格	18,200百万円
準共有持分70.0%の正常価格	42,600百万円
取得予定資産（準共有持分30.0%）追加取得後の一体としての正常価格	62,600百万円
増分価値	1,800百万円
増分価値のうち取得予定資産（準共有持分30.0%）への配分額	539百万円
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	市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格を求めるものであり、求める価格は限定価格である。

（注６）本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分（30.0%）に相当する価格を記載しています。

（注７）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分割合（30.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴

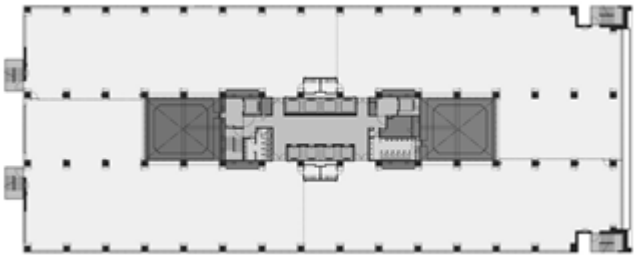
「神谷町」駅徒歩１分の大規模オフィスビルをスポンサーより追加取得し、完全保有化（100%）

＜スポンサー保有持分30%を追加取得し、完全保有化（100%）＞
・堅調なトラックレコードを踏まえ、本投資法人の資産規模拡大に合わせた２度目の追加取得を実施
・完全保有となることにより、本投資法人の運営の自由度向上が期待できる

＜大規模再開発の進展する「神谷町」エリア＞
・大規模再開発の進展によりエリアのポテンシャルが向上し、幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリア

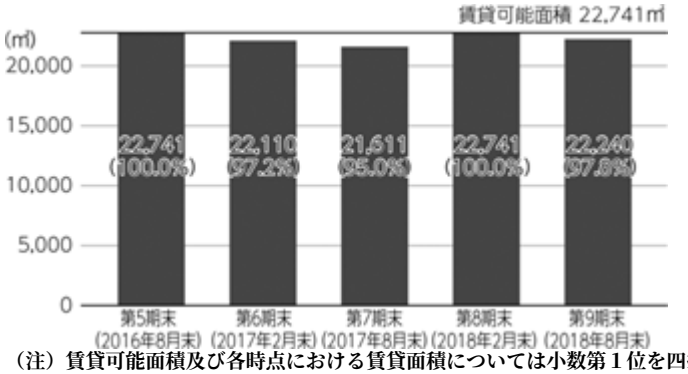
＜レイアウト効率の高い大規模オフィスビル＞
・基準階床面積約940坪のエリア有数の大規模オフィスビルであり、センターコアかつ整形でレイアウト効率に優れたフロア設計

レイアウト効率に優れたフロア設計



・本社利用等の大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応

堅調なトラックレコード
本物件の賃貸面積及び稼働率の推移



（注）賃貸可能面積及び各時点における賃貸面積については小数第１位を四捨五入して記載し、稼働率については各時点における本物件の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

＜所在地図＞

赤坂一丁目地区
第一種市街地
再開発事業
東京メトロ銀座線
虎ノ門駅
虎の門病院
アメリカ
合衆国大使館
虎ノ門二丁目地区
第一種市街地
再開発事業
虎ノ門二丁目
10地区
(仮称)虎ノ門新駅
虎ノ門ヒルズ
アークヒルズ
ホテルオークラ東京
東京ミッドタウン
虎ノ門タワーズ
スペイン大使館
愛宕地区(地区)
スクエーデン
大使館
虎ノ門四丁目地区
六本木三丁目
東地区
第一種市街地
再開発事業
東ガーデン
タワー
桜山トラスト
タワー
ヒューリック神谷町ビル
アークヒルズ
仙石山森タワー
駅徒歩
1分
愛宕グリーンヒルズ
フォレストタワー
東京慈恵会医大
六本木駅
東京メトロ日比谷線
都市再生特別区
都市計画
愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー

物件名称	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要

取得予定年月日	2018年11月１日（注１）	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	3,980百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注２）（価格時点）	4,120百万円（2018年８月31日）		信託設定日	2004年２月４日
			信託期間満了日	2026年12月31日
最寄駅	東京メトロ銀座線他「三越前」駅徒歩５分			
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町一丁目９番４号			

土地	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目６番１	建物	竣工年月	1964年１月（注３）
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注３）
	建蔽率	100%（注４）		階数	地上10階地下１階
	容積率	800%（注５）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	9,869.38㎡
	敷地面積	1,057.71㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権（準共有持分50.0%）		所有形態	所有権（準共有持分50.0%）
PM会社		ヒューリック株式会社（予定）	マスターリース会社		ヒューリック株式会社（予定）

特記事項
本物件の実際の使用容積率は877.04%であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積（注６）	3,702.25㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	－	テナント数	14
総賃料収入（年換算）（注６）	190百万円	敷金・保証金（注６）	140百万円

（注１）一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。
（注２）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する価格を記載しています。
（注３）2006年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
（注４）本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。
（注５）本物件の実際の使用容積率は877.04%であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。
（注６）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注７）	4,120百万円
直接還元法による価格（注８）	4,260百万円
還元利回り	4.1%
DCF法による価格（注８）	4,060百万円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%

原価法による積算価格（注８）	4,220百万円
土地割合	97.5%
建物割合	2.5%

（注７）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する価格を記載しています。
（注８）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）を乗じて算定しています。

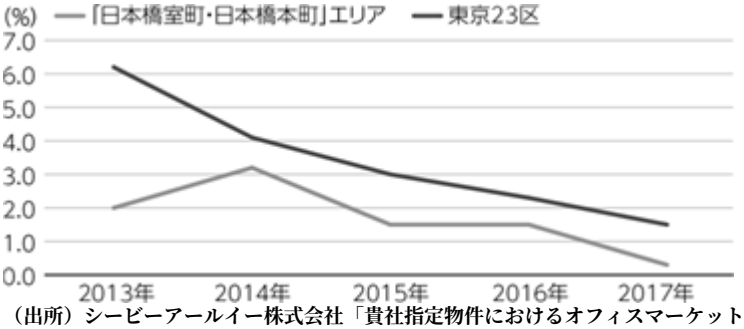
本物件の特徴

底堅いテナント需要が見込める「日本橋室町・日本橋本町」エリアに所在する交通利便性の高い中規模オフィスビル

＜オフィス需給が良好な「日本橋室町・日本橋本町」エリア＞

- **「日本橋室町・日本橋本町」エリアにおいて2010年から2014年にかけて竣工した新築ビルは、軒並み満室稼働での竣工、又は竣工後間もなく満室稼働に至っており、新築ビルにおける需要吸収力の強さがうかがえる**
- **2017年以降については空室率が１％を下回る水準で推移し、今後も建替え・再開発によるオフィスポテンシャルの向上により、当面は良好な需給関係が続くと見込まれるエリア**

「日本橋室町・日本橋本町」エリアにおける空室率の推移



（出所）シービーアールイー株式会社「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート［ヒューリック日本橋一丁目ビル］」（調査時点：2018年８月）
（注）　シービーアールイー株式会社が独自に設定した東京23区又は「日本橋室町・日本橋本町」エリア（中央区日本橋本町、中央区日本橋室町及び中央区日本橋本石町を指します。）の地域内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。

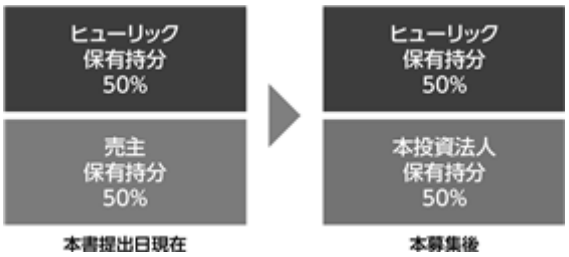
＜３駅５路線が利用可能な交通利便性の高い立地＞

- **東京メトロ銀座線他「三越前」駅から徒歩５分に所在し、JR総武線快速「新日本橋」駅、東京メトロ東西線他「日本橋」駅からも徒歩圏**

＜本投資法人（50%）とスポンサー（50%）の共有＞

- **本物件の準共有持分50%をスポンサーが保有しており、本投資法人とスポンサーが本物件を共有。スポンサーとの利害を一致させた運営が期待できる**

スポンサーとの共有



大規模リニューアル工事を実施済み

＜所在地図＞

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル
駅徒歩
5分
新日本橋駅
ヒューリック
日本橋室町ビル
三越前駅
日本橋三井
タワー
COREDO室町
日本銀行
三井本館
日本橋室町
一丁目地区
ヒューリック
小舟町ビル
人形町駅
八重洲一丁目
北地区
日本橋一丁目
1・2番街区
日本橋一丁目
東地区
東京証券取引所
COREDO日本橋
日本橋駅
東京日本橋
タワー
シャングリラ
ホテル
グラントウキョウ
ノースタワー
東京駅

物件名称	番町ハウス	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要

取得予定年月日	2018年11月１日（注１）	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2,750百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	2,800百万円（2018年８月31日）		信託設定日	2018年11月１日
			信託期間満了日	2028年10月31日
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩３分			
所在地（住居表示）	東京都千代田区一番町29番地１			

土地	地番	東京都千代田区一番町29番１	建物	竣工年月	1989年８月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100%（注２）		階数	地上７階地下２階
	容積率	500%		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	2,758.04㎡
	敷地面積	489.38㎡		駐車場台数	６台
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注３）
PM会社		ヒューリック株式会社（予定）	マスターリース会社		ヒューリック株式会社（予定）

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	1,916.19㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	―	テナント数	４
総賃料収入（年換算）	―	敷金・保証金	110百万円

（注１）一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。
（注３）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体（100%）を取得します。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,800百万円
直接還元法による価格	2,860百万円
還元利回り	3.8%
DCF法による価格	2,770百万円
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	2,520百万円
土地割合	89.7%
建物割合	10.3%

本物件の特徴

英国大使館を借景とする良質な職場環境を有するオフィスビル

＜優れた周辺環境を有するオフィスエリア＞

・英国大使館の道路を挟んだ向かいに立地し、千鳥ヶ淵や皇居等を近隣に有しており、良質な職場環境を有するエリア

英国大使館の借景

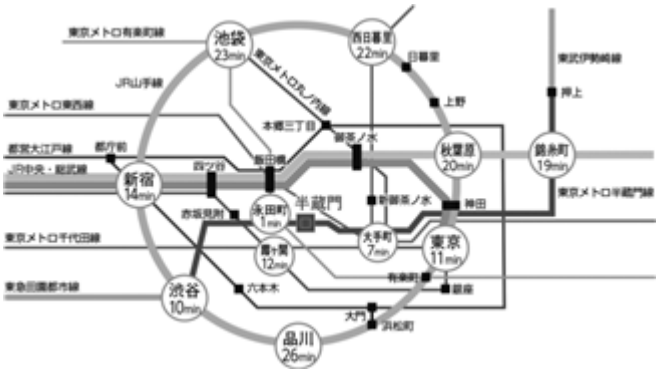
・都心にありながら周辺に緑あふれる良質なオフィス環境から、各種専門サービス業や、外資系企業等、幅広いテナントに強い訴求力を有するオフィスビル

＜交通利便性の高い立地＞

・東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅より徒歩３分のほか、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からも徒歩圏

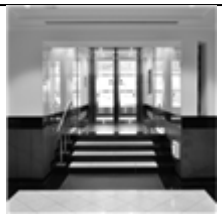
・「東京」、「霞が関」、「渋谷」といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有するエリア

都心主要拠点への高いアクセス性



＜特徴的なファサードを有するオフィスビル＞

・御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対して高い訴求力を有するオフィスビル



＜所在地図＞

東京家政学院大学
大妻女子大学
日本大学
ルクセンブルク大使館
バチカン大使館
駅徒歩
3分
番町ハウス
女子学院中学校・
高等学校
日本テレビ
麹町ビル
英国大使館
半蔵門駅
麹町駅
麹町学園女子
中学校・高等学校
TOKYO MX
麹町警察署
上智大学

（３）第９期取得済資産

物件名称	ヒューリック銀座７丁目ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要			
取得年月日	2018年３月29日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	11,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	11,250百万円（2018年８月31日）		信託設定日：2018年３月29日 信託期間満了日：2028年３月31日
最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩４分		
所在地（住居表示）	東京都中央区銀座七丁目３番５号		
土地	地番：東京都中央区銀座七丁目102番１他	建物	竣工年月：1962年９月（注２） 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造（注２）
	建蔽率：100%（注３）		階数：地上９階地下５階
	容積率：1,100%（注４）		用途：事務所・店舗・倉庫・電気室・機械室・作業室
	用途地域：商業地域		延床面積：19,790.85㎡（注４）
	敷地面積：1,492.71㎡		駐車場台数：36台
	所有形態：所有権（準共有持分50.0%）		所有形態：区分所有権（準共有持分50.0%）（注５）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件の実際の使用容積率は1,217.39%であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。 ・本物件の一部において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2018年３月の粉塵濃度測定において、いずれの測定地点においてもアスベスト状繊維濃度は一般環境中と同程度又はそれ以下であることが確認されています。 ・本物件の南東側「外堀通り」の地下に都市計画法第11条に定める都市施設に該当する駐車場があり、これと接続する目的で本物件に設置された地上１階から地下１階の階段及び通路も都市施設に該当するため、将来建物を建て替える際には、現状と同様の通路等を設置する必要があります。			
賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注６）	6,002.99㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	－	テナント数	４
総賃料収入（年換算）（注６）	499百万円	敷金・保証金（注６）	282百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する価格を記載しています。
（注２）2009年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
（注３）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。
（注４）本物件の土地の指定容積率は本来800%ですが、機能更新型高度利用地区（銀座Ａ地区）の指定を受けているため、容積率は1,100%へ緩和されています。なお、本物件の実際の使用容積率は1,217.39%であり、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。
（注５）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地を一体として、信託受益権の準共有持分50.0%を保有しています。
（注６）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注７）	11,250百万円
直接還元法による価格（注８）	11,300百万円
還元利回り	3.4%
DCF法による価格（注８）	11,200百万円
割引率	3.2%
最終還元利回り	3.4%
原価法による積算価格（注８）	11,950百万円
土地割合	96.6%
建物割合	3.4%

（注７）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する価格を記載しています。
（注８）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴

「銀座」エリアの「外堀通り」沿いの視認性良好な基準階床面積約340坪のオフィスビル

＜「銀座」エリアのオフィスビルをスポンサーと共有＞

- **「銀座」駅徒歩４分、「新橋」駅からもほぼ同距離にある等、交通利便性に優れた店舗付事務所ビルの準共有持分50%をスポンサーから取得し、スポンサーと共有**

＜店舗・事務所街の視認性の良好な立地＞

- **「外堀通り」沿いの高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地し、間口が広く、三方路地であるため視認性も良好**

＜基準階床面積において競争力を有するオフィスビル＞

- **周辺エリアにおいて限定的な基準階床面積300坪以上のオフィスビルであり、規模において一定の競争力を維持**

＜所在地図＞

スポンサーが注力する「銀座・有楽町」エリア

1 ヒューリック銀座ビル
2 ヒューリック西銀座第二ビル
3 ヒューリック西銀座ビル
4 ヒューリック銀座一丁目ビル
5 ヒューリック銀座二丁目ビル（メルキュールホテル銀座東京）
6 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
7 ヒューリック有楽町二丁目開発計画（HULIC SQUARE TOKYO／ザ・ゲートホテル東京 by HULIC）
8 ヒューリック銀座ワールドタウンビル
9 ヒューリック銀座ウォールビル
10 ヒューリック銀座7丁目ビル
11 相鉄フレッサイン銀座七丁目
12 G10
13 銀座東和ビル
14 オーキッドスクエア

（注）上記の物件について、本書提出日現在、本募集後保有資産を除き、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック志村坂上</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ
（商業施設）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年６月29日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,556百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td rowspan="2">7,630百万円
（2018年８月31日）</td><td>信託設定日</td><td>2018年６月29日</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年６月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">都営地下鉄三田線「志村坂上」駅徒歩12分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都板橋区前野町三丁目20番１号他</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">東京都板橋区前野町三丁目20番１他</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>（商業施設棟）2015年11月
（有料老人ホーム棟）2016年２月</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>（商業施設棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
（有料老人ホーム棟）鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>70.32%（注１）</td><td>階数</td><td>（商業施設棟）地上４階地下１階
（有料老人ホーム棟）地上５階地下１階</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>228.43%（注１）</td><td>用途</td><td>（商業施設棟）百貨店・駐車場
（有料老人ホーム棟）老人ホーム</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域</td><td>延床面積</td><td>（商業施設棟）13,809.33㎡
（有料老人ホーム棟）4,244.08㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>6,483.83㎡</td><td>駐車場台数</td><td>（商業施設棟）170台
（有料老人ホーム棟）４台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>（商業施設棟）所有権
（有料老人ホーム棟）所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーター</td><td>株式会社桜十字</td><td colspan="2">バックアップオペレーター</td><td>なし</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件の北西側道路は都市計画道路（事業実施前）とされ、都市計画に基づき事業が実施された場合、本物件の土地の一部の収用が想定されますが、法定の建蔽率及び容積率の基準値は超過しない見込みです。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>11,528.34㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>株式会社桜十字</td><td colspan="2">テナント数</td><td>４</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入
（年換算）</td><td>469百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>354百万円</td></tr>
</table>

エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。
契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2016年３月１日から2036年２月29日まで
賃料改定：賃料については、本契約の開始日から10年間は原則として変更しません。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し、不相当と認められるに至った場合、その改定について協議することができます。
契約更新：上記契約期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも文書による別段の意思表示がない場合には、本契約は上記契約期間満了時と同一の条件でさらに３年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃貸人は賃貸借期間中又はその後更新された賃貸借期間中において、本契約を解約することができません。賃借人が賃貸借契約期間中に解約する時は、解約日の12ヶ月前までに文書にて賃貸人に通知しなければなりません。但し、賃借人は、原状回復をした上で、賃料の12ヶ月分相当額を支払うことで即時に解約することができます。また、賃借人が本契約を解約する場合、上記に加えて、別途本契約に定める違約金を支払う必要があります。

（注１）建築基準法第86条第１項の規定に基づく一団地の総合的設計の計画敷地として認定を受けた数値を記載しています。
（注２）商業施設棟及び有料老人ホーム棟の合計数値を記載しています。

入居者の状況・施設の概況　（重要事項説明書記載日　2018年７月１日）

施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2016年３月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	92
居室面積帯（㎡）	20.6～32.8	定員（人）	100
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	77
入居者の平均年齢（才）	85.9	入居率（%）	77.0
利用料の支払方式	一時金	月払い	
前払金（円）	7,000,000～24,500,000	－	
月額利用料（円）	214,400～396,600	360,233～542,433	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上 看護職員１人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,630百万円
直接還元法による価格	7,770百万円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	7,490百万円
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	7,560百万円
土地割合	59.4%
建物割合	40.6%

本物件の特徴

ヒューリック開発の近隣型商業施設と有料老人ホームから構成される複合施設

＜全国でもトップクラスの住宅密度に恵まれたポテンシャルの高い立地＞

・都営地下鉄三田線と東武東上線の中間エリアに所在し、商圏人口は１㎞圏で６万人と、全国的にもトップクラスの住宅密度であり、近隣型商業施設や有料老人ホームにとって、マーケットポテンシャルに非常に恵まれた立地

＜商業施設棟：生活幹線道路沿いに位置する近隣型商業施設＞

・エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いの三方路地に位置し、視認性に優れた立地であり、車利用者への訴求力が相応に認められる

・テナント構成は食品スーパーを核としており、各テナントとは長期の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

＜有料老人ホーム棟：環境に配慮した物件＞

・居室数92室（定員100名）の大規模な介護付有料老人ホーム。LED照明を採用し、屋上に太陽光発電パネルを設置して消費電力の一部を賄う等、省エネルギー・省CO2とアメニティを両立した物件

＜所在地図＞

志村三丁目駅
志村坂上駅
首都高速5号線
見次公園
志村警察署
日本大学
豊山女子中高
ヒューリック志村坂上
ビバホーム
板橋前野店
前野原温泉
さやの湯処
中台中
淑徳中高
前野公園
淑徳小
前野小
駅徒歩
12分
志村第一中
本蓮沼駅
中台小
淑徳大学東京キャンパス
西前野公園
上板橋駅
板橋区
平和公園
UR都市機構
前野町ハイツ
UR都市機構
エステート前野町
富士見台小
上板橋第三中
東武東上線

（４）第10期取得済資産

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">品川シーズンテラス</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ
（オフィス）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年９月10日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,100百万円</td><td rowspan="3">信託受益
権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額（注１）
（価格時点）</td><td rowspan="2">6,150百万円
（2018年８月１日）</td><td>信託設定日</td><td>2018年９月10日</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR各線他「品川」駅徒歩６分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都港区港南一丁目２番70号</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">東京都港区港南一丁目２番６</td><td rowspan="7">建物</td><td>竣工年月</td><td>2015年１月</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>70%（注２）</td><td>階数</td><td>地上32階地下１階</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td><td>用途</td><td>事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>延床面積</td><td>202,666.94㎡
（注３）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>49,547.86㎡
（注４）</td><td>駐車場台数</td><td>313台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権及び使用借権（準共有）（準共有持分25.0%）
（注５）</td><td>所有形態</td><td>区分所有権（共有）（準共有持分25.0%）（注６）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社等（注７）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
信託受託者は、ヒューリック株式会社からマスターリース契約上の地位及び各エンドテナントとの賃貸借契約上の地位を承継しています。将来において、マスターリース契約上の地位又は各エンドテナントとの賃貸借契約上の地位を譲渡する場合、他の共有者又は各エンドテナントの承諾が必要となる場合があります。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積
（注８）</td><td>3,196.54㎡</td><td colspan="2">稼働率（注９）</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入
（年換算）</td><td>－</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>－</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当する価格を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は70%となります。
（注３）延床面積には、倉庫を用途とする鉄筋コンクリート造地下１階建の建物（49.70㎡）は含まれていません。
（注４）上記は敷地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計です。
（注５）本投資法人に帰属する土地は、土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び使用貸借契約に基づく通路、緑地、倉庫等の設置や管理、イベント等での使用を目的とする建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0%です。
（注６）本投資法人に帰属する建物は、１階から３階の店舗、集会所、診療所並びに６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）並びに５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0%です。
（注７）本物件の５階の東京都保有部分並びに11階から17階及び27階から31階は、マスターリース契約に基づき、東京都以外の一棟の建物の共有者である４社が一括して賃借し又は利用権限の付与を受け、当該４社が共有している他の階と合わせて各エンドテナントに賃貸されていますが、一棟の建物全体がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社により管理運営されています。
（注８）本物件は、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当するエンドテナントの数値を記載しています。
（注９）一棟の建物全体のエンドテナントの数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注10）	6,150百万円
直接還元法による価格（注11）	6,200百万円
還元利回り	3.6%
DCF法による価格（注11）	6,100百万円
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格（注11）	5,350百万円
土地（借地権）割合	62.5%
建物割合	37.5%

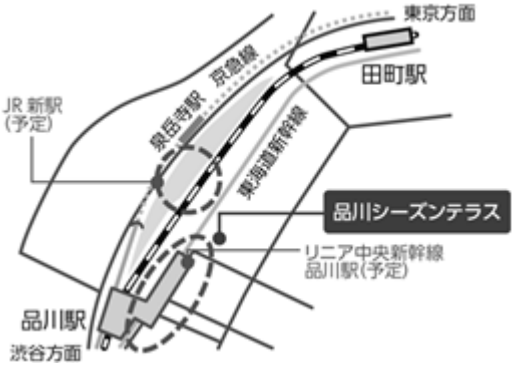
（注10）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当する価格を記載しています。
（注11）区分所有建物及びその敷地の共有持分に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（25.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴

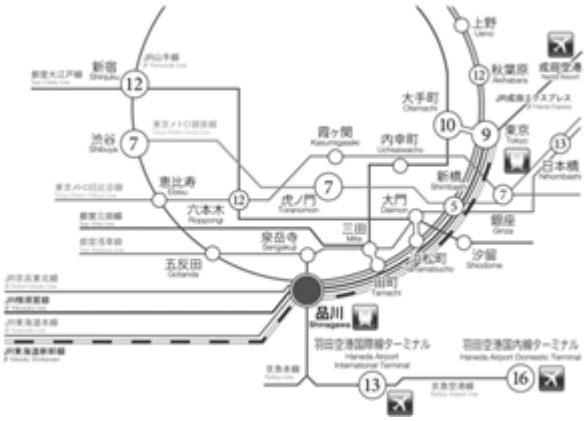
更なる発展が期待される「品川」エリアに所在する環境配慮型の大規模オフィスビル

＜新駅開発、リニア敷設などエリア開発が期待される品川に立地＞

・JR山手線他「品川」駅～「田町」駅間における新駅（2020年暫定開業）の開発や、リニア中央新幹線の敷設等、鉄道交通のアクセス性の向上及びエリア開発の進展が期待できるエリア



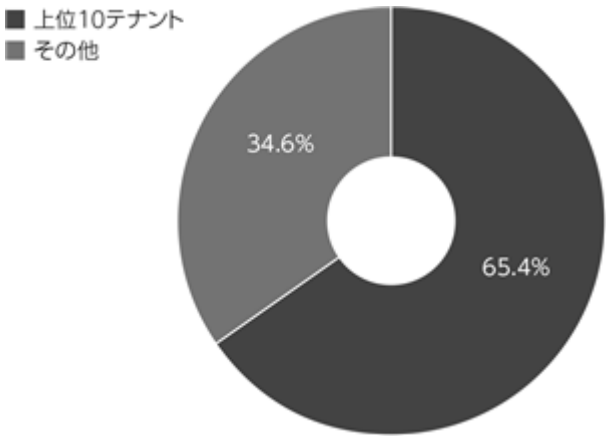
・「品川」駅は、羽田空港から京浜急行空港線で約13～16分、また東海道新幹線の停車駅であり、国内外への高いアクセス性を有する



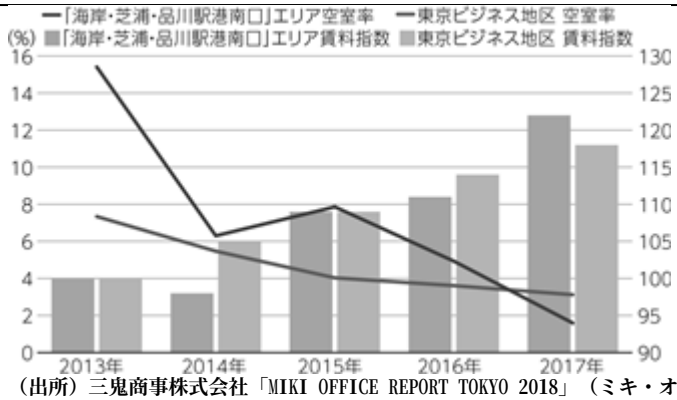
＜テナント分散による「安定性」とエリア開発の進展による「成長性」＞

・分散されたテナント構成であることから、テナントの退去により急激に賃料収入が低下する可能性は低く、かつ、エリア開発の進展により今後の賃料の成長性が期待できる

本物件の取得時点における上位10テナント比率（面積ベース）



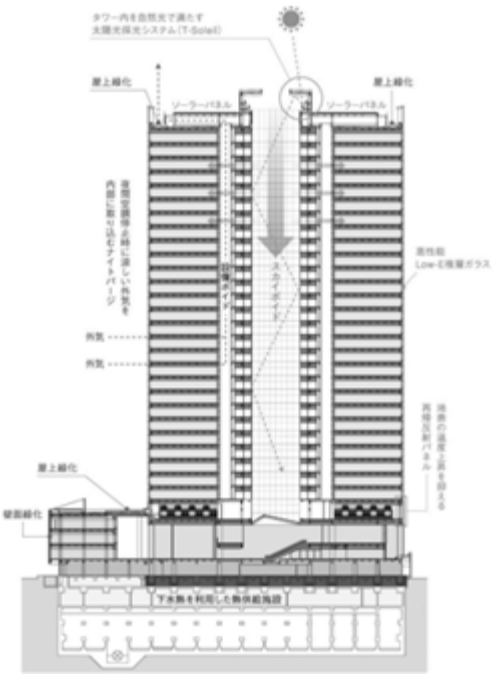
「海岸・芝浦・品川駅港南口」エリアの空室率・賃料指数の推移



（出所）三鬼商事株式会社「MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2018」（ミキ・オフィスレポート・東京2018）（調査時点：各年12月）
（注１）上表に記載の地域のうち、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリア内にある、基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル（建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは含みません。）を対象として三鬼商事株式会社が行った調査に依拠しています。
（注２）「東京ビジネス地区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。
（注３）「海岸・芝浦・品川駅港南口」エリアとは、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリアであり、港区海岸、港区芝浦及び品川駅港南口から徒歩圏内の一定の地域を指します。
（注４）「賃料指数」は、2013年を「100」として各地域における平均賃料の変動を指数化したものであり、上表の縦軸右側の百分率の表示が示す数値です。
（注５）上表における「空室率」とは、空室面積を貸室面積で除し、100を乗じることによって算出された百分率の値であり、需給と供給のバランスを表すものとして上表の縦軸左側の表示が示す数値です。

＜１フロア約1,500坪のオフィスフロアを有する環境に配慮したオフィスビル＞

- **オフィスフロアは、１フロア約1,500坪を有する。更に光、風、水など自然エネルギーを効率よく活用する省エネルギーシステムも積極的に導入されたオフィスビル**
- **自然光をビル内に導くスカイボイドや、涼しい外気を取り込むナイトパージなど、快適性と省エネルギー性能を高める設備を有する**
- **東京都建築物省エネルギー性能評価書において、建築物の熱負荷の低減率及び設備システム全体のエネルギー利用の低減率（ERR）に関して、いずれも最高ランクのAAA（段階３）の評価を獲得**
- **CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）認証制度においての最高ランクである「Sランク」（CASBEE‐建築（新築））の評価を獲得**
- **3.5haの広大な緑地が広がり、ヨガやオープンシアター等の各種イベントが開催されている**
- **「第31回都市公園等コンクール」にて、一般社団法人日本公園緑地協会会長賞を受賞**



- **高いレイアウト自由度を有しており、様々なテナントニーズに対応**

・国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、「DBJ Green Building 認証」を獲得

DBJ Green Building

＜所在地図＞

駅徒歩
6分
品川シーズンテラス
高輪警察署
高輪台駅
JCHO東京
高輪病院
グランドプリンス
ホテル高輪
ザ・プリンス
さくらタワー東京
品川プリンスホテル
品川駅
NTTドコモ
品川ビル
品川ツインズ
オフィス棟
ソニー
コクヨ
品川インターシティ
品川グランドコモンズ
清泉女子大学
東京海洋大学
品川キャンパス
芝浦中央公園運動場
テニスコート
東京モノレール羽田線

物件名称	ＫＳＳ五反田ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要

取得年月日		2018年10月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,450百万円	信託受益権の概要	信託受託者	－
鑑定評価額（価格時点）		3,490百万円（2018年８月31日）		信託設定日	－
				信託期間満了日	－
最寄駅		東急池上線「大崎広小路」駅徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田一丁目21番８号			
土地	地番	東京都品川区西五反田一丁目21番２他	建物	竣工年月	1996年３月
				構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100%・80%（注１）（注２）		階数	地上８階地下１階
	容積率	500%・300%（注２）		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域・準工業地域（注２）		延床面積	4,495.35㎡
	敷地面積	940.43㎡		駐車場台数	39台
	所有形態	借地権（85.1%）・所有権（14.9%）		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項
本物件の借地権対象土地の所有者との間で、一定の場合にその承諾を取得する義務等を合意しています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	3,296.01㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	－	テナント数	８
総賃料収入（年換算）	192百万円	敷金・保証金	115百万円

（注１）本物件のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。また、用途地域が準工業地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算及び防火地域内にある耐火建築物であることから、適用される建蔽率は80%となります。
（注２）南側道路境界から30m以内は用途地域が商業地域、建蔽率100%、容積率500%であり、南側道路境界から30m超は用途地域が準工業地域、建蔽率80%、容積率300%です。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,490百万円
直接還元法による価格	3,760百万円
還元利回り	3.9%
DCF法による価格	3,370百万円
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	2,960百万円
土地（所有権）割合	16.4%
土地（借地権）割合	65.4%
建物割合	18.2%

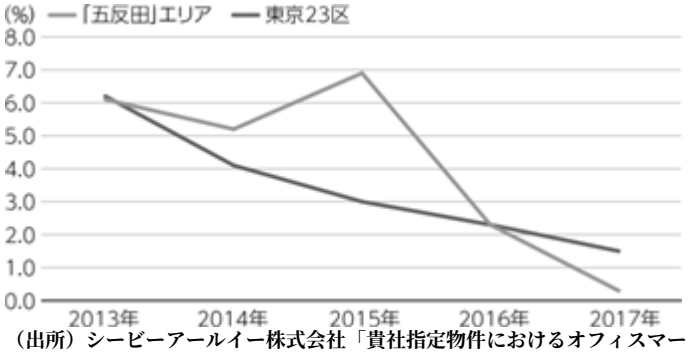
本物件の特徴

IT系企業のオフィスエリアとしての認知度が高まる「五反田」エリアの中規模オフィスビル

＜IT系企業やベンチャー系企業のオフィスニーズの堅調な「五反田」エリア＞

・IT系企業が集積している渋谷・新宿エリアなどへの交通利便性が高いことが注目され、IT企業やベンチャー企業のニーズが堅調であり、空室率は急速に低下し、平均賃料の上昇が継続

「五反田」エリアにおける空室率の推移



（出所）シービーアールイー株式会社「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート［ＫＳＳ五反田ビル］」（調査時点：2018年８月）

（注）　シービーアールイー株式会社が独自に設定した東京23区又は「五反田」エリア（品川区東五反田及び品川区西五反田を指します。）の地域内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象としてシービーアールイー株式会社が行った調査に依拠しています。

＜最寄駅から徒歩１分、３駅６路線が利用可能な立地＞

・東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩１分、JR山手線「五反田」駅より徒歩６分のほか、JR各線「大崎」駅からも徒歩圏

・広域交通利便性の高い「品川」駅へのアクセスにも優れるエリア

「五反田」駅からの主要ビジネスエリアへの良好な アクセス

＜オフィスが集積する山手通り沿いの中規模オフィスビル＞

・「五反田」エリアの中でもオフィスが広範囲に集積する山手通り沿いに立地

・延床面積約1,360坪、基準階床面積約144坪を有する中規模オフィスビル

・「五反田」エリアは、延床面積1,000坪未満の小規模オフィスビルがボリュームゾーンであり、当該物件は規模の面において優位性を有する

＜所在地図＞

NTTコムウェア
ポーラ本社ビル
清泉女子大学
品川プリンスホテル
五反田駅
駅徒歩
1分
ヒューリック五反田ビル
KSS五反田ビル
品川区
総合体育館
アートヴィレッジ大崎
大崎ブライトコア
TOCビル
大崎広小路駅
立正大学
大崎駅
大崎ニューシティ
大崎ゲートシティ

6　本募集後の本投資法人のポートフォリオの概要

本募集後保有資産の概況は、以下（一覧表）のとおりです。本募集後保有資産については、特段の記載のない限り、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）の概要を記載し、また、当該概要における数値をもとに各種算定等を行っています。なお、持分の追加取得を行い、又は行う予定の物件（以下「追加取得予定物件」といいます。）については、特段の記載のない限り、本募集後に本投資法人に帰属する全ての所有部分（持分）を一体として記載しています。

（１）本募集後保有資産の概要

本募集後保有資産の区分、物件名称、所在地、取得（予定）価格、投資比率、不動産鑑定評価額、取得（予定）年月日は以下のとおりです。

区分（注１）		物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	不動産鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月日（注５）
	オフィス	ヒューリック神谷町ビル（注６）（注７）	東京都港区	36,750 18,500 合計 55,250	12.1 6.1 合計 18.1	42,600 18,700 合計 61,300	2014年２月７日 2016年３月15日 2018年10月16日
		ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	3.6	12,900	2014年２月７日
		虎ノ門ファーストガーデン（注８）	東京都港区	8,623	2.8	11,500	2014年２月７日
		ラピロス六本木（注８）	東京都港区	6,210	2.0	9,300	2014年２月７日 2016年９月16日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.3	4,790	2014年２月７日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.2	4,050	2014年２月７日
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.8	2,970	2014年２月７日
		ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.7	2,840	2014年２月７日
		御茶ノ水ソラシティ（注８）	東京都千代田区	38,149	12.5	43,183	2014年11月７日 2016年10月４日
		ヒューリック東上野一丁目ビル（注９）	東京都台東区	2,678	0.9	3,020	2014年10月16日
		東京西池袋ビルディング（注８）	東京都豊島区	1,580	0.5	1,950	2015年３月31日
		ゲートシティ大崎（注８）	東京都品川区	4,370	1.4	4,620	2015年４月16日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	6.0	21,000	2015年12月25日 2016年９月１日
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.7	5,450	2017年３月31日
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.1	3,590	2017年３月31日
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.5	1,500	2017年４月28日
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注８）	東京都中央区	11,000	3.6	11,250	2018年３月29日
		品川シーズンテラス（注８）	東京都港区	6,100	2.0	6,150	2018年９月10日
		ＫＳＳ五反田ビル	東京都品川区	3,450	1.1	3,490	2018年10月１日
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注８）	東京都中央区	3,980	1.3	4,120	2018年11月１日
		番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.9	2,800	2018年11月１日
		小計	-	195,980	64.4	221,773	-
		大井町再開発ビル２号棟	東京都品川区	9,456	3.1	12,300	2014年２月７日
		大井町再開発ビル１号棟（注８）	東京都品川区	6,166	2.0	7,420	2014年２月７日
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	1.1	3,930	2014年２月７日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.9	3,500	2014年２月７日
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	1.8	7,510	2014年10月16日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.6	5,780	2014年10月16日
		オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.2	3,820	2016年３月30日
		ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.4	1,320	2016年12月27日
		ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.1	3,720	2017年３月31日

	商業施設	HULIC &New SHIBUYA（注８）	東京都渋谷区	3,150	1.0	3,410	2017年６月30日
東京コマーシャル・プロパティ							

	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	1.0	3,330	2017年11月１日
	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.5	7,630	2018年６月29日
	小計	-	53,810	17.7	63,670	-
	中計	-	249,790	82.0	285,443	-
有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.1	4,290	2014年２月７日
	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	1.8	6,880	2014年２月７日
	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	0.9	3,670	2014年２月７日
	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	0.9	3,550	2014年２月７日
	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	1.0	3,300	2016年９月１日
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.6	1,800	2017年６月30日
	小計	-	19,054	6.3	23,490	-

次世代アセット	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	1.5	5,280	2014年２月７日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4	1,550	2014年２月７日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.4	1,220	2014年２月７日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1,070	2014年２月７日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.1	362	2014年２月７日
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	2.3	7,180	2014年12月16日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.8	2,600	2014年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.4	1,320	2014年10月16日
		小計	-	19,145	6.3	20,582	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.8	11,800	2016年９月16日 2017年11月１日
		相鉄フレッサイン東京六本木（注８）	東京都港区	5,000	1.6	5,050	2017年11月１日
		小計	-	16,520	5.4	16,850	-
		中計	-	54,719	18.0	60,922	-
		合計	-	304,509	100.0	346,365	-

（注１）「区分」は、本投資法人の各本募集後保有資産について、前記「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針／①　東京コマーシャル・プロパティへの重点投資」及び「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針／②　次世代アセットへの投資」において定められる各用途の分類を表しており、「東京コマーシャル・プロパティ」はオフィス及び商業施設を、「次世代アセット」は有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルをそれぞれ表します（以下同じです。）。

（注２）「取得（予定）価格」は、各本募集後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注３）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各本募集後保有資産の取得（予定）価格の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「不動産鑑定評価額」は、「品川シーズンテラス」については、前記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」に記載の価格時点を、その他の各本募集後保有資産については2018年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、本募集後保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社に委託しています。

（注５）「取得（予定）年月日」は、売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」については、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

（注６）追加取得（予定）物件については、各取得（予定）時期に対応する取得（予定）価格、投資比率、不動産鑑定評価額及び取得（予定）年月日をそれぞれ記載し、下段にその合計値を記載しています。但し、「ヒューリック神谷町ビル」の取得（予定）価格、投資比率及び不動産鑑定評価額については、上段に2014年２月７日付の取得及び2016年３月15日付の取得に対応する数値を合計して記載し、中段に2018年10月16日付の取得に対応する数値を記載し、下段にその合計値を記載しています。なお、各取得（予定）時期に取得する持分等につきましては、前記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」に記載の「土地」及び「建物」における「敷地面積」、「延床面積」及び「所有形態」をご参照ください。

（注７）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、追加取得分にかかる鑑定評価額のみ追加取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

（注８）各本募集後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本募集後保有資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（注９）本投資法人は、2018年６月29日付で、本物件の隣地の共有持分（50.0%）を取得価格7.5百万円で取得しており、「取得（予定）価格」には、当該共有持分の取得価格も含めて記載しています。

（２）建物等の概要

本募集後保有資産の建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

区分		物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
	オフィス	ヒューリック神谷町ビル（注７）	1985年４月	2,650	2,660	31,771.64	32,487.06	97.8
		ヒューリック九段ビル（底地）	-	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン（注８）	2010年８月	547	412	5,689.97	5,689.97	100.0
		ラピロス六本木（注９）	1997年８月	592	534	6,730.52	6,730.52	100.0
		ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	312	194	5,369.71	5,369.71	100.0
		ヒューリック神田ビル	2008年９月	251	201	3,728.36	3,728.36	100.0
		ヒューリック神田橋ビル	2001年６月	162	128	2,566.95	2,566.95	100.0
		ヒューリック蛎殻町ビル	1993年３月	190	123	2,858.48	2,858.48	100.0
		御茶ノ水ソラシティ（注９）	2013年２月	（注10）	（注10）	13,923.42	13,923.42	100.0
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年７月	177	150	3,137.09	3,137.09	100.0
		東京西池袋ビルディング（注９）	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0
		ゲートシティ大崎（注９）	（業務商業棟）1999年１月（住宅棟）1998年12月	278	（注３）	3,835.78	3,835.78	100.0
		ヒューリック虎ノ門ビル	2015年５月	905	641	8,574.65	8,574.65	100.0
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年８月	238	181	2,817.65	2,817.65	100.0
		ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	190	125	3,681.20	3,681.20	100.0
		ヒューリック神保町ビル	1989年９月	71	50	1,561.38	1,561.38	100.0
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注９）	1962年９月	499	282	6,002.99	6,002.99	100.0
		品川シーズンテラス（注９）	2015年１月	（注10）	（注10）	3,196.54（注11）	3,196.54（注11）	100.0
		ＫＳＳ五反田ビル	1996年３月	192	115	3,296.01	3,296.01	100.0
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注９）	1964年１月	190	140	3,702.25	3,702.25	100.0
		番町ハウス	1989年８月	（注10）	110	1,916.19	1,916.19	100.0
		小計	-	-	-	119,141.59	119,857.01	99.4
		大井町再開発ビル２号棟	1989年９月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル１号棟（注９）	1989年９月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年６月	（注10）	（注10）	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年９月	158	82	1,656.24	1,656.24	100.0
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年６月	337	198	1,351.15	1,351.15	100.0
		横浜山下町ビル	1993年７月	（注10）	（注10）	8,958.70	8,958.70	100.0
		オーキッドスクエア	2009年１月	165	88	1,334.88	1,334.88	100.0
		ヒューリック等々力ビル	1990年８月	93	69	1,676.02	1,676.02	100.0
		ヒューリック大森ビル	2017年１月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0
		HULIC &New SHIBUYA（注９）	2017年４月	127	119	898.62	898.62	100.0
		HULIC &New SHINBASHI	2017年４月	154	136	1,725.35	1,725.35	100.0

		ヒューリック志村坂上	（商業施設棟） 2015年11月 （有料老人ホーム棟） 2016年２月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0
	商業施設							
東京コマーシャル・プロパティ		小計	-	-	-	59,063.56	59,063.56	100.0
		中計	-	-	-	178,205.15	178,920.57	99.6

次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	2005年９月	（注10）	（注10）	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	2005年９月	（注10）	（注10）	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年８月	（注10）	（注10）	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	2005年４月	（注10）	（注10）	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年１月	（注10）	（注10）	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	2009年３月	（注10）	（注10）	4,912.57	4,912.57	100.0
		小計	-	-	-	26,914.87	26,914.87	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001年１月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年４月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年５月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年９月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年６月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年１月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワーク センター	2001年５月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	-	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座 七丁目	2016年８月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0
		相鉄フレッサイン東京 六本木（注９）	2017年８月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
		小計	-	696	534	9,392.77	9,392.77	100.0
	中計		-	-	-	107,681.30	107,681.30	100.0
合計			-	-	-	285,886.45	286,601.87	99.8

（注１）「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

（注２）「総賃料収入」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効な各本募集後保有資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている本募集後保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、本募集後保有資産のうち底地物件については、2018年８月31日現在における当該資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該本募集後保有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おいて、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきマスターリース契約上の月間賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。「ゲートシティ大崎」については、2018年８月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、「ヒューリック神谷町ビル」を除く各本募集後保有資産については、2018年８月31日現在における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産については、取得時点における各資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。））につき、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「ヒューリック神谷町ビル」については、2018年８月31日現在において敷金・保証金として認識している既保有分の帳簿価額の合計額に基づいて本投資法人が本募集後に保有している予定の持分（100%）に相当する数値を算定し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ゲートシティ大崎」については、マスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて敷金・保証金を保管することとなっており、本投資法人は受領していないため記載していません。

（注４）「総賃貸面積」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各本募集後保有資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各本募集後保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地物件については底地の賃貸借契約等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）「稼働率」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各本募集後保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２

位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、各本募集後保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注７）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、一棟の建物全体の数値を記載しています。

（注８）「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

（注９）総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、各本募集後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本募集後保有資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（注10）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注11）「品川シーズンテラス」については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当するエンドテナントの数値を記載しています。

（注12）上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において契約が継続しているときは、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

（３）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社のいずれかから、本募集後保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が取得している本募集後保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）						NOI利回り（%）（注３）
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	DCF法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（注２）	
	オフィス	ヒューリック神谷町ビル（注４）	大和不動産鑑定株式会社	42,600 18,700 合計 61,300	54,400（注５）	64,300（注５）	3.4（注５）	61,800（注５）	3.2（注５）	3.6（注５）	2,268（注５）	4.3 3.7 -
		ヒューリック九段ビル（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	12,900	（注６）	12,900	3.6	12,800	3.2	3.7	461	4.1
		虎ノ門ファーストガーデン（注７）	シービーアールイー株式会社	11,500	14,300	11,600	3.3	11,500	3.0	3.4	390	4.5
		ラピロス六本木（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	9,300	11,100	9,440	3.6	9,150	3.3	3.8	378	6.1
		ヒューリック高田馬場ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,790	4,160	4,710	4.1	4,820	3.9	4.3	210	5.4
		ヒューリック神田ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,050	4,510	4,300	3.9	3,940	4.0	4.1	170	4.5
		ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,970	3,060	3,000	3.7	2,950	3.5	3.9	115	4.6
		ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,840	2,980	2,820	4.2	2,850	4.3	4.4	127	5.7
		御茶ノ水ソラシティ（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	43,183	36,673	43,617	3.3	42,749	3.0	3.4	1,440	3.8
		ヒューリック東上野一丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,020	2,560	3,070	4.0	2,970	3.8	4.2	129	4.8
		東京西池袋ビルディング（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	1,950	1,390	1,980	4.2	1,910	4.0	4.4	85	5.4
		ゲートシティ大崎（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	4,620	4,860	4,640	3.6	4,590	3.2	3.7	195	4.5
		ヒューリック虎ノ門ビル	一般財団法人日本不動産研究所	21,000	22,600	21,200	3.2	20,800	2.9	3.3	681	3.7
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	5,450	5,510	5,720	3.5	5,340	3.6	3.7	207	4.1
		ヒューリック東日本橋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,590	3,710	3,720	4.2	3,540	4.3	4.4	160	4.6
		ヒューリック神保町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,500	1,260	1,520	4.0	1,470	3.8	4.2	62	4.3
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	11,250	11,950	11,300	3.4	11,200	3.2	3.4	391	3.6
		品川シーズンテラス（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	6,150	5,350	6,200	3.6	6,100	3.3	3.7	222	3.6
		ＫＳＳ五反田ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,490	2,960	3,760	3.9	3,370	3.6	4.0	154	4.5
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注７）	大和不動産鑑定株式会社	4,120	4,220	4,260	4.1	4,060	3.9	4.3	178	4.5
		番町ハウス	大和不動産鑑定株式会社	2,800	2,520	2,860	3.8	2,770	3.6	4.0	115	4.2
		小計	-	221,773	-	226,917	-	220,679	-	-	8,139	4.2
		大井町再開発ビル２号棟	株式会社谷澤総合鑑定所	12,300	12,100	12,400	4.1	12,200	4.2	4.3	549	5.8
		大井町再開発ビル１号棟（注７）	株式会社谷澤総合鑑定所	7,420	7,650	7,500	4.3	7,390	4.4	4.5	357	5.8
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,930	2,480	4,000	3.8	3,860	3.6	4.0	153	4.8
		ヒューリック神宮前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,500	3,420	3,570	3.4	3,470	3.5	3.6	123	4.6
		ヒューリック新宿三丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	7,510	6,940	7,710	3.6	7,300	3.1	3.7	277	5.0
		横浜山下町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	5,780	3,370	5,860	4.3	5,690	4.1	4.5	257	5.3

商業施設	オーキッドスクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,820	3,400	3,900	3.7	3,790	3.5	3.9	146	4.2
東京コマーシャル・プロパティ	ヒューリック等々力ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,470	1,330	4.6	1,310	4.7	4.8	68	5.7
	ヒューリック大森ビル	シービーアールイー株式会社	3,720	2,540	3,720	4.3	3,720	4.1	4.4	161	4.7
	HULIC &New SHIBUYA（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	3,410	2,515	3,490	3.1	3,330	2.9	3.3	108	3.4

		HULIC &New SHINBASHI	一般財団法人日本不動産研究所	3,330	3,190	3,380	3.7	3,280	3.5	3.9	126	4.1
		ヒューリック志村坂上（注８）	一般財団法人日本不動産研究所	7,630	7,560	7,770	4.6	7,490	4.4	4.9	356	4.7
		小計	-	63,670	56,635	64,630	-	62,830	-	-	2,678	5.0
	中計		-	285,443	-	291,547	-	283,509	-	-	10,817	4.3
次世代アセット	有料老人ホーム（注８）	アリア松原	一般財団法人日本不動産研究所	4,290	3,670	4,320	4.4	4,260	4.0	4.6	193	6.0
		トラストガーデン用賀の杜	一般財団法人日本不動産研究所	6,880	5,160	6,920	4.7	6,830	4.3	4.9	326	6.1
		トラストガーデン桜新町	一般財団法人日本不動産研究所	3,670	2,960	3,690	4.6	3,640	4.2	4.8	171	6.0
		トラストガーデン杉並宮前	一般財団法人日本不動産研究所	3,550	2,740	3,570	4.6	3,530	4.2	4.8	166	6.0
		トラストガーデン常磐松	一般財団法人日本不動産研究所	3,300	3,080	3,350	4.2	3,250	4.0	4.4	142	4.7
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	一般財団法人日本不動産研究所	1,800	1,250	1,810	5.4	1,780	5.2	5.6	102	5.7
		小計	-	23,490	18,860	23,660	-	23,290	-	-	1,101	5.8
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	5,280	4,850	5,330	4.4	5,220	4.1	4.5	236	5.2
		田端ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,550	1,540	1,560	4.9	1,530	4.6	5.0	78	5.8
		広島ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,220	1,160	1,230	5.7	1,200	5.4	5.8	72	6.7
		熱田ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,070	984	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5	61	6.0
		長野ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	362	310	363	6.9	361	6.7	7.1	26	8.6
		千葉ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	7,180	4,370	7,230	5.2	7,120	4.9	5.3	380	5.4
		札幌ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	2,600	2,590	2,620	5.2	2,580	4.9	5.3	138	5.5
		京阪奈ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,320	1,170	1,320	5.5	1,310	5.2	5.6	74	5.9
		小計	-	20,582	16,974	20,733	-	20,381	-	-	1,066	5.6
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	一般財団法人日本不動産研究所	11,800	13,200	12,000	3.7	11,600	3.5	3.9	441	3.8
		相鉄フレッサイン東京六本木（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	5,050	4,695	5,150	3.9	4,985	3.7	4.1	202	4.0
		小計	-	16,850	17,895	17,150	-	16,585	-	-	643	3.9
	中計		-	60,922	53,729	61,543	-	60,256	-	-	2,809	5.1
合計			-	346,365	-	353,090	-	343,765	-	-	13,626	4.5

（注１）価格時点は、「品川シーズンテラス」については、前記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」に記載の価格時点、その他の各本募集後保有資産については、2018年８月31日です。

（注２）「NOI」は、底地以外の物件については各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については各不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した純収益（Net Cash Flow）とは異なります。また、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。（以下同じです。）

（注３）「NOI利回り」は、NOIを取得（予定）価格で除した数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（注４）追加取得（予定）物件については、各取得（予定）時期に対応する数値をそれぞれ記載し、下段にその合計値を記載しています。但し、「ヒューリック神谷町ビル」については、2014年２月７日付の取得及び2016年３月15日付の取得に対応する数値を合計して上段に記載しています。なお、各取得（予定）時期に取得する持分等につきましては、前記「５　前回公募増資後取得資産に係る個別不動産の概要」に記載の「土地」及び「建物」における「敷地面積」、「延床面積」及び「所有形態」をご参照ください。

（注５）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、取得予定資産取得後の一体としての価格等を記載しています。

（注６）「ヒューリック九段ビル（底地）」は底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

（注７）各本募集後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本募集後保有資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（注８）一般財団法人日本不動産研究所は、有料老人ホーム棟を含む「ヒューリック志村坂上」並びに「アリア松原」、「トラストラストガーデン杉並宮前」、「トラストガーデン常磐松」及び「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」に係る不動産鑑定に際し、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改変リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。

（４）建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、本募集後保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は日本管財株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（百万円）（注１）	長期修繕費（百万円）（注２）
ヒューリック神谷町ビル（注３）	株式会社竹中工務店	2018年９月	9	137
ヒューリック九段ビル（底地）（注４）	-	-	-	-
虎ノ門ファーストガーデン（注５）	株式会社ERIソリューション	2018年２月	-	10
ラピロス六本木（注５）	株式会社ERIソリューション	2016年９月	1	62
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	-	22
ヒューリック神田ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	-	7
ヒューリック神田橋ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	-	7
ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	-	12
御茶ノ水ソラシティ（注５）	株式会社ERIソリューション	2016年９月	-	22
ヒューリック東上野一丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2014年８月	-	12
東京西池袋ビルディング（注５）	株式会社東京建築検査機構	2015年３月	-	5
ゲートシティ大崎（注５）	株式会社イー・アール・エス	2015年３月	-	21
ヒューリック虎ノ門ビル	株式会社東京建築検査機構	2016年８月	-	2
ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	-	11
ヒューリック東日本橋ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	-	8
ヒューリック神保町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年３月	1	3
ヒューリック銀座７丁目ビル（注５）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年３月	-	13
品川シーズンテラス（注５）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	-	3
ＫＳＳ五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	-	11
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注５）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	-	6
番町ハウス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	-	10
大井町再開発ビル２号棟	株式会社ERIソリューション	2013年10月	-	59
大井町再開発ビル１号棟（注５）	株式会社ERIソリューション	2013年10月	-	57
ダイニングスクエア秋葉原ビル	株式会社東京建築検査機構	2018年４月	-	3
ヒューリック神宮前ビル	株式会社ERIソリューション	2018年８月	-	3
ヒューリック新宿三丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2014年９月	-	2

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 （百万円） （注１）	長期修繕費 （百万円） （注２）
横浜山下町ビル	株式会社東京建築検査機構	2014年９月	-	10
オーキッドスクエア	株式会社東京建築検査機構	2016年２月	-	2
ヒューリック等々力ビル	株式会社ERIソリューション	2016年12月	-	9
ヒューリック大森ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	-	0
HULIC &New SHIBUYA（注５）	株式会社ERIソリューション	2017年６月	-	1
HULIC &New SHINBASHI	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年９月	-	1
ヒューリック志村坂上	株式会社東京建築検査機構	2018年６月	-	（商業施設棟）１ （有料老人ホーム棟）０
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	2018年７月	-	9
トラストガーデン用賀の杜	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	-	4
トラストガーデン桜新町	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	-	3
トラストガーデン杉並宮前	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	-	3
トラストガーデン常磐松	株式会社ERIソリューション	2016年８月	-	3
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	-	6
池袋ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	-	5
田端ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	-	3
広島ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	-	4
熱田ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	-	4
長野ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	-	2
千葉ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2014年９月	-	8
札幌ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2014年９月	-	4
京阪奈ネットワークセンター	日本管財株式会社	2014年９月	-	2
相鉄フレッサイン銀座七丁目	株式会社東京建築検査機構	2017年９月	-	0
相鉄フレッサイン東京六本木 （注５）	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年９月	-	1

（注１）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね１年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注２）「長期修繕費」は今後12年間に予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注３）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、一棟の建物全体の数値を記載しています。
（注４）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
（注５）「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、各本募集後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。但し、「大井町再開発ビル１号棟」については当該資産全体に係る金額を記載しています。なお、各本募集後保有資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（５）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスケアマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該評価は、意匠図面・構造図面・構造計算書をもとに、独自の方法で建物の耐震性能を評価しています。その耐震性能をもとにした建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づいた地震発生時の建物のPML値（予想最大損失率）（注）を算定しています。本募集後保有資産に係る建物のPML値及び本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、下表のとおりです。

（注）PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、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（以下同じです。）。

物件名称	PML値（%） （2018年９月） （注１）
ヒューリック神谷町ビル（注２）	3.93
ヒューリック九段ビル（底地）	（注３）
虎ノ門ファーストガーデン	0.47
ラピロス六本木	3.69
ヒューリック高田馬場ビル	7.21
ヒューリック神田ビル	3.97
ヒューリック神田橋ビル	4.79
ヒューリック蛎殻町ビル	3.69
御茶ノ水ソラシティ	0.79
ヒューリック東上野一丁目ビル	4.98
東京西池袋ビルディング	1.45
ゲートシティ大崎	1.97
ヒューリック虎ノ門ビル	0.31
ヒューリック渋谷一丁目ビル	5.15
ヒューリック東日本橋ビル	6.82
ヒューリック神保町ビル	6.09
ヒューリック銀座７丁目ビル	10.00
品川シーズンテラス	0.84
ＫＳＳ五反田ビル	6.24
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	7.92
番町ハウス	8.22
大井町再開発ビル２号棟	8.94
大井町再開発ビル１号棟	5.25
ダイニングスクエア秋葉原ビル	3.56
ヒューリック神宮前ビル	8.47

物件名称	PML値（%） （2018年９月） （注１）
ヒューリック新宿三丁目ビル	5.93
横浜山下町ビル	9.42
オーキッドスクエア	4.45
ヒューリック等々力ビル	9.02
ヒューリック大森ビル	4.68
HULIC &New SHIBUYA	1.99
HULIC &New SHINBASHI	6.78
ヒューリック志村坂上	（商業施設棟）4.29 （有料老人ホーム棟）5.57
アリア松原	13.74
トラストガーデン用賀の杜	11.41
トラストガーデン桜新町	11.14
トラストガーデン杉並宮前	12.18
トラストガーデン常磐松	6.13
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	11.07
池袋ネットワークセンター	3.80
田端ネットワークセンター	11.05
広島ネットワークセンター	7.91
熱田ネットワークセンター	5.16
長野ネットワークセンター	12.06
千葉ネットワークセンター	5.50
札幌ネットワークセンター	0.53
京阪奈ネットワークセンター	7.18
相鉄フレッサイン銀座七丁目	3.60
相鉄フレッサイン東京六本木	5.55
ポートフォリオ全体	4.21

（注１）PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社（作成当時の名称はSOMPOリスケアマネジメント株式会社）が作成した2018年９月付の「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。
（注２）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、一棟の建物全体の数値を記載しています。
（注３）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

（６）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

本募集後保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関（注１）は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
ヒューリック神谷町ビル	秀和株式会社	松井源吾、株式会社泉諭設計事務所、鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	港区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
ヒューリック九段ビル（底地）（注２）	-	-	-	-	-
虎ノ門ファーストガーデン	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	（注３）
ラピロス六本木	株式会社環設計事務所、株式会社アールアイエー	有限会社キャパス設計、株式会社ベストデザイン	三井・大日本・清水・岐建木村建設共同企業体	東京都	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	五洋建設株式会社	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック神田ビル	松寿設計コンサルティング一級建築士事務所・パル興産一級建築士事務所	株式会社クロスファクトリー	清水建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック神田橋ビル	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	千代田区、ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	大成建設株式会社	中央区	株式会社ＥＲＩソリューション
御茶ノ水ソラシティ	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注３）
ヒューリック東上野一丁目ビル	株式会社現代建築研究所	織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社	台東区	株式会社ＥＲＩソリューション
東京西池袋ビルディング	東京都市開発株式会社	東京都市開発株式会社	大成建設・清水建設共同企業体	豊島区	株式会社東京建築検査機構
ゲートシティ大崎	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成・熊谷・清水・竹中・東急・安藤建設共同企業体 鹿島・三井・戸田・前田・住友建設共同企業体	品川区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
ヒューリック虎ノ門ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	（注３）
ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	渋谷区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック東日本橋ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	佐藤工業株式会社	東京都・イーホームズ株式会社	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック神保町ビル	株式会社笹戸建築事務所	株式会社笹戸建築事務所	清水建設株式会社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック銀座７丁目ビル	株式会社松田平田設計事務所	株式会社松田平田設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
品川シーズンテラス	株式会社NTTファシリティーズ一級建築士事務所	株式会社NTTファシリティーズ一級建築士事務所	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注３）

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
ＫＳＳ五反田ビル	株式会社コルド設計	有限会社鳥海建築設計事務所	中山建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	協立一級建築士事務所	協立一級建築士事務所	不二建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
番町ハウス	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	テクノインターフェイス株式会社	鹿島建設株式会社東京支店	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
大井町再開発ビル２号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
大井町再開発ビル１号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
ダイニングスクエア秋葉原ビル	鹿島建設株式会社、株式会社間組	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社、株式会社間組	千代田区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック神宮前ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	渋谷区	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック新宿三丁目ビル	協建築設計事務所、株式会社ピーディーシステム	協建築設計事務所	株式会社佐藤秀工務店、清水建設株式会社	新宿区、株式会社国際確認検査センター	株式会社ＥＲＩソリューション
横浜山下町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	横浜市	株式会社東京建築検査機構
オーキッドスクエア	株式会社近代建築事務所	株式会社坂井田構造事務所株式会社構造計画プラス・ワン	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック等々力ビル	不動建設株式会社	不動建設株式会社	不動建設株式会社	世田谷区	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック大森ビル	株式会社櫻井潔建築設計事務所・ETHNOS	株式会社櫻井潔建築設計事務所・ETHNOS	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	（注４）
HULIC &New SHIBUYA	株式会社櫻井潔建築設計事務所・ETHNOS	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	（注４）
HULIC &New SHINBASHI	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	（注４）
ヒューリック志村坂上	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	（商業施設棟）前田・五洋建設共同企業体（有料老人ホーム棟）大成ユーレック株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注４）
アリア松原	株式会社リバックス建築環境計画	株式会社リバックス建築環境計画	大成建設株式会社	イーホームズ株式会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
トラストガーデン用賀の杜	株式会社コムスン一級建築士事務所	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
トラストガーデン桜新町	株式会社コムスン一級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン杉並宮前	株式会社コムスン一級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン常磐松	鉄建建設株式会社一級建築士事務所	鉄建建設株式会社一級建築士事務所	鉄建建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	（注４）
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	株式会社環境デザイン計画	有限会社ライブ設計所	五洋建設株式会社	鎌倉市	株式会社東京建築検査機構
池袋ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	鉄建建設株式会社	東京都	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
田端ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	北区	株式会社東京建築検査機構
広島ネットワークセンター	株式会社久米設計	株式会社久米設計	株式会社熊谷組	広島市東区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
熱田ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	愛知県名古屋市	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
長野ネットワークセンター	株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所	株式会社東京建築研究所	飯島建設株式会社	長野県	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
千葉ネットワークセンター	株式会社丸ノ内建築事務所、株式会社日総建、株式会社梓設計	株式会社日総建	清水・大成・熊谷・三井建設共同企業体	千葉県	株式会社東京建築検査機構
札幌ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	鹿島建設株式会社	札幌市	株式会社東京建築検査機構
京阪奈ネットワークセンター	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社大林組	京都府	株式会社東京建築検査機構
相鉄フレッサイン銀座七丁目	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	一般財団法人　日本建築センター	（注４）
相鉄フレッサイン東京六本木	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	鉄建建設株式会社	一般財団法人　日本建築センター	（注４）

（注１）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の社名は、当時の名称等を記載しています。
（注２）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
（注３）「虎ノ門ファーストガーデン」、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」及び「品川シーズンテラス」は、性能評価を実施しているため記載していません。
（注４）建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、記載していません。

（７）担保の状況

本募集後保有資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の所有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

（８）主要な不動産に関する情報

本募集後保有資産のうち、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナント数（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	総賃貸面積（㎡）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）
ヒューリック神谷町ビル（注６）	24	2,650	31,771.64	32,487.06	97.8
御茶ノ水ソラシティ（注７）	26	（注８）	13,923.42	13,923.42	100.0

（注１）「テナント数」は、2018年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該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、パススルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2018年８月31日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象物件となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「総賃貸面積」は、2018年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、2018年８月31日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注５）「稼働率」は、一棟の建物全体について、2018年８月31日現在における各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注６）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、一棟の建物全体の数値を記載しています。

（注７）「御茶ノ水ソラシティ」の「テナント数」は、2018年８月31日現在における当該物件の一棟の建物全体の数値を記載し、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、同日現在において本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。

（注８）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（９）主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人は、本募集後保有資産の一部につき、ヒューリック株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、本募集後保有資産につき、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル（注６）	31,771.64	2,650	2,660	2019年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、２年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年２月６日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン（注７）	5,689.97	547	412	2019年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、２年間自動更新
		ラピロス六本木（注８）	6,730.52	592	534		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	312	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	251	201		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	162	128		
		ヒューリック蛎殻町ビル	2,858.48	190	123		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	177	150	2019年10月15日	
		東京西池袋ビルディング（注８）	1,429.74	111	195	2020年３月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	905	641	2018年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	238	181	2020年３月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	190	125		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	71	50	2020年４月27日	
		ヒューリック銀座７丁目ビル	6,002.99	499	282	2021年３月28日	
		ＫＳＳ五反田ビル	3,296.01	192	115	2021年９月30日	
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	3,702.25	190	140	2021年10月31日	
		番町ハウス	1,916.19	（注10）	110	2021年10月31日	
		大井町再開発ビル２号棟	14,485.66	624	656	2019年２月６日	
		大井町再開発ビル１号棟（注８）	10,612.67	438	529	（注９）	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注10）	（注10）	2019年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、２年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	158	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	337	198	2019年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注10）	（注10）		
		オーキッドスクエア	1,334.88	165	88	2019年３月29日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、２年間自動更新
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	93	69	2019年12月26日	
		ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	2022年３月30日	
		HULIC &New SHIBUYA（注８）	898.62	127	119	2020年６月29日	

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	136	2020年10月31日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは、２年間自動更新
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2021年６月28日	
		アリア松原	5,454.48	（注10）	（注10）	2019年２月６日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注10）	（注10）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注10）	（注10）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注10）	（注10）		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注10）	（注10）	2019年８月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注10）	（注10）	2020年６月29日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	6,984.32	480	480	2020年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木（注８）	2,408.45	216	54	2020年10月31日	
		合計	193,557.05	13,095	10,628	-	-
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2027年11月５日（注11）	契約満了により終了（契約満了の５年前までに契約満了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結するか決定する）
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	2022年11月５日（注11）	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	2027年11月５日（注11）	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2022年11月５日（注11）	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月５日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2028年３月27日（注11）	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	2028年５月22日（注11）	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	2022年11月５日（注11）	
		合計	71,373.66	1,265	632	-	-

（注１）「賃貸面積」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地物件については底地面積を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2018年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、「ヒューリック神谷町ビル」を除く各本募集後保有資産については、2018年８月31日現在における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産については、取得時点における各資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。））、「ヒューリック神谷町ビル」については、2018年８月31日現在において敷金・保証金として認識している既保有分の帳簿価額の合計額に基づいて本投資法人が本募集後に保有している予定の持分（100%）に相当する数値を算定し、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約満了日を記載しています。

（注５）「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約更改の方法等の内容を記載しています。

（注６）「ヒューリック神谷町ビル」については、信託受益権の準共有持分（30.0%）を追加取得することにより本投資法人に帰属する信託受益権の持分が100%（完全保有）となるため、一棟の建物全体の数値を記載しています。

（注７）「虎ノ門ファーストガーデン」は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われています。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

（注８）2018年８月31日現在（第10期取得済資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除く取得予定資産は取得時点）における各資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（注９）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

（注10）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注11）当該テナントと2018年９月28日付で新たな定期建物賃貸借契約を締結しており、当該定期建物賃貸借契約に表示された契約満了日は2030年９月30日です。

（10）賃貸面積上位エンドテナント

本募集後保有資産につき、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンド テナント名	物件名称	総賃貸面積 （㎡） （注１）	面積 比率 （%） （注２）	契約満了日 （注３）	契約形態 （注４）
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	25.0	2027年11月５日 （池袋ネットワークセンター（注５）、広島ネットワークセンター（注５）） 2022年11月５日 （田端ネットワークセンター（注５）、熱田ネットワークセンター（注５）、京阪奈ネットワークセンター（注５）） 2024年11月５日 （長野ネットワークセンター） 2028年３月27日 （千葉ネットワークセンター（注５）） 2028年５月22日 （札幌ネットワークセンター（注５））	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル （底地）（注６） 大井町再開発ビル２号棟 大井町再開発ビル１号棟 ヒューリック大森ビル	29,600.73	10.4	2063年２月６日 2019年２月６日 （注７） 2022年３月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン 株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	5.8	2028年１月24日 2028年１月24日 2028年１月24日 2036年２月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社 相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木 （注８）	9,392.77	3.3	2046年９月30日 2047年10月９日	定期建物賃貸借契約
株式会社 バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.1	（注９）	（注９）
株式会社 ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.9	2030年９月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.7	2029年３月31日	普通建物賃貸借契約
（注９）	ヒューリック銀座７丁目ビル	4,793.38	1.7	（注９）	（注９）
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.6	（注９）	定期建物賃貸借契約
株式会社桜十字	ヒューリック志村坂上	4,360.63	1.5	2036年２月29日	普通建物賃貸借契約

（注１）「総賃貸面積」は、2018年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、各資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各資産の区分所有部分又は準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をそれぞれご参照ください。

（注２）小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2018年８月31日現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
（注４）2018年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
（注５）当該テナントと2018年９月28日付で新たな定期建物賃貸借契約を締結しており、当該定期建物賃貸借契約に表示された契約満了日は2030年９月30日です。
（注６）「ヒューリック九段ビル（底地）」は底地の面積を記載しています。
（注７）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
（注８）「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者への転貸を行っています。
（注９）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（11）利害関係者への賃貸借の概要

本募集後保有資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者をエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日	契約形態（注４）
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年２月６日	事業用定期借地契約
	大井町再開発ビル２号棟	14,485.66	624	656	2019年２月６日	普通建物賃貸借契約
	大井町再開発ビル１号棟（注５）	10,612.67	438	529	（注６）	普通建物賃貸借契約
	ヒューリック大森ビル	1,151.33	96	50	2022年３月30日	普通建物賃貸借契約

（注１）「総賃貸面積」は、2018年８月31日現在におけるエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2018年８月31日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2018年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2018年８月31日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、2018年８月31日現在における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「契約形態」は、2018年８月31日現在におけるエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）との間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注５）「大井町再開発ビル１号棟」は、本投資法人が信託を通じて保有する区分所有権に係る数値を記載しています。当該資産の区分所有部分については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表をご参照ください。

（注６）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

(12) ポートフォリオの概況

本募集後保有資産に係るポートフォリオの概況は以下のとおりです。

（ア）用途別

分類	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
東京コマーシャル・プロパティ	33	249,790	82.0
オフィス	21	195,980	64.4
商業施設	12	53,810	17.7
次世代アセット	16	54,719	18.0
有料老人ホーム	6	19,054	6.3
ネットワークセンター	8	19,145	6.3
ホテル	2	16,520	5.4
合計	49	304,509	100.0

（イ）地域区分別

a.ポートフォリオ全体

地域区分	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
都心６区	30	247,576	81.3
その他23区	11	37,083	12.2
その他	8	19,850	6.5
合計	49	304,509	100.0

b.東京コマーシャル・プロパティ

地域区分	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
都心６区	27	228,026	91.3
その他23区	5	16,914	6.8
その他	1	4,850	1.9
合計	33	249,790	100.0

c.次世代アセット

地域区分	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
都心６区	3	19,550	35.7
その他23区	6	20,169	36.9
その他	7	15,000	27.4
合計	16	54,719	100.0

（ウ）最寄駅からの徒歩分数別

a.ポートフォリオ全体

最寄駅からの徒歩分数	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
駅直結	2	44,359	14.6
徒歩１分	14	140,305	46.1
徒歩２～３分	12	31,555	10.4
徒歩４～５分	8	39,865	13.1
徒歩５分超	13	48,425	15.9
合計	49	304,509	100.0

b.東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの徒歩分数	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
駅直結	2	44,359	17.8
徒歩１分	13	135,305	54.2
徒歩２～３分	10	26,680	10.7
徒歩４～５分	4	23,230	9.3
徒歩５分超	4	20,216	8.1
合計	33	249,790	100.0

（エ）賃貸借期間別（注１）

a.ポートフォリオ全体

分類	平均賃貸借期間（注１）（注２）
東京コマーシャル・プロパティ	6.3年
オフィス	5.1年
商業施設（注３）	9.3年
次世代アセット	20.0年
有料老人ホーム	21.0年
ネットワークセンター	18.3年
ホテル	30.1年
ポートフォリオ全体	11.3年

b.次世代アセット

賃貸借期間	比率（%）（注２）
10年未満	2.1
10年以上15年未満	0.0
15年以上20年未満	16.8
20年以上	81.2
合計	100.0

（注１）「賃貸借期間」とは、2018年８月31日現在（第10期取得済資産及びヒューリック神谷町ビル（追加取得）を除く取得予定資産は取得時点）における各本募集後保有資産に係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。また、「平均賃貸借期間」とは、ポートフォリオの分類毎の賃貸借契約上の賃貸借期間を平均したものです。なお、当該本募集後保有資産につき固定型マスターリース契約が締結される物件については当該マスターリース契約に基づいて記載しています。また、底地物件は除外して算出しています。

（注２）「平均賃貸借期間」及び「比率」は賃貸面積ベースにて算出しています。

（注３）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっているため、商業施設の平均賃貸借期間の計算から除外しています。

（13）有料老人ホームに係る保有資産の概要

（ア）有料老人ホームの施設の概要

物件名称	所在地	施設の類型（注１）	介護事業者の名称	居室数（室）（注１）	定員（人）（注１）	入居者数（人）（注１）	入居率（%）（注１）	重要事項説明書記載日（注２）
アリア松原	東京都世田谷区	介護付（一般型）	株式会社ベネッセスタイルケア	96	105	93	88.6	2018年６月１日
トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	129	139	125	90	2018年７月１日
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	86	89	79	89	2018年７月１日
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	100	100	95	95	2018年７月１日
トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	50	55	51	93	2018年７月１日
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	介護付（一般型）	SOMPOケア株式会社	98	99	83	83.8	2018年７月１日
ヒューリック志村坂上（注３）	東京都板橋区	介護付（一般型）	株式会社桜十字	92	100	77	77	2018年７月１日

（注１）「施設の類型」、「居室数」、「定員」、「入居者数」及び「入居率」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された情報に基づいて記載しています。なお、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」の重要事項説明書には入居率の記載がないため、「入居者数」及び「定員」の数値より算出しています。
（注２）「重要事項説明書記載日」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された記入年月日を記載しています。
（注３）「ヒューリック志村坂上」は、商業施設棟及び有料老人ホーム棟から構成される複合施設であり、本投資法人は「商業施設」として区分していますが、本「（13）有料老人ホームに係る保有資産の概要」においては、当該物件の有料老人ホーム棟に係る概要を記載しています。

（イ）有料老人ホームに係る介護事業者の会社概要

介護事業者の名称	本店所在地（注１）	代表者（注１）	会社成立の年月日（注１）	資本金（百万円）（注１）	備考
株式会社ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿二丁目３番１号 新宿モノリスビル	代表取締役 滝山 真也	1995年９月７日	100	上場会社の連結子会社（注２）
トラストガーデン株式会社	東京都渋谷区代々木四丁目36番19号	代表取締役 伏見 有貴	2007年８月６日	50	上場会社の連結子会社（注３）
SOMPOケア株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番８号	代表取締役 遠藤　健	1997年５月26日	3,925	上場会社の連結子会社（注４）
株式会社桜十字	熊本県熊本市南区御幸木部一丁目１番１号	代表取締役 梶　正登	1982年８月19日	3	―

（注１）「本店所在地」、「代表者」、「会社成立の年月日」及び「資本金」は、登記簿謄本により確認した2018年９月３日現在の記載です。「代表者」については、登記簿謄本に代表者が複数掲載されている場合でも、１名のみ記載しています。
（注２）東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ベネッセホールディングス（証券コード：9783）の連結子会社です。
（注３）東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しているリゾートトラスト株式会社（証券コード：4681）の連結子会社です。
（注４）東京証券取引所市場第一部に上場しているSOMPOホールディングス株式会社（証券コード：8630）の連結子会社です。

（ウ）有料老人ホームに係る介護事業者の事業概要

介護事業者の名称	主な事業の概要	運営施設数（件）（注１）（注２）（注３）（注４）	運営居室数（室）（注１）（注２）（注３）（注４）	売上高（百万円）（注５）（注６）（注７）	経常利益（百万円）（注５）（注６）（注７）
株式会社ベネッセスタイルケア	介護保険指定事業（訪問介護、通所介護他）、保育事業	316	（注１）	109,283	3,351
トラストガーデン株式会社	（介護予防）特定施設入居者生活介護	13	1,240	6,366	456
SOMPOケア株式会社	居宅介護支援事業、訪問介護事業、訪問看護事業、通所介護事業、有料老人ホーム運営	299	25,500	119,236	3,437
株式会社桜十字	老人福祉業、貸家業	7	781	（注８）	（注８）

（注１）株式会社ベネッセスタイルケアの「運営施設数」は、介護事業者が2018年８月時点現在において公表している値を記載しています。また、同社の「運営居室数」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
（注２）トラストガーデン株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2018年８月時点現在において公表している値を記載しています。

（注３）SOMPOケア株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者へのヒアリングによる2018年８月時点の数値を記載しています。なお、同社の「運営施設数」は介護付有料老人ホームの運営施設数を記載しています。
（注４）株式会社桜十字の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者へのヒアリングによる2018年６月時点の数値を記載しています。
（注５）株式会社ベネッセスタイルケアの「売上高」及び「経常利益」は、その親会社（株式会社ベネッセホールディングス）作成の2018年６月25日付有価証券報告書に基づき2018年３月期の数値を記載しています。
（注６）トラストガーデン株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者より提供を受けた2018年３月期の数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注７）SOMPOケア株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、その親会社（SOMPOホールディングス株式会社）が公表した2018年３月期の数値を記載しています。なお、SOMPOケア株式会社は、同社を存続会社として、SOMPOケアネクスト株式会社を2018年７月１日付で吸収合併したため、SOMPOケア株式会社及びSOMPOケアネクスト株式会社に係る各数値を合計して記載しています。
（注８）株式会社桜十字の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（エ）有料老人ホームに係る介護事業者への事業調査の概要

本投資法人は、有料老人ホームの取得に際しては、外部専門家と協働して介護事業者の事業、財務内容及び遵法性等について、デューディリジェンスを実施し適切と判断しており、取得後においても、事業、財務内容及び遵法性等の状況についてのモニタリングを実施しており、2018年８月31日現在、保有する有料老人ホームの介護事業者は、いずれも、有料老人ホームに係る運営を適切に遂行できるものと判断しています。

7　投資リスク

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

以下において、本投資口及び投資法人債（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、これら事項は本書提出日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。

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

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。

（１）リスク要因

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）換金性・流動性に関するリスク
（イ）市場価格変動に関するリスク
（ウ）金銭の分配に関するリスク
（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
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）ヒューリックグループへの依存に関するリスク
（エ）インサイダー取引規制に関するリスク
③　投資法人の運用資産：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）不動産の瑕疵に関するリスク
（ウ）PM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）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
（ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
（ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
（コ）共有物件に関するリスク
（サ）区分所有建物に関するリスク
（シ）借地権等に関するリスク
（ス）底地物件に関するリスク
（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
（タ）転貸に係るリスク
（チ）マスターリースに関するリスク
（ツ）次世代アセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）に対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク
（テ）将来における法令等の改正に関するリスク
（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ニ）開発物件に関するリスク

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ハ）地球温暖化対策に係るリスク
④　投資法人の運用資産：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　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦　減損会計の適用に関するリスク
⑧　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

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）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・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、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があります。）。
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が譲渡できなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）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、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。
また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券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、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、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。

（ウ）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、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場

合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更又は役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

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。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーであるヒューリックからの転籍者又は出向者です。

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２兆円とされ、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、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務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等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。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、経済環境のほか、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の返済資金及び投資法人債の償還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。
なお、本投資法人は、本書提出日現在、借入れに関する基本合意書に基づき一定の金融機関との間で資金借入れを行っており、借入時における担保提供は設定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されています。
借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）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、借入れのほか、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。

本投資法人は、資産の取得に際し、投資口の発行による資金調達のほか、適格機関投資家からの借入れ又は投資法人債による資金調達を行うことが通例です。しかしながら、本投資法人が希望する条件による投資口発行・貸出し・投資法人債発行がなされるとの保証はありません。また、借入れ又は投資法人債による資金調達に際しては、資金調達の準備を開始した後、それらの実行日までの間に金利が著しく変更される等のおそれがあり、そのような場合、投資主に損害を与える可能性があります。
また、借入れによる資金調達を予定どおり行った後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資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）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生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、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

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。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部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、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存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、本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。しかし、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や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、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ほか、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とされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する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。本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

一般に、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11月７日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けています。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人のスポンサーであるヒューリックが過去に示した業績ないし運用実績や、本投資法人が取得する予定の資産の過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら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

一般に、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、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。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、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。

（ウ）ヒューリックグループへの依存に関するリスク

ヒューリックは、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の100%株主であるだけではなく、本投資法人に対して自ら又はヒューリックグループ企業を通じてスポンサーサポートを提供する会社です。また、ヒューリックは、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元です。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、ヒューリックを中心とするヒューリックグループと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等の人材面でヒューリックグループへの依存度が高くなっています。

したがって、本投資法人が、ヒューリックグループから本書提出日現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、ヒューリックグループの業績が悪化した場合や、ヒューリックグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合、ヒューリックグループの経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

ヒューリックは、スポンサーサポート契約に基づき、自ら又はヒューリックグループ企業のいずれかが適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、ヒューリックは、自ら若しくはヒューリックグループ企業が出資し、又は、スポンサー若しくはヒューリックグループ企業の意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託しているアセットマネジメント会社が管理する特別目的会社が保有し若しくは今後開発し保有することになる適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも第三者に対して情報提供するのと同時に提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、契約締結日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合又は契約内容が変更された場合、スポンサーから従来どおりのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、ヒューリックグループを含む利害関係者との間で事業及び取引機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）インサイダー取引規制に関するリスク

2014年４月１日を施行期日として、金融商品取引法上、上場投資法人等に係るインサイダー取引規制が導入されています。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記金融商品取引法改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入前より、社内規程において、その役職員が本投資法人の投資口の取引等を行うことを制限しており、さらに、上記の金融商品取引法改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制を踏まえ、本資産運用会社の役職員が職務上知り得た上場会社等に係る重要事実の公表前における、他人に利益を得させ、又は当該他人の損失の発生を回避させる目的での上場会社等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨の禁止を内部規則に追加する等、内部規程の整備と強化を行っています。

しかしながら、こうした法規制や内部態勢の整備と強化にもかかわらず、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内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

我が国におけるオフィスビルの賃貸借契約では、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、テナントによる一定期間前の通知により期日前解約を認める旨を定めている場合が多いです。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、直ち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。

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が滞る可能性があるほか、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、賃料収入のうち一つ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（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）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、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ほか、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て賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

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

本投資法人は、本募集後保有資産に関し、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸することがあり、その場合に既存テナントが退去したときは、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、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。

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の収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等の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. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針」記載の投資方針に基づき、東京都及び東京都近郊の主要都市を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため東京都及び東京都近郊の主要都市における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

（イ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、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。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵

等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法があるとは必ずしもいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第２項、第77条の２第２項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

（ウ）PM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、PM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PM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PM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PM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PM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、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が任命されるまではPM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、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動

産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題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、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵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（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「（イ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPML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、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、全ての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、2013年７月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払がほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。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、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が発生した場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本募集後保有資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、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り損害が生じ

た場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、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。

（ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、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や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たり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで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。

（ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。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ほか、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、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（コ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。

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、本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、分割後の本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）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に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不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（サ）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。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、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の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、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。

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、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

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。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。

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。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（シ）借地権等に関するリスク

a. 借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、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、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、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、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

b. 借家物件等に関するリスク

本投資法人は、建物（区分所有権等を含みます。）について建物の所有者（共有者等を含みます。）（以下本文節において「建物賃貸人等」といいます。）から賃借権その他の使用権の設定を受け、当該建物につき、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物の持分等と一体的に又は単独でテナントへ転貸することがあります。

この場合、テナントから収受する賃料の額が、本投資法人から建物賃貸人等へ支払う賃料相当額を下回る場合には、かかる差額相当分につき、本投資法人に損失が生じ、これらの結果、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

また、建物賃貸人等から賃借権その他の使用権の設定を受けるにあたり、敷金及び保証金等を差し入れる場合があります。建物賃貸人等の資力の悪化や倒産等により、建物賃貸人等に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

加えて、民法上、本投資法人が建物賃貸人等との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に伴い損害賠償請求等がなされる可能性がないとはいえません。

c. 共同賃貸に関するリスク

本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する建物の持分等と一体的に他の共有者等と共同でテナントへ賃貸することがあります。この場合、前記「(コ)共有物件に関するリスク」に記載のとおり、共有物に係る敷金返還債務が共有者間の不可分債権とされることがあります。そのため、共同賃貸人の資力の悪化や倒産等により、共同賃貸人に差し入れられた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない場合には、本投資法人は、本投資法人の持分に対応する部分を超えてテナントに対してかかる返還を行うことを余儀なくされる可能性があり、その際、返還に応じた敷金等相当額を資力の悪化した共同賃貸人から回収できるとの保証はありません。

（ス）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（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前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の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合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。

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。
また、本投資法人が取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。
なお、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、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。
さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等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、当該不動産等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、当該不動産等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。

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、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ため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります（民法第717条）。
本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われない又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク
本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（チ）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及ぼす可能性があります。

（ツ）次世代アセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）に対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

a. 有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルのオペレーターに関するリスク

本投資法人が投資する次世代アセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供します。そこで、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

他方で、次世代アセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）は原則としてテナントと長期の賃貸借契約を締結するため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広いこと、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく低下すること、あるいは代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなること等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本書提出日現在の有料老人ホームの介護事業者の財務基盤、実績、業容、社内態勢等に鑑み、当面、バックアップオペレーターを選任し、介護事業者の運営に係るバックアップをあらかじめ用意すべきとの必要性は低いものと考えています。しかしながら、オペレーターの業務運営に支障が生じた場合、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。

b. 物件の汎用性に関するリスク等

次世代アセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。したがって、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。したがって、次世代アセットの用途の変更には、多額の費用が掛かり、又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されることで購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、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。

なお、本書提出日現在、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルを次世代アセットと位置づけていますが、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込

まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

c. 有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク
有料老人ホームにおいては、介護事業者は入居者から一定の入居一時金を収受する場合があり、入居一時金は有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることになります。本投資法人は、有料老人ホームを保有し介護事業者に賃貸する形式で運用を行っているため、有料老人ホームの物件を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を承継することは想定されません。したがって、有料老人ホームは介護事業者により管理されることとなりますが、介護事業者の事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者が介護事業者に対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。

d. 有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク
有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホームの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. テナント（オペレーター）が行うホテル営業に関するリスク
本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインにおいて「ホテル」を次世代アセットの一つとして位置づけています。
ホテルからの賃料収入はテナント（オペレーター）が行うホテルの営業収益に依拠しており、不動産運用収入がホテル賃借人やホテル運営受託者のホテル運営（さらにホテル賃借人やホテル運営受託者によるホテル運営がホテル運営支援会社のノウハウ等）に依拠している場合があり、それらの運営能力如何による影響を受けることがあるほか、賃料の支払の安定性、特にホテルの収益等に応じた変動賃料を設定した賃貸借契約の場合にはその変動賃料部分については、運用資産からのホテル収益に大きく左右されます。
ホテル事業は、主として宿泊売上に依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。特に、ホテル収益に関しては過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。
また、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益落ち込みのリスクが比較的高いといえます。
海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。
ホテル業界は、国内外の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。
戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、公共交通事業者のストライキ等といったトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

f. ホテル施設及び設備等の維持に関するリスク
ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅ（Furniture, Fixture＆Equipment）と呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。
施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上又はホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、テナントが運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルのテナントがグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号、その後の改正を含みます。）等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。
なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、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、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買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。
上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。
また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ニ）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、災害等により、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、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。
　また、本投資法人は法令及び規約に従い、建物の増築、建替え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生じることがあります。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

　本投資法人は、その資産ポートフォリオの拡大（すなわち外部成長）とその収益の拡大ないし質の向上（すなわち内部成長）を目指して活動しており、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行っており、したがって、今後、本書に記載された資産以外の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ほか、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。その際、資産取得又は譲渡の決定は、本書提出日から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。
　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、その他、売主との間で締結した不動産又は信託受益権の売買契約において定められた一定の条件が成就しない等又はその他の理由により、取得を決定した資産を予定した期日に取得することができない場合があります。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ません。それらの結果、本投資法人は、取得を決定した資産につき、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。

（ネ）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、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

　本投資法人は、不動産等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運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

　現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用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、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

④　投資法人の運用資産：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ものですが、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。したがって、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、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、不動産の賃借権又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

本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こととしています。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. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるい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により、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることが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。したがって、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。したがって、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。したがって、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、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図

しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　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（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）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いません。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、したが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：原資産である不動産特有のリスク／（ニ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用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。

⑧　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関す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います。次の所有先要件において同じです。）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（一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、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、投資主への分配金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、投資主への分配金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、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第５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。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前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」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の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等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されています。

そして、本投資法人は、「内部者取引管理規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

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、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

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

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

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

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

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】

ヒューリックリート投資法人　本店
（東京都中央区八丁堀二丁目26番９号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（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（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（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、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、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ができません（投信法第79条第１項）。

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。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	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

本投資法人の投資主総会は、2017年５月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の５月１日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第９条第２項第一文）。また、本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年２月末日及び以後隔年毎の２月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第１項第一文）。

また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができるものとされています（規約第９条第２項第二文）。本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合のほか、投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とするものとされています（規約第15条第１項第二文）。

第２【その他】

該当事項はありません。