

## 【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4月9日
【発行者名】	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 峯村 悠吾
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	インベスコ・グローバル・リアルエステート・ アジアパシフィック・インク ポートフォリオマネジメント部長 甲斐 浩登
【電話番号】	03-6447-3395
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 714,000,000円 (注)発行価額の総額は、2018年3月19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	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。 )】

#### (1)【投資法人の名称】

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人  
(英文表示: Invesco Office J-REIT, Inc.)  
(以下「本投資法人」といいます。)

#### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

## ( 3 ) 【発行数】

51,900口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の上限口数です。S M B C日興証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当口数		51,900口	
払込金額		714,000,000円（注）	
割当予定先の内容	住所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口（2018年2月28日現在）	1,160口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2018年3月19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。

## ( 4 ) 【発行価額の総額】

714,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2018年3月19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) 上記発行価格については、2018年4月16日（月）から2018年4月18日（水）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額と同一とします。

## ( 6 ) 【申込手数料】

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5月22日(火)

## ( 9 ) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

## ( 10 ) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都港区六本木六丁目10番1号

## ( 11 ) 【払込期日】

2018年5月23日(水)

## ( 12 ) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

## ( 13 ) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## ( 14 ) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「振替機関」といいます。)  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## ( 15 ) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(714,000,000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します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集による手取金(17,160,000,000円)及び海外募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。)における手取金上限(12,155,000,000円)については、後記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/3 取得予定資産及び譲渡予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)(但し、IBFプランニングビルを除きます。)の取得資金の一部に充当します。

(注)前記の各手取金は、2018年3月19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】

申込みの方法等

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

SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当につき、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2018年4月9日（月）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、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のみとします。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は2,128,200口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内一般募集口数」といいます。）は1,245,780口を目処とし、海外募集における発行数（SMBC Nikko Capital Markets Limited、Nomura International plc及びCitigroup Global Markets Limitedを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下総称して「海外引受会社」といいます。）による買取引受けの対象口数830,520口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数51,900口）は882,420口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、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。また、国内一般募集における発行価額の総額は17,160,000,000円（注1）であり、海外募集における発行価額の総額は12,155,000,000円（注2）です。

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「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1）国内一般募集における発行価額の総額は、2018年3月19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。

（注2）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2018年3月19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。

### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2018年4月9日（月）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドから51,900口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。但し、かかる貸借は、国内一般募集において本投資口65,403口がインベスコ・インベストメンツ（バミューダ）リミテッドに販売されることを条件とします。）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51,900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ない場合があります。

なお、本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、SMBC日興証券株式会社は、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5月18日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、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、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、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って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は本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、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関しては、S M B C日興証券株式会社は、野村證券株式会社及びシティグループ証券株式会社と協議の上、これを行います。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期(自2017年5月1日 至2017年10月31日)  
2018年1月29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】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2018年4月9日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2018年4月9日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

(注) なお、発行価格等決定日に、当該臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。



## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年1月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

### 1 インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集及び本第三者割当（以下「本募集等」と総称します。）並びにこれ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。）による資金調達に伴う取得予定資産（IBFプランニングビルを除きます。）の取得並びに 仙台本町ビルに係る本資産譲渡（注）及びその売却代金の一部を原資とするIBFプランニングビルの取得（以下、本資産譲渡及びIBFプランニングビルの取得を総称して「本資産入替」といいます。）により、ポートフォリオの質と収益力を向上させるとともに、資産規模の拡大によるポートフォリオ分散の進展によるキャッシュ・フローの安定性の向上を図ることで、投資主価値の最大化を目指します。

（注）「本資産譲渡」とは、仙台本町ビルを主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分40%及び準共有持分60%の各譲渡を総称していい、仙台本町ビルを「譲渡予定資産」といいます。以下同じです。

本募集において、かかる取組みを含む本投資法人の施策及び本投資法人の特色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。

投資主価値の最大化を追求する施策の継続的取組み - 投資主価値の最大化を重視した積極的な施策による堅調な投資口価格の推移

資産規模（注）2,200億円を超え、J-REIT市場での位置付けが向上 - 資産規模中期目標2,000億円の達成と更なる分散の進展

独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートを活用による優良物件の取得 - 優良な資産5物件・635億円を取得予定

積極的なリーシングを通じた内部成長の推進及び資産入替によるポートフォリオの質の向上 - 稼働率の高位安定化及び賃料増額改定並びに資産入替によるポートフォリオの収益力の向上

長期安定性を重視した財務運営 - 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進

（注）「資産規模」は、特に記載のない限り、本投資法人又は当該箇所而言及される他の投資法人が保有するポートフォリオにおける不動産関連資産の取得（予定）価格に基づいています。以下同じです。

投資主価値の最大化を追求する施策の継続的取組み - 投資主価値の最大化を重視した積極的な施策による堅調な投資口価格の推移

本投資法人は、2016年5月に実施した上場後二度目の公募増資（前回公募増資）以降、投資主価値の最大化を図るため、以下（ア）～（エ）のとおり、継続的なIRの実施、ポートフォリオの拡大及びアセット（資産）の戦略的入替等、様々な施策に取り組んでいます。

かかる施策の実施に伴い、以下のとおり、本投資法人の投資口価格は2016年11月以降堅調に推移しており、2016年5月2日時点の本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数を基準とした数値の推移で比較すると、本投資法人の投資口価格は、2016年12月以降2018年3月19日まで、東証REIT指数を上回って推移しています。また、以下のとおり、第5期（2016年10月期）の1口当たり分配金は341円、同期末の1口当たりNAV（注1）は14,467円であったのに対し、第7期（2017年10月期）の1口当たり分配金は370円、同期末の1口当たりNAVは14,859円となっており、1口当たり分配金及び1口当たりNAVともに、着実な成長を遂げています（注2）。

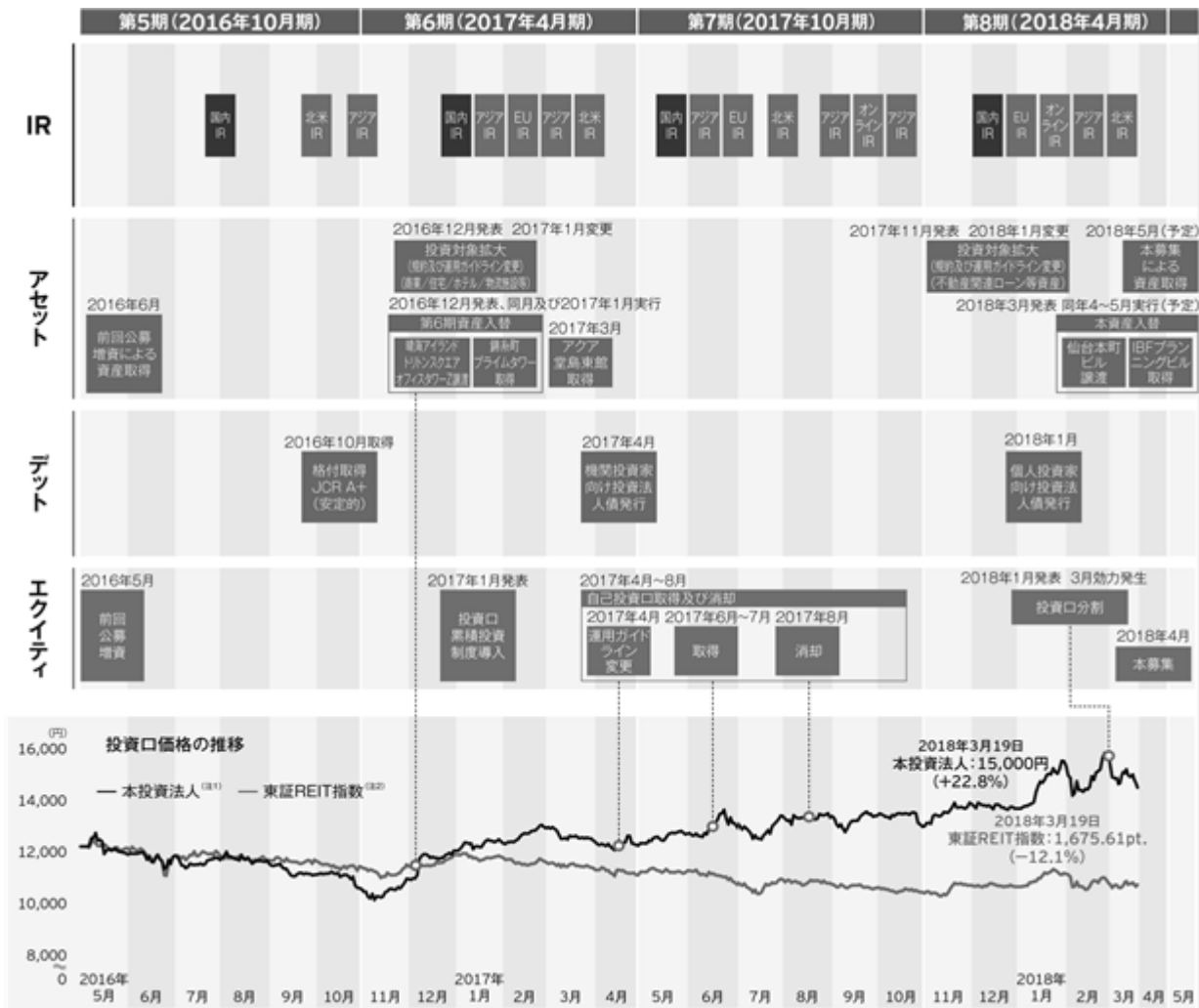
本投資法人は、今後も、投資主価値の最大化に向けた施策に継続的に取り組む方針です。

（注1）「1口当たりNAV」とは、当該期末時点における出資総額（純額）に当該期末時点における不動産関連資産の鑑定評価額と不動産関連資産の期末簿価の差額を加えた値を当該期末時点における発行済投資口の総口数で除した数値をいいます。以下同じです。

（注2）本投資法人は、2018年3月1日を効力発生日として、本投資口1口につき8口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を実施しています。上記の1口当たり分配金及び1口当たりNAVは、本投資口分割の影響を加味するため、

いずれも本投資口分割の効力発生日前の数値については8で除した数値を、小数点以下を切捨てて記載しています。以下同じです。

< 2016年5月の公募増資以降に実行した各種施策とその効果 >



(注1) 2018年2月23日以前の投資口価格については、本投資口分割の影響を加味し、投資口価格を8で除した数値に基づいています。

(注2) 東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2016年5月2日の東証REIT指数の終値(1,905.86pt)を同日の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である12,212円(本投資口分割の影響を加味し8で除した金額(1円未満切捨て))と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

1口当たり分配金の推移 <sup>(注1)(注2)</sup>			
成長率（第5期～第7期） <sup>(注3)</sup> ：8.5%			
	第5期	第6期	第7期
■ 巡航分配金	341	454	370
■ 費用計上されない固都税相当額	18	120	8
■ 売却益相当額	323	311	362

1口当たりNAVの推移 <sup>(注1)</sup>			
成長率（第5期末～第7期末） <sup>(注3)</sup> ：2.7%			
	第5期末	第6期末	第7期末
■ 純資産額	14,467	14,455	14,859
■ 含み益 <sup>(注4)</sup>	2,372	1,896	2,390
■ 1口当たりNAV	12,095	12,558	12,468

（注1）第7期（2017年10月期）以前の1口当たり分配金及び1口当たりNAVについては、本投資口分割の影響を加味し、当該期の各数値を8で除した数値を記載しています。

（注2）一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得後一定の期間は費用計上されません。上記グラフでは、1口当たり分配金のうち、かかる費用計上されない固定資産税及び都市計画税等に相当する金額を「費用計上されない固都税相当額」として記載しており、各期における1口当たり分配金の実績額から各期における「費用計上されない固都税相当額」及び不動産等の「売却益相当額」を控除した金額を「巡航分配金」として記載しています。

（注3）1口当たり分配金の推移における「成長率（第5期～第7期）」は、第7期（2017年10月期）1口当たり分配金から第5期（2016年10月期）1口当たり分配金を控除した金額を第5期（2016年10月期）1口当たり分配金で除して得られる割合を、1口当たりNAVの推移における「成長率（第5期末～第7期末）」は、第7期（2017年10月期）末時点の1口当たりNAVから第5期（2016年10月期）末時点の1口当たりNAVを控除した数値を第5期（2016年10月期）末時点の1口当たりNAVで除して得られる割合を、それぞれ記載しています。

（注4）「含み益」は、当該期末時点における不動産関連資産の鑑定評価額と不動産関連資産の期末簿価の差額を当該期末時点における発行済投資口数で除した金額を記載しています。

#### （ア） 継続的なIR（インベスター・リレーションズ）の実施を含む投資主の裾野拡大に向けた取り組み

本投資法人は、既存投資主への決算概要等の説明に加えて、更なる投資主層の拡大を企図し、国内・アジア・EU・北米各地でのIR、個人投資家向けオンラインIR等による個人投資家及び機関投資家へのIR活動（情報提供等の活動）を継続的に実施しています。

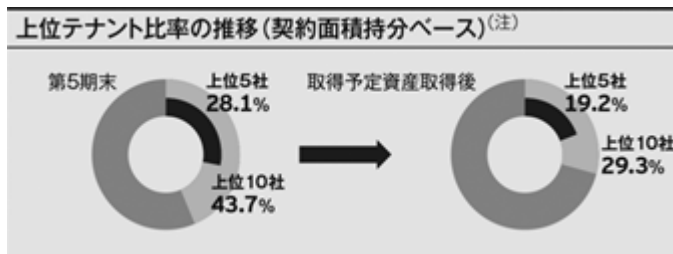
また、第7期（2017年10月期）末後には、投資の利便性及び投資口の流動性の向上を目的として本投資口分割を実施しましたが、これにより個人投資家を含む投資主層の拡大が期待されるものと考えています。

加えて、本募集はいわゆるグローバル・オフリングとして実施しますが、海外における本投資法人のプレゼンスの向上を目指したグローバル・オフリングを実施することも、海外における投資主層の拡大に寄与するものと考えています。

#### （イ） ポートフォリオの拡大及びアセット（資産）の戦略的入替

後記「資産規模2,200億円を超え、J-REIT市場での位置付けが向上 - 資産規模中期目標2,000億円の達成と更なる分散の進展」に記載のとおり、継続的な資産規模拡大により、取得予定資産取得後（注）の本投資法人の資産規模は約2,204億円となる見込みです。かかる資産規模の拡大に伴いテナント分散が進展し、取得予定資産取得後の上位5テナント及び上位10テナントの比率は、第5期（2016年10月期）末対比でそれぞれ以下のとおり低減する見込みです。

（注）「取得予定資産取得後」とは、本投資法人が本募集を完了し、取得予定資産を全て取得し、かつ、譲渡予定資産の全てを譲渡した時点をいいます。以下同じです。



(注) 上記各時点において本投資法人が保有し、又は保有する予定の資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積のうち本投資法人が保有し又は保有する予定の持分に相当する面積に基づいた比率（上位5テナント又は上位10テナントに係る当該面積の合計が全テナントに係る当該面積の合計に占める割合）を小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人は、以下のとおり、大口テナントの退去懸念に対応しつつ、ポートフォリオの収益性の向上及びテナント分散の進展を含むキャッシュ・フローの安定性の向上を図る積極的な戦略的資産入替を行っています。更に、投資対象を拡大するための規約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インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインの改定を行い、取得競争の激しい昨今の不動産市況下に対応した投資機会の拡充も図っています。

#### a. 戦略的な資産入替及び新規物件の取得

本投資法人は、2016年12月16日付で晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZに係る信託受益権を譲渡するとともに、2017年1月20日付で錦糸町プライムタワーに係る信託受益権を取得しました（以下、当該譲渡及び取得を総称して「第6期資産入替」といいます。）。

晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZは、従来、住友商事株式会社への賃貸により運用してきましたが、同社の本社移転計画の表面化以降、本投資法人の保有部分（同部分については同社関連子会社が使用）についても、潜在的なテナント退去リスクが生じていました。

他方、新たに取得した錦糸町プライムタワーは、マルチテナント物件であり、かつ、NOI利回り及び償却後NOI利回り（注1）の観点からも晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZと比較して市場競争力が期待できる物件であり、第6期資産入替により、テナント集中リスクの低減効果のみならず、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上、ひいてはポートフォリオの質の向上が図られたものと考えています。加えて、第6期資産入替の結果、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの含み益も実現されています。

また、本投資法人は、2017年3月31日付で、アクア堂島東館に係る信託受益権を取得しました。かかる資産の取得により、東京圏（注2）以外の大都市圏（注3）における資産保有を拡大し、ポートフォリオの収益力の向上及び地域分散の進展を通じたポートフォリオの質の向上が図られたものと考えています。

(注1) 「NOI利回り」とは、当該資産に係るNOI（Net Operating Incomeの略であり、運営収益から運営費用を控除した数値をいいます。以下同じです。）を当該資産の取得価格で除した数値をいいます。また、本項において、「償却後NOI利回り」とは、当該資産に係るNOIから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た数値をいいます。

(注2) 「東京圏」とは、東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市をいいます。以下同じです。

(注3) 「大都市圏」とは、東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。以下同じです。

#### b. 投資対象の拡大

本投資法人は、主として、東京圏をはじめとした大都市圏に所在する大規模オフィスビル（注1）への投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指し、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行いました。

しかしながら、昨今の取得競争の激しい不動産市況下において、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑み、一定の制限のもとにオフィスビル以外の不動産についても、投資対象として組み入れることが得策であると判断し、2017年1月31日、引き続き大規模オフィスビルを主要な投資対象としつつも、大都市圏以外の地域に所在する大規模オフィスビル及び大規模オフィスビルに該当しないオフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。）、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件にも厳選して投資を行うことができる旨の規約変更を行い、これを受け、本資産運用会社においても運用ガイドラインの変更を行いました。

更に、2018年1月10日、収益獲得機会の多様化による中長期的な安定的収益の確保に資することを目的として、総資産の5%以下の範囲内において、不動産関連ローン等資産（注2）に

についても、厳選して投資を行うことができる旨の規約及び本資産運用会社における運用ガイドラインの変更が行われています。

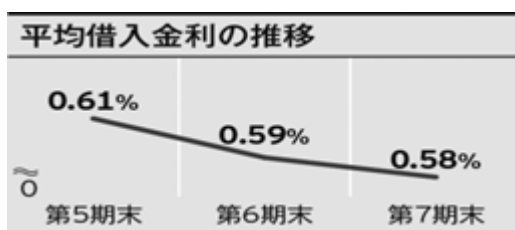
- (注1) 「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」とであると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産をいいます。以下同じです。  
 東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積をいいます。以下同じです。）600㎡以上  
 その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上
- (注2) 「不動産関連ローン等資産」とは、規約第29条第2項第13号に定める不動産関連ローン等資産（不動産への投資を目的とする特別目的会社に対する貸付債権等）をいいます。

#### (ウ) デット（負債）

本投資法人は、以下のとおり、格付の取得により信用力の向上を図っています。また、個人投資家向け投資法人債を含めた投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化にも努めています。

本投資法人の平均借入金利（注）は、第5期（2016年10月期）末の0.61%から第7期（2017年10月期）末の0.58%と低下傾向にあり、今後も更なる信用力の向上や資金調達手段の多様化等を通じて、財務コストの低減、安定的な財務基盤の構築に努める方針です。

- (注) 「平均借入金利」とは、当該時点における各有利子負債の適用金利（なお、金利スワップ契約に基づき実質的に金利が固定された借入れについては、固定化後の利率を用いています。）を各有利子負債の金額で加重平均して算出した値をいいます。以下同じです。



##### a. 格付の取得

本投資法人は、2016年10月11日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）よりA+（安定的）（注）の長期発行体格付を取得しました。本投資法人は、かかる格付の取得が、調達先金融機関及び投資主層の更なる拡大並びに投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化に資するものと考えています。

- (注) 本投資法人に関する格付であり、本募集の対象となる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。以下同じです。

##### b. 投資法人債の発行

本投資法人は、2017年4月20日付で、機関投資家向けにインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額1,800百万円）及びインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額1,600百万円）を発行しました。また、本投資法人は、2018年1月26日付で、個人投資家向けにインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人第3回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額5,500百万円）を発行しました。

このように、本投資法人は、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションの構築のみならず、投資法人債の発行等による資金調達手段の多様化を図っています。

#### (エ) エクイティ（資本）

本投資法人は、投資主価値の向上に資する施策として、J-REIT初となる自己投資口の取得及び消却を実施しました。加えて、更なる投資主層の裾野拡大と投資口の流動性向上を企図し、投資口分割を実施しました。また、本資産運用会社では、その従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上への意識を高めることを目的として、投資口累積投資制度を導入しています。

本投資法人は、今後も、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの更なる成長を目指し、これに向けた施策を継続して実施していく予定です。

##### a. 自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、投資口価格がBPU（注）又は1口当たりNAVを下回る割安な水準で推移している場合等に、自己投資口の取得及び消却を行うことは、（当該取得及び消却が行われない場合

に比して)投資口1口当たりの分配金の向上が期待されることになるため、投資主価値の向上につながるものと認識しています。

かかる認識のもと、2017年4月21日付で、本資産運用会社の運用ガイドラインに資本政策の手段としての自己投資口の取得及び消却に関する規定の追加を行い、2017年6月12日付で、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断し、自己投資口の取得を決定しました。

本投資法人は、2017年6月13日から同年7月10日(約定ベース)における自己投資口の取得を通じ、7,640口(当該取得及び下記消却前の発行済投資口の総口数の0.94%(取得価額の総額:799,984,693円))を取得し、2017年8月10日付で当該自己投資口の全てを消却しました。

かかる自己投資口の取得及び消却は、1口当たり利益の向上、投資主への利益還元、効率的な手元資金の活用のための施策としての意義を有していると考えています。

(注)「BPU」とは、貸借対照表上の純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額をいいます。

#### b. 投資口分割

本投資法人は、不動産市場のファンダメンタルズは堅調であるにも関わらず、いわゆるJ-REIT特化型投信(毎月分配型)からの資金が流出傾向にある中、J-REIT市場は十分に評価されていない環境にあると認識しています。

上記の認識のもと、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整え、更なる投資主層の裾野拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、2018年1月29日に本投資口分割を行うことを決定し、2018年2月28日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき8口の割合で分割しました。

#### c. 投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社は、2017年1月26日付で、本資産運用会社の従業員を対象とする投資口累積投資制度の導入を決定し、同年3月より拠出を開始しました。

当該制度の導入により、本資産運用会社の従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と投資主価値の向上を図ることができるものと考えています。

資産規模2,200億円を超え、J-REIT市場での位置付けが向上 - 資産規模中期目標2,000億円の達成と更なる分散の進展

取得予定資産(取得予定価格(注1)の合計63,500百万円)の取得及び本資産譲渡により、本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは18物件となり、取得(予定)価格(注1)の合計は220,462百万円となる予定です。これにより、本投資法人の資産規模中期目標である2,000億円を達成し、J-REIT市場においてもほぼ中位(全銘柄中30位)(注2)の資産規模まで成長する見込みであり、J-REIT市場における本投資法人の位置付けの向上が図られると考えています。

本投資法人は、ポートフォリオの質と収益力の向上に資する物件取得を行うことにより、1口当たり分配金の向上を目指すとともに、本募集を通じ本投資法人の時価総額の拡大と投資口の流動性の向上を図ります。

(注1)「取得価格」及び「取得予定価格」は、各取得済資産(本書の日付現在において取得済みの資産をいいます。但し、別段の記載がない限り、譲渡予定資産である仙台本町ビルを除きます。以下同じです。)及び各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約(以下「売買契約」といいます。)に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。「取得(予定)価格」は、取得価格及び取得予定価格を意味します。以下同じです。

(注2)本投資法人以外のJ-REITについては、2018年2月末日時点において公表されている各J-REITの直近期末時点の資産規模によっています。但し、上場日以降決算期を迎えていない銘柄については、上場日時点における資産規模によっています。

#### (ア) 資産規模の推移

本投資法人は、2014年2月27日に設立され、2014年6月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3298)し、上場直後の2014年6月6日に4物件、2014年9月30日に1物件(当該5物件の取得価格の合計78,648百万円)を取得しました。

2015年5月には上場後初の公募増資に伴い、2015年5月11日及び2015年6月1日に合計2物件(取得価格の合計19,700百万円)を取得、また、借入金及び自己資金により2015年6月30日に1物件(取得価格6,600百万円)をそれぞれ取得しました。

更に、2016年5月、上場後2度目の公募増資に伴い、2016年6月1日に合計5物件(取得価格の合計49,259百万円)を取得しました。その後、第6期資産入替を経て、自己資金により2017年3月31日に1物件(取得価格1,910百万円)を取得し、第7期(2017年10月期)末時点の保有物件は14物件(取得価格の合計161,962百万円)となりました。その後、本投資法人は、2018年3月14日付で、ポートフォリオの質の向上を企図し、本資産入替に係る各売買契約を締結しました。

取得予定資産(取得予定価格の合計63,500百万円)の取得及び本資産譲渡を通じて、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオは18物件、取得(予定)価格の合計は220,462百万円まで拡大する予定です。

このように、本投資法人は継続的な外部成長を実現し、取得予定資産取得後の資産規模は中期目標である2,000億円を達成する見込みです。

本投資法人は、このように資産規模を拡大させることにより、ポートフォリオの収益力を向上させつつ、更なるエリア分散及びテナント分散によりキャッシュ・フローの安定性を向上させることができると考えており、今後も投資主価値の向上に資する資産規模の拡大を目指します。

以下のグラフに記載のとおり、取得予定資産取得後の平均稼働率は97.0%となる予定です。更に、取得予定資産取得後においては、ポートフォリオ全体に占める上位5テナント割合は、19.2%になる予定です。また、第1期(2014年10月期)末から取得予定資産取得後までの年平均成長率(注1)は33.7%となる見込みです。

本投資法人は、本募集を通じ、上記のとおりポートフォリオの質と収益力の向上に資する物件取得を行うことにより、1口当たり分配金の向上を目指します。

### < 資産規模の推移 >



(注1)「年平均成長率(第1期末～取得予定資産取得後)」は、以下の計算式により求めています。

年平均成長率(第1期末～取得予定資産取得後) =

$$\left( \frac{\text{資産規模(取得予定資産取得後)}}{\text{資産規模(第1期(2014年10月期))}} \right)^{\frac{1}{n}} - 1$$

n = 1 ÷ 第1期(2014年10月期)から取得予定資産取得後までの経過年数

(注2)「(平均)稼働率」は、各時点における各ポートフォリオに属する資産(「取得予定資産取得後」については取得済資産及び取得予定資産を合わせたポートフォリオ)に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各時点において本投資法人が保有していた資産については各時点での実績値(取得予定資産取得後については2018年1月末日時点の実績値)、取得予定資産については取得予定資産の現信託受益者等から提供を受けた2018年1月末日時点の数値に拠っています。以下同じです。

(注3)各時点において本投資法人が保有していた資産の「償却後NOI利回り」は、各時点での実績値に基づいて算出しています。具体的には以下の計算式により求めています(なお、物件取得時において、固定資産税及び都市計画税等を旧所有者との間で期間按分により精算を行い、当該精算金相当額が取得原価に算入され、実績値において当該固定資産税及び都市計画税等の公租公課が考慮されない場合においても、固定資産税及び都市計画税等を費用計上したと仮定した数値を使用し、「償却後NOI利回り」を算出しています。 )。

償却後NOI利回り = 償却後NOIの合計 ÷ 当該各資産の取得価格の合計

\*償却後NOIの合計 = NOIの合計 - 減価償却費の合計

減価償却費の合計は、各時点の実績値を、各資産の償却を行った月数に基づき年換算して使用しています。

\*\* NOIの合計 = (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用)の合計 + 減価償却費の合計

不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、実績値を各資産の運用日数に基づき年換算して使用しています。

(注4)「取得予定資産取得後」の「償却後NOI利回り」は、取得済資産に係る償却後NOI利回り(第7期(2017年10月期)の実績値に基づき上記(注3)の計算式により算出)及び取得予定資産に係る償却後NOI利回りを、取得(予定)価格に基づき加重平均して算出しています。なお、取得予定資産の「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。

償却後NOI利回り = (取得予定資産に係るNOIの合計 - 取得予定資産に係る減価償却費の合計) ÷ 取得予定資産の取得予定価格の合計

\* NOIの計算には、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用しています。

\*\*減価償却費は、取得予定資産の再調達価格を基準として、耐用年数に応じた定額法の償却率により算出しています。

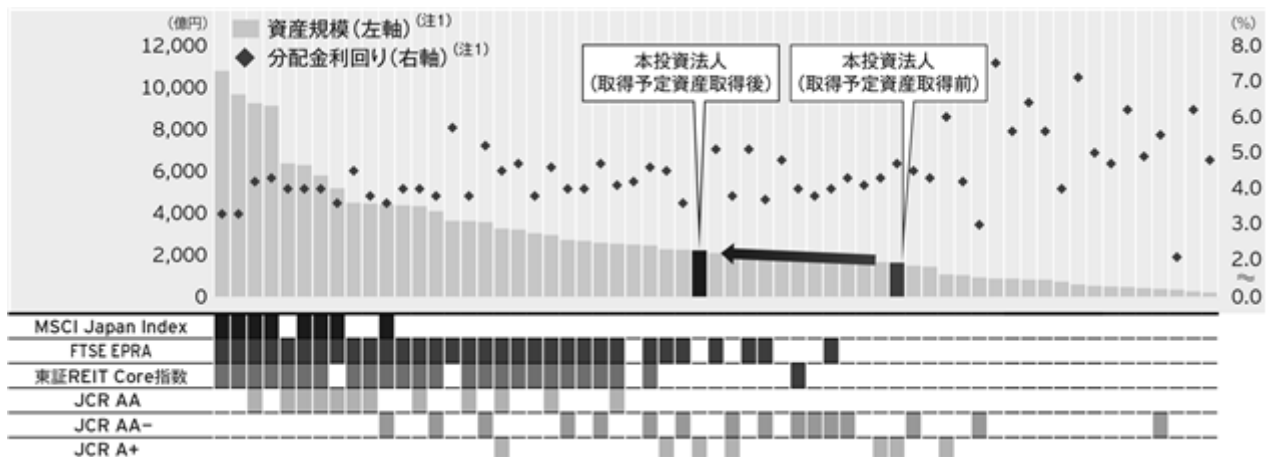
(注5)「上位5テナント比率」の算出方法については、前記「投資主価値の最大化を追求する施策の継続的取組み - 投資主価値の最大化を重視した積極的な施策による堅調な投資口価格の推移 / (イ)ポートフォリオの拡大及びアセット(資産)の戦略的入替 / 上位テナント比率の推移」の(注)をご参照ください。なお、取得予定資産取得後については、2018年1月末日時点における各資産の契約面積持分に基づく割合を記載しています。

(注6)1口当たり分配金については、実績値のほか、本投資口分割の影響を加味した数値(当該期の各数値を8で除した数値)を併せて記載しています。

## (イ) J-REIT市場における位置付けの向上

本投資法人は、本募集及び本資産入替に伴う取得予定資産の取得により資産規模を拡大させ、J-REIT市場に上場する全銘柄中、ほぼ中位(資産規模ベースで全銘柄中30位)の資産規模まで成長する見込みです。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1つと認識しており、本投資法人は今後も安定的な資産規模の拡大を目指します。

### < J-REIT市場における位置付けの向上 >



(出所) 上記表及びグラフはMSCI, Inc.、FTSE International Limited、Frank Russell Company、各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 本投資法人以外のJ-REITについては、2018年2月末日時点において公表されている各J-REITの直近期末時点の資産規模(但し、上場日以降決算期を迎えていない銘柄については、上場日時点における資産規模)を記載しています。分配金利回りは、2018年2月末日時点において公表されている各J-REITの予想分配金(利益超過分配相当額を含みます。なお、複数の営業期間について分配金の予想が公表されている場合には、そのうちの上記基準時点に近い営業期間に係る分配金によっています。)を日割りで年換算した上、当該数値を当該日現在における各J-REITの投資口の東京証券取引所における終値で除して算出しています。

(注2) 上記は2018年2月末日時点の各J-REITの上記各インデックスへの組入れ状況及び格付取得状況を示すものであり、本書の日付現在において、本投資法人につき上記各インデックスへの組入れ及び本書の日付現在取得済みの格付より上位の格付の取得を見込んでいるものでも、これらを保証するものでもありません。



## (ウ) 直近3年間における資産規模の成長

本投資法人の第7期（2017年10月期）末時点の資産規模は161,962百万円であり、期末時点の資産規模が78,648百万円であった第1期（2014年10月期）末以降、上記時点までの資産規模成長額は83,314百万円、資産規模成長率は105.9%と、オフィス系J-REIT（注1）の直近3年間における平均資産規模成長額（約46,752百万円）及び平均資産規模成長率（10.2%）と比較しても高い数値を示しており、本投資法人は、他のオフィス系J-REITと比較しても、着実に資産規模を成長させているものと考えています。本投資法人は、本募集及び本資産入替に伴い、優良な資産5物件・63,500百万円を取得する予定であり、資産規模の更なる拡大を図ります。

## &lt; 直近3年間における資産規模の成長 &gt;

資産規模成長率 <sup>(注2)</sup> (%)	増加額 <sup>(注2)</sup> (百万円)
本投資法人	83,314
オフィス系J-REIT平均	46,752

(出所) 各社公表資料に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 「オフィス系J-REIT」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（本投資法人を除きます。）7銘柄をいいます。以下同じです。

(注2) 上表における「増加額」は、本投資法人については、第7期（2017年10月期）末の本投資法人の資産規模から第1期（2014年10月期）末の資産規模を控除して得た額を、オフィス系J-REIT平均については、各オフィス系J-REITの2018年2月末日までに提出された直近の決算期に係る有価証券報告書又は決算説明資料（以下「有価証券報告書等」と総称します。）に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模の単純平均額から当該有価証券報告書等の6期前の決算期に係る有価証券報告書等に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模の単純平均額を控除して得た額を、それぞれ百万円未満を切捨てて記載しています。また、「資産規模成長率」は、本投資法人については、上記「増加額」を第1期（2014年10月期）末の資産規模で除した割合を、オフィス系J-REIT平均については、上記「増加額」を上記6期前の有価証券報告書等に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模の単純平均額で除した割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートを活用による優良物件の取得 - 優良な資産5物件・635億円を取得予定

本投資法人は、本募集による手取金、本借入れによる借入金及び自己資金並びに本資産譲渡による売却代金の一部により、取得予定資産5物件（取得予定価格の合計63,500百万円）を取得する予定です。取得予定資産の鑑定評価額の合計は67,230百万円、鑑定NOI利回りは4.7%、償却後鑑定NOI利回りは4.3%、平均稼働率は92.1%です。

取得予定資産取得後のポートフォリオの物件数は18物件、取得（予定）価格合計は220,462百万円、1物件当たりの取得（予定）価格は12,247百万円となるとともに、償却後NOI利回りは4.1%となる予定です。

取得予定資産取得後のポートフォリオ平均稼働率97.0%は第7期（2017年10月期）末の平均稼働率99.2%と比べ相対的に低いものの、取得予定資産の償却後鑑定NOI利回り4.3%は第7期（2017年10月期）末の償却後NOI利回り4.1%を上回っており、また、後記「積極的なリーシングを通じた内部成長の推進及び資産入替によるポートフォリオの質の向上 - 稼働率の高位安定化及び賃料増額改定並びに資産入替によるポートフォリオの収益力の向上」に記載の積極的なリーシング等を通じた稼働率の向上を見込むことが可能であると考えられることから、取得予定資産の取得はポートフォリオの収益力の向上に寄与するものと考えています。

取得予定資産のうち、西新宿プライムスクエア、麹町クリスタルシティ及びIBFプランニングビルは、いずれも都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）内に所在し、都内のターミナル駅へのアクセスに優れ、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたオフィスビルです。

また、プライムタワー新浦安は、JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅に直結しており、多くの駐車場を保有する等、来客型オフィスやバックオフィスとして高い需要が見込める物件です。更に、テクノウェイブ100は、横浜中心部からやや離れるものの、東京国際空港（羽田空港）、横浜中心部及びみなとみらい地区へのアクセスに優れ、交通利便性、規模、設備水準において高い評価の得られる物件です。

## &lt; 取得予定資産の概要 &gt;

	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り	平均稼働率
	63,500百万円	67,230百万円	4.7%	4.3%	92.1%
物件名称	西新宿プライムスクエア	麹町クリスタルシティ	プライムタワー新浦安	テクノウェイブ100	IBFプランニングビル
物件写真					
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
地域	東京圏(東京23区)	東京圏(東京23区)	その他の投資対象地域	東京圏(東京23区以外の東京圏)	東京圏(東京23区)
所在地	東京都新宿区	東京都千代田区	千葉県浦安市	神奈川県横浜市	東京都渋谷区
取得予定価格	34,835百万円	6,405百万円	11,860百万円	6,900百万円	3,500百万円
鑑定評価額	37,600百万円	6,820百万円	12,100百万円	7,090百万円	3,620百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.2%	5.2%	7.1%	4.0%
取得予定日	2018年5月1日	2018年5月1日	2018年5月1日	2018年5月1日	2018年5月18日
最寄駅	西武新宿線 「西武新宿」駅 徒歩3分	東京メトロ有楽町線 「麹町」駅直結	JR京葉線・武蔵野線 「新浦安」駅直結	京急本線 「神奈川新町」駅 徒歩7分	東京メトロ副都心線 「北参道」駅 徒歩1分
延床面積	36,899.18㎡	21,634.87㎡	76,767.24㎡	50,463.88㎡	2,190.49㎡
特徴	多様な業種が集積する新宿で幅広いテナントニーズを満たす大型オフィスビル	専門サービス業が集積する千代田区に所在する交通利便性の高いオフィスビル	都心へのアクセス性に優れる新浦安エリアにおいてランドマーク性のある大型オフィスビル	競合の少ない立地に所在する交通利便性の高い大型オフィスビル	築浅で近年のテナントニーズに対応した設備を備えた交通利便性の高い中規模オフィスビル

(注) 各用語の定義、取得予定価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り及び延床面積の詳細は、後記「3 取得予定資産及び譲渡予定資産」及び「4 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

## &lt; ポートフォリオの変化 &gt;

		第7期 (2017年10月期)末	譲渡予定資産	取得予定資産	取得予定資産取得後
ポ ト フ ォ リ オ	物件数	14物件	1物件	5物件	18物件
	取得(予定)価格 合計	1,619億円	50億円	635億円	2,204億円
	1物件当たり取得 (予定)価格 (注1)	115億円	50億円	127億円	122億円
	鑑定評価額合計	1,812億円	52億円	672億円	2,432億円
	(平均)稼働率 (注2)	99.2%	98.7%	92.1%	97.0%
	NOI利回り (注3)(注4)	5.0%	4.8%	4.7%	4.9%
	償却後NOI利回り (注2)	4.1%	3.8%	4.3%	4.1%
簿価LTV(注5)		49.8%	-	-	49.8%(見込み)
鑑定LTV(注6)		45.3%	-	-	45.8%(見込み)
地 域 構 成 (注7) (取得 (予定) 価格 ベース)	東京圏	83.9%	0.0%	81.3%	85.1%
	東京23区 (注8)	66.0%	0.0%	70.5%	68.8%
	(都心5区)	(24.5%)	(0.0%)	(70.5%)	(38.3%)
	上記以外の 東京圏	17.9%	0.0%	10.9%	16.3%
	その他の 大都市圏	13.0%	0.0%	0.0%	9.5%
	その他の地域	3.1%	100.0%	18.7%	5.4%

(注1)「1物件当たり取得(予定)価格」は、取得(予定)価格合計を物件数で除した金額を記載しています。

(注2)「(平均)稼働率」及び「償却後NOI利回り」については、前記「資産規模2,200億円を超え、J-REIT市場での位置付けが向上 - 資産規模中期目標2,000億円の達成と更なる分散の進展 / (ア)資産規模の推移 / <資産規模の推移>」の(注2)、(注3)及び(注4)をご参照ください。なお、「譲渡予定資産」の償却後NOI利回りについては、第7期(2017年10月期)の実績値に基づき、同(注3)に記載の計算方法に従って算出しています。

(注3)「第7期(2017年10月期)末」及び「譲渡予定資産」の「NOI利回り」は、第7期(2017年10月期)の実績値に基づいて算出しています。具体的には、それぞれ以下の計算式により求めています(なお、第7期(2017年10月期)末に本投資法人が保有していた資産のうち第6期期中取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得時に旧所有者との間で期間按分により精算を行い、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、第7期(2017年10月期)の実績値において当該固定資産税及び都市計画税等の公租公課は考慮されませんが、上記表においては、固定資産税及び都市計画税等を費用計上したと仮定した数値を使用し、「NOI利回り」を算出しています。)

第7期(2017年10月期)末のNOI利回り = 第7期(2017年10月期)末に本投資法人が保有していた資産に係るNOIの合計 ÷ 当該各資産の取得価格の合計

\* NOIの合計 = (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用)の合計 + 減価償却費の合計

不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、第7期(2017年10月期)の実績値(上記のとおり、第6期期中取得資産の不動産賃貸事業費用については、固定資産税及び都市計画税等を費用計上したと仮定した数値を使用しています。)を各資産の運用日数に基づき年換算して使用しています。

減価償却費の合計は、第7期(2017年10月期)の実績値を、各資産の償却を行った月数に基づき年換算して使用しています。

譲渡予定資産のNOI利回り = 譲渡予定資産のNOI ÷ 譲渡予定資産の取得価格

\* NOI = (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費

不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、第7期(2017年10月期)の実績値を譲渡予定資産の運用日数に基づき年換算して使用しています。

減価償却費は、第7期(2017年10月期)の実績値を、譲渡予定資産の償却を行った月数に基づき年換算して使用しています。

(注4)「取得予定資産」の「NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。また、「取得予定資産取得後」のNOI利回りは、取得済資産及び取得予定資産のNOI利回りを、取得(予定)価格に基づき加重平均して算出しています。

取得予定資産のNOI利回り = 取得予定資産のNOIの合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価格の合計

\* NOIの計算には、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を使用しています。

（注5）「簿価LTV」とは、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいいます。以下同じです。なお、「第7期（2017年10月期）末」については2017年10月末日時点の簿価LTVの実績値を記載しており、「取得予定資産取得後」の簿価LTVは以下の計算式により求めています。

簿価LTV = (第7期（2017年10月期）末日時点の有利子負債の総額 + 本借入れによる借入金増加額\*) ÷ (取得予定資産取得後総資産額\*\*)

\* 本借入れによる借入金増加額は332億円を予定しています。詳細は後記「長期安定性を重視した財務運営 - 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進 / (イ)本募集時における借入予定」をご参照ください。

\*\*取得予定資産取得後総資産額 = 第7期（2017年10月期）末日時点の総資産額 + 取得予定資産（IBFプランニングビルを除きます。）取得に伴う資金調達予定額（本募集及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限額を含みます。） + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 譲渡予定資産に係る敷金・保証金額

なお、本借入れによる借入金増加額は、本募集による手取金額等を勘案した上で変更されることがあり、その結果、実際のLTVは上記と比べて増減する可能性があります。また、取得予定資産取得に伴う資金調達予定額は、2018年3月19日（月）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、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象投資口の全部について権利が行使され、かつ、本第三者割当における募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提とした本書の日付現在の見込額であり、実際の資金調達額とは異なります。本募集等の実際の発行価額が上記見込額よりも低額となった場合（海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象投資口の全部又は一部について権利が行使されなかった場合を含みます。）又は本第三者割当における募集投資口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、取得予定資産取得に伴う資金調達予定額は上記見込額より減少することとなり、また、本借入れによる借入金増加額が変動することとなる結果、実際のLTVは上記記載の数値より高くなります。

（注6）「鑑定LTV」とは、調整後資産総額\*のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいいます。

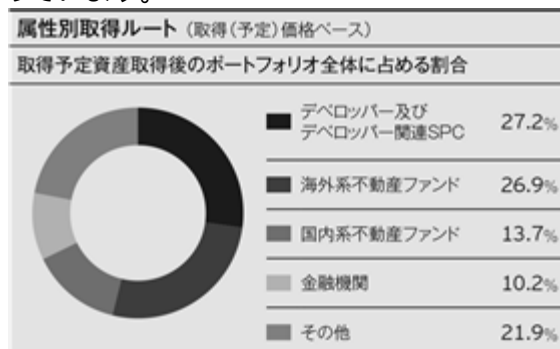
\* 調整後資産総額 = 2017年10月末日時点又は取得予定資産取得後総資産額 + (その時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 当該保有資産の帳簿価格（但し、取得予定資産については取得予定価格）の合計)

（注7）「地域構成」の比率は、取得（予定）価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注8）「東京23区」には「都心5区」を含みます。

本投資法人は、特定の不動産開発事業者等のグループに属さない独立系の資産運用会社として本資産運用会社が培ってきた物件取得力及び幅広いネットワークを積極的に活用することで、物件取得競争が厳しい状況下においても、取得済資産と同様に、上記の取得予定資産5物件全てを外部から取得する予定です。

取得済資産及び取得予定資産の合計18物件のうち、デベロッパー及びデベロッパー関連SPC（特別目的会社）からの取得は4件、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に占める割合（取得（予定）価格ベース）は27.2%となります。また、海外系不動産ファンドからの取得は5件（26.9%）、国内系不動産ファンドからの取得は4件（13.7%）となります。更に、金融機関からの取得は2件（10.2%）、その他からの取得は3件（21.9%）となります。このように、本投資法人は、独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートを活用して外部成長を着実に進めています。



積極的なリーシングを通じた内部成長の推進及び資産入替によるポートフォリオの質の向上  
 - 稼働率の高位安定化及び賃料増額改定並びに資産入替によるポートフォリオの収益力の向上

(ア) 積極的なリーシングによる稼働率の維持・向上

本投資法人は、保有する運用資産につき、効率のかつ計画的な運用管理を積極的に推進することにより、中長期にわたる安定的な収益の確保を目指す運用を行ってきました。

本資産運用会社は、日本国内において過去18年間にわたって不動産の投資運用を行い、累計投資額約1.1兆円、延べ122棟の投資運用実績(2017年12月末日時点)を有し、不動産の投資運用に係るノウハウを蓄積しており、解約・増減床・賃料減額等を検討している既存テナントの動向も含めて、早期かつ正確にテナント動向を把握・分析し、解約・減床が見込まれる場合には可及的速やかに新規テナントとの賃貸借契約の締結に向けた活動(早期リーシング)を行う等、戦略の策定・修正を図っています。

以下のとおり、第7期(2017年10月期)末時点での保有資産14物件については、第6期(2017年4月期)末時点のポートフォリオ全体の稼働率は96.8%であるのに対し、第7期(2017年10月期)には、稼働率が低下していた恵比寿プライムスクエアや名古屋プライムセントラルタワーを含めた物件のリーシングの達成により、同期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.2%まで向上しました。第8期(2018年4月期)においても、引き続き高稼働を維持しており、第8期(2018年4月期)の期中ポートフォリオ平均稼働率(注2)は98.6%と想定されるなど、積極的なリーシングを背景として安定的に高稼働率を維持しています。

今後も引き続き、テナントと良好な関係を構築し、高稼働率を維持することを目指します。

< 積極的なリーシングによる稼働率の維持・向上 >



(注1) 「当月末予想稼働率」は、2018年2月10日時点において締結済みの賃貸借契約及び受領済みの解約予告によるもの以外に賃貸面積に変動がないことを前提として算出した、各月末時点におけるポートフォリオ全体の賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本投資法人が主な投資対象としているオフィスビルについては、賃貸借契約上、テナントからの解約については6ヶ月前の解約予告が要求されることが通常であることも踏まえ、2018年4月末日までの予想稼働率を示していますが、2018年2月11日以後の状況により予想稼働率は変動する可能性があります。

(注2) 「期中ポートフォリオ平均稼働率」は、期中6ヵ月の各月の末日におけるポートフォリオ全体の賃貸面積の合計を、期中6ヵ月の各月の末日のポートフォリオ全体の賃貸可能面積の合計で除して算出したうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第8期予想については、2018年2月10日時点において締結済みの賃貸借契約及び受領済みの解約予告によるもの以外に賃貸面積に変動がないことを前提として算出した想定値に基づいています。したがって、第8期(2018年4月期)の実際の期中ポートフォリオ稼働率は上記の数値と異なる可能性があります。

(イ) 本資産入替を通じたポートフォリオの質の向上及び譲渡益の実現

本投資法人は、主たるポートフォリオ構築方針である東京圏への重点投資の推進等に伴うポートフォリオの質の向上と譲渡益の実現を企図し、仙台北町ビルの譲渡及びIBFプランニングビルの取得に係る各売買契約を2018年3月14日付で締結しました。仙台北町ビルについてはリノベーションによりリーシングが大幅に進捗し、仙台エリアにおけるオフィス市場は逼迫した需給環境にあることから、かかる市場環境に照らした適切なタイミングでの売却により投資主へ譲渡益を還元するとともに、重点投資対象地域である都心5区内に所在し、築年数も相対的に浅いことから競争優位性が高く、また、将来的な物件管理コストの低減も見込めるIBFプランニングビルを取得し、資産を入れ替えることが投資主利益に資するものと本投資法人は考えています。

## &lt; 本資産入替のポイント &gt;

1. 本投資法人の主たるポートフォリオ構築方針である「東京圏への重点投資」の推進		本資産入替の効果	
2. 市場環境に照らし適切なタイミングでの売却により、投資主へ譲渡益を還元		東京圏比率 <sup>(注1)</sup>	83.9% → 86.9%
3. 築年数の浅い物件と入れ替えることによる、将来的な物件管理コストの低減		築年数	仙台本町ビル 33年 ↔ IBFプランニングビル 10年

仙台本町ビル		譲渡予定資産	取得予定資産	IBFプランニングビル	
所在地	宮城県仙台市			所在地	東京都渋谷区
アクセス	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩1分			アクセス	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩1分
譲渡予定価格(合計)	6,130百万円			取得予定価格	3,500百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	5,260百万円			鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	3,620百万円
取引利回り <sup>(注3)</sup>	3.9%			鑑定NOI利回り <sup>(注5)</sup>	4.0%
稼働率 <sup>(注4)</sup>	98.7%	稼働率 <sup>(注4)</sup>	100.0%		
築年数	33年	築年数	10年		

売却のポイント		取得のポイント	
■ 効果的なリノベーション工事の実施による償却後NOIの向上及び高稼働の実現。		■ 本投資法人が投資対象地域の中で最重点地域として位置付けている東京23区の中でも特に競争優位性が高い都心5区内に所在。	
■ リーシングの進展により、テナント分散は取得時の34テナントから43テナントへ進展。		■ 東京メトロ副都心線「北参道」駅の出入口に隣接。同線を通じて都心ターミナル駅である「池袋」駅、「渋谷」駅へ乗り換えなしでアクセス可能。	

譲渡価格の向上

(注1) IBFプランニングビル以外の取得予定資産を織り込まない数値であり、IBFプランニングビル取得時点の実際の東京圏比率とは異なります。

(注2) 仙台本町ビルは2017年10月31日、IBFプランニングビルは2018年2月19日を価格時点とする鑑定評価額です。

(注3) 「取引利回り」は、第7期(2017年10月期)の実績NOI(固都税等費用化後の運営純収益)を365日換算し、譲渡予定価格で除した比率です。

(注4) 2018年1月末日時点の稼働率です。

(注5) 鑑定評価書に記載の直接還元法によるNOI(運営純収益)を取得予定価格で除した比率です。

## (ウ) 賃料増額改定の追求

本投資法人は、賃料増額改定を追求するため、更新時期を迎える賃貸借契約については、契約賃料とマーケット賃料(注1)を比較し、契約賃料がマーケット賃料より低い水準の場合には、賃料増額改定の実現を目指した運用を行ってきました。

他方、近時のマーケット賃料は上昇傾向にあるため、取得済資産13物件のうち10物件は、新規テナント誘致、テナント入れ替えに伴う賃料増額、賃貸借契約更新時の増額改定等の施策によっても、依然としてマーケット賃料と同水準又は低い水準の賃料設定となっています。

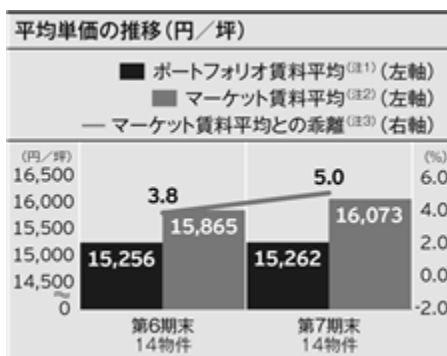
かかる状況の中、下表のとおり、本投資法人のポートフォリオに係る2017年10月期(第7期)のオフィス部分の賃料上昇率(注2)は8.6%となっており、また、2016年10月期(第5期)から2017年10月期(第7期)までの間で44件(賃貸面積合計約17,141㎡)もの賃料増額改定実績を有しています。本投資法人は、今後もマーケット賃料より低い水準の賃貸借契約について、更新時期(更新時期前に契約を変更する場合があります。)にマーケット賃料との乖離状況をテナントに示し、積極的に賃料収入の増加を追求します。

(注1) 「マーケット賃料」は、シービーアールイー株式会社により査定された、当該資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)です。なお、当該新規推定成約賃料(基準階)は、本投資法人が保有し、又は保有する予定の専有部分以外の専有部分をも対象に含んで算出された値です。但し、テナントとの賃貸借契約上共用部分が契約面積に含まれている場合は、マーケット賃料についても当該共用部分を対象面積に含むものとして換算した数値を使用しています。別段の記載がない限り以下同じです。

(注2) 「賃料上昇率」は、当該営業期間に賃料の増額改定を行った各賃貸借契約に係る増額後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。以下同じです。

	減額改定	据置更新	増額改定
(%)			
100.0	30.2 (14件)	39.3 (19件)	14.0 (11件)
50.0	69.8 (44件)	56.2 (46件)	85.2 (35件)
0		4.5 (2件)	0.8 (1件)
	2016年10月期 (第5期)	2017年4月期 (第6期)	2017年10月期 (第7期)
総賃貸面積	4,867㎡	10,152㎡	2,122㎡
賃料 上昇率	6.2%	7.8%	8.6%

(注) 上記グラフは、各期において本投資法人の保有資産に係る更新時期を迎えた（更新時期前に契約を変更した場合も含みます。）オフィス部分の総賃貸面積に対する、減額改定、据置更新又は増額改定を行った契約更新面積の割合と契約件数を示しています。



(注1) 「ポर्टフォリオ賃料平均」は、各期末時点における保有資産のオフィス部分の月額賃料総額（共益費込）を賃貸面積で除したのち、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。

(注2) 「マーケット賃料平均」は、各期末時点における保有資産のオフィス部分のマーケット賃料を当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。以下同じです。

(注3) 「マーケット賃料平均との乖離」は、各期におけるマーケット賃料平均とポर्टフォリオ賃料平均の差額を当該期におけるマーケット賃料平均で除して得られる割合を記載しています。

物件名	乖離率 (%)
アクア堂島東館	-22.2
博多プライムイースト	-21.8
西新宿KFビル	-16.7
クイーンズスクエア横浜	-16.3
CSタワー/CSタワーアネックス	-13.6
IBFプランニングビル	-12.3
名古屋プライムセントラル	-11.7
西新宿プライムスクエア	-8.6
麹町クリスタルシティ	-8.0
錦糸町プライムタワー	-6.1
アキバCOビル	-5.2
オルトヨコハマ	-0.7
恵比寿プライムスクエア	-0.2
東京日産西五反田ビル	0.4
プライムタワー新浦安	0.9
品川シーサイドイーストタワー	2.3
テクノウェイブ100	5.2
サンタワーズセンタービル	8.2

太文字：取得予定資産

← マーケット賃料より安い      マーケット賃料より高い →

(注1) 「マーケット賃料からの乖離率」は、各資産の2018年1月末日時点のオフィス部分の実績賃料と2018年2月末日時点における当該資産のオフィス部分のマーケット賃料との差額をマーケット賃料で除して算出した数値を記載しています。

(注2) 本投資法人の保有物件の賃料が乖離率の分だけ増額されるとの保証はありません。なお、マーケット賃料は、締結済みのテナントとの賃貸借契約における賃料を当該水準まで増額することができることを示すものではなく、また、新たに入居するテナントとの間で同等の賃料水準で賃貸することができることを示すものでもありません。

### < 戦略的なリーシング実施例 >

本投資法人は、NOI増加を企図した戦略的なリーシングを進めています。

例えば、取得時（2017年1月20日）の稼働率が97.5%であった錦糸町プライムタワーについて、取得時に空室であった1階貸室区画専用の外部出入口を新設する等の施策を伴った積極的なリーシングにより、7ヶ月後の2017年8月に稼働率は100%に改善しました。新規契約賃料については、上記1階部分について、当該部分における特性や環境等に照らし、純粋なオフィス用途のみならずフィットネス施設等をはじめとする多様な業種を対象としたリーシング戦略を採用した結果、オフィステナントのみをターゲットとしていた際の設定賃料より60%高い賃料で契約を締結しました。また、オフィス部分に係る平均賃料についても、賃料改定時の賃料交渉の結果、2017年10月末時点で取得時から1.8%増加しています。



長期安定性を重視した財務運営 - 借入期間の長期化と調達手段の多様化を図り、安定した財務運営を推進

#### （ア）借入れに関する取組み

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とします。

かかる基本方針のもと、本投資法人は、安定したレバレッジ・コントロールに配慮し、簿価LTVを40%～50%の範囲内で運営する方針であり（但し、かかる水準を一時的に上回り、又は下回る可能性があります。）、LTVの適切なコントロールにより、財務の健全性及び借入れによる機動的な物件取得余力の確保に努めています。

また、資金調達にあたっては、返済期限、借入先の分散及び調達コストを見極めた上で、借入金の長期固定化を行うことで、将来の金利変動リスク及びリファイナンスリスク等にも対応し得るよう対策を講じ、安定的な財務運営を推進します。

更に、借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築するとともに、個人投資家向けを含む投資法人債の発行等も含めた資金調達手段の多様化を図っています。



## (イ) 本募集時における借入予定

本投資法人は、取得予定資産の取得に際し、以下のとおり本借入れを行う予定です。

借入先	借入 予定額 (百万円)	利率 (注3)	変動・固定 の区別	借入 予定日	返済 期限 (注6)	返済 方法	担保 (注7)
株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,700	基準金利 (注4) +0.20%	変動 (注8)	2018年 5月1日	2019年 4月30日	期限一 括返済	無担保 無保証
	3,300	基準金利 (注5) +0.25%	変動 (注8)		2021年 4月30日		
	1,700	0.37%	固定		2021年 4月30日		
	13,800	基準金利 (注5) +0.40%	変動 (注8)		2022年 10月31日		
	1,700	0.52%	固定		2022年 10月31日		
	4,400	基準金利 (注5) +0.45%	変動 (注8)		2023年 4月28日		
	1,600	0.57%	固定		2023年 4月28日		

(注1) 本借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 上記は本書の日付現在の予定であり、実際の借入額及び借入条件等は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBORをいいます。

(注5) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3ヶ月日本円TIBORをいいます。

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

(注7) 本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されることがあります。

(注8) 金利スワップ契約等により、支払金利を固定化することがあります。なお、変動金利による上記の借入予定額のうち一部について、固定金利で借り入れることがあります。

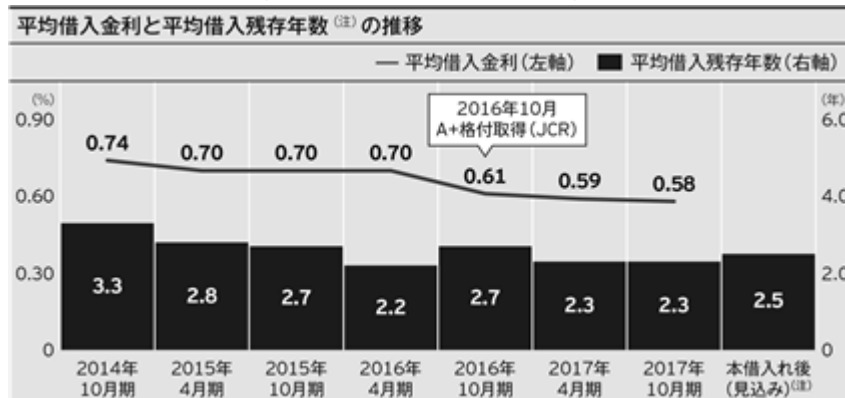
## (ウ) 財務ハイライト

取得予定資産取得後の有利子負債残高は1,222億円、簿価LTVは49.8%、鑑定LTVは45.8%となる見込みです。

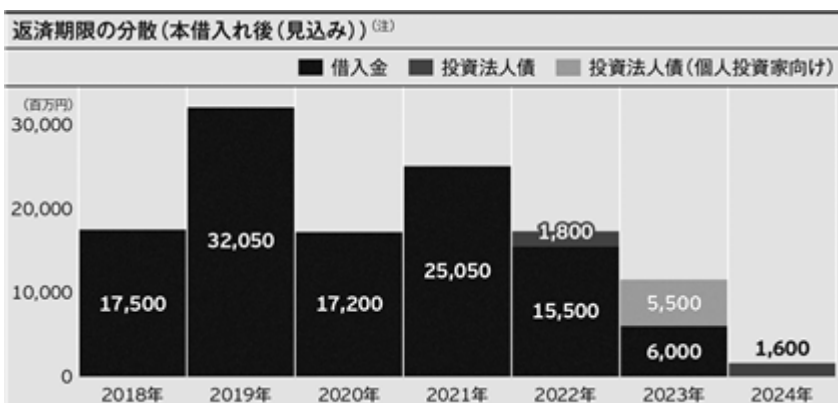
また、本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)よりA+(安定的)の長期発行体格付を付与されています。

## (工) 本投資法人の財務基盤

本投資法人は、平均借入金利の低減と調達手段の多様化を進めるとともに、平均借入金利の水準も意識しながら、返済期限の分散を進め、財務の長期安定性を確保しています。



(注) 「平均借入残存年数」は、第1期(2014年10月期)乃至第7期(2017年10月期)については、各期末時点における各有利子負債の返済日までの期間を、各有利子負債の金額で加重平均して算出しています。「本借入れ後(見込み)」については、本書の日付現在において予定している本借入れの金額及び条件に基づき、本借入れが全て完了する2018年5月1日時点の各有利子負債の返済日までの期間を、各有利子負債の金額で加重平均して算出した見込数値です。本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあるため、本借入れ実行後の平均借入金利及び平均借入残存年数に変更が生じる可能性があります。



(注) 本書の日付現在において予定している本借入れの金額及び条件に基づき、本借入れを実行することを前提とした見込み額を記載しています。本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあるため、返済期限の分散状況に変更が生じる可能性があります。

## &lt; 投資法人債の発行を通じた資金調達手段の多様化 &gt;

本投資法人は、資金調達手段の多様化を目的として、以下のとおり投資法人債を発行しました。

名称	対象投資家	発行総額 (百万円)	利率	年限	発行日	償還期限
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	機関投資家	1,800	0.320%	5年	2017年4月20日	2022年4月20日
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	機関投資家	1,600	0.520%	7年	2017年4月20日	2024年4月19日
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	個人投資家	5,500	0.457%	5年	2018年1月26日	2023年1月26日

## 2 本投資法人の基本理念と特徴

### 本投資法人の基本理念

本投資法人は、世界有数の独立系資産運用会社であるインベスコ・グループ（注）に属する本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人であり、2014年2月27日に設立され、2014年6月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3298）しました。

本投資法人は、本資産運用会社による資産運用を通じて、投資運用のスペシャリストが投資主価値向上の観点から選定した、日本の大都市圏に所在する大規模オフィスビルを中心とするオフィスビルに投資する機会を投資家に提供し、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを基本理念とします。

（注）「インベスコ・グループ」とは、インベスコ・リミテッド（主たる事業所の所在地：米国ジョージア州アトランタ、ニューヨーク証券取引所上場）並びに本資産運用会社を含むインベスコ・リミテッドの子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。以下同じです。

### 本投資法人の特徴

本投資法人は、投資対象を日本国内の資産とし、主として、東京圏を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資及び堅実な運用を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指します。

本投資法人は、投資運用に関し高い専門性を有するインベスコ・グループに属する本資産運用会社が、日本における長期の投資運用実績を通じて培った豊富なノウハウを最大限に活用するとともに、アセットマネジメントを専門として行う中で培った投資主価値に対する理解及び厳格なガバナンス体制に基づく投資運用を通じて、投資主価値の最大化を追求します。

#### （ア）インベスコ・グループの金融・不動産に関する高い専門性を活用した投資運用

インベスコ・グループは、世界中の投資家の経済的目標達成に貢献することを使命とし、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です。持株会社インベスコ・リミテッド（Invesco Ltd.）は、ニューヨーク証券取引所に上場しており、その普通株式はS&P500の指数構成銘柄に採用されています。また、インベスコ・リミテッドの2017年12月末日現在の時価総額は約149億米ドルです。

インベスコ・グループは、グローバルな事業展開を図り、世界20ヶ国以上に拠点を擁し、株式、債券及びオルタナティブ投資（株式や債券などの伝統的な投資対象資産とは異なる資産への投資）等の各専門分野に特化した社員が、全世界で約7,000名（2017年12月末日現在）在籍しています。また、インベスコ・グループは、グローバルな不動産直接投資（注1）及び上場不動産証券等（注2）の不動産関連商品の運用を世界有数の規模で展開することを通じて、投資運用のノウハウを培っており、その運用資産残高は約106兆円（注3）、不動産業関連資産の運用資産残高は約7.5兆円（注3）であり、J-REITのスポンサーとして最大規模の運用資産を有しています。

本投資法人は、インベスコ・グループの高い専門性を投資運用に活用していきます。

インベスコ・グループの 運用資産残高 約106兆円（注3）	インベスコ・グループにおける 不動産関連資産の運用資産残高 約7.5兆円（注3）	インベスコ・リミテッド NYSE上場 S&P500 構成銘柄
-------------------------------------	--	--------------------------------------

（出所）インベスコ・グループ

（注1）「不動産直接投資」とは、不動産及び不動産を信託する信託の受益権に対する投資を中心とし、加えて不動産対応証券又は不動産関連ローン等の資産を対象として行う投資を含みます。

（注2）「上場不動産証券等」とは、世界各国の証券取引市場に上場しているREITの投資口及び不動産会社の株式をいいます。

（注3）2017年12月末日時点の運用資産残高です。なお、2017年12月29日における為替レート（1米ドル＝112.645円）により円換算しています。

#### （イ）東京を中心とした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資

本投資法人は、企業・労働力が集中し経済活動の中心拠点となる大都市圏は、オフィスビルのマーケット規模が相対的に大きいことから、投資機会が豊富であると考えています。加えて、大規模オフィスビルは、一般的に、賃料負担力の高い優良企業の入居により相対的に高い賃貸需要及び安定的な賃料収入が見込まれるものと考えています。

本投資法人は、東京圏を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資しますが、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、それ以外の物件についても、厳選して投資していきます。

## &lt; 投資対象オフィスの価格・規模 &gt;

1物件当たりの平均取得価格(取得予定資産取得後) 本投資法人： <b>122.4</b> 億円 (オフィス系J-REIT平均 <sup>(注2)</sup> : 74.9億円)	1物件当たりの平均延床面積 <sup>(注1)</sup> (取得予定資産取得後) 本投資法人： <b>59,621.78</b> ㎡ (オフィス系J-REIT平均 <sup>(注2)</sup> : 26,212㎡)
--	---

(注1) 区分所有物件は、建物全体の延床面積を基準として計算しています。

(注2) 「オフィス系J-REIT平均」は、2018年2月末日時点において各オフィス系J-REITが公表している情報に基づき、同日時点において各オフィス系J-REITが保有するオフィスビル(複合型の施設のうち各オフィス系J-REITがオフィスに分類しているものを含みます。)の取得価格及びオフィス部分の延床面積を合計し、当該オフィスビルの物件数で除した数値をそれぞれ記載しています。

## a. 用途及び物件リターン特性の違いによる分散

景気上昇局面における賃料上昇期待を有する大規模オフィスビルを主たる投資対象としつつ、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても、用途及び物件リターン特性の違いによる分散の観点から、厳選して投資します。

大規模オフィスビル	投資比率70%以上
その他	投資比率30%以下

(注) 「投資比率」は、取得価格を基準とし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的にかかる比率から乖離する可能性があります。

## b. 地域分散

投資対象物件のうち大規模オフィスビルについては、東京圏のうち東京23区を最重点地域、それ以外の東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市を重点地域と位置付け、積極的に投資を行います。とりわけ、現在競争が激化している都心5区以外の最重点地域及び重点地域においては賃料の上昇が見込まれ、かつ取得時の収益性が相対的に高いため、今後、このような地域における投資機会をより積極的に追求していきます。

上記以外の物件について、大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を対象地域として投資を行うものとします。

かかる地域分散は、テナントリスク及び地震リスクの分散にも繋がるものと考えています。

## &lt; 投資対象地域 大規模オフィスビル &gt;

投資対象地域			投資比率
大都市圏 (東京圏)	最重点地域	東京23区	70%以上
	重点地域	上記以外の東京圏(東京都(東京23区以外)、 横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市)	
大都市圏 (その他大都市圏)		大阪市、名古屋市及び福岡市	
その他の 投資対象地域	上記以外の政令指定都市及びそれに準ずると本投資 法人が判断する都市の中心部		

## &lt; 投資対象地域 それ以外 &gt;

投資対象地域
大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

## 本投資法人のその他の取組み

## (ア) 環境不動産に関する取組み

本投資法人は、環境に対する取組みとして、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）（注1）不動産マーケット普及版評価認証において、取得済資産のうち、名古屋プライムセントラルタワーが最高評価である「Sランク」、CSタワー、オルトヨコハマ及び東京日産西五反田ビルが「Aランク」を取得しており、恵比寿プライムスクエアについては、DBJ Green Building 認証制度（注2）による「」の認証を受けています。

また、インベスコ・グループは、2014年よりGRESB（注3）のメンバーとなっています。

（注1）「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている、建物の総合的な環境性能を評価し格付けする手法です。評価結果は、「Sランク」から、「Aランク」、「B+ランク」、「B-ランク」、「Cランク」の5段階のランキングで与えられます。

（注2）「DBJ Green Building認証制度」は、株式会社日本政策投資銀行が、独自の総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産を選定・認証する制度で、その評価は5段階（）で表示されます。

（注3）「GRESB」は、投資における環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産にも適用するため、欧州の主要な年金基金を中心に創設された組織です。

## &lt; 環境不動産に関する取組み &gt;

種類	認証取得日	物件名	評価ランク
CASBEE	2015年1月26日	名古屋プライムセントラルタワー	S
	2015年12月25日	東京日産西五反田ビル	A
	2015年10月29日	オルトヨコハマ	A
	2014年9月5日	CSタワー	A
DBJ Green Building	2017年2月27日	恵比寿プライムスクエア	

## (イ) インデックスへの組入れ状況

本投資法人は、本書の日付現在、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

インデックス名称
S&P Global Property
Russell Global
MSCI Japan (Small Cap)

## オフィス市場環境

### (ア) 大都市圏の成長性

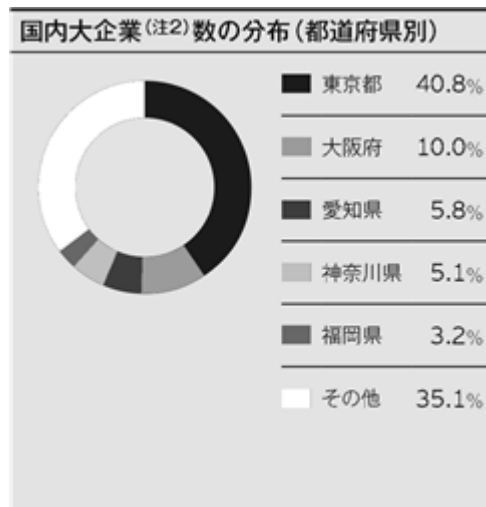
本投資法人は、日本の経済活動はビジネスや消費の拠点となる大都市圏に集中する度合いが高く、大都市圏に所在するオフィスビルは、投資機会が豊富であり、相対的に高い賃貸需要が見込まれることから、中長期的に安定的な収益を期待できるものと考えています。

また、経済活動が集中すれば、経済活動の拠点であるオフィスビルは必要不可欠なインフラとしてその需要が高まるものと考えられ、その経済規模や人口を背景とした潜在的な成長性から大都市圏に所在するオフィスビルは今後も魅力的な投資対象であり続けるものと考えられます。

本投資法人は、このような観点から、大都市圏を重要な投資エリアと考えています。

#### a. 主要なターゲットテナントである大企業の分布及び地域別労働力人口比率

中小企業庁「都道府県・大都市別企業数、常用雇用者数、従業者数」によると、以下のとおり、東京都には、日本全国の40.8%の大企業が所在しています。これに大阪府、愛知県、福岡県を加えた各都府県には合計59.7%の大企業が所在しており、大都市圏を中心とするエリアに大企業が集中しているものといえます。



(出所) 中小企業庁「都道府県・大都市別企業数、常用雇用者数、従業者数」に基づき本資産運用会社にて作成。

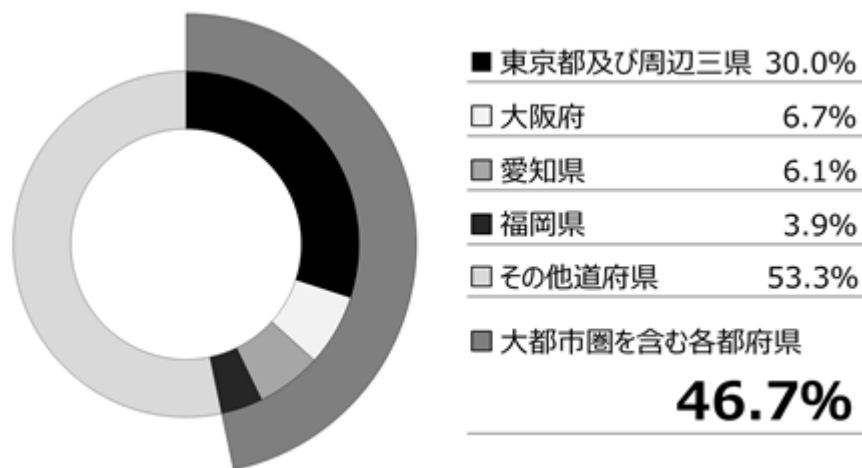
(注1) 2014年7月時点の分布を示すグラフです。

(注2) 「大企業」とは、中小企業基本法(昭和38年法律第154号)によって中小企業又は小規模企業に分類されない企業をいいます。

また、下記のグラフに見られるとおり、東京都及び周辺三県(神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)の2017年における労働力人口が全国の労働力人口に占める年平均比率は30.0%でした。これに大阪府、愛知県、福岡県を加えた(本投資法人の定義する)大都市圏を含む各都府県の労働力人口の合計は全国の46.7%を占め、大都市圏を中心とするエリアへ労働力人口が集中しているものといえます。

以上のとおり、本投資法人が主たる投資対象とする大都市圏を含む各都府県には、主要投資対象となる大規模オフィスビルがターゲットテナントとする大企業が集中しており、また、大企業が多いエリアほど労働力人口比率が高いものと本投資法人は考えています。

## &lt; 地域別の労働力人口比率 &gt;



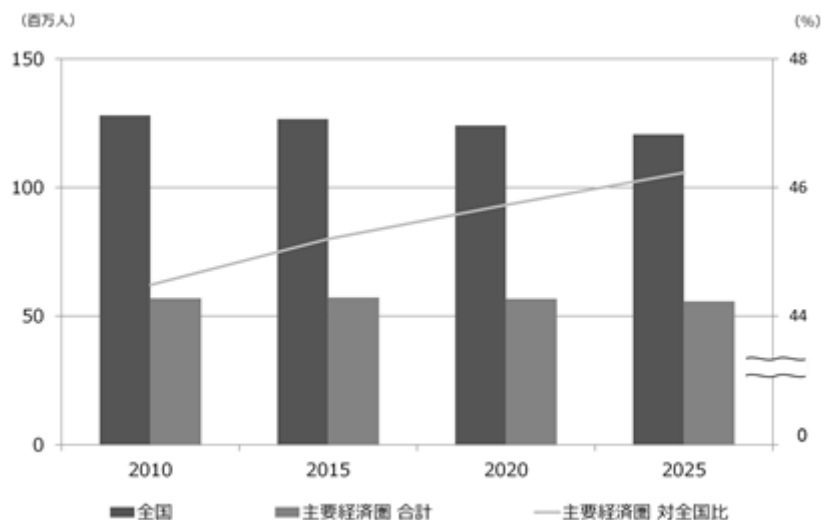
（出所）総務省「労働力調査」2017年平均都道府県別結果（モデル推計値）（2018年3月2日公表）に基づき本資産運用会社にて作成。

（注）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## b. 大都市圏への人口収束に伴う経済活動の集中に係る展望

日本全体では人口は減少傾向にあるものの、大都市圏の人口比率は今後上昇するものと予想されています。かかる大都市圏への人口収束により、人的資源の集中が進み、大都市圏への経済活動の集中は今後も継続することが予想されます。これに女性や高齢者の労働力の顕在化も手伝い、経済活動の拠点としてのオフィスビル需要は、大都市圏において安定的に推移するものと考えられます。

## &lt; 地域別の人口と対全国比 &gt;



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」に基づき本資産運用会社にて作成。

（注）「主要経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、愛知県及び福岡県をいいます。

このように、大都市圏における経済規模は大きく、また潜在的な成長性が見込まれることから、本投資法人は、大都市圏におけるオフィスビル市場が、投資機会に恵まれた、中長期的に安定した投資運用に適した市場であると考えています。

## (イ) 市場動向

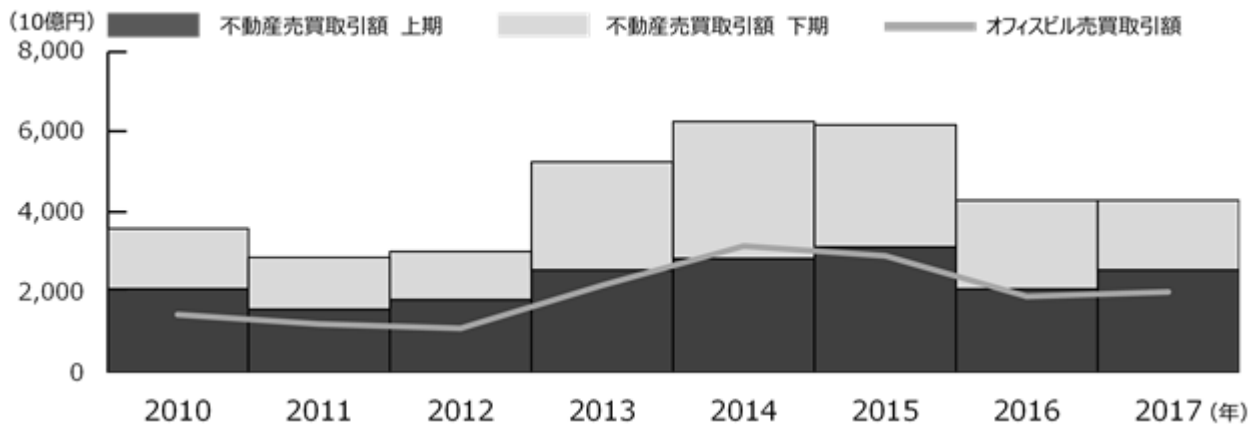
## a. マクロ経済環境

2017年の日本経済は海外需要の改善と国内企業の好業績が景気を牽引しました。国内では、企業収益、雇用共に好調は維持されていますが、慎重な先行き予想と緩い所得の伸びで、企業設備投資や個人消費は一進一退の状態が続いています。今後の日本経済成長については、安定した海外需要と国内投資・消費の復調により、暫く現状維持と期待されますが、世界経済の動向、特に米国の政権運営、米国の連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和の行方、中国経済の動向及び為替相場・資源価格変動による景気への影響に留意する必要があります。また、日銀の金融緩和政策の動きにも注意すべきです。

## b. 日本の不動産市場の動向

下記のグラフのとおり、主要商業不動産売買取引額は、2012年以降急増傾向にありましたが、2016年は前年比30.5%減の4兆2千億円超となっています。オフィスビル売買取引額については、2016年の取引額が約1兆8千億円（同年の不動産売買取引額の44.1%）となり、前年比34.9%減となりました。取引額減少の主な原因は、大型優良物件の市場への供給減、取得競争激化による利回り急低下への警戒感及び投資口価格低迷に伴うJ-REITによる物件取得の停滞にあると思われます。今後日本経済の安定基調が維持されれば、低金利下の安定利回り投資対象として、収益不動産は幅広い投資家に選好され、オフィスビル売買取引も比較的安定的に推移するものと考えています。

## &lt; 不動産売買取引額及びオフィスビル売買取引額の推移 &gt;



（出所）Real Capital Analytics（RCA）社の公表データ（2017年12月1日現在）に基づき本資産運用会社にて作成。

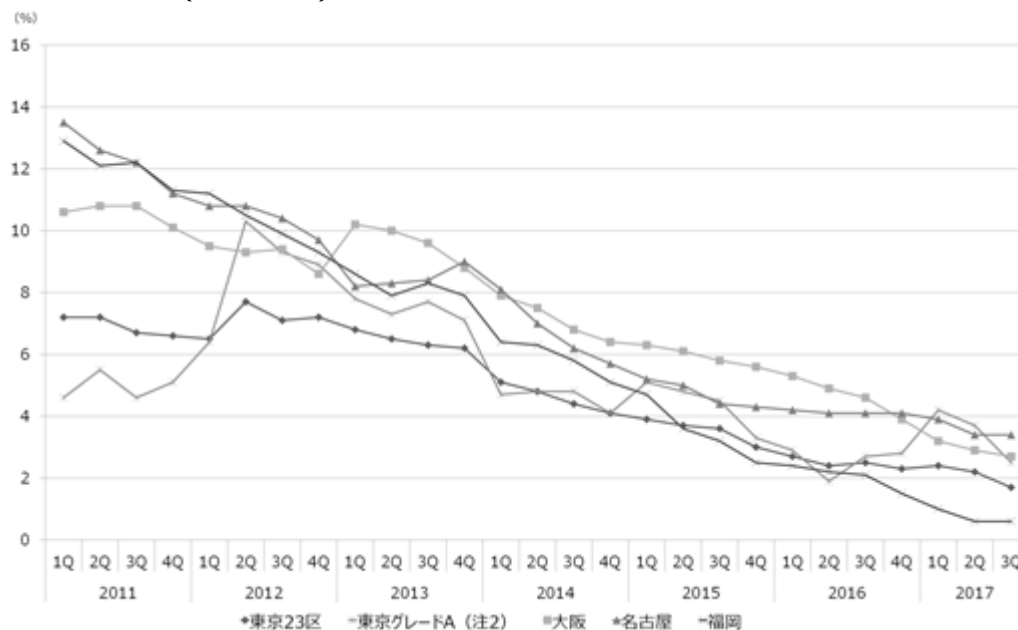
## c. オフィスビル市場の動向

大都市圏のオフィスビルの空室率は、ここ数年間、新規供給の減少と堅調なテナント需要により、全体として低下基調にあります。

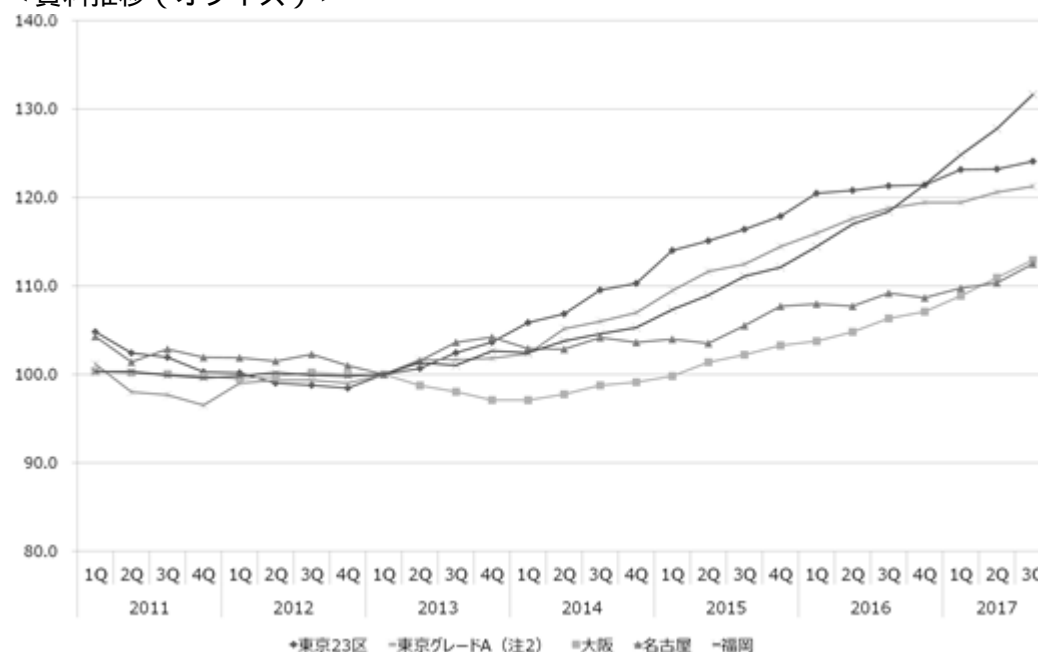
主要大都市（圏）のオフィス賃料についても2012年頃に底打ちし上昇基調にあり、三鬼商事株式会社によれば、2015年1月から2018年1月迄の東京のオフィスビルの賃料成長率は13.0%と、ともに上昇基調にある大阪、名古屋、福岡等の他の主要都市と比べても高い水準にあります。また、築浅の大規模オフィスビルにおいても2013年以降顕著な上昇傾向が見られます。企業収益の改善に伴う業容・人員の拡大や2011年の震災後高まっているBCP（Business Continuity Plan：事業継続計画）対応ニーズ等を背景に、広いオフィススペース及び優れた耐震性を有するオフィスビルへの移転需要は堅調に推移するものと考えています。



## &lt; 空室率推移（オフィス） &gt;



## &lt; 賃料推移（オフィス） &gt;



（出所）シービーアールイー株式会社 「ジャパンオフィス マーケット ビュー」

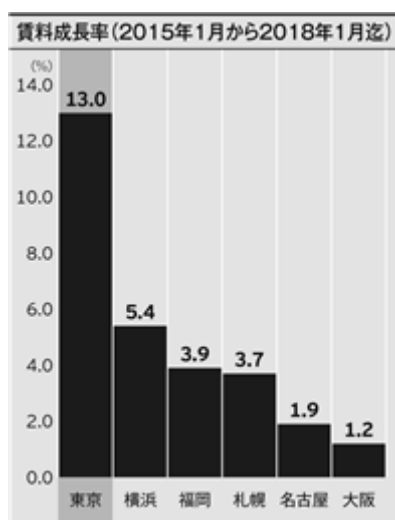
（注1）上記グラフデータの対象は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルです。

（注2）「東京グレードA」とは、都心5区を中心としたオフィス集積度の高い地域に所在する貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満のビルをいいます。以下同じです。

（注3）賃料は、共益費を含む想定成約賃料（フリーレント等のインセンティブは考慮していません。）の指数（2013年1月～3月の数値を100として相対指数化しています。）で示しており、東京グレードA及び福岡市については、シービーアールイー株式会社が公表している推計値に基づいています。東京23区、大阪市及び名古屋市については、本資産運用会社が、シービーアールイー株式会社が公表しているデータ（原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを調査対象とするもの）をもとに、想定成約賃料（対象ビルのサンプル調査に基づく基準階想定成約賃料であり、共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。）を各都市における総床面積により加重平均の上、推計した数値に基づいています。

（注4）上記の各年における1Qないし4Qの記載は、それぞれ1月～3月、4月～6月、7月～9月及び10月～12月の期間を示します。

## &lt; オフィスビルの賃料動向 &gt;



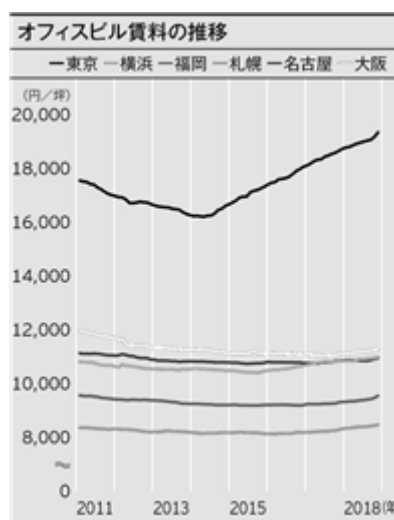
(出所) 三鬼商事株式会社

(注) 賃料成長率は、各都市の2018年1月における1坪当たり平均賃料を2015年1月における1坪当たり平均賃料で除して得られる割合を記載しています。なお、各都市における調査対象物件は以下のとおりです。

東京、福岡、札幌：基準階面積100坪以上の賃貸用オフィスビル

横浜、名古屋：基準階面積500坪以上の賃貸用オフィスビル

大阪：基準階面積1,000坪以上の賃貸用オフィスビル



(出所) 三鬼商事株式会社

(注) 各都市における調査対象物件は以下のとおりです。

東京、福岡、札幌：基準階面積100坪以上の賃貸用オフィスビル

横浜、名古屋：基準階面積500坪以上の賃貸用オフィスビル

大阪：基準階面積1,000坪以上の賃貸用オフィスビル

2018年以降東京圏におけるオフィスビル需給は、東京グレードAの大量新規供給により逼迫の解消を迎えて、東京グレードAセグメントをはじめとして調整局面に入るものと考えられます。

大阪市については、2013年第1四半期の大量供給の影響を受け、空室率は一時上昇しましたが、その後の堅調な需要により、空室は継続的に解消され、中期的に供給抑制傾向も続き、良好な需給が継続するものと考えています。

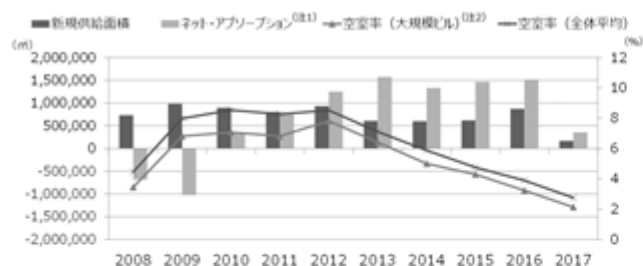
名古屋市については、2017年に大型供給がありましたが、堅調な需要で空室率が低下し、賃料も同年後半にかけて上昇しました。2018年以降は、新規供給は再び減少傾向にあります。

福岡市については、市外からの人的・資金的資源の継続的な流入に加え、ここ数年間、新規供給量が極めて少なかったことから、2017年末に空室率が0.5%まで低下しました。今後も新規供給抑制傾向が継続することが見込まれるため、堅調なテナント需要により空室率の更なる改善と賃料上昇が期待されます。

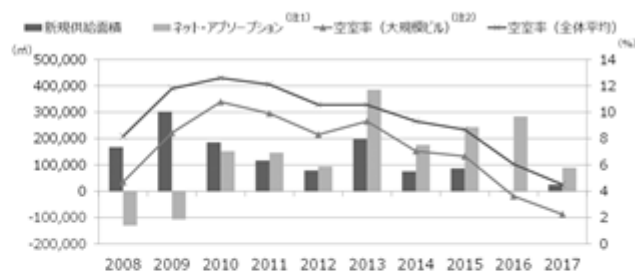
本投資法人は、重点投資対象地域である大都市圏において、東京都心部の集中供給の地域と潜在競合対象ビルを避け、短中期的に概ね良好な東京サブマーケット、セグメント及び東京以外の地域の投資機会を発掘し、安定成長の見込める物件の継続的な取得を目指します。

## &lt;大都市圏の供給・需要面積・空室率の推移&gt;

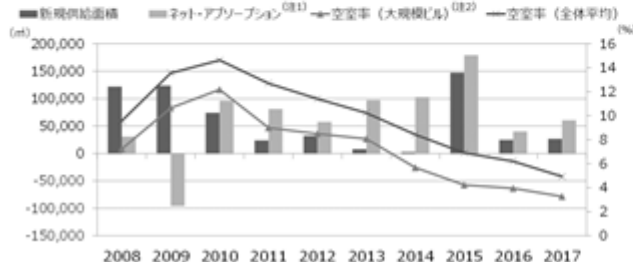
## 東京都及び周辺三県



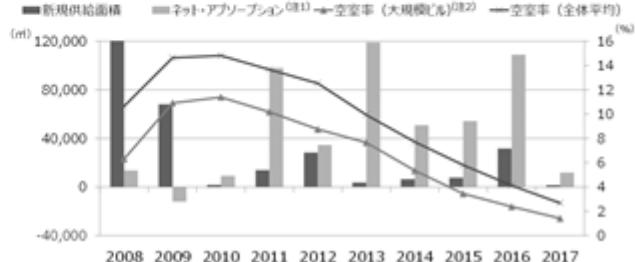
## 大阪市



## 名古屋市



## 福岡市



（出所）三幸エステート株式会社

（注1）「ネット・アブソープション」とは、各年のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減を示す数値であり、以下の計算式により算出されます。

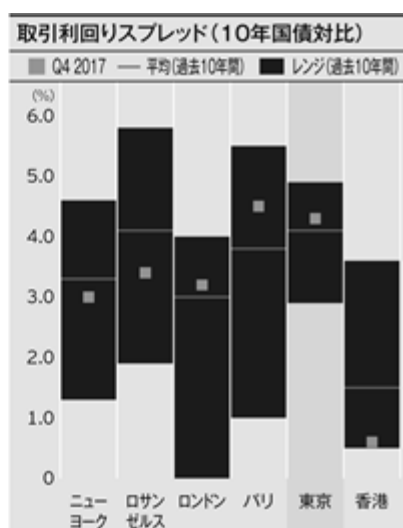
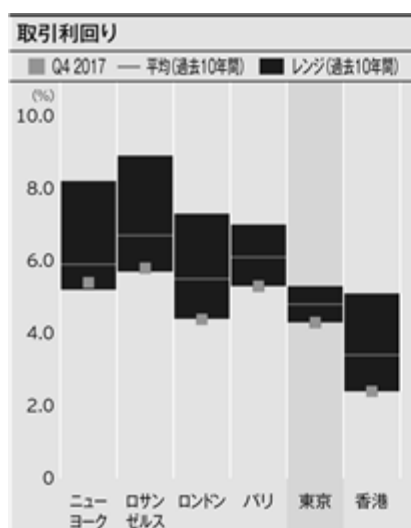
「期初竣工済募集面積」＋「新規供給面積（期間中に竣工した新築ビルの貸室面積）」－「期末竣工済募集面積」

（注2）上記グラフにおける「大規模ビル」とは、基準階（3階以上）オフィスフロアの最大貸室面積が200坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。

## d. 世界主要都市との比較における東京の投資対象地域としての特長

2017年12月時点における東京のオフィスビル取引利回り（約4%）は世界主要都市との比較においては相対的に低位にあるものの、負債による資金調達コストの目安となる10年国債利回りとのスプレッド（約4%）については、過去10年間の平均水準以上であり、世界主要都市の中で相対的に高い水準といえます。

## &lt;取引利回りの都市比較&gt;

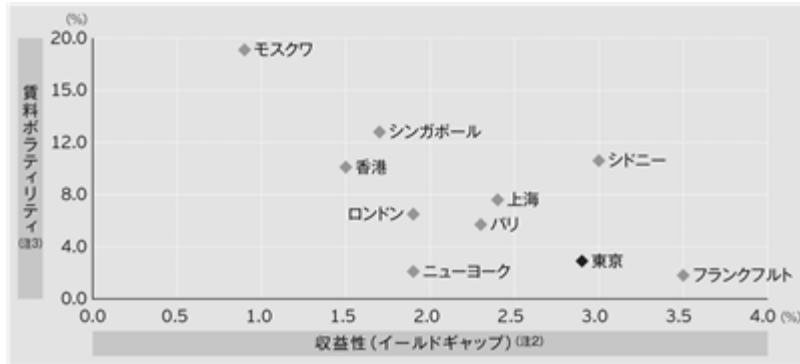


（出所）Real Capital Analytics (RCA) 社の公表データに基づき本資産運用会社にて作成。

（注） 2017年12月時点における数値を記載しています。

また、東京は世界的に見て賃料のボラティリティ（変動率）が低く、かつ相対的に高い収益性（イールドギャップ）であるといえ、相対的に安定的かつ収益性の高い東京は、マーケットとして魅力的な投資対象都市であると、本投資法人は考えています。

## &lt;主要都市の収益性と賃料ボラティリティ&gt;



(出所) ジョーンズ ラング ラサール株式会社

(注1) 2011年第3四半期から2017年第3四半期の数値を使用しています。

(注2) 「収益性(イールドギャップ)」は、各都市の所在国の10年国債とAクラスオフィスビル(各都市のオフィス市場において、高クオリティの設備、最新鋭のシステム及び交通利便性を兼ね備えた、立地・クオリティ・建物仕様の観点で最高水準のオフィスビルをいいます。選定に際しては、全体的な外観及び内観、エントランス、ロビー及び通路部分、フロアのレイアウト、空調設備、エレベーター並びに物件管理の状況等が考慮されています。以下同じです。)の直接利回り(各都市のオフィス市場におけるAクラスオフィスビルを、各都市における市場賃料で標準的な期間その他の条件で優良テナントに賃貸すると仮定した場合の、各四半期末における想定賃料利回りをいいます。)の差((注1)に記載の期間の平均値)を示します。

(注3) 「賃料ボラティリティ」は(注1)に記載の期間における当該都市のAクラスオフィスビルの各四半期の市場賃料の前年同期比の変化率の標準偏差を記載しています。

## 3 取得予定資産及び譲渡予定資産

## 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付時点において、本募集等及び本借入れにより調達する資金並びに自己資金により以下の物件番号16ないし19に記載の4物件の不動産信託受益権を、また、本資産譲渡による売却代金の一部により以下の物件番号20に記載の1物件の不動産信託受益権を、それぞれ取得する予定です。本投資法人は、各取得予定資産について、売買契約を各取得予定資産の売主との間で締結しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	テナント総数 (注3)	取得予定年月日
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	37,600	25	2018年5月1日
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	6,820	16	2018年5月1日
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	12,100	52	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	7,090	20	2018年5月1日
20	IBFプランニングビル (注4)	東京都渋谷区	3,500	3,620	2	2018年5月18日
合計(5物件)			63,500	67,230	115	

(注1)「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注2)各取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、西新宿プライムスクエアについては2017年12月1日、麹町クリスタルシティについては2018年1月31日、プライムタワー新浦安については2017年10月31日、テクノウェイブ100については2017年11月1日、IBFプランニングビルについては2018年2月19日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3)「テナント総数」は、2018年1月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。各取得予定資産につきエンドテナントからの賃料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契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注4)IBFプランニングビルに係る売買契約は、フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等に該当します。当該売買契約における解除条件等の詳細については、後記「5 投資リスク 不動産に係るリスク（二）フォワード・コミットメント等に係るリスク」をご参照ください。

(注5)各取得予定資産の売主は以下のとおりであり、当該売主は本投資法人の利害関係人等には該当しません。

物件番号	物件名称	売主
16	西新宿プライムスクエア	アウル特定目的会社
17	麹町クリスタルシティ	合同会社スワロープロパティ
18	プライムタワー新浦安	合同会社マリーンプロパティ
19	テクノウェイブ100	合同会社ベイスタープロパティ
20	IBFプランニングビル	合同会社KRF70

## 譲渡予定資産の概要

本投資法人は、第7期（2017年10月期）末後の2018年3月14日に、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結しており、当該売買契約に基づき、同年4月18日に当該不動産信託受益権の準共有持分40%を譲渡し、また、同年5月17日に残りの準共有持分60%を譲渡する予定です。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定 準共有持分	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定年月日
12	仙台北町ビル	宮城県仙台市	40%	2,452	5,311	2018年4月18日
			60%	3,678		2018年5月17日
合計				6,130	5,311	

(注1)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する費用は含みません。

(注2)「帳簿価額」は、2018年1月末日時点の帳簿価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

## 各取得予定資産の概要

取得予定資産の個別の概要は、別段の記載がない限り、以下のとおりです。

## (ア) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- b. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）を、百万円未満を切捨てて記載しています。
- c. 「土地」欄に関する説明
  - ( ) 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
  - ( ) 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
  - ( ) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ( ) 「建蔽率」「容積率」欄には、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
  - ( ) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- d. 「建物」欄に関する説明
  - ( ) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
  - ( ) 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。取得予定資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく1棟の建物全体の構造を記載しています。
  - ( ) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、所有形態が（準）共有である場合には、他の（準）共有者の持分を含みます。
  - ( ) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
  - ( ) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e. 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本書の日付時点において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- f. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付時点において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。

## (イ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所、店舗及び住宅等の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、別段の記載がない限り、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2018年1月31日時点の情報をもとに記載しています。

- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2018年1月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産に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の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース契約(以下「固定型マスターリース契約」といいます。)が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。また、同欄は、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2018年1月31日時点の情報をもとに記載しています。
- c. 「稼働率」欄には、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、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄は、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2018年1月31日時点の情報をもとに記載しています。
- d. 「テナント総数」欄には2018年1月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。取得予定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、エンドテナントの総数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
- e. 「月額賃料」欄には、2018年1月31日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、取得予定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の賃貸借契約上(同日現在で入居済みのものに限ります。)の月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。
- f. 「敷金・保証金」欄には、2018年1月31日時点における各取得予定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。)に基づき必要とされる敷金・保証金(倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証金に限ります。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、取得予定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(同日現在で入居済みのものに限ります。)の敷金・保証金(倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証金に限ります。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

## (ウ) 「特記事項」欄に関する説明

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

## (エ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

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

## (オ) 「物件の特徴」欄に関する説明

- a . 「物件の特徴」欄は、原則として、取得予定資産に係る鑑定評価機関の不動産鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社のマーケットレポートをもとに記載しています。
- b . 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切上げています。



## 1. 西新宿プライムスクエア

特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	2018年5月1日			
			取得予定価格	34,835百万円			
土地	所在地	東京都新宿区西新宿七丁目22番13外4筆	建物	建築時期	1988年11月30日		
	住居表示	東京都新宿区西新宿七丁目5番25号		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建		
	面積	5,692.01㎡（注1）					
	用途地域	商業地域				延床面積	36,899.18㎡
	建蔽率	100%				用途	事務所
	容積率	600%・700%（注2）				所有形態	所有権
	所有形態	所有権					
プロパティ・マネジメント会社	株式会社サンケイビルマネジメント		マスターリース会社	該当なし			
賃貸借の状況（注3）							
賃貸可能面積	23,591.23㎡		テナント総数	25			
賃貸面積	23,356.89㎡		月額賃料（共益費込）	135,068千円			
稼働率	99.0%		敷金・保証金	1,639,471千円			
特記事項							
・本物件の土地の一部について、鉄道施設設置のため、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。							

（注1）本物件の土地のうち建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）を含む合計約6.4㎡が道路として使用されています。また、本物件の土地の西側では、都市計画道路が計画決定されており、今後当該事業が施行された場合には、本物件の敷地の一部（約6.61㎡）が道路に供される可能性があります。

（注2）指定容積率は、本物件の西側前面道路境界線から20m以内は700%、西側前面道路境界線から20m超は600%です。なお、本物件は総合設計制度の適用を受け、21.72%の容積率の割増しが認められています。

（注3）本物件に関しては、2018年3月31日にテナント1社が賃貸借契約（契約面積：197.75㎡）を解約して退去しており、また、別のテナント1社からは、2018年6月30日を解約日とする解約予告通知書（予告日：2017年12月22日、解約面積：272.88㎡）が提出されています。また、それぞれ別のテナント1社との間で、2018年3月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年3月1日、契約面積：64.96㎡）、2018年3月9日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年3月9日、契約面積：64.96㎡）が締結されています。これらにより、2018年7月1日時点における本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、97.6%となる予定です。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名	西新宿プライムスクエア
鑑定評価額	37,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年12月1日

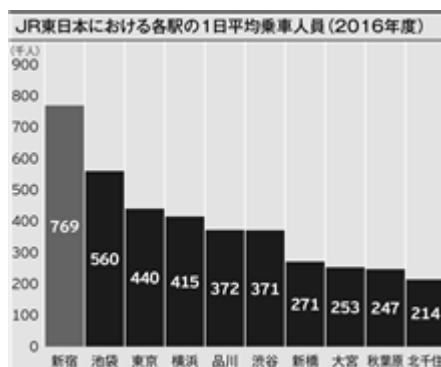
(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	37,600,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	39,100,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	1,957,474	
ア) 可能総収益	2,042,103	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	84,629	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	462,090	
維持管理費	165,209	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
水道光熱費	121,095	過年度実績額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
修繕費	23,147	類似不動産の水準による検証の上、エンジニアリング・レポートにおける修繕費用年平均額を妥当と判断し計上。
PMフィー	9,276	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
テナント募集費用等	15,366	類似不動産のテナント募集費用の水準を参考に査定。
公租公課	121,132	2017年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,538	見積額に基づき、類似不動産の水準による検証の上査定。
その他費用	4,324	過年度実績額等を参考に予備費を査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,495,384	
(4) 一時金の運用益	18,388	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	106,100	類似不動産の水準による検証の上、エンジニアリング・レポートにおける資本的支出年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮して計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	1,407,672	
(7) 還元利回り	3.6%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、対象不動産の地域性及び個別性、割引率との関係（収益及び元本の変動リスク等）等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	36,900,000	
割引率	3.4%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	34,100,000	
土地比率	91.8%	
建物比率	8.2%	

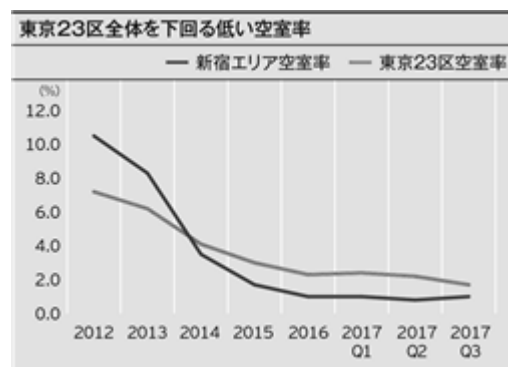
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

## 物件の特徴

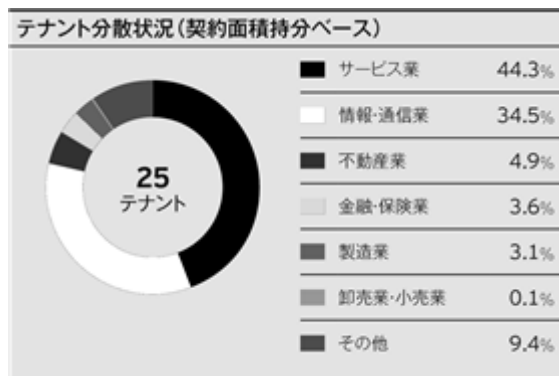
- ・本物件は、日本一の乗降客数を誇るターミナル駅であるJR線・小田急線「新宿」駅から徒歩約8分の位置に所在し、JR山手線を含むJR各線や小田急線等の私鉄を含む複数路線が利用可能です。また、東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅から徒歩約7分、JR中央・総武線「大久保」駅や西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線の「新宿西口」駅から徒歩約5分、JR山手線「新大久保」駅からも徒歩約7分の距離にあり、交通利便性が高い立地にあります。また、本物件は大通りと鉄道線路に面しており、周辺には小規模ビルが多いことから視認性が高いビルです。
- ・当該エリアは、JR線・小田急線「新宿」駅を基点に東西に広がりを見せるエリアで、日本一の乗降客数を誇る同駅に近接することから、人材派遣やコールセンター等のサービス関連業種や、不動産業の業種が集積する他、情報発信地としての側面からIT関連企業の集積も見受けられるエリアです。
- ・旺盛なオフィス需要を背景に、最近の新宿エリアの空室率は約1%で推移しており、現在の状況が続き、大型の新規供給がないうちは、かかる水準の空室状況が継続すると本投資法人は考えています。
- ・本物件は、延床面積は約36,899㎡（約11,162坪）、基準階面積は約1,483㎡（約449坪）と、比較的大型のビルストックが多い新宿エリア内で競合は多いものの、需要層は最も厚い規模であると考えられます。また、貸室形状は、概ね整形で、小分割も可能なため、幅広いテナントニーズに合致すると考えられます。設備面においては、西新宿の超高層ビル群と竣工時期が概ね同時期であるため、天井高2,550mm、OAフロア（50～110mm）、床荷重300kg/㎡、コンセント容量30VA/㎡であり、競合オフィスビルと同程度の設備水準を満たしています。
- ・本物件は、2010年から2011年に大規模リニューアル（空調機更新、照明器具更新、共用廊下、エレベーターホール、トイレ、給湯室等）を行っており、市場競争力の底上げがなされています。



（出所）東日本旅客鉄道株式会社「各駅の1日平均乗車人員2016年度」



（出所）シービーアールイー株式会社



（注）2018年1月末日時点の数値に基づき記載しています。以下同じです。

## 2. 麹町クリスタルシティ

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日 2018年5月1日	
			取得予定価格 6,405百万円	
土地	所在地	東京都千代田区麹町四丁目8番1、66	建物	
	住居表示	東京都千代田区麹町四丁目8番1号		
	面積	4,068.29㎡(注1)		建築時期 1992年9月30日(新築) 1998年1月20日(増築)
	用途地域	商業地域		構造・階数 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付17階建
	建蔽率	80%		延床面積 21,634.87㎡(注4)
	容積率	800%・600%・400%(注2)		用途 事務所、店舗
	所有形態	共有、敷地権(共有)(注3)		所有形態 区分所有権(一部区分所有権の共有持分)(注5)
プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	マスターリース会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社(注6)	
賃貸借の状況(注7)				
賃貸可能面積	5,743.66㎡	テナント総数	16	
賃貸面積	5,706.05㎡	月額賃料(共益費込)	31,886千円	
稼働率	99.3%	敷金・保証金	355,945千円	
特記事項				
<p>・本物件の土地の一部について、地下鉄出入口の設置のため、東京地下鉄株式会社を地上権者とする区分地上権を設定する旨同社と合意しており、上記使用目的に従い同社が当該部分を使用しています。</p>				

(注1) 麹町クリスタルシティ全体の敷地の登記簿面積を記載しています。なお、建築基準法第42条第2項及び同条第1項第5号により道路とみなされる部分又は道路位置の指定を受けている部分(合計約158.75㎡)を含みます。

(注2) 指定容積率は、南側道路端から20m以内が800%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m以内は600%、南側道路端から20m超かつ東側接面道路端から20m超は400%です。なお、本物件については、総合設計制度が適用され、敷地内に公開空地を提供する見返りとして、道路斜線制限と隣地斜線制限の緩和を受けています。

(注3) 千代田区麹町四丁目8番1の土地については、敷地権が登記され(敷地権割合は1,000,000,000分の409,253)、当該敷地権の共有持分(1,000,000分の93,485)を信託受託者を通じて取得する予定です。また、千代田区麹町四丁目8番66の土地については、共有持分(1,000,000分の502,738)を信託受託者を通じて取得する予定です。なお、区分所有権の共有持分である2階から6階については、敷地権登記がされていません。

(注4) 麹町クリスタルシティの建物の全体についての登記簿面積を記載しています。

(注5) 本投資法人が信託受託者を通じて取得する予定の区分所有権に係る専有部分は、麹町クリスタルシティ東館の地下2階から1階の一部、2階から6階(区分所有権の共有)及び7階から14階です。当該専有部分の管理規約に基づく面積の合計は5,969.15㎡です。

(注6) 麹町クリスタルシティ東館の2階から6階部分(区分所有権の共有部分)について、当該マスターリース会社に一括賃貸しています。

(注7) 本物件に関しては、2018年3月31日にテナント1社が賃貸借契約(契約面積:522.37㎡)を解約して退去しています。また、別のテナント1社との間で、2018年6月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年3月9日、契約面積:520.16㎡)が締結されています。これらにより、2018年6月1日時点における本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、それぞれ5,741.45㎡及び5,703.84㎡となり、稼働率は99.3%となる予定です。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名	麹町クリスタルシティ
鑑定評価額	6,820,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,820,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って求めた。
直接還元法による価格	7,040,000	標準的かつ安定的な純収益(標準化純収益)を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(ア) - イ)	425,118	
ア) 可能総収益	447,492	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	22,374	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	155,108	
維持管理費・PMフィー(注)	62,918	維持管理費は、収支実績、管理規約等を基に類似不動産の維持管理費水準による検証の上査定。 PMフィーは、プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	26,175	収支実績等を基に類似不動産の水道光熱費水準による検証の上査定。
修繕費	5,060	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	6,127	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき、類似不動産のテナント募集費用の水準を考慮して査定。
公租公課	34,700	2017年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	570	保険資料に基づき査定。
その他費用	19,555	収支実績、類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	270,009	
(4) 一時金の運用益	3,175	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	12,650	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	260,535	
(7) 還元利回り	3.7%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	6,730,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	8,730,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

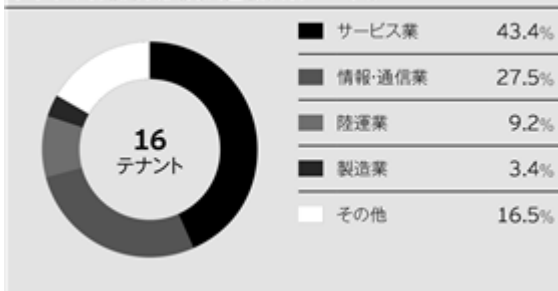
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

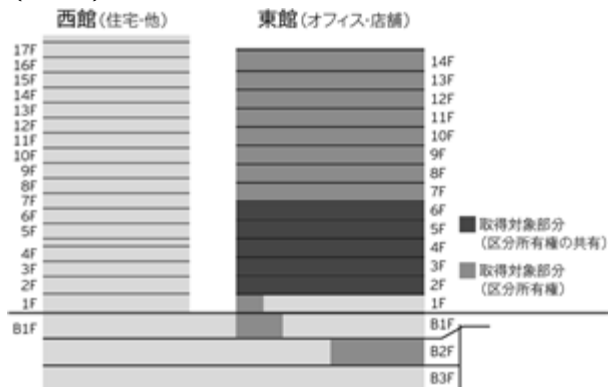
## 物件の特徴

- ・本物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅に直結しており、新宿通りと日本テレビ通りが交わる「麹町四丁目」交差点から視認性が高いビルです。「麹町」駅以外に東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅及びJR中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅も徒歩圏内のため、「東京」「有楽町」「大手町」「霞ヶ関」「表参道」「渋谷」「新宿」「池袋」駅といったオフィス・行政・商業の集積地及び主要なターミナル駅へそれぞれ乗り換えなしでアクセス可能であり、地上からも地下鉄からも優れた交通利便性を有しています。
- ・「麹町」「半蔵門」駅を中心としたエリアは、皇居に面するエリアで落ち着いた雰囲気のある歴史ある業務エリアの中心地となっています。「セブン&アイホールディングス」「オリエントコーポレーション」「日本製粉」「文藝春秋」「日商エレクトロニクス」といった日本企業が本社を置いており、就業環境の良さから「SAPジャパン」「リシュモンジャパン」「サザビーズジャパン」「スワロフスキー・ジャパン」等外資系企業も多く拠点を構えています。
- ・また、当該エリアには、経営コンサルティング、法律事務所、特許事務所等の専門サービス業の企業が集積しています。「永田町」「桜田門」駅に乗り換えなしでアクセスできるため、官公庁とのアクセス性を重視する独立行政法人、財団法人等へ訴求しやすい立地にあり、法律事務所にとっては、東京高等裁判所、東京地方裁判所及び東京家庭裁判所が近接する東京メトロ有楽町線「桜田門」駅まで有楽町線で乗り換えなく2駅の距離にある点で評価が高い立地です。
- ・東京都心のエリアのうち、昨今の千代田区エリアは、新規需要が新規供給を上回り、比較的長期間まとまった空室を抱えていたビルでも空室消化が進み、当該エリアの空室率は約1%にまで低下しています。
- ・本物件は1992年に竣工し、既に築20年以上が経過しているものの、設備水準は天井高2,550mm、OAフロア（50mm）、個別空調、床荷重300kg/m<sup>2</sup>であり、近年のテナントがオフィスビルに求める設備水準を満たしています。また、延床面積は約21,635m<sup>2</sup>（約6,545坪）、基準階面積は約520m<sup>2</sup>（約157坪）です。本物件の周辺では中規模ビルの割合が高いため、本物件はその延床面積から比較的大型なビルとして位置付けられます。また、貸室の形状はL字型で整形であるため、高いレイアウト効率であると考えられます。
- ・また、低層階にはコンビニエンスストア、多数の飲食店、フィットネスクラブが入居しており、利便性の高いオフィスビルとなっています。
- ・本物件は、立地の評価の高さに加え、規模でも一定の優位性を有しており、「麹町」「半蔵門」駅周辺を志向するテナントにとっては評価の高いビルと考えられ、需要を吸引しやすいビルであると考えられます。また、「麹町」駅周辺において、日本テレビ放送網株式会社の所有地を中心とした再開発や、大手不動産デベロッパーによる複数ビルの建替え再開発が予定されています。更に、JR中央線「四ツ谷」駅前エリアでは、大規模な広場・緑空間の整備や地域の防災性の向上が図られているとともに、オフィス・商業施設等の多機能施設を整備する大規模再開発事業が予定されています。

### テナント分散状況(契約面積持分ベース)



### (ご参考) 取得予定資産イメージ図



## 3. プライムタワー新浦安

特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	2018年5月1日			
			取得予定価格	11,860百万円			
土地	所在地	千葉県浦安市入船一丁目46番4外6筆	建物(注3)	建築時期	1990年10月17日		
	住居表示	千葉県浦安市入船一丁目5番2号		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建		
	面積	15,877.48㎡(注1)				延床面積	76,767.24㎡
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・駐車場		
	建蔽率	100%				所有形態	区分所有権(注4)
	容積率	400%					
	所有形態	敷地権(注2)					
プロパティ・マネジメント会社	株式会社サンケイビルマネジメント	マスターリース会社	該当なし				
賃貸借の状況(注5)							
賃貸可能面積	22,241.75㎡	テナント総数	52				
賃貸面積	20,372.22㎡	月額賃料(共益費込)	66,985千円				
稼働率	91.6%	敷金・保証金	785,999千円				
特記事項							
・管理規約上、所有する専有部分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して一定期間優先先買権を与えることとされています。							

(注1) 本物件の敷地権の目的たる土地全体の面積です。

(注2) 登記簿上の敷地権割合は、6,020,608分の3,952,924(65.7%)です。

(注3) 本物件を構成する一棟の建物についての構造・階数及び延床面積を記載しており、共用部分並びに商業施設及び駐車場部分における他の区分所有者の専有面積を含んだ面積です。

(注4) 本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している区分所有権の対象はプライムタワー新浦安(業務棟)全体であり、その専有面積は38,421.81㎡(登記簿ベース)です。

(注5) 本物件に関しては、2018年1月31日にテナント1社が賃貸借契約(契約面積:237.22㎡)を解約して退去しており、また、2018年3月31日に別のテナント1社が賃貸借契約(契約面積:652.37㎡)を解約して退去しています。また、別のテナント1社との間で2018年2月15日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年1月31日、契約面積:326.19㎡)、別のテナント1社との間で、2018年3月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年2月28日、契約面積:177.92㎡)、更に別のテナント1社との間で2018年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約(締結日:2018年3月6日、契約面積:237.23㎡)が締結されています。これらにより、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、取得予定日における本物件の稼働率は90.9%となる予定です。加えて、別のテナント1社から2018年9月30日を解約日とする解約予告通知書(予告日:2017年7月24日、解約面積:1,304.74㎡)が提出されています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、85.1%となる予定です。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名	プライムタワー新浦安
鑑定評価額	12,100,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年10月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	12,100,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行って求めた。
直接還元法による価格	12,400,000	標準的かつ安定的な純収益(標準化純収益)を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(ア) - イ)	1,096,417	
ア) 可能総収益	1,161,903	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	65,486	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	475,381	
維持管理費・PMフィー(注)	192,939	維持管理費は、収支実績を基に類似不動産の維持管理費水準による検証の上査定。 PMフィーは、プロパティマネジメント業務提案書を基に、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	144,750	収支実績を基に類似不動産の水道光熱費水準による検証の上査定。
修繕費	35,880	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
テナント募集費用等	8,562	プロパティマネジメント業務提案書を基に類似不動産のテナント募集費用等の水準を考慮して査定。
公租公課	83,094	2017年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	3,576	保険資料に基づき査定。
その他費用	6,578	収支実績を基に類似不動産のその他費用水準による検証の上査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	621,035	
(4) 一時金の運用益	9,726	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	83,720	エンジニアリング・レポート及び類似事例等も勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	547,042	
(7) 還元利回り	4.4%	取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	12,000,000	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	21,200,000	
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

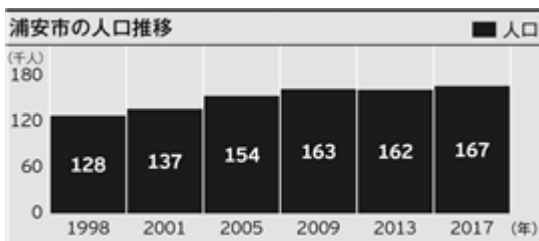
積算価格と収益価格が乖離して求められたが、これは、土地価格等と賃料等の価格形成要因の相違等によるものと判断し、本件では、現況、対象不動産が収益物件であること等に鑑み、収益価格にて鑑定評価額を決定した。

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。



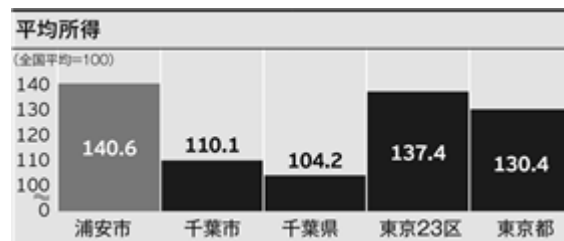
## 物件の特徴

- ・本物件が所在する「新浦安」エリアは、東京湾埋立てによって開発された新都心エリアであり、1990年代前半に新興住宅地として大型マンション団地が供給され、大型ショッピングモールや専門店、公共施設、金融機関が整備されました。エリアの中心となる「新浦安」駅周辺には、「浦安ブライhtonホテル東京ベイ」、「オリエンタルホテル東京ベイ」、「MONA新浦安」、「イオン浦安店」といった商業施設やシティホテルが集積し、主要なオフィスビルについては、本物件のほか「パシフィックマークス新浦安」があります。
- ・本物件は、JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅からペDESTリアンデッキ直結にて徒歩約1分と交通アクセスに優れた物件です。また、JR京葉線「東京」駅から「新浦安」駅までは快速で17分であり、途中の「新木場」駅からは東京メトロ有楽町線、「八丁堀」駅からは東京メトロ日比谷線に乗り換えが可能のため、都心部へのアクセスも比較的優れたエリアとなっています。また、「新浦安」駅から東京国際空港（羽田空港）までは車で約45分、成田国際空港まで車で約60分であり、更に「新浦安」駅や駅周辺のシティホテルより各空港行きのリムジンバスが運行されていることから、空港へのアクセスにも比較的優れたエリアとなっています。
- ・本物件は首都高速湾岸線の浦安出入口に近接しており、千葉・成田方面や東京都心部への車でのアクセスが良好なことから、営業車を利用する企業のニーズ等も確保できる物件です。
- ・業務棟は、地下2階20階建て、延床面積は約38,422㎡（11,623坪）の高層大型のオフィスビルとなっています。基準階は約1,305㎡（約395坪）の無柱空間となっており、最大8分割が可能なることから、様々な賃貸ニーズにも対応可能な物件です。当該エリア内では、延床面積・基準階面積ともに最上位の規模・グレード感を誇ることから、規模面での訴求力は高いものと判断されます。
- ・設備は、ゾーン制御空調（各階8ゾーン）、天井高2,500mm～2,600mm（階数により異なる）、OAフロア（階数により異なる）、標準床荷重300kg/㎡である等、近時のテナントを充足させるスペックを有しています。また、自走式292台（持分対応台数）の駐車場台数を確保できる点も、支店・営業所として営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズ特性を考慮すると、一定の訴求力を有していると考えられます。
- ・本物件は、当該エリアで随一の大型ビルであり、高いランドマーク性を有していることから、市内を管轄する営業所（各種メンテナンス業や生命保険・損害保険、医薬品・製薬会社、ハウスメーカー等の住宅関連、大手機械メーカー等のエリア管轄拠点）といったオフィスニーズに対して、訴求力を発揮すると考えられます。
- ・本物件が所在する「新浦安」エリアは、1998年から2017年まで人口が増加しており、2017年現在においても安定して推移しています。また、浦安市の平均所得は東京23区の平均所得を上回る水準であることから、本物件の商圏人口等についても、一定の評価を有しています。そのため、純然たるオフィス需要だけでなく、当該立地環境から、地域住民向けのサービスを提供し、かつ駅前立地を嗜好する業種（クリニック・学習塾・人材派遣会社等の来客型オフィス）に対する需要が見込まれます。
- ・駅前立地及びエリア内随一の大型ビルという優位性を活かし、幅広いテナントニーズを取り込むことが期待できると考えています。

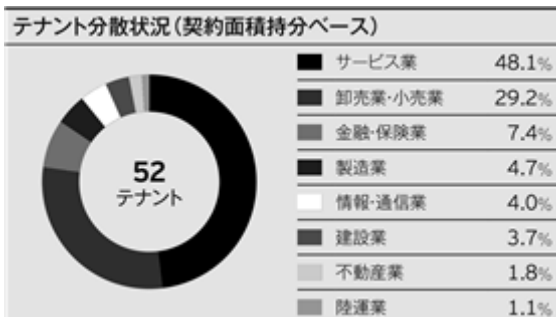


（出所）浦安市「浦安市の常住人口推移」

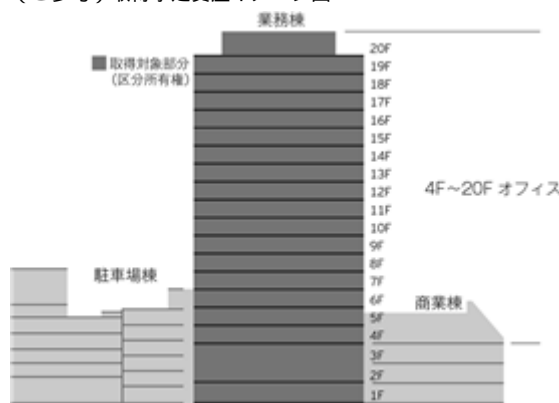
（注）各年の1月から12月までの平均人口総数を記載しています。



（出所）総務省「平成28年度 市町村税課税状況等の調」における公表データに基づき本資産運用会社にて作成。



（ご参考）取得予定資産イメージ図



## 4. テクノウェイブ100

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日	2018年5月1日	
			取得予定価格	6,900百万円	
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番25外5筆	建物	建築時期	1990年7月31日
	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区新浦島町一丁目1番地25		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
	面積	16,312.78㎡（注1）		延床面積	50,463.88㎡（注4）
	用途地域	工業地域		用途	事務所、店舗
	建蔽率	40%（注2）		所有形態	区分所有権の共有（注5）
	容積率	300%（注2）			
	所有形態	所有権（共有）（注3）			
プロパティ・マネジメント会社	住商ビルマネージメント株式会社	マスターリース会社	該当なし		
賃貸借の状況（注6）					
賃貸可能面積	22,252.84㎡	テナント総数	20		
賃貸面積	18,373.26㎡	月額賃料（共益費込）	58,364千円		
稼働率	82.6%	敷金・保証金	707,162千円		
特記事項					
<p>・区分所有者間で定められる協定書により、所有する専有部分（又はその共有持分）を譲渡する際には、他の区分所有者の事前の書面による承諾が必要とされます。また、区分所有者間で定められる管理規約上、所有する専有部分（又はその共有持分）を譲渡する際には、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。</p> <p>・本物件の土地の一部について、公共下水道施設の設置のため、横浜市を地上権者とする地上権が設定されています。</p>					

（注1）テクノウェイブ100全体の敷地の登記簿面積を記載しています。

（注2）本物件の土地の建蔽率は本来60%、容積率は本来200%ですが、総合設計制度が適用され、1階外部周辺に公開空地を設け、建蔽率を40%とする見返りとして、容積率が300%に緩和されています。

（注3）本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している共有持分の持分割合は65.42%です。

（注4）テクノウェイブ100全体の建物の登記簿面積を記載しています。

（注5）本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している専有部分は次のとおりです。

専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の2 鉄骨造10階建  
事務所 1階から10階部分 13,957.37㎡のうち共有持分（10,000,000分の9,891,589）  
専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の3 鉄骨造5階建  
事務所 13階から17階部分 8,236.80㎡のうち共有持分（10,000,000分の9,891,589）  
専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の5 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
店舗 1階部分 762.07㎡のうち共有持分（10,000分の6,542）  
専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の6 鉄骨造1階建  
店舗 1階部分 194.67㎡のうち共有持分（10,000分の6,542）  
専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の7 鉄骨造1階建  
事務所 1階部分 153.03㎡のうち共有持分（10,000分の6,542）

（注6）本物件に関しては、それぞれ別のテナント1社との間で、2018年2月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年1月25日、契約面積：828.42㎡）、2018年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約（締結日：2018年2月13日、契約面積：472.53㎡）、2018年4月1日を増床部分についての賃貸借開始日とする増床に関する覚書（締結日：2018年3月30日、契約面積：359.26㎡）が締結されています。これらにより、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、取得予定日における本物件の稼働率は89.9%となる予定です。また、テナント1社から2018年8月末日を解約日とする解約予告通知書（予告日：2017年2月27日、解約面積：582.99㎡）が提出されています。当該賃貸借解約後の本物件の稼働率は、他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とすると、87.4%となる予定です。なお、賃貸可能面積、賃貸面積、月額賃料（共益費込）及び敷金・保証金については、本投資法人が信託受託者を通じて取得を予定している持分割合に相当する数値を記載しており、稼働率についてもかかる数値に基づき算出した数値を基に記載しています。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名	テクノウェイブ100
鑑定評価額	7,090,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年11月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,090,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	7,220,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	892,184	
ア) 可能総収益	969,765	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	77,581	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	403,442	
維持管理費	0	その他費用に計上。
水道光熱費	23,664	実績額に基づき査定。
修繕費	0	その他費用に計上。
PMフィー	10,374	PM報酬等をご提示の契約料率に基づき、類似不動産の水準による検証の上、査定。
テナント募集費用等	4,302	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	65,367	2017年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	5,332	見積額に基づき計上。
その他費用	294,401	実績額を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	488,741	
(4) 一時金の運用益	5,162	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	125,677	エンジニアリング・レポートにおける更新費年平均額を妥当と判断し、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	368,227	
(7) 還元利回り	5.1%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、対象不動産の地域性及び個性、割引率との関係（収益及び元本の変動リスク等）等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	7,030,000	
割引率	4.9%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	8,300,000	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	

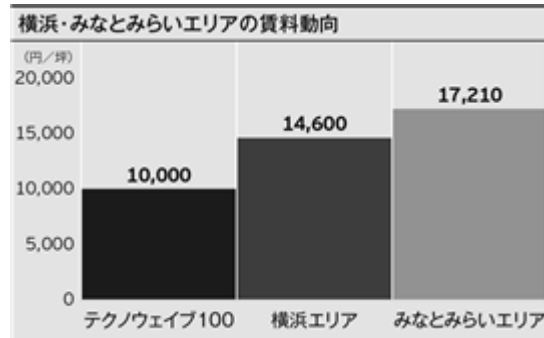
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

## 物件の特徴

- ・本物件は、京急本線「神奈川新町」駅から徒歩約7分に所在しています。周囲は住宅地及び工場・物流施設が集積するエリアであり、近隣に所在する「ニューステージ横浜」を除き競合するオフィスビルはありません。近隣には東京・川崎・横浜を結ぶ幹線道路「第一京浜」があり、また首都高速道路横羽線「東神奈川」出入口もあるため、営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・本物件の最寄駅である「神奈川新町」駅は、京急本線の特急が停車するため、JR線・東急線・横浜高速鉄道・京急本線・相鉄線・横浜市営地下鉄「横浜」駅・京急線「京急川崎」駅へいずれも1駅の好アクセスであり、また、京急空港線「羽田空港国際線ターミナル」駅まで直通18分、京急空港線「羽田空港国内線ターミナル」駅まで直通21分でアクセス可能であり、都心外に所在するビルとしては交通利便性が高いといえます。また、「神奈川新町」駅から「横浜」駅はわずか3分でアクセス可能なため、横浜中心部のサブマーケットとして機能するほか、JR線・京急本線「品川」駅まで20分以内にアクセスが可能であるため、広く首都圏内における需要の受け皿として機能するものと考えられます。
- ・本物件は、地下1階地上18階建て、延床面積（建物全体）50,000㎡（約15,000坪）を超える高層大型のオフィスビルであり、基準階面積は約1,670㎡（約505坪）の無柱空間となっており、大型テナントニーズにも対応可能であり、割安な賃料水準で大型面積を確保したいテナントに対しては訴求力があると考えられます。また、機械式120台と自走式62台の合計182台の駐車場を有し、支店・営業所として営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・設備は、ゾーン制御空調（各階8ゾーン）、天井高2,600mm、OAフロア（階数により50mmと100mmで異なります。）、床荷重300kg/㎡（2、3階は500kg/㎡）、コンセント容量20VA㎡であることから、昨今のテナントニーズに対応するスペックを有しているものといえます。また、1階及び17階には共用カンファレンスルームがあり、大型会議や研修等にも利用可能なため、テナントサービスとしても有効に機能すると考えられます。加えて、テナント用非常用発電機の設置が可能であり、金融機関のバックオフィスやBCP（Business Continuity Plan：事業継続計画）面を重視するテナントに対しては訴求しやすいと考えられます。
- ・横浜市の賃貸オフィスの空室率は、2017年第2四半期には2007年第3四半期以来約10年振りに3%を下回り、その後、空室率は上昇しているものの、今後の横浜市のオフィスマーケットの動向は安定的に推移していくと本投資法人は考えています。
- ・横浜周辺及び首都圏内において割安な賃料水準で大型面積を確保したいテナントに対して訴求力があると考えられます。

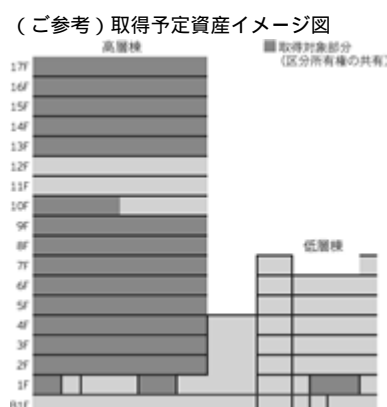
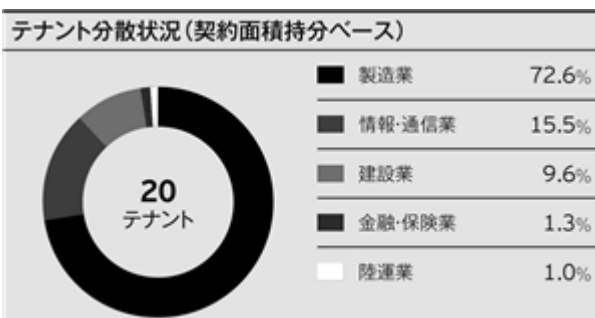


（出所）シービーアールイー株式会社



（出所）シービーアールイー株式会社

（注）テクノウェイブ100の賃料は、2018年2月末時点のマーケット賃料を、横浜エリア及びみなとみらいエリアの賃料は、それぞれのエリアに所在する延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィスビルの2017年12月末時点のマーケット賃料を棟数平均して算出した値をそれぞれ記載しています。



## 5. IBFプランニングビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日 2018年5月18日	
			取得予定価格 3,500百万円	
土地	所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番9外6筆	建物	
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番14号		建築時期 2008年1月11日
	面積	488.54㎡（注1）		構造・階数 鉄骨造陸屋根 11階建
	用途地域	商業地域		延床面積 2,190.49㎡（注3）
	建蔽率	80%		用途 事務所、店舗
	容積率	500%（注2）		所有形態 所有権
	所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社	未定	マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,311.45㎡（注3）（注4）	テナント総数	2	
賃貸面積	2,311.45㎡（注3）（注4）	月額賃料（共益費込）	-（注5）	
稼働率	100%	敷金・保証金	-（注5）	
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託受託者と店舗部分のテナントの間の賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に譲渡する場合には、当該テナントの事前の書面による承諾を要するものとされています。</li> <li>・本物件の土地の一部について、地下鉄出入口及び換気塔の設置のため、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。</li> </ul>				

（注1）本物件土地のうち38番9の北東側の一部分（4.5㎡）は、道路として使用されています。

（注2）建築基準法第52条第14項第1号による容積率の緩和により、19.77%の容積率の割増しが認められています。

（注3）延床面積は登記簿面積を記載しています。また、賃貸可能面積及び賃貸面積は建築基準法上の容積対象面積（2,347.11㎡）をもとに計算されている賃貸借契約面積を記載しています。

（注4）賃貸可能面積及び賃貸面積には、専有部の他、一部の共用部を含みます。

（注5）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名	I B F プランニングビル
鑑定評価額	3,620,000千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年2月19日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,620,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	3,690,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ)	153,134	
ア) 可能総収益	153,615	現行契約、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	480	現行契約、中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
(2) 運営費用	13,702	
維持管理費・PMフィー (注)	1,200	維持管理費は、テナントが実費負担するものとして非計上。 PMフィーは、現行契約に基づき類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	0	テナントが実費負担するものとして非計上。
修繕費	339	エンジニアリング・レポートにおける修繕費用年平均額を妥当と判断し、賃貸借契約上の負担区分に応じて計上。
テナント募集費用等	76	類似不動産のテナント募集費用の水準を参考に査定。
公租公課	11,656	2017年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	429	類似不動産の水準による検証の上査定。
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	139,432	
(4) 一時金の運用益	1,500	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	899	類似不動産の水準による検証の上、エンジニアリング・レポートにおける資本的支出年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮して計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	140,033	
(7) 還元利回り	3.8%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、対象不動産の地域性及び個別性、割引率との関係（収益及び元本の変動リスク等）等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	3,590,000	
割引率	3.6%	同一需給圏におけるREIT事例の利回り・不動産投資家調査・売買市場動向等、及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	3,100,000	
土地比率	86.3%	
建物比率	13.7%	

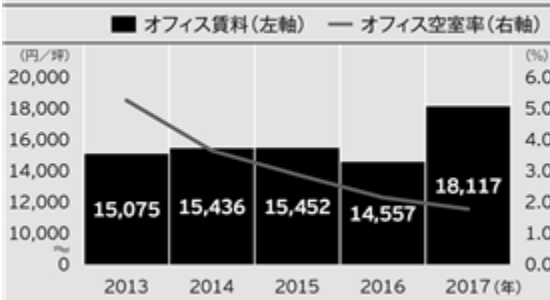
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
---------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

## 物件の特徴

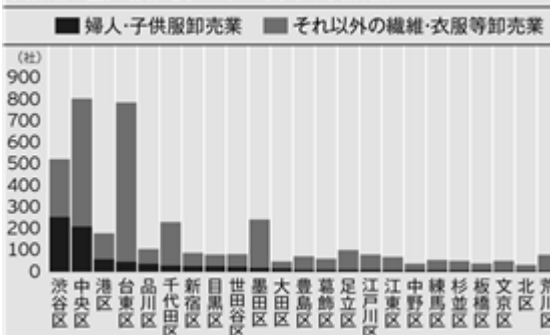
- ・本物件は、東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩約1分（地下鉄出入口に隣接）に所在し、東京メトロ副都心線で「渋谷」駅まで約4分であり、JR各線「代々木」駅を利用することでJR各線「新宿」駅まで約2分と主要ターミナル駅へのアクセスに優れています。東京メトロ副都心線は、東急東横線、東武東上線、西武池袋線と相互直通運転を行っているため、通勤の利便性が高いです。また、「渋谷」「明治神宮前」「新宿三丁目」「池袋」駅等業務・商業の集積地に加え、「横浜」「新高島」「みなとみらい」駅と横浜の中心部へも直通でアクセス可能であり、交通利便性が高いです。加えて、本物件は、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅及びJR中央・総武線「千駄ヶ谷」駅から徒歩約10分に所在しているため、複数路線が利用可能です。
- ・本物件が所在する「北参道」駅周辺は、閑静な住宅と中小規模のオフィスビルが存しており、従来から他のオフィスエリアにはない良好な地域イメージを有しています。そのためファッション性やデザイン性を重視するアパレル企業を中心に安定したオフィスニーズを有しています。
- ・東京メトロ副都心線の開業に伴いエリアの交通利便性は上昇し、「北参道」駅の1日の平均乗降客数は、東京メトロ副都心線が開業した2008年の10,606人から2016年には23,051人へと倍以上に増加しており、エリアは大きく発展してきています。東京メトロ副都心線の開業によるJR各線「渋谷」駅とのアクセスの向上に伴い、当該駅周辺に集積するIT企業のオフィスニーズが「北参道」エリアで増加しています。
- ・アパレル企業とIT企業によるオフィスニーズが安定している一方で、当該エリアには従来からの住宅と中小規模のオフィスビルが存しており、大規模な開発は少なく、オフィスの供給は限定的です。そのため2013年以降、本物件周辺の中規模オフィス賃料・空室率は安定的に推移しており、空室率が大きく悪化する可能性は低く、安定したオフィス稼働が期待できるエリアです。
- ・本物件は東京メトロ副都心線「北参道」駅の出入口に隣接しており、駅アクセスに優れ、明治通り沿いの立地から視認性も高い物件です。基準階面積は約191㎡（約58坪）と周辺オフィスビルと同程度の規模ですが、天井高2,600mm、0A床、個別空調を備えており、近年テナントがオフィスビルに求める設備水準が確保されています。
- ・本物件は、2008年築と比較的築年数の浅いオフィスビルであり、円形を用いたガラスカーテンウォールの外観はデザイン性が高く、アパレル企業、IT企業への訴求力は高いものと考えられます。また、当該エリアにおけるオフィスニーズはスタートアップ企業等による一棟借りニーズの割合が他のエリアと比較して高いという特徴を有していますが、本物件は延床面積が2,190.49㎡と当該ニーズに対応できる規模であるものといえます。
- ・2020年東京オリンピック・パラリンピックのメイン会場となる新国立競技場から徒歩約15分に立地しており、周辺には日本を代表するスポーツ施設が多く集積していることから、集客力が高く、にぎわいと活力のある街への発展が見込まれています。

### 周辺エリアの中規模オフィス賃料と空室率の推移



（出所）三幸エステート株式会社「オフィレントデータ」

### 東京23区におけるアパレル業の事業所数



（出所）東京都総務局統計部「平成26年商業統計調査報告（卸売・小売業）」

### 情報通信業が集積する渋谷区



（出所）総務省統計局「平成26年経済センサス・基礎調査結果」

## 4 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

前記「3 取得予定資産及び譲渡予定資産」に記載のとおり、本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに自己資金を原資とする取得に加え、本資産入替を行うことにより、5物件・取得予定価格の合計220,462百万円の不動産信託受益権を取得し、1物件・譲渡予定価格6,130百万円の不動産信託受益権を譲渡することを予定しています。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

## (ア) ポートフォリオの概要

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	テナント総数 （注4）	取得（予定）年月日
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	11.3	27,538	100	2014年6月6日
3	CSタワー・ CSタワーアネックス	東京都台東区	13,700	6.2	16,800	26	2014年6月6日
4	クイーンズスクエア横浜	神奈川県横浜市	16,034	7.3	18,700	95	2014年9月30日
5	名古屋プライム セントラルタワー（注5）	愛知県名古屋市	14,600	6.6	18,600	51	2014年6月6日
6	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	6,700	3.0	7,410	8	2015年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	5.9	14,400	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	3.0	7,030	17	2015年6月30日
9	品川シーサイド イーストタワー	東京都品川区	25,066	11.4	26,600	20	2016年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	3.7	9,330	1	2016年6月1日
11	サンタワーズセンタービル	東京都世田谷区	6,615	3.0	7,090	13	2016年6月1日
13	博多プライムイースト	福岡県福岡市	4,500	2.0	4,720	18	2016年6月1日
14	錦糸町プライムタワー	東京都江東区	15,145	6.9	15,800	15	2017年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	0.9	2,010	18	2017年3月31日
16	西新宿プライムスクエア	東京都新宿区	34,835	15.8	37,600	25	2018年5月1日
17	麹町クリスタルシティ	東京都千代田区	6,405	2.9	6,820	16	2018年5月1日
18	プライムタワー新浦安	千葉県浦安市	11,860	5.4	12,100	52	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100	神奈川県横浜市	6,900	3.1	7,090	20	2018年5月1日
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	1.6	3,620	2	2018年5月18日
合計（18物件）			220,462	100.0	243,258	520	

（注1）「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。

（注3）「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。鑑定評価の概要は、後記「（エ）不動産鑑定評価書の概要」のとおりです。

（注4）「テナント総数」は、特に記載のない限り、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。各取得済資産及び各取得予定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、エンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされている場合又は賃料不払いがある場合にも、2018年1月31日時点における有効な賃貸借契約に基づき数値を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合で、貸室が同一物件の場合には1テナントとして、貸室が複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注5)「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟(事務所棟共用部分)全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、テナント総数については物件全体の数値を記載しています。

### (イ) ポートフォリオの一覧

物件番号	物件名称	竣工年月 (注1)	年間賃料収入 (千円) (注2) (注3)	敷金・保証金 (千円) (注3) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
1	恵比寿プライムスクエア	1997年1月	1,400,018	1,024,997	17,227.37	17,354.67	99.3
3	CSタワー・CSタワーアネックス	1991年8月	1,047,691	821,955	19,998.31	19,998.31	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,402,832	1,086,653	41,876.39	41,954.39	99.8
5	名古屋プライム セントラルタワー(注8)	2009年3月			16,208.66	17,117.10	94.7
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	465,939	343,469	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	1,036,755	449,848	23,593.92	23,593.92	100.0
8	西新宿KFビル	1993年1月	336,834	240,114	6,200.52	6,287.78	98.6
9	品川シーサイドイーストタワー (注9)	2004年8月	1,488,478	817,369	27,376.16	27,892.63	98.1
10	アキバCOビル	2000年5月			5,514.42	5,514.42	100.0
11	サンタワーズセンタービル	1992年6月	439,194	297,939	7,833.79	7,833.79	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	268,931	172,067	7,018.05	7,018.05	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	906,347	607,960	17,106.14	17,606.11	97.2
15	アクア堂島東館	1993年4月	114,937	125,037	3,059.86	3,189.68	95.9
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,620,819	1,639,471	23,356.89	23,591.23	99.0
17	麹町クリスタルシティ	1992年9月	382,637	355,945	5,706.05	5,743.66	99.3
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	803,824	785,999	20,372.22	22,241.75	91.6
19	テクノウェイブ100	1990年7月	700,375	707,162	18,373.26	22,252.84	82.6
20	IBFプランニングビル	2008年1月			2,311.45	2,311.45	100.0
合計/平均(18物件)			13,958,919	10,766,431	271,655.87	280,024.19	97.0

(注1)「竣工年月」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。但し、東京日産西五反田ビルについては、登記簿に建設時期の記載がないため、検査済証の発行日を記載しています。

(注2)「年間賃料収入」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定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、月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)のうち本投資法人の持分に相当する金額を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取得済資産及び取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。)を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、取得済資産及び取得予定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の賃貸借契約上(同日現在で入居済みのものに限ります。)の月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリー

レントは考慮しないものとします。)のうち本投資法人の持分に相当する金額を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取得済資産及び取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。)を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3)「 」としている箇所は、やむを得ない事情のため開示していません。

(注4)「敷金・保証金」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定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。)に基づき必要とされる敷金・保証金(倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証金に限ります。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。なお、取得済資産及び取得予定資産につきバ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(同日現在で入居済みのものに限ります。)の敷金・保証金(倉庫、看板、駐車場等の敷金・保証金を含まず、貸室の敷金・保証金に限ります。)の合計額のうち本投資法人の持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注5)「賃貸面積」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、取得済資産及び取得予定資産につきバ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の賃貸借契約上の賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を、また、固定型マスターリース契約が締結されている場合にはマスターリース契約上の賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注6)「賃貸可能面積」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各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面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注7)「稼働率」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び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、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8)「名古屋プライムセントラルタワー」の建物に関して本投資法人は、区分所有権並びに規約共用部分及び団地共用部分の持分を保有していますが、マスターリース契約上マスターリース会社において事務所棟及び駐車場棟(事務所棟共用部分)全体の賃料等を合算し、専有面積割合に基づき分配を受けることになっています。このため、賃貸面積及び賃貸可能面積については建物全体の各面積のうち本投資法人の専有面積割合に相当する面積を、また、稼働率については物件全体の数値を記載しています。

(注9)「品川シーサイドイーストタワー」の年間賃料収入については、ホテル部分の賃料について変動賃料(売上高連動)を除いた最低保証賃料(固定賃料)を用いて算出しています。

## (ウ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称	信託受託者（注）	信託期間満了日（注）
1	恵比寿プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2024年4月末日
3	CSタワー・CSタワーアネックス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2024年6月末日
4	クイーンズスクエア横浜	三井住友信託銀行株式会社	2024年2月末日
5	名古屋プライムセントラルタワー	三井住友信託銀行株式会社	2024年6月末日
6	東京日産西五反田ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2025年5月末日
7	オルトヨコハマ	三井住友信託銀行株式会社	2025年6月末日
8	西新宿KFビル	三井住友信託銀行株式会社	2025年6月末日
9	品川シーサイドイーストタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
10	アキバCOビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
11	サントワーズセンタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
13	博多プライムイースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
14	錦糸町プライムタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2027年1月末日
15	アクア堂島東館	三井住友信託銀行株式会社	2027年3月末日
16	西新宿プライムスクエア	株式会社SMB C信託銀行	2028年5月末日
17	麹町クリスタルシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2028年5月末日
18	プライムタワー新浦安	三井住友信託銀行株式会社	2028年5月末日
19	テクノウェイブ100	三井住友信託銀行株式会社	2028年5月末日
20	IBFプランニングビル	株式会社SMB C信託銀行	2028年5月末日

(注) 「西新宿プライムスクエア」、「麹町クリスタルシティ」、「プライムタワー新浦安」、「テクノウェイブ100」及び「IBFプランニングビル」の「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、取得時において予定されている信託受託者及び信託期間満了日です。

## (エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、取得済資産については2017年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書を、また、取得予定資産については、西新宿プライムスクエアは2017年12月1日、麹町クリスタルシティは2018年1月31日、プライムタワー新浦安は2017年10月31日、テクノウェイブ100は2017年11月1日、IBFプランニングビルは2018年2月19日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。なお、各鑑定評価機関と本投資法人又は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。

取得予定資産取得後の各保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価書の概要							積算価格 (百万円) (注1)	NOI (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
				収益価格(百万円)					NOI (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)			
				直接還元法		DCF法							
				価格 (注1)	還元 利回り (%)	価格 (注1)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
1	恵比寿 プライムスクエア	一般財団法人日 本不動産研究所	27,538	28,077	3.5	26,950	3.3	3.7	24,598	1,049	4.2		
3	CSタワー・CSタワー アネックス	一般財団法人日 本不動産研究所	16,800	16,900	4.4	16,600	4.1	4.6	11,300	821	6.0		
4	クイーンズスクエア 横浜	一般財団法人日 本不動産研究所	18,700	18,900	4.5	18,500	4.2	4.8	17,800	954	6.0		
5	名古屋プライム セントラルタワー	一般財団法人日 本不動産研究所	18,600	18,800	4.4	18,300	4.1	4.6	15,000	836	5.7		
6	東京日産西五反田 ビル	一般財団法人日 本不動産研究所	7,410	7,490	4.0	7,330	3.7	4.2	7,390	335	5.0		
7	オルトヨコハマ	JLL森井鑑定 株式会社	14,400	14,700	4.8	14,000	4.6	5.0	13,800	755	5.8		
8	西新宿KFビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,030	7,140	3.8	6,980	3.8	4.0	7,570	285	4.3		
9	品川シーサイド イーストタワー	JLL森井鑑定 株式会社	26,600	27,000	3.9	26,100	3.7	4.1	27,200	1,117	4.5		
10	アキバCOビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,330	9,690	3.6	9,180	3.7	3.8	12,900	355	4.4		
11	サンタワーズ センタービル	一般財団法人日 本不動産研究所	7,090	7,190	4.2	6,990	3.9	4.4	7,010	326	4.9		
13	博多プライム イースト	JLL森井鑑定 株式会社	4,720	4,810	4.7	4,620	4.5	4.9	2,990	240	5.3		
14	錦糸町プライム タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,800	15,900	4.2	15,800	4.2	4.4	20,000	711	4.7		
15	アクア堂島東館	JLL森井鑑定 株式会社	2,010	2,110	4.3	1,970	4.1	4.5	2,680	102	5.4		
16	西新宿プライムスク エア	大和不動産鑑定 株式会社	37,600	39,100	3.6	36,900	3.4	3.8	34,100	1,495	4.3		
17	麹町クリスタルシ ティ	株式会社谷澤総 合鑑定所	6,820	7,040	3.7	6,730	3.8	3.9	8,730	270	4.2		
18	プライムタワー 新浦安	株式会社谷澤総 合鑑定所	12,100	12,400	4.4	12,000	4.5	4.6	21,200	621	5.2		
19	テクノウェイブ100	大和不動産鑑定 株式会社	7,090	7,220	5.1	7,030	4.9	5.3	8,300	488	7.1		
20	IBFプランニングビル	大和不動産鑑定 株式会社	3,620	3,690	3.8	3,590	3.6	4.0	3,100	139	4.0		
合計/平均(18物件)			243,258	248,157		239,570			245,668	10,899	4.9		

(注1)「鑑定評価額」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」は、本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)のうち本投資法人の持分に相当する金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載のNOIの金額を取得(予定)価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (オ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後の保有資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

取得予定資産取得後の各保有資産に係る建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
1	恵比寿プライムスクエア	2014年1月	株式会社ハイ国際コンサルタント	6,012	93,531
3	CSタワー・ CSタワーアネックス	2014年3月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	119,350
4	クイーンズスクエア横浜	2014年3月	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	153,903	163,858
5	名古屋プライム セントラルタワー	2014年3月	株式会社ERIソリューション	2,458	20,098
6	東京日産西五反田ビル	2015年4月	株式会社アースアプレイザル	52,068	56,120
7	オルトヨコハマ	2015年3月	株式会社アースアプレイザル	113,665	77,421
8	西新宿KFビル	2015年6月	株式会社ERIソリューション	2,180	23,485
9	品川シーサイド イーストタワー	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,440	100,596
10	アキバCOビル	2016年2月	株式会社ERIソリューション	-	13,148
11	サンタワーズセンタービル	2016年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	2,520	38,821
13	博多プライムイースト	2015年10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	23,558
14	錦糸町プライムタワー	2016年5月	デロイト トーマツ PRS 株式会社	-	74,891
15	アクア堂島東館	2017年2月	株式会社ハイ国際コンサルタント	1,085	18,842
16	西新宿プライムスクエア	2017年11月	株式会社ハイ国際コンサルタント	13,220	127,336
17	麹町クリスタルシティ	2016年3月	株式会社ERIソリューション	2,120	21,528
18	プライムタワー新浦安	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	8,100	138,077
19	テクノウェイブ100	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	4,720	146,350
20	IBFプランニングビル	2018年3月	大和不動産鑑定株式会社	-	4,815
合計（18物件）				366,491	1,261,825

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、緊急及び調査時点より概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用のうち本投資法人が取得し、又は取得を予定する持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点以降12年間の予想修繕更新費用を年平均額に換算しており、本投資法人が取得し、又は取得を予定する持分に相当する金額を、千円未満を切捨てて記載しています。

## (カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPORリスケアマネジメント株式会社に取得予定資産取得後の保有資産の個別PML値（注1）算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

取得予定資産取得後の各保有資産に係るPML値は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値 (%)
1	恵比寿プライムスクエア	2.35
3	CSタワー・CSタワーアネックス	3.21
4	クイーンズスクエア横浜	2.96
5	名古屋プライムセントラルタワー	3.61
6	東京日産西五反田ビル	7.14
7	オルトヨコハマ	4.94
8	西新宿KFビル	5.03
9	品川シーサイドイーストタワー	4.94
10	アキバCOビル	6.18
11	サンタワーズセンタービル	0.96
13	博多プライムイースト	1.56
14	錦糸町プライムタワー	2.79
15	アクア堂島東館	7.37
16	西新宿プライムスクエア	4.88
17	麹町クリスタルシティ	3.63
18	プライムタワー新浦安	4.56
19	テクノウェイブ100	6.80
20	IBFプランニングビル	4.82
ポートフォリオ全体（注2）		2.72

（注1）「PML値」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

（注2）ポートフォリオ全体欄には、SOMPORリスケアマネジメント株式会社による2018年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づいて、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

## (キ) 建物の設計等に関する事項

取得予定資産取得後の保有資産に係る建物の設計者、施工者、建築確認機関及び構造計算確認機関は、それぞれ以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者（注1）	施工者（注1）	建築確認機関（注1）	構造計算確認機関
1	恵比寿 プライムスクエア	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社（期： 大成・フジタ・共同企業 体）	東京都建築主事	（注2）
3	CSタワー・ CSタワーアネックス	秀和株式会社一級建築士 事務所	熊谷・ターナー建設共同企 業体	東京都建築主事	（注2）
4	クイーンズスクエア 横浜	株式会社 日建設計、 三菱地所株式会社 一級建築士事務所	T・R・Y90 工区共同企 業体、三菱地所工区共同企 業体	横浜市建築主事	（注2）
5	名古屋プライム セントラルタワー	清水建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所	清水建設株式会社名古屋支 店	財団法人日本建築センター	（注3）
6	東京日産西五反田ビル	日本設計事務所	鹿島・日東建設共同企業体	東京都建築主事	株式会社 アースアプレ イザル
7	オルトヨコハマ	株式会社梓設計	前田建設工業株式会社	横浜市建築主事	株式会社 アースアプレ イザル
8	西新宿KFビル	清水建設株式会社一級 建築士事務所 ミノル設計株式会社	清水建設株式会社東京支店 株式会社大昇	東京都建築主事 日本ERI株式会社	株式会社ERI ソリューション
9	品川シーサイド イーストタワー	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築センター	（注2）
10	アキバCOビル	株式会社原田省吾建築 設計事務所	株式会社富士工	東京都建築主事 千代田区建築主事	株式会社ERI ソリューション
11	サンタワーズ センタービル	株式会社GEN建築設計 事務所	東海興業株式会社	東京都建築主事	（注2）
13	博多プライムイースト	ジェイティ不動産 株式会社	ジェイティ不動産株式会社	福岡市建築主事	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
14	錦糸町プライムタワー	株式会社日本設計	新日本製鉄株式会社	東京都建築主事	（注2）
15	アクア堂島東館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市建築主事	（注2）
16	西新宿プライムスクエア	株式会社石本建築事務所	フジタ工業株式会社・三井 建設株式会社共同企業体	東京都建築主事	（注3）
17	麹町クリスタルシティ	株式会社久米設計	鹿島建設株式会社・株式会 社大林組・鉄建建設株式会 社・株式会社銭高組・大末 建設株式会社・真柄建設株 式会社共同企業体	東京都建築主事	株式会社ERI ソリューション
18	プライムタワー新浦安	株式会社 長谷工コーポレーション	株式会社 長谷工コーポレーション	浦安市建築主事	（注2）
19	テクノウェイブ100	株式会社竹中工務店 佐藤工業株式会社 千代田化工建設株式会社	株式会社竹中工務店 佐藤工業株式会社 千代田化工建設株式会社	横浜市建築主事	（注2）
20	IBFプランニングビル	株式会社間組	株式会社間組	株式会社 都市居住評価センター	大和不動産鑑定 株式会社

（注1）設計者、施工者及び建築確認機関は当時の名称等を記載しています。

（注2）主要な建物につき、建築基準法令に基づき一般の基準よりも詳細な構造審査がなされる高層建築物構造評定を取得しているため、構造計算書の妥当性についての調査は行っていません。

（注3）主要な建物につき、建築基準法令に基づき一般の基準よりも詳細な構造審査がなされる性能評価を実施しているため、構造計算書の妥当性についての調査は行っていません。

## (ク) ポートフォリオ分析

取得予定資産取得後の地域別及び規模別のポートフォリオ分散状況の概要は以下のとおりです。

## a. 地域別

地域		物件数	取得（予定）価格合計（百万円）	比率（％）（注）
大都市圏	東京圏	11物件	151,658	68.8
	上記以外の東京圏	3物件	35,934	16.3
	その他大都市圏	3物件	21,010	9.5
その他の投資対象地域		1物件	11,860	5.4
合計		18物件	220,462	100.0

（注）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。

## b. 規模別

規模	物件数	取得（予定）価格合計（百万円）	比率（％）（注2）
延床面積（注1）10,000㎡以上	14物件	197,784	89.7
延床面積（注1）10,000㎡未満	4物件	22,678	10.3
合計	18物件	220,462	100.0

（注1）「延床面積」は、建物全体に係る登記簿上の延床面積です。

（注2）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%にならない場合があります。

## (ケ) 主要な不動産物件に関する状況

取得予定資産取得後において、恵比寿プライムスクエア、クイーンズスクエア横浜、品川シーサイドイーストタワー及び西新宿プライムスクエアは、主要な不動産物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その物件の総賃料収入がポートフォリオの総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。これらの資産に係るテナント総数、年間賃料収入、賃貸面積及び賃貸可能面積については、前記「(ア) ポートフォリオの概要」及び「(イ) ポートフォリオの一覧」をご参照ください。なお、これらの資産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

		恵比寿 プライムスクエア	クイーンズ スクエア横浜	品川シーサイド イーストタワー	西新宿 プライムスクエア
稼働率の 推移 (注)	2016年1月末日	93.8%	99.2%	77.7%	99.4%
	2017年1月末日	85.5%	98.7%	100.0%	85.2%
	2018年1月末日	99.3%	99.8%	98.1%	99.0%

（注）「稼働率の推移」のうち本投資法人が各資産を取得する以前の基準時点に関しては、各資産の売主から受領した情報をもとに、基準時点における各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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (コ) 主要テナントへの賃貸の状況

該当事項はありません。



## (サ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオにおける賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める 割合 (%) (注2)
1	富士通株式会社	オルトヨコハマ	13,989.74	5.1
2	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	5.0
3	株式会社相鉄ホテルマネジメント	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.4
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー・CSタワーアネックス	8,533.78	3.1
5	(注3)	テクノウェイブ100	6,828.48	2.5
6	株式会社みなとみらい東急スクエア	クイーンズスクエア横浜	6,395.39	2.4
7	株式会社マーベラス	品川シーサイドイーストタワー	6,225.70	2.3
8	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,596.31	2.1
9	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバCOビル	5,514.42	2.0
10	(注3)	西新宿プライムスクエア	3,671.41	1.4
上位10社合計			79,499.13	29.3

(注1) 「賃貸面積」は、2018年1月31日時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計のうち本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての取得済資産及び取得予定資産の2018年1月31日時点における賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## (シ) 担保の内容

該当事項はありません。

## 5 投資リスク

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

### (1) リスク要因

以下においては、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関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。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、特に記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が減少し、又は本投資口・本投資法人債の市場価格が下落する可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

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

#### 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

- (ア) 投資法人の組織運営に係るリスク
- (イ) 投資法人の制度に係るリスク
- (ウ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (エ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク
- (オ) 不動産の取得方法に係るリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (ア) 運用資産の地域的偏在に関するリスク
- (イ) 余裕資金の運用に係るリスク
- (ウ) 物件の取得競争に係るリスク

#### 不動産に係るリスク

- (ア) 不動産の流動性に係るリスク
- (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ウ) 不動産の瑕疵に係るリスク
- (エ) 土地の境界等に係るリスク
- (オ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
- (カ) マスターリースに係るリスク
- (キ) オペレーターに係るリスク
- (ク) PM会社、BM会社等に係るリスク
- (ケ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク
- (コ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- (サ) 建築基準法等の規制に係るリスク
- (シ) 共有物件に係るリスク

- (ス) 区分所有建物に係るリスク
- (セ) 借地権に係るリスク
- (ソ) 開発物件に係るリスク
- (タ) 底地物件に係るリスク
- (チ) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
- (ツ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (テ) 不動産の所有者責任に係るリスク
- (ト) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- (ナ) テナント集中に係るリスク
- (ニ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
- (ノ) 不動産の売却における制限に係るリスク
- (ハ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

#### 不動産信託受益権に係るリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- (ウ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- (エ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- (オ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

#### 匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に係るリスク

#### 海外不動産投資に係るリスク

#### 税制に係るリスク

- (ア) 導管性要件に係るリスク
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に係るリスク

#### 減損会計及び資産除去債務に関する会計基準の適用に係るリスク

#### その他のリスク

- (ア) 取得予定資産を組み入れることができないこと等に関するリスク

#### 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

##### (ア) 投資口の商品性に係るリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができる保証はありません。

投資口は、投資額の保証がなされる商品ではなく、金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

**(イ) 換金性・流動性に係るリスク**

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は同取引所外において、売却することが必要となります。

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。

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により、上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

**(ウ) 市場価格の変動に係るリスク**

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、不動産投資信託証券の市場価格が下落するおそれがあります。

本投資法人は、不動産関連資産を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、かかる需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

また、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、更には市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。更に、投資口の大口保有者が大量に保有投資口を売却した場合には、需給のバランスにより市場価格が大幅に下落する可能性があります。

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

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

**(エ) 金銭の分配に係るリスク**

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行います。分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

**(オ) 投資口の希薄化に係るリスク**

本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純

資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があります、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

#### 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

##### (ア) 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

###### a. 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主及び投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

###### b. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入れ及び本投資法人債の発行を行います。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び本投資法人債発行の限度額を、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとしています（規約第36条第3項）。

借入れ及び本投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件（後記「税制に係るリスク/(ア)導管性要件に係るリスク」をご参照下さい。）を満たすためには、その借入先を租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家である適格機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入れ及び本投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあり、本投資法人の借入金についても、上記のような約束や制限が課されています。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、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。

本投資法人は、借入れや本投資法人債について、保有する運用資産又はその裏付けとなる資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入れの弁済又は本投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を強いられ、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。

また、契約上金利が固定されておらず一定の指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があり、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

更に、保有資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定される場合があるため、予測しがたい経済状況の変更により本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れの他、本投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による場合があります。本投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、

発行済の無担保投資法人債についても、担保提供制限条項が規定されています。また、本投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々市場価格等により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

c. 投資法人の倒産リスク及び登録取消リスク

本投資法人も、一般の法人と同様、債務超過に至る可能性を否定することができません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）、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。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき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、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主及び投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

(イ) 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を必ずしも維持できるとの保証はありません。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を営む銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者は、投資法人の設立時及び設立後新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適當なものでないこととの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主及び投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、前記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

## b. 資産の運用に係るリスク

## ( ) 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する運用不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルやその他の用途の不動産において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

前記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減じる効果をもたらす、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、運用不動産の売却が行われた場合には売却益が発生する可能性もありますが、運用不動産の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。更に、運用不動産の売却に当たって売却損が生じた場合には、かかる売却損が損失として計上されます。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

## ( ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行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。

## ( ) 本資産運用会社の運用能力に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、本投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要があり、本資産運用会社は投信法及び金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人は、平成26年2月27日に設立され、本資産運用会社は平成26年3月20日より本投資法人に係る投信法第187条に基づく登録の実施を受けて本投資法人の資産運用業務を開始したものであり、運用開始から現在までの期間は短期間にすぎません。従って、過去の実績から今後の実績を予測することは容易ではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、本資産運用会社を解任することができる他、投信法上、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された本資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

## ( ) 本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、本投資法人のために行為すべき忠実義務を負います。更に、本資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、金融商品取引法により、通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、前記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人、ファンド等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他に、私募ファンド等の資産運用を行っており、本投資法人とファンド等の投資対象が競合する場合があります。そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資法人及びファンド等につきそれぞれ運用担当者を定め、投資法人とファンド等の運用担当は兼務できないものとするとともに、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 本資産運用会社の意思決定手続 / b. 運用資産の取得に関する事項」に記載する不動産等案件情報に関するローテーション・ルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得検討を優先して行う各ファンド等を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンド等との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の本質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルール(かかるルールは変更される可能性があります。)により、本投資法人以外のファンド等が優先して物件の取得検討を行うことがあります。これにより、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があります。結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本資産運用会社の親会社を含むインベスコ・グループは、本資産運用会社以外において日本での不動産関連事業を行っておらず、本資産運用会社以外のインベスコ・グループ各社が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、あるいは、自身により投資活動を行うことは原則としてありませんが、例外的に、インベスコ・グループ各社又はインベスコ・グループ各社がその運用を行う不動産ファンド等が前記取引に関与する場合があります。そのような場合に、本資産運用会社以外のインベスコ・グループ各社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は行為を行う可能性を否定することはできません。

本資産運用会社は、投信法の定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応を取ることとしていますが、前記リスクを完全に排除できる保証はありません。

( ) 本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に係るリスク

規約に規定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、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。かかる運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができることの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

(ウ) インサイダー取引規制に関するリスク



上場投資法人の投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の適用対象であり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されており、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。

(エ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(オ) 不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するに当たり、投資法人としての税制上の軽減措置を受けることを目的として、当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を譲渡代金支払日後直ちに行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払い後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、前記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して前記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があります。前記リスクを完全に排除できるわけではありません。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(ア) 運用資産の地域的偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 本投資法人の基本理念と特徴 / 本投資法人の特徴 / (イ) 東京を中心とした大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの重点投資 / b. 地域分散」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、本投資法人の重点投資対象資産である大規模オフィスビルについて、東京23区をはじめとする東京圏を重点投資対象地域として設定しています。従って、東京圏における経済状況の停滞又は悪化、不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(イ) 余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は、元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

### （ウ）物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、J-REITによる取得活動及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極化しており、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。更に、本資産運用会社が新たなファンド等の運用を開始し、投資対象が本投資法人と競合する場合には、ローテーション・ルールにより物件取得が出来ない可能性があります。また、本投資法人は、特定の不動産開発事業者等との間でコンサルティング契約、サポート契約等の契約を締結しないため、これらの契約に基づき不動産の売却情報の提供を受けることはできません。これらに起因して、希望する物件の取得ができない等の事情により、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### 不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産及び取得予定資産は、前記「4 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」に記載の不動産信託受益権です。不動産信託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。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託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、信託受益権特有のリスクについては、後記「不動産信託受益権に係るリスク」をご参照下さい。

### （ア）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューデリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下し、売買価格が下落する可能性があります。加えて、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によってもその市場価格が変動します。従って、本投資法人が不動産を処分する場合にも、希望どおりの価格や時期等で売却できない可能性があります。

更に、不動産が共有物件である場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

### （イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。従って、かかる鑑定評価及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析に係る報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、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及び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するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、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。

また、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、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

マーケットレポートは、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等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

#### (ウ) 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従って、本投資法人が保有し、又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等(工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。)があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります(建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。)。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります(買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。)。従って、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、前記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません。更に、売主が既に解散若しくは清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において前記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。更に、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあります。

本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)、地震リスク分析に係る報告書等を取得し、欠陥及び瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる前記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪

影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、前記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権売買契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても前記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、前記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追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。

#### (エ) 土地の境界等に係るリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

#### (オ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人が不動産を保有する場合には、本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接保有する不動産の賃料収入です。また、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益からなる配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。

このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

##### a. 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的な賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新されない(意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される)ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、前記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。従って、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、前記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要となり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額される、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

**b. テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク**

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。新規のテナントを入居させるに当たっては、その信用力について調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

**c. 賃料の減額に係るリスク**

前記のとおり、テナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比べて低下するとともに、前記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

更に、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては、借地借家法（平成3年法律第40号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額について協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払いを請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払いを受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払いのリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、前記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比べて契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。他方で賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

**d. 変動賃料に関するリスク**

テナントとの賃貸借契約において、賃料の全部又は一部をテナントの収益等に応じた変動賃料とする場合には、テナントの収益等の悪化が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人においては、変動賃料を採用する場合、最低保証賃料（固定賃料部分）を設定することによりテナントの収益等の悪化による影響を抑制するよう努めますが、最低保証賃料の水準が低い場合には十分な収益が得られない場合があり、また、最低保証賃料を超える収益を見込んでいた場合には実際の収益との間に乖離が生ずる可能性があります。

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

**e. テナントの獲得競争に係るリスク**

通常、運用不動産は、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

#### (カ) マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人(マスターリース会社)に一括して賃貸することがあります。このように、マスターリース会社に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用不動産に入居する転借人(エンドテナント)を自己の意思により選択できなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があります。

また、パススルー型マスターリース契約の場合、エンドテナントの信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、マスターリース会社が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、エンドテナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、エンドテナントがマスターリース会社側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、固定型マスターリース契約においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃借人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がエンドテナントに対して、賃借人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はエンドテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、転貸借契約に基づきマスターリース会社に敷金・保証金等が預託される場合であって、これらが本投資法人又は信託受託者に預託されないときは、マスターリース会社の倒産により、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントから敷金返還請求を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

#### (キ) オペレーターに係るリスク

本投資法人は、ホテルをはじめとするいわゆるオペレーショナルアセットに投資することがあります。ホテル事業その他かかる資産において行われる事業の成否は、オペレーターの能力、経験、ノウハウに大きく依拠することになりますが、オペレーターにおいてかかる事業の遂行に必要な人的・財務的基盤が維持される保証はありません。また、オペレーターの義務違反若しくは信用状況の悪化により賃貸借契約若しくは運営委託契約の解除を余儀なくされ、又はオペレーターの都合によりこれらの契約が解約された場合、後継のオペレーターを探索する必要がありますが、適切な後継オペレーターを確保できる保証はありません。

オペレーショナルアセットに係る不動産収益はホテル事業その他当該資産において行われる事業の業績に依拠することになり、業績の悪化は不動産収益に直接の影響をもたらします。また、本投資法人は、オペレーショナルアセットに投資する場合、賃貸方式のみならず運営委託方式を採用することもあります。運営委託方式の場合、固定賃料による下支えがないことから、業績悪化がもたらす不動産収益への影響は賃貸方式を採用する場合に比して大きくなる場合があります。

#### (ク) PM会社、BM会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、PM会社やBM会社等(以下、併せて「PM会社等」と総称します。)の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社等の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、本資産運用会社の内規である「業者選定規程」に従い、活動履歴、信用力等の調査を経て一定の要件を満たす業者をリストに登録し、その中から過去に委託実績のある業者等複数の業者を選択の上、入札によりPM会社等を選定する方針ですが、選定に係る調査



は完全であるとは限らず、選定されたPM会社等における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。また、PM会社等は、一般に、本投資法人以外の顧客からもプロパティ・マネジメント業務等を受託するため、テナントへのリーシング等において、本投資法人と他の顧客との利益相反が生じる場合があります。本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務委託契約や建物管理委託契約において、PM会社等につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、PM会社等に対して改善を求め、又はPM会社等との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、PM会社等が交代する場合、後任のPM会社等が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてPM会社等が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。また、テナントからの賃料が、PM会社経由で支払われる場合、PM会社の倒産等により、不動産信託受託者又は本投資法人においてPM会社から賃料の引渡しを受けることができず、本投資法人が損害を被る可能性があります。

#### (ケ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

不動産の運用に関する費用においては、不動産管理費用、減価償却費、保険料、水道光熱費等、金額が比較的固定されたものが多いため、賃料が減少した場合、かかる費用の減少が実行できないことにより、本投資法人の利益が大きく減少することがあります。また、経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性もありますが、その場合に、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

#### (コ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した箇所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払いが遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起こった場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値が15%超の場合は、PML値が15%超の各物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。但し、地震保険を付保しても人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。また、個々の物件の具体的事情により、保険の提供が受けられず、当該物件につき地震保険を付保できない可能性もあります。

#### (サ) 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、都市計画法、道路法、航空法、文化財保護法、海岸法等の様々な規制のもとにあり、更に国の法令に加えて、各地方公共団体の条例や行政規則等によって、建築に制限が加わり、又は駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務が課される等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加し、又は増改築や再建築の際に既存の建物と同様の建蔽率や容積率等を確保できない可能性もあります。

建築時点(正確には建築確認取得時点)においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。本投資法人の取得・保有する不動産等には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法や土地地区画整理法、都市再開発法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。また、都市計画法や地区計画の変更により既存の建物が既存不適格となることにより、再建築が制限されることもあります。

#### (シ) 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し、変更に当たらない管理行為は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。従って、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者(賃貸人)の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差押え、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差押えられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払いや返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等についても、他の共有者が債務を履行しない場合は、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続



又は民事再生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。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた不動産全体について、当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて前記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ス) 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。 )の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(建物の躯体、エントランス部分等)から構成されます。

区分所有建物の場合、建物及びその敷地(以下「区分所有物件」といいます。 )若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則(以下「管理規約等」といいます。 )がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権(管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合)の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。区分所有者の集会は少なくとも毎年1回開催され、集会の議事は区分所有法又は管理規約等で別段の定めがない限り区分所有者及び議決権の各過半数で決めますが、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部であって本投資法人単独では前記決議要件を満足できない場合、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。また、区分所有者間での管理規約等又は権利関係に関する紛争が発生する危険もあります。

更に、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権(先取特権)が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分(所有権の共有持分その他の敷地利用権(以下に定義します。))を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人が専有部分を取得する場合や処分する場合には、かかる手続を履践する(又は売主により履践される)必要があります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。 )その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

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(所有権の共有持分等)を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法は敷地権の登記の制度を用意し

ています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。

また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合(いわゆる分有形式)には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、これらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (セ) 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物(以下「借地物件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

更に、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

#### (ソ) 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性及び竣工前の不動産等を取得する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件を取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等のリスクがあります。これらの結果、竣工後における物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、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、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### (タ) 底地物件に係るリスク

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、いわゆる底地物件を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当な事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条等)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が

認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払いが、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合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。借地契約において賃料等の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (チ) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有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浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。更に、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、直接又は不動産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担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質の有無を検査する必要が生じ、又は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には、予想外の費用が発生する可能性があります。更に、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接的に又は不動産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担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、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又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

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

#### (ツ) 地球温暖化対策に関するリスク

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

#### (テ) 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動

産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

#### (ト) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

前記「3 取得予定資産及び譲渡予定資産」記載の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後の本投資法人のポートフォリオは18物件により構成され、各保有資産の取得(予定)価格が取得(予定)価格の総額に占める割合は、最も割合の大きいもので約15.8%、最も割合の小さいものでも約0.9%となっています。従って、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはその主要なテナントの財政状態及び経営成績が悪化し中途解約等により退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

#### (ナ) テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や賃料の減額の要求に応じざるを得ないことにより、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、一度に多額の敷金等の返還を余儀なくされ、かつ、稼働率が急激に低下するため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化すること、また、場合によっては多額の減損損失の計上が必要となることがあります。

広い面積を一度に賃借するテナントを誘致することは困難な場合があり、また、複数のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があり、場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ニ) 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、不動産又は信託受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

取得予定資産のうち、IBFプランニングビルに係る売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約においては、以下の規定が置かれています。

売主又は買主のいずれか一方が当該売買契約の重要な義務に違反したときは、相手方は相当な期間を設け催告のうえ、当該売買契約の全部又は一部を解除することができます。

売主又は買主が上記の定めに基づき解除した場合、相手方当事者は、売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の15%相当額を違約金として解除をした当事者に支払うものとし、なお、当該違約金は損害賠償額の予定とし、契約不履行によって実際に発生した費用及び損害がかかる違約金の額を超えた場合にも、かかる違約金とは別に違約した当事者に対して損害賠償を請求することはできません。

買主及び売主のいずれか又は双方による当該売買契約の履行の着手如何にかかわらず、譲渡実行日の前日(同日を含みます。)までの間、買主は手付金(50百万円)を売主に放棄することにより当該売買契約を解約する権利を有し、また、売主は当該手付金の倍に相当する金額を買主に支払うことで当該売買契約を解約する権利を有するものとし、当該権利に基づき当該売買契約が解約された場合、各当事者は、当該

手付金の放棄又はその倍額の支払いを除き、相手方に対して如何なる請求(損害賠償請求権の行使を含むがこれに限られません。)もできないものとします。

(ヌ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案の上、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、締結後もPM会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

加えて、テナントによる建物への変更工事、内装の変更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ことを余儀なくされる可能性があります。

(ネ) 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為が、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が、当該売主の債権者による裁判所に対する請求により詐害行為として取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主(倒産手続であればその財団等)に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権(とみなされた権利)の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比べて、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、前記否認又は取消の問題は、売主の前所有者(本投資法人から見て前々所有者)との関係でも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が、売主と本投資法人との間の売買について否認又は取り消される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

(ノ) 不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがある他、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ハ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、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。)上みなし

宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、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。

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、予定外の出費を強いられる場合があります。

#### 不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者(又は地上権者若しくは賃借人)となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法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)第2条)。

#### (ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。

他方で、旧信託法のもとでは、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等(以下「信託費用等」といいます。)は、最終的に信託受益者が負担することになっています(旧信託法第36条第2項)。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。また、不動産信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は信託受益者にその賠償を請求することができます。不動産信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができる他、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は信託受益者に対する請求がなされた場合、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。新信託法のもとでは、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と不動産信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### (イ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されることがあります。更に、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94

条)、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。



(ウ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法のもとでは、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合は、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、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

(エ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うに当たり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

(オ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法のもとでは所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法のもとでは信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法のもとでは、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託



費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。

#### 匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資を行うことがあります。これらの場合、本投資法人が投資した金銭を、投資先たる匿名組合や特別目的会社が不動産その他の資産に投資することになりますが、当該資産に係る収益が悪化した場合、当該資産の価値が下落した場合、当該資産が想定した価格で売却できない場合、意図されない課税が生じた場合等には、想定した配当又は利払を受けられなくなる場合があるほか、本投資法人が投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、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については、法令上又は契約上その譲渡が禁止又は制限される場合があり、また、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。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合や特別目的会社が取得・保有する不動産その他の資産に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該資産を取得できる保証はありません。

#### 海外不動産投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産に対する投資を行うことが可能です。本投資法人は、本書の日付現在において、海外不動産投資を行っておらず、また、具体的に海外不動産投資を検討しているものでもありませんが、今後海外不動産に投資する場合には、法務・会計・税務上の取扱いが国内不動産への投資とは異なることに伴うリスクや、外国為替相場の変動に伴うリスク、海外不動産等の取得並びに管理・運用につき国内不動産とは異なる体制及びノウハウが必要となることに伴うリスク等、様々なリスクを伴います。本投資法人が今後海外不動産投資を行う場合には、これらのリスクを勘案して慎重に検討及び運用を行います。これらのリスクを回避できる保証はなく、結果として本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 税制に係るリスク

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

##### (ア) 導管性要件に係るリスク

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、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 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載する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、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、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、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件については、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 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / (ア) 配当等の額の損金算入」をご参照下さい。

##### a. 会計処理と税務上の取扱いの不一致によるリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として支払配当要件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の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減

少した場合、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

- b. 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク  
本投資法人において利益が生じているにもかかわらず、一定の理由により配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する必要があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超とならない計算期間が生じる可能性があります。
  - c. 借入れに係る導管性要件に関するリスク  
導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口に定めるものをいいます。以下「税制に係るリスク」において同じです。)のみから行うことという要件があります。従って、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行わざるを得ない場合、あるいは、保証金又は敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。
  - d. 同族会社に係る導管性要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク  
導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるもの(発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されている投資法人)に該当していないことという要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じる可能性があります。
  - e. 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク  
導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は、50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される(機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる計算期間が生じる可能性があります。
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク  
本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク  
本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止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。
- (エ) 一般的な税制の変更に係るリスク  
不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用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する可能性があります。

### 減損会計及び資産除去債務に関する会計基準の適用に係るリスク

減損会計とは、主として土地・建物等の固定資産について、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す。

また、資産除去債務とは、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいいます。資産除去債務の発生時には、除去に要する割引前の将来キャッシュ・フローを見積り、その現在価値を負債として計上することになります。

これらの基準の適用において、会計処理と税務処理の不一致が生じる可能性があります。詳細は前記「税制に係るリスク/(ア)導管性要件に係るリスク/a.会計処理と税務上の取扱いの不一致によるリスク」をご参照下さい。

### その他のリスク

#### (ア)取得予定資産を組み入れることができないこと等に関するリスク

本投資法人は、前記「3 取得予定資産及び譲渡予定資産」に記載の取得予定資産を取得し、譲渡予定資産を譲渡する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後取得予定資産の取得又は譲渡予定資産の譲渡までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産の取得又は譲渡予定資産の譲渡を実行することができず、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

## （２）投資リスクに関する管理体制

前記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

### 本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報入手し、執行役員業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等との取引については、本資産運用会社が定める社内規程に従ってなされ、本投資法人の役員会の承認を得てはじめて取引を実行することができることとされており、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引等管理規程を定めて、役員によるインサイダー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、運用及び管理に係るリスクについて、その社内規程としてリスク管理規程を制定し、原則としてレベルの異なる複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

- （ア）本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社及びBM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- （イ）本資産運用会社は、取締役会規程及び投資委員会規程その他社内規程を定めて取締役会、投資委員会等による本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスへの関与の明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。
- （ウ）本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアル（本編及び業務編）を定めて、コンプライアンスオフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及び利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。
- （エ）本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。
- （オ）本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、日本における代表者をリスク管理の総責任者とし、各部の部長、本投資法人の担当ファンドマネージャー、リーガルオフィサー及びコンプライアンスオフィサーを、それぞれの所管するリスクに係る管理責任者とするとともに、各リスク管理責任者がリスクの管理状況を適宜にマネージャー・ミーティング又は取締役会に報告する体制を構築しています（マネージャー・ミーティングで報告された事項は取締役会に報告されます。また、受託資産運用業務を行うに際しての受託運用資産に係るリスク以外のリスクについてはコンプライアンス委員会の、受託運用資産に係るリスクについては投資委員会の審議及び決議を経て、それぞれ取締役会に報告されます。）。取締役会は、リスク管理体制・状況について、その適切性・有効性を検証・評価します。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 本店  
(東京都港区六本木六丁目10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、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関である保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(社債株式等振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。

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

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番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。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	:	なし

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。