

【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】	2019年5月8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・リアルエスレート・ 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 189,000,000円 (注)発行価額の総額は、2019年4月12日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

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】

12,200口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(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/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		12,200口	
払込金額		189,000,000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 (2019年3月31日現在)	18,009口
	取引関係	2019年5月8日開催の本投資法人役員会において決議された発行投資口数243,700口の公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」又は「本募集」といいます。)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、2019年4月12日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

189,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2019年4月12日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 上記発行価格については、2019年5月15日(水)から2019年5月20日(月)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】

2019年6月13日（木）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区六本木六丁目10番1号

(11) 【払込期日】

2019年6月14日（金）

(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（189,000,000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一般募集に係る募集投資口の日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）における手取金（3,790,000,000円）及び一般募集のうちの一部について行われることのある欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対する販売における手取金（未定）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 / 2 取得予定資産」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。）の取得資金の一部に充当します。

（注）前記の各手取金は、2019年4月12日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「（8）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、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。

S M B 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 / オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2019年5月8日（水）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、本投資口の一般募集を行うことを決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C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（パミュダ）リミテッドから12,200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、一般募集において本投資口7,677口がインベスコ・インベストメンツ（パミュダ）リミテッドに販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は12,200口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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、S M B C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、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年6月11日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C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、S M B C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、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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9期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）
2019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（2019年5月8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3号に基づき、2019年3月29日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

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2019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。）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の取得により、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。

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

- 投資口価格の向上を重視した積極的な施策の実施
- 投資主価値の向上とリスクプレミアム（注）の引き下げによるバリュエーションの更なる向上

着実な外部成長

- 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り優良な資産2物件、81.4億円を取得予定

安定的な内部成長

- 稼働率の高位安定及び賃料増額改定によるポートフォリオの収益力の向上

堅実な財務運営

- 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）「リスクプレミアム」とは、投資法人のエクイティ（投資口）に対する投資リスクに対して投資家が求める対価であり、一般的には投資法人のエクイティ（投資口）に対する期待収益率のうち、長期国債等の無リスク資産の利回りを上回る部分を指します。

投資主価値の最大化

- 投資口価格の向上を重視した積極的な施策の実施
- 投資主価値の向上とリスクプレミアムの引き下げによるバリュエーションの更なる向上

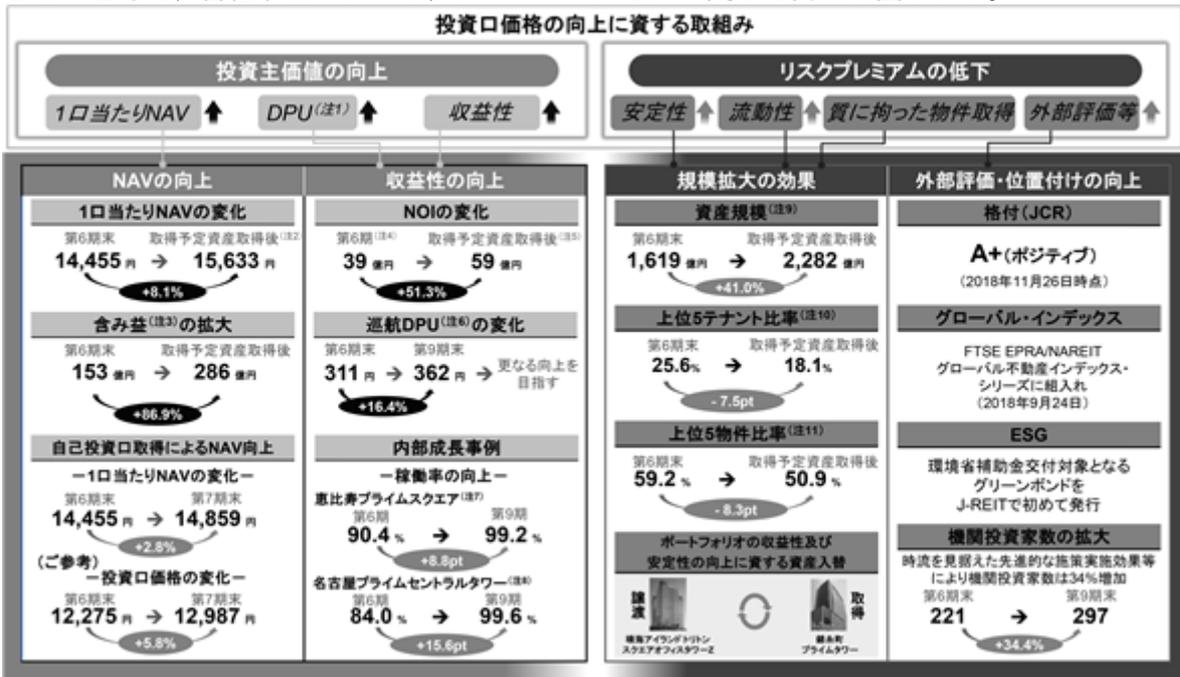
本投資法人は、2016年5月31日を払込日とする上場後二度目の公募増資（2016年5月公募増資）以降、投資主価値の最大化を図るため、ポートフォリオの拡大及びアセット（資産）の戦略的入替をはじめとして、J-REIT初となる自己投資口の取得及び消却、インターネットを活用した個人投資家向けネットロードショーや環境省補助金交付対象となるグリーンボンドの発行等、先進的な施策に取り組んでいます。

投資口価格低迷時は資産入替や自己投資口取得及び消却といった時流を捉えた先進的な各種施策で投資主価値向上を追求し、J-REIT市場における位置付け及びバリュエーションの向上に即する形で公募増資による外部成長を実現し、更なる投資主価値向上を実現してきました。かかる施策及びオンラインIR等の積極的なIR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10月31日（第5期（2016年10月期）末）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と比較すると、2019年3月末日現在において、2016年12月以降東証REIT指数を上回って推移しています。

本投資法人は、2016年10月6日付で、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取得し、2018年11月26日付で、当該長期発行体格付見通しはA+（安定的）からA+（ポジティブ）へ変更されました（注）。かかる格付の取得は、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。

<バリュエーションの更なる向上に向けた各種取組み>

本投資法人は、投資主価値の向上及びリスクプレミアムの低下が投資口価格の向上に寄与するものと考え、各種取組みにより、バリュエーションの更なる向上を図ります。



(注1) 「DPU」とは、Distributions Per Unitの略であり、1口当たり分配金を指します。以下同じです。なお、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。また、DPU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（以下「固都税効果相当額」ということがあります。）として、各期におけるDPU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DPU」として記載しています。

(注2) 「取得予定資産取得後」の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求めています。以下同じです。

「取得予定資産取得後」の「1口当たりNAV」= {第9期（2018年10月期）末の貸借対照表上の出資総額（純額）（106,520百万円）+ 本募集による発行価額の総額（3,790百万円）* + 本第三者割当による発行価額の総額（189百万円）* + 第9期（2018年10月期）末保有資産（「CSタワーアネックス」を除きます。）の鑑定評価額総額（251,202百万円）+ 取得予定資産の鑑定評価額総額（8,480百万円）- 第9期（2018年10月期）末保有資産（「CSタワーアネックス」を除きます。）の帳簿価額総額（222,915百万円）- 取得予定資産の取得予定価格**総額（8,140百万円）} ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数***

* 本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は、2019年4月12日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（16,900円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり15,555円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による発行価額の総額については、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日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、本第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

** 「取得予定価格」とは、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いいます。また「取得価格」とは、各取得済資産（本書の日付現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）に係る売買契約に記載された売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得（予定）価格」といいます。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。以下同じです。

*** 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日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

(注3) 「第6期末」の「含み益」は、当該期末時点において保有していた物件に係る当該期末を価格時点とする鑑定評価額の合計額から、当該物件に係る当該時点の帳簿価額の総額を控除して算出しています。また、「取得予定資産取得後」の「含み益」は、第9期末の含み益（当該期末時点において保有していた物件に係る当該期末を価格時点とする鑑定評価額の合計額から、当該物件に係る当該時点の帳簿価額の総額を控除して算出しています。但し、「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、第9期後の2019年3月20日付で売却しているため、取得予定資産取得後における保有資産である「CSタワー」の含み益は、2018年10月末日時点で鑑定評価機関が査定した「CSタワー」の評価額から、「CSタワー」の帳簿価額を控除して算出しています。）に、取得予定資産の含み益を加えて算出しています。なお、「取得予定資産」の「含み益」とは、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得予定価格の合計額を控除して算出しています。含み益は上記により算出した数値であり、実際にかかる含み益が実現できる保証はありません。

- (注4) 「第6期」の「NOI」は、第6期(2017年4月期)の実績値に基づき当該期末に本投資法人が保有していた資産に係るNOIの合計を算出しています。具体的には、以下の計算式により求めています。なお、第6期(2017年4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6期(2017年4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、第6期(2017年4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6期(2017年4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。以下、各期のNOIの算出において同じです。
- (注5) 「取得予定資産取得後」の「NOI」は、第9期(2018年10月期)における取得済資産のNOIの実績値(但し、「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、第9期(2018年10月期)後の2019年3月20日付で売却しましたが、「CSタワーアネックス」部分に係るNOIの算出が困難なため、「CSタワーアネックス」のNOIを含んで計算しています。)及び取得予定資産のNOIを合計して算出しています。なお、取得予定資産の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。以下同じです。
- (注6) 「第6期」の「巡航DPU」については、第6期の1口当たり分配金である3,638円から、一時的な要素である「晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2」の売却益分の962円及び固都税効果相当額の187円を差し引いた値を、投資口分割の影響を加味して8で除した数値を記載しており、実際の第6期1口当たり分配金額とは異なります。また、「第9期」の「巡航DPU」については、第9期の1口当たり分配金である439円から、一時的な要素である「仙台北町ビル」の売却益分の47円、固都税効果相当額の18円、「品川シーサイドイーストタワー」の変動賃料収入分の6円、物件取得期における運用報酬減少分の5円を差し引いた値を記載しており、実際の第9期1口当たり分配金額とは異なります。
- (注7) 「恵比寿プライムスクエア」の第6期(2017年4月期)及び第9期(2018年10月期)の期中平均稼働率を記載しています。
- (注8) 「名古屋プライムセントラルタワー」の第6期(2017年4月期)及び第9期(2018年10月期)の期中平均稼働率を記載しています。
- (注9) 「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。
- (注10) 「上位5テナント比率」は、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。
- (注11) 「上位5物件比率」は、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のうち取得(予定)価格の上位5物件に係る取得(予定)価格の合計額が、全保有資産の取得(予定)価格の合計額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。
- (注12) 取得予定資産取得後の数値は、一定の前提の下に算定した見込値であり、実際の数値と一致しない可能性があります。

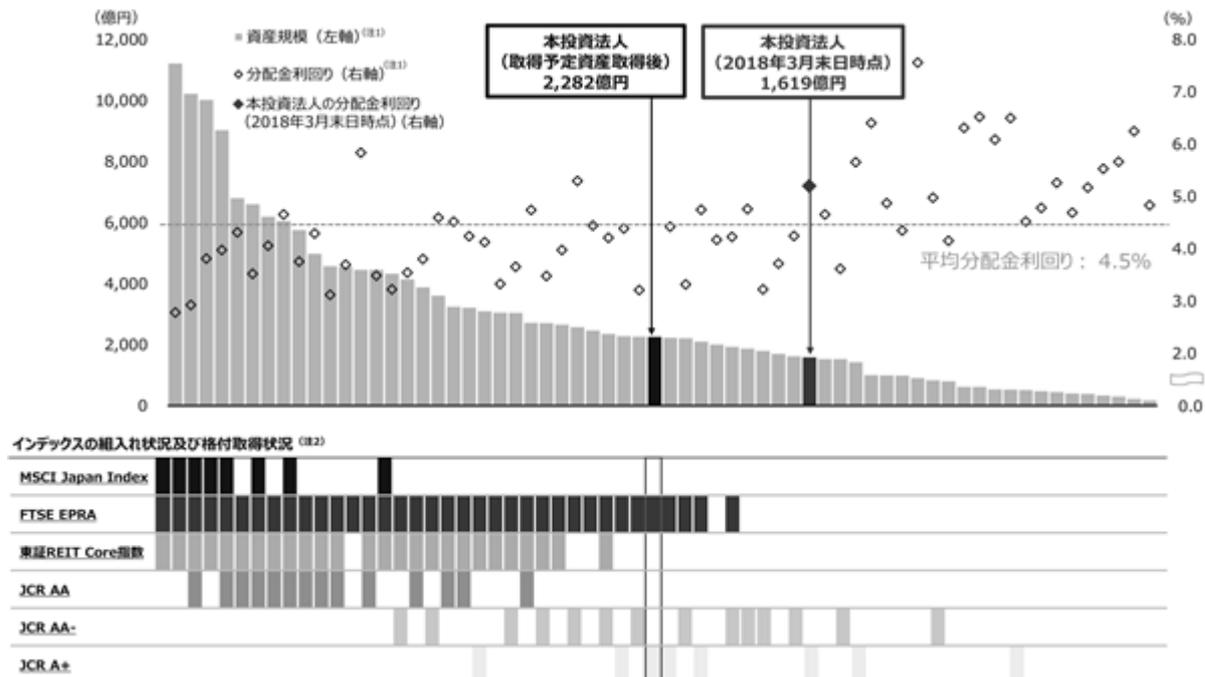
着実な外部成長

- 独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートの活用により優良な資産2物件、81.4億円を取得予定

(ア) J-REIT市場における位置付け

本投資法人は、上場以来資産規模を着実に拡大させ、J-REIT市場に上場する全銘柄中、ほぼ中位の資産規模まで成長しています。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、2018年9月にFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズへの組入れを果たしていますが、今後も安定的な資産規模の拡大を目指すとともに、新たな指数への採用及び格付の向上を目指します。

< J-REIT市場における位置付け >



(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。）にて作成。

(注1) 本投資法人以外のJ-REITについては、2019年3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、2019年3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。）を日割りして年換算した上、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2019年3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。

- (イ) 独立系資産運用会社ならではの多彩な物件取得ルートの活用により質及び収益性を重視した優良な資産2物件、81.4億円を取得予定

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（注）を積極的に活用することで、物件取得競争が厳しい近時の状況下においても、取得済資産と同様に、上記の取得予定資産2物件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19物件のうち、属性別取得ルート毎の取得物件数、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、それぞれ以下のとおりとなっています。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。

< 属性別取得ルート比率 >



	取得物件数	取得(予定)価格ベース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) (注1)
■ デベロッパー及びデベロッパー関連SPC	5件	29.1%
■ 海外系不動産ファンド	5件	26.0%
■ 国内系不動産ファンド	4件	13.3%
■ 金融機関	2件	9.8%
■ その他	3件	21.7%

(注) 「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、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。

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しました。「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。当該譲渡により、潜在的なリスクを排除するとともに、譲渡益を計上することで含み益を実現させました。

また、仙台市の不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向、築年数及び将来的な物件管理コスト等を総合的に勘案し、2018年4月18日付で「仙台本町ビル」に係る信託受益権の準共有持分40%を、同年5月17日付で「仙台本町ビル」に係る残りの信託受益権の準共有持分60%をそれぞれ譲渡しました。これらの譲渡により譲渡益を計上し、含み益を実現させています。

さらに、本投資法人は、2019年3月20日付で、「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」に係る区分所有権(以下「譲渡資産」といいます。)を、譲渡価格554,600千円で譲渡しています。なお、当該譲渡に伴い、2019年4月期(第10期)に譲渡益約148百万円の計上を見込んでいます。

以上のとおり、本投資法人は、状況に応じた物件売却により含み益を実現しています。

(注) 詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針」をご参照ください。

取得予定資産の概要

取得予定価格合計	鑑定評価額合計	NOI利回り (注6)	償却後NOI利回り (注8)	平均稼働率 (注3)
8,140百万円	8,480百万円	4.6%	3.7%	100.0%

取得予定資産取得後のポートフォリオ

		第9期 (2018年10月期) 末	譲渡資産	取得予定資産	取得予定資産取得後
ポ ー ト フ ォ リ オ	物件数 (注1)	18物件	1物件	2物件	19物件
	取得(予定)価格合計	2,204億円	3億円	81億円	2,282億円
	1物件当たり取得(予定)価格 (注2)	122億円	3億円	40億円	120億円
	鑑定評価額合計	2,515億円	4億円	84億円	2,596億円
	(平均)稼働率 (注3)	98.4%	94.9%	100.0%	98.7%
	NOI利回り (注4) (注5) (注6)	4.9%	-	4.6%	4.9%
	償却後NOI利回り (注5) (注7) (注8)	4.1%	-	3.7%	4.0%
簿価LTV (注9)	49.4%	-	-	49.5% (見込み)	
鑑定LTV (注10)	44.3%	-	-	44.5% (見込み)	
1口当たりNAV (注11)	15,591円	-	-	15,633円	
1口当たり純資産 (注12)	12,770円	-	-	12,785円	
地域構成 (取得(予定)価格ベース) (注13)					
比 率	東京圏 (注14)	85.1%	100.0%	100.0%	85.6%
	■ 東京23区	68.8%	100.0%	84.0%	69.3%
	■ (都心5区)	(38.3%)	-	-	(33.3%)
	■ 上記以外の東京圏	16.3%	-	16.0%	16.3%
	□ その他の大都市圏	9.5%	-	-	9.2%
■ その他の地域	5.4%	-	-	5.2%	

(注1) 譲渡資産である「CSタワーアネックス」は、保有資産である「CSタワー・CSタワーアネックス」の一部であるため、当該譲渡による物件数の変動はありません。また、取得予定資産のうち「テクノウェイブ100」については、2018年5月に本投資法人が一部取得済の当該物件に係る持分の追加取得であるため、取得済の持分と合わせて1物件として計算しています。

(注2) 「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。なお、保有資産の一部譲渡である「CSタワーアネックス」の取得価格については、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。なお、評価額の価格時点は2018年10月末日です。

(注3) 「(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2019年2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2019年2月末日時点の数値に拠っています。以下同じです。

(注4) 「第9期(2018年10月期)末」の「NOI利回り」は、第9期(2018年10月期)の実績値に基づいて算出しています。

第9期(2018年10月期)末のNOI利回り = 第9期(2018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

(注5)「譲渡資産」の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、当該譲渡が本投資法人の保有していた資産の一部を対象としており、個別に算出が困難なため、記載していません。

(注6)「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、取得予定資産取得後のNOIを、取得(予定)価格の合計で除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7)「第9期(2018年10月期)末」の「償却後NOI利回り」は、第9期(2018年10月期)の実績値に基づいて算出しています。具体的には以下の計算式により求めています。

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

(注8)「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9期(2018年10月期)の実績値に基づき上記(注7)の計算式により算出しています。但し、「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、第9期(2018年10月期)後の2019年3月20日付で売却しましたが、「CSタワーアネックス」部分に係るNOIの計算が困難なため、「CSタワーアネックス」のNOI及び取得価格を含んで計算しています。)及び取得予定資産に係る償却後NOI利回りを、取得(予定)価格の合計で除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9)「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9期(2018年10月期)末」については2018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9期(2018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4,480百万円を予定しています。詳細は後記「 堅実な財務運営 - 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 / <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9期(2018年10月期)末日時点の総資産額 + 取得予定資産取得に伴う資金調達予定額(本募集等による新投資口発行の手取金上限額及び本借入れによる借入金増加額の合計) + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 第9期(2018年10月期)末日後に譲渡した資産に係る敷金・保証金額

なお、取得予定資産取得に伴う資金調達予定額は、2019年4月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(16,900円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり15,555円と仮定して算出した本書の日付現在の見込額であり、実際の資金調達額は変動する可能性があります。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又は本第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部についてS M B C日興証券株式会社により申込みが行われず、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、その結果、実際のLTVは上記記載の数値より高くなります。また、本借入れによる借入金増加額は、本募集による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。取得予定資産取得後の簿価LTVは、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の簿価LTVと一致するとは限りません。

(注10)「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。以下同じです。

* 調整後資産総額 = 第9期(2018年10月期)末日時点の総資産額又は取得予定資産取得後総資産額(上記(注9)**参照) + (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)

なお、取得予定資産取得後の鑑定LTVは、上記(注9)記載の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の鑑定LTVと一致するとは限りません。

(注11)「第9期(2018年10月期)末」の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求めています。

「第9期(2018年10月期)末」の「1口当たりNAV」 = {第9期(2018年10月期)末の貸借対照表上の出資総額(純額)(106,520百万円) + 第9期(2018年10月期)末保有資産の鑑定評価額総額(251,502百万円) - 第9期(2018年10月期)末保有資産の帳簿価額総額(223,261百万円)} ÷ 第9期末の発行済投資口総数

(注12)「第9期(2018年10月期)末」の「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。

「第9期(2018年10月期)末」の「1口当たり純資産額」 = 第9期(2018年10月期)末の貸借対照表上の純資産額 ÷ 第9期末の発行済投資口総数

「取得予定資産取得後」の「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。

「取得予定資産取得後」の「1口当たり純資産額」 = {第9期(2018年10月期)末の貸借対照表上の純資産額(110,378百万円) + 本募集による発行価額の総額(3,790百万円)* + 本第三者割当による発行価額の総額(189百万円)*} ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数**

* 本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は、2019年4月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(16,900円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり15,555円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による発行価額の総額については、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日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たり純資産額は上記よりも低くなる可能性があります。逆に、本第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たり純資産額は上記よりも高くなる可能性があります。

**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日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

取得予定資産取得後の1口当たり純資産額は、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の1口当たり純資産額と一致するとは限りません。

(注13)「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14)「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。「東京23区」には「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。)を含みます。「その他の大都市圏」とは、大阪市、名古屋市及び福岡市を、「その他の地域」は、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をいいます。以下同じです。

取得予定資産である、テクノウェイブ100及び音羽プライムビル(注)は、いずれも東京圏に所在し、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あり、ポートフォリオの質及び収益性の向上に寄与するものと考えています。

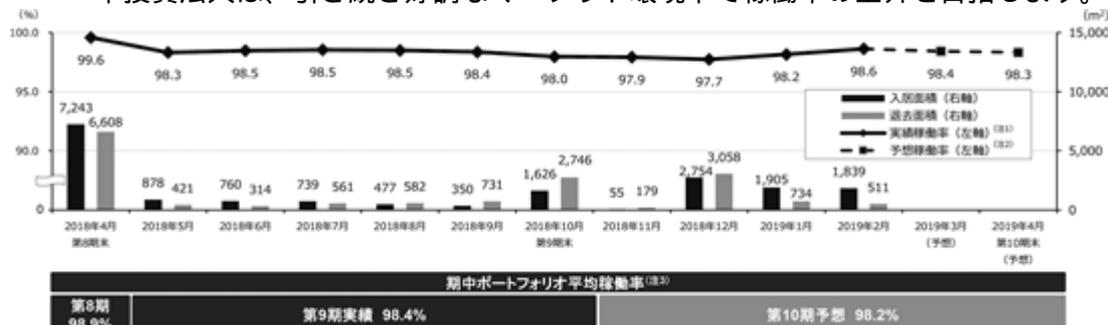
(注) 本書の日付現在、「音羽プライムビル」の名称は「ユニゾ音羽一丁目ビル」ですが、2019年6月1日付で「音羽プライムビル」に名称変更を予定しているため、本書では変更後の名称である「音羽プライムビル」を使用しています。以下同じです。

安定的な内部成長

- 稼働率の高位安定及び賃料増額改定によるポートフォリオの収益力の向上

(ア) 稼働率の高位安定

本投資法人は、引き続き好調なマーケット環境下で稼働率の上昇を目指します。



(注1)「実績稼働率」は、期中6ヶ月の各月の末日における取得済資産に係る実績値を記載しています。

(注2)「予想稼働率」は、取得済資産に係る2019年3月20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ています。なお、各月末時点における取得済資産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、2019年4月末日までの予想稼働率を示していますが、2019年3月20日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3)「期中ポートフォリオ平均稼働率」は、期中6ヶ月の各月の末日における取得済資産全体の賃貸面積の合計を、期中6ヶ月の各月の末日における取得済資産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10期予想」については、2019年3月20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10期(2019年4月期)の実際の期中ポートフォリオ平均稼働率は上記の数値と異なる可能性があります。

<リーシング活動事例(新規入居面積/新規賃料上昇率(注))>

第9期		第10期	
			
西新宿KFビル	アクア堂島東館	サンタワーズ センタービル	テクノウェイブ100
441m ² / +28%	330m ² / +28%	2,827m ² / +35%	1,651m ² / +21%

(注)「新規賃料上昇率」は、各期中(第9期又は第10期)の新規入居面積における新規賃料と当該区画の直前の賃料とを比較して増加した割合を契約面積で加重平均した数値です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で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。

(イ)賃料増額改定の追求

近時のマーケット賃料(注)は上昇傾向にあるため、取得済資産及び取得予定資産の合計19物件のうち17物件は、新規テナント誘致、テナント入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。

(注)上記の「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、2019年3月15日時点における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。

本投資法人は、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。

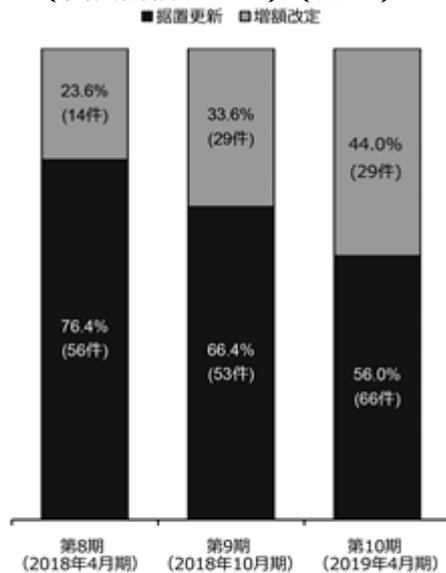
<賃料改定交渉事例(増額改定面積/増額改定における賃料上昇率(注1))>

第9期・第10期	
	
CSタワー・ CSタワーアネックス(注2)	西新宿プライムスクエア
12,346m ² / +7%	7,109m ² / +7%

(注1)「増額改定における賃料上昇率」は、第9期(2018年10月期)及び第10期(2019年4月期)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で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。

(注2)「CSタワー・CSタワーアネックス」の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しています。

< 既存テナントの改定賃料の状況 (賃貸面積ベース) (注1) >

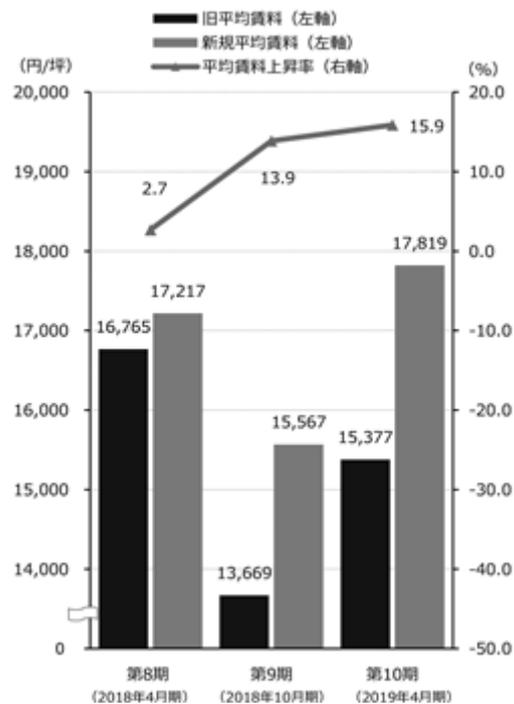


	第8期	第9期	第10期
賃貸面積 (m ²)	6,898	15,901	26,715
賃料上昇率 ^(注2)	8.0%	6.5%	7.6%

(注1) 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まれます。）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に係る賃貸面積の割合と契約件数を示しています。なお、第10期（2019年4月期）の改定賃料の状況については、2019年3月20日時点において締結済の賃貸借契約をもとに算出しています。

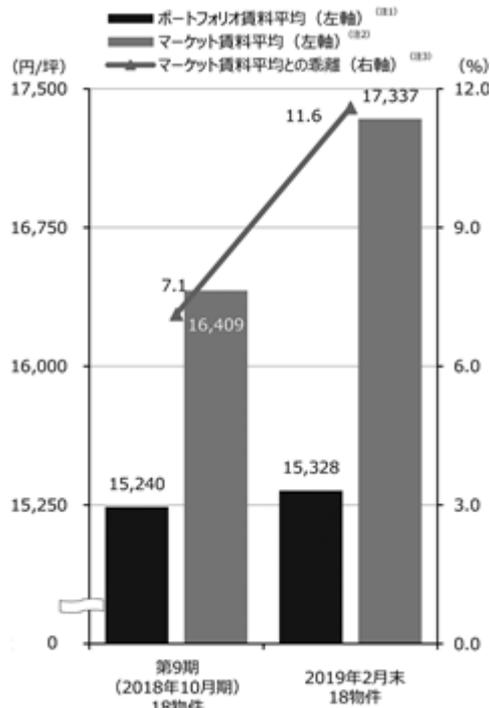
(注2) 「賃料上昇率」は、当該営業期間に賃料の増額改定を行った各賃貸借契約に係る増額後の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したものを、当該賃貸借契約に係る増額前の賃料を当該賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均したもので除した比率です。なお、当該上昇率は、増額後の賃料が通期で寄与した場合を想定しており、また、フリーレントや一時的な賃料の減額については考慮していません。

< 新規テナントの成約賃料の状況 (賃貸面積ベース) (注) >



(注) 上記グラフは、各期における本投資法人の保有資産のオフィス部分において新規に賃貸借契約を締結した新規テナントとの各賃貸借契約に係る賃料と当該契約締結前の同区画における賃料を、当該各賃貸借契約に係る賃貸面積で加重平均した数値をそれぞれ新規平均賃料及び旧平均賃料として示しており、また、新規平均賃料を旧平均賃料で除した比率を平均賃料上昇率として示しています。なお、第10期（2019年4月期）の新規平均賃料については、2019年3月20日時点で確定していた新規契約における成約賃料をもとに算出した数値を記載しています。

< 平均単価の推移（円/坪） >

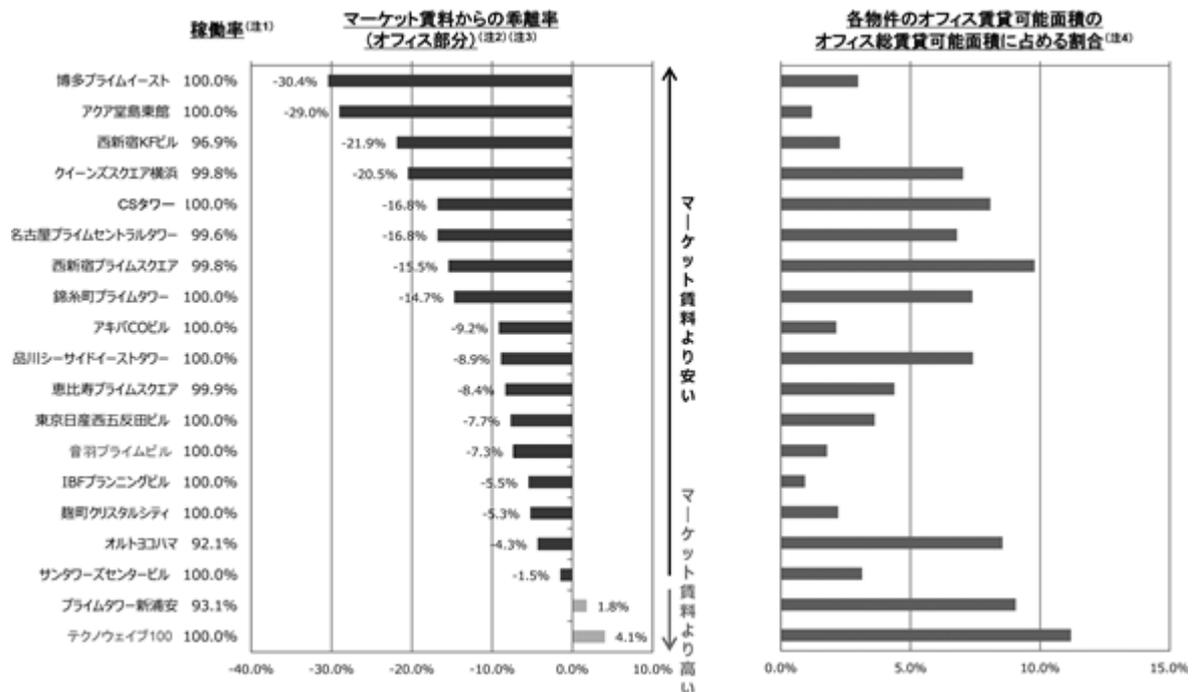


(注1) 「ポートフォリオ賃料平均」は、「第9期(2018年10月期)」については期末時点、「2019年2月末」については2019年2月末日時点における保有資産のオフィス部分の月額賃料総額(共益費込)を賃貸面積で除したのち、当該各物件の賃貸可能面積をベースに加重平均して算出しています。

(注2) 「マーケット賃料平均」は、「第9期(2018年10月期)」については期末時点、「2019年2月末」についてはシービーアールイー株式会社により査定された2019年3月15日時点における、保有資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(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。

(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ート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。

< 賃料ギャップの状況（オフィス部分） >



(注1) 2019年2月末日時点

(注2) 「マーケット賃料からの乖離率」は、各資産の2019年2月末日時点のオフィス部分の実績賃料と、シービーアールイー株式会社が査定した2019年3月15日時点における各保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の新規推定成約賃料(基準階)(マーケット賃料)との差額を当該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3) 本投資法人の保有資産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。

(注4) 「各物件のオフィス賃貸可能面積のオフィス総賃貸可能面積に占める割合」は、2019年2月末日時点において、各保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の賃貸可能面積を保有資産及び取得予定資産のオフィス部分の賃貸可能面積の合計で除した割合を記載しています。

堅実な財務運営

- 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(注)を推進

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。

(注) 詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/財務方針」をご参照ください。

< 借入予定 >

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5)	返済 方法	担保 (注6)
株式会社三井住友銀行	4,480	基準金利 (注4) +0.20%	変動	2019年 5月22日	2019年 6月6日	期限一 括返済	無担保 無保証

(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。

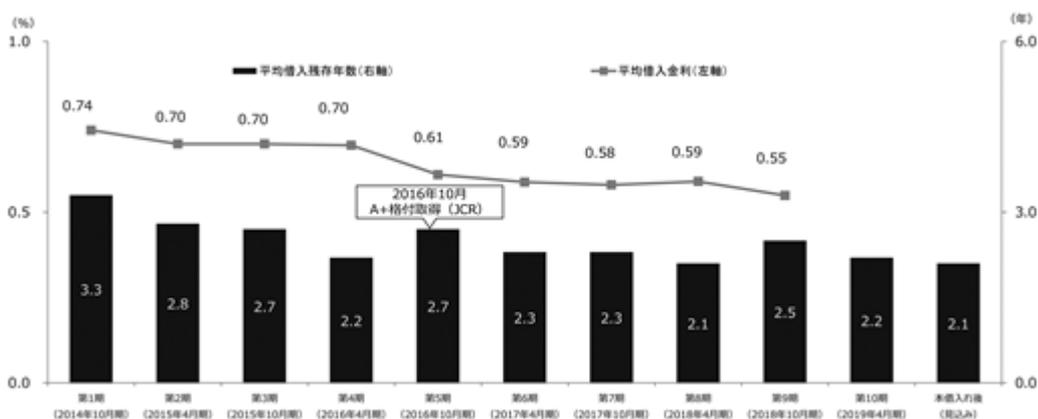
(注3) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 「基準金利」は、借入予定日の2営業日前の時点における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。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注5) 本借入れについては、その全額につき、2019年6月6日に借換えにより返済する予定です。

(注6) 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。

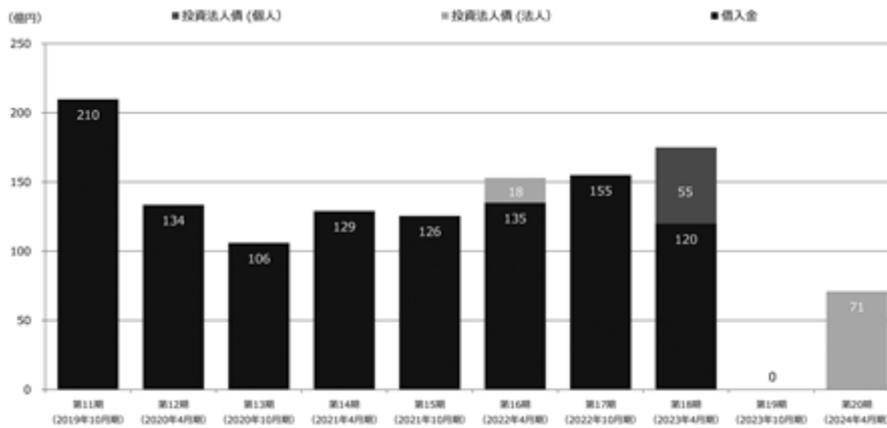
< 平均借入残存年数(注1)と平均借入金利(注2)の推移 >



(注1) 「平均借入残存年数」は、第1期(2014年10月期)から第10期(2019年4月期)までについては、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、本借入れが完了する2019年5月22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残存年数に変更が生じる可能性があります。

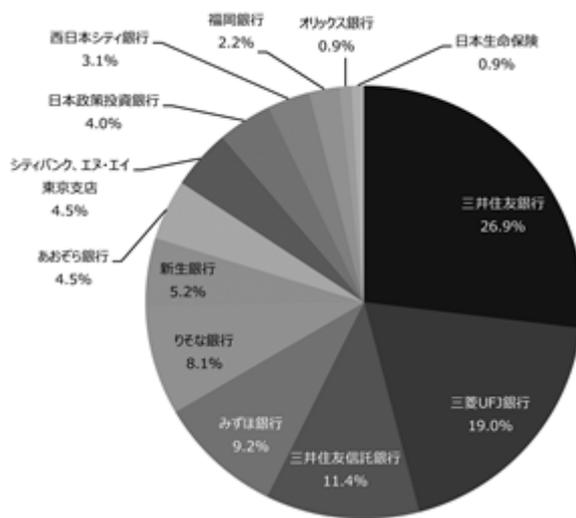
(注2) 「平均借入金利」は、当該時点における各有利子負債の適用金利(なお、金利スワップ契約に基づき実質的に金利が固定された借入れについては、固定化後の利率を用いています。)を各有利子負債の金額で加重平均して算出した値をいいます。なお、第10期(2019年4月期)以降の平均借入金利については、確定していないため記載していません。

<返済期限の分散（2019年5月22日時点（注））>



(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本借入れ実行後（2019年5月22日時点）の見込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。

<借入先の分散状況（2019年5月22日時点）（注1）>



簿価LTV / 鑑定LTV	固定金利比率 (注2)	長期負債比率 (注3)
49.5% / 44.5%	92.1%	92.9%

(注1) 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本借入れ実行後（2019年5月22日時点）の借入先の分散状況を記載しています。なお、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。

(注2) 「固定金利比率」は、有利子負債総額に占める固定金利による借入（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を含みます。）の残高の比率を記載しています。

(注3) 「長期負債比率」は、有利子負債総額に占める当該時点における返済期日又は償還期日までの期間が1年超の借入れ又は投資法人債の残高の比率を記載しています。

(注4) 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、借入先の分散状況、簿価LTV/鑑定LTV、固定金利比率及び長期負債比率に変更が生じる可能性があります。

2 取得予定資産

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19及び21に記載の2物件の不動産信託受益権を取得する予定です。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 (注4)
19	テクノウェイブ100(注5)	神奈川県横浜市	1,310	1,410	23	2019年5月22日
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	7,070	2	2019年5月22日
合計(2物件)			8,140	8,480	25	

- (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、2018年11月末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、2019年2月末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) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。
- (注5) 取得予定資産のうち「テクノウェイブ100」については、2018年5月に本投資法人が一部取得済の当該物件に係る持分の追加取得です。詳細については、後記「各取得予定資産の概要」をご参照ください。
- (注6) 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
19	テクノウェイブ100	合同会社ウイングプロパティ
21	音羽プライムビル	

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。なお、「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。
- 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（以下「PM会社」といいます。）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2019年2月末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、2019年2月末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2019年2月末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2019年2月末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2019年2月末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、2019年2月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約(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、2019年2月末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。

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	2019年5月22日	
			取得予定価格	1,310百万円	
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・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）			
PM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）（注7）					
賃貸可能面積	4,422.43㎡	テナント総数	23		
賃貸面積	4,422.43㎡	月額賃料（共益費込）	13,417千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	199,075千円		
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、他の区分所有者及び区分所有権の共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、他の区分所有者及び区分所有権の共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13.0%です。なお、本投資法人は2018年5月1日付で本物件の共有持分の持分割合65.42%を取得しており、取得予定資産と合算した共有持分の持分割合は78.42%となります。

（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及びその共有持分割合は次のとおりです。

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108,411）

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108,411）

専有部分 家屋番号：新浦島町一丁目1番25の4 鉄骨造3階建

事務所 10階から12階部分 4,122.78㎡

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（100分の13）

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（100分の13）

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（100分の13）

（注6）本投資法人が取得予定資産として取得を予定している持分に相当する数値を記載しています。

（注7）本物件に関しては、2019年3月31日にテナント1社が賃貸借契約（契約面積：414.02㎡）を解約して退去しています。当該退去部分に係る本投資法人が取得を予定している持分の割合は1.0841%で、持分に対応した面積は4.49㎡です。これにより、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99.9%となる予定です。また、別のテナント1社との間で2019年6月30日を解約日とする解約合意書（締結日：2018年12月4日、解約面積：1,310.21㎡）が締結されています。なお、当該解約部分に係る本投資法人の持分割合は1.0841%で、持分に対応した面積は14.20㎡です。当該解約予告に基づく解約後となる2019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、99.6%となる予定です。

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	1,410,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000	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	1,440,000	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)	181,471	
ア) 可能総収益	197,251	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	15,780	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	81,123	
維持管理費	0	その他費用に計上。
水道光熱費	5,563	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	1,823	PM報酬等は本資産運用会社が提示した契約料率に基づき、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	861	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	13,095	2018年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,515	実績額及び見積額に基づき計上。
その他費用	58,262	実績額を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	100,348	
(4) 一時金の運用益	1,033	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	28,189	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))	73,192	
(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	1,390,000	
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別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	1,630,000	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし。
----------------------------	-------

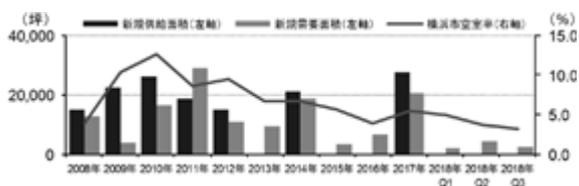
物件の特徴

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

本物件の追加持分取得により、ポートフォリオの着実な成長と更なる収益確保を図る

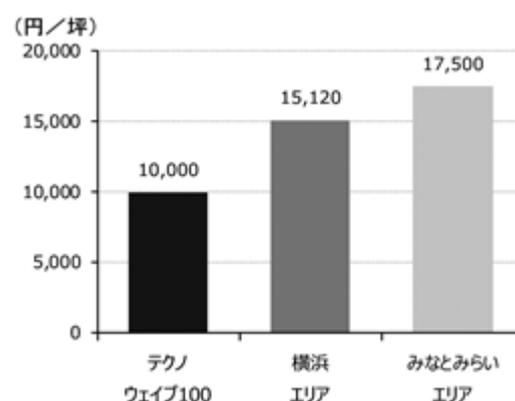
- ・本物件は、京急本線「神奈川新町」駅から徒歩7分に所在しています。周辺は住宅地及び工場・物流施設が集積するエリアであり、近隣に所在する「ニューステージ横浜」を除き競合するオフィスビルは少ないです。近隣には東京・川崎・横浜を結ぶ幹線道路「第一京浜」があり、また首都高速道路横羽線「東神奈川」出入口もあるため、営業車を利用する企業が多い当該エリアのニーズに対応できます。
- ・本物件の最寄駅である「神奈川新町」駅は、京急本線の特急が停車するため、JR線・東急線・横浜高速鉄道・京急本線・相鉄線・横浜市営地下鉄「横浜」駅・京急線「京急川崎」駅へいずれも特急で1駅の好アクセスであり、また、京急空港線「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）50,463.88㎡（約15,000坪）の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、横浜周辺及び首都圏内と比較し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、2018年第3四半期には2018年に新規供給がなかったことによる影響もあり、約3%まで低下しており、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と比較して割安な賃料水準であるため、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。

< オフィス需給バランスの推移 >



(出所) シービーアールイー株式会社

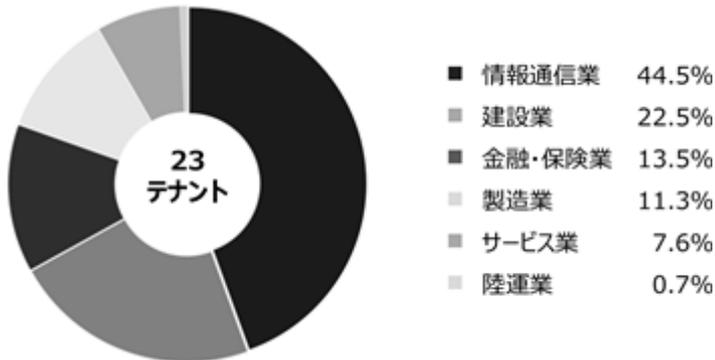
< 横浜みなとみらいエリアの賃料動向 (注) >



(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12月末日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2018年12月末日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。

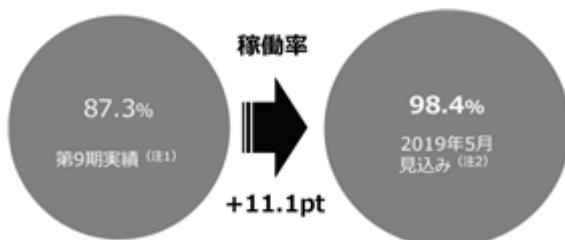
<テナント分散状況（契約面積持分ベース）（注）>



（注）2019年2月末日時点

<前回取得以降の計画的なアセットマネジメントアプローチ>

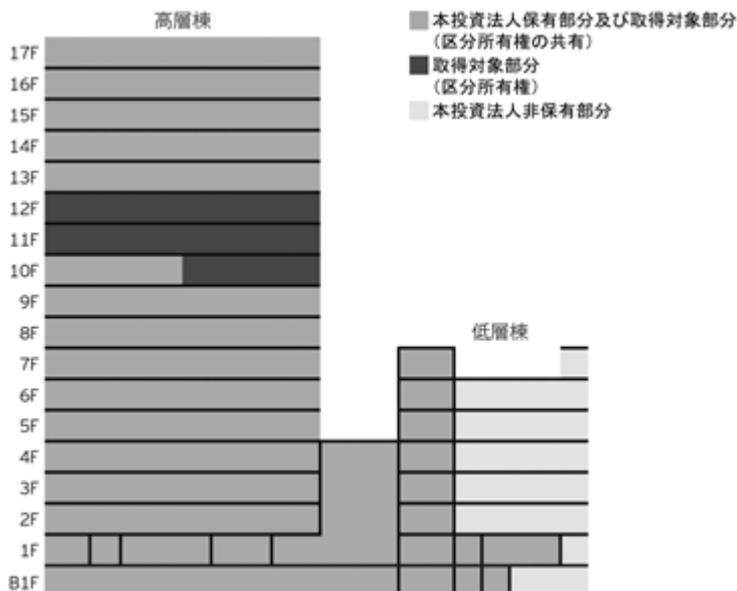
- ・稼働率は第9期より11.1ポイント改善、2019年5月時点で98.4%を達成する見込みです。
- ・積極的かつ戦略的なりーシング活動によりさらなる稼働率改善を見込んでいます。



（注1）「第9期実績」は、本投資法人が第9期（2018年10月期）末時点で保有する本物件の持分に係る数値であり、取得予定資産は含みません。

（注2）「2019年5月見込み」は、本物件の本投資法人が既に保有する持分と取得予定資産に係る持分を合算し、2019年3月20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2019年5月22日（取得予定日）における想定値です。

（ご参考）取得予定資産イメージ図



音羽プライムビル

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	2019年5月22日	
			取得予定価格	6,830百万円	
土地	所在地	東京都文京区音羽四丁目312番1、313番2	建物	建築時期	2008年4月17日
	住居表示	東京都文京区音羽一丁目20番11号		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	面積	802.17㎡(注1)		延床面積	5,719.73㎡
	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	所有権
	容積率	600%			
	所有形態	所有権			
PM会社	BMS株式会社	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	4,373.90㎡(注2)	テナント総数	2		
賃貸面積	4,373.90㎡(注2)	月額賃料(共益費込)	非開示(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)		
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 本物件の土地の北側及び西側の一部(約24.24㎡(実測面積))は、道路として使用されています。

(注2) 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。

不動産鑑定評価書の概要

物件名	音羽プライムビル
鑑定評価額	7,070,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年11月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,070,000	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	7,190,000	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)	352,194	
ア) 可能総収益	370,569	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	18,375	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	75,875	
維持管理費・PMフィー(注)	19,156	維持管理費は、収支実績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、PM予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
水道光熱費	31,911	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	2,310	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	2,607	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	18,832	2018年度税金資料等に基づき査定。
損害保険料	353	収支実績に基づき査定。
その他費用	704	収支実績、類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	276,319	
(4) 一時金の運用益	2,265	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,390	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))	273,194	
(7) 還元利回り	3.8%	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	7,020,000	
割引率	3.9%	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	4.0%	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	6,300,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.8%	

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

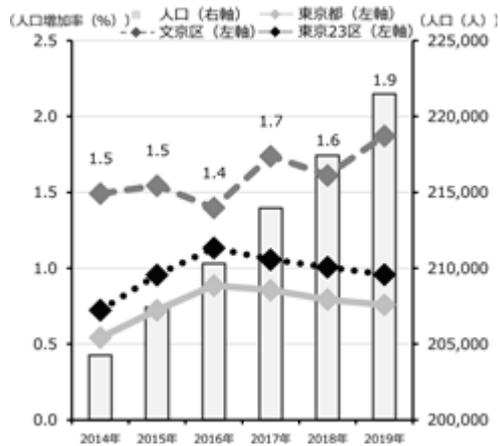
(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

物件の特徴

立地グレードの高い閑静な就業環境を実現する希少性の高いオフィスビル

- ・本物件は、音羽通り沿いにあり、最寄り駅である東京メトロ有楽町線「護国寺」駅から徒歩2分と交通至便な立地に位置しています。東京メトロ有楽町線は、本物件から徒歩8分の距離にある「江戸川橋」駅も含めて「麹町」「永田町」「有楽町」「銀座一丁目」「豊洲」駅と業務・商業集積エリア及び新宿に次ぐターミナル駅である「池袋」駅をつなぐ路線であり、特に東京メトロ有楽町線以外には鉄道路線がない「麹町」「銀座一丁目」「豊洲」駅エリアをつなぐ路線として重視されています。また、本物件は、東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅も徒歩12分の距離にあり、東京メトロ有楽町線で大幅な遅延等が発生した場合でもバックアップが図られているエリアです。
- ・本物件が所在する文京区は、過去15年以上にわたって人口が増加しており、印刷関連・情報通信関連・学校関連の事務所割合が相対的に高いエリアです。また、大学が多く所在しているため、産学連携の機会に恵まれるエリアです。文京区は、その名前が示すとおり「小石川後楽園」、「六義園」、「護国寺」等の歴史的文化施設が存在する他、「東京大学」、「筑波大学」、「お茶の水女子大学」、「中央大学」、「日本女子大学」等多数の大学や教育施設等が存在するとともに、高級住宅地としても認識されています。業務集積地とは異なる閑静な就業環境を実現できるエリアで、欧州本国の企業など、このような立地環境を好むテナントにとっては希少性が高い物件と考えられます。
- ・本物件は2008年に竣工し、設備水準は天井高2,750mm、OAフロア（100mm）、個別空調、床荷重300kg/m²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5,719.73m²（約1,730坪）、基準階面積は約597m²（約181坪）です。元来賃貸オフィスビルが少ないエリアであり、かつ竣工年が新しいビルはほぼ存在しないことから本物件は希少性が高いと考えられます。また、貸室の形状は概ね長方形・無柱であり、スペースの利用効率、レイアウトの自由度が高いため、幅広いテナントニーズに合致すると考えられます。

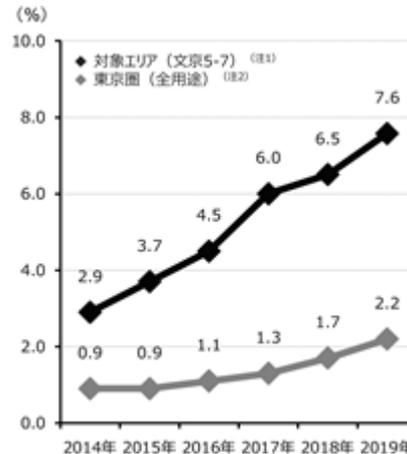
<文京区の人口・人口増加率の推移（注）>



（出所）総務省「住民基本台帳」に基づき本資産運用会社にて作成

（注）「人口」は、各年1月1日時点の数値に基づきます。「人口増加率」は、同時点の対前年変動率の推移を示しています。

<地価公示価格変動率の推移>

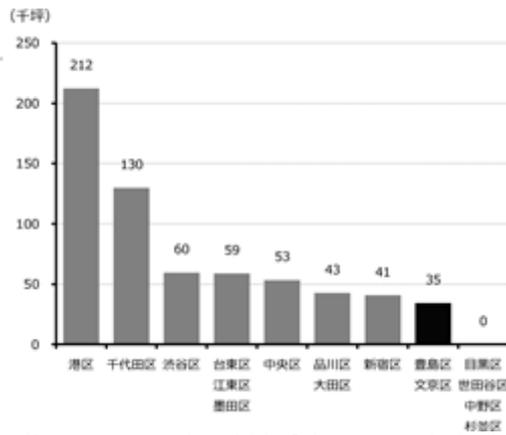


（出所）国土交通省「地価公示」に基づき本資産運用会社にて作成

（注1）「対象エリア（文京5-7）」は、各年1月1日時点の東京都文京区音羽二丁目207番4外（商業地）の地価公示価格の対前年変動率の推移を示しています。

（注2）「東京圏（全用途）」は、各年1月1日時点の東京圏（首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいいます。）の全用途（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地）の地価公示価格の対前年変動率の推移を示しています。

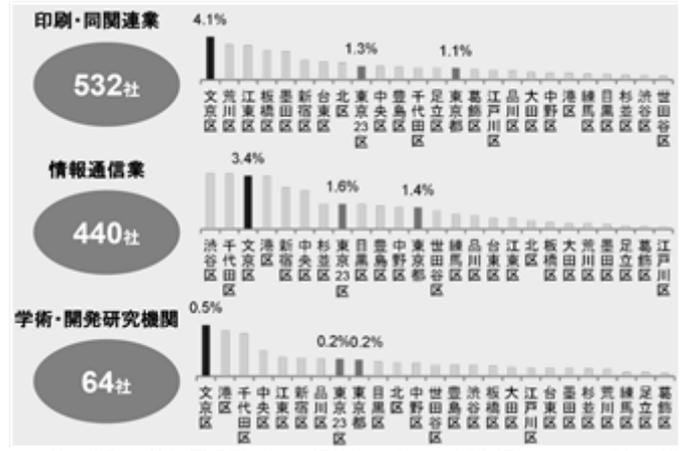
< 2019年～2021年の東京都心エリア別オフィス新規供給量（注） >



（出所）三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ2019」に基づき本資産運用会社にて作成

（注）「オフィス新規供給量」は、2019年～2021年の間に竣工予定の中型ビル以上（1フロア面積50坪以上）の新築ビルの貸室面積の合計を示しています。

< 文京区の業種別事業所数と構成比率 >



（出所）総務省統計局「平成28年経済センサス - 活動調査」に基づき本資産運用会社にて作成

3 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「2 取得予定資産」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を行うことにより、2物件、取得予定価格の合計8,140百万円の不動産信託受益権を取得することを予定しています。

取得予定資産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（注5）
1	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	25,014	11.0	27,832	103	2014年6月6日
3	CSタワー（注6）	東京都台東区	13,397	5.9	18,000	9	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	7.0	19,400	94	2014年9月30日
5	名古屋プライムセントラルタワー（注7）	愛知県名古屋市	14,600	6.4	19,800	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	2.9	7,670	8	2015年5月11日
7	オルトヨコハマ	神奈川県横浜市	13,000	5.7	14,600	23	2015年6月1日
8	西新宿KFビル	東京都新宿区	6,600	2.9	7,160	16	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	11.0	27,300	19	2016年6月1日
10	アキバCOビル	東京都千代田区	8,078	3.5	9,580	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	2.9	7,770	14	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	4,830	19	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	6.6	16,600	16	2017年1月20日
15	アクア堂島東館	大阪府大阪市	1,910	0.8	2,060	20	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	15.3	38,300	27	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	2.8	7,070	17	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	5.2	12,400	56	2018年5月1日
19	テクノウェイブ100（注8）	神奈川県横浜市	6,900	3.6	7,160	23	2018年5月1日
			1,310		1,410		2019年5月22日
20	IBFプランニングビル	東京都渋谷区	3,500	1.5	3,670	2	2018年5月18日
21	音羽プライムビル	東京都文京区	6,830	3.0	7,070	2	2019年5月22日
合計（19物件）			228,299	100.0	259,682	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まれません。

（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、2019年2月末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の合計を記載しています。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、2019年2月末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) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により、2019年5月28日までのいずれかの日に変更されることがあります。
- (注6) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、取得価格及び鑑定評価額は、鑑定評価機関が査定した評価額の割合に基づき記載しています。なお、評価額の価格時点は2018年10月末日です。
- (注7) 「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。
- (注8) 「テクノウェイブ100」に係る「取得(予定)価格」、「鑑定評価額」及び「取得(予定)年月日」のうち、上段は既に本投資法人が保有する持分についての内容を記載しています。下段については、取得予定資産として取得を予定している持分についての内容を記載しています。

(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	1,413,441	1,037,613	17,336.29	17,354.67	99.9
3	CSタワー(注8)	1991年8月	1,033,618	819,531	19,015.69	19,015.69	100.0
4	クイーンズスクエア横浜	1997年6月	1,409,531	1,094,043	41,890.72	41,954.39	99.8
5	名古屋プライム セントラルタワー(注9)	2009年3月	非開示	非開示	17,054.06	17,117.10	99.6
6	東京日産西五反田ビル	1990年4月	471,138	343,469	8,522.42	8,522.42	100.0
7	オルトヨコハマ	2000年11月	958,904	424,462	21,729.00	23,593.92	92.1
8	西新宿KFビル	1993年1月	353,666	261,885	6,091.64	6,287.78	96.9
9	品川シーサイドイーストタワー (注10)	2004年8月	1,520,751	847,365	27,892.63	27,892.63	100.0
10	アキバC0ビル	2000年5月	非開示	非開示	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	490,423	353,416	8,005.61	8,005.61	100.0
13	博多プライムイースト	1992年4月	274,772	187,234	7,018.05	7,018.05	100.0
14	錦糸町プライムタワー	1994年8月	929,099	639,196	17,606.11	17,606.11	100.0
15	アクア堂島東館	1993年4月	122,615	138,362	3,189.68	3,189.68	100.0
16	西新宿プライムスクエア	1988年11月	1,697,155	1,706,441	23,551.77	23,591.23	99.8
17	麹町クリスタルシティ	1992年9月	394,756	370,042	5,741.61	5,741.61	100.0
18	プライムタワー新浦安	1990年10月	823,301	814,017	20,698.43	22,240.40	93.1
19	テクノウェイブ100(注11)	1990年7月	1,006,480	1,055,909	26,508.32	26,508.32	100.0
20	IBFプランニングビル	2008年1月	非開示	非開示	2,311.45	2,311.45	100.0
21	音羽プライムビル	2008年4月	非開示	非開示	4,373.90	4,373.90	100.0
合計(19物件)			14,828,225	11,674,878	284,051.79	287,839.36	98.7

(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、2019年2月末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)「非開示」としている箇所は、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。
- (注4)「敷金・保証金」は、2019年2月末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。
- (注5)「賃貸面積」は、2019年2月末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、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、2019年2月末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、2019年2月末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) 本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」については、2019年3月20日付で売却しているため、「CSタワー」部分に関する情報を記載しています。
- (注9)「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せん。
- (注10)「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。
- (注11)「テクノウェイブ100」については、本投資法人が既に「テクノウェイブ100」について保有している持分と取得予定資産として取得を予定している持分とを合算した数値を記載しています。

(ウ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日
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	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C0ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年6月末日
11	サンタ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S M B 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(注1)	三井住友信託銀行株式会社	2028年5月末日 2029年5月末日
20	IBFプランニングビル	株式会社S M B C 信託銀行	2028年5月末日
21	音羽プライムビル(注2)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年5月末日

(注1) 「テクノウェイブ100」の「信託期間満了日」のうち、上段は既に本投資法人が保有する持分についての内容を記載していません。下段については、取得予定資産として取得を予定している持分についての内容を記載しており、取得時において予定されている信託期間満了日です。

(注2) 「音羽プライムビル」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2018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、2018年11月末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							鑑定NO1 利回り (%) (注3)
				収益価格(百万円)					積算価格 (百万円) (注1)	NO1 (百万円) (注2)	
				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	27,832	28,371	3.4	27,244	3.2	3.6	25,970	1,032	4.1
3	CSタワー(注4)	一般財団法人 日本不動産 研究所	18,000	18,000	4.3	-	-	-	-	849	6.3
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	19,400	19,600	4.3	19,100	4.0	4.6	18,100	948	5.9
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	19,800	20,000	4.3	19,600	4.0	4.5	15,700	872	6.0
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	7,670	7,750	3.9	7,580	3.6	4.1	7,760	338	5.0
7	オルトヨコハマ	JLL森井鑑定 株式会社	14,600	14,900	4.7	14,200	4.5	4.9	13,700	751	5.8
8	西新宿KFビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,160	7,270	3.7	7,110	3.8	3.9	7,700	283	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	27,300	27,700	3.8	26,900	3.6	4.0	28,200	1,116	4.5
10	アキバCOビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	9,580	9,890	3.5	9,450	3.6	3.7	13,200	352	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	7,770	7,870	4.1	7,660	3.8	4.3	7,630	346	5.2
13	博多プライム イースト	JLL森井鑑定 株式会社	4,830	4,860	4.6	4,790	4.4	4.8	3,220	238	5.3
14	錦糸町プライムタ ワー	株式会社谷澤 総合鑑定所	16,600	16,600	4.1	16,600	4.1	4.3	20,300	725	4.8
15	アクア堂島東館	JLL森井鑑定 株式会社	2,060	2,150	4.1	2,020	3.9	4.3	2,940	100	5.3
16	西新宿プライムス クエア	大和不動産 鑑定株式会社	38,300	39,800	3.6	37,700	3.4	3.8	35,100	1,520	4.4
17	麹町クリスタル シティ	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,070	7,240	3.6	6,990	3.7	3.8	9,060	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	12,400	12,700	4.3	12,300	4.4	4.5	22,300	620	5.2
19	テクノウェイブ100 (注5)	大和不動産 鑑定株式会社	7,160	7,260	5.1	7,120	4.9	5.3	8,180	490	7.1
			1,410	1,440	5.1	1,390	4.9	5.3	1,630	100	7.6
20	IBFプランニングビル	大和不動産 鑑定株式会社	3,670	3,730	3.7	3,640	3.5	3.9	3,410	137	3.9
21	音羽プライムビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,070	7,190	3.8	7,020	3.9	4.0	6,300	276	4.0
合計/平均(19物件)(注6)			259,682	264,321	-	-	-	-	-	11,372	5.0

(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。
- (注4) 本物件の鑑定評価額及びNOIについては、2018年10月末日を価格調査等の時点とする調査報告書において、鑑定評価機関が査定した評価額に基づき記載しています。また、本物件の住宅棟部分である「CSタワーアネックス」について、2019年3月20日付で売却しているため、「CSタワー」部分に関する数値を記載しています。なお、当該調査報告書において、「DCF法による価格」及び「積算価格」については、「CSタワー」部分のみに関する数値は算出していないため、記載していません。
- (注5) 上段には、「テクノウェイブ100」のうち、既に本投資法人が保有する持分に対応する部分に係る鑑定評価書の数値を記載しています。下段には、「テクノウェイブ100」のうち、取得予定資産として本投資法人が取得を予定している部分に係る鑑定評価書の数値を記載しています。
- (注6) 「DCF法による価格」及び「積算価格」については、「CSタワー」に関する数値を算出していないことから、合計額についても記載していません。

(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（注3）	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	株式会社アースアブレイザル	52,068	56,120
7	オルトヨコハマ	2015年3月	株式会社アースアブレイザル	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 (注4)	2017年10月	株式会社ハイ国際コンサルタント	3,924	121,669
		2018年11月		574	27,368
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
21	音羽プライムビル	2018年11月	株式会社ルビコン・リアルティ	-	7,943
合計（19物件）				366,269	1,272,455

（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。

（注3）本投資法人は2019年3月20日付で「CSタワーアネックス」を売却しましたが、上記の「長期修繕費」については、「CSタワーアネックス」部分を含む数値を記載しています。

（注4）上段には、「テクノウェイブ100」のうち、既に本投資法人が保有する持分に対応する部分に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」を記載しています。下段には、「テクノウェイブ100」のうち、取得予定資産として本投資法人が取得を予定している部分に係る「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」を記載しています。

(カ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、SOMPOリスク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（注2）	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
21	音羽プライムビル	4.07
ポートフォリオ全体（注3）		2.71

（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）本投資法人は2019年3月20日付で「CSタワーアネックス」を譲渡しましたが、上記の「PML値」については、「CSタワーアネックス」部分を含む数値を記載しています。

（注3）ポートフォリオ全体欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年4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	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	新日本製鐵株式会社	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・大木建設株式会社・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	株式会社長谷コーポレーション	株式会社長谷コーポレーション	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
21	音羽プライムビル	株式会社久米設計	前田建設工業株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ルビコン・リアルティ

(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	12物件	158,185	69.3
	上記以外の東京圏	3物件	37,244	16.3
	その他大都市圏	3物件	21,010	9.2
その他の投資対象地域		1物件	11,860	5.2
合計		19物件	228,299	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。

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	198,791	87.1
延床面積（注1）10,000㎡未満	5物件	29,508	12.9
合計	19物件	228,299	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。

（注3）取得予定資産取得後の平均延床面積は56,784.83㎡となる見込みです。

(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、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。

		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）	2017年2月末日	100.0%	88.6%
	2018年2月末日	98.1%	99.0%
	2019年2月末日	100.0%	99.8%

（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	株式会社東急ホテルズ	クイーンズスクエア横浜	13,506.72	4.8
2	富士通株式会社	オルトヨコハマ	12,847.62	4.5
3	株式会社相鉄ホテル開発 (注3)	品川シーサイドイーストタワー	9,237.18	3.3
4	八千代エンジニアリング株式会社	CSタワー	8,508.28	3.0
5	株式会社インテック	テクノウェイブ100	7,262.58	2.6
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	2.3
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	2.2
8	株式会社グッドスマイルカンパニー	アキバC0ビル	5,514.42	1.9
9	東京急行電鉄株式会社	クイーンズスクエア横浜	5,512.59	1.9
10	非開示 (注4)	音羽プライムビル	4,200.08	1.5
上位10社合計			79,210.56	27.9

(注1) 「賃貸面積」は、2019年2月末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。

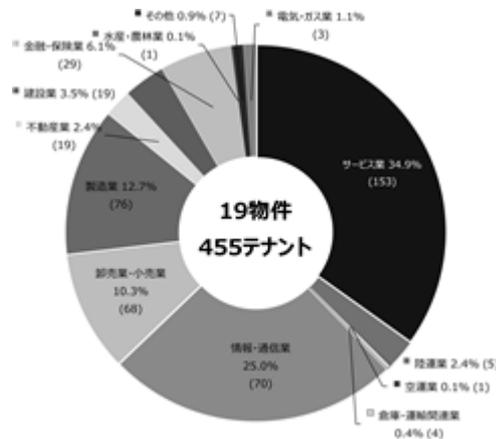
(注2) 「総賃貸面積に占める割合」は、全ての取得済資産及び取得予定資産の2019年2月末日時点における賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 株式会社相鉄ホテルマネジメントは、「品川シーサイドイーストタワー」に係る賃借人の地位を2019年3月1日付で株式会社相鉄ホテル開発に承継しました。

(注4) 「非開示」としている箇所は、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。

なお、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テナントの業態分布は以下のとおりです。

<テナント業態分布（賃貸面積ベース）（注）>



(注) 2019年2月末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住居テナントを除くテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積に基づき、テナントの業態毎の賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合を記載しています。なお、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。また、括弧内の数値は、各業態に属するテナントとの契約件数を記載しています。

(シ) 担保の内容

該当事項はありません。

4 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につき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、その償還期限内に換金することが困難となる可能性があります、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、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す、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行う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、不適当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、2014年2月27日に設立され、本資産運用会社は2014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る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う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、資金調達の性質や財務戦略、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、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、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、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 本投資法人の投資方針 / (イ) 用途及び物件リターン特性の違いによる分散並びに地域分散 / 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「3 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、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・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会社やビル・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）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、本投資法人与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って、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となります。

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、又は一定の手續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、かかる手續を履践する(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、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。

(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ために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の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「2 取得予定資産」記載の取得予定資産の取得後の本投資法人のポートフォリオは19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15.3%、最も割合の小さいものでも約0.8%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場合があります。

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す、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ます、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。

(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と比べて、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、2007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、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法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。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当たる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法のもとでは、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、又は一定の手續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」及び後記「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、投資主への配当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」及び後記「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、2015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生じます。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となります。

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3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「2 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の取得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。なお、取得予定資産に係る売買契約上、本投資法人による売買代金の支払いについては本投資法人が売買代金を調達したこと等を前提条件とされていますが、本投資法人が売買契約に定める義務に違反した場合には、売買契約に定める金額を限度として損害賠償又は補償義務を負う旨の規定が存在します。かかる規定の適用により損害賠償等を余儀なくされる場合、本投資法人の財務状況等に重大な悪影響が生じ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を入手し、執行役員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。

5 課税上の取扱い

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 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、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項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。

(前略)

投資主の税務

(ア) 個人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

(中略)

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下「(ア) 個人投資主の税務」において同じです。）内に管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理口座については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。本非課税措置の適用（NISA）を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である者に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、「(ア) 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。本非課税措置の適用（ジュニアNISA）を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限られます。

(中略)

c. 投資口の譲渡に係る税務

(中略)

() 2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である者に限られます。

(v) 2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、

その年の1月1日において満20歳未満(2023年以後は満18歳未満)である者又はその年中に出生した者に限られます。

(中略)

投資法人の税務

(中略)

(ア) 配当等の額の損金算入

(中略)

b. 次に掲げる割合のいずれもが50%以上でないこと

() 投資法人が有している他の法人(租税特別措置法施行規則第22条の19に定める法人を除きます。)の株式又は出資の数又は金額(匿名組合契約等の目的である事業に係る財産である当該他の法人の株式又は出資の数又は金額のうち、当該投資法人の当該匿名組合契約等に基づく出資の金額に対応する部分の数又は金額を含む)が、当該他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額のうち占める割合

() 投資法人の匿名組合契約等に基づく出資の金額が、当該金額及び当該匿名組合契約等に基づいて出資を受けている者の当該匿名組合契約等とその目的である事業を同じくする他の匿名組合契約等に基づいて受けている出資の金額の合計額のうち占める割合

(中略)

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の2%の税率により課されます。但し、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2021年3月31日まで税率が1.5%に軽減されています。また、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する不動産の所有権の移転登記に対しては、2021年3月31日まで税率が1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されます。但し、住宅及び土地については2021年3月31日までに取得した場合に限り税率が3%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

(以下記載省略)

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。