

【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6月8日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 杉田 俊夫

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 双日リートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 業務企画部長 石井 崇弘

【電話番号】 03-5501-0080

【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本リート投資法人

【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 7,930,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 865,000,000円
(注1)発行価額の総額は、2018年5月28日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。
(注2)売出価額の総額は、2018年5月28日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本リート投資法人

（英文ではNIPPON REIT Investment Corporationと表示します。）

（以下「本投資法人」といいます。）

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

(3)【発行数】

26,315口

（注1）上記発行数は、2018年6月8日（金）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数55,400口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）が行われます。

なお、本募集による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数26,315口及び海外募集口数29,085口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、本募集による新投資口発行の発行投資口総数55,400口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注2）国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から2,770口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、本募集と併せて「グローバル・オフアリング」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注3）グローバル・オフアリングのグローバル・コーディネーターはMorgan Stanley & Co. International plc（以下「グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

(4)【発行価額の総額】

7,930,000,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年5月28日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」において定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から2018年6月期に係る1口当たりの予想分配金（予想利益超過分配金を含みません。）8,387円を控除した金額に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件（以下「本件仮条件」といいます。）とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年6月20日（水）から2018年6月25日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて国内一般募集における発行価額（本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

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

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2018年6月21日（木）から2018年6月22日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年6月15日（金）から、最短で2018年6月20日（水）まで、最長では2018年6月25日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、2018年6月20日（水）から2018年6月25日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2018年6月20日（水）の場合、

「2018年6月21日（木）から2018年6月22日（金）まで」

発行価格等決定日が2018年6月21日（木）の場合、

「2018年6月22日（金）から2018年6月25日（月）まで」

発行価格等決定日が2018年6月22日（金）の場合、

「2018年6月25日（月）から2018年6月26日（火）まで」

発行価格等決定日が2018年6月25日（月）の場合、

「2018年6月26日（火）から2018年6月27日（水）まで」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

（11）【払込期日】

2018年7月2日（月）

（12）【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 東京営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いには行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年6月20日(水)から2018年6月25日(月)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合 計	-	26,315口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)として、国内一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社兼共同ブックランナーは、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(国内一般募集口数)は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金7,930,000,000円については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金8,765,000,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要 (1) 取得予定資産の一覧」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。なお、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限834,000,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の各手取金は、2018年5月28日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとし、

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

申込証拠金には、利息をつけません。

国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日である2018年7月3日(火)です。

国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

2,770口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から2,770口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>)(新聞等)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

(4)【売出価額の総額】

865,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2018年5月28日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2018年6月21日(木)から2018年6月22日(金)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2018年7月3日(火)

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【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

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

申込証拠金には、利息をつけません。

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Morgan Stanley & Co. International plcは主幹事引受会社として、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、本投資口の海外募集を総額買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は、以下のとおりです。

(1) 海外募集を行う特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

(2) 海外募集における発行数（海外募集口数）

29,085口

（注）本募集による新投資口発行の発行投資口総数は55,400口であり、国内一般募集口数26,315口及び海外募集口数29,085口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、本募集による新投資口発行の発行投資口総数55,400口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

(3) 海外募集における発行価格

未定

（注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が後記「(5) 海外募集における引受人の名称」に記載の引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

(4) 海外募集における発行価額の総額

8,765,000,000円

（注）海外募集における発行価額の総額は、2018年5月28日（月）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。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

(5) 海外募集における引受人の名称

Morgan Stanley & Co. International plc

(6) 海外募集をする地域

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）

(7) 海外募集における発行年月日（払込期日）

2018年7月2日（月）

(8) 安定操作に関する事項

海外募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

(9) その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から2,770口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,770口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2018年6月8日(金)開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に割当先とする本投資口2,770口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、2018年7月24日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2018年7月17日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)(注)、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。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による双日株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

- (注) シンジケートカバー取引期間は、
- 発行価格等決定日が2018年6月20日(水)の場合、
「2018年6月23日(土)から2018年7月17日(火)まで」
 - 発行価格等決定日が2018年6月21日(木)の場合、
「2018年6月26日(火)から2018年7月17日(火)まで」
 - 発行価格等決定日が2018年6月22日(金)の場合、
「2018年6月27日(水)から2018年7月17日(火)まで」
 - 発行価格等決定日が2018年6月25日(月)の場合、
「2018年6月28日(木)から2018年7月17日(火)まで」
- となります。

3 ロックアップについて

(1) 本募集に関連して、双日株式会社は、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 本募集に関連して、本投資法人は、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、国内一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(ただし、本募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第11期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日） 2018年3月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（1の有価証券報告書の訂正報告書）を2018年6月8日に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3月28日付の有価証券報告書(2018年6月8日付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、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

1 本投資法人の概要

(1) 本投資法人の概要及び企業理念

本投資法人は、国内大手総合商社である双日株式会社(以下「双日」といいます。)をメインスポンサーとし、世界有数の不動産総合サービスプロバイダーであるCushman & Wakefield Inc.グループの100%出資子会社であるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社(以下「クッシュマン」といいます。)、及び不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立時のスポンサーであるアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「アジリティー」といいます。)をサブスポンサーとして、2014年4月24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(銘柄コード:3296)しました(以下「IPO」といいます。)

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リート(総合型のポートフォリオを構築する投資法人)の特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行います。かかる企業理念のもと、本投資法人は、「IPO後の資産運用を通じて構築した投資規律^(注1)」を堅持し、運用理念に「真面目に、地道に、堅実に。」を掲げ、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象(オフィス^(注2)・住宅^(注3)・商業施設^(注4))」、特に需給バランスと分散に着眼した「都心中規模オフィス^(注5)」及び「都心住宅^(注6)」への重点投資を行うことにより、ポートフォリオの「磐石さ」を追究するとともに、築き上げたポートフォリオの強みを活かす三位一体マネジメント(本資産運用会社の投資運用部、資産管理部及びエンジニアリング・マネジメント^(注7)室(以下「EM室」といいます。))の3部門が協働して行うポートフォリオ・マネジメントをいいます。以下同じです。)による独自の視点^(注8)を以て「不動産の未来価値^(注9)」を実現していくことで、着実な投資主価値の向上を目指します。

(注1)「投資規律」とは、本投資法人が投資を行うに際し、特に重視する着眼点を意味しています。かかる投資規律の詳細については、後記「(2)本投資法人の投資方針 堅持する投資規律」をご参照ください。以下同じです。

(注2)「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注3)「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注4)「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産をいいます。以下同じです。

(注5)「都心中規模オフィス」とは、都心6区(後記「(2)本投資法人の投資方針 日本の社会に深く根付いた3つの投資対象」において定義します。)に所在する中規模オフィスをいいます。「中規模オフィス」とは、延床面積が7,000坪未満のオフィスをいいます。以下同じです。

(注6)「都心住宅」とは、東京23区に所在する住宅をいいます。以下同じです。

(注7)「エンジニアリング・マネジメント」(以下「EM」といいます。))とは、EM室において行う「ポートフォリオの資産価値の維持・向上」及び「マーケットにおける競争力の維持・向上」に向けた各種施策をいいます。なお、EMは、資産を適法かつ適切に、長期修繕計画に則って維持管理するための『計画的設備投資』に加え、ポートフォリオの収益力向上のための「物件収益力の向上施策」及び「コスト削減施策」、稼働率の維持向上とリーシング期間短縮に向けた「テナント満足度の向上施策」、並びに省エネルギー設備の導入や地域コミュニティへの貢献を狙った「環境配慮施策」の4つの施策から成る『戦略的バリューアップ投資』の2つの要素から構成されています。以下同じです。

(注8)「独自の視点」とは、本投資法人が投資するにあたり、本投資法人の独自性がある点として考えている、『築年数が一定程度経過した都心中規模オフィスへの重点投資による外部成長を図ることにより、築年数が一定程度経過しているがゆえに内包される内部成長ポテンシャルを本投資法人の特徴である「三位一体マネジメント」による各種施策によって具現化することでNOI(Net Operating Income)(後記「(2)本投資法人の投資方針 堅持する投資規律」において定義します。)向上による投資主価値の最大化を狙うこと』、及び『スポンサーからの物件供給を待ち受けるのではなく、不動産マーケットにおいて第三者からの物件取得を積極的に行うことによる「投資家目線での投資・運用」を基本的なポリシーとすること』を意味します。以下同じです。

(注9)「未来価値」とは、本資産運用会社が今後実現し得ると想定する成長余力を意味する本投資法人の考える投資不動産の価値を意味します。本投資法人は、かかる「未来価値」を、不動産の根源的価値(当該不動産が固有に有する「地形」、「道路付け」、「規模」、「駅からの距離」等の『当該不動産の立地に起因する価値』)を含む概念として考えています。以下同じです。

(2) 本投資法人の投資方針

本投資法人は、総合型リートの特性を活かして収益の成長性と安定性を重視し、以下の投資対象及び堅持する投資規律に着眼して、投資主価値の最大化に資する運用を目指しています。

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を投資対象不動産の用途とし、それぞれの用途ごとに投資対象地域の特徴を踏まえて下記の投資割合(取得(予定)価格ベース)を目標としたポートフォリオの構築を図ります。

(イ) 日本社会の「働く」に寄与する都心6区^(注1)中心の中規模オフィス
：オフィスの投資比率50%以上

(ロ) 日本社会の「住まう」場所となる三大都市圏^(注2)中心の住宅
：住宅の投資比率50%以下

(ハ) 日本社会の「消費する」に寄り添う都市型商業施設^(注3)又は生活必需型商業施設^(注4)
：商業施設の投資比率20%以下

堅持する投資規律

本投資法人は、投資主価値の最大化を図るべく、IPO後の資産運用を通じて構築した以下の投資規律に着眼した投資を継続しており、今後も当該投資規律を堅持した投資を目指します。

(イ) NO1利回り目線^(注5)

NO1利回り^(注5)目線：4.5%・償却後NO1利回り^(注5)目線：4.0%(ただし、対象となる資産(同時に取得する資産が複数ある場合は当該取得資産全体)につき、当該資産取得時において本資産運用会社が想定する平均NO1利回り並びに償却後NO1利回り)。

なお、対象となる資産の取得が取得後のポートフォリオに及ぼす意義や価値に鑑み投資主価値に資すると本資産運用会社が考える場合においては、上記の目線となる数値を下回る水準であっても、対象となる資産を取得する可能性があります。

(ロ) リスク耐性の強さ
物件分散及びテナント分散の追究

(ハ) 都心6区比率(取得(予定)価格^(注6)ベース)
オフィスの都心6区比率60%以上

(ニ) 成長ポテンシャル
取得後のNO1向上余力(賃料上昇のアップサイドポテンシャル及び建物のバリューアップポテンシャル)の有無

(ホ) 立地力^(注7)
対象物件の立地に起因する価値(エリアポテンシャルを含む)の分析・把握

(ヘ) 都心中規模オフィス
良好な需給バランスと低い賃料変動レンジ

< 本投資法人の投資対象と堅持する投資規律 >



(注1) 「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) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

(注3) 「都市型商業施設」とは、人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めると本投資法人が考える商業施設をいいます。以下同じです。

(注4) 「生活必需型商業施設」とは、主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待でき、地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めると本投資法人が考える商業施設をいいます。以下同じです。

(注5) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」とは、本投資法人が資産の取得に係る判断を行う際に、本投資法人所定の計算方法に従って当該資産のNOI又は償却後NOI（NOIから当該資産の取得価格及び仲介手数料等の取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した減価償却費を控除した数値）を当該資産の取得価格で除して得られる利回りの水準目標の下限値を記載しています。当該数値は、本投資法人が資産の取得に係る判断を行う際に参考とする指標を示すものに過ぎず、当該資産の取得後に得られる収益や利回りを示すものではありません。また、後記「(5) インベストメント・ハイライト」に記載されている鑑定NOIに基づく平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りとは異なります。

「NOI利回り目標」及び「償却後NOI利回り目標」とは、本投資法人の資産取得時における判断の指標とされている数値の内容を説明するものであり、本投資法人又は本投資口を保有する投資主が得られる利益の額又は投資利回りその他のリターンを保証又は約束するものではありません。

(注6) 「取得（予定）価格」は、各取得済資産に関しては各資産の取得価格を、各取得予定資産に関しては本件売買契約書（後記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要」において定義します。）に記載された各取得予定資産の売買代金額を、それぞれ記載しています。なお、取得（予定）価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、単位未滿を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注7) 「立地力」とは、本投資法人が不動産投資をする際に着目する要素である「不動産の根源的価値」の一部を構成する投資対象不動産が内包する、当該不動産が固有に有する「地形」、「道路付け」、「規模」、「駅からの距離」等の『当該不動産の立地に起因する価値』の大きさをいいます。以下同じです。

(3) 本投資法人の特長

本投資法人は、前記投資方針のもと、需給バランスと分散（物件分散及びテナント分散による強いリスク耐性）に着眼して、磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの「未来価値」を、かかるポートフォリオの強みを活かす運用体制により、「独自の視点」と「堅実な姿勢」で実現し、ポートフォリオの価値と競争力を、中長期的な目線で維持・向上させ、投資主価値の最大化に繋げていくことを特長としています。

需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

本投資法人は、IPO後、都心中規模オフィスを中心とした投資対象資産の需給バランスに着眼した積極的な投資を継続しており、取得予定資産取得後のポートフォリオは、オフィス63物件（77.9%）、住宅21物件（18.0%）、商業施設3物件（4.1%）（いずれも取得（予定）価格ベース）と計87物件となる予定です。本投資法人の取得予定資産取得後のオフィスのポートフォリオの83.0%（取得（予定）価格ベース）が立地する東京23区の中規模オフィス市場は、その新築物件の供給が大規模オフィスに比べて相対的に限定的であると、本投資法人は考えています。一方で、東京23区においては従業員29人以下の事務所が91.5%と豊富な需要があると、本投資法人は考えています（詳細は、後記「(5) インベストメント・ハイライト 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究」をご参照ください。）。加えて、大規模オフィスでは代替できない中規模オフィスならではの賃料水準や豊富な賃貸面積のバリエーション等の特徴や、本投資法人保有の都心中規模オフィスの立地条件の優位性により、本投資法人が保有する都心中規模オフィスは今後も変わらぬ強い需要が見込まれると、本投資法人は考えています。また、一般的に、オフィスマーケットにおいて、中規模オフィスについては大規模オフィスに比べて相対的に賃料変動レンジが狭いと、本投資法人は考えています（詳細は、後記「(5) インベストメント・ハイライト 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究」をご参照ください。）。かかる需給バランスへの着眼に加え、特定の物件及びテナントへの集中リスクを低減すべく、上位5テナント比率（注1）と上位5物件の投資比率（注2）を低く維持することでリスク分散を図り、需給バランスと分散に着眼したポートフォリオを構築しています。（中規模オフィスの限定的な供給及び低い賃料変動レンジ並びに磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの詳細については、後記「(5) インベストメント・ハイライト 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究」をご参照ください。）



(注1) 「上位5テナント比率」とは、オフィス（付帯住宅を除きます。）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、2018年4月末日現在における各エンドテナントの賃貸面積の総賃貸面積における割合を記載しています。また、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。以下同じです。また、オフィス（付帯住宅を除きます。）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、2018年4月末日現在の賃貸面積及びエンドテナント数に基づいて算出しています。

(注2) 「上位5物件の投資比率」とは、対象となるポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額のうち、取得（予定）価格の高い順に5位までの取得（予定）価格の合計が総額に占める割合をいいます。

ポートフォリオの強みを活かす運用体制

本投資法人は、磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの強みを活かすため、物件の取得、運用、売却の各要所において三つの部門が協働するという独自の運用体制を構築しています。投資規律を堅持し、ポートフォリオの成長性と安定性を意識した物件の取得・売却を行う「投資運用部」、資産価値及び物件収益力の維持・向上を図る「資産管理部」、物件の取得・運用・売却の全てのフェーズで建築・設備面における高い専門性にに基づきサポートする「EM室」の三部門が協働することで、（ ）投資判断のトリプルチェック、（ ）効果的なEMの実施、及び（ ）中長期運用戦略の策定（ティアリング^{（注）}プロジェクト）を行い、「磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの強みを活かす」最適なポートフォリオ・マネジメントを行うことを目指します。



（注）「ティアリング」とは、中長期的な目線でポートフォリオ・マネジメントを行うために、年に1回の頻度で、全保有物件に対し、多角的な視点（物件特性、テナント分散状況、売買マーケットにおける流動性、エリア内競争力、収益性、稼働率変遷、賃料潜在力、ダウンタイム検証、エリア内需給環境、建物コンディション全般、競合物件とのスペック比較、主要設備更新状況及びCapex投資見通し等）でその運用状況全般の検証を行い、機動的な物件入替え戦略の策定も含めたポートフォリオの運用戦略を定性的かつ定量的に策定する行程をいいます。以下同じです。

(4) 本投資法人のアイデンティティ～NIPPON VISION～

本投資法人は、IPO後の資産運用を通じて構築した投資規律を堅持し、日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス、住宅及び商業施設）と向き合い、マーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を貫いてきました。運用理念に「真面目に、地道に、堅実に。」を掲げ、投資規律の本質は「あくなき磐石さの追究」であると認識し、投資の原点である「需給バランス」に着眼した底堅い運用を第一のポリシーとしています。ポートフォリオの「磐石さ」を追究するとともに、築き上げたポートフォリオをさらに育む運用体制が、本投資法人独自の「三位一体マネジメント」であると、本投資法人は考えています。IPOから約4年、その運用実績は、確かな成果として投資主価値の向上に繋がっているものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、かかる運用経験を踏まえ、その運用に携わる姿勢において「堅実な日本人気質」^(注)を目標として掲げることとし、今後とも、不動産の未来価値を見極め、「独自の視点」と「堅実な姿勢」でポートフォリオ価値の向上と、競争力の強化を図ることを目指します。

本投資法人が2018年6月に公表した、本投資法人のアイデンティティ「NIPPON VISION」は、堅実な日本人気質を大切にしながら、新しい未来を創造していく独自の視点、かかる想いを表現しています。

< そんな想いを込めた本投資法人のアイデンティティ >

NIPPON VISION

(注) 「堅実な日本人気質」とは、「日本人気質」という用語が有する語感に鑑みて、本投資法人が投資にあたって心がける理念である「真面目に、地道に、堅実に。」を端的に示すものとして本投資法人が定めた標語です。このように定めた背景は、この「日本人気質」という用語が有する語感が、「投資（物件取得、資産入替え）」、「期中運用」及び「IR活動」の全ての業務において一層努力し、エネルギーを使い、より木目細やかに、派手さを求めることなく、泥臭くても常に投資家に対して誠実であり続けることを最も大切にするという想いに合致したという点にあり、そうした行動様式を目指し続けることを当該標語に込めて表現しています。以下同じです。

(5) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集による資金調達により追加の物件取得を行うことで、収益の成長性及び安定性の向上を図り、更なる投資主価値の向上を目指します。本募集によって21物件、取得予定価格の合計402億円の取得予定資産を取得する予定であり、取得予定資産の平均NOI利回り^(注1)は4.6%、平均償却後NOI利回り^(注2)は4.0%となる見込みです。また、取得予定資産(オフィス)における都心6区比率は72.2%(取得予定価格ベース)となる見込みです。本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント(インベストメント・ハイライト)は、以下のとおりです。

(1) 投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、投資主価値向上に資する公募増資

本投資法人は、IPO後、投資規律を堅持しつつ「機動的かつタイムリーな投資」を実施する観点から、その戦略としてブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法によりパイプラインの積上げを行い、公募増資等を通じてそれらの物件取得を行ってきました。また、成長余力を意識しながら取得した物件の内部成長を着実に進めることで、外部成長及び内部成長を両輪とした好循環(以下「ポジティブスパイラル」といいます。)による投資主価値向上を実現してきたと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本募集により、取得予定資産取得後の資産規模を取得(予定)価格の合計で2,479億円に拡大する見込みですが、資産規模は不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されている主要なインデックスへの組入れや格付付与において重視される指標の一つと本投資法人は認識しており、今後もポジティブスパイラルの継続による投資主価値の向上に取り組むとともに、J-REIT(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不動産投資法人をいいます。以下同じです。)市場における「資産規模」、「投資口時価総額」及び「分配金利回り」等に関するポジショニング(J-REIT市場における対外的な評価をいいます。以下同じです。)の向上を目指します。

なお、本募集の効果について、以下を見込んでいます。

	2017年12月末日 (第11期末)現在	取得予定資産 取得後 ^(注4)
ポートフォリオ	物件数	66物件
	資産規模 (取得(予定)価格ベース)	2,077億円
	平均NOI利回り ^(注1) (平均償却後NOI利回り ^(注2))	4.9%(4.1%)
	物件分散 (上位5物件の投資比率(取得(予定)価格ベース))	26.7%
	オフィスの都心6区比率 (取得(予定)価格ベース)	70.6%
投資主価値	時価総額	1,267億円
	1口当たり分配金	9,211円
財務	LTV ^(注3)	46.1%
		更なる拡大を目指す
		更なる成長を目指す
		46.9%

() 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績

本投資法人は、IPOから2015年7月までの約1年3か月の期間で資産規模を約2.9倍に成長させ、以降もブリッジファンドの組成等を通じて外部成長機会に備えたパイプラインの積上げを継続する一方で、的確なタイミングでの資産の入替えを通じて、築年数の低下や都心6区比率の向上、含み損益の改善等、ポートフォリオ・クオリティの向上を実現しました。

また、2015年7月の本投資法人における第二回公募増資^(注5)以降、不動産投資マーケット環境の過熱を背景に、本投資法人の成長の軸足を内部成長にシフトして以来、2016年6月期(第8期)と比較して2017年12月期(第11期)までに年換算NOI^(注6)を約9.5%向上させた各種施策は、本投資法人独自の運用体制である「三位一体マネジメント」の成果であると、本投資法人は自負しています。

() 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

本投資法人は、投資の原点である「需給バランス」に着眼した投資規律を定め、リスク耐性(物件分散及びテナント分散)の強さを追究しつつ、ポートフォリオの構築を図っています。

日本の社会に深く根付き、底堅い需要が見込まれる「オフィス・住宅・商業施設」に投資対象を絞り、オフィスは需給バランスが逼迫する中規模オフィスに特化し、住宅は人口の流出入に着目し安定した需要が見込まれる三大都市圏の住宅を中心に、また商業施設はリテナントリスク^(注7)の低減化が可能な「都市型商業施設」又は「生活必需型商業施設」等を対象としています。

(注1) 「平均NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。後記「独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績」に記載されている実績値に基づくNOI利回りとは異なります。

平均NOI利回り = 各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計 ÷ 取得(予定)価格の合計

なお、「鑑定NOI」とは、取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。以下同じです。

(注2) 「平均償却後NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均償却後NOI利回り = (各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計 - 各項目に該当する資産に係る減価償却費の合計) ÷ 取得(予定)価格の合計

なお、取得済資産の「減価償却費」とは、本投資法人が定額法に基づいて試算した、2018年12月期(第13期)及び2019年6月期(第14期)の各資産に係る減価償却費の本書の日付現在における見込金額の合計をいいます。また、取得予定資産の「減価償却費」とは、本投資法人が、取得予定価格及び仲介手数料等の取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した、2018年12月期(第13期)及び2019年6月期(第14期)の各取得予定資産に係る減価償却費の本書の日付現在における見込金額の合計をいいます。当該「減価償却費」の額は本書の日付現在において試算した見込金額であり、実際の金額と異なる場合があります。このため、「平均償却後NOI利回り」は、実際の指標と一致しない場合があります。以下同じです。

(注3) 2017年12月末日(第11期末)現在の「LTV」及び取得予定資産取得後における「LTV」は、各時点の本投資法人の資産総額(*)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。取得予定資産取得後における「LTV」の数値は、本書の日付現在の見込額に基づき算出した数値であり、実際の本募集等(注8)における発行価額の総額に応じて変動します。このため、取得予定資産取得後における「LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

LTV(2017年12月末日現在) = { 2017年12月末日(第11期末)現在の(短期借入金 + 長期借入金) (以下「2017年12月末日(第11期末)現在の有利子負債」といいます。) } ÷ 2017年12月末日(第11期末)現在の資産総額

LTV(取得予定資産取得後) = 取得予定資産取得後の有利子負債(**) ÷ { 2017年12月末日(第11期末)現在の資産総額 + 取得予定資産取得後の有利子負債(**) - 2017年12月末日(第11期末)現在の有利子負債 + 本募集等における発行価額の総額(***)+ 取得予定資産に係る預り敷金及び保証金 }

(*) 「資産総額」とは、当該時点における本投資法人の保有する資産の総額をいいます。以下同じです。

(**) 「取得予定資産取得後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

取得予定資産取得後の有利子負債 = 2017年12月末日(第11期末)現在の有利子負債 + 2018年1月1日から本書の日付現在までに借り入れた借入金額及び同期間に発行した投資法人債の発行金額 + 本募集等と並行して実施予定の新規借入れ(以下「本借入れ」(****)といいます。)の金額 - 2018年1月1日から本書の日付現在までに返済した借入金額

- (***) 「本募集等における発行価額の総額」は、2018年5月28日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集等において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集等における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集等における発行価額の総額も減少することとなります。このため、LTV(取得予定資産取得後)も、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (****) 「本借入れ」の金額は、本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額に応じて変動します。このため、LTV(取得予定資産取得後)及び取得予定資産取得後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。
- (注4) 取得予定資産取得後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る2017年12月末日(第11期末)現在の指標と取得予定資産に係る指標から算出したものです。また、取得予定資産取得後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、2017年12月末日(第11期末)現在の指標とその後の追加借入れ及び本借入れに係る指標から算出したものです。したがって、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。
- (注5) 本投資法人は2015年2月にIPO後初となる公募増資(以下「第一回公募増資」といいます。)に伴い131物件を取得し(以下「第一回公募増資取得資産」といいます。)、2015年7月に二回目となる公募増資(以下「第二回公募増資」といいます。)に伴い11物件を取得(以下「第二回公募増資取得資産」といいます。)しています。
- (注6) 「年換算NOI」とは、各期におけるNOI実額を365日換算したNOIをいいます。以下同じです。
- (注7) 「リテナントリスク」とは、テナントが退去した際に代替テナントが入居しないリスクをいいます。
- (注8) 「本募集等」とは、2018年6月8日(金)開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行(海外募集を含みます。)及び同日開催の本投資法人の役員会決議により、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。

投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、投資主価値の向上に資する公募増資

本投資法人はIPO以降、2015年7月までの約1年3か月で資産規模を約2.9倍とする外部成長を実現し、2015年8月以降の直近2年10か月は内部成長を着実に推進することで、投資主価値の向上を実現してきたと、本投資法人は考えています。実践してきた外部成長サイクルと内部成長サイクルの両輪を駆使したポジティブスパイラルの拡大と加速により、新たなステージで更なる成長を図ります。

(イ) 「機動的かつタイムリーな投資」を体現したIPO後の資産規模の急速な拡大

本投資法人は、IPO後、投資規律を堅持しつつブリッジファンド等を活用した機動的かつタイムリーな投資(詳細は、後記「独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(イ)独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(外部成長)」をご参照ください。)により、中長期目標としていた資産規模2,000億円超を達成しました。2014年及び2015年当時のオフィス賃貸マーケット環境(東京都心における空室率改善基調及び賃料上昇局面、並びに三大都市圏主要都市における空室率の低下傾向)に加えて、相対的に賃料下落幅が狭いと本投資法人が考える7,000坪未満の中規模オフィスの特性を勘案し、本投資法人は中規模オフィスへ重点的に投資することが収益の成長性及び安定性の向上に寄与すると考え、需給バランスと分散に着眼した磐石さを追究して、第二回公募増資取得資産取得後で100%が中規模オフィス、かつ上位5テナント比率が7.9%(賃貸面積ベース、2017年12月末日時点)のポートフォリオを構築し、成長に向けた基盤を確立したものと、本投資法人は考えています。

(ロ) 第二回公募増資後のブリッジファンド等を活用した外部成長への仕掛け及び取得済資産の内部成長の実現

第二回公募増資後も、投資規律を堅持しつつ「機動的かつタイムリー」な投資を行う観点から、その戦略としてブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法により、物件取得の競争環境が増々激化する中においても適切な価格でのパイプラインの積上げを行ってきました。2017年9月には本投資法人の保有する資産とブリッジファンドが保有する資産の交換による入替え(詳細は、後記「独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(イ)独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(外部成長)」をご参照ください。)を実施し、平均築年数の低下やオフィスの都心6区比率の向上、また含み損益改善による1口当たりNAV^(注2)の向上等、ポートフォリオ・クオリティの向上も実現したと、本投資法人は考えています。

また、第二回公募増資後も本投資法人が想定したオフィス賃貸マーケット環境が継続したことに加え、本投資法人の独自の取組みである「三位一体マネジement」を通じた内部成長を着実に進めることで、外部成長サイクル及び内部成長サイクルの両輪を駆使したポジティブスパイラルによる投資主価値向上を実現してきたと、本投資法人は考えています。本資産運用会社は、2015年12月には中長期的視点に立った「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」とを合わせたEMを積極的に実施する目的からEM室を発足させ、内部成長の実現による投資主価値向上を目指す体制を強化しました。

(八) ポジティブスパイラルの継続による新たなステージへの進展

本投資法人は、投資規律を堅持しつつ機動的かつタイムリーな投資によって磐石さを追究してポートフォリオを築き上げ、ポートフォリオが有する内部成長ポテンシャルを着実に具現化することで更なる投資主価値向上を実現するポジティブスパイラルが、本投資法人の成長を牽引していると考えています。本投資法人は、投資主価値向上に資する公募増資が可能と判断し、ブリッジファンド等で取得した物件を含む21物件、取得予定価格の合計402億円の取得予定資産の取得を予定していますが、取得予定資産についても「三位一体マネジement」を通じたポートフォリオ・クオリティの維持・向上を図ることで、投資主価値の更なる向上を目指す方針です。

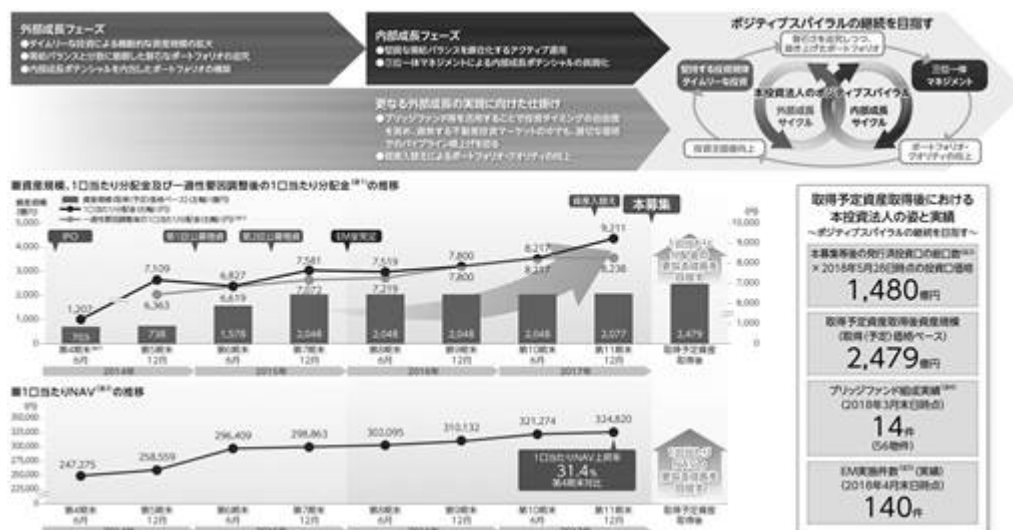
外部成長サイクルと内部成長サイクルの両輪を駆使したポジティブスパイラルにより、1口当たり分配金は2014年12月期(第5期)の7,109円から2017年12月期(第11期)は9,211円(2017年9月の資産入替えによる一過性要因調整後の1口当たり分配金^(注1)は8,238円)に上昇しています。また、1口当たりNAVは2014年6月期(第4期)の247,275円から2017年12月期(第11期)は324,820円に増加しています。

本投資法人は、今後もポジティブスパイラルの継続による投資主価値の向上に取り組むとともに、J-REIT市場における「資産規模」、「投資口時価総額」及び「分配金利回り」等の観点からのポジショニングの向上を目指します。

< ポジティブスパイラルの継続を目指す >



＜投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、
投資主価値の向上に資する公募増資＞



(注1) 「一過性要因調整後の1口当たり分配金」とは、1口当たり分配金の実額に対して新投資口発行に伴う費用、物件取得に際して取得原価に算入される租税公租、物件譲渡による譲渡益相当額、出資するブリッジファンドの第三者への物件売却に伴う売却益相当、消費税精算差額及び交換に伴う控除対象外消費税等の一過性要因に伴い発生する収益及び費用項目の調整により算出された1口当たり分配金の試算額をいい、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の1口当たり分配金の実績値とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。さらに、「一過性要因調整後の1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証又は約束するものではありません。また、第4期末の一過性要因調整後の1口当たり分配金については、上場日以降の運用日数が68日と短いこと及び上場時の特殊要因の影響で算出が困難なため、記載していません。

(注2) 各期末時点の1口当たりNAVは、以下の計算式により求められる、当該期の末日時点における取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額に基づく1口当たり純資産額を意味し、保有投資有価証券を含まず、また、取得予定資産については取得費用その他の費用を考慮していない等、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。以下同じです。

$$1口当たりNAV(各期末時点) = (NAV(各期末時点) (*) \div 発行済投資口の総口数(各期末時点))$$

(*) 「NAV(各期末時点)」は、以下の計算式により算出した数値をいいます。

$$NAV(各期末時点) = \text{当該期の貸借対照表上の純資産額} + \text{当該期の末日を価格時点とする鑑定評価額の合計} - \text{当該期の末日現在における帳簿価額の合計額} - \text{当該期の分配金総額}$$

また、「帳簿価額」は、各期末現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)です。

(注3) 「本募集等後の発行済投資口の総口数」とは、本書の日付現在の発行済投資口の総口数に本募集等により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より申込みがあり、発行が行われることを前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集等により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。

(注4) 「ブリッジファンドの組成実績」には、本投資法人が2015年6月30日並びに2017年10月31日に優先交渉権をそれぞれ放棄した「ソラプラザ」及び「SC堺筋本町ビル」の物件数を含んでいます。

(注5) 「EM実施件数」とは、本資産運用会社がEMとして管理するプロジェクトの件数をいいます。

独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績

本投資法人は、外部成長の観点から機動的かつタイムリーな資産規模拡大により、IPO以降約1年3か月で資産規模2,000億円超を達成しました。投資規律を堅持しつつ「機動的かつタイムリー」な投資を実行する観点から、その戦略としてブリッジファンドの組成による外部成長機会に備えたパイプラインの継続的な積上げを実施しています。さらに、タイムリーな資産の入替えを通じ、平均築年数の低下やオフィスの都心6区比率の向上、また含み損益改善による1口当たりNAVの向上等、ポートフォリオ・クオリティの向上も実現しています。

また、本投資法人は内部成長の観点から「三位一体マネジメント」による成長ポテンシャルに着眼したポートフォリオの構築を行っており、資産管理部とEM室の知見を融合した各種NOIの向上施策を通じて着実に資産価値を向上させています。また、契約更改時及びテナント入替え時における賃料増額においても着実に成長ポテンシャルの具現化を果たしています。

(イ)独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(外部成長)

本投資法人は、基本方針の一つとして掲げる「機動的かつタイムリーな投資」を実現すべく、ブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法によって、成長機会の最大化を図る方針です。具体的には、ブリッジファンドの匿名組合出資持分^(注1)や優先出資証券^(注2)の取得を通じ、同ファンドの運用物件の取得に関する優先交渉権を確保することで、成長機会の最大化を図ってきました。

本投資法人は、2014年4月24日に20物件703億円の資産規模でIPO後、物件取得の競争環境が激化する様相を見据え、ブリッジファンドへの優先交渉権の行使による資産の取得を通じて「機動的かつタイムリーな資産規模拡大」の実現を図りました。その結果、2015年2月の第一回公募増資に伴い合同会社ニコラスキャピタル2、合同会社ニコラスキャピタル1、合同会社ニコラスキャピタル4のブリッジファンドを通じて優先交渉権を取得した21物件を含む31物件768億円の資産を取得し、続く2015年7月の第二回公募増資に伴い、五反田大橋インベストメント特定目的会社、合同会社ニコラスキャピタル3、合同会社ニコラスキャピタル5、合同会社ニコラスキャピタル7のブリッジファンドを通じて優先交渉権を取得した8物件を含む11物件467億円の資産を取得し、資産規模2,000億円超を達成しました。

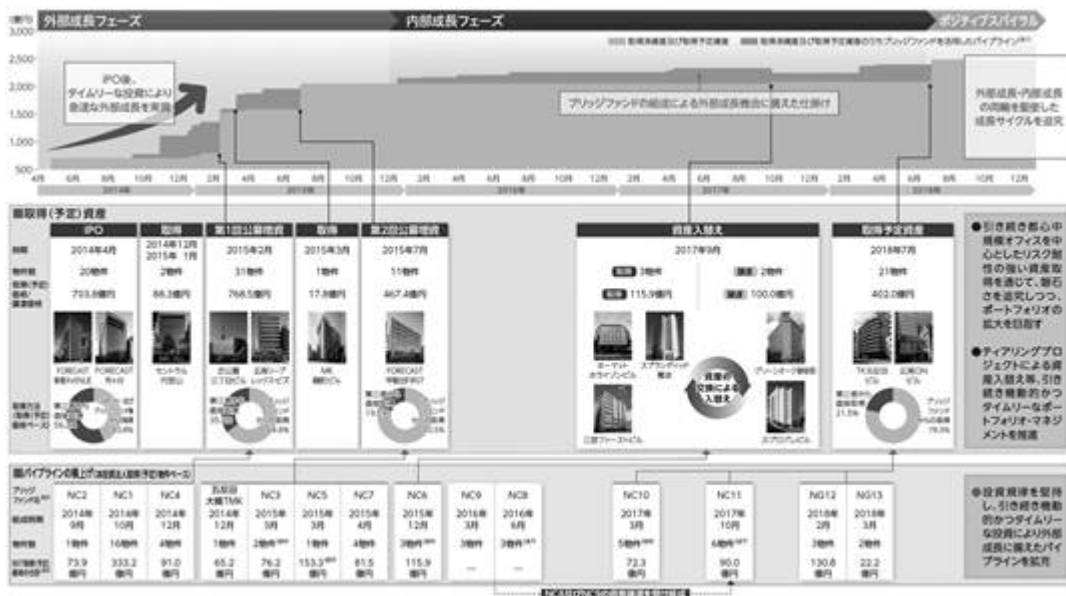
第二回公募増資後も合同会社ニコラスキャピタル6、合同会社ニコラスキャピタル9、合同会社ニコラスキャピタル8、合同会社ニコラスキャピタル10、合同会社ニコラスキャピタル11、合同会社NRTグロース12及び合同会社NRTグロース13の組成を通じて優先交渉権の取得を行い、物件取得の競争環境が増々激化する中においても投資規律に見合うパイプラインの積上げを行っています。

また2017年9月に合同会社ニコラスキャピタル6から優先交渉権を取得していたホームマットホライゾンビル、三宮ファーストビル及びスプランディッド難波の取得と本投資法人の取得済資産であったグリーンオーク御徒町及びJSプログレビルの譲渡を法人税法(昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。)第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換(以下「本交換」といいます。)により実施しました。本交換を通じて平均築年数の低下やオフィスの都心6区比率の向上、また含み損益改善による1口当たりNAVの向上等、ポートフォリオ・クオリティの向上を実現するとともに、グリーンオーク御徒町及びJSプログレビルの譲渡による7.9億円の譲渡益(固定資産圧縮額控除前)のうち4.1億円を取得資産の帳簿価格を圧縮記帳に供し、かつ圧縮記帳後の譲渡益3.7億円を2017年12月期(第11期)の配当原資とすることで、中長期的な投資主価値の向上、並びに既存投資主に対する2017年12月期(第11期)分配金増加の双方をバランスよく実現しています。

(注1)「匿名組合出資持分」とは、当事者の一方が相手方の行う不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。)を主たる対象とした運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として不動産等に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。

(注2)「優先出資証券」とは、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)第2条第9項に定めるものをいいます。

< 資産規模の推移と取得（予定）資産（注1） >



- (注1) 本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8への出資により優先交渉権を取得していましたが、優先交渉期間の満了を控え、優先交渉権の期間を延長すべく、合同会社ニコラスキャピタル11に資産を譲渡及び本投資法人の合同会社ニコラスキャピタル11への出資を通じて、実質的な優先交渉権の期間の延長を実現しています。「取得済資産及び取得予定資産のうちブリッジファンドを活用したパイプライン」には取得予定資産について合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8における優先交渉期間を含んで記載しています。
- (注2) 「NC」は、合同会社ニコラスキャピタル、「TMK」は、特定目的会社、「NG」は、合同会社NRTグロースの、それぞれ略称です。以下同じです。
- (注3) 「REIT取得（予定）価格の合計」は、本投資法人が、ブリッジファンドからその保有する物件を取得する際の取得（予定）価格の合計を記載しています。ただし、NC9及びNC8は、NC11に保有資産を譲渡したため、「-」と記載しています。
- (注4) 2015年3月に、本投資法人は「ソララプラザ」の優先交渉権を取得していましたが、2015年6月30日付で放棄しています。
- (注5) 2015年9月28日に、本投資法人がブリッジファンド以外の第三者から追加取得した大宮センタービル立体駐車場（取得価格255百万円）を除いた価格を記載しています。
- (注6) 2016年1月に、本投資法人は「三宮ファーストビル」の優先交渉権を追加取得しています。
- (注7) 2016年6月に、本投資法人は「SC堺筋本町ビル」の優先交渉権を取得していましたが、2017年10月31日付で放棄しています。
- (注8) NC10は、2017年3月29日に2物件、2017年4月10日に3物件の優先交渉権を取得しています。

(ロ) 独自の運用体制（三位一体マネジメント）による運用力と実績（内部成長）

a. 成長ポテンシャルに着眼したポートフォリオの構築

・ 賃料上昇のアップサイドポテンシャル

本投資法人は、投資規律の一つとして「成長ポテンシャル」を掲げています。「成長ポテンシャル」の主軸をなすものとして「賃料上昇のアップサイドポテンシャル」がありますが、そのポテンシャルを示す指標が、オフィスの契約賃料とマーケット賃料の差である「レントギャップ」(注)です。需給に着眼した都心中規模オフィスへの重点投資を行った結果、本投資法人のオフィス平均賃料(注1)のマーケット賃料(注2)との差はマイナス圏で推移し、2015年12月期（第7期）以降のマイナス幅の拡大傾向が顕著となっています。2017年12月末日（第11期末）時点のレントギャップは5.52%となっており、今後のテナント契約更改時における賃料増額ポテンシャルがあると、本投資法人は考えています。

(注) 「レントギャップ」とは、本投資法人が保有するオフィスの契約賃料とマーケット賃料の差として本資産運用会社が算出した数値をいいます。当該数値は、本資産運用会社がオフィス賃料増額ポテンシャルの有無を判断するための参考として算出した数値に過ぎず、当該数値に相応したオフィス賃料増額がなされることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

<レントギャップの推移（オフィス、基準階のみ）>



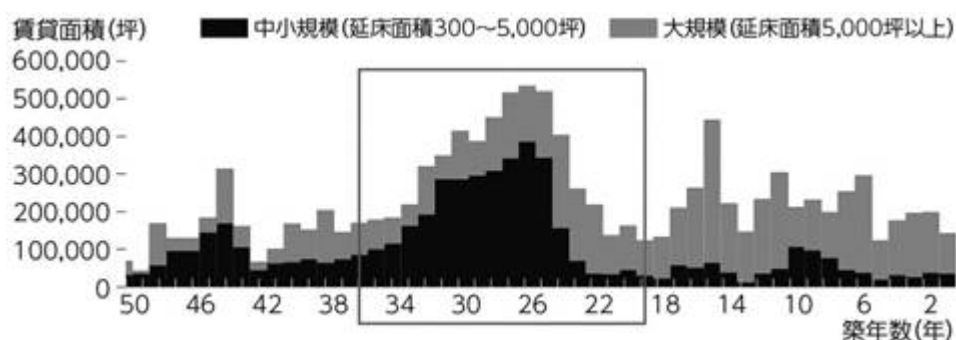
(注1) 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で本投資法人が保有するオフィスの基準階において締結されている賃貸借契約に定める賃料（共益費を含みます。）の額を、基準階稼働床面積を基準に加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から除外しています。

(注2) 「マーケット賃料」は、前記(注1)に記載の基準階を対象とした、本投資法人の依頼により作成された三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートに記載された各時点の新規募集時の想定賃料（共益費を含みます。）の額（一定の金額幅をもって記載されている場合にはその平均額）を基準階稼働床面積を基準に加重平均した値を記載しています。

建物のバリューアップポテンシャル

本投資法人のポートフォリオは、足許の供給が少なく底堅い需要が認められると本投資法人が考える中規模オフィスを中心に構成されています。東京23区における中規模オフィスのストックは、下記<東京23区規模別・築年数別オフィスストック>に記載のとおり、築年数20年超の領域にその大きなシェアが存在しますが、このような一定の築年数が経過した物件には、新築物件にない「戦略的バリューアップ投資による成長ポテンシャル」があると、本投資法人は考えています。今後も需給に着眼した成長ポテンシャルの認められるポートフォリオの構築を進めていく方針です。

<東京23区規模別・築年数別オフィスストック（2018年12月末日時点の見込値）（注）>

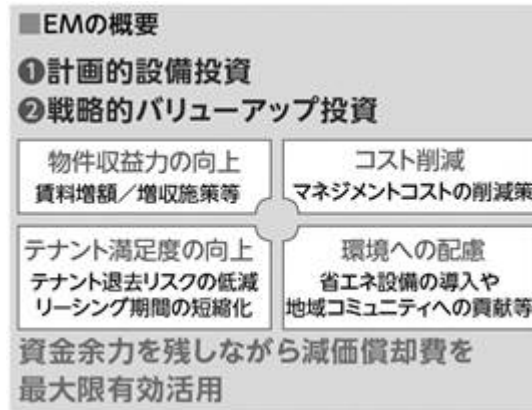


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「[東京23区]オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

(注) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所が2017年11月に東京23区の延床面積300坪以上、1946年以降に竣工した（予定を含みます。）主な用途が事務所のオフィスビル（原則自社ビルを除きます。）を対象に、新聞記事など一般に公開されている情報のほか、賃貸募集（過去を含みます。）された情報などを基に築年が判明している物件を対象として集計した数値です。建替えや滅失したケースは把握できたものを集計に反映しています。また、2018年の数値に関しては、2017年11月時点で竣工予定日が判明しているものを対象としています。本数値は2018年末日時点の見込値であり、実績値ではありません。また、「中小規模」（延床面積300～5,000坪）又は「大規模」（延床面積5,000坪以上）の区別は株式会社ザイマックス不動産総合研究所による区分であり、本投資法人が考える中規模オフィスの定義とは異なります。

b. EM等による資産価値の向上

本投資法人は、中長期的視点に立った「計画的設備投資」に加え、物件収益力の向上、コスト削減、テナント満足度の向上及び環境への配慮に資する「戦略的バリューアップ投資」をあわせた「EM」を積極的に行うことでポートフォリオ収益力・競争力の維持・向上を図っています。本投資法人は、緊急修繕等に十分な資金余力を残しながら減価償却費を最大限有効活用する投資を行っており、さらに補助金の有効活用による簿価の圧縮を通じたポートフォリオの価値の維持・向上を実現しています。



・ 戦略的バリューアップ投資の具体的事例

本投資法人は、戦略的バリューアップ投資として、ビジョンビル/FORECAST品川において余剰スペースの賃貸区画化のための工事を、三井ウッディビルにおいて共用部のリニューアルによるリーシング促進を企図した工事を、それぞれ実施しています。



セレクトオフィスプロジェクト

本投資法人は、2017年4月からセレクトオフィスプロジェクトと題したリーシング施策を実施しています。本投資法人が考えるセレクトオフィスの特徴及び効果は、以下のとおりです。

<特徴>

- ・ 「VR^(注)内覧」

VR内覧によって、テナントの思い描くオフィス(レイアウト・デザイン)を、より具体的にイメージすることが可能

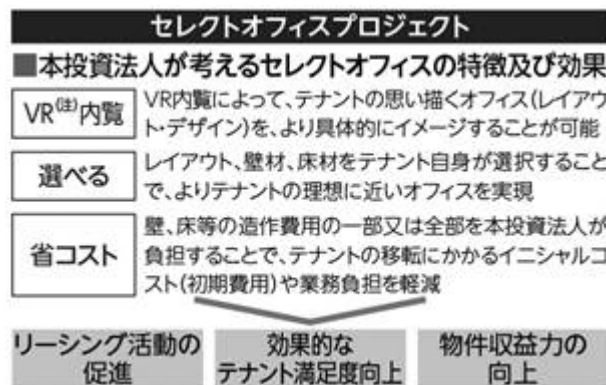
- ・ 「選べる」

レイアウト、壁材、床材をテナント自身が選択することで、よりテナントの理想に近いオフィスを実現

- ・ 「省コスト」

壁、床等の造作費用の一部又は全部を本投資法人が負担することで、テナントの移転にかかるイニシャルコスト(初期費用)や業務負担を軽減

本投資法人は、セレクトオフィスプロジェクトにより、リーシング活動の促進、効果的なテナント満足度向上及び物件収益力の向上といった効果が実現できるものと考えています。



(注)「VR」とは、Virtual Reality(仮想現実空間)をいいます。以下同じです。

・ 新規リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の導入

本投資法人は、2018年5月から本投資法人の保有物件において、新規リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の導入を開始しています。

リーシングパッケージ(移得-ittoku-)は、入居時の資金負担がハードルとなるベンチャー企業等の負担する敷金を、原則として賃料1か月分とし、また、日商保^(注)による保証契約を締結することにより、代表者等による連帯保証を不要とすることで入居を促進させるサービスです。本投資法人は、本リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の導入により、幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能となり、また日商保の既存顧客への直接アプローチによる、新たなリーシング網の開拓が可能になると考えています。

本投資法人は、新規リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の活用により、競合物件との差別化による賃料増額を目指します。

新規リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の導入

■ [移得-ittoku-]の概要及び本投資法人が考える特徴

- 入居時の資金負担がハードルとなるベンチャー企業等の負担する敷金を、原則として賃料1か月分とし、また、日商保^(注)による保証契約を締結することにより、代表者等による連帯保証を不要とすることで入居を促進させるサービス
- 幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能
- 日商保の既存顧客への直接アプローチによる、新たなリーシング網の開拓

競合物件との差別化による賃料増額を目指す

(注)「日商保」とは、株式会社日本商業不動産保証をいいます。以下同じです。

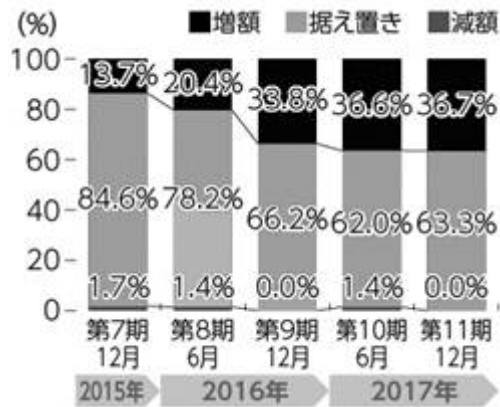
c. 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による内部成長実績

本投資法人は賃料のアップサイドポテンシャルに着眼したポートフォリオの構築により、着実な契約更新時における賃料増額改定、及びテナント入替え時における賃料増額での成約の実績を上げていきます(注)。

(注)なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。

< 本投資法人の賃料増額改定の実績 >

賃料増額改定の実績（賃貸面積ベース）（注）



(注) 各営業期間において、賃貸借契約所定の賃料改定時点又は賃貸借契約期間満了を迎えた賃貸借契約において、賃料の増額改定をした契約、賃料の減額改定をした契約及び賃料を変更せず据え置いた契約の各割合（賃貸面積ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

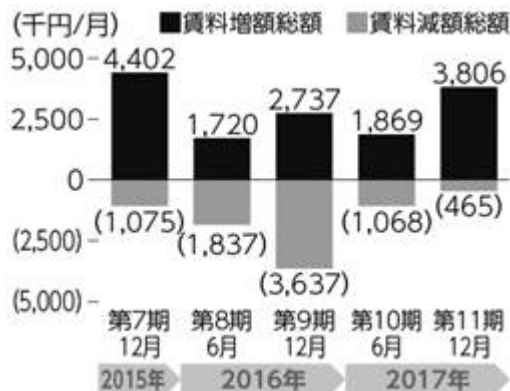
賃料改定による月額賃料増減額の状況（注）



(注) 本投資法人の保有資産における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

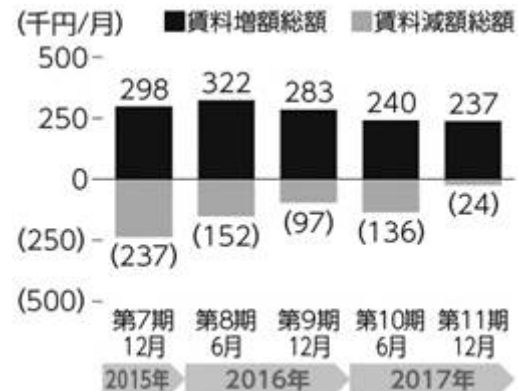
< 本投資法人のテナント入替え時の着実な賃料増額実績 >

オフィス（注）



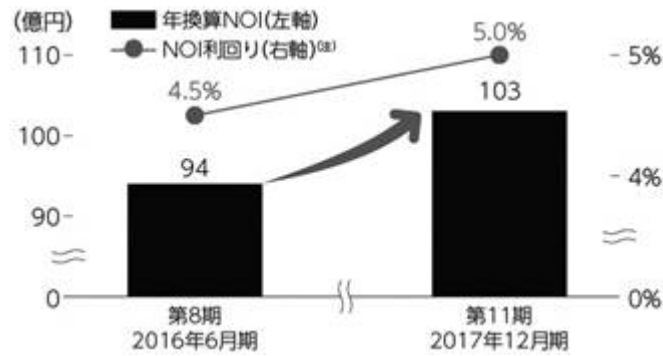
(注) オフィスにおける賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

住宅（注）



(注) 住宅における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

<本投資法人の各種施策(資産入替えによる物件取得を含む)を通じた年換算NOI向上実績
及びNOI利回り>



(注) 「NOI利回り」は、各期の年換算NOIを、各期末時点の帳簿価格で除して計算しています。

需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

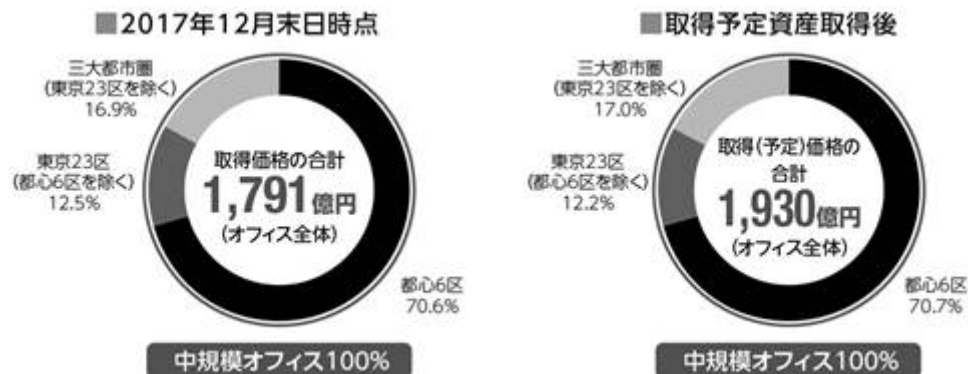
(イ) 本投資法人のオフィスポートフォリオ

a. ポートフォリオの都心中規模オフィス比率

本投資法人は、不動産市場を取り巻く動向を勘案し、投資の原点である「需給バランス」に着眼したタイムリーな投資によって成長性及び安定性を追究可能とするポートフォリオを構築しています。足許では、需給バランスが逼迫する「都心中規模オフィス」と、安定した需給バランスが見込め、かつ賃料の上昇傾向が認められる「都心住宅」への重点投資を図っています。

直近のオフィス賃貸マーケット環境に加えて、相対的に賃料変動幅が狭いと本投資法人が考える延床面積7,000坪未満の中規模オフィスの特性(本投資法人が、相対的にボラティリティが低いと考える賃料変動レンジ)(詳細は、後記「(ロ)中規模オフィスの市場環境」をご参照ください。)を勘案し、現時点におけるタイムリーな投資として、中規模オフィスへの重点的な投資が収益の成長性及び安定性の向上に寄与すると、本投資法人は考えています。なお、本募集前(2017年12月末日現在)のポートフォリオ及び取得予定資産取得後のポートフォリオに占めるオフィスの割合はそれぞれ86.2%及び77.9%となり、このうち中規模オフィスはいずれも100%を占める見込みです。

<都心中規模オフィスへの重点投資>

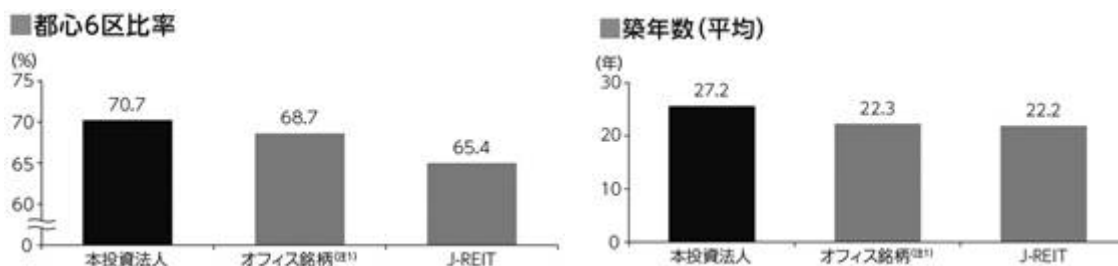


b. 本投資法人保有の中規模オフィス

本投資法人は、ポートフォリオ構築にあたり、オフィスに関しては企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込める都心6区への投資比率を60%以上とする方針を掲げており、取得予定資産取得後のオフィスの都心6区比率は70.7%となる見込みです。他のオフィス銘柄^(注1)の都心6区比率は68.7%、J-REITが保有する中規模オフィスの同比率は65.4%であり、他と比較しても高い水準にあります。

また、本投資法人の中長期目線でのポートフォリオ・マネジメントにおいて、本投資法人は築年数の一定以上経過した物件の売却を含む資産の入替えを通じて築年数の維持・改善にも取り組んでおり、取得予定資産取得後の平均築年数は27.2年となります。他のオフィス銘柄の22.3年、J-REIT平均の22.2年と比して概ね遜色のない水準を実現しています。上記のとおり、本投資法人が保有する中規模オフィスを中心としたポートフォリオは、マーケットにおいて競争力を有しており、安定性、成長性、磐石さを追究してポートフォリオを構築する上で寄与していると、本投資法人は考えています。

< 中規模オフィスの比較 (2018年4月末日時点) (注2) >



(注1) 「オフィス銘柄」とは、一般社団法人不動産証券化協会により、オフィス特化型銘柄として分類されている上場不動産投資法人8銘柄(日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、大和証券オフィス投資法人、ジャパンエクセレント投資法人及びインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人)をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人の「都心6区比率」及び「築年数」は、取得予定資産取得後のオフィスポートフォリオを対象としています。また、オフィス銘柄及びJ-REITの「都心6区比率」及び「築年数」は、各オフィス銘柄及び各J-REITの開示資料に基づき2018年4月末日現在で各オフィス銘柄及び各J-REITが保有する7,000坪以下の主たる用途が事務所の物件を対象としています。「築年数(平均)」とは、当該開示資料に記載された各物件が竣工した月の月初に竣工したと仮定し、2018年4月末日現在の各物件の築年数を当該開示資料に記載された取得価格で加重平均して算出しています。したがって、実際の築年数の平均値とは必ずしも一致しません。

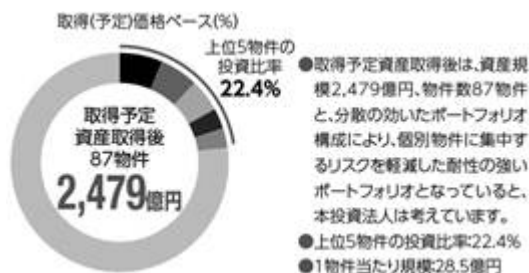
c. 分散の効いたポートフォリオの構築

本投資法人はIPO以降、資産規模の拡大や資産入替えを通じて、物件の分散及びテナントの分散を図ることで、ポートフォリオのリスク耐性の強化に努めてきました。

本募集に伴う取得予定資産取得後には、本投資法人における上位5物件の投資比率(取得(予定)価格ベース)は、2017年12月末日(第11期末)現在の26.7%から22.4%に低下する見込みです。また、取得予定資産取得後も、取得価格が最大の保有物件は「大宮センタービル」(取得価格15,585百万円)ですが、投資比率は2017年12月末日(第11期末)現在の7.5%から6.3%に低下する見込みです。このことから本投資法人は、分散の効いたポートフォリオ構成により、個別物件に集中するリスクを軽減した耐性の強いポートフォリオとなっており、収益力の安定化に寄与すると考えています。

また、オフィス・商業施設ポートフォリオのテナントの分散については、取得予定資産取得により、本投資法人のテナント数は616、上位5テナントが総賃貸面積に占める割合は7.0%と収益の安定性を実現しています。テナントの分散を実現することで、一テナントの全体に及ぼす影響を軽減した耐性の強いポートフォリオとなり、本投資法人の収益力の安定化に寄与すると考えています。本投資法人は今後も資産規模の拡大を通じて、IPO後から重視してきた「ポートフォリオにおける分散度」がさらに進展するよう努めます。

<物件分散（上位5物件の投資比率）>



<テナント分散（上位5テナント比率）>



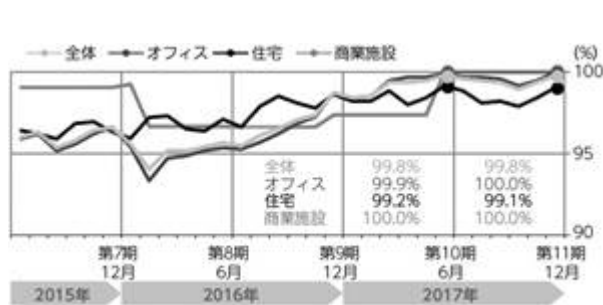
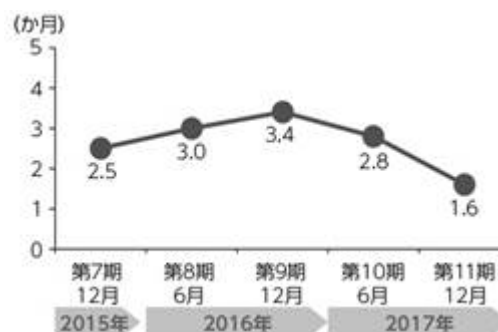
d. 高稼働率の維持とフリーレント期間の短縮

本投資法人のオフィスポートフォリオは、立地条件やオフィスビルの基本的性能のみならず、継続的なEMの各施策に加え、積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動により、高水準の稼働率実績を積み上げています。

本投資法人の取得済資産ポートフォリオの用途別稼働率は、2017年12月末日（第11期末）現在で、それぞれ、オフィス100%、住宅99.1%、商業施設100%であり、ポートフォリオ全体では99.8%です。また、2015年7月から2017年12月末日現在までの取得済資産の用途別の稼働率の推移は、以下の図のとおりであり、高い稼働率を維持しています。なお、取得予定資産取得後の稼働率^(注1)は、それぞれ、オフィス99.9%、住宅98.9%、商業施設98.4%となる見込みであり、ポートフォリオ全体では99.6%となる見込みです。

さらに、潜在的なテナントに対する積極的な交渉を推進することで、平均フリーレント期間^(注2)は2017年12月末日現在で1.6か月と短縮傾向にあります。本投資法人は、引き続き積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動を展開し、ポートフォリオ全体の高水準な稼働率の維持、及びフリーレント期間の短縮に努め、さらに安定的な収益基盤の構築を目指します。

<稼働率の推移>

<平均フリーレント期間^(注2)の推移>

(注1) 「取得予定資産取得後の稼働率」とは、以下の計算式により算出される数値であり、実際の稼働率と異なる場合があります。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{取得予定資産取得後の稼働率} = \frac{\text{2018年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産の賃貸面積の合計}}{\text{2018年4月末日現在における取得済資産及び取得予定資産の賃貸可能面積の合計}}$$

(注2) 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等がない場合の月額契約賃料総額で除して計算しています。なお、オフィス(付帯住宅を含みます。)及び商業施設を対象に算出しており、住宅は対象から除いています。

(ロ) 中規模オフィスの市場環境

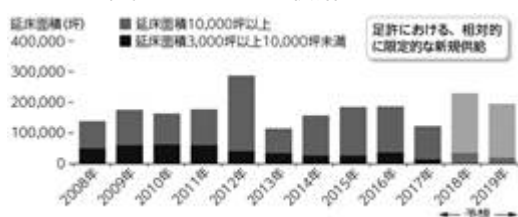
a. 需要と供給のバランス

東京23区におけるオフィスビル全体の供給量は過去と同水準にある一方で、本投資法人の投資対象であり、また本投資法人の中規模オフィスポートフォリオが高い競争力を有すると考えている中規模オフィス^(注1)の市場については、大規模オフィス^(注2)に比べ足許においては相対的に新規の供給量が限定的に推移すると、本投資法人は考えています。

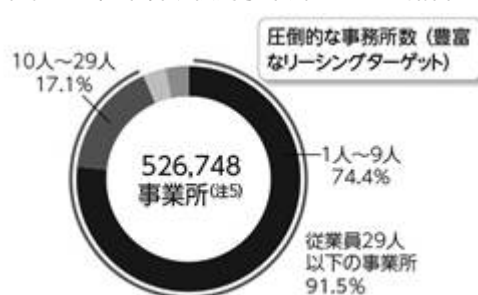
加えて、中規模オフィスのテナントターゲットの中心になると考えられる従業員が29名以下の事業所は、東京23区における事業所のうち91.5%と圧倒的な事業所数となっており、テナント候補の層は厚く、底堅い需要が見込まれると、本投資法人は考えています。

このように足許において相対的に新規供給が限定的であると想定され、圧倒的な事業所数による底堅い需要が見込まれると本投資法人が考える東京23区の中規模オフィスを、本投資法人の重点的な投資対象とすることで、成長性をさらに追究した磐石なポートフォリオの構築に努めます。

<東京23区オフィス供給量(注3)>



<東京23区従業員規模別事業所(注4)の割合>



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「[東京23区]オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

(出所) 総務省統計局「平成26年経済センサス-基礎調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社が作成

(注1) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「[東京23区]オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」において記載されている「中小規模ビル」の規模(延床面積300坪以上5,000坪未満)は、本投資法人の定義する「中規模オフィス」の規模(延床面積7,000坪未満)と一致するものではありません。以下同じです。

(注2) 「大規模オフィス」とは、株式会社ザイマックス不動産総合研究所「[東京23区]オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」において記載されている延床面積10,000坪以上のオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注3) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所が2017年11月に東京23区の延床面積3,000坪以上、主な用途が事務所であるオフィスビル(原則自社ビルを除きます。)を対象に、新聞記事など一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査及び事業者へのヒアリングを実施して集計した数値です。かかる調査は新たに供給される建物の面積を対象としており、また全数調査の結果ではありません。かかる数値は調査時点期間での推計値であり、実績値ではありません。

(注4) 「東京23区従業員規模別事業所」とは、総務省統計局が、2014年7月1日現在の日本標準産業分類に掲げる産業に属する事業所(次の から に掲げる事業所を除きます。)を対象に実施した「平成26年経済センサス-基礎調査 事業所に関する集計」における、東京都特別区部に所在し同産業分類A～Sに属する事業所をいいます。

大分類A - 農業・林業に属する個人経営の事業所

大分類B - 漁業に属する個人経営の事業所

大分類N - 生活関連サービス業、娯楽業のうち、小分類792 - 家事サービス業に属する事業所

大分類R - サービス業(他に分類されないもの)のうち、中分類96 - 外国公務に属する事業所

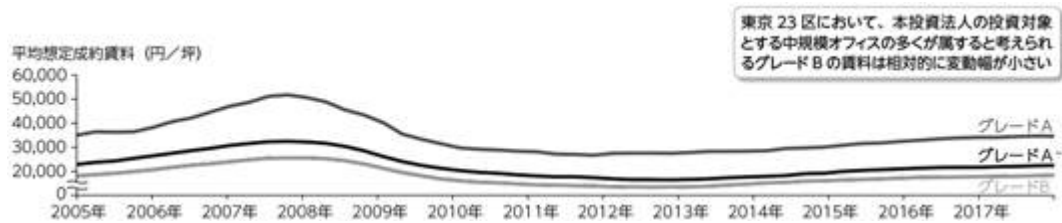
(注5) 出向・派遣従業者のみの事業所数2,740件(0.5%)を含みます。

b. 相対的にボラティリティの低い賃料変動レンジ

本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスの多くは、下記のグレードB^(注)に属していると本投資法人は考えており、グレードA^(注)に代表されるような比較的規模の大きいオフィスに比べ、賃料の変動レンジがより小さくなる傾向があると、本投資法人は考えています。シービーアールイー株式会社の調査によると、2005年以降2018年3月までの期間、東京23区において、グレードAに属するオフィスの平均想定成約賃料変動幅が上限52,350円、下限29,050円であるのに対し、グレードBに属するオフィスについては上限28,050円、下限16,800円となっていますが、かかるグレードBに属するオフィスが中規模オフィスに相当する規模のオフィスを多く含んでいると考えられることから、本投資法人は、中規模オフィスの賃料は相対的にボラティリティが低いと考えています。かかる中規模オフィスを投資対象とすることで、景気悪化時における賃料の下落リスクが相対的に低くなり、ポートフォリオの安定性が向上すると、本投資法人は考えています。

(注) 「グレードA」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積6,500坪以上、基準階面積500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満のビルをいいます。「グレードA-」とは、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積4,500坪以上、基準階面積250坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルをいいます。「グレードB」とは、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルをいいます。以下同じです。

<東京23区オフィス賃料のグレード別推移>



(出所) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成

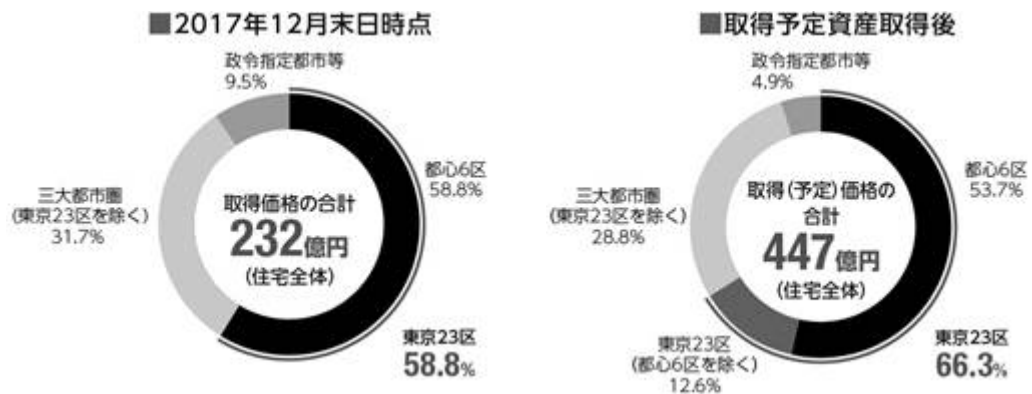
(八) 本投資法人の住宅ポートフォリオ

a. 都心住宅への重点投資による成長ポテンシャル

本投資法人は、住宅においても、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。

日本の社会に根付く「住まう」場所となるという理念のもと、人口の流入及び集積度を踏まえた分散投資を行い、成長性と安定性の双方を確保する観点から、都心部（東京23区）及び三大都市圏を中心とした、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいるエリアへの投資を行います。取得予定資産取得前後で、本投資法人保有の住宅ポートフォリオにおける都心部（東京23区）の割合はそれぞれ58.8%及び66.3%となり、7.4%の上昇を見込んでいます。足許において、本投資法人は、より成長ポテンシャルがあると考える都心住宅への重点投資を引き続き行っていきます。

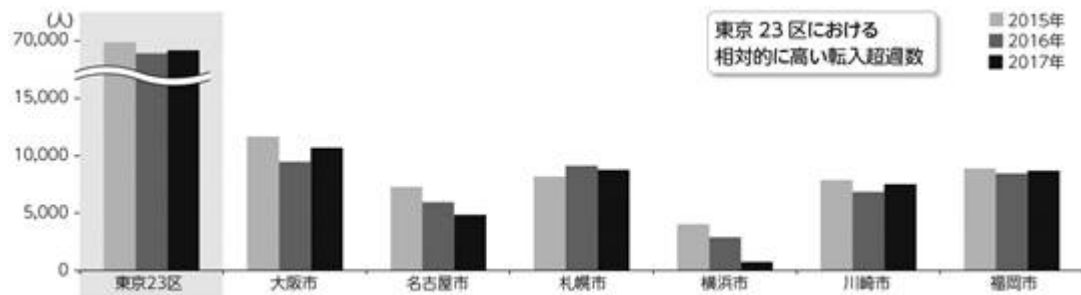
< 都心住宅への重点投資による成長ポテンシャル >



b. 需給バランスと分散に着眼したポートフォリオの追究を支える市場概況

下記のグラフは各都市の人口流入状況を示したものです。本投資法人が主な投資対象地域としている都心部においては、引き続き転入超過の状態にあります。

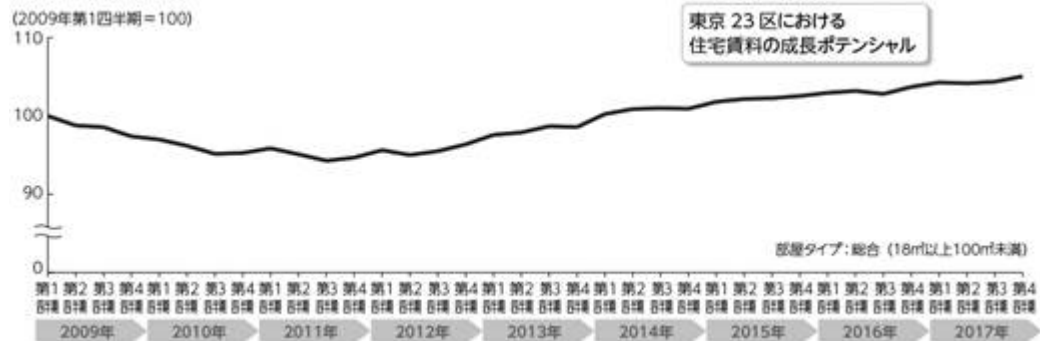
< 転入超過数 >



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」(日本人移動者)(2017、2016、2015年度版)

また、下記のグラフは、2009年以降の東京23区における住宅賃料の推移を示しています。賃貸住宅については、一般的に景気変動の影響を受けにくく安定性を有する点に加え、下記のグラフに見られるように、都心部(東京23区)においては、住宅賃料の上昇傾向が認められます。本投資法人は、IPO以降、収益の安定性という特性に着目して住宅への投資を行ってまいりましたが、昨今の都心部(東京23区)、特に都心6区の住宅における賃料の上昇傾向にも着目し、今後の成長が見込まれる投資対象として位置づけています。

< マンション賃料インデックス 東京23区の賃料指数 >



(出所) 株式会社三井住友トラスト基礎研究所及びアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」を基に本資産運用会社が作成

(注) 「マンション賃料インデックス」は、アットホーム株式会社と株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃料インデックスです。アットホーム株式会社が蓄積しているマンションの成約事例に基づいて作成しており、成約賃料をヘッドニックアプローチという統計的手法で品質調整し、四半期ごとの指数を算出したものです。

磐石さを追究した財務基盤の構築

(イ) 財務戦略の基本方針

本投資法人はブリッジファンドを活用することで、健全なLTV水準を維持しながら、取得候補物件の優先交渉権を確保するとともに、長期金利の低下局面を見極めて、借入れの長期固定化を推進し、安定的な財務基盤の構築を図っています。

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れを実施する予定であり、本借入れ後である、取得予定資産取得後の有利子負債総額は1,261億円、LTV水準は46.9%となる見込みです(注1)。また、取得予定資産取得後の平均残存期間(注2)は3.25年、長期比率(注2)は97.9%、固定比率(注2)は97.9%となる見込みです。かかるLTV水準は、本投資法人が掲げるLTVコントロールレンジ(注3)(45%~50%)の範囲内であり、財務基盤の安定性を維持する上で十分な水準であるといえます。

< 取得予定資産取得後における主要財務指標(注1) >

有利子負債総額	1,261億円	長期発行体格付 (本書の日付 現在)(注4)	信用格付業者: 株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付: A 格付の見通し: 安定的
LTV	46.9%		
平均残存期間	3.25年		
長期比率	97.9%		
固定比率	97.9%		

(注1) 取得予定資産取得後の数値は、一定の仮定の下で算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注2) 「平均残存期間」は、返済期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。「長期比率」は、有利子負債に占める長期借入れ(1年以内に返済期限が到来するものを含まず。)及び投資法人債(短期投資法人債を除きます。)の割合をいいます。「固定比率」は、有利子負債に占める固定金利の有利子負債(金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化されているもの及び固定化される予定のものを含まず。)の割合をいいます。いずれも、2018年7月3日時点の見込数値を算出して記載しています。以下同じです。

- (注3) 「LTVコントロールレンジ」とは、本投資法人の当面のLTV水準に関する方針(45%～55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持することを目標とするLTVの水準をいいます。ただし、当該水準は一定の期間を通じての目標値であり、資産の取得及び保有資産の評価額の変動等により、本投資法人のLTVの水準がLTVコントロールレンジの最高値を超え又は最低値を下回る可能性があります。以下同じです。
- (注4) 「長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所(JCR)により本投資法人に付された長期発行体格付を記載しています。かかる格付は、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。

(ロ) 本投資法人初となる投資法人債の起債

本投資法人は、資金調達手段の多様化を通じ、磐石さを追究した財務基盤の構築を目的に、2018年4月に本投資法人にとって初となる投資法人債20億円(年限7年10億円、年限10年10億円)を発行しています(以下「本起債」といいます。)。本起債を通じ、低金利での資金調達及び返済期限の分散を実現しました。

< 本起債の概要 >

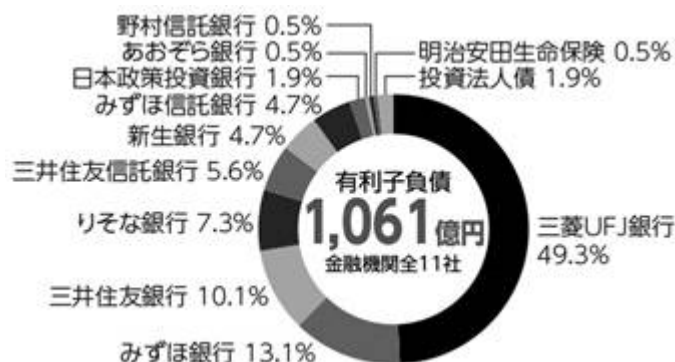
	第1回無担保 投資法人債	第2回無担保 投資法人債
発行日	2018年4月24日(火)	
発行額	10億円	10億円
年限	7年	10年
利率	0.540%	0.700%
債券格付(注)	A	

(注) 「債券格付」は、株式会社日本格付研究所(JCR)により上記各投資法人債に付された債券格付を記載しています。かかる格付は、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。

(ハ) バンクフォーメーション

本投資法人は、株式会社三菱UFJ銀行を中心とした国内有力金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。本書の日付現在において、合計11金融機関からの借入れを実行しています。本投資法人は今後もバンクフォーメーションの更なる強化を通じて、安定的な資金調達先の確保を目指す方針です。

< バンクフォーメーション(2018年4月末日現在) (注1)(注2) >



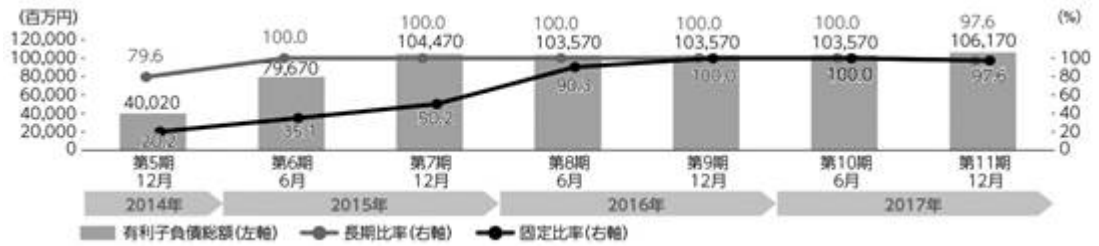
(注1) 比率は、2018年4月末日現在の有利子負債の金額に基づいて計算しています。いずれの比率も小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注2) 金融機関名は略称を記載しています。

(二) 有利子負債総額、長期比率及び固定比率

本投資法人は、将来の金利上昇に備え、積極的に借入金の年限長期化及び金利の固定化を進めることで、高水準の長期比率及び固定比率を維持しています。

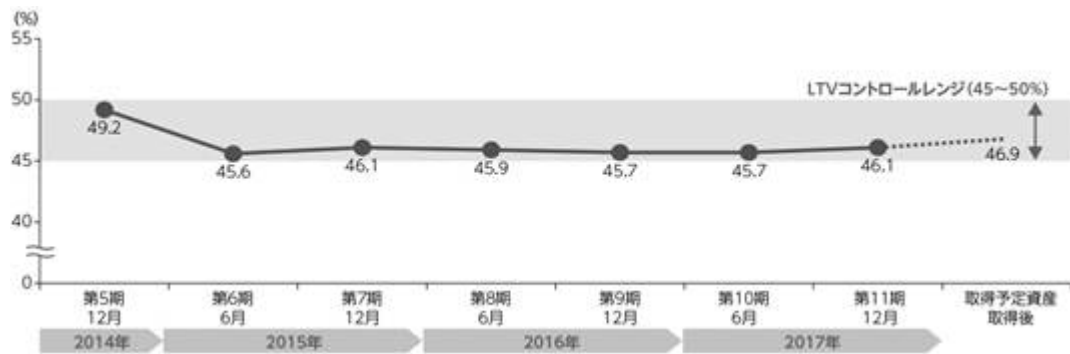
< 有利子負債総額、長期比率及び固定比率 >



(ホ) LTVの推移

本投資法人のLTVの推移は以下のとおりです。取得予定資産取得後のLTVは46.9%となる見込みであり、この水準は本投資法人が目標とするLTVコントロールレンジ(45%~50%)の範囲内となります。今後もこの範囲内でのLTVコントロールに努めます。

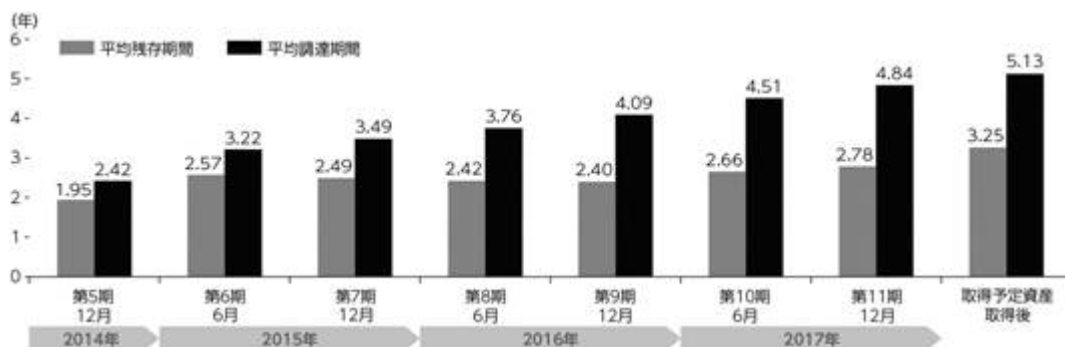
< LTVの推移 >



(ヘ) 平均残存期間及び平均調達期間(注1)

本投資法人は、良好な資金調達環境を背景に、調達コストの増加を抑えながら平均残存期間と平均調達期間の長期化を推進し、財務基盤の長期安定性の強化に努めています。取得予定資産取得後(注2)では、平均残存期間が3.25年、平均調達期間が5.13年となる見込みです。

< 平均残存期間及び平均調達期間(注1) >



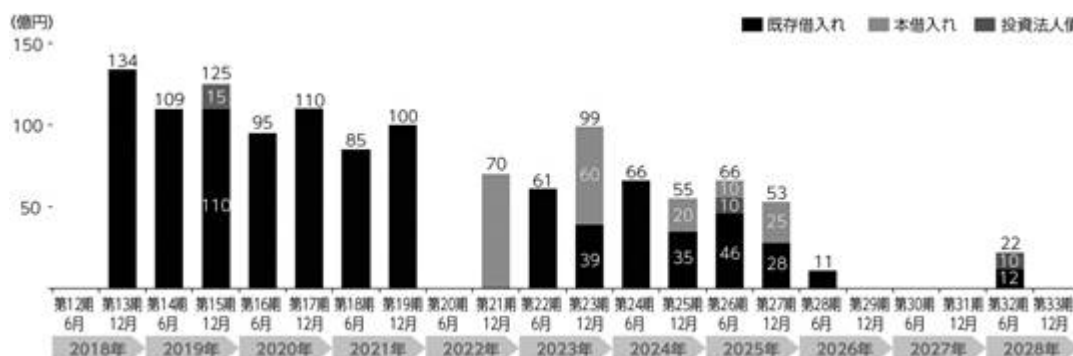
(注1) 「平均調達期間」は、各有利子負債の調達時点における返済期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産取得後の数値は、一定の仮定の下で算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

(ト) 取得予定資産取得後における有利子負債の返済期限分散状況(本借入れを含む)

本投資法人は、每期100億円程度の返済となるように有利子負債の返済期限の分散を図り、金融環境の急激な悪化に備えています。

< 有利子負債の返済期限分散状況(注)(取得予定資産取得後) >



(注) 上記は本書の日付現在の見込額であり、本募集等による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(チ)本借入れ予定一覧

本借入れ予定は、以下のとおりです。

期間 (注2) (注3)	借入先	借入予定金額 (百万円) (注4)	借入実行予定日 (注3)	返済予定期日 (注3)	利率	金利
長期	株式会社 三菱UFJ銀行をアレン ジャーとする 協調融資団	1,500	2018年7月3日	2019年8月20日	基準金利 (注5) +0.40%	変動
		7,000		2022年8月22日	基準金利 (注5)(注6) +0.29%	
		6,000		2023年8月21日	基準金利 (注5)(注6) +0.33%	
		2,000		2024年8月20日	基準金利 (注5)(注6) +0.36%	
		1,000		2025年1月20日	基準金利 (注5)(注6) +0.39%	
		2,500		2025年8月20日	基準金利 (注5)(注6) +0.42%	
合計		20,000				

(注1) 本借入れは、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、協調融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 「期間」の区分、「借入実行予定日」及び「返済予定期日」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

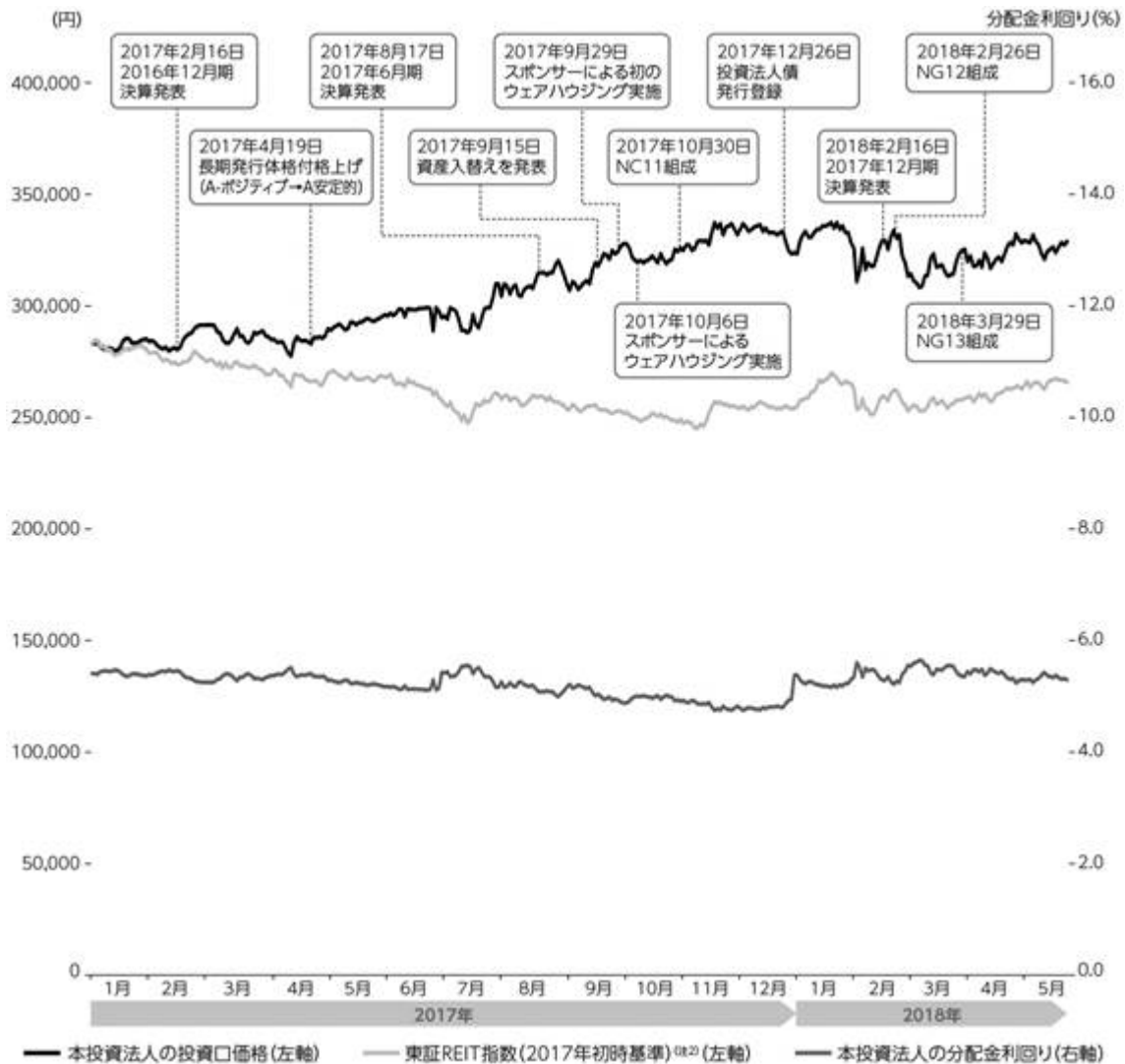
(注4) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注6) 金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化される予定です。

(6) 2017年初来の本投資法人の投資口価格の推移と分配金利回り^(注1)の推移

2017年1月4日から2018年5月28日までの本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数^(注2)について、2017年1月4日の本投資法人の投資口価格の終値283,100円を基準とした相対的な価格・指数の推移は、以下のとおりです。本投資法人の2017年初来のパフォーマンスは東証REIT指数のパフォーマンスを上回っています。また、2017年1月4日から2018年5月28日までの本投資法人の投資口の分配金利回りの推移は、以下のとおりです。



(注1) 「分配金利回り」は、各日の投資口価格の終値で、当該日における直前期及び直前々期の1口当たり支払分配金の合計額を除することにより算出しています。当該数値は、本投資法人の投資口に対する投資時に実際に得られる利回りを表示するものではありません。また、本投資法人の投資口に対する将来の投資利回りを保証又は約束するものでもありません。

(注2) 「東証REIT指数」は、2017年1月4日の東証REIT指数を本投資法人の投資口価格終値と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。

(7) 企業の社会的責任への取組み

サステナビリティ方針

本投資法人のスポンサーである双日では、事業競争力の向上を追究する企業の立場と地域経済の発展や環境配慮を期待する社会の立場を高い次元でバランスさせつつ、常に双方の共通価値の最大化を目指しています。

また、本資産運用会社は、積極的に環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)(ESG)の視点を取り込むことが本投資法人の基本方針である「収益の成長性と安定性を重視し、投資主価値を最大化すること」の実現に寄与するものと理解し、ESG取組の指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っていきます。

<サステナビリティ方針>

(イ) 省エネルギーと温室効果ガス排出削減の推進

気候変動の防止に貢献するべくエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図り、温室効果ガス排出の削減に注力します。

(ロ) 循環型社会の実現

節水を含む省資源及び廃棄物の削減やリサイクルを推進し、循環型社会の実現を目指します。

(ハ) 環境関連諸法規の遵守

環境関連諸法規及び自らが受け入れを決めたその他環境要求事項を遵守します。また、本投資法人は、法規制等の動向をモニタリングし、変更に対応していきます。

(ニ) 環境教育・啓発活動

本方針を全役員・従業員に周知するとともに、環境に配慮した行動を実践するため、教育・啓発活動を行います。

(ホ) ステークホルダーとの連携・協働

本方針の実践のため、全てのステークホルダー、とりわけテナント、プロパティ・マネジメント会社、サプライヤー及び地域・コミュニティ等と連携・協働することに努めます。

(ヘ) ESG情報の開示と環境認証の取得

投資家等を始めとする全てのステークホルダーに本方針を公開するとともに、ESGに関する情報の開示を行います。また、本投資法人は、環境認証・評価の継続的取得に努めます。

本投資法人の持続可能な成長を実現する取組みへの評価

(イ) 2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB^(注))」調査において、最高位の「Green Star」の評価を取得

本投資法人は、2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティに対する配慮の度合いを測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用されています。



(注) 「GRESB」とは、「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク」をいいます。以下同じです。

(口) DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証の取得

本投資法人は環境負荷をできるだけ低減した施設への投資とその運用に積極的に取り組んでいます。

本投資法人はタワーコート北品川について株式会社日本政策投資銀行(DBJ)より「DBJ Green Building認証」を取得し、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』をの評価を取得しています。

また、本投資法人はFORECAST市ヶ谷についてIBECが制定する「CASBEE」においてSランクの評価を取得しています。

本投資法人は今後も環境に配慮した物件への投資を通じて持続可能な成長を実現する取り組みを図る所存です。

<スポンサーからのサポート>

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%を本書の日付現在において保有する双日です。また、サブスポンサーとして、クッシュマン及びアジリティーが、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%を本書の日付現在において保有しています。

メインスポンサーである双日は、国内の大手総合商社として、国内外に約400社のグループ会社を擁し、多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外における多数の取引先とのネットワークを有しています。また、双日は、その前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社の時代より40年以上にわたる分譲マンションを中心とした不動産事業の実績を有しており、双日グループ全体で不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセット・マネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。

本投資法人のスポンサーからのサポート体制は、以下のとおりです。

《スポンサーサポート体制》

本投資法人は、総合商社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人です。



(8) ポートフォリオ分散状況

取得予定資産取得後のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

用途別

用途	物件数	取得(予定)価格 (億円)	投資比率(注) (%)
オフィス	63	1,930	77.9
住宅	21	447	18.0
商業施設	3	101	4.1
合計	87	2,479	100.0

(注) 「投資比率」は、取得(予定)価格を基準に算出しています。

地域別

(イ) オフィス

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	43	1,365	70.7
東京23区 (都心6区を除く)	10	236	12.2
三大都市圏 (東京23区を除く)	10	328	17.0
政令指定都市等	-	-	-
合計	63	1,930	100.0

(注) 取得予定資産取得後に本投資法人が保有するオフィスのうち、91.0%が東京経済圏に所在しています。

(ロ) 住宅

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	6	240	53.7
東京23区 (都心6区を除く)	4	56	12.6
三大都市圏 (東京23区を除く)	9	128	28.8
政令指定都市等	2	22	4.9
合計	21	447	100.0

(ハ) 商業施設

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	1	33	32.9
東京23区 (都心6区を除く)	-	-	-
三大都市圏 (東京23区を除く)	2	68	67.1
政令指定都市等	-	-	-
合計	3	101	100.0

(二) 全体

地域		物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
東京23区	都心6区	50	1,639	66.1
	東京23区 (都心6区を除く)	14	292	11.8
	小計	64	1,931	77.9
三大都市圏 (東京23区を除く)		21	526	21.2
政令指定都市等		2	22	0.9
合計		87	2,479	100.0

上位5テナント比率(オフィス・商業施設ポートフォリオ)

テナント区分	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	テナント比率 (%)
上位5テナント	5	16,126.68	7.0
その他のテナント	611	213,835.55	93.0
合計	616	229,962.23	100.0

(注) 「総賃貸面積」は、オフィス(付帯住宅を除きます。)及び商業施設のみを対象とし、2018年4月末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。

オフィスの規模別

規模	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
中規模オフィス	63	1,930	100.0
その他のオフィス	-	-	-
合計	63	1,930	100.0

上位5物件の投資比率(取得(予定)価格ベース)

区分	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
上位5物件	5	555	22.4
その他の物件	82	1,924	77.6
合計	87	2,479	100.0

2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする新投資口の発行を通じて調達した資金及び借入金により、後記「(1) 取得予定資産の一覧」に記載の21物件の不動産及び不動産信託受益権を取得することを予定しています。

取得予定資産の取得予定価格の合計は40,202百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。本投資法人は、各取得予定資産のうち、A-58から60、A-63からA-65、B-10、B-12から21及びC-3については、各売主との間で2018年6月8日付で信託受益権譲渡契約書を、A-62については、売主との間で2018年6月8日付で不動産売買契約書を、A-61については、国内の一般事業法人との間で2018年6月8日付で売主と当該法人の間で締結された信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継することを内容とした覚書を、それぞれ締結しています。また、B-11については2018年5月17日付で信託受益権の売買に関する購入意向表明書兼確認書^(注)（以下、かかる信託受益権譲渡契約書、不動産売買契約書、信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継することを内容とした覚書及び購入意向表明書兼確認書並びに当該購入意向表明書兼確認書に基づき締結される信託受益権譲渡契約を総称して「本件売買契約書」といいます。）を締結しています。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「(2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券の概要」以下をご参照ください。

(注) 当該購入意向表明書兼確認書においては、信託受益権譲渡契約の締結は、本資産運用会社における所定の手続を経て承認が得られること等一定の条件が前提条件とされています。また、本投資法人に優先交渉権が付与されることが定められており、本投資法人は、当該購入意向表明書兼確認書に基づき信託受益権譲渡契約を締結します。

(1) 取得予定資産の一覧

取得予定資産の概要

取得予定資産 / 取得予定価格合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り	取得予定資産（オフィス）における 都心中規模オフィス比率
21物件 / 402億円	4.6%	4.0%	72.2% (取得予定価格ベース)

取得予定資産の一覧

物件番号 (注1)	不動産又は信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定) (注2)	取得先	取得予定 年月日
A-58	藤和神田錦町ビル	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 NRTグロー ス13	2018年7月3日
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	みずほ信託銀行 株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
A-60	広尾ONビル	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
A-61	TK五反田ビル	株式会社 りそな銀行 (予定)	2028年7月31日	非開示 (注3)	2018年7月3日
A-62	五反田さくらビル	- (注4)	- (注4)	非開示 (注3)	2018年7月3日
A-63	エスプリ亀戸	みずほ信託銀行 株式会社	2028年7月31日	合同会社 NRTグロー ス13	2018年7月3日
A-64	アルテビル肥後橋	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
A-65	ダイヤビル名駅	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
B-10	レジデンス広尾	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 10	2018年7月3日
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎 (注5)	みずほ信託銀行 株式会社(予定)	2028年7月31日	非開示 (注3)	2018年7月3日
B-12	Primegate飯田橋(注6)	三井住友信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 NRTグロー ス12	2018年7月3日
B-13	レジデンス江戸川橋	三井住友信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
B-14	メルヴィ洗足	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 10	2018年7月3日
B-15	フィールドアベニュー(注7)	みずほ信託銀行 株式会社	2028年7月31日	合同会社 NRTグロー ス12	2018年7月3日
B-16	ドミール北赤羽	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	非開示 (注3)	2018年7月3日
B-17	ドミー北赤羽	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	非開示 (注3)	2018年7月3日
B-18	スプランディッド新大阪	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 10	2018年7月3日
B-19	ゼフェロス南堀江	みずほ信託銀行 株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 11	2018年7月3日
B-20	シャルマンフジ大阪城南	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 10	2018年7月3日

B-21	ピアチエーレ文の里	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2028年7月31日	合同会社 ニコラス キャピタル 10	2018年7月3日
C-3	BECOME SAKAE	みずほ信託銀行 株式会社	2028年7月31日	合同会社 NRTグロース 12	2018年7月3日
取得予定資産の合計(21物件)				-	-

- (注1)「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィス、Bは住宅、Cは商業施設をそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2)「信託期間満了日(予定)」は、本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- (注3)取得先から承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注4)本投資法人が取得する予定のA-62の資産の種類は不動産であり、該事項はありません。
- (注5)本投資法人は、B-11については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施する方針です。なお、B-11についての変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注6)本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。
- (注7)本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

取得予定資産及び資産入替えによる取得済資産(第11期取得)一覧

物件名	エリア	所在	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り
オフィス				
取得済 ホーマットホライゾンビル	都心6区	東京都千代田区	6,705	4.2%
藤和神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	960	5.0%
友泉東日本橋駅前ビル	都心6区	東京都中央区	1,152	4.9%
広尾 ON ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,392	4.6%
TK五反田ビル	都心6区	東京都品川区	4,130	4.4%
五反田さくらビル	都心6区	東京都品川区	1,460	4.7%
エスプリ亀戸	三大都市圏	東京都江東区	1,265	5.0%
アルテビル肥後橋	三大都市圏	大阪府大阪市	1,453	5.8%
ダイヤビル名駅	三大都市圏	愛知県名古屋	1,167	5.5%
取得済 三宮ファーストビル	三大都市圏	兵庫県神戸市	1,390	6.3%
オフィス(10物件)小計			22,074	4.7% ^(注)
住宅				
レジデンス広尾	都心6区	東京都港区	2,590	4.1%
(仮称)レジデンス日本橋箱崎	都心6区	東京都中央区	1,300	4.8%
Primegate 飯田橋	都心6区	東京都新宿区	5,200	4.1%
レジデンス江戸川橋	都心6区	東京都新宿区	1,230	4.4%
メルヴィ洗足	三大都市圏	東京都大田区	740	4.4%
フィールドアベニュー	三大都市圏	東京都大田区	3,110	4.2%
ドミール北赤羽	三大都市圏	東京都北区	785	4.5%
ドミー北赤羽	三大都市圏	東京都北区	986	4.6%
取得済 スプランディッド難波	三大都市圏	大阪府大阪市	3,502	5.1%
スプランディッド新大阪 III	三大都市圏	大阪府大阪市	2,428	4.9%
ゼフェロス南堀江	三大都市圏	大阪府大阪市	1,608	4.8%
シャルマンフジ大阪城南	三大都市圏	大阪府大阪市	905	4.7%
ピアチャーレ文の里	三大都市圏	大阪府大阪市	571	5.0%
住宅(13物件)小計			24,955	4.5% ^(注)
商業施設				
BECOME SAKAE	三大都市圏	愛知県名古屋	4,770	4.2%
合計(24物件)			51,800	4.6% ^(注)
取得済資産(第11期取得)の合計(3物件)			11,597	4.7% ^(注)
取得予定資産の合計(21物件)			40,202	4.6% ^(注)

(注) 対象となる取得(予定)資産の平均NOI利回りを記載しています。

資産入替えによる取得済資産の概要

物件番号 A-56	ホームATTホライゾンビル
所在地（住居表示）	東京都千代田区五番町6番地2
アクセス	JR 総武線、都営新宿線、東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約5分
延床面積	8,143.02㎡
周辺環境・本物件の特徴	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>本物件が所在する「番町」エリアは、「市ヶ谷」駅南側から麹町方面に広がるエリアであり、本物件は、JR総武線、都営新宿線、東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約5分の交通利便性の高い立地に所在します。中でもJR線から至近にあることから、当該エリア内における交通利便性は優位にあります。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>住宅及び学校が多い一方、高層オフィスの建設が制限されており、複数の大使館や高級住宅が集積することから、エリアイメージとしては格式の高い良質なイメージです。緑豊かな眺望・雰囲気や、比較的ゆとりある建物集積となる環境面等、高さ制限、オフィス集積が限定されていることがプラスに働き、就業環境を重視する企業に対しては訴求し易い立地条件といえます。</p>

物件番号 A-57	三宮ファーストビル
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
アクセス	JR神戸線・阪急神戸線「三ノ宮」駅から徒歩約8分、地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅から徒歩約6分、ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約3分
延床面積	5,019.79㎡
周辺環境・本物件の特徴	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>JR神戸線・阪急神戸線「三ノ宮」駅から南方徒歩約8分、地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅から徒歩約6分、ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約3分に所在する好立地の物件です。「三宮」エリアにおいてオフィスビルや家電量販店、高層マンションなど様々な用途の建物が混在するエリアに立地しています。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>本物件は、延床面積約1,770坪、基準階面積は143坪であり、「三宮」エリアの中では小～中規模クラスの位置のビルに属します。貸室形状は非整形ですが貸室内は無柱空間であり、20坪程度からの小分割に対応している点では評価が高いといえます。</p>

物件番号 B-9	スプラディッド難波
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
アクセス	Osaka Metro千日前線「桜川」駅から徒歩約4分
延床面積	8,031.78㎡
周辺環境・本物件の特徴	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋」エリアに近接し、最寄りの地下鉄千日前線「桜川」駅まで徒歩約4分、また、広域交通拠点であるJR線「難波」駅から徒歩圏内に位置するなど、高い交通利便性に恵まれた立地条件です。商業中心地へのアクセス性が高いことに加え、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが充実しており、日常生活の利便性も高いことから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できるエリアです。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>1K及び1LDKを中心とした貸室の間取りは標準的で使いやすく、建物のグレード感や意匠性、設備水準等についても競合不動産に較べて相対的に優位性があります。</p>

(2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
保有信託不動産						
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注3)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	1.2
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.0
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.1
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,056.56	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,804.09	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,385.47	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,614.35	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.0
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,659.67	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9

A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.7
A-44	MK麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,748.92	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.7
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,102.55	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,890.78	1,280	0.5
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,183.93	1,813	0.7
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.4
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	0.8
A-56	ホームマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,038.51	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,630.88	1,390	0.6
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
取得予定資産						
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,620.54	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,719.98	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル	オフィス	東京都品川区	1,500.36	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	2,010.81	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイヤビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,950.79	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋	住宅	東京都新宿区	6,055.81	5,200	2.1
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	841.26	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.3
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプランディッド新大阪	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0

B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,827.55	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			307,138.15	247,998	100.0

(注1)「総賃貸可能面積」は、各不動産等に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2)「投資比率」は、取得価格及び取得予定価格の合計に対する各物件の取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注3)本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

また、本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分	50	6.8
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	500	67.6
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース12 劣後匿名組合出資持分	50	6.8
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース13 匿名組合出資持分	140	18.9
合計		740	100.0

(注1)「取得価格」は、匿名組合出資持分の取得金額(出資金額)(取得経費等を含みません。)を記載しています。

(注2)「比率」は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) テナント等の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産に係る不動産及び信託不動産に関するテナント等の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
保有信託不動産						
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	158
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	389
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	274
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	112
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	18	1,061
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	384
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	7	180
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	176
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	147
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	217
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	4	162
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	413
A-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	22	244
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	106
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	175
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	155
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	145
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	107
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	100
A-27	FORECAST新常盤橋	1,804.09	1,804.09	100.0	11	100
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	129
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	71
A-30	FORECAST品川	2,385.47	2,385.47	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	135
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	131
A-33	FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0	7	306
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	195
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	69
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	163
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	7	91
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	2,659.67	100.0	8	113
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	167
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)

A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	22	128
A-44	MK麹町ビル	1,748.92	1,748.92	100.0	9	98
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	215
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,339.52	90.2	23	83
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,831.66	98.7	13	156
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	244
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	440
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	28	943
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,102.55	100.0	23	191
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	169
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	21	174
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,622.75	98.3	273	768
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,890.78	2,699.18	93.4	64	86
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	73
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	53
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.73	97.7	41	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,092.30	95.8	39	101
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,256.33	90.8	7	163
C-2	光明池アクト	6,173.41	6,111.83	99.0	24	184
A-56	ホームマットホライゾンビル	6,038.51	6,038.51	100.0	12	376
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	24	115
B-9	スブランディッド難波	6,212.36	6,029.64	97.1	244	222
取得予定資産						
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	5	62
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,620.54	1,620.54	100.0	8	69
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	3	125
A-61	TK五反田ビル	3,719.98	3,463.95	93.1	7	172
A-62	五反田さくらビル	1,500.36	1,500.36	100.0	10	89
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	2,010.81	100.0	10	77
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	106
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	11	75
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,914.83	96.6	52	117
B-11	(仮称)レジデンス 日本橋箱崎	1,950.79	1,950.79	100.0 (注7)	1	非開示(注6)
B-12	Primegate飯田橋	6,055.81	5,772.52	95.3	62	241
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,216.00	97.6	36	58
B-14	メルヴィ洗足	841.26	841.26	100.0	28	37
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	2,980.31	96.4	54	134
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スブランディッド新大阪	4,299.12	4,272.59	99.4	153	147
B-19	ゼフェロス南堀江	2,827.55	2,764.63	97.8	70	90

B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,464.00	96.8	61	47
B-21	ピアチェーレ文の里	1,374.08	1,319.60	96.0	42	33
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,384.24	95.0	10	217
	合計	307,138.15	304,788.06	99.2	1,872	14,934

- (注1) 「総賃貸面積」は、2018年4月末日現在における各不動産等に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2018年4月末日現在における各不動産等に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、2018年4月末日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「テナント総数」は、2018年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物ごとの賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。
- (注4) 「総賃料収入」は、2018年4月末日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)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)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注6) 賃借人又は転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注7) 2018年4月末日現在における稼働率は100.0%ですが、2018年5月1日付でサブリース会社との間の賃貸借契約が解除され退去したことに伴い、同日より稼働率が0.0%となっています。本投資法人は、当該物件を取得後、速やかにリーシングを行い、早期の稼働率向上を目指します。

(4) 鑑定評価書に係る概要

番号	不動産等の 名称	取得 (予定) 価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法			鑑定NO1 (百万円) (注4)	鑑定NO1 利回り (注5)
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
保有信託不動産											
A-1	FORECAST 西新宿	2,260	2,174	2,900	2,940	4.2%	2,860	3.8%	4.4%	124	5.5%
A-2	日本橋 プラヤビル	2,130	2,051	2,380	2,400	4.5%	2,350	4.3%	4.7%	109	5.1%
A-3	FORECAST 四谷	1,430	1,389	1,810	1,840	4.1%	1,780	3.9%	4.3%	76	5.4%
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	6,500	6,316	7,660	7,770	3.8%	7,550	3.6%	4.0%	298	4.6%
A-5	FORECAST 市ヶ谷	4,800	4,630	5,690	5,790	3.8%	5,580	3.6%	4.0%	222	4.6%
A-6	FORECAST 三田	1,800	1,758	2,190	2,220	4.0%	2,150	3.8%	4.2%	90	5.0%
A-7	FORECAST 新宿SOUTH	13,990	14,730	16,300	16,500	3.8%	16,100	3.5%	4.0%	645	4.6%
A-8	FORECAST 桜橋	5,760	6,056	6,250	6,330	4.3%	6,170	4.1%	4.5%	290	5.0%
A-9	グリーン オーク 茅場町	2,860	3,011	3,200	3,250	4.2%	3,150	4.0%	4.4%	143	5.0%
A-10	グリーン オーク九段	2,780	2,871	3,180	3,220	4.0%	3,130	3.8%	4.2%	134	4.8%
A-11	グリーン オーク 高輪台	2,260	2,234	2,510	2,530	4.3%	2,480	4.1%	4.5%	110	4.9%
A-13	東池袋 センタービル	2,520	2,703	2,860	2,870	4.8%	2,840	4.6%	5.0%	148	5.9%
A-14	セントラル 代官山	3,510	3,649	3,590	3,660	3.8%	3,520	3.6%	4.0%	141	4.0%
A-16	広尾リープ レックス・ ビズ	2,827	2,858	3,110	3,160	4.2%	3,060	4.0%	4.4%	134	4.8%
A-17	芝公園三丁目 ビル	7,396	7,436	9,640	10,000	3.7%	9,480	3.5%	3.9%	371	5.0%
A-18	FORECAST 飯田橋	5,230	5,409	5,490	5,530	4.0%	5,440	3.7%	4.1%	224	4.3%
A-19	九段北325 ビル	1,850	1,947	1,960	1,990	4.0%	1,920	3.8%	4.2%	82	4.4%
A-20	FORECAST 内神田	1,240	1,295	1,270	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%	58	4.7%
A-21	イトーピア 岩本町二丁目 ビル	2,810	2,841	3,000	3,040	4.3%	2,950	4.1%	4.5%	137	4.9%
A-22	イトーピア 岩本町一丁目 ビル	2,640	2,737	2,700	2,740	4.3%	2,660	4.1%	4.5%	123	4.7%
A-23	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	2,100	2,207	2,350	2,380	4.3%	2,320	4.1%	4.5%	107	5.1%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,914	2,920	2,960	4.3%	2,870	4.1%	4.5%	135	4.8%
A-25	FORECAST 人形町	2,070	2,149	2,070	2,110	4.4%	2,030	4.2%	4.6%	96	4.7%
A-26	FORECAST 人形町PLACE	1,650	1,658	1,760	1,790	4.4%	1,730	4.2%	4.6%	81	4.9%
A-27	FORECAST 新常盤橋	2,030	2,125	2,070	2,090	4.4%	2,050	4.1%	4.5%	93	4.6%
A-28	西新宿三晃 ビル	2,207	2,236	2,270	2,300	4.4%	2,230	4.2%	4.6%	107	4.9%
A-29	飯田橋リープ レックス・ ビズ	1,249	1,296	1,390	1,410	3.9%	1,360	3.7%	4.1%	57	4.6%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	2,310	2,340	4.3%	2,270	4.1%	4.5%	104	4.5%
A-31	西五反田 8丁目ビル	2,210	2,300	2,360	2,380	4.3%	2,330	4.1%	4.5%	106	4.8%

A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,058	2,140	2,170	4.3%	2,100	4.1%	4.5%	103	5.1%
A-33	FORECAST 高田馬場	5,550	5,803	5,580	5,660	4.6%	5,490	4.4%	4.8%	268	4.8%
A-34	目白NTビル	3,094	3,115	3,300	3,340	4.7%	3,260	4.5%	4.9%	165	5.3%
A-35	東信東池袋ビル	979	995	1,050	1,060	4.8%	1,040	4.6%	5.0%	55	5.6%
A-36	三井 ウッディビル	2,475	2,625	2,680	2,690	4.8%	2,660	4.5%	4.9%	140	5.7%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,140	3,320	3,350	4.9%	3,280	4.6%	5.1%	179	5.7%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,791	1,730	1,740	4.7%	1,710	4.4%	4.8%	86	5.1%
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	1,550	1,602	1,770	1,780	4.8%	1,750	4.5%	5.0%	90	5.8%
A-40	イースト サイドビル	1,372	1,382	1,470	1,490	4.8%	1,450	4.6%	5.0%	75	5.5%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	2,460	2,480	4.7%	2,440	4.5%	4.9%	123	5.5%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,302	1,230	1,240	5.0%	1,220	4.8%	5.2%	65	5.4%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,624	1,870	1,890	4.9%	1,850	4.7%	5.1%	99	6.1%
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,808	1,960	1,970	3.9%	1,940	3.6%	4.0%	79	4.4%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,301	4,280	4,310	3.7%	4,250	3.4%	3.8%	162	3.9%
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,159	2,130	2,160	3.9%	2,090	3.7%	4.1%	86	4.3%
A-47	神田 オーシャンビル	1,440	1,464	1,560	1,590	4.1%	1,530	3.9%	4.3%	68	4.7%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,362	1,400	1,410	4.1%	1,390	3.8%	4.2%	59	4.4%
A-49	FORECAST 茅場町	3,000	3,130	2,970	2,990	4.4%	2,950	4.1%	4.5%	136	4.5%
A-50	FORECAST 早稲田FIRST	4,775	4,810	4,900	4,990	4.2%	4,800	4.0%	4.4%	215	4.5%
A-51	FORECAST 五反田WEST	6,520	6,833	6,890	7,010	4.0%	6,760	3.8%	4.2%	296	4.5%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,579	17,700	18,000	4.5%	17,400	4.3%	4.7%	816	5.2%
A-53	三井住友銀行 高麗橋ビル	2,850	2,892	2,950	2,990	4.6%	2,900	4.4%	4.8%	144	5.1%
A-54	NORE伏見	2,840	2,786	3,090	3,130	4.6%	3,040	4.4%	4.8%	145	5.1%
A-55	NORE名駅	2,520	2,484	2,860	2,890	4.7%	2,830	4.5%	4.9%	137	5.5%
B-1	タワーコート 北品川	11,880	11,018	13,600	13,800	4.3%	13,400	4.1%	4.5%	607	5.1%
B-2	スカイヒルズ N11	1,570	1,550	1,730	1,740	5.5%	1,710	5.3%	5.7%	104	6.6%
B-3	マイアトリア 名駅	1,280	1,258	1,490	1,500	4.8%	1,470	4.6%	5.0%	72	5.7%
B-4	マイアトリア 栄	1,110	1,077	1,210	1,220	5.0%	1,190	4.8%	5.2%	63	5.7%
B-5	マックヴィ ラージュ平安	785	768	866	875	5.1%	856	4.9%	5.3%	46	6.0%
B-6	シーム・ ドエル筒井	695	701	769	777	5.0%	760	4.8%	5.2%	40	5.8%
B-7	シエル薬院	640	641	707	716	4.7%	698	4.5%	4.9%	35	5.5%
B-8	神田リープ レックス・ リズ	1,813	1,771	1,930	1,950	4.3%	1,910	4.0%	4.5%	85	4.7%
C-1	小滝橋 パシフィカ ビル	3,350	3,443	3,470	3,530	4.0%	3,400	3.8%	4.2%	141	4.2%
C-2	光明池アクト	2,063	2,102	2,190	2,210	5.3%	2,170	5.1%	5.5%	133	6.4%
A-56	ホームマ ット ホライゾン ビル	6,705	6,507	6,800	6,840	4.0%	6,750	3.7%	4.1%	283	4.2%
A-57	三宮 ファースト ビル	1,390	1,422	1,500	1,510	5.3%	1,480	5.1%	5.5%	87	6.3%

B-9	スプラ ディッド難波	3,502	3,460	3,640	3,690	4.8%	3,590	4.6%	5.0%	178	5.1%
取得予定資産											
A-58	藤和神田錦町 ビル	960	-	1,000	1,020	4.6%	987	3.7%	4.6%	48	5.0%
A-59	友泉東日本橋 駅前ビル	1,152	-	1,210	1,220	4.4%	1,200	4.1%	4.5%	55	4.9%
A-60	広尾ONビル	2,392	-	2,510	2,550	4.2%	2,460	4.0%	4.4%	110	4.6%
A-61	TK五反田ビル	4,130	-	4,300	4,350	4.1%	4,250	3.7%	4.1%	181	4.4%
A-62	五反田さくら ビル	1,460	-	1,500	1,530	4.4%	1,470	3.9%	4.5%	69	4.7%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	-	1,280	1,290	4.7%	1,260	4.5%	4.9%	63	5.0%
A-64	アルテビル 肥後橋	1,453	-	1,560	1,580	4.5%	1,530	4.3%	4.7%	84	5.8%
A-65	ダイヤビル 名駅	1,167	-	1,240	1,250	4.6%	1,220	4.4%	4.8%	64	5.5%
B-10	レジデンス 広尾	2,590	-	2,630	2,700	3.9%	2,600	3.7%	4.1%	106	4.1%
B-11	(仮称) レジデンス 日本橋箱崎	1,300	-	1,300	1,330	4.6%	1,270	4.0%	4.4%	62	4.8%
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	-	5,200	5,230	4.0%	5,160	3.7%	4.1%	215	4.1%
B-13	レジデンス 江戸川橋	1,230	-	1,250	1,270	4.2%	1,220	4.0%	4.4%	54	4.4%
B-14	メルヴィ洗足	740	-	740	754	4.2%	725	4.0%	4.4%	32	4.4%
B-15	フィールド アベニュー	3,110	-	3,110	3,130	4.1%	3,090	3.8%	4.2%	130	4.2%
B-16	ドミール 北赤羽	785	-	785	796	4.3%	774	4.1%	4.5%	35	4.5%
B-17	ドミー 北赤羽	986	-	995	1,010	4.4%	979	4.2%	4.6%	45	4.6%
B-18	スプラ ディッド 新大阪	2,428	-	2,470	2,510	4.6%	2,450	4.4%	4.8%	118	4.9%
B-19	ゼフェロス 南堀江	1,608	-	1,670	1,690	4.4%	1,660	4.2%	4.6%	77	4.8%
B-20	シャルマン フジ大阪城南	905	-	906	923	4.5%	898	4.3%	4.7%	42	4.7%
B-21	ピアチーレ 文の里	571	-	575	585	4.7%	570	4.5%	4.9%	28	5.0%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	-	4,800	4,870	4.1%	4,720	3.9%	4.3%	201	4.2%
	合計	247,998	-	269,413	273,106		265,616			12,069	4.9%

- (注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「帳簿価額」は、保有信託不動産については、2017年12月末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、保有信託不動産については2017年12月末日を、取得予定資産については2018年5月1日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、取得予定資産については、A-64、A-65、B-10、B-13、B-14、B-18、B-19、B-20及びB-21を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、B-10、B-18、B-19、B-20及びB-21については大和不動産鑑定株式会社に、A-64、A-65、B-13及びB-14についてはJLL森井総合鑑定株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。
- (注4) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
鑑定NOI利回り = 各保有信託不動産及び各取得予定資産の鑑定NOI ÷ 取得(予定)価格

(5) 建物状況評価報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要

本投資法人は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアリングレポート)を東京海上日動リスクコンサルティング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、東京海上日動リスクコンサルティング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。

建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注4)
保有信託不動産					
A-1	FORECAST西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	2,933
A-2	日本橋プラヤビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	4,183
A-3	FORECAST四谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	2,538
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	7,534
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	6,813
A-6	FORECAST三田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	2,913
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	33,297
A-8	FORECAST桜橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	28,011
A-9	グリーンオーク茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	11,261
A-10	グリーンオーク九段	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	8,544
A-11	グリーンオーク高輪台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	4,043
A-13	東池袋センタービル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	17,401
A-14	セントラル代官山	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月29日	0	4,484
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月 8日	0	3,959
A-17	芝公園三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 7月18日	0	8,490
A-18	FORECAST飯田橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	6,622
A-19	九段北325ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	4,607
A-20	FORECAST内神田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	6,853
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月27日	0	11,143
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	9,868
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月27日	0	8,631
A-24	ビジョンビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月 8日	0	12,874
A-25	FORECAST人形町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	6,462
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月11日	0	4,542
A-27	FORECAST新常盤橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月29日	0	3,493
A-28	西新宿三晃ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月 7日	0	9,327
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月10日	0	3,469
A-30	FORECAST品川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	6,519
A-31	西五反田8丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	6,979
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月19日	0	15,770

A-33	FORECAST高田馬場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	14,677
A-34	目白NTビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月 8日	0	13,165
A-35	東信東池袋ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月 6日	0	6,740
A-36	三井ウッディビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月11日	0	17,472
A-37	板橋本町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月 6日	0	23,393
A-38	ANTEX24ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月12日	0	7,769
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	7,606
A-40	イーストサイドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月19日	0	6,308
A-41	I・S南森町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月12日	0	11,438
A-42	サンワールドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月10日	0	4,999
A-43	丸の内三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月25日	0	10,159
A-44	MK麹町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 2月27日	0	4,313
A-45	虎ノ門桜ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 4月22日	0	5,498
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 4月20日	0	4,998
A-47	神田オーシャンビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 2月27日	0	5,195
A-48	Shinto GINZA EAST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 3月24日	0	2,799
A-49	FORECAST茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 4月20日	0	8,497
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 1月13日	0	9,999
A-51	FORECAST五反田WEST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	25,302
A-52	大宮センタービル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 1月13日 2015年 7月 9日 (注3)	0	25,091
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 1月15日	0	11,999
A-54	NORE伏見	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 3月18日	0	6,000
A-55	NORE名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年 3月18日	0	5,573
B-1	タワーコート北品川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	16,116
B-2	スカイヒルズN11	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	12,431
B-3	マイアトリア名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	2,252
B-4	マイアトリア栄	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	3,120
B-5	マックヴィラージュ平安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	2,954
B-6	シーム・ドエル筒井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 7日	0	2,162
B-7	シエル薬院	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2013年11月 7日	0	2,291
B-8	神田リープレックス・リズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 9月10日	0	2,937
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年10月31日	0	2,052
C-2	光明池アクト	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年 8月12日	0	24,399
A-56	ホームマットホライゾンビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 8月 8日	0	17,979
A-57	三宮ファーストビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 8月 7日	0	11,485
B-9	スブランディッド難波	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 8月 7日	0	2,911
取得予定資産					

A-58	藤和神田錦町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 2月 9日	0	2,300
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月20日	0	3,999
A-60	広尾ON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 4月20日	0	6,008
A-61	TK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 3月15日	0	7,001
A-62	五反田さくらビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 2月 9日	0	3,200
A-63	エスプリ亀戸	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 1日	0	4,299
A-64	アルテビル肥後橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月18日	0(注5)	19,918
A-65	ダイヤビル名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月23日	0	10,408
B-10	レジデンス広尾	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月20日	0	2,232
B-11	(仮称)レジデンス 日本橋箱崎	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 5月8日	0(注5)	2,699
B-12	Primegate飯田橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 1月15日	0	9,291
B-13	レジデンス江戸川橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月19日	0	2,298
B-14	メルヴィ洗足	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月19日	0	1,705
B-15	フィールドアベニュー (注6)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 1月15日 2018年 1月15日	0 0	3,282 212
B-16	ドミール北赤羽	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 5月 2日	0	1,599
B-17	ドミー北赤羽	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 5月 2日	0	2,099
B-18	スブランドィッド新大阪	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月18日	0	2,751
B-19	ゼフェロス南堀江	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月18日	0	3,844
B-20	シャルマンフジ大阪城南	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月18日	0	1,332
B-21	ピアチャーレ文の里	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月18日	0	1,351
C-3	BECOME SAKAE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 4月23日	0	4,500
合計	-	-	-	0	702,012

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

(注2) 「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 2015年9月28日付で立体駐車場を取得したことによる追加調査に係るものです。なお、長期修繕費は当該立体駐車場を含めた本物件全体の金額を記載しています。

(注4) 「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 緊急修繕費として計上されている工事について、本投資法人の取得までに工事が完了することから、0円として記載しています。

(注6) B-15については、建物が本棟及び別棟の2棟に分かれていることから、本棟及び別棟のそれぞれの金額を記載しています。以下同じです。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等

本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等(注1)は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ERIソリューションに、構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、A-5、A-6、A-11、A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47、A-52、A-54、A-60、A-63(本体部分)、A-64、B-9、B-17からB-19まで、及びC-1を除いた物件について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、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。)及び同施行令(昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。)等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされしていると判断する旨の調査結果を取得しています(注2)(注3)。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関 又は 構造計算適合性 判定機関等
保有信託不動産						
A-1	FORECAST西新宿	株式会社長谷川建築 企画 (新築時・増築時)	株式会社中山設計	東海興業株式会社 (新築時) 双日総合管理株式会社 (増築時)	一般財団法人住宅金融 普及協会 (新築時・増築時)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-2	日本橋 プラヤビル	株式会社建築設計 アーキフォルム	株式会社東都設計	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-3	FORECAST四谷	株式会社都市 デザインシステム	中村構造計画設計室	東海興業株式会社	一般財団法人日本建築 設備・昇降機センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	株式会社入江三宅 設計事務所	株式会社入江三宅 設計事務所	株式会社スルガ コーポレーション	公益財団法人東京都 防災・建築まちづくり センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	株式会社大建設 (新築時・増築時)	株式会社大建設	前田建設工業株式会社 (新築時) 株式会社リフォーム キュー(増築時)	株式会社都市居住 評価センター (新築時・増築時)	株式会社建築構造 センター(注2)
A-6	FORECAST三田	株式会社ウィッシュ ワーク設計事務所	株式会社アーク ステーション	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社 (注2)
A-7	FORECAST新宿SOUTH	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	株式会社長谷川工務店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-8	FORECAST桜橋	秀和建設株式会社 一級建築士事務所	松井源吾、株式会社 泉論設計事務所	清水建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-9	グリーンオーク 茅場町	株式会社日建設	株式会社日建設	戸田建設株式会社 松井建設株式会社 栗本建設工業JV	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-10	グリーンオーク 九段	株式会社大林組 東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組 東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組 東京本社	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
A-11	グリーンオーク 高輪台	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社 (注2)
A-13	東池袋 センタービル	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-14	セントラル代官山	東京セントラル 建物株式会社 一級建築士事務所 (新築時) 株式会社 近代建築事務所 (増築時)	鈴木建築事務所	勝村・幸成ハウジング 建設共同企業体 (新築時) 株式会社山川建設 (増築時)	渋谷区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-16	広尾リープレックス ・ビズ	株式会社日本設計 事務所(新築時) 福田リニューアル 株式会社一級建築士 事務所(増築時)	株式会社日本設計 事務所(新築時) 株式会社構造計画 研究所(増築時)	西松建設株式会社 (新築時) 福田リニューアル 株式会社(増築時)	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-17	芝公園三丁目ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	秀和株式会社 一級建築士事務所	株式会社熊谷組・ 株式会社間組 共同企業体	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

A-18	FORECAST飯田橋	株式会社都建築設計事務所	株式会社都建築設計事務所	大木建設株式会社 東京支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-19	九段北325ビル	株式会社幸建築設計事務所	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社 建築本部	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
A-20	FORECAST内神田	末松設計事務所	末松設計事務所	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
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	村本建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	株式会社池谷建築設計事務所	株式会社池谷建築設計事務所	フジタ工業株式会社	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-23	イトーピア 岩本町ANNEXビル	株式会社長谷工 コーポレーション エンジニアリング 事業部 一級建築士事務所	株式会社長谷工 コーポレーション エンジニアリング 事業部 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-24	ビジョンビル	株式会社日建設計 名古屋事務所	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-25	FORECAST人形町	ビルディング不動産 株式会社 一級建築士事務所	ビルディング不動産 株式会社 一級建築士事務所	古久根建設株式会社	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-26	FORECAST人形町 PLACE	株式会社小河 建築設計事務所 (新築時) 株式会社 クリンテック 一級建築士事務所 (用途変更時)	株式会社小河 建築設計事務所	西松建設株式会社 (新築時) 東方工業株式会社 (用途変更時)	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-27	FORECAST新常盤橋	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	大成建設株式会社	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-28	西新宿三晃ビル	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-29	飯田橋 リープレックス・ ビズ	株式会社建築環境 計画TAO	株式会社池田 建築設計事務所	鉄建建設株式会社	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-30	FORECAST品川	ビルディング不動産 株式会社 一級建築士事務所	ビルディング不動産 株式会社 一級建築士事務所	前田建設工業株式会社 東京支店	品川区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-31	西五反田8丁目ビル	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 東京支店	品川区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-32	藤和東五反田ビル	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社・ フジタ工業株式会社	品川区	株式会社空間 システム研究所 (注3)
A-33	FORECAST高田馬場	株式会社加藤義宏 建築事務所 (新築時・増築時)	株式会社加藤義宏 建築事務所	清水建設株式会社 (新築時・増築時)	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-34	目白NTビル	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-35	東信東池袋ビル	フジタ工業株式会社 東京支店 一級建築士事務所	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社 東京支店	豊島区	富士建築センター 株式会社(注3)
A-36	三井ウッディビル	株式会社小林 建築研究所	株式会社小林 建築研究所	三井建設株式会社・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-37	板橋本町ビル	株式会社木子 建築設計事務所	有限会社構造技術 開発	株式会社大林組 東京本社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

A-38	ANTEX24ビル	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	株式会社大林組 不動建設株式会社	台東区	株式会社ジェイ・ イー・サポート (注3)
A-39	イトーピア清洲橋通 ビル	株式会社基設計	株式会社基設計	株式会社熊谷組 北関東支店	台東区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-40	イーストサイドビル	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	台東区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-41	I・S南森町ビル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計	株式会社山田組	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-42	サンワールドビル	株式会社AT都市創造 建築事務所	株式会社AT都市創造 建築事務所	不動建設株式会社	大阪市	株式会社ERI ソリューション
A-43	丸の内三丁目ビル	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所 (新築時) 鹿島建設株式会社 名古屋支店 (増築時)	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所 (新築時) 鹿島建設株式会社 名古屋支店 (増築時)	佐藤工業株式会社 名古屋支所(新築時) 鹿島建設株式会社 名古屋支店(増築時)	名古屋	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-44	MK麹町ビル	株式会社伊藤喜三郎 建築研究所 (新築時・増築時)	株式会社伊藤喜三郎 建築研究所 (新築時・増築時)	日本建設株式会社 (新築時・増築時)	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
A-45	虎ノ門桜ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	松井源吾、株式会社 泉論設計事務所	清水建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-47	神田オーシャンビル	株式会社菱田 建築事務所	株式会社菱田 建築事務所	株式会社久保工務店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-48	Shinto GINZA EAST	大成建設株式会社 一級建築士事務所 (新築時・増築時)	大成建設株式会社 一級建築士事務所 (新築時・増築時)	大成建設株式会社 (新築時・増築時)	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-49	FORECAST茅場町	飛鳥建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-50	FORECAST 早稲田FIRST	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 東京建築支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-51	FORECAST五反田WEST	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工 コーポレーション	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-52	大宮センタービル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	間・前田・安藤 建設共同企業体	大宮市	一般財団法人 日本建築センター (注4)
A-53	三井住友銀行 高麗橋ビル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計	竹中工務店・日本建設 共同企業体	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-54	NORE伏見	株式会社国分設計	株式会社国分設計	清水建設株式会社 名古屋支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-55	NORE名駅	株式会社国分設計	株式会社国分設計	株式会社竹中工務店	株式会社確認サービ ス(注5)(新築時) 名古屋 (用途変更時)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-1	タワーコート北品川	株式会社日建 ハウジングシステム	前田建設工業 株式会社 一級建築士事務所	前田建設工業株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-2	スカイヒルズN11	大成建設株式会社 札幌支店 一級建築士事務所	株式会社構建設計 事務所	大成建設株式会社	札幌市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-3	マイアトリア名駅	株式会社ケイプラン	株式会社塩見設計	株式会社ビーエス三菱	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

B-4	マイアトリア栄	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-5	マックヴィラージュ 平安	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-6	シーム・ドエル筒井	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-7	シエル薬院	小野設計株式会社 (新築時) 株式会社ディックス クロキ(増築時)	有限会社KAZU設計	株式会社吉川工務店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-8	神田 リープレックス・ リス	株式会社小松 建築設計	株式会社小松 建築設計	北野建設株式会社 東京本社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
C-1	小滝橋パシフィカ ビル	株式会社 エイ・クリエイツ 一級建築士事務所	株式会社井上剛 構造設計事務所	安藤建設株式会社	一般財団法人 日本建築センター	一般財団法人日本 建築設備・昇降機 センター(注2)
C-2	光明池アクト	株式会社土師 建築設計事務所	株式会社土師 建築設計事務所	大成建設株式会社	堺市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-56	ホームマツ ホライゾンビル	松村一級建築士 事務所	有限会社さい建築 研究所	株式会社大林組 東京本社	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
A-57	三宮ファーストビル	積水ハウス株式会社 大阪特建事業部 一級建築士事務所	株式会社川村 建築構造	積水ハウス株式会社	神戸市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-9	スブランディッド 難波	信和建設株式会社 一級建築士事務所	有限会社澤井構造 設計事務所	信和建設株式会社	アール・イー・ ジャパン株式会社	一般財団法人 日本建築総合試験所 (注2)
取得予定資産						
A-58	藤和神田錦町ビル	株式会社佐藤 総合計画	不明	佐田建設株式会社 東京支店	千代田区(新築時) 日本建築検査協会 株式会社 (用途変更時)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-59	友泉東日本橋駅前 ビル	株式会社富井建築 設計研究所	株式会社 双構造研究室 一級建築士事務所	前田建設工業株式会社 関東支店	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-60	広尾ONビル	株式会社石原建築 企画設計	有限会社CRS構造 設計研究所	不明	渋谷区	株式会社ハイ国際 設計コンサルタント (注3)
A-61	TK五反田ビル	野村不動産 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 東京支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-62	五反田さくらビル	株式会社中村勉 総合計画事務所	有限会社松本構造 設計室	佐藤工業株式会社 東京支店	品川区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-63	エスプリ亀戸	大和ハウス工業 株式会社 東京支社流通店舗 一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	江東区	本体部分： 日本建築検査協会 株式会社(注3) 増築部分： 東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-64	アルテビル肥後橋	株式会社ARI建築 事務所	不明	清水建設株式会社 大阪支店	大阪市	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-65	ダイヤビル名駅	株式会社日建設計 名古屋事務所	株式会社日建設計 名古屋事務所	大末建設株式会社 名古屋支店	名古屋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-10	レジデンス広尾	株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社熊谷組 東京支店	財団法人 日本建築センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-11	(仮称)レジデンス 日本橋箱崎	株式会社都市みらい 総合計画研究所	株式会社北島設計 事務所	株式会社北野組 東京支社	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

B-12	Primegate飯田橋	株式会社千代田設計	株式会社千代田設計	西松建設株式会社 東京建築支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-13	レジデンス江戸川橋	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 東京支店	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-14	メルヴィ洗足	コスモスエンジニア リング株式会社	コスモスエンジニア リング株式会社	北信土建株式会社 東京支店	大田区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-15	フィールド アベニュー	株式会社ゾーン プランニングパトス 一級建築士事務所 株式会社 エージェンツ	株式会社ゾーン プランニングパトス 一級建築士事務所 株式会社 構造工学 研究所	東急建設株式会社 東京支店 小川建設株式会社	大田区 株式会社 国際確認検査センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-16	ドミール北赤羽	株式会社GM設計	株式会社GM設計	株式会社 共立エステート	北区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-17	ドミー北赤羽	株式会社 共立エステート 一級建築士事務所	株式会社 共立エステート 一級建築士事務所	株式会社新井組 東京支店	北区	CIMストラクチャー 株式会社(注3)
B-18	スプランディッド 新大阪	株式会社生原建築 事務所	株式会社 ティーエムエッチ	信和建設株式会社	株式会社 日本確認検査センター	株式会社 日本確認検査 センター(注2)
B-19	ゼフェロス南堀江	株式会社クレアール 建築デザイン	株式会社クレアール 建築デザイン	戸田建設株式会社 大阪支店	財団法人 日本建築総合試験所	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
B-20	シャルマンフジ 大阪城南	株式会社ゆうき 建築設計事務所	有限会社夢幻創 一級建築士事務所	中西建設株式会社	大阪確認検査 株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-21	ピアチャーレ文の里	不二建設株式会社 一級建築士事務所	不二建設株式会社 一級建築士事務所	不二建設株式会社	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
C-3	BECOME SAKAE	株式会社上野山 都市設計	株式会社上野山 都市設計	佐藤工業株式会社 名古屋支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

(注1) 上表記載の社名は、調査機関及び確認検査機関を除き、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

(注2) A-5、A-6、A-11、B-9、B-18及びC-1については、構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。

(注3) A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47、A-54、A-60、A-63、A-64、B-17及びB-19については、売主の前所有者において、紛失又は落丁等により構造計算書を検証できなかったことから、構造計算書の再作成及び当該再作成された構造計算書の妥当性についての調査を第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社空間システム研究所、富士建築センター株式会社、株式会社ジェイ・イー・サポート、日本建築検査協会株式会社、又はCIMストラクチャー株式会社に対して依頼し、第三者専門機関による構造計算書の再作成及び検証が行われていることから、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。なお、当該物件の調査機関又は構造計算適合性判定機関等の欄には、当該構造計算書の再作成及び検証を行った第三者専門機関名を記載しています。

(注4) A-52は建設大臣の個別認定につき、建設省の指摘機関である財)日本建築センターによる構造審査を受けているため、構造計算書レビューは実施していません。また実施の予定もありません。

(注5) 確認申請時(2005年6月23日)の商号は株式会社愛知建築確認検査サービスですが、2005年7月1日付で商号が株式会社確認サービスに変更されています。

地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際の不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに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き、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （%）（注1）
保有信託不動産		
A-1	FORECAST西新宿	2.7
A-2	日本橋ブラヤビル	3.7
A-3	FORECAST四谷	3.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	2.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	2.9
A-6	FORECAST三田	2.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH（注2）	7.0
A-8	FORECAST桜橋	4.2
A-9	グリーンオーク茅場町	2.6
A-10	グリーンオーク九段	5.1
A-11	グリーンオーク高輪台	3.6
A-13	東池袋センタービル	4.5
A-14	セントラル代官山	7.1
A-16	広尾リープレックス・ビズ	4.4
A-17	芝公園三丁目ビル（注3）	11.3
A-18	FORECAST飯田橋（注4）	7.1
A-19	九段北325ビル	4.5
A-20	FORECAST内神田（注5）	9.9
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	9.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	4.1
A-24	ビジョンビル	5.6
A-25	FORECAST人形町	11.1
A-26	FORECAST人形町PLACE	7.1
A-27	FORECAST新常盤橋	4.1
A-28	西新宿三晃ビル	12.7
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	4.4
A-30	FORECAST品川	11.6
A-31	西五反田8丁目ビル	3.9
A-32	藤和東五反田ビル	5.1
A-33	FORECAST高田馬場	12.4
A-34	目白NTビル	6.6
A-35	東信東池袋ビル	3.6
A-36	三井ウッディビル	11.9
A-37	板橋本町ビル	7.8

A-38	ANTEX24ビル	3.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	3.6
A-40	イーストサイドビル	3.6
A-41	I・S南森町ビル	9.6
A-42	サンワールドビル	12.0
A-43	丸の内三丁目ビル	7.1
A-44	MK麴町ビル	4.3
A-45	虎ノ門桜ビル	8.2
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	4.5
A-47	神田オーシャンビル	9.3
A-48	Shinto GINZA EAST	5.3
A-49	FORECAST茅場町	5.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	3.5
A-51	FORECAST五反田WEST	2.3
A-52	大宮センタービル	2.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	7.6
A-54	NORE伏見	4.5
A-55	NORE名駅	4.2
B-1	タワーコート北品川	2.6
B-2	スカイヒルズN11	1.3
B-3	マイアトリア名駅	4.4
B-4	マイアトリア栄	4.1
B-5	マックヴィラージュ平安	3.2
B-6	シーム・ドエル筒井	5.0
B-7	シエル薬院	5.4
B-8	神田リープレックス・リズ	4.4
C-1	小滝橋パシフィカビル	4.6
C-2	光明池アクト	12.7
A-56	ホームットホライゾンビル	7.2
A-57	三宮ファーストビル	5.4
B-9	スプランディッド難波	6.2
取得予定資産		
A-58	藤和神田錦町ビル	5.6
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	9.0
A-60	広尾ONビル	3.1
A-61	TK五反田ビル	3.7
A-62	五反田さくらビル	4.8
A-63	エスプリ亀戸	6.8
A-64	アルテビル肥後橋	7.2
A-65	ダイヤビル名駅	3.4
B-10	レジデンス広尾	3.0
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎	7.8
B-12	Primegate飯田橋	2.8
B-13	レジデンス江戸川橋	3.5
B-14	メルヴィ洗足	5.3

B-15	フィールドアベニュー	3.1 6.8
B-16	ドミール北赤羽	6.7
B-17	ドミー北赤羽	6.5
B-18	スブランディッド新大阪	6.0
B-19	ゼフェロス南堀江	13.3
B-20	シャルマンフジ大阪城南	9.4
B-21	ピアチーレ文の里	11.9
C-3	BECOME SAKAE	2.7
ポートフォリオ全体(注6)		3.5

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) A-7は、2004年1月に、耐震補強工事を実施しています。

(注3) A-17は、2009年2月に、耐震補強工事を実施しています。

(注4) A-18は、2014年11月に、耐震補強工事を実施しています。

(注5) A-20は、2006年6月に、耐震補強工事を実施しています。

(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2018年5月付「88物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。なお、B-15については2棟の建物が存在することから、かかる調査上は2物件として取り扱われているため、当該報告書の調査対象は88物件となっています。

(6) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産のうち、2018年4月末日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産(主要不動産)はありません。

(7) 主要なテナントに関する情報

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%以上を占めるものをいいます。以下同じです。)の概要

本投資法人は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産(A-62を除きます。)につき、本投資法人等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)を締結している、又は締結する予定です。

以下の表は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産につき、2018年4月末日現在における情報をもとに、本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース契約を締結した場合における、主要なテナントを示したものです。

なお、本投資法人は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産(A-62を除きます。)の全てについて、マスターリース会社に賃貸する予定です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)

日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST西新宿	1,945.68	158	99	2021年3月31日
		日本橋ブラヤビル	2,490.08	152	135	2021年3月31日
		FORECAST四谷	1,678.15	100	64	2021年3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	389	312	2024年4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.66	274	212	2024年4月30日
		FORECAST三田	1,786.18	112	71	2024年4月30日
		FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	1,061	712	2024年4月30日
		FORECAST桜橋	6,566.76	384	246	2024年4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,984.94	180	147	2024年4月30日
		グリーンオーク九段	2,594.46	176	83	2024年4月30日
		グリーンオーク高輪台	2,621.74	147	97	2024年4月30日
		東池袋センタービル	4,219.65	217	169	2024年4月30日
		セントラル代官山	1,898.83	162	70	2025年1月31日
		広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	151	111	2025年1月31日
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	413	259	2025年1月31日
		FORECAST飯田橋	4,066.50	244	187	2025年1月31日
		九段北325ビル	2,007.07	106	78	2025年1月31日
		FORECAST内神田	1,230.44	70	85	2025年1月31日
		イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	175	98	2025年1月31日
		イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	155	106	2025年1月31日
		イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	145	84	2025年1月31日
		ビジョンビル	3,022.25	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2025年1月31日
		FORECAST人形町	2,277.62	107	73	2025年1月31日
		FORECAST人形町PLACE	1,867.95	100	74	2025年1月31日
		FORECAST新常盤橋	1,804.09	100	73	2025年1月31日
		西新宿三晃ビル	2,479.80	129	80	2025年1月31日
		飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	71	38	2025年1月31日
		FORECAST品川	2,385.47	119	94	2025年1月31日
		西五反田8丁目ビル	2,999.68	135	92	2025年1月31日
		藤和東五反田ビル	2,939.16	131	85	2025年1月31日
		FORECAST高田馬場	5,614.35	306	224	2025年1月31日
		目白NTビル	4,497.27	195	138	2025年1月31日
		東信東池袋ビル	1,645.18	69	39	2025年1月31日
		三井ウッディビル	4,006.20	163	120	2025年1月31日
		板橋本町ビル	6,356.89	222	171	2025年1月31日
		ANTEX24ビル	2,267.59	91	54	2025年1月31日
		イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	113	73	2025年1月31日
		イーストサイドビル	2,096.92	92	61	2025年1月31日
		I・S南森町ビル	4,164.82	167	111	2025年1月31日
		サンワールドビル	3,012.86	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2025年1月31日
		丸の内三丁目ビル	4,219.19	128	54	2025年1月31日
		MK麹町ビル	1,748.92	98	59	2025年1月31日
		虎ノ門桜ビル	3,049.79	215	145	2025年6月30日
ラ・ペリテAKASAKA	1,707.18	111	127	2025年6月30日		
神田オーシャンビル	1,339.52	83	46	2025年6月30日		
Shinto GINZA EAST	1,206.28	72	32	2025年6月30日		
FORECAST茅場町	3,831.66	156	114	2025年6月30日		
FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	244	153	2025年6月30日		
FORECAST五反田WEST	8,981.55	440	243	2025年6月30日		
大宮センタービル	14,311.77	943	773	2025年6月30日		

三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	191	158	2025年6月30日
NORE伏見	3,857.58	169	122	2025年6月30日
NORE名駅	4,280.75	174	113	2025年6月30日
スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	2024年4月30日
マイアトリア名駅	2,699.18	86	13	2024年4月30日
マイアトリア栄	3,121.60	73	6	2024年4月30日
マックヴィラージュ平安	2,250.00	53	4	2024年4月30日
シーム・ドエル筒井	1,800.00	49	0	2024年4月30日
シエル薬院	1,509.73	44	11	2024年4月30日
神田リープレックス・リズ	2,092.30	101	17	2025年1月31日
小滝橋パシフィカビル	1,256.33	163	140	2025年1月31日
光明池アクト	6,111.83	184	156	2025年1月31日
ホームマットホライゾンビル	6,038.51	376	257	2027年9月30日
三宮ファーストビル	3,630.88	115	58	2027年9月30日
スプラディッド難波	6,029.64	222	0	2027年9月30日
藤和神田錦町ビル	1,324.07	62	38	2028年7月31日
友泉東日本橋駅前ビル	1,620.54	69	47	2028年7月31日
広尾ONビル	2,248.59	125	65	2028年7月31日
TK五反田ビル	3,463.95	172	126	2028年7月31日
エスプリ亀戸	2,010.81	77	34	2028年7月31日
アルテビル肥後橋	3,482.92	106	91	2028年7月31日
ダイヤビル名駅	1,781.72	75	49	2028年7月31日
レジデンス広尾	1,914.83	117	38	2028年7月31日
(仮称)レジデンス日本橋箱崎	1,950.79	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2028年7月31日
Primegate飯田橋	5,772.52	241	61	2028年7月31日
レジデンス江戸川橋	1,216.00	58	17	2028年7月31日
メルヴィ洗足	841.26	37	3	2028年7月31日
フィールドアベニュー	2,980.31	134	43	2028年7月31日
スプラディッド新大阪	4,219.53	147	0	2028年7月31日
ゼフェロス南堀江	2,764.63	90	3	2028年7月31日
シャルマンフジ大阪城南	1,464.00	47	0	2028年7月31日
ピアチャーレ文の里	1,319.60	33	0	2028年7月31日
BECOME SAKAE	4,384.24	217	118	2028年7月31日
合計	282,496.42	13,994	8,703	-

(注1) 「賃貸面積」は、2018年4月末日現在における情報をもとに、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された又は表示される予定の賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、2018年4月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約(同日現在で入居済みのもの)に限ります。)における月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとしします。)(消費税は含みません。)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切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

(注3) 「敷金・保証金」は、2018年4月末日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。))に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された契約満了日を記載しており、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっています。当該マスターリース契約において、信託期間が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 賃借人又は転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産につき、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注2)	契約満了日	契約形態 (注3)
コープ総合サービス株式会社 (注4)	スカイヒルズN11	8,567.50	2021年 3月31日	普通建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注4)	マイアトリア栄	5,371.60	2019年 3月31日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		2018年 9月30日	普通建物賃貸借
非開示(注4)(注5)	ドミール北赤羽	4,168.53	2021年 3月31日	普通建物賃貸借
	ドーミー北赤羽		2022年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注5)	芝公園三丁目ビル	3,559.85	2020年 4月 1日 (注6)	普通建物賃貸借
非開示(注5)	FORECAST新宿AVENUE	3,342.60	2019年12月31日 (注7)	普通建物賃貸借
	FORECAST新宿SOUTH		2018年12月31日 (注7)	普通建物賃貸借
非開示(注5)	板橋本町ビル	3,189.12	2020年 2月 6日	普通建物賃貸借
ビジョン株式会社	ビジョンビル	3,022.25	2020年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)(注5)	サンワールドビル	3,012.86	2028年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注5)	芝公園三丁目ビル	2,579.22	2019年 4月30日	普通建物賃貸借
非開示(注5)	光明池アクト	2,350.50	2019年 4月20日	普通建物賃貸借

(注1)「エンドテナント名」は、本書の日付現在の名称を記載しています。

(注2)「総賃貸面積」は、2018年4月末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。

(注3)「契約形態」は、2018年4月末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4)当該エンドテナントは物件の所有者である信託受託者又はマスターリース会社より一括賃貸を受けています。

(注5)エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6)一部区画については、2018年7月31日となっています。

(注7)一部区画については、2020年12月31日となっています。

(8) 担保の状況

本書の日付現在、保有信託不動産及び取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

(9) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
A-58	藤和神田錦町ビル	非開示(注)	合同会社NRTグロース13
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	合同会社ニコラス キャピタル9	合同会社ニコラス キャピタル11
A-60	広尾ONビル	合同会社ニコラス キャピタル8	合同会社ニコラス キャピタル11
A-61	TK五反田ビル	非開示(注)	非開示(注)
A-62	五反田さくらビル	非開示(注)	非開示(注)
A-63	エスプリ亀戸	非開示(注)	合同会社NRTグロース13
A-64	アルテビル肥後橋	合同会社ニコラス キャピタル8	合同会社ニコラス キャピタル11
A-65	ダイヤビル名駅	合同会社ニコラス キャピタル8	合同会社ニコラス キャピタル11
B-10	レジデンス広尾	非開示(注)	合同会社ニコラス キャピタル10
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎	非開示(注)	非開示(注)
B-12	Primegate飯田橋	双日株式会社	合同会社NRTグロース12
B-13	レジデンス江戸川橋	合同会社ニコラス キャピタル9	合同会社ニコラス キャピタル11
B-14	メルヴィ洗足	非開示(注)	合同会社ニコラス キャピタル10
B-15	フィールドアベニュー	双日株式会社	合同会社NRTグロース12
B-16	ドミール北赤羽	非開示(注)	非開示(注)
B-17	ドミー北赤羽	非開示(注)	非開示(注)
B-18	スプランディッド新大阪	非開示(注)	合同会社ニコラス キャピタル10
B-19	ゼフェロス南堀江	合同会社ニコラス キャピタル9	合同会社ニコラス キャピタル11
B-20	シャルマンフジ大阪城南	非開示(注)	合同会社ニコラス キャピタル10
B-21	ピアチャーレ文の里	非開示(注)	合同会社ニコラス キャピタル10
C-3	BECOME SAKAE	非開示(注)	合同会社NRTグロース12

(注) 前所有者又は現所有者から承諾が得られていないことから非開示としています。

(10) その他取得済資産に関する事項

本投資法人の取得済資産であるマイアトリア名駅に関し、本投資法人は、東海旅客鉄道株式会社(以下「JR東海」といいます。)から、JR東海が以下の内容で実施しているリニア中央新幹線の工事実施計画区域が、当該物件の敷地の一部(145.61㎡)にかかっており、当該物件の建物の基礎の一部が干渉しているとの指摘を受けています。そのため、当該計画に従った工事等が進捗した場合には、当該物件の全部又は一部について、売却、減築、修繕、取壊しその他の対応等が必要となることを見込まれており、本書の日付現在、本投資法人及び当該物件の所有者である信託受託者は、JR東海との間で、当該計画が実施される場合の補償の内容等について協議をしています。

<リニア中央新幹線の工事実施計画の概要>

国土交通大臣認可 : 2014年10月17日

営業・建設主体 : JR東海

用地取得事務 : 名古屋まちづくり公社

3 取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「鑑定評価書の概要」、「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2018年4月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「物件番号」欄の記載について

- 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cは商業施設を表します。また、数字は用途毎に取得予定日順に番号を付しています。

(2) 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された又は記載される各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「鑑定評価額(価格時点)」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定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。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地(住居表示)」は、各不動産又は各信託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には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうち1筆の地番)を記載しています。
- 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、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おり、小数点以下を四捨五入しています。なお、取得予定資産によっては、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。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「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。
- 土地の「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。
- 土地の「所有形態」は、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- 建物の「構造/階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- 建物の「駐車場台数」は、本書の日付現在において各取得予定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。
- 建物の「所有形態」は、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在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締結する予定の会社を記載しています。
 - ・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- (3) 「賃貸借の状況」欄の記載について
- ・「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2018年4月末日現在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。取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、2018年4月末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(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。
 - ・「賃貸面積」は、各取得予定資産について、2018年4月末日現在における各資産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2018年4月末日現在における取得予定資産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
 - ・「稼働率」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る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。
 - ・「賃貸可能戸数」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定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戸数(店舗等がある場合、店舗数等を含みません。)を記載しています。
 - ・「賃貸戸数」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
 - ・「戸数稼働率」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数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、オフィス及び商業施設につき、各取得予定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、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
 - ・「テナントの総数」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
 - ・「総賃料収入(年間)」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各不動産又は各信託不動産に係るエンドテナントとの転貸借契約書又は転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「敷金等」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。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は、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必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
 - ・なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2018年4月末日現在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」、「テナントの総数」、「総賃料収入(年間)」、「敷金等」等を記載しています。
- (4) 「特記事項」欄の記載について
- ・「特記事項」は、原則として、本書の日付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、オフィス・商業施設のテナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2018年4月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- (5) 「建物状況評価の概要」欄の記載について
- ・本欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
 - ・「短期修繕費の見積額」は、調査書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。「長期修繕費の見積額」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年毎の平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「評価書日付」は、調査日を記載しています。
- (6) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用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、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に各取得予定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。
 - ・金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。
- (7) 「周辺環境・本物件の特徴」欄の記載について
- ・「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書及びオフィスにおいてシービーアールイー株式会社、商業施設において株式会社ジオ・アカマツ作成のマーケットレポートの記載等に基づき、各取得予定資産の基本的性格、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。

藤和神田錦町ビル		物件番号		A-58	
特定資産の概要					
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類	
取得予定価格		960百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,000百万円 (2018年5月1日)		信託	
				受益権	
				の概要	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託設定日	
信託期間満了日		2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号			
土地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2	建物	竣工年月	1992年8月
	建蔽率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,456.87㎡(注2)
	敷地面積	298.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	借地権(賃借権)		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー	

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,324.07㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	5
総賃料収入(年間)	62百万円	敷金等	38百万円

特記事項	
<p>本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>(注2) 信託受託者により、2018年5月25日に、延床面積を1,461.12㎡から1,456.87㎡に変更する変更登記が完了しています。</p> <p>(注3) 本投資法人の取得予定資産は、区分所有権の全てです。</p> <p>(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。</p>	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,300千円	再調達価格	383百万円
評価書日付	2018年2月9日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	藤和神田錦町ビル
鑑定評価額	1,000百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,020,000	
運営収益	76,794	
潜在総収益	79,535	
空室等損失合計	2,741	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	28,732	
維持管理費	3,762	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	5,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	690	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,011	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	449	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	2,834	土地は借地であるので計上しない。建物・償却資産は、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	110	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	14,076	地代、その他費用を計上。
運営純収益	48,062	
一時金の運用益	421	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	1,660	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	46,823	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	987,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	958,000	
土地比率	87.7%	
建物比率	12.3%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産が所在する「神田神保町・神田小川町」エリアは、JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線、都営新宿線・都営三田線の7路線6駅が利用可能であり、交通利便性の評価は良好です。また、エリア南側は、国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」エリアに隣接することから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも中心業務集積地への近接性を備えていることが訴求力の要因となっています。当該エリアにおけるオフィス需要の中心は、大企業も所在しているものの、概ねビルストックに応じた中小規模のテナントが多く、比較的高い交通利便性を備え、千代田区でありながら相対的に賃料水準が割安であることなどを背景に幅広い業種の需要を吸引していると考えられます。対象不動産は都営新宿線「小川町」駅徒歩約4分、都営三田線・都営新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅徒歩約5分、東京メトロ東西線「竹橋」駅徒歩約5分に位置し、交通利便性は概ね良好で、大通りの背後に所在するものの3方路であり一定の視認性は確保されています。また、隣接する東京電機大学神田キャンパス及び神田警察署の跡地にて、オフィス・商業施設・多目的ホールを設けた地上21階・地下1階建の複合大型ビルの開発（2020年3月竣工予定）が進行中であり、商業及び業務集積度の向上が見込まれると考えられます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約442坪程度、基準階面積約61坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、「神田神保町・神田小川町」エリアは、築年数が経過したビルが多く旧耐震の物件も多く見られることから築年の観点からも相対的に一定の評価を得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペースを備えていると考えられます。

友泉東日本橋駅前ビル		物件番号		A-59		
特定資産の概要						
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類		
取得予定価格		1,152百万円		不動産信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		1,210百万円 (2018年5月1日)		信託		
				受益権		
				の概要		
		信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
		信託設定日		2016年3月30日		
		信託期間満了日		2028年7月31日(予定)		
所在地(住居表示)		東京都中央区東日本橋三丁目7番19号				
土地	地番	東京都中央区東日本橋三丁目8番19 他2筆		建物	竣工年月	2001年2月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	700%			用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域			延床面積	1,879.72㎡
	敷地面積	276.22㎡			駐車場台数	0台(注2)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社				
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー	

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,620.54㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	8
総賃料収入(年間)	69百万円	敷金等	47百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 外部駐車場により、駐車場台数合計2台を確保しています。	
(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,999千円	再調達価格	475百万円
評価書日付	2018年4月20日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	友泉東日本橋駅前ビル
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,210,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,220,000	
運営収益	76,898	
潜在総収益	80,914	
空室等損失合計	4,016	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	21,004	
維持管理費	4,340	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	5,600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,200	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,074	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	466	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	7,637	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	147	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	540	隔地駐車場使用料をその他費用として計上。
運営純収益	55,894	
一時金の運用益	468	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	2,890	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	53,472	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,200,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,170,000	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産の所在する「堀留町・東日本橋」エリアには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「馬喰町」駅、都営浅草線「東日本橋」駅が所在しており、複数の路線、駅を利用することができます。「東京」駅、「新宿」駅、「日本橋」駅等東京都心ターミナル駅まで乗換えなしでアクセスできる等、交通利便性に関しては一定の評価が得られるものと考えられます。オフィスビルについては、自社ビルも含め中小規模のビルが主体となっています。また、バブル期には多数のオフィスビルが供給されましたが、近年では賃貸マンションの供給も散見されるなど、中小規模のオフィスビルやマンションが混在化するエリアとなっています。対象不動産は、都営浅草線「東日本橋」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩約1分の場所に位置しています。最寄駅からの近接性については高い訴求力を有すると考えられます。また、清洲橋通りと清杉通りの交差点に立地しており、視認性は良好であるなど、当該エリア内での立地優位性は高いと考えられます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約600坪程度、基準階面積約60坪程度と小型ビルに属します。「堀留町・東日本橋」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであり、対象不動産の規模はボリュームゾーン(分布帯)に位置するものと考えられます。なお、築年に関してはボリュームゾーン以下であることから、その競争優位性は高く評価されるものと考えられます。

広尾ONビル		物件番号	A-60			
特定資産の概要						
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,392百万円		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)	2,510百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2007年4月2日	
				信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号					
土地	地番	東京都渋谷区広尾五丁目11番6 他8筆	建物	竣工年月	1995年3月	
	建蔽率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
	容積率	453%(注2)		用途	事務所・居宅・駐車場	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,707.95㎡	
	敷地面積	595.55㎡		駐車場台数	27台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ピーロット					
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,248.59㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	3
総賃料収入(年間)	125百万円	敷金等	65百万円

特記事項	
<p>本件土地の一部(60.67㎡)について、信託受託者は、借地権者である個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、当該契約に基づき、借地権者が所有する建物が存在します。なお、当該借地権は、旧借地法に基づく堅固建物の所有を目的とする借地権ですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の借地権者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>(注2) 容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により453.13%となっています。</p> <p>(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。</p>	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,008千円	再調達価格	683百万円
評価書日付	2018年4月20日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	広尾ONビル
鑑定評価額	2,510百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,510,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,550,000	
運営収益	145,862	
潜在総収益	156,113	
空室等損失合計	10,251	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	35,051	
維持管理費	7,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	11,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,802	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,038	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	925	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	12,082	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	204	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	110,811	
一時金の運用益	676	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	4,340	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	107,147	
還元利回り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,460,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,020,000	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産の所在する「恵比寿・広尾」エリアは、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を起点としたエリアで、ランドマーク性の高い「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、相次いで大規模ビルが供給され、認知度が飛躍的に高まったエリアです。当該エリアは、環境面において、閑静な住宅街や小型店舗の集積する良好な立地イメージに加えて、JR3路線が利用可能であるほか、東京メトロ日比谷線で「六本木」駅、「霞が関」駅といった都心へのアクセス性の高さも評価されています。対象不動産は、最寄駅である東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約5分圏内にあり、交通アクセス性については一定の評価が得られるものと考えられます。都心の中においても需給の逼迫した「渋谷区アドレス」の物件であり、その中でも当該エリアを嗜好するIT関連企業、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業に対する訴求力は発揮されやすいものと推察されます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約900坪程度、基準階面積約90坪程度と小型ビルに属し、「恵比寿・広尾」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数に関してもボリュームゾーンに位置することから、競争優位性は、標準的なものと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

TK五反田ビル		物件番号		A-61			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		4,130百万円（注1）		不動産信託受益権（予定）			
鑑定評価額 （価格時点）		4,300百万円 （2018年5月1日）		信託受益権の概要			
				信託受託者		株式会社りそな銀行（予定）	
				信託設定日		2018年7月3日（予定）	
信託期間満了日		2028年7月31日（予定）					
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目3番6号					
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番2 他2筆		建物	竣工年月	1989年6月	
	建蔽率	100%（注2）			構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	容積率	800%			用途	事務所	
	用途地域	商業地域			延床面積	5,187.76㎡	
	敷地面積	618.54㎡			駐車場台数	24台	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
	PM会社	双日総合管理株式会社（予定）					
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）		マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,719.98㎡	稼働率	93.1%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	172百万円	敷金等	126百万円

特記事項	
本件土地と隣地との境界が確定していません。	
（注1）本投資法人は、取得予定年月日付で、国内の一般事業法人から、売主と当該法人の間で締結された信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継します。本投資法人は、当該法人との間で、かかる買主の地位の承継の対価として、当該法人に対して30百万円（消費税は含みません。）を支払うことを合意していますが、当該承継の対価は、上記取得予定価格に含まれません。	
（注2）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
（注3）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	7,001千円	再調達価格	1,359百万円
評価書日付	2018年3月15日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	TK五反田ビル
鑑定評価額	4,300百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	4,300,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	4,350,000	
運営収益	229,299	
潜在総収益	238,800	
空室等損失合計	9,501	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	47,470	
維持管理費	10,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	12,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	2,101	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,169	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,398	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	18,002	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	500	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	181,829	
一時金の運用益	1,569	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	5,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	178,398	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	4,250,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,650,000	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産が所在する「五反田」エリアは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりをもせるエリアとなっています。エリア内にはJR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であり、対象不動産はJR山手線「五反田」駅徒歩約6分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩約3分に立地し、大通りに面しているため視認性も比較的良好です。車利用における交通アクセスにも優れています。当該エリアの空室率は1%未満であり需給が極めてタイトな状況となっている中、テナントターゲットとしてはIT・コンテンツ系企業また隣接する「渋谷・恵比寿」エリアの空室減少・賃料高騰・再開発の進展等による中小型ビルの取り壊しによって当エリアへ流入する幅広い需要層が想定されます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約1,600坪程度、基準階面積約140坪程度と中型ビルに属し、「五反田」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内においては比較規模感のある物件となります。築年数及び競争優位性については標準的な位置づけと考えられ、設備水準についてもテナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

五反田さくらビル		物件番号		A-62		
特定資産の概要						
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類		
取得予定価格		1,460百万円		不動産		
鑑定評価額 (価格時点)		1,500百万円 (2018年5月1日)		信託		
				受益権		
				の概要		
				信託受託者		
				信託設定日		
				信託期間満了日		
所在地(住居表示)		東京都品川区東五反田一丁目22番6号				
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目22番1		建物	竣工年月	1993年11月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根地下1階付10階 建
	容積率	700%			用途	事務所・居宅
	用途地域	商業地域			延床面積	1,677.85㎡
	敷地面積	1,414.53㎡(注2)			駐車場台数	0台
	所有形態	借地権(賃借権)			所有形態	所有権
	PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,500.36㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	10
総賃料収入(年間)	89百万円	敷金等	52百万円

特記事項	
<p>本件土地について、売主は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 取得予定資産である借地権の対象は、248.32㎡です。	
(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,200千円	再調達価格	439百万円
評価書日付	2018年2月9日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	五反田さくらビル
鑑定評価額	1,500百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,500,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,530,000	
運営収益	97,626	
潜在総収益	101,498	
空室等損失合計	3,872	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	28,513	
維持管理費	3,650	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	7,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	960	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,072	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	923	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	2,892	土地は借地であるので計上しない。建物・償却資産は、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	11,016	支払地代について、現行契約及び公租公課関係資料を基に改定後地代を査定し、その他費用として計上。
運営純収益	69,113	
一時金の運用益	565	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	2,290	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	67,388	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,470,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	958,000	
土地比率	84.7%	
建物比率	15.3%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産が所在する「五反田」エリアは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアとなっています。エリア内にはJR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は高く、対象不動産が所在する都道317号沿いのオフィスビルについては、駅東側の中でも中小型ビル、低層店舗が集積するエリアとなっており、多様なテナント需要が見込まれるエリアとなっています。対象不動産はJR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩約5分圏内に立地し、大通りに面しているため視認性も良好です。当該エリアの空室率は1%未満であり需給が極めてタイトな状況となっている中、テナントターゲットとしてはIT・コンテンツ系企業や来店型、及びサービス系業種、又は隣接する「渋谷・恵比寿」エリアの空室減少・賃料高騰・再開発の進展等による中小型ビルの取り壊しによって当エリアへ流入する幅広い需要層が想定されます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約450坪程度、基準階面積約50坪程度と小型ビルに属する一方、「五反田」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数及び競争優位性についても、標準的な位置づけと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

エスプリ亀戸		物件番号		A-63			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,265百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,280百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2018年3月30日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都江東区亀戸二丁目36番12号					
土地	地番	東京都江東区亀戸二丁目36番21 他1筆		建物	竣工年月		
	建蔽率	100%(注1)			1991年6月		
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建		
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所		
	敷地面積	401.81㎡		延床面積	2,239.02㎡ 附属建物2.42㎡		
	所有形態	所有権		駐車場台数	1台		
PM会社	BMS株式会社						
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,010.81㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	11
総賃料収入(年間)	77百万円	敷金等	34百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,299千円	再調達価格	587百万円
評価書日付	2018年3月1日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	エスプリ亀戸
鑑定評価額	1,280百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,280,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,290,000	
運営収益	86,636	
潜在総収益	90,900	
空室等損失合計	4,264	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	23,236	
維持管理費	5,200	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	8,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,290	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,200	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	492	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	6,073	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	168	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	313	町会費をその他費用として計上。
運営純収益	63,400	
一時金の運用益	330	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	3,070	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	60,660	
還元利回り	4.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,260,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,220,000	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「錦糸町」エリアは、JR線及び地下鉄路線が利用可能であり、「東京」駅や「三越前」駅及び「大手町」駅といった主要オフィスエリアまで短時間でアクセスできることから、交通利便性は高く評価されます。対象不動産が所在する「亀戸」駅周辺については、駅北口に「アトレ亀戸」や小規模の小売店舗が立地する一方で、戸建住宅やマンションが集積するなど、商業、住宅が混在しています。業務立地としては、大型ビルのストックが少なくオフィスエリアとしての認知度は相対的に低いものの、中小規模ビルが散見されるなど一定の市場規模を有しています。対象不動産はJR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩約6分の場所に位置しており、比較的繁華性、業務集積度の高い明治通り沿いに位置することから、一定の訴求力を有するものと考えられます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約700坪程度、基準階面積約60坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、築年数が経過したビルが多い「錦糸町」エリアにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

アルテビル肥後橋		物件番号	A-64			
特定資産の概要						
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,453百万円		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)	1,560百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2004年8月13日	
				信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号					
土地	地番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番13 他3筆		建物	竣工年月	1993年6月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付 10階建
	容積率	800%(注2)			用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域			延床面積	4,503.74m ²
	敷地面積	543.72m ²			駐車場台数	33台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ					
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,482.92m ²	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	11
総賃料収入(年間)	106百万円	敷金等	91百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 容積率400%、800%ですが、対象面積の加重平均により800%となっています。	
(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	19,918千円	再調達価格	1,222百万円
評価書日付	2018年4月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	アルテビル肥後橋
鑑定評価額	1,560百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,560,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,580,000	
運営収益	127,113	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	133,682	
空室等損失合計	6,569	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	42,892	
維持管理費	9,892	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	13,022	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	5,976	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
PMフィー	2,704	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,071	新規月額賃料の1.0か月分
公租公課	9,739	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	488	再調達原価の0.04%相当
その他費用	0	
運営純収益	84,221	
一時金の運用益	838	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	13,943	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	71,116	
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による価格	1,530,000	
割引率	4.3%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	1,270,000	
土地比率	75.6%	
建物比率	24.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産の所在する「肥後橋」エリアは、Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅を擁しており、四つ橋筋、土佐堀通りを中心としたオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から御堂筋および堂島・中之島界隈のサブマーケットとしてオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。当エリアは隣接する「堂島・中之島」エリアや「淀屋橋」エリアに拠点を構えるテナントの関連会社等の二次需要が多く認められます。対象不動産は、「肥後橋」駅から徒歩約2分の場所に位置し、メイン通りである四つ橋筋には面さないものの、最寄駅からの至近性を有し、北側に接する土佐堀通りからの視認性も確保されているため、マーケットにおいて優位性を発揮しやすいと考えられます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約1,400坪程度、基準階面積は約120坪程度と中小型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形の無柱空間であり、15坪程度からの小分割に対応している点で評価が高いと考えられます。「肥後橋」エリア内において、築年数、設備水準とも標準的なものであり、テナントニーズに対応するスペックを備えています。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われ、リフレッシュルームなどの付帯設備も備えていることから、マーケットにおいて一定の競争力を保持していると考えられます。

ダイヤビル名駅		物件番号		A-65			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,167百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,240百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2015年7月30日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号					
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目805番 他1筆		建物	竣工年月	1991年12月	
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
	容積率	462%(注2)			用途	事務所・駐車場	
	用途地域	商業地域			延床面積	2,909.28㎡	
	敷地面積	563.51㎡			駐車場台数	30台	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		株式会社第一ビルディング					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,781.72㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	11
総賃料収入(年間)	75百万円	敷金等	49百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により462%となっています。	
(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	10,408千円	再調達価格	854百万円
評価書日付	2018年4月23日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ダイヤビル名駅
鑑定評価額	1,240百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,240,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,250,000	
運営収益	95,133	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	99,531	
空室等損失合計	4,398	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	30,922	
維持管理費	7,068	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	8,795	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	3,123	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
PMフィー	2,119	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	701	新規月額賃料の1.0か月分
公租公課	8,757	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	342	再調達原価の0.04%相当
その他費用	17	CATV利用料
運営純収益	64,211	
一時金の運用益	551	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	7,286	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	57,476	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による価格	1,220,000	
割引率	4.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	1,280,000	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産の所在する「名駅」エリアは、「名古屋」駅東側に広がりをもせるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山・桜通線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたエリアであるといえます。また、東海道新幹線が乗り入れていることから、広域的移動についても評価が高いエリアです。名古屋市における中心的な位置づけを有し、近年、建替えに伴い良質のストックも増加していることから、他エリアとの競争力が拡大しています。対象不動産は名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅徒歩約3分、「名古屋」駅までも徒歩でアクセス可能な場所に所在し、比較的利便性については評価されると考えられます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約880坪程度、基準階面積約100坪超程度と中小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、フロア形状についてはほぼ整形の無柱空間で、比較的レイアウトがし易いビルといえます。新耐震基準を満たしたビルであり、築古ビルが多く集積する「名駅」エリアのなかでは、テナント誘致においては問題なく、また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。

レジデンス広尾		物件番号		B-10			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		2,590百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		2,630百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2017年3月30日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都港区南麻布五丁目1番10号					
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46	建物	竣工年月	2004年2月		
	建蔽率	80%(注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	容積率	400%		用途	共同住宅・店舗		
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	2,422.10㎡		
	敷地面積	608.63㎡(注2)		駐車場台数	5台		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権		
PM会社	双日総合管理株式会社						
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー				

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,983.15㎡	賃貸面積	1,914.83㎡
稼働率	96.6%	賃貸可能戸数	53戸
賃貸戸数	51戸	戸数稼働率	96.2%
テナントの総数	52	総賃料収入(年間)	117百万円
敷金等	38百万円		

特記事項	
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	
(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。	
(注2) 私道負担面積が約87.4㎡あります。当該負担面積は、建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分(セットバック部分)等の合計面積です。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,232千円	再調達価格	557百万円
評価書日付	2018年4月20日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	レジデンス広尾
鑑定評価額	2,630百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,630,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	2,700,000	
運営収益	124,101	
潜在総収益	128,891	
空室等損失合計	4,790	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	17,471	
維持管理費	2,880	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,367	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額190円/坪と査定し、計上。
修繕費	1,754	ER記載の修繕費用の年平均額に基づき計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して10,000円/坪と査定し、計上。
PMフィー	1,861	現行契約を妥当と判断し、運営収益の1.5%相当額を計上。
テナント募集費用等	3,218	依頼者から入手した資料等に基づき、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。
公租公課	5,511	土地は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、建物は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき計上。
損害保険料	158	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	719	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり100円/坪と査定し、計上。
運営純収益	106,629	
一時金の運用益	284	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,809	ER記載の更新費用の年平均額に基づき、CMフィーを考慮のうえ計上。
純収益	105,105	
還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。
DCF法による価格	2,600,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,640,000	
土地比率	88.0%	
建物比率	12.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約3分に位置し、都道沿いに中高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が混在する商住混在地域にあります。周辺地域は、明治以降、華族や高級軍人の邸宅、大使館等があり、「有栖川宮記念公園」等の緑も見られる都内屈指の高級住宅地として発展してきた地域であり、幹線道路沿いには、中高層の共同住宅、店舗、事務所ビル等が連たんする一方で、幹線道路背後には、比較的規模の大きい戸建住宅や低層の高級マンション等が建ち並び、閑静な住宅街を形成しています。周辺には海外食材を扱う高級スーパーマーケットや昔ながらの商店街である「広尾散歩通り」のほか、「日本赤十字医療センター」「都立広尾病院」等の医療施設、「聖心女子大学」「東京女学館」「慶応義塾幼稚舎」等の歴史ある学校が存し、落ち着いた住環境と生活利便性を兼ね備えた地域です。当該地区は都心接近性も良好であることから、都心に勤務する单身ビジネスマンや、单身者向け社宅として利用する企業等が主たるターゲットになると考えられます。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>対象建物については、設計・品等は概ね良好であり、貸室については、ワンルームタイプを中心に一部1DKタイプも含む单身者向けの構成となっています。設備面については、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室暖房換気乾燥機、追焚機能付バス、2口ガスコンロ等を備えており、テナントの要求する水準を十分満たすものとなっています。</p>

(仮称)レジデンス日本橋箱崎		物件番号		B-11			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,300百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,300百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		みずほ信託銀行株式会社(予定)	
				信託設定日		2018年7月3日(予定)	
信託期間満了日				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋箱崎町13番2号					
土地	地番	東京都中央区日本橋箱崎町13番1 他1筆		建物	竣工年月	2002年3月	
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	容積率	608%(注2)			用途	共同住宅	
	用途地域	商業地域			延床面積	1,950.79m ²	
	敷地面積	264.18m ²			駐車場台数	1台	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		双日総合管理株式会社(予定)					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,950.79m ²	賃貸面積	1,950.79m ²
稼働率	100.0%(注3)	賃貸可能戸数	62戸
賃貸戸数	62戸	戸数稼働率	100.0%(注3)
テナントの総数	1	総賃料収入(年間)	非開示(注4)
敷金等	非開示(注4)		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 容積率は本来500%ですが、地区計画による容積率緩和適用により608%となっています。	
(注3) 2018年4月末日現在における稼働率は100.0%ですが、2018年5月1日付でサブリース会社との間の賃貸借契約が解除され退去したことに伴い、同日より稼働率が0.0%となっています。なお、本物件の稼働状況及び今後のリーシング活動による収益計画に関しては、業績予想の前提条件に反映済みです。	
(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円(注)		
長期修繕費の見積額	2,699千円	再調達価格	436百万円
評価書日付	2018年5月8日		

(注) 緊急修繕費として計上されている工事について、本投資法人の取得までに工事が完了することから、0円として記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	(仮称)レジデンス日本橋箱崎
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,300,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,330,000	
運営収益	77,089	
潜在総収益	80,980	
空室等損失合計	3,891	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	14,254	
維持管理費	3,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,441	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,433	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,106	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	3,474	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	62,835	
一時金の運用益	60	新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	1,920	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	60,975	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,270,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,050,000	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、最寄りの東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約5分、最寄駅から都心部「大手町」駅へは約4分と良好な都心アクセスが可能です。周辺には日用品店舗等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。

<本物件の特徴>

対象建物は、都心部に存する単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションであり、周辺競合物件と比較して、グレード・設備等は相応に配備されており一定の競争力を有しています。

Primegate飯田橋		物件番号	B-12		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,200百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	5,200百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2014年12月19日
			信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新小川町6番36号				
土地	地番	東京都新宿区新小川町108番1 他16筆	建物	竣工年月	1994年3月
	建蔽率	82%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	容積率	450%(注2)		用途	事務所・店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域・第二種住居地域(注3)		延床面積	9,217.16㎡
	敷地面積	2,174.87㎡		駐車場台数	88台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング				
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,055.81㎡	賃貸面積	5,772.52㎡
稼働率	95.3%	賃貸可能戸数	58戸
賃貸戸数	54戸	戸数稼働率	93.1%
テナントの総数	62	総賃料収入(年間)	241百万円
敷金等	61百万円		

特記事項	
<p>1. 本件土地の一部(410.97㎡)について、以下の内容の地上権が設定されています。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道敷設 範囲：東京湾平均海面の下2.30m以下(一部2.40m以下)</p> <p>2. 本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づき、隣地建物とあわせて一団地の認定を受けており、信託受託者は、隣地建物の所有者との間で、車路の相互利用、修繕費の負担、建替え及び改築の際の事前協議及び合意の取得義務等を合意した協定書を締結しています。なお、当該協定書において、信託受託者は、本件建物を譲渡する場合には、当該協定書の権利、義務及び当該協定書上の地位を譲受人に承継させるものとされています。</p> <p>(注1) 建蔽率は本来80%と60%であり、対象面積の加重平均及び、一団地認定・市街地住宅総合設計制度による緩和により81.92%となっています。</p> <p>(注2) 容積率は本来500%と300%であり、対象面積の加重平均及び、地下鉄施設の容積緩和、一団地認定及び市街地住宅総合設計制度による緩和により450%となっています。</p> <p>(注3) 商業地域は路線30m以内、第二種住居地域は路線30m以遠となっています。</p>	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	9,291千円	再調達価格	2,199百万円
評価書日付	2018年1月15日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	Primegate飯田橋
鑑定評価額	5,200百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	5,200,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	5,230,000	
運営収益	284,615	
潜在総収益	298,958	
空室等損失合計	14,343	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	69,405	
維持管理費	22,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	10,900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	4,111	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	4,043	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	8,591	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	19,260	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	500	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	215,210	
一時金の運用益	633	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	6,700	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	209,143	
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	5,160,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	5,090,000	
土地比率	88.3%	
建物比率	11.7%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、「目白通り」沿いに面し、視認性に優れ、複数路線が乗り入れる「飯田橋」駅から徒歩約8分で、都心の各方面へのアクセスは良好。各種利便施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好です。

<本物件の特徴>

対象物件は、高層の店舗事務所付賃貸マンションであり、エントランスや内部廊下等の内装の仕上げは周辺類似のマンションと比較してグレード感があります。セキュリティや室内設備も充実していることから、十分な競争力を有するマンションです。

また、総住戸数が58戸と、中小規模の賃貸マンションが多い周辺エリアにおいて、規模や総額面での希少性が高いことから、市場において優位性が認められます。

レジデンス江戸川橋		物件番号		B-13			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,230百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,250百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
				信託設定日		2012年2月8日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都新宿区水道町4番22号					
土地	地番	東京都新宿区水道町52番19 他2筆		建物	竣工年月	2000年3月	
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
	容積率	500%			用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	商業地域			延床面積	1,323.15㎡	
	敷地面積	277.83㎡(注2)			駐車場台数	-	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,246.42㎡	賃貸面積	1,216.00㎡
稼働率	97.6%	賃貸可能戸数	36戸
賃貸戸数	35戸	戸数稼働率	97.2%
テナントの総数	36	総賃料収入(年間)	58百万円
敷金等	17百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約20.16㎡)を含みます。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,298千円	再調達価格	300百万円
評価書日付	2018年4月19日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	レジデンス江戸川橋
鑑定評価額	1,250百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,250,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,270,000	
運営収益	63,821	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	66,138	
空室等損失合計	2,317	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	9,235	
維持管理費	2,100	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	452	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	1,490	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。また、住宅原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し12,100円/坪で査定。
PMフィー	928	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,319	新規月額賃料の1.5か月分
公租公課	2,197	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を木曾とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	120	再調達原価の0.04%相当
その他費用	629	町会費、更新手数料を計上。
運営純収益	54,586	
一時金の運用益	155	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	1,609	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	53,132	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による価格	1,220,000	
割引率	4.0%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	470,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約4分に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅も徒歩圏にある複数路線が利用可能なエリアに存しています。「江戸川橋」駅南側に目白通りと並行して地蔵通り商店街があり、生活利便性は概ね良好であると言えます。

同一需給圏は、新宿区北東部及び文京区西部の商住混在地域一帯であり、都心接近性に優り、職住近接を重視した单身層やファミリー層の住宅需要があるエリアで、対象不動産は特に、立地から单身層を中心とした需要が見込まれます。

<本物件の特徴>

対象不動産の建物品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の設備・仕様等は経過年数相応であることから、同一需給圏内において、標準的な競争力を有すると考えられます。

メルヴィ洗足		物件番号		B-14			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		740百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		740百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2017年3月30日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都大田区北千束一丁目10番1号					
土地	地番	東京都大田区北千束一丁目672番1 他1筆		建物	竣工年月	2002年9月	
	建蔽率	80%(注)			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	容積率	300%			用途	共同住宅・駐車場	
	用途地域	準住居地域			延床面積	1,075.85㎡	
	敷地面積	300.32㎡			駐車場台数	11台	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		双日総合管理株式会社					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	841.26㎡	賃貸面積	841.26㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	28戸
賃貸戸数	28戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	28	総賃料収入(年間)	37百万円
敷金等	3百万円		

特記事項	
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	
(注) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	1,705千円	再調達価格	251百万円
評価書日付	2018年4月19日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	メルヴィ洗足
鑑定評価額	740百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	740,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	754,000	
運営収益	40,347	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	41,981	
空室等損失合計	1,634	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	7,527	
維持管理費	1,868	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
水道光熱費	519	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	1,041	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
PMフィー	777	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	863	新規月額賃料の1.5か月分
公租公課	1,839	土地：実績を標準とし、地価動向等を考慮の上変動率を査定。 建物：実績を基礎とし、経年減価を考慮し経年減点補正率を参考に査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	70	再調達原価の0.03%相当
その他費用	550	CATV、CCTVシステム、更新手数料を計上。
運営純収益	32,820	
一時金の運用益	28	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	1,194	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	31,654	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による価格	725,000	
割引率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	382,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、東急目黒線「洗足」駅から徒歩約6分に位置します。東急大井町線「北千束」駅へは徒歩約7分、同「大岡山」駅へは徒歩約10分と複数路線・複数駅が利用可能であり、また、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、金融機関、図書館、児童公園等、様々な生活利便施設が徒歩約10分圏内に整っていて、生活利便性に優る住宅立地としては良好な環境が形成されているエリアです。周辺は、幹線道路沿いに中高層の共同住宅が建ち並ぶ地域であり、都市型マンションとしての立地選好性の高い地域である一方、幹線道路背後は戸建住宅が多くみられる住宅地域であり、落ち着いた住環境が形成されています。対象不動産は環七通りに面しているため騒音・粉塵等の影響は受けるものの、バルコニーは幹線道路背後の住宅地域に面しており、日照・通風は標準的で、一定の快適性は保たれているものと考えられます。また、最寄駅への接近性はよく、駅周辺の店舗集積地域が徒歩圏内にあり生活利便性に優れ、「洗足」駅より「渋谷」駅までは「目黒」駅乗換えで約12分、「新宿」駅までは「目黒」駅乗換えで約19分と、都心接近性も良好であり、共同住宅地としての需要は底堅いと考えられます。

<本物件の特徴>

建物については経年相応の劣化はみられるものの、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的であり、単身者を中心に安定した需要が期待できると考えられます。

フィールドアベニュー		物件番号		B-15	
特定資産の概要					
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類	
取得予定価格		3,110百万円		信託 受益権 の概要	
鑑定評価額 (価格時点)		3,110百万円 (2018年5月1日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地(住居表示)		東京都大田区池上六丁目2番2号 東京都大田区池上六丁目2番1号			
土地	地番	東京都大田区池上六丁目83番6 東京都大田区池上六丁目83番25		建物	竣工年月
	建蔽率	100%(注1) 100%(注2)			2000年8月 2016年7月
	容積率	500% 500%			構造/階数
	用途地域	商業地域 商業地域			鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	敷地面積	651.18㎡ 50.85㎡			用途
	所有形態	所有権			延床面積
				駐車場台数	14台
				所有形態	所有権
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング				
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー	

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,092.63㎡	賃貸面積	2,980.31㎡
稼働率	96.4%	賃貸可能戸数	55戸
賃貸戸数	52戸	戸数稼働率	94.5%
テナントの総数	54	総賃料収入(年間)	134百万円
敷金等	43百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 建蔽率は本来80%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円 0千円		
長期修繕費の見積額	3,282千円 212千円	再調達価格	820百万円 19百万円
評価書日付	2018年1月15日	2018年1月15日	

鑑定評価書の概要	
物件名称	フィールドアベニュー
鑑定評価額	3,110百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,110,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,130,000	
運営収益	156,696	
潜在総収益	162,110	
空室等損失合計	5,414	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	26,447	
維持管理費	3,350	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	7,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,830	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,120	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,484	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	6,663	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	130,249	
一時金の運用益	434	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	2,490	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	128,193	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	3,090,000	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,140,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、最寄駅から徒歩約2分、最寄駅から都心へ約30分と比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められるエリアです。

<本物件の特徴>

賃貸マンションは単身者用及びファミリータイプが存することから多様な需要を取り込めることや、周辺のマンションと比較してグレードは標準的であり、相応の競争力を有すると認められるマンションです。

ドミール北赤羽		物件番号	B-16		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	785百万円		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)	785百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2017年4月26日
			信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都北区赤羽北一丁目14番20号				
土地	地番	東京都北区赤羽北一丁目1506番2	建物	竣工年月	2001年3月
	建蔽率	70%(注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	200%		用途	寄宿舎(注2)・車庫
	用途地域	工業地域		延床面積	1,673.92㎡
	敷地面積	679.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	非開示(注3)	マスターリース種別	賃料保証		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,697.11㎡	賃貸面積	1,697.11㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	57戸
賃貸戸数	57戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	総賃料収入(年間)	非開示(注3)
敷金等	非開示(注3)		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。	
(注2) 登記簿上の用途は寄宿舎ですが、本書の日付現在住宅として使用されています。	
(注3) マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	1,599千円	再調達価格	366百万円
評価書日付	2018年5月2日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ドミール北赤羽
鑑定評価額	785百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	785,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、また両価格は一致したので両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	796,000	
運営収益	40,771	
潜在総収益	41,024	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	253	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	5,526	
維持管理費	1,196	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	
修繕費	480	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	806	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率や報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	49	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規契約社の募集時に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	2,805	土地：公租公課関係資料に基づき計上。 建物：公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産：対象建物と類似の建物の償却資産税等を考慮して査定。
損害保険料	190	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	35,245	
一時金の運用益	135	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	1,150	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	34,230	
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	774,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	718,000	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、都心へのアクセス良好なJR埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好なエリアであり、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリアです。

<本物件の特徴>

維持管理状態は良好であり、競合不動産と比較すると相応の競争力を有します。また対象不動産は、一棟貸しの共同住宅として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測されます。また、同水準から、仮に現行テナントが退去した場合においても収益力の低下が発生する可能性は極限定的であると考えています。

ドーマー北赤羽		物件番号		B-17			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		986百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		995百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2017年4月26日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都北区赤羽北一丁目14番15号					
土地	地番	東京都北区赤羽北一丁目1506番1 他1筆		建物	竣工年月		
	建蔽率	60%			1997年3月		
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建		
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅(注1)・車庫		
	敷地面積	991.35㎡		延床面積	2,075.47㎡		
	所有形態	所有権		駐車場台数	23台		
				所有形態	所有権		
PM会社		双日総合管理株式会社(予定)					
マスターリース会社		非開示(注2)		マスターリース種別	賃料保証		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,471.42㎡	賃貸面積	2,471.42㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	81戸
賃貸戸数	81戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	総賃料収入(年間)	非開示(注2)
敷金等	非開示(注2)		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1)登記簿上の用途は共同住宅ですが、本書の日付現在学生寮として使用されています。	
(注2)マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,099千円	再調達価格	454百万円
評価書日付	2018年5月2日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ドーミー北赤羽
鑑定評価額	995百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	995,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、また両価格は一致したので両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,010,000	
運営収益	50,598	
潜在総収益	51,153	
空室等損失合計	555	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	5,156	
維持管理費	150	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	630	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	910	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	83	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	3,149	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	234	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	45,442	
一時金の運用益	394	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	1,480	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	44,356	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	979,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	910,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、都心へのアクセス良好なJR埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好なエリアであり、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリアです。

<本物件の特徴>

また対象不動産は、一棟貸しの学生寮として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測されます。また、同水準から、仮に現行テナントが退去した場合において、共同住宅として賃貸することで収益力の低下が発生する可能性は限定的であると考えています。

スプラディッド新大阪		物件番号	B-18			
特定資産の概要						
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,428百万円		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)	2,470百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2017年4月11日	
				信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号					
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番5	建物	竣工年月	2015年2月	
	建蔽率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
	容積率	400%		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	
	用途地域	商業地域		延床面積	4,794.48㎡	
	敷地面積	1,118.04㎡		駐車場台数	14台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	信和建設株式会社					
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,299.12㎡	賃貸面積	4,272.59㎡
稼働率	99.4%	賃貸可能戸数	154戸
賃貸戸数	153戸	戸数稼働率	99.4%
テナントの総数	153	総賃料収入(年間)	147百万円
敷金等	0百万円		

特記事項	
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,751千円	再調達価格	984百万円
評価書日付	2018年4月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	スブランドィッド新大阪
鑑定評価額	2,470百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,470,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	2,510,000	
運営収益	148,099	
潜在総収益	155,879	
空室等損失合計	7,780	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	29,792	
維持管理費	3,720	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,871	類似不動産の水道光熱費の水準等に基づき、賃貸可能面積当たり月額120円/坪と査定し、計上。
修繕費	3,363	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用を、賃借人の退去に伴う賃室のメンテナンス費用を6,000円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
PMフィー	4,348	現行契約のPM料率に基づき、賃料収入等の3.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	5,925	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.85か月分を計上。
公租公課	8,575	土地は、依頼者から入手した2018年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、計上。建物は、依頼者から入手した2018年度実績額に基づき査定した、築後11年目の想定税額を計上。
損害保険料	271	依頼者提示資料記載の金額を計上。
その他費用	1,715	消耗品費等の雑費について、賃貸可能面積当たり月額110円/坪と査定し、計上。
運営純収益	118,306	
一時金の運用益	53	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,753	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
純収益	115,605	
還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定した。
DCF法による価格	2,450,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	2,230,000	
土地比率	54.6%	
建物比率	45.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、Osaka Metro御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分に位置し、阪急京都線「南方」駅とあわせて2路線2駅が利用可能です。また、Osaka Metro御堂筋線「西中島南方」駅から同「梅田」駅まで約5分でアクセスが可能であり、また、同「新大阪」駅までは約2分と、大阪都心へのアクセスは良好なエリアです。周辺は、中高層の共同住宅や事務所ビルが建ち並ぶ住商混在地域であり、最寄駅周辺には、各種飲食店舗、スーパーマーケット等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。

<本物件の特徴>

対象建物については、1階はエントランスとなっており、2階～15階の貸室は、1Kタイプ126戸(26.10-27.84㎡)、1LDKタイプ14戸(33.06㎡)、1K+Sタイプ14戸(33.06㎡)の多様な間取りで構成されており、当該エリアの賃貸需要を幅広く吸引できるものと考えられます。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置されており、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、独立洗面台、室内洗濯置場、浴室乾燥機、エアコン、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要者が要求する設備水準を十分満たしています。

ゼフェロス南堀江		物件番号		B-19			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,608百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,670百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2016年3月30日	
				信託期間満了日			
				2028年7月31日(予定)			
所在地(住居表示)		大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号					
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江一丁目64番 他2筆		建物	竣工年月		
	建蔽率	100%(注)			2002年3月		
	容積率	600%			構造/階数		
	用途地域	商業地域			鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	敷地面積	576.42㎡			用途		
	所有形態	所有権			共同住宅・店舗・駐輪場・車庫		
				延床面積	3,114.33㎡		
				駐車場台数	16台		
				所有形態	所有権		
PM会社		双日総合管理株式会社(予定)					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,827.55㎡	賃貸面積	2,764.63㎡
稼働率	97.8%	賃貸可能戸数	70戸
賃貸戸数	68戸	戸数稼働率	97.1%
テナントの総数	70	総賃料収入(年間)	90百万円
敷金等	3百万円		

特記事項	
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	
(注) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっております。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,844千円	再調達価格	671百万円
評価書日付	2018年4月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ゼフェロス南堀江
鑑定評価額	1,670百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,670,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	1,690,000	
運営収益	95,647	
潜在総収益	100,629	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入等を計上。
空室等損失合計	4,981	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	17,920	
維持管理費	2,333	依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上。
水道光熱費	2,767	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額270円/坪と査定し、計上。
修繕費	2,044	依頼者から入手したERの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して8,000円/坪と査定し、計上。
PMフィー	2,304	現行PM契約に基づき、賃料収入等の2.5%相当額と査定。
テナント募集費用等	3,171	依頼者から入手した資料等に基づき、新規入居テナントの2.0か月分と査定し、計上。
公租公課	4,846	土地は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、計上。建物は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき計上。
損害保険料	247	依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上。
その他費用	205	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり20円/坪と査定し、計上。
運営純収益	77,727	
一時金の運用益	76	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	3,386	E R記載の更新費用の年平均額に基づき、CMフィーを考慮のうえ計上。
純収益	74,417	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。
DCF法による価格	1,660,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,420,000	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>対象不動産は「堀江」エリアに属しますが、その中でも特に立花通り（オレンジストリート）沿いは「堀江」エリアのメインストリートであり、衣料品店、セレクトショップ、雑貨店等が集積し、休日は買い物客等で賑わいを見せています。また、近年、これら店舗ビルの間を縫うように、賃貸マンション、分譲マンションの進出が見られ、住宅用途としての利用も目立つような状況にあります。近隣地域は、Osaka Metro四つ橋線「四ツ橋」駅及び「なんば」駅から徒歩約5分の距離にあります。大阪を代表する商業エリアである「ミナミ」まで徒歩圏内にあり、北区、中央区の中心ビジネスエリアや商業エリアとの近接性に優れ、市内中心部へのアクセスにも優れることから交通利便性は良好といえます。</p> <p>同一需給圏内の主たる賃貸需要者としては、上記のような地域特性から生活利便性や交通利便性を重視した独身サラリーマン、社宅利用等を目的とする法人等が挙げられ、築浅の物件を中心に概ね安定した賃料で推移しています。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>対象不動産は、駅距離や周辺環境等の立地条件、建物品等、築年、設備等の面で、当該エリアにおける賃貸マンションとして標準的な水準にあることから、同一需給圏内における競争力は標準的な水準にあると考えられます。</p>

シャルマンフジ大阪城南		物件番号	B-20		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年7月3日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	905百万円		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)	906百万円 (2018年5月1日)			信託設定日	2017年4月11日
			信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号				
土地	地番	大阪府大阪市中央区 内久宝寺町三丁目25番1	建物	竣工年月	2004年4月
	建蔽率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,612.76㎡
	敷地面積	397.96㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,512.00㎡	賃貸面積	1,464.00㎡
稼働率	96.8%	賃貸可能戸数	63戸
賃貸戸数	61戸	戸数稼働率	96.8%
テナントの総数	61	総賃料収入(年間)	47百万円
敷金等	0百万円		

特記事項
該当事項はありません。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	1,332千円	再調達価格	348百万円
評価書日付	2018年4月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	シャルマンフジ大阪城南
鑑定評価額	906百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	906,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	923,000	
運営収益	52,710	
潜在総収益	55,384	
空室等損失合計	2,673	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	10,157	
維持管理費	1,420	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,866	依頼者から入手した過年度実績額に基づき賃貸可能面積当月額340円/坪と査定。
修繕費	1,070	ER記載の修繕費年平均額を参考に類似不動産の修繕費の水準に基づき建物再調達価格の0.12%と査定し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を6,000円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
PMフィー	1,010	契約のPM料率に基づき、賃料収入等の2.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	1,367	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分を計上。
公租公課	2,720	土地は、平成30年度実績額に基づき、負担水準、地価動向の推移等を考慮のうえ査定し、建物は、平成30年度実績額に基づき計上。
損害保険料	97	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	603	維持管理費、インターネット費、その他雑費の予備費について、賃貸可能面積当月額110円/坪と査定し、計上。
運営純収益	42,553	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,018	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純収益	41,535	
還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。
DCF法による価格	898,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	813,000	
土地比率	74.9%	
建物比率	25.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、Osaka Metro谷町線及び中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約6分に位置し、駅近接性は良好です。また、関西屈指の商業地域である「梅田」エリア（Osaka Metro谷町線「東梅田」駅）まで約7分（乗車時間）、同じく「難波」エリア（Osaka Metro千日前線「なんば」駅）まで約9分（乗車時間）と商業中心部へのアクセスにも優れています。その他市内各地のビジネスエリアまでも地下鉄線の利用によりアクセスが可能であり、交通利便性は比較的良好な立地です。周辺は中高層の事務所、マンション等の混在する商業地域であり、最寄駅周辺には商業施設をはじめ、スーパーマーケット、各種飲食店舗、コンビニエンスストア等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。

<本物件の特徴>

対象建物については、経年による劣化は見られるものの、貸室は、全室1Kタイプ（24.00㎡）の単身世帯用で、当該エリアの賃貸ニーズを捉えています。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置され、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、エアコン、シャワー付洗面台、室内洗濯機置場、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要層が要求する設備水準を十分満たしています。

ピアチェーレ文の里		物件番号	B-21		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年7月3日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	571百万円	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)	575百万円 (2018年5月1日)		信託設定日	2017年4月11日	
		信託期間満了日	2028年7月31日(予定)		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号				
土地	地番	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番31	建物	竣工年月	1999年2月
	建蔽率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	1,511.30㎡
	敷地面積	499.00㎡(注)		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,374.08㎡	賃貸面積	1,319.60㎡
稼働率	96.0%	賃貸可能戸数	44戸
賃貸戸数	42戸	戸数稼働率	95.5%
テナントの総数	42	総賃料収入(年間)	33百万円
敷金等	0百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 公共用道路の一部として提供している私道負担部分(約5.31㎡)を含みます。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	1,351千円	再調達価格	337百万円
評価書日付	2018年4月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ピアチャーレ文の里
鑑定評価額	575百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	575,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	585,000	
運営収益	37,459	
潜在総収益	39,608	
空室等損失合計	2,148	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	8,848	
維持管理費	1,862	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,546	依頼者から入手した過年度実績額に基づき、賃貸可能面積当り月額310円/坪と査定。
修繕費	802	ER記載の中長期修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して6,000円/坪と査定し、計上。
PMフィー	727	契約のPM料率に基づき、賃料収入等の2.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	635	依頼者から入手した資料等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。
公租公課	2,035	土地は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、建物は、依頼者から入手した平成30年度実績額に基づき計上。
損害保険料	91	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	1,147	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり230円/坪と査定し、計上。
運営純収益	28,611	
一時金の運用益	25	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	1,136	ER記載の中長期更新費年平均額に、CMフィーを考慮し計上。
純収益	27,500	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定した。
DCF法による価格	570,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	430,000	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、Osaka Metro谷町線「文の里」駅から徒歩約3分、Osaka Metro御堂筋線「昭和町」駅からも徒歩圏に位置します。大阪市内における主要路線である御堂筋線を利用できることから、商業中心地へのアクセスも良好であり、交通利便性の高いエリアです。「天王寺・阿倍野」周辺の勤務者、または専門学校等の学生による需要が見込まれる立地です。

<本物件の特徴>

1Kを中心とした単身者向けの賃貸共同住宅であり、エリア内における競争力は標準的な水準にあると考えられます。

BECOME SAKAE		物件番号		C-3			
特定資産の概要							
取得予定年月日		2018年7月3日		特定資産の種類			
取得予定価格		4,770百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		4,800百万円 (2018年5月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
				信託設定日		2004年8月2日	
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号					
土地	地番		愛知県名古屋市中区栄三丁目3203番1 他1筆		建物		
	建蔽率		100%(注1)		竣工年月		
	容積率		800%		構造/階数		
	用途地域		商業地域		用途		
	敷地面積		885.02㎡		延床面積		
	所有形態		所有権		駐車場台数		
PM会社		東急不動産SCマネジメント株式会社					
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,615.66㎡	稼働率	95.0%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	10
総賃料収入(年間)	217百万円	敷金等	118百万円

特記事項	
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。	

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,500千円	再調達価格	1,449百万円
評価書日付	2018年4月23日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	BECOME SAKAE
鑑定評価額	4,800百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年5月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	4,800,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	4,870,000	
運営収益	267,020	
潜在総収益	278,457	
空室等損失合計	11,437	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	65,329	
維持管理費	13,450	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	23,591	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,350	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	3,251	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,719	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	21,148	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	820	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	201,691	
一時金の運用益	1,149	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	3,210	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	199,630	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	4,720,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	4,650,000	
土地比率	84.1%	
建物比率	15.9%	

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

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、一大商業集積地である「栄」エリアに立地し、最寄駅である名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩約3分とアクセス性は良く視認性も高い好立地に位置します。周辺には大型の集客施設が隣接しているものの、対象不動産はそれらの施設にはないテナント構成によって棲み分けがなされており、集客施設が多い点は、当該エリアへの流入者が多く施設への来場機会増につながる可能性が高く、むしろ強みになっているものと考えられます。対象不動産のテナントについては、専門性の高い業種や目的性の高い業種での展開が妥当であると考えられ、立地評価は高いことから、幅広い業種によるニーズはあるものと推測されます。

<本物件の特徴>

対象建物の各階の用途については、地下1階が機械式駐車場等、地上1～10階が店舗等で、二方路地である敷地の特性を活かし、建物エントランスは南北二方向に配置されています。施設正面の入口は、久屋大通と大津通り間に位置し、施設裏側の入口及び駐車場出入口は南側の若宮大通りに面して配置され、施設正面の入口は、1階テナントと2階以上テナントの入口が分かれており、1階の独立性が高い施設となっています。経年相応の劣化はみられるものの、管理会社による適切な管理が行われており、維持管理の状態は良好です。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降その内容に変更又は追加があった箇所は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)又は本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ニ) 運用資産の偏在に関するリスク
- (ホ) テナントの集中に関するリスク
- (ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ト) PM会社に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ト) インサイダー取引規制に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク

- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ロ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ハ) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク
- (ト) 同族会社に該当するリスク
- (チ) 投資主の減少に関するリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ハ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。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による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金的手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。)の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも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いことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が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、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (ロ) スポンサーサポート」をご参照ください。）。しかし、双日、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、双日、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いため代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産同等物（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ)」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（「同(ロ)」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産同等物及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ハ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、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、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れには、一定の財務上の数値を維持する等の財務制限条項が設けられています。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、新たな運用資産の取得等に伴い、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加し、その影響は、有利子発行負債比率(LTV)が高い場合には、特に強く生じるおそれがあります。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針

(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、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、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金又は保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ト) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、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はできますが、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、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

双日、クッシュマン及びアジリティーは、本書の日付現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、双日の連結子会社である双日総合管理は主要なPM業務の委託先でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれ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、双日から「FORECAST」商標の使用許諾を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループ(「双日グループ」、「C&Wグループ」及び「フィリップキャピタルグループ」)の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要をご参照ください。)が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループは、不動産の開発、所有、運営、双日グループ、C&Wグループ又はフィリップキャピタルグループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、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。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは今後運用資産となりうる不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、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。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)上の破産手続、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。)上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

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、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が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、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、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ます。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

(ト) インサイダー取引規制に関するリスク

投資口につき、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に有価証券の売買等の取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制(金融商品取引法第166条及び第167条)の適用対象とする旨の金融商品取引法等の改正法が2013年6月12日に成立し、2014年4月1日から施行されています。これにより、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人(投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人及び資産運用会社の親会社)の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定され、これらの解釈・運用によっては本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産同等物及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要 (1) 取得予定資産の一覧」に記載する不動産を取得することを予定しています。本投資法人は、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証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できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

更に、不動産の中には、周辺の不動産との境界が確定していないものが多数存在し、本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得する可能性があります。本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、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。また、境界に関する紛争以外にも、近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされる等により、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。

また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する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する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(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。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料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になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借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。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上げ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し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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高等の数値について、賃借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ます。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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸することがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった(又は充足されたと認められない)場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値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ることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）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、保険契約で填補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他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、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産又は取得予定資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、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。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為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ため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、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。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法(昭和23年法律第186号のその後の改正を含みます。)(以下「消防法」といいます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為やこれらの行政行為に基づく私人の行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。また、不動産に関する権利が制限され又は義務を課された結果、本投資法人の運用資産について、売却、減築、修繕、取壊しその他の対応等が必要となる可能性もあります。このような法令若しくは行政行為等又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があり、とりわけ、運用資産の取壊し等が必要となる場合には、本投資法人に多額の費用や損失が生じ、又は運用資産の価値に著しい下落等が生じる可能性があり、本投資法人の収益に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の日付現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号。なお、その施行日は、原則として2020年4月1日とされています。)及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それら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。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(本(チ)において、以下「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外の第三者がマスターレシー(転貸人)として本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

かかるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の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。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に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旨規定されている場合等には、かか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。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、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、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産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。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被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、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ロ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法（明治45年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（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、本投資法人の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。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件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、運用資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、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、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。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。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1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（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区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者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。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。その他、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。))に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています(地方自治法第238条の5第4項)。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ) 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。底地物件には特有のリスクがあります。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、旧借地法第4条第2項)。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、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、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、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主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人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ることは、前記「(力) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者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基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、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るほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。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。

(ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か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その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権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、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の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要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が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、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、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、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「5 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

(ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額となります。)の90%超(又は配当可能額の90%超)の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額(一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。)の比較によりその判定を行うこととされています。従って会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合(ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。)には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産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、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 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損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額(一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。)が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないこととなります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 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、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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う。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています（規約別紙1第2項(4)）。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（倉庫及びその敷地につきましては一定のものに限ります。）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（後記「5 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヌ) 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、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、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によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、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。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 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たことに伴い、本投資法人においても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。減損会計の適用に伴い、地価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、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことにより、法人税の発生を抑えることができるため、本税負担は軽減されます。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(八) 匿名組合出資持分又は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、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社では、本投資法人の出資金を営業者又は特定目的会社が不動産同等物に投資しますが、当該不動産同等物に係る収益が悪化した場合や当該不動産同等物の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員又は優先出資社員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者又は特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分又は優先出資証券については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、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となる可能性があります。なお、匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資は、営業者が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(二) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要 (1) 取得予定資産の一覧」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、取得予定資産について売買契約を締結することができない場合、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得することができる保証はなく、短期間に代替資産を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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 5 運用状況 (2) 投資資産

その他投資資産の主要なもの (ヌ) 個別資産の損益状況」記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ハ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令(2011/61/EU)(以下「AIFMD」といいます。)が2011年7月21日に発効したことにより、本投資口が欧州連合域内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務、規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されること等により、本投資法人の運営等に悪影響をもたらす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができない旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引承認については本投資法人の役員会の事前承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を策定し、役員による内部者取引の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーションリスク、リーガルリスク、反社会的勢力に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査(かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。)等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回以上の割合での定時の内部監査及び臨時的内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より受領した改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

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 利害関係者との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限期間並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

5 課税上の取扱い

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

(1) 投資主の税務

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

a. 発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

- () 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。
- () 個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。
- () 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）です。
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「(八) 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

b. 発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受け取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間実施される少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は毎年100万円）を上限ルールオーバーも可能。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(*) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(**) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(***) 非課税口座で買付けた上場株式等の配当等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

(****) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定(NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。

更に、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度(通称ジュニアNISA)に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等(新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。)に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

- (*) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限りません。
- (**) 未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で配当金を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金額取証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配(一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。)は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として前記「(イ) 利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「(ハ) 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額^(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) 「みなし配当」の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当」の金額 = 出資の払戻し(資本の払戻し)額 -
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)
なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)」 =

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の} & \times & \text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)に} \\ & \text{投資法人の出資等の金額(資本金等の額)} & & \text{より減少した資本剰余金の額(**)} & \text{(***)} \\ & & & \text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)} \\ & & & & \\ & & \times & \text{投資主の出資の払戻し(資本の払戻し)直前の} \\ & & & \text{払戻しに係る所有投資口数} \\ & & & \text{投資法人の払戻しに係る投資口総数} \end{aligned}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。また、前事業年度末とは出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。以下本注及び(注3)において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

(注2) 「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。

「投資口の譲渡に係る収入金額」 = 出資の払戻し(資本の払戻し)額 - みなし配当の金額(注1)

(注3) 「譲渡収入に対応する譲渡原価」は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の} & \times & \text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)に} \\ & \text{取得価額} & & \text{より減少した資本剰余金の額(**)} & \text{(***)} \\ & & & \text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)} \end{aligned}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4)「投資口の譲渡損益の額」は、次のように計算されます。

「投資口の譲渡損益の額」= 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

(注5)「出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額」は、以下のようになります。

「出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額」= 出資の払戻し(資本の払戻し)を受ける直前の投資口の取得価額 - 譲渡原価の額(注3)

(八) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、原則20% (所得税15%、住民税5%) の税率による申告分離課税の対象となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の上場株式等に係る譲渡所得等(申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。)との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- a. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額(申告分離課税を選択したものに限り)を限度として、配当所得等の金額から控除されます。
- b. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20%(所得税15%、住民税5%)とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- c. 2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度(通称NISA(ニーサ))に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等(新規投資額で毎年120万円(2015年以前は毎年100万円)を上限。ロールオーバーも可能。)を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。
 - (*) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
 - (**) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置(通称つみたてNISA)に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託(新規投資額で毎年40万円を上限。)の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
 - (***) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。
 - (****) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定(NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。
- d. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度(通称ジュニアNISA)に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等(新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。)を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。
 - (*) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。
 - (*) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。
- e. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として前記「(イ) 利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「(二) 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額^(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(注)(注1)から(注5)については、前記(ロ)をご参照ください。

(ハ) 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(2) 投資法人の税務

利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件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、利益の配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- (ロ) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（なお、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）
- (ハ) 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。）以外の者から借入れを行っていないこと
- (ニ) 事業年度の終了時において、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又は議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- (ホ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること
- (ト) 事業年度終了の時ににおいて有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては2012年4月1日から2019年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該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（下記(ロ)において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、2012年4月1日から2019年3月31日までは1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2021年3月31日までは3%とされています。また、2021年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

6 本資産運用会社の役員の異動

本資産運用会社において、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、以下の役員の異動がありました(注1)。

(1) 新任取締役(2018年4月1日付就任)

取締役副社長(常勤) 林 幸広

取締役(非常勤) 西原 茂

なお、林幸広氏は、取締役副社長就任後も財務企画本部長を兼務します。

(2) 退任取締役(2018年3月31日付退任)

退任取締役(非常勤) 茂木 良夫

新たに就任した取締役の本書の日付現在における略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	略歴	
取締役副社長 (常勤)	林 幸広	1988年 4月 2009年10月 2011年 4月 2014年 4月 2017年11月 2018年 4月	株式会社東京銀行(現 株式会社三菱UFJ銀行)入行 株式会社三菱東京UFJ銀行ストラクチャード・ファイナンス部 不動産ファイナンスグループ次長 三菱東京UFJ銀行(中国) 上海支店 副支店長 株式会社三菱東京UFJ銀行 名古屋営業本部 名古屋営業第三部長 双日リートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部長(出向) 同社 取締役副社長兼財務企画本部長(転籍)(現任)
取締役(非常勤)	西原 茂	1986年 4月 2006年 6月 2010年10月 2011年 4月 2014年 4月 2015年 4月 2016年 4月 2018年 4月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社)入社 双日株式会社 石炭部長 同社 経営企画部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 常務執行役員CIO 同社 専務執行役員(現任)(注2) 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)(現任)

(注1) 株式会社淀川製鋼所は、2018年6月22日に開催の株主総会において、本資産運用会社の社外監査役である湯浅光章を社外取締役候補者として付議する予定であることを公表しています。

(注2) 双日は、2018年6月19日に開催の株主総会で西原茂が取締役に選任された場合には、同株主総会後の取締役会において、西原茂を代表取締役専務執行役員に選定する予定であることを公表しています。

7 資金の借入れ及び返済

2018年4月24日及び同年8月20日に期限を迎える借入金(合計22,900百万円)の返済資金の一部に充当するため、同年4月24日付で合計7,500百万円の借入れを行い、同年8月20日付で合計13,400百万円の借入れを予定しています。

8 匿名組合出資持分の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、以下のとおり匿名組合出資持分を取得しました。

資産名称	合同会社NRTグロース13匿名組合出資持分
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分(注)
出資価格	140百万円
契約締結日	2018年3月29日
出資日	2018年3月29日

(注) 合同会社NRTグロース13を営業者とする匿名組合出資持分です。

9 スポンサーサポート契約の変更

本投資法人は、2018年5月28日付で、本資産運用会社及びアジリティーとの間で、スポンサーサポート契約の内容を一部変更することに合意しました。これに伴い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 スポンサーサポート (ロ) スポンサーサポート c. アジリティーによるサポート」の内容が以下のとおり変更されました。なお、その内容に変更があった箇所は、__罫で示しています。

c. アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権又は不動産対応証券等(開発段階の不動産を含みます。)(以下、本c.において「適格不動産等」といいます。)であり、かつ、アジリティー、並びにその親会社及びその親会社の子会社が出資し又はアジリティーがアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約(双日)と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約(双日)の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照ください。
(中略)	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又は自らの親会社及びその親会社の子会社の他の法人をして、(i)本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
(後略)	

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リート投資法人 本店
(東京都港区新橋一丁目18番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

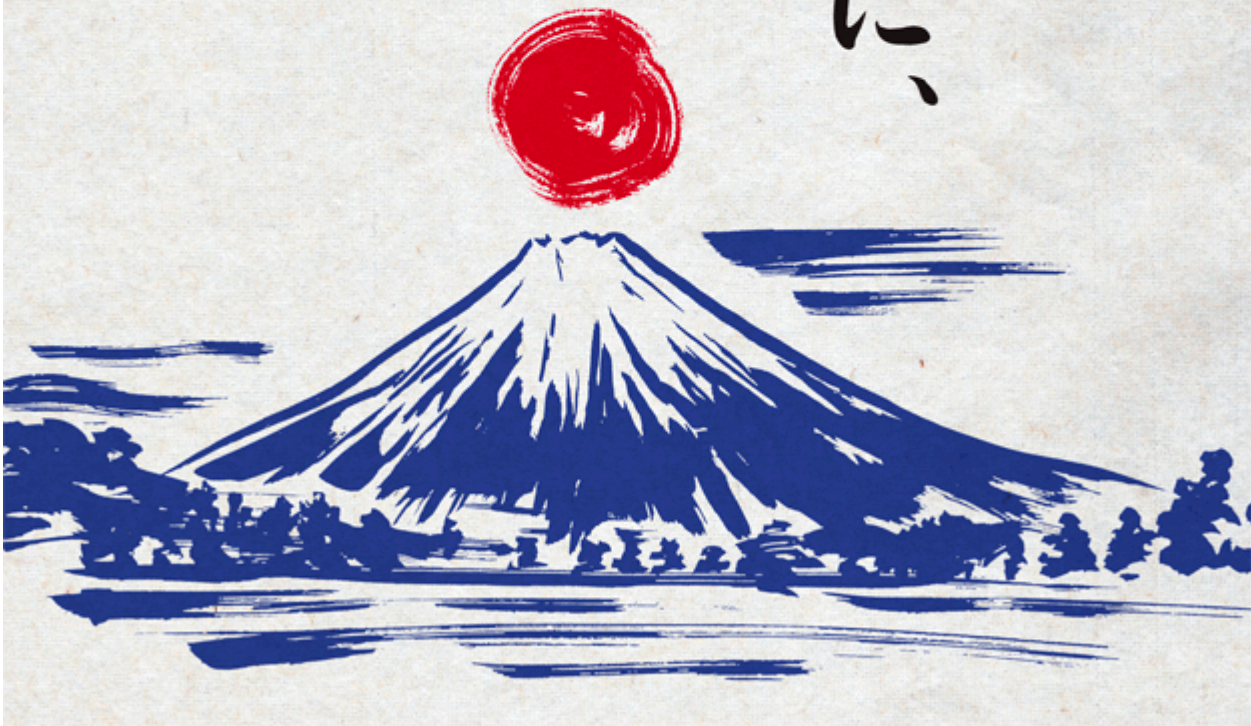
第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙以降、裏表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称、本投資法人のキャッチコピーである「真面目に、地道に、堅実に。」、「堅実な日本人気質を大切にしながら、新しい未来を創造していく独自の視点」、「NIPPON VISION」、「需給バランスと分散に着眼した磐石さの追究」及び「独自の視点を以て不動産の未来価値を実現」を記載し、また、本投資法人が投資に当たって心がける理念である「真面目に、地道に、堅実に。」を表現するためのイメージ写真である石垣及び石階段の写真、本投資法人のロゴマーク、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産のテナントの写真、並びに図案を使用することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資法人の投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり記載を行います。
「募集又は売出しの公表後における空売りについて
(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間^{(*)1}）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り^{(*)2}又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ^{(*)3}の決済を行うことはできません。
(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り^{(*)2}に係る有価証券の借入れ^{(*)3}の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
(*)1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年6月9日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年6月20日から2018年6月25日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
(*)2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り(*)3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。」
- 5 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に以下の内容を掲載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2018年6月

真面目に、
地道に、
堅実に。



堅実な日本人気質^(注1)を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点^(注2)

NIPPON VI

真面目に、地道に、堅実に。

需給バランスと分散に着眼した磐石さの追究

独自の視点を以て不動産の未来価値^(注3)を実現

日本リート投資法人

【新投資口発行及び投資口売出届出目録見書】

本届出目録見書により行う日本リート投資法人投資口7,930,000,000円(見込額)の募集(国内一般募集)及び投資口865,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条)により有価証券届出書を2018年6月8日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行種類、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)(注1)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行口数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)(注2)について、目録見書の訂正事項の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(「URL」http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html)(以下「新聞等」といいます。)(注3)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項が交付されます。

本書に使用する写真には、本投資法人の運用資産又は取得予定資産以外のもも含まれています。本書に記載されている運用資産及び取得予定資産の写真は、ある特定時点における運用資産及び取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

(注1)「堅実な日本人気質」とは、「日本人気質」という用語が有する語感に鑑みて、本投資法人が投資にあたって心がける理念である「真面目に、地道に、堅実に。」を端的に示すものとして本投資法人が定めた標語です。このように定めた背景は、この「日本人気質」という用語が有する語感が、「投資(物件取得、資産入替え)」、「期中運用」及び「IR活動」の全ての業務において人一倍努力し、エネルギーを使い、より本目録やかに、涼しさを求めることなく、泥臭くても常に投資家に対して誠実であり続けることを最も大切にするという思いに合致したという点にあり、そうした行動様式を目指し続けることを当該標語に込めて表現しています。以下同じです。

(注2)「独自の視点」とは、本投資法人が投資するにあたり、本投資法人の独自性がある点として考えている、「築年数が一定程度経過した都心中規模オフィス(後記(注5)において定義します。)(注4)への重点投資による外部成長を図ることにより、築年数が一定程度経過しているがゆえに内包される内部成長ポテンシャルを本投資法人の特徴である「三位一体マネジメント」(後記(注7)において定義します。)(注5)による各種施策によって実現化することでNOI(Net Operating Income)向上による投資主価値の最大化を図ること、及び「スポンサーからの物件供給を待ち受けるのではなく、不動産マーケットにおいて第三者からの物件取得を積極的に行うことによる「投資家目線での投資-運用」を基本的なポリシーとすること」を意味します。以下同じです。

(注3)「未来価値」とは、本資産運用会社が今後実現し得ると想定する成長余力を意味する本投資法人の考える投資不動産の価値を意味します。本投資法人は、かかる「未来価値」を、不動産の根源的価値(当該不動産が固有に有する「地形」、「道路付け」、「駅からの距離」等の「当該不動産の立地に起因する価値」)を含む概念として考えています。以下同じです。

(注4)「投資規律」とは、本投資法人が投資を行うに際し、特に重視する着眼点を意味しています。かかる投資規律の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (2) 本投資法人の投資方針 (2) 堅持する投資規律」をご参照ください。以下同じです。

(注5)「都心中規模オフィス」とは、都心6区(本目録見書カラー頁3頁(注7)において定義します。)(注6)に所在する中規模オフィスをいいます。「中規模オフィス」とは、延床面積が

(注6)本頁及び表紙に掲載している石戸及び石階段は、本投資法人が投資において心がける理念である「真面目に地道に、堅実に。」を表現するための写真であり、本投資法人の取得予定資産又は取得予定資産ではありません。本書の日付現在本投資法人がかかっている石戸及び石階段等を構成する不動産を取得する予定はありません。

SION



日本リート投資法人

▶▶ 堅持する投資規律^(注4)と機動的かつタイムリーな投資

▶▶ 日本の社会に深く根付いた3つの投資対象

▶▶ 都心中規模オフィス^(注5)・都心住宅^(注6)への重点投資

▶▶ ポートフォリオの強みを活かす「三位一体マネジメント」^(注7)

7,000坪未満のオフィスをいいます。以下同じです。

(注6)「都心住宅」とは、東京23区に所在する住宅をいいます。以下同じです。

(注7)「三位一体マネジメント」とは、本資産運用会社の投資運用部、資産管理部及びエンジニアリング・マネジメント(後記(注8)において定義します。)室(以下EM室)と申します。)の3部門が協働して行うポートフォリオマネジメントをいいます。以下同じです。

(注8)「エンジニアリング・マネジメント」(以下EM)と申します。)とは、EM室において行う「ポートフォリオの資産価値の維持・向上」及び「マーケットにおける競争力の維持・向上」に向けた各種施策をいいます。なお、EMは、①資産を適法かつ適切に、長期修繕計画に則って維持管理するための「計画的設備投資」に加え、②ポートフォリオの収益力向上のための「物件収益力の向上施策」及び「コスト削減施策」、稼働率の維持向上とリーシング期間短縮に向けた「テナント満足度の向上施策」、並びに省エネルギー設備の導入や地域コミュニティへの貢献を狙った「環境配慮施策」の4つの施策から成る「戦略的バリューアップ投資」の2つの要素から構成されています。以下同じです。

(注9)各用語の意味その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1)金融商品取引法施行令(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私取引システムにおける空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。

(2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(※1)取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年6月9日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年6月20日から2018年6月25日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(※2)取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

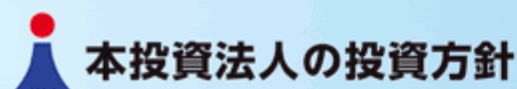
- 先物取引
- 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
- 取引所金融商品市場における立会外売場による空売り

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

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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

本投資法人の投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。



本投資法人の投資方針

NIPPON VISION

投資主との 利害一致の 徹底的な追求

本投資法人は、IPO^(注1)後の資産運用を通じて構築した投資規律を堅持し、
日本の社会に深く根付いた3つの投資対象と向き合い、
 マーケット環境に応じた**機動的かつタイムリーな投資**を買ってきました。
 運用理念に「**真面目に、地道に、堅実に。**」を掲げ、
 投資規律の本質は「**あくなき磐石さの追求**」であると認識し、
 投資の原点である「**需給バランス**」に**着眼した底堅い運用**を第一のポリシーとしています。
 ポートフォリオの「**磐石さ**」を追求するとともに、築き上げたポートフォリオをさらに育む運用体制が、
 本投資法人独自の「**三位一体マネジメント**」であると、本投資法人は考えています。

IPOから約4年、その運用実績は、
 確かな成果として**投資主価値の向上**に繋がっているものと、本投資法人は考えています。

その運用に携わる姿勢において「**堅実な日本人気質**」を目標として掲げることとし、
 今後とも、不動産の**未来価値**を見極め、
 「**独自の視点**」と「**堅実な姿勢**」で
 ポートフォリオ価値の向上と、競争力の強化を図ることを目指します。

そんな想いを込めた本投資法人のアイデンティティ

NIPPON VISION

(注1)「IPO」とは、2014年4月24日の本投資法人の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への上場(銘柄コード:3296)をいいます。以下同じです。

(注2)「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注3)「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注4)「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業・アミューズメント施設等)からなる不動産をいいます。以下同じです。

(注5)「取得(予定)価格」は、各取得資産に関しては各資産の取得価格を、各取得予定資産に関しては本件売買契約書(本文「参照情報」第2 参照書類の補定情報 2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要)をご参照ください。に記載された各取得予定資産の売買代金額を、それぞれ記載しています。なお、取得(予定)価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注6)「NOI(利回り)」及び「償却後NOI(利回り)」とは、本投資法人が資産の取得に係る判断を行う際に、本投資法人所定の計算方法に従って当該資産のNOI(又は償却後NOI) (NOIから当該資産の取得価格及び仲介手数料等の取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した減価償却費を控除した数値)を当該資産

堅持する投資規律

磐石なポートフォリオの追究



強みを活かす運用体制

日本の社会に深く根付いた3つの投資対象

オフィス^(注2)

(働く)

投資比率: 50%以上

住宅^(注3)

(住まう)

投資比率: 50%以下

商業施設^(注4)

(消費する)

投資比率: 20%以下

(取得(予定)価格^(注5)ベース)

堅持する投資規律

NOI利回り目線
償却後NOI利回り目線^(注6)リスク耐性の強さ
(物件分散及びテナント分散の追究)都心6区^(注7)比率

成長ポテンシャル

立地力^(注8)

都心中規模オフィス

の取得価格で除して得られる利回りの水準目標の下限値を記載しています。当該数値は、本投資法人が資産の取得に係る判断を行う際に参考とする指標を示すものに過ぎず、当該資産の取得後に得られる収益や利回りを示すものではありません。また、本目録見書カウー6頁に記載されている鑑定NOIに基づく平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りとは異なります。「NOI利回り目線」及び「償却後NOI利回り目線」は、本投資法人の資産取得時における判断の指標とされている数値の内容を説明するものであり、本投資法人又は本投資口を保有する投資主が得られる利益の額又は投資利回りその他のリターンを保証又は約束するものではありません。

(注1)「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)「立地力」とは、本投資法人が不動産投資をする際に着目する要素である「不動産の根源的価値」の一部を構成する投資対象不動産が内包する当該不動産が固有に有する「地形」、「道路付け」、「規模」、「駅からの距離」等の「当該不動産の立地に起因する価値」の大きさをいいます。

(注3)各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本目録見書「第三部 参照情報」第2「参照書類の補充情報」1「本投資法人の概要」(2)「本投資法人の投資方針」をご参照ください。



本投資法人の特長

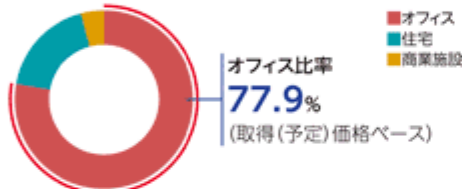
NIPPON VISION

需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追究 都心中規模オフィスへの重点投資

本投資法人が考える都心中規模オフィスの特長

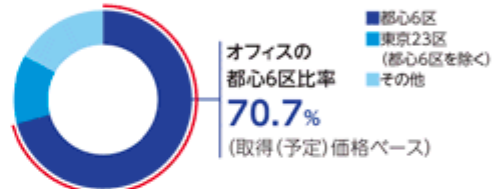
- 相対的に限定的な新規供給と豊富な需要
- 相対的にボラティリティの低い賃料変動レンジ

■ ポートフォリオの用途別割合(取得予定資産取得後)



オフィスの中規模オフィス比率:100%(取得(予定)価格ベース)

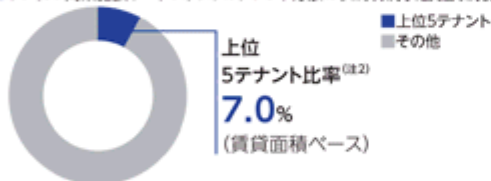
■ オフィスポートフォリオの地域別割合(取得予定資産取得後)



オフィスの東京経済圏^(注1)比率:91.0%(取得(予定)価格ベース)

分散を効かせたポートフォリオ

■ オフィス・商業施設ポートフォリオのテナント分散の状況(取得予定資産取得後)



■ ポートフォリオの物件分散の状況(取得予定資産取得後)



オフィス

住宅

商業施設

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2)「上位5テナント比率」とは、オフィス(付帯住宅を除きます。)及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、2018年4月末日現在における各エンドテナントの賃貸面積の総賃貸面積における割合を記載しています。また、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人(マスターリース会社を除きます。)及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。以下同じです。また、オフィス(付帯住宅を除きます。)及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、2018年4月末日現在の賃貸面積及びエンドテナント数に基づいて算出しています。

(注3)「上位5物件の投資比率」とは、対象となるポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額のうち、取得(予定)価格の高い順に5位までの取得(予定)価格の合計が総額に占める割合をいいます。以下同じです。

NIPPON REIT
Investment Corporation

堅持する投資規律

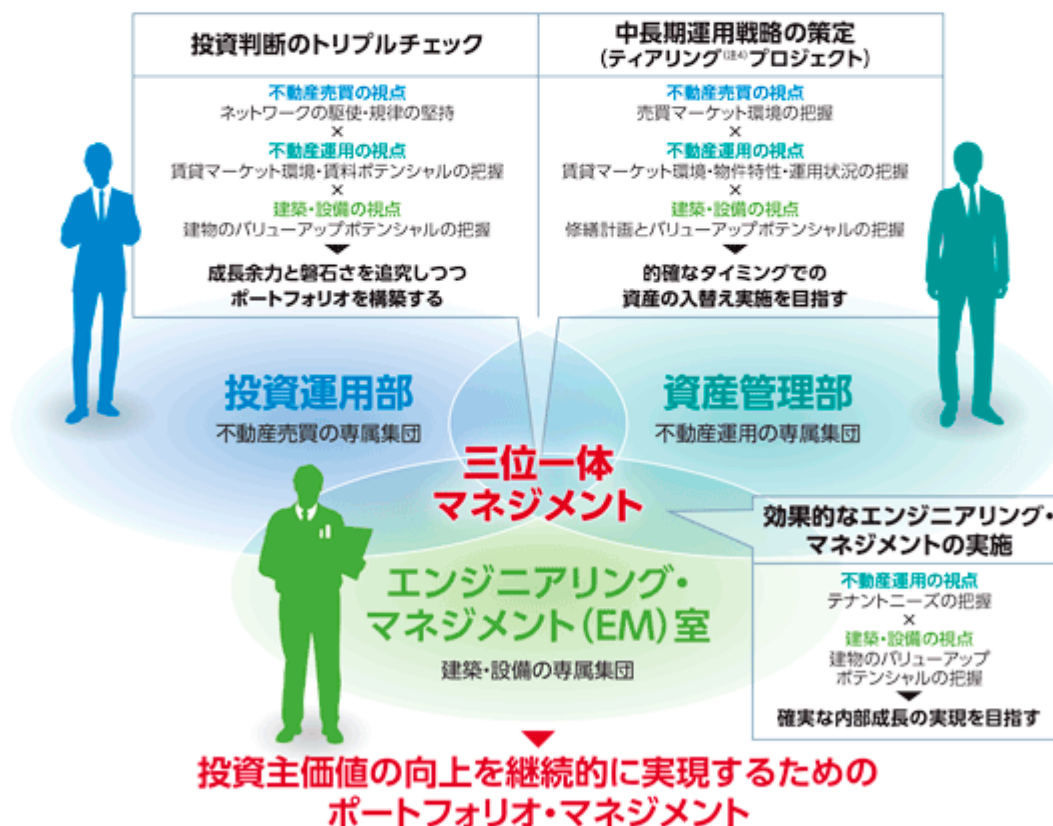
磐石なポートフォリオの追究

強みを活かす運用体制

ポートフォリオの 強みを活かす運用体制 三位一体マネジメント

ポートフォリオ・マネジメントの各要所で三部門が協働

● 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし、中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す



(注4)「ティアリング」とは、中長期的な目線でポートフォリオ・マネジメントを行うために、年に1回の頻度で、全保有物件に対し、多角的な視点(物件特性、テナント分散状況、売買マーケットにおける流動性、エリア内競争力、収益性、稼働率変遷、賃料潜在力、ダウンタイム検証、エリア内需給環境、建物コンディション全般、競合物件とのスパン比較、主要設備更新状況及びCapex投資見通し等)でその運用状況全般の検証を行い、機動的な物件入替え戦略の策定も含めたポートフォリオの運用戦略を定性的かつ定量的に策定する行程をいいます。以下同じです。

(注5)各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (3) 本投資法人の特長」をご参照ください。

インベストメント・ハイライト

1 投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、投資主価値の向上に資する公募増資

本投資法人は、IPO後、投資規律を堅持しつつ「機動的かつタイムリーな投資」を実施する観点から、その戦略としてブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法によりパイプラインの積上げを行い、公募増資等を通じてそれらの物件取得を行ってきました。また、成長余力を意識しながら取得した物件の内部成長を着実に進めることで、外部成長及び内部成長を両輪とした好循環(以下「ポジティブスパイラル」といいます。)による投資主価値向上を実現してきたと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本募集により、取得予定資産取得後の資産規模を取得(予定)価格の合計で**2,479**億円に拡大する見込みですが、今後もポジティブスパイラルの継続による投資主価値の向上に取り組むとともに、J-REIT^(注1)市場における「資産規模」、「投資口時価総額」及び「分配金利回り」等に関するポジショニング(J-REIT市場における対外的な評価をいいます。)の向上を目指します。

本募集による効果

	2017年12月末日 (第11期末)現在	取得予定資産 取得後 ^(注5)	
ポートフォリオ	物件数	66物件	87物件
	資産規模 (取得(予定)価格ベース)	2,077億円	2,479億円
	平均NOI利回り ^(注2) (平均償却後NOI利回り ^(注3))	4.9%(4.1%)	4.9%(4.1%)
	物件分散 (上位5物件の投資比率(取得(予定)価格ベース))	26.7%	22.4%
	オフィスの都心6区比率 (取得(予定)価格ベース)	70.6%	70.7%
投資主価値	時価総額	1,267億円	更なる拡大を目指す
	1口当たり分配金	9,211円	更なる成長を目指す
財務	LTV ^(注4)	46.1%	46.9%

2

独自の運用体制(三位一体マネジメント)による
運用力と実績

IPOから2015年7月までの約1年3か月の期間で資産規模を約**2.9倍**に成長させ、以降もブリッジファンドの組成等を通じて外部成長機会に備えたパイプラインの積上げを継続する一方で、的確なタイミングでの資産の入替えを通じて、築年数の低下や都心6区比率の向上、含み損益の改善等、ポートフォリオ・クオリティの向上を実現しました。また、2015年7月の本投資法人における第二回公募増資以降、不動産投資マーケット環境の過熱を背景に、本投資法人の成長の軸足を内部成長にシフトして以来、2016年6月期(第8期)と比較して2017年12月期(第11期)までに年換算NOI^(注6)を約**9.5%向上**させた各種施策は、本投資法人独自の運用体制である「三位一体マネジメント」の成果であると、本投資法人は自負しています。

3

需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

本投資法人は、投資の原点である「需給バランス」に着眼した投資規律を定め、リスク耐性(物件分散及びテナント分散)の強さを追究しつつ、ポートフォリオの構築を図っています。日本の社会に深く根付き、底堅い需要が見込まれる「オフィス・住宅・商業施設」に投資対象を絞り、オフィスは需給バランスが逼迫する**中規模オフィス**に特化し、住宅は人口の流入に着目し安定した需要が見込まれる**三大都市圏^(注7)の住宅**を中心に、また商業施設はリテナントリスク^(注8)の低減化が可能な**都市型商業施設^(注9)**又は「生活必需型商業施設^(注10)」等を対象としています。

(注1)「J-REIT」とは、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不動産投資法人をいいます。以下同じです。

(注2)「平均NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本目録見書カラー頁15頁に記載されている実績値に基づくNOI利回りとは異なります。

平均NOI利回り=各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計÷取得(予定)価格の合計

なお、「鑑定NOI」とは、取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。以下同じです。

(注3)「平均償却後NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均償却後NOI利回り=(各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計-各項目に該当する資産に係る減価償却費の合計)÷取得(予定)価格の合計

なお、取得済資産の「減価償却費」とは、本投資法人が定額法に基づいて試算した、2018年12月期(第13期)及び2019年6月期(第14期)の各資産に係る減価償却費の本書の日付現在における見込金額の合計をいいます。また、取得予定資産の「減価償却費」とは、本投資法人が、取得予定価格及び仲介手数料等の取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した、2018年12月期(第13期)及び2019年6月期(第14期)の各取得予定資産に係る減価償却費の本書の日付現在における見込金額の合計をいいます。当該「減価償却費」の額は本書の日付現在において試算した見込金額であり、実際の金額と異なる場合があります。このため、「平均償却後NOI利回り」は、実際の指標と一致しない場合があります。以下同じです。

(注4)2017年12月末日(第11期末)現在の「LTV」及び取得予定資産取得後における「LTV」は、各時点の本投資法人の資産総額のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいいます。取得予定資産取得後における「LTV」の数値は、本書の日付現在の見込額に基づき算出した数値であり、実際の本募集等(本目録見書カラー頁8頁(注3)において定義します。)における発行債額の総額に応じて変動します。このため、取得予定資産取得後における「LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注5)取得予定資産取得後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る2017年12月末日(第11期末)現在の指標と取得予定資産に係る指標から算出したものです。また、取得予定資産取得後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、2017年12月末日(第11期末)現在の指標とその後の追加借入れ及び本募集等と並行して実施予定の新規借入れに係る指標から算出したものです。したがって、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注6)「年換算NOI」とは、各期におけるNOI実績を365日換算したNOIをいいます。以下同じです。

(注7)「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

(注8)「リテナントリスク」とは、テナントが退去した際に代替テナントが入居しないリスクをいいます。

(注9)「都市型商業施設」とは、人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めると本投資法人が考える商業施設をいいます。

(注10)「生活必需型商業施設」とは、主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待でき、地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めると本投資法人が考える商業施設をいいます。

(注11)各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト」をご参照ください。



1 投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、

- 2014年4月のIPO以降約1年3か月で資産規模を約2.9倍とする外部成長を実現し、2015年8月以降
- 実践してきた外部成長サイクルと内部成長サイクルの両輪を駆使したポジティブスパイラルの拡大と

外部成長フェーズ

- タイムリーな投資による機動的な資産規模の拡大
- 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追求
- 内部成長ポテンシャルを内包したポートフォリオの構築

内部成長フェーズ

- 堅調な需給バランスを顕在化
- 三位一体マネジメントによる

更なる外部成長の実現に

- ブリッジファンド等を活用す
を高め、過熱する不動産投資
のパイプライン積上げを図る
- 資産入替えによるポートフォリ

■資産規模、1口当たり分配金及び一過性要因調整後の1口当たり分配金^(注1)の推移



■1口当たりNAV^(注2)の推移



(注1)「一過性要因調整後の1口当たり分配金」とは、1口当たり分配金の実額に対して新投資口発行に伴う費用、物件取得に際して取得原価に算入される租税公租、物件譲渡による譲渡益相当額、出資するブリッジファンドの第三者への物件売却に伴う売却益配当、消費税精算差額及び交換に伴う控除対象外消費税等の一過性要因に伴い発生する収益及び費用項目の調整により算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、また、有限責任 あるいは監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の1口当たり分配金の実績値とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。さらに、「一過性要因調整後の1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証又は約束するものではありません。また、第4期末の一過性要因調整後の1口当たり分配金については、上場日以降の運用日数が68日と短いこと及び上場時の特殊要因の影響で算出が困難なため、記載していません。

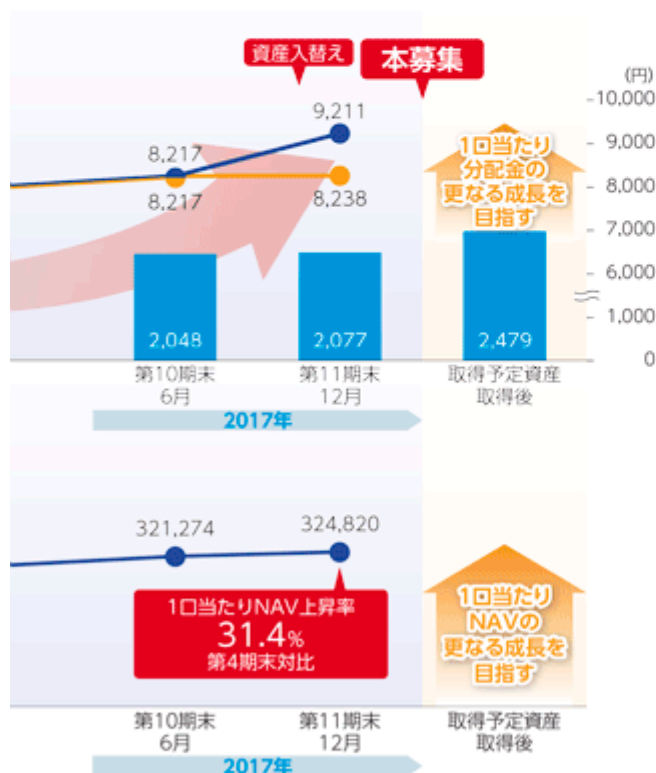
(注2)「1口当たりNAV」については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト ① 投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、投資主価値の向上に資する公募増資 (ハ) ポジティブスパイラルの継続による新たなステージへの進展」をご参照ください。

(注3)「本募集等」とは、2018年6月8日(金)開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行(海外募集を含みます。)及び同日開催の本投資法人の役員会決議により、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。

投資主価値の向上に資する公募増資

NIPPON REIT
Investment Corporation

の直近2年10か月は内部成長を着実に推進することで、投資主価値の向上を実現してきたと考える
加速により、新たなステージで更なる成長を図る



取得予定資産取得後における 本投資法人の姿と実績

～ポジティブスパイラルの継続を目指す～

本募集等^(注3)後の発行済投資口の総口数^(注4)
× 2018年5月28日時点の投資口価格

1,480億円

取得予定資産取得後資産規模
(取得(予定)価格ベース)

2,479億円

ブリッジファンド組成実績^(注5)
(2018年3月末日時点)

14件
(56物件)

EM実施件数^(注6)(実績)
(2018年4月末日時点)

140件

(注4)「本募集等後の発行済投資口の総口数」とは、本書の日付現在の発行済投資口の総口数に本募集等により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より申込みがあり、発行が行われることを前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集等により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。

(注5)「ブリッジファンドの組成実績」には、本投資法人が2015年6月30日並びに2017年10月31日に優先交渉権をそれぞれ放棄した「ソララプラザ」及び「SC新橋本町ビル」の物件数を含んでいます。

(注6)「EM実施件数」とは、本資産運用会社がEMとして管理するプロジェクトの件数をいいます。

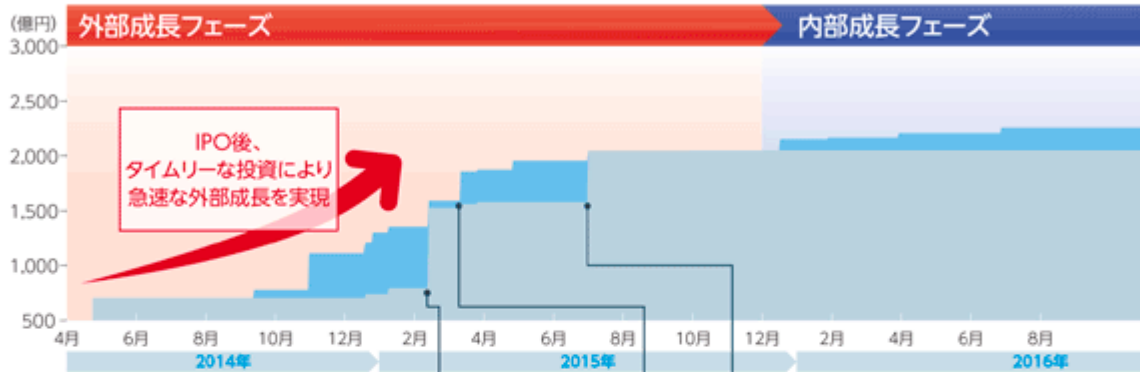
(注7)各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト ① 投資規律に則した機動的なパイプラインの構築」と、投資主価値の向上に資する公募増資」をご参照ください。



2 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力

- 機動的かつタイムリーな資産規模拡大により、IPO以降約1年3か月で資産規模2,000億円超を達成
- ブリッジファンドの組成による外部成長機会に備えたパイプラインの継続的な積上げを実施
- タイムリーな資産入替えを通じ、ポートフォリオ・クオリティの向上を実現

資産規模の推移と取得(予定)資産^(注1)



取得(予定)資産		IPO	取得	第1回公募増資	取得	第2回公募増資	
時期		2014年4月	2014年12月 2015年1月	2015年2月	2015年3月	2015年7月	
物件数		20物件	2物件	31物件	1物件	11物件	
取得(予定)価格/譲渡価格		703.8億円	88.3億円	768.5億円	17.8億円	467.4億円	
取得方法 (取得(予定)価格ベース)		第三者から 直接取得 56.2%	スポンサー及び ブリッジファンド等 からの取得 43.8%	第三者から 直接取得 35.2%	ブリッジ ファンド からの取得 64.8%	第三者から 直接取得 19.5%	ブリッジ ファンド からの取得 80.5%

パイプラインの積上げ(本投資法人取得(予定)物件ベース)										
ブリッジ ファンド名 ^(注2)	NC2	NC1	NC4	五反田 大橋TMK	NC3	NC5	NC7	NC6	NC9	NC8
組成時期	2014年 9月	2014年 10月	2014年 12月	2014年 12月	2015年 3月	2015年 3月	2015年 4月	2015年 12月	2016年 3月	2016年 6月
物件数	1物件	16物件	4物件	1物件	2物件 ^(注4)	1物件	4物件	3物件 ^(注6)	3物件	3物件 ^(注7)
REIT取得(予定) 価格の合計 ^(注3)	73.9 億円	333.2 億円	91.0 億円	65.2 億円	76.2 億円	153.3 ^(注5) 億円	81.5 億円	115.9 億円	—	—

(注1) 本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8への出資により優先交渉権を取得していましたが、優先交渉期間の満了を控え、優先交渉権の期間を延長すべく、合同会社ニコラスキャピタル11に資産を譲渡及び本投資法人の合同会社ニコラスキャピタル11への出資を通じて、実質的な優先交渉権の期間の延長を実現しています。「取得済資産及び取得予定資産のうちブリッジファンドを活用したパイプライン」には取得予定資産について合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8における優先交渉期間を含んで記載しています。

(注2) 「NC」は、合同会社ニコラスキャピタル、「TMK」は、特定目的会社、「NG」は、合同会社NRTグロースの、それぞれ略称です。以下同じです。

(注3) 「REIT取得(予定)価格の合計」は、本投資法人が、ブリッジファンドからその保有する物件を取得する際の取得(予定)価格の合計を記載しています。ただし、NC9及びNC8は、NC11に保有資産を譲渡したため、「-」と記載しています。

と実績(外部成長)

NIPPON REIT
Investment Corporation

ポジティブスパイラル

取得済資産及び取得予定資産 取得済資産及び取得予定資産のうちブリッジファンドを活用したパイプライン^(注1)

ブリッジファンドの組成による外部成長機会に備えた仕掛け

外部成長・内部成長
の両輪を駆使した
成長サイクルを追究

10月 12月 2月 4月 6月 8月 10月 12月 2017年 2月 4月 6月 8月 10月 12月 2018年

資産入替え

2017年9月

取得 3物件

取得 115.9億円

ホームマート
ホライゾンビルスプラザディッド
難波

三宮ファーストビル

譲渡 2物件

譲渡 100.0億円



グリーンオーク御徒町



J5プログレビル

資産の
交換による
入替え

取得予定資産

2018年7月

21物件

402.0億円

TK五反田
ビル広尾ON
ビル第三者から
直接取得
21.5%ブリッジ
ファンド
からの取得
78.5%

- 引き続き都心中規模オフィスを中心としたリスク耐性の強い資産取得を通じて、磐石さを追究しつつ、ポートフォリオの拡大を目指す

- ティアリングプロジェクトによる資産入替え等、引き続き機動的かつタイムリーなポートフォリオ・マネジメントを推進

NC10

2017年

3月

5物件^(注4)

72.3

億円

NC11

2017年

10月

6物件^(注7)

90.0

億円

NG12

2018年

2月

3物件

130.8

億円

NG13

2018年

3月

2物件

22.2

億円

- 投資規律を堅持し、引き続き機動的かつタイムリーな投資により外部成長に備えたパイプラインを拡充

NC8及びNC9の資産譲渡を受け組成

(注4) 2015年3月に、本投資法人は「ソララプラザ」の優先交渉権を取得していましたが、2015年6月30日付で放棄しています。

(注5) 2015年9月28日に、本投資法人がブリッジファンド以外の第三者から追加取得した大宮センタービル立体駐車場(取得価格255百万円)を除いた価格を記載しています。

(注6) 2016年1月に、本投資法人は「三宮ファーストビル」の優先交渉権を追加取得しています。

(注7) 2016年6月に、本投資法人は「SC新橋本町ビル」の優先交渉権を取得していましたが、2017年10月31日付で放棄しています。

(注8) NC10は、2017年3月29日に2物件、2017年4月10日に3物件の優先交渉権を取得しています。

(注9) 各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライ

ト ② 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績 (イ) 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(外部成長)をご参照ください。



2 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力

取得予定資産

取得予定資産/ 取得予定価格合計	平均NOI利回り	平均償却後 NOI利回り	取得予定資産(オフィス)における 都心中規模オフィス比率
21物件/ 402億円	4.6%	4.0%	72.2% (取得予定価格ベース)



(注1)本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注2)本投資法人は、「(仮称)レジデンス日本橋箱崎」については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮

と実績(外部成長)

NIPPON REIT
Investment Corporation

取得予定資産及び資産入替えによる取得済資産(第11期取得)一覧

物件名	エリア	所在	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定 NOI 利回り
オフィス				
取得済 ホーマットホライゾンビル	都心 6 区	東京都千代田区	6,705	4.2%
藤和神田錦町ビル	都心 6 区	東京都千代田区	960	5.0%
友泉東日本橋駅前ビル	都心 6 区	東京都中央区	1,152	4.9%
広尾 ON ビル	都心 6 区	東京都渋谷区	2,392	4.6%
TK五反田ビル	都心 6 区	東京都品川区	4,130	4.4%
五反田さくらビル	都心 6 区	東京都品川区	1,460	4.7%
エスプリ亀戸	三大都市圏	東京都江東区	1,265	5.0%
アルテビル肥後橋	三大都市圏	大阪府大阪市	1,453	5.8%
ダイヤビル名駅	三大都市圏	愛知県名古屋市	1,167	5.5%
取得済 三宮ファーストビル	三大都市圏	兵庫県神戸市	1,390	6.3%
オフィス(10物件)小計			22,074	4.7% ^(注3)
住宅				
レジデンス広尾	都心 6 区	東京都港区	2,590	4.1%
(仮称)レジデンス日本橋箱崎	都心 6 区	東京都中央区	1,300	4.8%
Primegate 飯田橋	都心 6 区	東京都新宿区	5,200	4.1%
レジデンス江戸川橋	都心 6 区	東京都新宿区	1,230	4.4%
メルヴィ洗足	三大都市圏	東京都大田区	740	4.4%
フィールドアベニュー	三大都市圏	東京都大田区	3,110	4.2%
ドミール北赤羽	三大都市圏	東京都北区	785	4.5%
ドミー北赤羽	三大都市圏	東京都北区	986	4.6%
取得済 スプラディッド難波	三大都市圏	大阪府大阪市	3,502	5.1%
スプラディッド新大阪 III	三大都市圏	大阪府大阪市	2,428	4.9%
ゼフェロス南堀江	三大都市圏	大阪府大阪市	1,608	4.8%
シャルマンフジ大阪城南	三大都市圏	大阪府大阪市	905	4.7%
ピアチャーレ文の里	三大都市圏	大阪府大阪市	571	5.0%
住宅(13物件)小計			24,955	4.5% ^(注3)
商業施設				
BECOME SAKAE	三大都市圏	愛知県名古屋市	4,770	4.2%
合計(24物件)			51,800	4.6% ^(注3)
取得済資産(第11期取得)の合計(3物件)			11,597	4.7% ^(注3)
取得予定資産の合計(21物件)			40,202	4.6% ^(注3)

称)として記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施する方針です。なお、「(仮称)レジデンス日本橋箱崎」についての変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
(注3)対象となる取得(予定)資産の平均NOI利回りを記載しています。



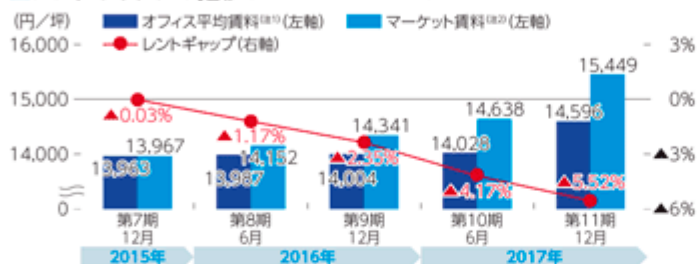
2 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力

- 三位一体マネジメント(投資運用部、資産管理部、EM室)による成長ポテンシャルに着眼したポートフォ
- 資産管理部とEM室の知見を融合した各種NOIの向上施策を通じて着実に資産価値を向上させる
- 契約更改時及びテナント入替え時における賃料増額においても着実な成長ポテンシャルの具現化

成長ポテンシャルに着眼したポートフォリオの構築

①賃料上昇のアップサイドポテンシャル

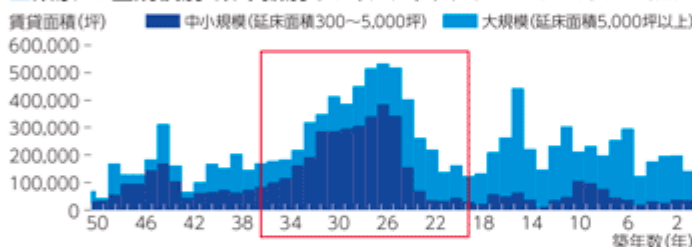
■ レントギャップの推移(オフィス、基準階のみ)



- 需給に着眼した都心中規模オフィスへの重点投資を行った結果、本投資法人のオフィス平均賃料のマーケット賃料との差(レントギャップ)はマイナス圏で推移し、第7期以降のマイナス幅の拡大傾向が顕著
- 第11期末時点のレントギャップは▲5.52%となっており、今後のテナント契約更改時における賃料増額ポテンシャルがあると、本投資法人は考えています

②建物のバリューアップポテンシャル

■ 東京23区規模別・築年数別オフィスストック(2018年12月末日時点の見込値)(注3)

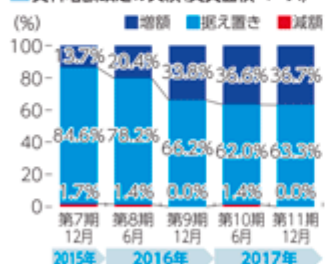


- 東京23区における中規模オフィスのストックは、築年数20年超の領域にその大きなシェアが存在しますが、このような一定の築年数が経過した物件には、新築物件にない「戦略的バリューアップ投資による成長ポテンシャル」があると、本投資法人は考えています

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「【東京23区】オフィス新規供給量2018-オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

本投資法人の賃料増額改定の実績

■ 賃料増額改定の実績(賃貸面積ベース)(注6)



■ 賃料改定による月額賃料増減額の状況(注7)



本投資法人のテナント入替え時

■ オフィス(注8)



(注1)「オフィス平均賃料」は、各期末時点で本投資法人が保有するオフィスの基準階において締結されている賃貸借契約に定める賃料(共益費を含みます。)の額を、基準階稼働床面積を基準に加算平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から除外しています。

(注2)「マーケット賃料」は、前記(注1)に記載の基準階を対象とした、本投資法人の依頼により作成された三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートに記載された各時点の新規募集時の想定賃料(共益費を含みます。)の額(一定の金額幅をもって記載されている場合にはその平均額)を基準階稼働床面積を基準に加算平均した値を記載しています。

(注3)株式会社ザイマックス不動産総合研究所が2017年11月に東京23区の延床面積300坪以上、1946年以降に竣工した(予定を含みます。)主な用途が事務所のオフィスビル(原則自社ビルを除きます。)を対象に、新聞記事など一般に公開されている情報のほか、賃貸募集(過去を含みます。)された情報などを基に築年が判明している物件を対象として集計した数値です。建替えや滅失したケースは把握できたものを集計に反映しています。また、2018年の数値に関しては、2017年11月時点で竣工予定日が判明しているものを対象としています。本数値は2018年末日時点の見込値であり、実績値ではありません。また、「中小規模」(延床面積300~5,000坪)又は「大規模」(延床面積5,000坪以上)の区別は株式会社ザイマックス不動産総合研究所による区分であり、本投資法人が考える中規模オフィスの定義とは異なります。

(注4)「VR」とは、Virtual Reality(仮想現実空間)をいいます。以下同じです。

(注5)「日商保」とは、株式会社日本商業不動産保証をいいます。以下同じです。

(注6)各営業期間において、賃貸借契約所定の賃料改定時点又は賃貸借契約期間満了を迎えた賃貸借契約において、賃料の増額改定をした契約、賃料の減額改定をした契約及び賃料を変更せず据え置いた契約の各割合(賃貸面積ベース)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以

と実績(内部成長)

NIPPON REIT
Investment Corporation

リオの構築

EM等による資産価値の向上

EMの概要

- ① 計画的設備投資
- ② 戦略的バリューアップ投資

物件収益力の向上
賃料増額/増収施策等

コスト削減
マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上
テナント退去リスクの低減
リーシング期間の短縮化

環境への配慮
省エネ設備の導入や
地域コミュニティへの貢献等

資金余力を残しながら減価償却費を
最大限有効活用

セレクトオフィスプロジェクト

■本投資法人が考えるセレクトオフィスの特徴及び効果

VR^(注4)内覧 VR内覧によって、テナントの思い描くオフィス(レイアウト・デザイン)を、より具体的にイメージすることが可能

選べる レイアウト、壁材、床材をテナント自身が選択することで、よりテナントの理想に近いオフィスを実現

省コスト 壁、床等の造作費用の一部又は全部を本投資法人が負担することで、テナントの移転にかかるイニシャルコスト(初期費用)や業務負担を軽減

リーシング活動の
促進

効果的な
テナント満足度向上

物件収益力の
向上

戦略的バリューアップ投資の具体的事例

■ビジョンビル/FORECAST品川

余剰スペースの賃貸区画化



■三井ウッディビル

共用部のリニューアルによるリーシング促進



新規リーシングパッケージ(移得-ittoku-)の導入

■「移得-ittoku-」の概要及び本投資法人が考える特徴

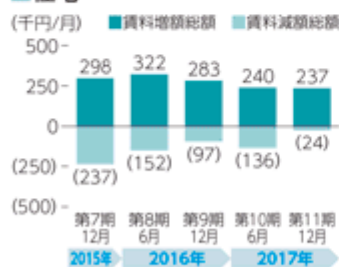
●入居時の資金負担がハードルとなるベンチャー企業等の負担する敷金を、原則として賃料1か月分とし、また、日商保^(注5)による保証契約を締結することにより、代表者等による連帯保証を不要とすることで入居を促進させるサービス

●幅広い需要層をリーシング対象とすることが可能

●日商保の既存顧客への直接アプローチによる、新たなリーシング網の開拓

競合物件との差別化による賃料増額を目指す

の着実な賃料増額実績

■住宅^(注9)

本投資法人の各種施策(資産入替えによる物件取得を含む)を通じた年換算NOI向上実績及びNOI利回り



外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

(注7) 本投資法人の保有資産における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

(注8) オフィスにおける賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

(注9) 住宅における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった賃貸借契約と賃料減額のあった賃貸借契約ごとにその変動額を各営業期間ごとに集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。なお、賃料の増額又は減額の改定は賃料以外の契約条件の変更等と合わせて行われる場合があるため、当該増額又は減額された金額分、直ちに本投資法人のNOIの増額又は減額が生じるものではありません。以下同じです。

(注10) NOI利回りとは、各期の年換算NOIを、各期末時点の帳簿価格で除して計算しています。

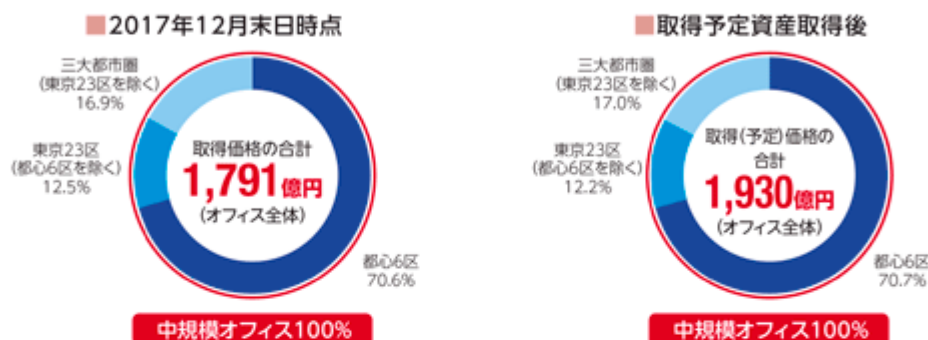
(注11) 各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト ② 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績 (ロ) 独自の運用体制(三位一体マネジメント)による運用力と実績(内部成長)」をご参照ください。

15

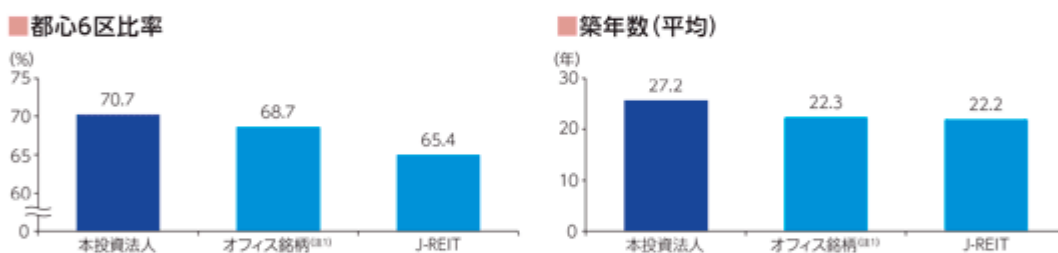
3 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

オフィス

都心中規模オフィスへの重点投資

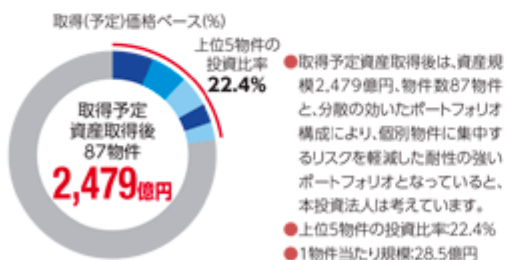


中規模オフィスの比較 (2018年4月末日時点) (注2)

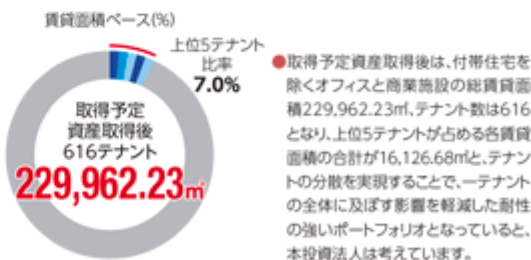


分散の効いたポートフォリオの構築

物件分散 (上位5物件の投資比率)



テナント分散 (上位5テナント比率)



(注1) 「オフィス銘柄」とは、一般社団法人不動産証券化協会により、オフィス特化型銘柄として分類されている上場不動産投資法人8銘柄をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人の「都心6区比率」及び「築年数」は、取得予定資産取得後のオフィスポートフォリオを対象としています。また、オフィス銘柄及びJ-REITの「都心6区比率」及び「築年数」は、各オフィス銘柄及び各J-REITの開示資料に基づき2018年4月末日現在で各オフィス銘柄及び各J-REITが保有する7,000坪以下の主たる用途が事務所の物件を対象としています。「築年数(平均)」とは、当該開示資料に記載された各物件が竣工した月の月初に竣工したと仮定し、2018年4月末日現在の各物件の築年数を当該開示資料に記載された取得価格で加重平均して算出しています。したがって、実際の築年数の平均値とは必ずしも一致しません。

(注3) 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等がない場合の月額契約料総額で除して計算しています。なお、オフィス(付帯住宅を含みます。)及び商業施設を対象に算出しており、住宅は対象から除いています。

(注4) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所が2017年11月に東京23区の延床面積3,000坪以上、主な用途が事務所であるオフィスビル(原則自社ビルを除きます。)を対象に、新聞記事など一般的に公開されている情報を基に、一部現地調査及び事業者へのヒアリングを実施して集計した数値です。かかる調査は新たに供給される建物の面積を対象としており、また全数調査の結果ではありません。かかる数値は調査時点期間での推計値であり、実績値ではありません。株式会社ザイマックス不動産総合研究所【東京23区】オフィス新規供給量2018-オフィスピラミッド2018において記載されている「中小規模ビル」の規模(延床面積300坪以上5,000坪未満)は、本投資法人の定義する「中規模オフィス」の規模(延床面積7,000坪未満)と一致するものではありません。以下同じです。

高稼働率の維持とフリーレント期間の短縮

稼働率の推移



平均フリーレント期間(注3)の推移



需要と供給のバランス

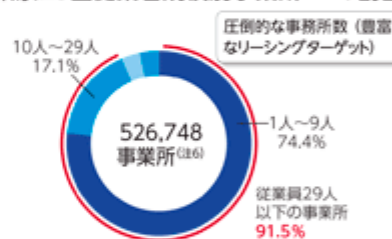
本投資法人は、東京23区の中規模オフィスについて、相対的に新規の供給量が限定的に推移し、底堅い需要が見込まれると考えています。

東京23区オフィス供給量(注4)



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所【【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018】を基に本資産運用会社が作成

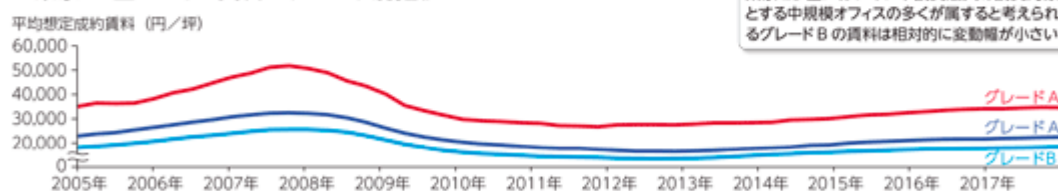
東京23区従業員規模別事業所(注5)の割合



(出所) 総務省統計局「平成26年経済センサス基礎調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社が作成

相対的にボラティリティの低い賃料変動レンジ

東京23区オフィス賃料のグレード別推移(注7)



(出所) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成

東京23区において、本投資法人の投資対象とする中規模オフィスの多くが属すると考えられるグレードBの賃料は相対的に変動幅が小さい

(注5) 「東京23区従業員規模別事業所」とは、総務省統計局が、2014年7月1日現在の日本標準産業分類に掲げる産業に属する事業所(農業・林業に属する個人経営の事業所等の一定の事業所を除きます。)を対象に実施した「平成26年経済センサス基礎調査 事業所に関する集計」における、東京都特別区部に所在し同産業分類A～Sに属する事業所をいいます。

(注6) 出向・派遣従業員のみを事業所数2,740件(0.5%)を含みます。

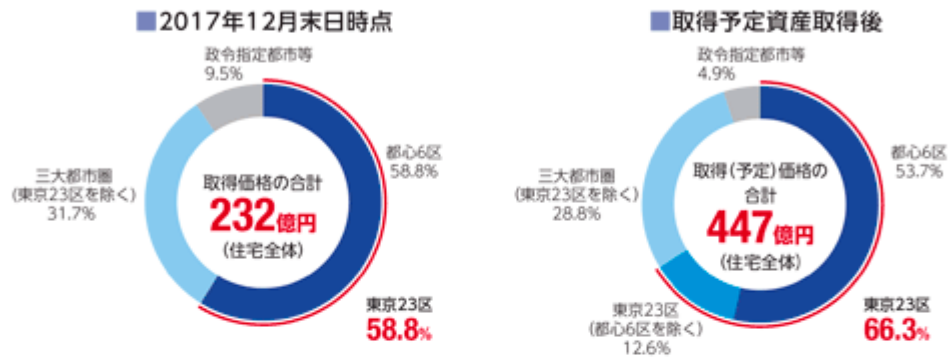
(注7) 「グレードA」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積6,500坪以上、基準階面積500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満のビルをいいます。「グレードA-」とは、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積4,500坪以上、基準階面積250坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルをいいます。「グレードB」とは、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルをいいます。以下同じです。

(注8) 各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト ① 供給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究」をご参照ください。

3 需給バランスと分散に着眼した磐石なポートフォリオの追究

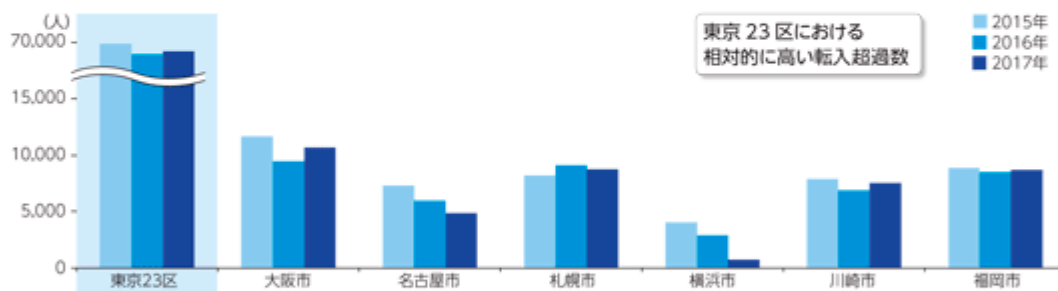
住宅

都心住宅への重点投資による成長ポテンシャル



需給バランスと分散に着眼したポートフォリオの追究を支える市場概況

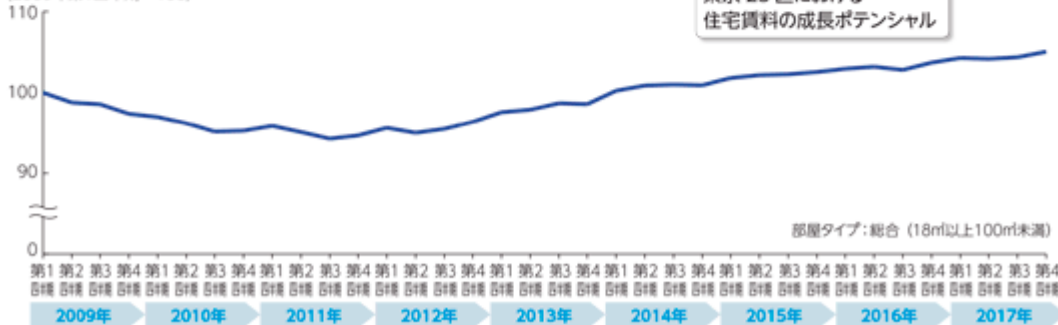
■ 転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告(日本人移動者)(2017、2016、2015年度版)」

■ マンション賃料インデックス 東京23区の賃料指数(注)

(2009年第1四半期=100)



(出所) 株式会社三井住友トラスト基礎研究所及びアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」を基に本資産運用会社が作成

(注) 「マンション賃料インデックス」は、アットホーム株式会社と株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃料インデックスです。アットホーム株式会社が蓄積しているマンションの成約事例に基づいて作成しており、成約賃料をヘドニックアプローチという統計的手法で品質調整し、四半期ごとの指数を算出したものです。



取得予定資産及び資産入替えによる取得済資産 (第11期取得) (オフィス)

NIPPON REIT
Investment Corporation

▶ A-56 ホーマットホライゾンビル

取得済資産

都心6区

立地

- 本物件が所在する「番町」エリアは、「市ヶ谷」駅南側から麹町方面に広がるエリアであり、本物件は、JR 総武線、都営新宿線、東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約5分の交通利便性の高い立地。
- 中でもJR線から至近にあることから、当該エリア内における交通利便性は優位。

物件特性

- 住宅及び学校が多い一方、高層オフィスビルの建設が制限されており、複数の大使館や高級住宅が集積することから、エリアイメージとしては格式の高い良質なイメージ。
- 緑豊かな眺望・雰囲気や、比較的ゆとりある建物集積となる環境面等、高さ制限、オフィス集積が限定されていることがプラスに働き、就業環境を重視する企業に対しては訴求し易い立地条件。



所在地	東京都千代田区五番町 6番地2
アクセス	JR 総武線、都営新宿線、 東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」 駅から徒歩約2分 東京メトロ南北線「市ヶ谷」 駅から徒歩約5分
延床面積	8,143.02㎡



▶ A-61 TK五反田ビル

都心6区

立地

- JR「五反田」駅を中心に東西に広がりみせるエリアにあり、エリア内にはJR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好で、JR「五反田」駅徒歩約6分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩約3分に立地。
- 大通りに面しているため視認性も比較的良好であり、車利用における交通アクセスにも優れている。

物件特性

- 延床面積約1,600坪程度、基準階面積約140坪程度と中型ビルに属し、本エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内においては比較的規模感のある物件。



所在地	東京都品川区西五反田 八丁目3番6号
アクセス	JR山手線「五反田」駅 から徒歩約6分
延床面積	5,187.76㎡





取得予定資産 (オフィス)

▶ A-58 藤和神田錦町ビル

都心6区

立地

- 都営新宿線「小川町」駅徒歩約4分、都営三田線・都営新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅徒歩約5分、東京メトロ東西線「竹橋」駅徒歩約5分に位置し、交通利便性は概ね良好。
- 大通りの背後に所在するものの3方路であり一定の視認性は確保されている。
- 国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」エリアに隣接。
- 隣接する東京電機大学神田キャンパス及び神田警察署の跡地にて、オフィス・商業施設・多目的ホールを設けた地上21階・地下1階建の複合大型ビルの開発(2020年3月竣工予定)が進行中であり、商業及び業務集積度の向上が見込まれる。

物件特性

- 延床面積約442坪程度、基準階面積約61坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模。
- 「神田神保町・神田小川町」エリアは、築年数が経過したビルが多く旧耐震の物件も多く見られることから築年の観点からも相対的に一定の評価を得られる。



所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号
アクセス	都営新宿線「小川町」駅から徒歩約4分 都営三田線・都営新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅から徒歩約5分 東京メトロ東西線「竹橋」駅から徒歩約5分
延床面積	1,456.87㎡



▶ A-59 友泉東日本橋駅前ビル

都心6区

立地

- 本物件の所在する「堀留町・東日本橋」エリアには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「馬喰町」駅、都営浅草線「東日本橋」駅が所在しており、複数の路線、駅を利用することが可能。
- 「東京」駅、「新宿」駅、「日本橋」駅等東京都心ターミナル駅まで乗換えなしでアクセスできる等、交通利便性に関しては一定の評価が得られる物件。
- 清洲橋通りと清杉通りの交差点に立地しており、視認性は良好。

物件特性

- 延床面積約600坪程度、基準階面積約60坪程度と小型ビルに属する。「堀留町・東日本橋」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであり、本物件の規模はボリュームゾーン(分布帯)に位置するものの、築年に関してはボリュームゾーン以下であることから、その競争優位性は高く評価されるものと考えられる。



所在地	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号
アクセス	都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約1分 都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約1分
延床面積	1,879.72㎡



▶ A-62 五反田さくらビル

都心6区

【立地】

- JR「五反田」駅を中心に東西に広がりみせるエリアにあり、JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩約5分圏内に立地。
- 大通りに面しているため視認性も良好。
- 本物件が所在する都道317号沿いのオフィスビルについては、駅東側の中でも中小型ビル、低層店舗が集積するエリアとなっており、多様なテナント需要が見込まれるエリア。
- 当該エリアの空室率は1%未満であり需給が極めてタイトな状況となっている中、テナントターゲットとしてはIT・コンテンツ系企業や来店型、及びサービス系業種、又は隣接する「渋谷・恵比寿」エリアの空室減少・賃料高騰・再開発の進展等による中小型ビルの取り壊しによって当エリアへ流入する幅広い需要層が想定される。

【物件特性】

- 延床面積約450坪程度、基準階面積約50坪程度と小型ビルに属する一方、「五反田」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模。



所在地	東京都品川区東五反田一丁目22番6号
アクセス	JR山手線、都営浅草線、東急池上線「五反田」駅から徒歩約5分
延床面積	1,677.85㎡



▶ A-60 広尾ONビル

都心6区

【立地】

- JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を起点としたエリアで、ランドマーク性の高い「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、相次いで大規模ビルが供給され、認知度が飛躍的に高まったエリア。
- 当該エリアは、環境面において、閑静な住宅街や小型店舗の集積する良好な立地イメージに加えて、本物件は、最寄駅である東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約5分圏内にあり、交通アクセス性については一定の評価が得られるものと考えられる。
- 都心の中においても需給の逼迫した「渋谷区アドレス」の物件であり、その中でも当該エリアを嗜好するIT関連企業、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業に対する訴求力は発揮されやすいものと推察される。

【物件特性】

- 延床面積約900坪程度、基準階面積約90坪程度と小型ビルに属し、「恵比寿・広尾」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模。



所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約5分
延床面積	2,707.95㎡





取得予定資産及び資産入替えによる取得済資産(第11期)

▶ A-63 エスプリ亀戸

三大都市圏

立地

- JR 総武線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩約 6 分の場所に位置しており、比較的繁華性、業務集積度の高い明治通り沿いに位置。
- 「錦糸町」エリアは、JR 線及び地下鉄路線が利用可能であり、「東京」駅や「三越前」駅及び「大手町」駅といった主要オフィスエリアまで短時間でアクセスできることから、交通利便性は高く評価される。
- 本物件が所在する「亀戸」駅周辺については、駅北口に「アトレ亀戸」や小規模の小売店舗が立地する一方で、戸建住宅やマンションが集積するなど、商業、住宅が混在。業務立地としては、大型ビルのストックが少なくオフィスエリアとしての認知度は相対的に低いものの、中小規模ビルが散見されるなど一定の市場規模を有する。

物件特性

- 延床面積約 700 坪程度、基準階面積約 60 坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模。

所在地	東京都江東区亀戸二丁目 36 番 12 号
アクセス	JR 総武線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩約 6 分
延床面積	2,239.02㎡ (附属建物 2.42㎡)



▶ A-64 アルテビル肥後橋

三大都市圏

立地

- Osaka Metro 四つ橋線「肥後橋」駅を擁しており、四つ橋筋、土佐堀通りを中心としたオフィスビルが立ち並ぶエリア。
- メイン通りである四つ橋筋には面さないものの、最寄駅からの至近性を有し、北側に接する土佐堀通りからの視認性も確保されている。

物件特性

- 延床面積約 1,400 坪程度、基準階面積は約 120 坪程度と中小型ビルに属する。
- 貸室形状はほぼ整形の無柱空間であり、15 坪程度からの小分割に対応している点で評価が高いと考えられる。

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 15 番 27 号
アクセス	Osaka Metro 四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約 2 分
延床面積	4,503.74㎡



▶ A-65 ダイアビル名駅

三大都市圏

立地

- 「名古屋」駅東側に広がりみせるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山・桜通線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたエリア。

物件特性

- 延床面積約 880 坪程度、基準階面積約 100 坪超程度と中小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模。
- フロア形状についてはほぼ整形の無柱空間で、比較的レイアウトがし易い。

所在地	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目 8 番 7 号
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約 3 分
延床面積	2,909.28㎡



取得) (オフィス及び住宅)

NIPPON REIT
Investment Corporation

▶ A-57 三宮ファーストビル

取得済資産

三大都市圏

立地

- JR神戸線-阪急神戸線「三宮」駅から南方徒歩約8分、地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩約6分、ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約3分に所在する好立地。
- 「三宮」エリアにおいてオフィスビルや家電量販店、高層マンションなど様々な用途の建物が混在するエリア。

物件特性

- 延床面積約1,770坪、基準階面積は143坪であり、「三宮」エリアの中では小〜中規模クラスの位置のビル。
- 貸室形状は非整形であるが貸室内は無柱空間であり、20坪程度からの小分割に対応している点では評価が高い。

所在地	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
アクセス	JR神戸線-阪急神戸線「三宮」駅 徒歩約8分、 地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅 徒歩約6分、 ポートアイランド線「貿易センター」駅 徒歩約3分
延床面積	5,019.79㎡



▶ B-10 レジデンス広尾

都心6区

立地

- 東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約3分に位置。
- 周辺地域は、明治以降、華族や高級軍人の邸宅、大使館等があり、「有栖川宮記念公園」等の緑も見られる都内屈指の高級住宅地として発展してきた地域。
- 医療施設、歴史ある学校が存し、落ち着いた住環境と生活利便性を兼ね備えた地域。
- 都心接近性も良好であることから、都心に勤務する単身ビジネスマンや、単身者向け住宅として利用する企業等が主たるターゲットになると考えられる。

物件特性

- ワンルームタイプを中心に一部1DKタイプも含む単身者向けの構成。

所在地	東京都港区南麻布五丁目1番10号
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約3分
延床面積	2,422.10㎡



▶ B-12 Primegate 飯田橋

都心6区

立地

- 本物件は、「目白通り」沿いに面し、視認性に優れ、複数路線が乗り入れる「飯田橋」駅から徒歩約8分で、都心の各方面へのアクセスは良好。
- 各種利便施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好。

物件特性

- 高層の店舗事務所付賃貸マンションであり、エントランスや内部廊下等の内装の仕上げは周辺類似のマンションと比較してグレード感があり、セキュリティや室内設備も充実していることから、十分な競争力を有する。

所在地	東京都新宿区新小川町6番36号
アクセス	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約8分
延床面積	9,217.16㎡





取得予定資産(住宅)

▶ B-11 (仮称)レジデンス日本橋箱崎

都心6区

立地

- 最寄りの東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約5分、最寄駅から都心部「大手町」駅へは約4分と良好な都心アクセスが可能。周辺には日用品店舗等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められる。

物件特性

- 都心部に存する単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションであり、周辺競合物件と比較して、グレード・設備等は相応に配備されており一定の競争力を有している。

所在地	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号
アクセス	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約5分
延床面積	1,950.79㎡



▶ B-13 レジデンス江戸川橋

都心6区

立地

- 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約4分に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅も徒歩圏にある複数路線が利用可能なエリアに存する。
- 「江戸川橋」駅南側に目白通りと並行して地蔵通り商店街があり、生活利便性は概ね良好。
- 都心接近性に優り、職住近接を重視した単身層やファミリー層の住宅需要があるエリア。

物件特性

- 同一需給圏内において、標準的な競争力を有すると考えられる。

所在地	東京都新宿区水道町4番22号
アクセス	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約4分
延床面積	1,323.15㎡



▶ B-14 メルヴィ洗足

三大都市圏

立地

- 東急目黒線「洗足」駅、東急大井町線「北千束」駅、同「大岡山」駅と複数路線・複数駅が利用可能。
- スーパーマーケット、児童公園等、様々な生活利便施設が徒歩約10分圏内に整っており、生活利便性に優れた住宅立地としては良好な環境が形成されているエリア。

物件特性

- 建物については経年相応の劣化はみられるものの、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、単身者を中心に安定した需要が期待できると考えられる。

所在地	東京都大田区北千束一丁目10番1号
アクセス	東急目黒線「洗足」駅から徒歩約6分
延床面積	1,075.85㎡



▶ B-15 フィールドアベニュー

三大都市圏

【立地】

- 最寄駅から徒歩約2分、最寄駅から都心へ約30分と比較的良好なアクセス。
- 周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められるエリア。

【物件特性】

- 単身者用及びファミリータイプが存することから多様な需要を取り込める。
- 周辺のマンションと比較してグレードは標準的であり、相応の競争力を有する。

所在地	東京都大田区池上六丁目2番2号/ 東京都大田区池上六丁目2番1号
アクセス	東急池上線「池上」駅から徒歩約2分
延床面積	3,760.70㎡ / 79.80㎡



▶ B-16 ドミール北赤羽

三大都市圏

【立地】

- 都心へのアクセス良好な JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリア。

【物件特性】

- 維持管理状態は良好であり、競合不動産と比較すると相応の競争力を有する。
- 一棟貸しの共同住宅として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測される。

所在地	東京都北区赤羽北一丁目14番20号
アクセス	JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩約5分
延床面積	1,673.92㎡



▶ B-17 ドーミー北赤羽

三大都市圏

【立地】

- 都心へのアクセス良好な JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリア。

【物件特性】

- 一棟貸しの学生寮として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測される。

所在地	東京都北区赤羽北一丁目14番15号
アクセス	JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩約5分
延床面積	2,075.47㎡





取得予定資産及び資産入替えによる取得済資産(第11期)

B-18 スプラディッド新大阪III

三大都市圏

立地

- Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅、阪急京都線「南方」駅と2路線2駅が利用可能。
- Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から同「梅田」駅まで約5分でアクセスが可能であり、また、同「新大阪」駅までは約2分と、大阪都心へのアクセスは良好なエリア。

物件特性

- 1Kタイプ、1LDKタイプ、1K+Sタイプの多様な間取りで構成されており、当該エリアの賃貸需要を幅広く吸引できるものと考えられる。

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号
アクセス	Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分
延床面積	4,794.48㎡



B-9 スプラディッド難波

取得済資産

三大都市圏

立地

- 全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋」エリアに近接し、最寄りの地下鉄千日前線「桜川」駅まで徒歩約4分、また、広域交通拠点であるJR線「難波」駅から徒歩圏内に位置するなど、高い交通利便性に恵まれた立地条件。
- 商業中心地へのアクセス性が高いことに加え、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが充実しており、日常生活の利便性も高いことから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できるエリア。

物件特性

- 1K及び1LDKを中心とした賃貸の間取りは標準的で使いやすく、建物のグレード感や意匠性、設備水準等についても競合不動産に比べて相対的に優位性があると考えられる。

所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
アクセス	Osaka Metro 千日前線「桜川」駅から徒歩約4分
延床面積	8,031.78㎡



B-19 ゼフェロス南堀江

三大都市圏

立地

- 近隣地域は、Osaka Metro 四つ橋線「四ツ橋」駅及び「なんば」駅から徒歩約5分の距離。
- 同一需給圏内の主たる賃貸需要者としては、地域特性から生活利便性や交通利便性を重視した独身サラリーマン、社宅利用等を目的とする法人等が挙げられる。

物件特性

- 駅距離や周辺環境等の立地条件、建物品等、築年、設備等の面で、当該エリアにおける賃貸マンションとして標準的な水準にあることから、同一需給圏内における競争力は標準的な水準にあると考えられる。

所在地	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号
アクセス	Osaka Metro 四つ橋線「四ツ橋」駅、「なんば」駅から徒歩約5分
延床面積	3,114.33㎡



取得) (住宅及び商業施設)

NIPPON REIT
Investment Corporation

▶ B-20 シャルマンフジ大阪城南

三大都市圏

立地

- Osaka Metro 谷町線及び中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約6分に位置し、駅近接性は良好で、関西屈指の商業地域である「梅田」エリア、「難波」エリアへのアクセスにも優れている。

物件特性

- 全室1Kタイプの単身世帯用で、当該エリアの賃貸ニーズを捉えており、設備については、典型的な需要層が要求する設備水準を十分満たしている。

所在地	大阪府大阪市中央区久宝寺町三丁目3番8号
アクセス	Osaka Metro 谷町線・中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約6分
延床面積	1,612.76㎡



▶ B-21 ピアチェーレ文の里

三大都市圏

立地

- Osaka Metro 谷町線「文の里」駅及び Osaka Metro 御堂筋線「昭和町」駅から徒歩圏に位置。
- 商業中心地へのアクセスも良好であり、交通利便性の高いエリア。

物件特性

- 1Kを中心とした単身者向けの賃貸共同住宅であり、エリア内における競争力は標準的な水準にあると考えられる。

所在地	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号
アクセス	Osaka Metro 谷町線「文の里」駅から徒歩約3分
延床面積	1,511.30㎡



▶ C-3 BECOME SAKAE

三大都市圏

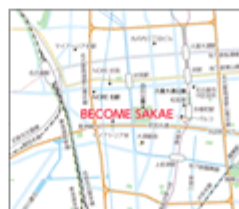
立地

- 一大商業集積地である「栄」エリアに立地し、最寄駅である名古屋市中区栄地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩約3分とアクセス性は良く視認性も高い好立地に位置。

物件特性

- 二方路地である敷地の特性を活かし、建物エントランスは南北二方向に配置されており、施設正面の入口は、1階テナントと2階以上テナントの入口が分かれており、1階の独立性が高い施設。
- 経年相応の劣化はみられるものの、維持管理の状態は良好。

所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号
アクセス	名古屋市中区栄地下鉄名城線「矢場町」駅から徒歩約3分
延床面積	7,440.93㎡

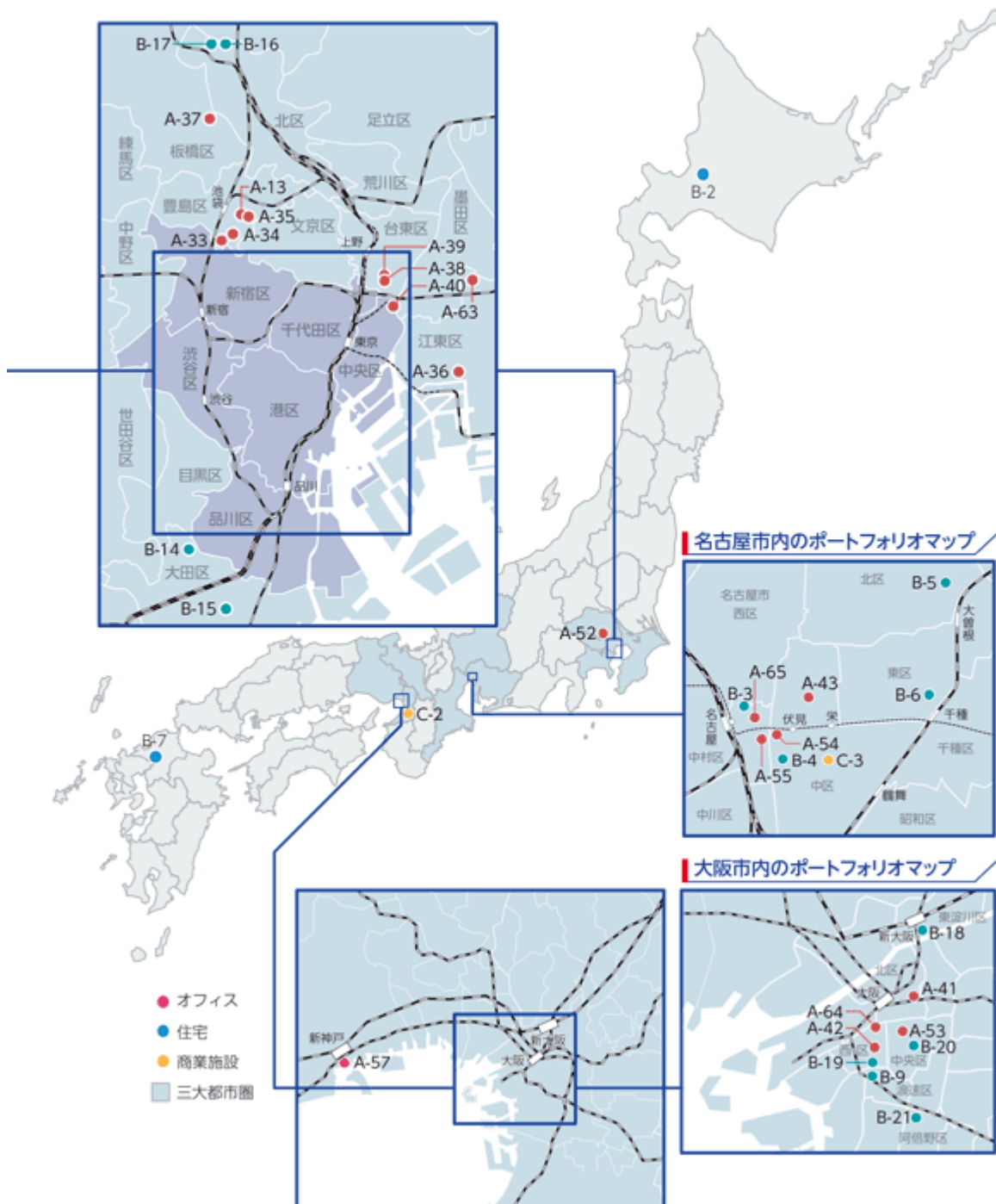




ポートフォリオマップ(取得予定資産取得後)

都心6区のポートフォリオマップ







磐石さを追究した財務基盤の構築

- ブリッジファンドを活用することで、健全なLTV水準を維持しながら、取得候補物件の優先交渉権を確保
- 長期金利の低下局面を見極めて、借入れの長期固定化を推進し、安定的な財務基盤の構築を図る

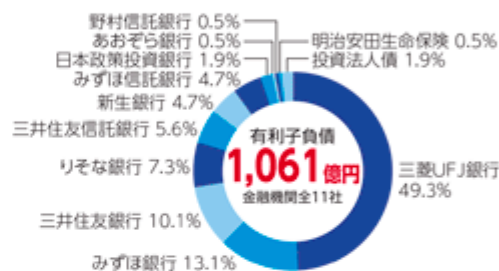
取得予定資産取得後における主要財務指標(注1)

有利子負債総額	LTV	平均残存期間(注2)
1,261億円	46.9%	3.25年
長期比率(注2)	固定比率(注2)	長期発行体格付(日本格付研究所)(注3)
97.9%	97.9%	A

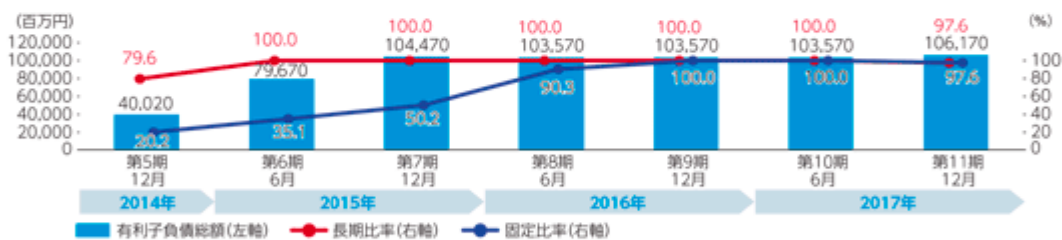
本投資法人初となる投資法人債の起債

	第1回無担保 投資法人債	第2回無担保 投資法人債
発行日	2018年4月24日	
発行額	10億円	10億円
年限	7年	10年
利率	0.540%	0.700%
債券格付(注4)	A	

バンクフォーメーション(2018年4月末日現在)(注5)(注6)



有利子負債総額、長期比率及び固定比率



(注1) 取得予定資産取得後の数値は、一定の仮定の下で算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注2) 「平均残存期間」は、返済期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。「長期比率」は、有利子負債に占める長期借入れ(1年以内に返済期限が到来するものを含まず)及び投資法人債(短期投資法人債を除きます)の割合をいいます。「固定比率」は、有利子負債に占める固定金利の有利子負債(金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化されているもの及び固定化される予定のものを含まず)の割合をいいます。いずれも、2018年7月3日時点の見込数値を算出して記載しています。以下同じです。

(注3) 「長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所(JCR)により本投資法人に付された長期発行体格付に記載しています。かかる格付は、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4) 「債券格付」は、株式会社日本格付研究所(JCR)により上記各投資法人債に付された債券格付に記載しています。かかる格付は、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5) 比率は、2018年4月末日現在の有利子負債の金額に基づいて計算しています。いずれの比率も小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注6) 金融機関名は略称を記載しています。

(注7) 「LTVコントロールレンジ」とは、本投資法人の当面のLTV水準に関する方針(45%～55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持することを目標とするLTVの水準をいいます。ただし、当該水準は一定の期間を通じての目標値であり、資産の取得及び保有資産の評価額の変動等により、本投資法人のLTVの水準がLTVコントロールレンジの最高値を超え又は最低値を下回る可能性があります。以下同じです。

(注8) 「平均調達期間」は、各有利子負債の調達時点における返済期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。以下同じです。

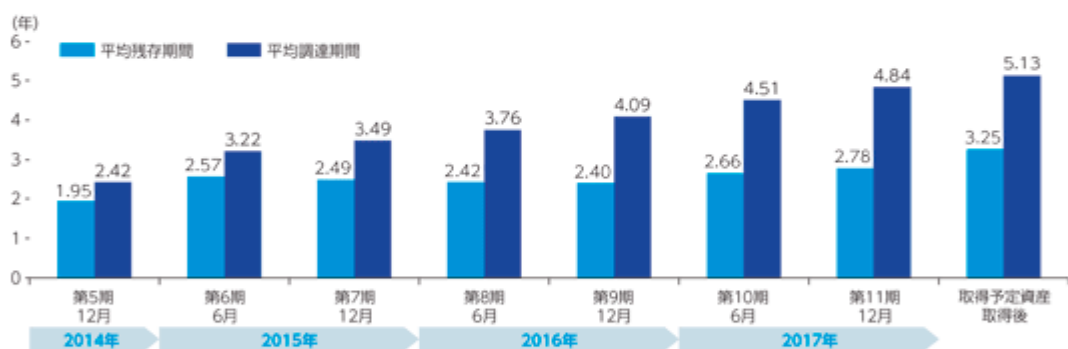
(注9) 有利子負債返済期限の分散状況に記載の金額は本書の日付現在の見込額であり、本募集等による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注10) 「本借入れ」とは、本投資法人が、本募集等と並行して実施予定の新規借入れをいいます。

(注11) 各用語の意味、各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本投資法人の概要 (5) インベストメント・ハイライト ④ 磐石さを追究した財務基盤の構築」をご参照ください。

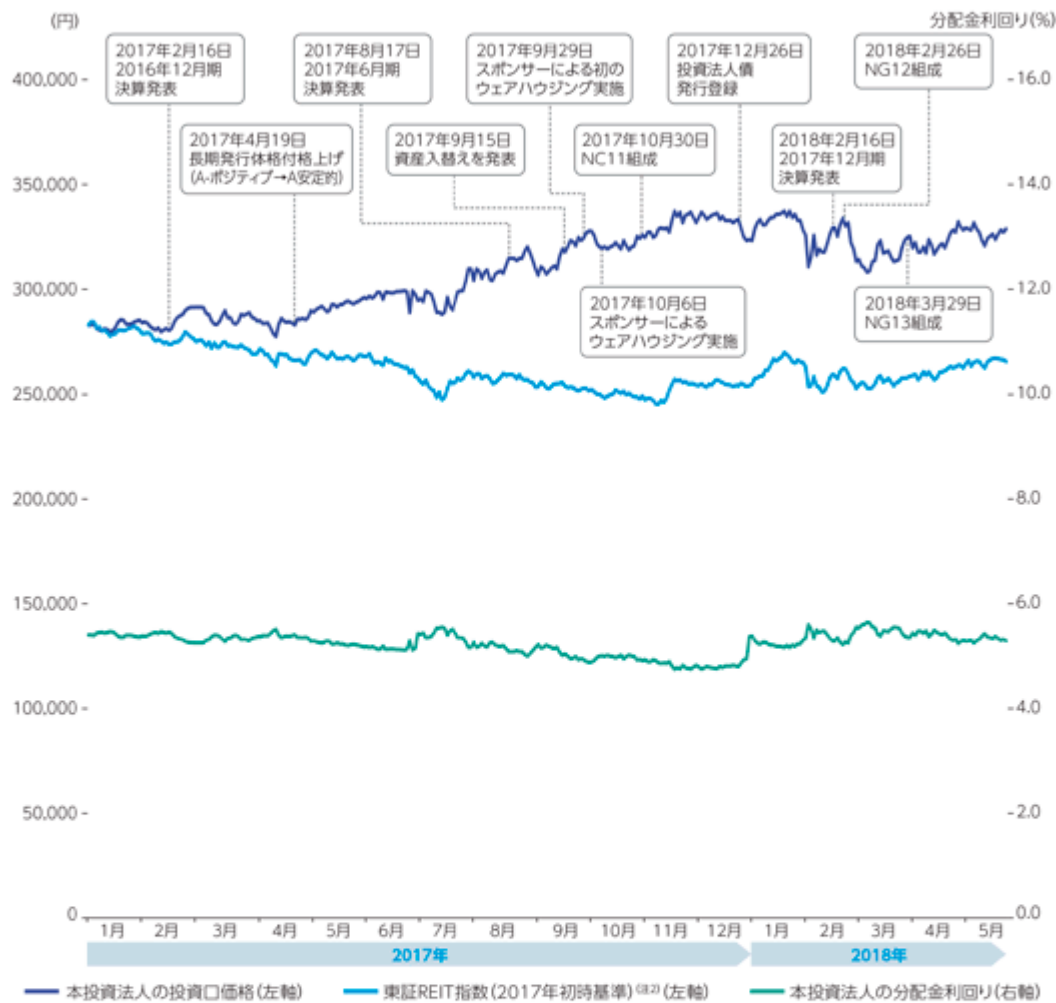
し、安定的な財務基盤の構築を図る

LTVの推移

平均残存期間及び平均調達期間^(注8)有利子負債の返済期限分散状況^(注9) (取得予定資産取得後)

投資口価格と分配金利回りの推移

2017年初来の本投資法人の投資口価格の推移と分配金利回り(注1)の推移



GRESB(注3) 調査における「Green Star」の評価を取得



本投資法人は、2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティに対する配慮の度合いを測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。

(注1) 「分配金利回り」は、各日の投資口価格の終値で、当該日における直前期及び直前々期の1口当たり支払分配金の合計額を除くことにより算出しています。当該数値は、本投資法人の投資口に対する投資時に実際に得られる利回りを表示するものではありません。また、本投資法人の投資口に対する将来の投資利回りを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「東証REIT指数」は、2017年1月4日の東証REIT指数を本投資法人の投資口価格終値と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。

(注3) 「GRESB」とは、「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク」をいいます。以下同じです。



スポンサーの概要及び新投資口発行スケジュール

NIPPON REIT
Investment Corporation

《スポンサーサポート体制》

本投資法人は、総合会社「双日株式会社」をメインスポンサーとする投資法人です。



日本リート投資法人

本資産運用会社



双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産の知見を持つメインスポンサー



双日株式会社

- ・物件のウェアハウジング機能の提供（ブリッジファンドへの出資を含む）
- ・物件情報の提供
- ・グループ会社を活用した物件管理機能の提供
- ・人材の提供

アセット・マネジメント事業の知見を持つサブスポンサー



CUSHMAN &
WAKEFIELD



AGILITY A S S E T A D V I S E R S
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社

- ・物件情報の提供
- ・保有物件のリーシングサポート
- ・ブリッジファンド等のアセット・マネジメント機能の提供
- ・人材の提供

スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
6/3	6/4	6/5	6/6	6/7	6/8	6/9
					有価証券届出書提出日	
6/10	6/11	6/12	6/13	6/14	6/15	6/16
					需要状況等の把握期間 ^(注1)	
6/17	6/18	6/19	6/20	6/21	6/22	6/23
			発行価格等決定日 ^(注2)	申込期間 ^(注2)		
6/24	6/25	6/26	6/27	6/28	6/29	6/30
7/1	7/2	7/3	7/4	7/5	7/6	7/7
	払込期日	受渡期日				

(注1) 需要状況等の把握期間は、2018年6月15日（金）から、最長で2018年6月20日（水）まで、最長では2018年6月25日（月）までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2018年6月20日（水）から2018年6月25日（月）までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格決定日が2018年6月20日（水）の場合を示しています。

なお、

① 発行価格等決定日が2018年6月20日（水）の場合、申込期間は上記申込期間のとおり

② 発行価格等決定日が2018年6月21日（木）の場合、申込期間は「2018年6月22日（金）から2018年6月25日（月）まで」

③ 発行価格等決定日が2018年6月22日（金）の場合、申込期間は「2018年6月25日（月）から2018年6月26日（火）まで」

④ 発行価格等決定日が2018年6月25日（月）の場合、申込期間は「2018年6月26日（火）から2018年6月27日（水）まで」となりますので、ご注意ください。

NIPPON REIT
Investment Corporation