

## 【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】	平成24年7月9日
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役財務部長 栄田 聡
【電話番号】	03-3231-1051
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本プライムリアルティ投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 114億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 17億円  (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資口8,580口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
安定操作に関する事項	<ol style="list-style-type: none"><li>今回の一般募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。</li><li>上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。</li></ol>
【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（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

##### （1）【投資法人の名称】

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、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投資法人です。

##### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「国内一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、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。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者は、本投資法人の投資主となります。

##### （3）【発行数】

57,420口

（注1） 国内一般募集及び後記「(注2)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。国内一般募集及び海外募集（以下併せて「本募集」といいます。）の総発行数は101,420口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は57,420口を目処とし、海外募集における発行数は44,000口（海外引受会社（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行 (1) 海外募集」に定義されます。）による買取引受けの対象口数42,580口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数1,420口、以下「海外募集口数」といいます。）を目処として行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「(5) 発行価格 (注2)」に記載の発行価格等決定日に決定されます。海外募集の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

（注2） 国内一般募集の需要状況等を勘案し、国内一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から8,580口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

（注3） 本募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターはみずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社及びドイツ証券株式会社です。

##### （4）【発行価額の総額】

114億円

（注） 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

## (5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(注2)」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(注2) 平成24年7月23日（月）から平成24年7月26日（木）までのいずれかの日に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。）。

発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額上限、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.jpr-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

## (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

平成24年7月27日（金）から平成24年7月30日（月）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成24年7月17日（火）から平成24年7月26日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成24年7月23日（月）から平成24年7月26日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、申込期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成24年7月23日（月）の場合、  
「平成24年7月24日（火）から平成24年7月25日（水）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成24年7月24日（火）の場合、  
「平成24年7月25日（水）から平成24年7月26日（木）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成24年7月25日（水）の場合、  
「平成24年7月26日（木）から平成24年7月27日（金）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成24年7月26日（木）の場合、  
上記申込期間のとおり、  
となりますので、ご注意下さい。

## (9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

#### (10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

#### (11) 【払込期日】

平成24年8月2日（木）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

したがいまして、払込期日は、

- ① 発行価格等決定日が平成24年7月23日（月）の場合、  
「平成24年7月30日（月）」
- ② 発行価格等決定日が平成24年7月24日（火）の場合、  
「平成24年7月31日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が平成24年7月25日（水）の場合、  
「平成24年8月1日（水）」
- ④ 発行価格等決定日が平成24年7月26日（木）の場合、  
上記払込期日のとおり、  
となりますので、ご注意下さい。

#### (12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

#### (13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### (14) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（114億円）は、海外募集における手取金上限（88億円）及び国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限17億円）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要 (ロ) 第22期以降に取得予定の資産の概要」に記載の薬院ビジネスガーデンの取得資金（取得諸経費等を含みます。）の一部（70億円）に充当し、残余を平成24年9月末日までに借入金の返済に充当します。

#### (15) 【その他】

##### ① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	(未定)
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
計		57,420口

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注4) 国内一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社です。

## ② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

(ニ) 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、

- a. 発行価格等決定日が平成24年7月23日（月）の場合、  
「平成24年7月31日（火）」
- b. 発行価格等決定日が平成24年7月24日（火）の場合、  
「平成24年8月1日（水）」
- c. 発行価格等決定日が平成24年7月25日（水）の場合、  
「平成24年8月2日（木）」
- d. 発行価格等決定日が平成24年7月26日（木）の場合、  
「平成24年8月3日（金）」

となりますので、ご注意下さい。

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

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

8,580口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）」に記載する国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から8,580口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに際し、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、本投資法人は、平成24年7月9日（月）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口8,580口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成24年8月29日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、平成24年8月24日（金）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成24年8月24日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（※）といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社に対するグリーンシューオプションの付与は行われず、同社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(※) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成24年7月23日（月）の場合、  
「平成24年7月26日（木）から平成24年8月24日（金）までの間」
  - ② 発行価格等決定日が平成24年7月24日（火）の場合、  
「平成24年7月27日（金）から平成24年8月24日（金）までの間」
  - ③ 発行価格等決定日が平成24年7月25日（水）の場合、  
「平成24年7月28日（土）から平成24年8月24日（金）までの間」
  - ④ 発行価格等決定日が平成24年7月26日（木）の場合、  
「平成24年7月31日（火）から平成24年8月24日（金）までの間」
- となります。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。なお、安定操作取引を実施する場合には、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社及びドイツ証券株式会社と協議の上、これを行います。

**(4) 【売出価額の総額】**

17億円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

**(5) 【売出価格】**

未定

(注) 上記売出価格は、国内一般募集の発行価格と同一の価格とします。

**(6) 【申込手数料】**

該当事項はありません。

**(7) 【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8) 【申込期間】**

平成24年7月27日（金）から平成24年7月30日（月）まで

(注) 上記申込期間は、国内一般募集の申込期間と同一とします。

**(9) 【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額

**(10) 【申込取扱場所】**

みずほ証券株式会社の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

**(11) 【受渡期日】**

平成24年8月3日（金）

(注) 受渡期日については、国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日と同一とします。

**(12) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(14) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(15) 【その他】**

**① 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**② 申込みの方法等**

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

**第2 【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3 【短期投資法人債】**

該当事項はありません。



## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 本邦以外の地域における発行

#### (1) 海外募集

前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (3) 発行数（注1）」に記載のとおり、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Mizuho International plc, Merrill Lynch International及びDeutsche Bank AG, London Branchを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日付にて本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Underwriting Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買い取る権利を付与します。

#### (2) 海外募集の概要

##### ① 海外募集における発行数（海外募集口数）

44,000口

(注) 海外募集口数は、今後変更される可能性があります。なお、本募集の総発行数は101,420口であり、国内募集口数は57,420口を目処とし、海外募集口数は44,000口（海外引受会社による買取引受けの対象口数42,580口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数1,420口）を目処として行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

##### ② 海外募集における発行価額の総額

88億円

(注) 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

##### ③ その他

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

### 2 売却・追加発行制限

- (1) 本投資法人及び本資産運用会社は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、本書の日付より、本募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、投資口の追加発行（ただし、本募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、そのいずれもが同意する場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- (2) 東京建物株式会社は、本募集に際し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、平成24年7月2日（月）より、本募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、平成24年7月2日（月）現在保有している本投資口29,300口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を得た場合には、この限りではありません。
- (3) 本投資法人の以下の投資主は、本募集に際し、ジョイント・グローバル・コーディネーター

との間で、平成24年7月2日（月）より、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの場合、本募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、明治安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社の場合、本募集の受渡期日から3か月後の応当日までの期間中、平成24年7月2日（月）現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を得た場合には、この限りではありません。なお、平成24年7月2日（月）現在における各投資主の保有口数は、以下のとおりです。

（平成24年7月2日現在）

投資主の名称	保有口数（口）
明治安田生命保険相互会社	24,000
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	100
合計	30,600

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期（自平成23年7月1日 至平成23年12月31日） 平成24年3月26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】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成24年7月9日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成24年7月9日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成24年3月26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。

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

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

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## 1 事業の概況及び資産運用の状況

### (1) 投資法人の概要と特徴

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけでなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針としています。

本投資法人は、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券（J-REIT）（注1）市場に上場（証券コード：8955 Jプライム）し、その後、着実に資産規模を拡大しながら成長を続け、平成24年6月に上場10周年を迎えました。

本投資法人は、近年、長期的な成長力を高めるため、東京（注2）に所在するオフィス（以下「東京オフィス」といいます。）への重点投資により、ポートフォリオ・クオリティを向上させてきました。本投資法人は、引き続き東京オフィスへの投資を外部成長の主軸と位置付け、成長力を高めながら、相対的に利回りが高いと考えられる商業施設と地方（注2）に所在するオフィス（以下「地方オフィス」といいます。）については、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資することによって、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完していく方針です。本投資法人は、上場から10年を経て、新たな成長ステージへ移行するために、東京オフィスへの重点投資を継続し、ポートフォリオ・クオリティを更に向上させる取組みを行っていきます。

（注1） 上場不動産投資信託又は上場不動産投資信託証券のことを以下「J-REIT」といいます。

（注2） 本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」とは、下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、下表に定義する「地方」をいいます。以下、同じです。

地域区分		地域
東京	東京都心	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
	東京周辺部	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
地方		その他の地域

本投資法人の主な特徴は、以下のとおりです。

#### ① 上場以来10年間の着実な成長のトラックレコード

平成14年6月の上場以来、10年間に亘り、着実に資産規模を成長させつつ、安定的な分配金の維持を実現してきました。

#### ② 東京オフィスへの重点投資

スポンサーサポート等の活用による東京オフィスへの重点投資を外部成長の主軸としつつ、収益力を補完するための商業施設と地方オフィスへの厳選投資を行っています。不動産売買市場を通じた物件取得においても、多様な手法を駆使し、高いソーシング力に基づいた投資戦略を推進しています。

#### ③ 安定的な財務運営

健全な財務体質を維持し、有利子負債比率（LTV）水準を安定的にコントロールしています。

#### ④ 「環境」に配慮した積極的取組み

「DBJ Green Building認証」においてJ-REIT初となる「ゴールド」認証を取得し（オリナスタワー）、また、「GRESB（GRESB）評価」の平成23年調査においてアジア地域の上場企業の中で3位にランクインしました。

## (2) 着実な成長のトラックレコードと不動産市況の現状認識

### ① 上場以来の運用実績と資産規模の推移

本投資法人は、直近の平成23年12月期まで20回の決算実績を有しており、この間、安定運用に努めてきました。20回の決算期間における1口当たり分配金の平均は6,173円であり、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率の平均は95.7%となっています。

ポートフォリオの資産規模は、上場以来着実に拡大しており、第22期（平成24年12月期）取得予定の薬院ビジネスガーデン（以下「取得予定資産」といいます。）の取得後には、59物件、運用資産規模にして3,919億円（取得（予定）価格(注)の合計）となり、オフィス及び商業施設により構成された用途複合型ポートフォリオのJ-REITとしては国内最大級の規模を誇ります。

(注) 取得（予定）価格は、本投資法人による各物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格（億円未満切捨て）をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。以下、同じです。

#### <1口当たり分配金の推移（円）>

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
2,545	6,912	6,873	5,738	6,081	6,671	6,370	6,411	6,509	6,873
第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
6,996	6,671	7,122	7,092	3,731	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876

第1期から第20期までの1口当たり分配金の平均： 6,173

#### <期中平均稼働率の推移（%）>

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
95.2	94.0	93.8	92.6	93.1	94.3	94.9	96.1	97.7	98.3
第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
99.0	98.7	98.0	97.0	96.2	96.4	96.1	93.6	94.0	95.0

第1期から第20期までの期中平均稼働率の平均： 95.7

<資産規模の推移（百万円）>

	資産規模 (注1)	保有 物件数	1物件 当たり 取得価格	資産規模の内訳						売却 物件 累計額 (注2)	売却 物件数 累計
				東京オフィス			地方 オフィス	東京 商業 施設	地方 商業 施設		
				東京 オフィス 合計	東京 都心	東京 周辺部					
第1期末	92,180	25	3,687	40,117	26,920	13,197	38,823	13,240	—	—	—
第2期末	94,597	27	3,504	41,587	27,470	14,117	39,770	13,240	—	—	—
第3期末	125,797	30	4,193	52,787	38,670	14,117	39,770	25,240	8,000	—	—
第4期末	139,649	32	4,364	57,507	43,390	14,117	43,902	25,240	13,000	-418	1
第5期末	163,659	38	4,307	77,457	51,990	25,467	47,962	25,240	13,000	-418	1
第6期末	179,629	42	4,277	91,267	65,800	25,467	47,962	27,400	13,000	-418	1
第7期末	197,652	42	4,706	99,268	75,841	23,427	48,354	27,400	22,630	-6,203	4
第8期末	202,663	42	4,825	100,156	75,841	24,315	45,257	27,400	29,850	-9,300	6
第9期末	209,223	44	4,755	100,156	75,841	24,315	45,257	33,960	29,850	-9,300	6
第10期末	222,483	46	4,837	100,156	75,841	24,315	45,257	41,220	35,850	-9,300	6
第11期末	245,399	48	5,112	108,287	75,841	32,446	43,127	58,135	35,850	-14,470	8
第12期末	251,909	49	5,141	114,797	75,841	38,956	43,127	58,135	35,850	-14,470	8
第13期末	275,109	50	5,502	135,797	96,841	38,956	43,127	60,335	35,850	-14,470	8
第14期末	280,619	52	5,397	141,607	102,651	38,956	39,427	63,735	35,850	-18,170	9
第15期末	299,419	51	5,871	172,907	102,651	70,256	31,127	63,735	31,650	-30,670	11
第16期末	310,619	53	5,861	184,107	113,851	70,256	31,127	63,735	31,650	-30,670	11
第17期末	331,284	55	6,023	209,507	139,251	70,256	26,577	63,550	31,650	-35,405	12
第18期末	341,584	56	6,100	219,807	142,551	77,256	26,577	63,550	31,650	-35,405	12
第19期末	341,584	56	6,100	219,807	142,551	77,256	26,577	63,550	31,650	-35,405	12
第20期末	344,984	57	6,052	223,207	145,951	77,256	26,577	63,550	31,650	-35,405	12
本書の日付現在	380,984	58	6,569	259,207	181,951	77,256	26,577	63,550	31,650	-35,405	12
取得予定資産 取得後(注3)	391,980	59	6,644	259,207	181,951	77,256	37,573	63,550	31,650	-35,405	12

＜ポートフォリオにおける取得価格上位5物件の比率と平均取得価格＞

第1期末				取得予定資産取得後(注3)			
順位	物件名	取得価格 (百万円)	比率 (注4)	順位	物件名	取得価格 (百万円)	比率 (注4)
1	兼松ビル	16,276	17.7%	1	(仮称)大手町1-6計画 (底地)	36,000	9.2%
2	田無アスタ	10,200	11.1%	2	オリナスタワー	31,300	8.0%
3	明治安田生命大阪 梅田ビル	8,300	9.0%	3	新宿センタービル	21,000	5.4%
4	アルカイースト	5,880	6.4%	4	兼松ビル	16,276	4.2%
5	東京建物本町ビル	4,150	4.5%	5	ビッグス新宿ビル	15,121	3.9%
	上位5物件の合計	—	48.6%		上位5物件の合計	—	30.5%
	上位5物件の平均	8,961	—		上位5物件の平均	23,939	—
	ポートフォリオ全体	92,180	100.0%		ポートフォリオ全体	391,980	100.0%

⇒  
ポートフォリオ  
分散の促進  
⇒  
1物件当たりの  
大型化を実現

(注1) 「資産規模」は、それぞれの時点における本投資法人のポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を記載しています。また、取得予定資産取得後の「資産規模」は、本書の日付現在保有する物件の取得価格の合計に取得予定資産の取得予定価格を加えたものを記載しています。

(注2) 「売却物件累計額」は、それぞれの時点までに売却した各物件について、本投資法人が当該物件を取得した際の取得価格の累計額を記載しています。  
なお、JPR神宮前432の土地の一部の売却については売却物件累計額には含め、売却物件数累計からは除いています。

(注3) 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産を取得した時点をいいます。以下、同じです。

(注4) ポートフォリオ全体の取得(予定)価格の合計に対する取得価格の比率をいいます。

## ② 東京オフィスへの重点投資と資産の戦略的入替え

本投資法人は、上場以来、中長期的にみて成長余力が限定的であり今後の安定収益の維持や物件価値の上昇が見込めないと判断した物件については市場動向を勘案しながら適宜売却し、戦略的に資産の入替えを実施してきました。

地方物件については、不動産市場の変動の影響を受けやすく安定的な運用が困難な状況にあった物件を中心に、第20期までに、大阪、名古屋、福岡、高松、広島、仙台及び札幌のオフィス及び商業施設の合計12物件を売却しました。

一方で、本投資法人は、第15期(平成21年6月期)以降、オリナスタワーに代表される東京オフィスの取得を推し進めるとともに、本資産運用会社においては、第16期(平成21年12月期)にポートフォリオ運用基準を変更し、より成長を見込める東京オフィスへの重点投資戦略を明確化しました。即ち、ポートフォリオの運用基準は、本資産運用会社において、地域別目標投資割合における「東京」の比率を投資金額の概ね80%以上90%以下とするとともに、用途別目標投資割合における「オフィス」の比率を投資金額の概ね70%以上90%以下とし、従前の目標投資割合(東京：地方＝概ね6：4、オフィス：商業施設＝概ね8：2)と比較して、より「東京オフィス」を重視したポートフォリオ運用基準に変更しています。

第15期(平成21年6月期)以降本書の日付現在までに、本投資法人は、ビッグス新宿ビルへの追加投資を含む10物件、取得価格の合計が1,176億円となる東京オフィスへの重点投資を行いました。かかる東京オフィスの資産規模の大幅な拡大により、本書の日付現在、地域別投資割合における東京の比率は84.7%(第14期末対比+11.5%)、用途別投資割合におけるオフィスの比率は75.0%(第14期末対比+10.5%)、地域別・用途別投資割合における東京オ



フィスの割合は68.0%（第14期末対比+17.6%）となり、ポートフォリオ・クオリティが向上しました（いずれも取得価格ベース）。同期間中に投資した東京オフィスは、不動産価格が下落し、オフィス賃料が低迷するなどの厳しい事業環境の中、不動産売買市場において優良物件の取引が限定されている状況下で取得された物件です。本投資法人は、これらの物件については、今後、オフィス賃貸市況が回復期を迎えた場合に、底値圏で設定されている賃料水準の回復及び期待利回りの低下等に伴う資産価値の上昇などを期待することができ、これらの物件の取得により、本投資法人の潜在的な成長力を向上することができたと認識しています。なお、東京オフィスの特性については後記「③ 不動産市況の現状認識」及び「(3) 運用戦略 ① 外部成長戦略 (ロ) 東京オフィスへの重点投資の継続と商業施設及び地方オフィスへの厳選投資」をご参照下さい。

<第15期（平成21年6月期）以降に取得した東京オフィス>

市況回復期の成長力を高めるための東京オフィスへの重点投資

決算期	取得年月	地域	用途	不動産の名称	取得価格 (百万円)	東京オフィス累計	
						棟数	取得価格 (百万円)
第14期末	—	—	—	—	—	25	141,607
第15期	平成21年 6月	東京周辺部	オフィス	オリナスタワー	31,300	26	172,907
第16期	平成21年12月	東京都心	オフィス	六番町ビル	2,800	27	175,707
第16期	平成21年12月	東京都心	オフィス	JPR原宿ビル	8,400	28	184,107
第17期	平成22年 2月	東京都心	オフィス	東京建物京橋ビル	5,250	29	189,357
第17期	平成22年 3月	東京都心	オフィス	JPR日本橋堀留ビル	5,100	30	194,457
第17期	平成22年 5月	東京都心	オフィス	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	31	209,507
第18期	平成22年 7月	東京都心	オフィス	ビッグス新宿ビル（追加取得）	3,300	31	212,807
第18期	平成22年12月	東京周辺部	オフィス	東京建物横浜ビル	7,000	32	219,807
第20期	平成23年 8月	東京都心	オフィス	銀座三和ビル	3,400	33	223,207
第21期	平成24年 3月	東京都心	オフィス	（仮称）大手町1-6計画（底地）	36,000	34	259,207
合計					117,600	—	—

<平成14年の上場以降に売却した主な物件>

成長余力が限定的で安定収益の維持等が見込めないと判断した物件の売却

決算期	譲渡年月	地域	所在地	用途	不動産の名称	取得価格 (百万円)
第8期	平成17年 9月	地方	広島県広島市	オフィス	SK広島ビル	947
第11期	平成19年 4月	地方	香川県高松市	オフィス	JPR高松ビル	2,130
第14期	平成20年10月	地方	北海道札幌市	オフィス	NORTH33ビル	3,700
第15期	平成21年 6月	地方	大阪府大阪市	オフィス	明治安田生命大阪梅田ビル	8,300
第17期	平成22年 3月	地方	愛知県名古屋市	オフィス	JPR名古屋栄ビル	4,550

<地域別投資割合>（取得価格ベース）

	第1期末	第14期末	本書の日付現在	第1期末と 第14期末 の差異	第14期末と本書の 日付現在の差異
東京	53,357百万円 (57.9%)	205,342百万円 (73.2%)	322,757百万円 (84.7%)	+151,985百万円 (+15.3%)	+117,415百万円 (+11.5%)
地方	38,823百万円 (42.1%)	75,277百万円 (26.8%)	58,227百万円 (15.3%)	+36,454百万円 (-15.3%)	-17,050百万円 (-11.5%)

<用途別投資割合> (取得価格ベース)

	第1期末	第14期末	本書の日付現在	第1期末と第14期末の差異	第14期末と本書の日付現在の差異
オフィス	78,940百万円 (85.6%)	181,034百万円 (64.5%)	285,784百万円 (75.0%)	+102,094百万円 (-21.1%)	+104,750百万円 (+10.5%)
商業施設	13,240百万円 (14.4%)	99,585百万円 (35.5%)	95,200百万円 (25.0%)	+86,345百万円 (+21.1%)	-4,385百万円 (-10.5%)

<東京オフィスと地方オフィス・商業施設の投資割合> (取得価格ベース)

	第1期末	第14期末	本書の日付現在	第1期末と第14期末の差異	第14期末と本書の日付現在の差異
東京オフィス	40,117百万円 (43.5%)	141,607百万円 (50.5%)	259,207百万円 (68.0%)	+101,490百万円 (+6.9%)	+117,600百万円 (+17.6%)
地方オフィス	38,823百万円 (42.1%)	39,427百万円 (14.1%)	26,577百万円 (7.0%)	+604百万円 (-28.1%)	-12,850百万円 (-7.1%)
商業施設	13,240百万円 (14.4%)	99,585百万円 (35.5%)	95,200百万円 (25.0%)	+86,345百万円 (+21.1%)	-4,385百万円 (-10.5%)

(注) 第1期末、第14期末及び本書の日付現在の各欄における括弧内の数値は投資割合であり、投資割合は、ポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する当該分類毎の取得価格の合計の比率をいいます。

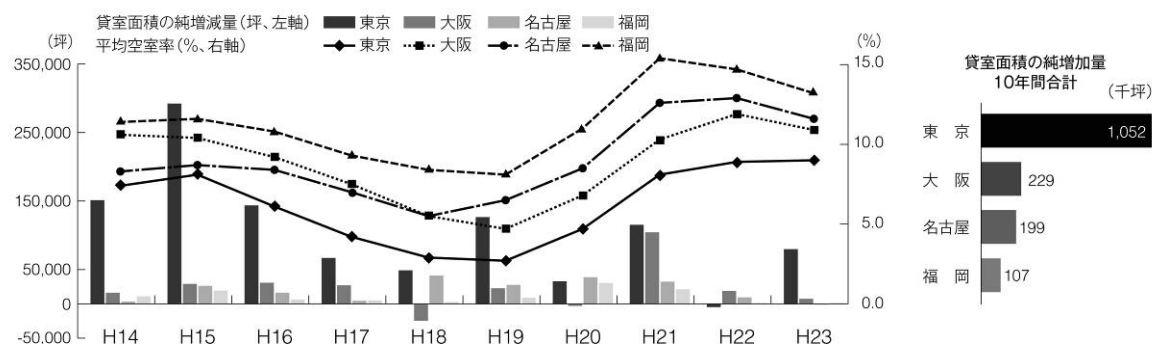
③ 不動産市況の現状認識

オフィス賃貸市況は、東京、大阪、名古屋及び福岡等の全国主要都市での供給増加と国内景気の低迷に伴う需要減退により、空室率の上昇が続きました。しかし、平成21年をピークに新規供給が抑制され、賃料の下方調整が進んだことによる移転需要の喚起やBCP対応での耐震性能の高いビルへの移転需要の高まりによって、足元では空室率がほぼ横ばいに転じ又は低下しつつあります。

以下のグラフは、東京、大阪、名古屋及び福岡の特定のビジネス地区(注4) (以下「主要ビジネス地区」と総称します。)における過去10年間の貸室面積の純増減量(新規供給等に伴う増加分から建物滅失等による減少分を控除)を表したものです。

東京ビジネス地区の貸室面積の純増減量は、概ね他のビジネス地区を上回る水準の純増で推移していますが、東京ビジネス地区の空室率は、過去10年間を通じて主要ビジネス地区中最も低位で推移しています。本投資法人は、これは東京ビジネス地区の相対的なオフィス需要の強さを表しているものと考えています。

<主要ビジネス地区におけるオフィス貸室面積の純増減量と平均空室率>



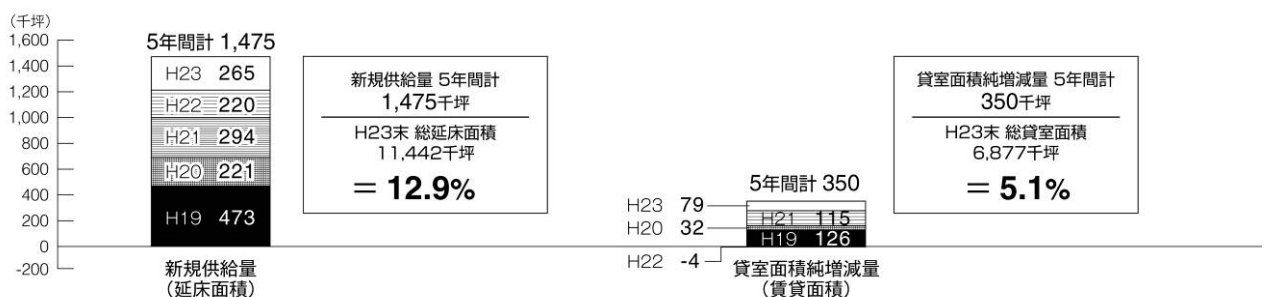
- (注1) 三鬼商事株式会社（以下「MIKI社」といいます。）作成の「MIKI OFFICE REPORT」に基づいて記載しています。また、貸室面積純増減量は、以下の算式により本投資法人が算出したものです。  
 貸室面積純増減量＝各年12月末日の貸室面積－前年12月末日の貸室面積  
 空室率については、各年12月末日現在のデータを記載しています。  
 「MIKI OFFICE REPORT」とは、MIKI社がマーケット市場動向（賃料・空室率）について、国内主要都市の賃貸オフィスビル市場の動向を把握する目的で発刊しているものです。
- (注2) MIKI社は、昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタントを行っています。
- (注3) 調査対象のビルは、MIKI社により、各地域のビジネス地区内ごとに以下のとおり定められています。  
 <東京ビジネス地区>  
 東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビル及び丸の内・大手町地区などの一部の地区でデータが公表されていない貸事務所ビルは調査対象に含みません。  
 <大阪ビジネス地区>  
 大阪ビジネス地区内にある延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。  
 <名古屋ビジネス地区>  
 名古屋ビジネス地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。  
 <福岡ビジネス地区>  
 福岡ビジネス地区内にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。
- (注4) 調査地域は、MIKI社が設定する一定の地域であり、東京ビジネス地区は都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）、大阪ビジネス地区は主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）、名古屋ビジネス地区は主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）、福岡ビジネス地区は主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）をいいます。

以下のグラフは、平成19年から平成23年までの過去5年間の東京ビジネス地区におけるオフィス貸室面積の新規供給量（延床面積）と純増減量（賃貸面積）を表したものです。

過去5年間ににおけるオフィスの新規供給量（延床面積）は1,475千坪でしたが、貸室面積の純増加量は350千坪と低位に留まっています。これは、東京ビジネス地区では、大規模ビル開発に伴う新規供給が進んだ一方で、既存オフィスビルの滅失に伴い貸室面積の純増加量が抑えられたことを表しています。

本投資法人は、東京では今後も継続的な既存オフィスビルの滅失が予想されることから、将来の大規模な新規オフィス開発等による新規供給の増加の影響は限定的であると考えています。

<東京ビジネス地区における新規供給量と貸室面積純増減量>

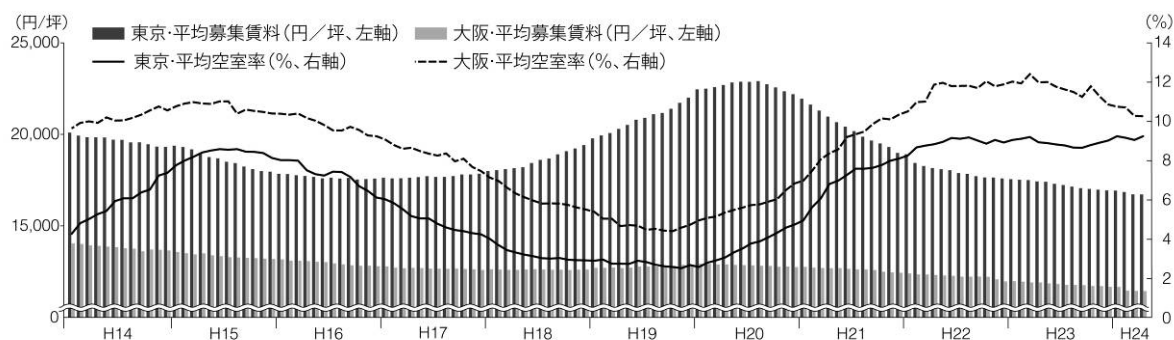


- (注) MIKI社作成の「MIKI OFFICE REPORT」に基づき本投資法人が算出したものであり、新規供給量（延床面積）及び平成23年末総延床面積は各年12月末日現在のデータを記載しています。

以下のグラフは、東京と大阪のビジネス地区における過去10年間のオフィス平均募集賃料と平均空室率の推移を表しています。近年は、両ビジネス地区ともに賃料水準は低下傾向が続いていますが、空室率が横ばい又は低下局面に入りつつあるため、その低下幅は徐々に緩やかになっています。

東京ビジネス地区の平均募集賃料は、以下のグラフのとおり、大阪ビジネス地区と比較して変動の幅が大きい傾向にあります。また、過去の傾向として、大阪ビジネス地区においては、空室率が低下する局面において、平均募集賃料に大きな変動はみられませんが、東京ビジネス地区では、平均空室率が一定の水準以下に低下する過程で平均募集賃料が大幅に上昇しています。このことから、本投資法人は、オフィス賃貸市況が反転し回復に向かった際の東京の賃料の反転上昇余地が大きいと考えています。

#### <東京ビジネス地区と大阪ビジネス地区における平均募集賃料と平均空室率>



(注) MIKI社作成の「MIKI OFFICE REPORT」に基づき各月末日現在のデータを記載しています。平均募集賃料は、原則として、基準階の新規募集条件を調査対象としていますが、大阪の平均募集賃料の一部に関しては、募集がなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しています。

### (3) 運用戦略

#### ① 外部成長戦略

##### (イ) 事業環境を踏まえた成長戦略

本投資法人は、オフィス賃貸市況の底打ちにはまだ暫くの時間を要するため、依然として優良な物件を有利な条件で取得する好機であると考えています。しかしながら、足元の不動産売買市場においては、事業会社や私募ファンドなどの多くの市場参加者が、不動産価格の下落に伴う損失の顕在化を回避するため、現在の比較的良好な資金調達環境のもと、物件保有を継続する傾向にあり、物件供給が行われにくい状況にあります。このため、本投資法人は、不動産売買市場での流通量が少ない優良な東京オフィスへの投資に際し、スポンサーサポートや優先交渉権を活用した外部成長戦略を主軸とし、資産の戦略的入替えを行いながら、多様な物件取得手法を活用した高いソーシング力に基づく厳選投資を行っていく方針です。

他方、財務戦略の面においては、本投資法人は、不動産市場の回復時に物件をより柔軟に取得できるようにするため、本募集及び本件第三者割当（以下「本募集等」といいます。）による手取金の一部により借入金を返済して有利子負債比率を下げ、不動産取得余力を増大させることを企図しています（後記「③ 財務戦略」をご参照下さい。）。

##### (ロ) 東京オフィスへの重点投資の継続と商業施設及び地方オフィスへの厳選投資

本投資法人は、オフィスと商業施設及び東京と地方に分散されたポートフォリオを形成しつつ、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。本投資法人は、東京を経済活動と人口集中が進むエリアであり、中期的な不動産市場の成長が期待できると考えています。オフィスは、他の用途の不動産と比較して流通市場の規模も大きく、安定した投資機会を見込むことができ、また、東京においては他の地域と比較して安定した稼働と高水準の賃料が期待できます。更に、本投資法人は、賃貸市況が反転し、回復に向かった際の東京の賃料の反転上昇余地は大きいと考えています。本投資法人は、東京オフィスへの投資を、外部成長の主軸として位置付け、投資活動を推進していきます。

また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについて、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資することによって、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完していきます。

#### <東京オフィス>

##### a. 本資産運用会社のメインスポンサーである東京建物株式会社からの大型開発物件の取得

本資産運用会社のメインスポンサーである東京建物株式会社は、東京を中心として、全国的にオフィスビル、商業施設、又はこれらの複合開発等を行っています。特に同社の本社が所在する東京駅周辺を最重点エリアとして大型開発を多く手がけており、不動産売買市場に流通することが少ない優良物件を数多く開発及び保有しています。また、東京建物株式会社は、平成24年2月14日に公表した「グループ中期経営計画」における重点分野としてREIT・不動産ファンド運営事業の継続的拡大の実現を掲げています。

不動産売買市場において、本投資法人として将来的な成長力が見込める優良な都心の大型オフィス等の物件は、流通が少なく、取得機会が限定されているため、本投資法人は、東京建物株式会社のスポンサーサポートを活用した東京の大型開発物件の取得を推進していきます。本資産運用会社では、東京建物株式会社との定期的

な情報交換を継続して行っており、本投資法人のポートフォリオの強化と成長に資する物件の取得について、引き続き交渉を行っていく方針です。

なお、東京建物株式会社の開発物件の詳細については、後記「(ハ) スポンサーとの協働 (参考情報) メインスポンサーの東京建物株式会社による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例」をご参照下さい。

b. 大成建設株式会社をはじめとする、その他のスポンサー4社からの物件供給

東京建物株式会社に加え、本資産運用会社のその他のスポンサーである大成建設株式会社、安田不動産株式会社、明治安田生命保険相互会社及び株式会社損害保険ジャパンからも、本投資法人は、数多くの物件を取得しています。近年、東京建物株式会社からの取得機会が増加していますが、これらその他のスポンサー4社とも、今後の本投資法人の成長戦略及び投資物件についての情報交換を継続して行っています。本投資法人では、今後の事業環境の変化を見据え、長期的な視点での物件供給力の強化について、その他のスポンサー4社との検討を進めていく方針です。

c. 物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

本投資法人は、不動産売買市場を通じ、スポンサー以外の第三者からの物件取得についても実績を積み重ねてきています。

第三者からの物件取得に際しては、本資産運用会社の高いソーシング力を活用し、多様な情報ルートを駆使して幅広く物件情報にアクセスするとともに、個々の売買を取り巻く環境を適切に見極め、市場の競合を避けた相対での取引を行っています。また、底地物件、共有物件や区分所有物件では優先交渉権等を活用した共有物件の持分等の追加取得など、多様な取得手法を駆使した物件取得を行っています。本書の日付現在、本投資法人が保有する底地物件、共有物件及び区分所有物件29物件のうち、東京オフィスは20物件であり、その大半の物件において他の所有者の所有権売却時における優先交渉権等を保有しています。

個々の投資判断にあたり、長期的な視点での不動産運用を重視した複数の戦略的な分析により、困難な市場環境においても物件固有の優位性に基づいた厳選投資によって、今後も継続して優良オフィスを取得していきます。

<商業施設及び地方オフィス>

a. 商業施設を中心とした資産の入替え

本投資法人が保有する商業施設の平均利回りは、オフィスと比較して高く、ポートフォリオ全体の収益の底上げに寄与しています。しかしながら、商業施設の周辺競合環境や業種・業態による中長期的な収益力の変化に伴い、今後の持続的な成長が期待できない物件も見られます。他方、特定のクライテリアに対して高い投資意欲をもつ買主からの売却の打診も増加しており、より有利な価格で売却が期待できる物件も見られます。本投資法人は、これらの物件を中心に資産の入替えの機会を検討し、ポートフォリオの安定収益を維持していく方針です。

b. 地方オフィスへの厳選投資

地方オフィスは、市況の影響による賃料水準の変動が比較的少なく、テナント代替力の高い競争力を有する大型物件においては、東京オフィスと比較して高い利回りで収益寄与するという特性をもち、特に市況低迷期においては、ポートフォリオ収益を一定程度下支えする効果があると考えています。本投資法人は、東京オフィスへの重点投資により成長力を担保するとともに、資産規模の拡大に伴い、1物件当たりの投資規模を拡大させる投資余力が生じたことから、エリア競争力の高い大型の地方オフィスに厳選投資することで収益の安定性を補完していきます。

(ハ) スポンサーとの協働

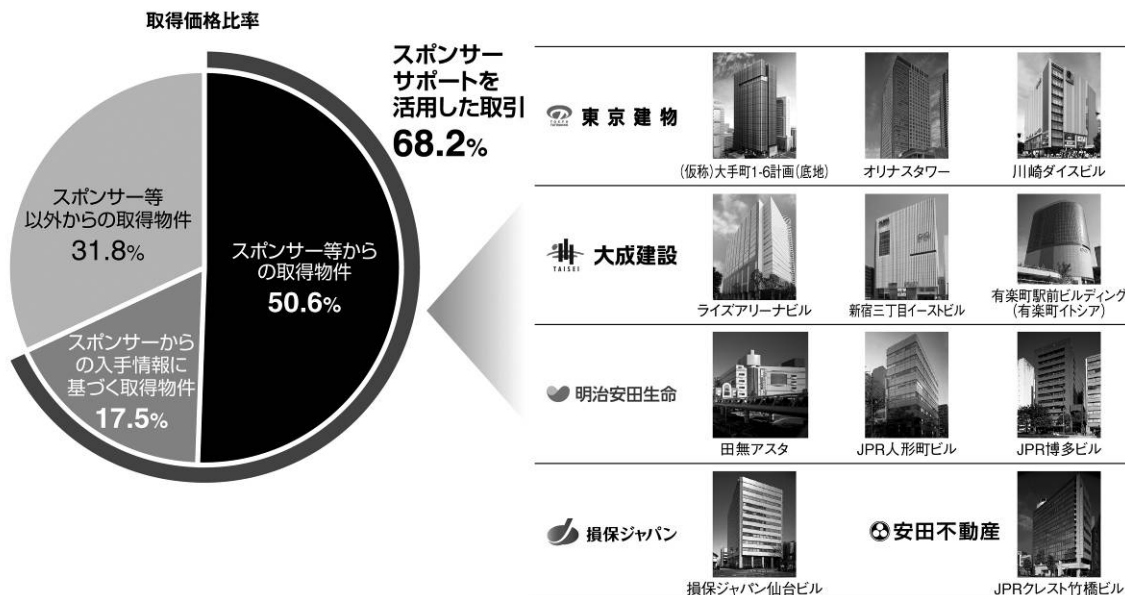
a. スポンサーサポート

本投資法人は、スポンサーである東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社からの本資産運用会社に対する社員の出向等の人的サポート等を通じて、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。不動産・建設業のスポンサーを有する強みとしては、市場の過度な競争を回避した合理的な価格水準で優良物件を取得する機会が得られるなどの、物件供給、物件取得情報・売却情報の提供やテナントリーシング及び技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供サポートを受けられること等が挙げられます。また、金融機関のスポンサーを有する強みとしては、デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポートが挙げられます。

また、本資産運用会社は、スポンサーサポートを最大限に活用しつつ、資産運用会社としての独自の資産運用のマネジメント力や物件取得のソーシング力を高めながら、バランスのとれた運営を目指しています。

b. スポンサーチャネルからの物件取得実績

本書の日付現在、本投資法人が、スポンサー等(注1)から取得した物件及びスポンサーからの入手情報によって取得した物件の投資割合(取得価格比率(注2))は、全体の68.2%となっており、スポンサーによる強力なサポートによって本投資法人の外部成長が支えられていることを裏付けています。



(注1) スポンサー等とは、スポンサー5社、その関連会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(SPC)を意味します。

(注2) 「取得価格比率」は、本書の日付現在、本投資法人が保有する不動産の取得価格による比率を表しています。

c. スポンサーサポートを活用した東京オフィスへの重点投資

(第21期取得物件：「(仮称)大手町1-6計画(底地)」)

本投資法人が平成24年3月に取得した「(仮称)大手町1-6計画(底地)」は、東京都心オフィスの中でも一等地といわれるエリアに所在する希少性の高い物件であり、約11,000㎡という広大な敷地を、地上権付の敷地所有権という形態により、スポンサーで

ある東京建物株式会社と大成建設株式会社が組成したSPC（有限会社東京プライムステージ）（以下「TPS」といいます。）から相対取引にて取得しました。本物件のような希少性の高い物件は、不動産売買市場で流通することはほとんどなく、スポンサーサポートの活用によって実現できた取引であったと本投資法人は考えています。

本物件の取得時想定利回り（償却後利回り）（注）は、3.6%と東京都心オフィスの中でも一等地といわれるエリアにおいては比較的高い利回りであり、地上権者であるTPSとの70年間の地上権設定契約によって、長期安定的な収益が確保されているため、本投資法人のポートフォリオ・クオリティが大幅に向上することとなりました。また、地上権設定契約においては、現在、開発中の建物に関する優先交渉権が規定されており、将来、建物が売却される場合には本投資法人が優先的に売主と交渉できることとなっています。（本物件の物件概要は、後記「2 投資対象（1）第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要（イ）第21期に取得済みの資産の概要」をご参照下さい。）

（注） 取得時想定NOIを取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。なお、年間地代から、公租公課想定金額を控除した金額を取得時想定NOIとして算出しています。

#### <本物件取得の目的>

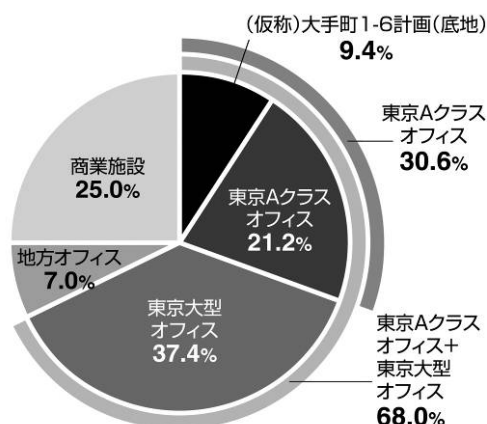
本投資法人が本物件を取得した目的は、以下のとおりです。

- ・東京Aクラスオフィスに分類される都心最高立地物件としての優位性があること。
- ・減価償却費の負担がなく、分配金への寄与が高いこと。
- ・本投資法人が保有する東京都心オフィスの平均償却後利回りを上回ること。
- ・70年間の地上権設定契約（注）に基づく長期安定的な収益が確保できること。

（注） 地上権設定契約では、地代収入が建物（本書の日付現在、開発中）の賃料等収入の変動によって影響を受けない規定となっています。また、地代は、固定資産税等の公租公課に変動があった場合、その変動額と同額の改定が行われ、かつ、地代から公租公課を差し引いた純地代収入は、消費者物価指数（総務省統計局）に連動して改定されます。

本物件の取得により、本書の日付現在（地方オフィスである取得予定資産取得前）の本投資法人のポートフォリオに占める東京Aクラスオフィス（注1）の比率（取得価格ベース）は、全体の約31%、東京大型オフィス（注2）を含む比率は、全体の約68%となっています。

#### <本書の日付現在のポートフォリオ投資比率>



（注1） 東京Aクラスオフィスとは、東京オフィスのうち延床面積1万坪以上かつ基準階面積200坪以上のオフィスをいいます。なお、本物件は、底地物件ですが、立地・用途・所有形態を勘案し、Aクラスオフィスに分類しています。

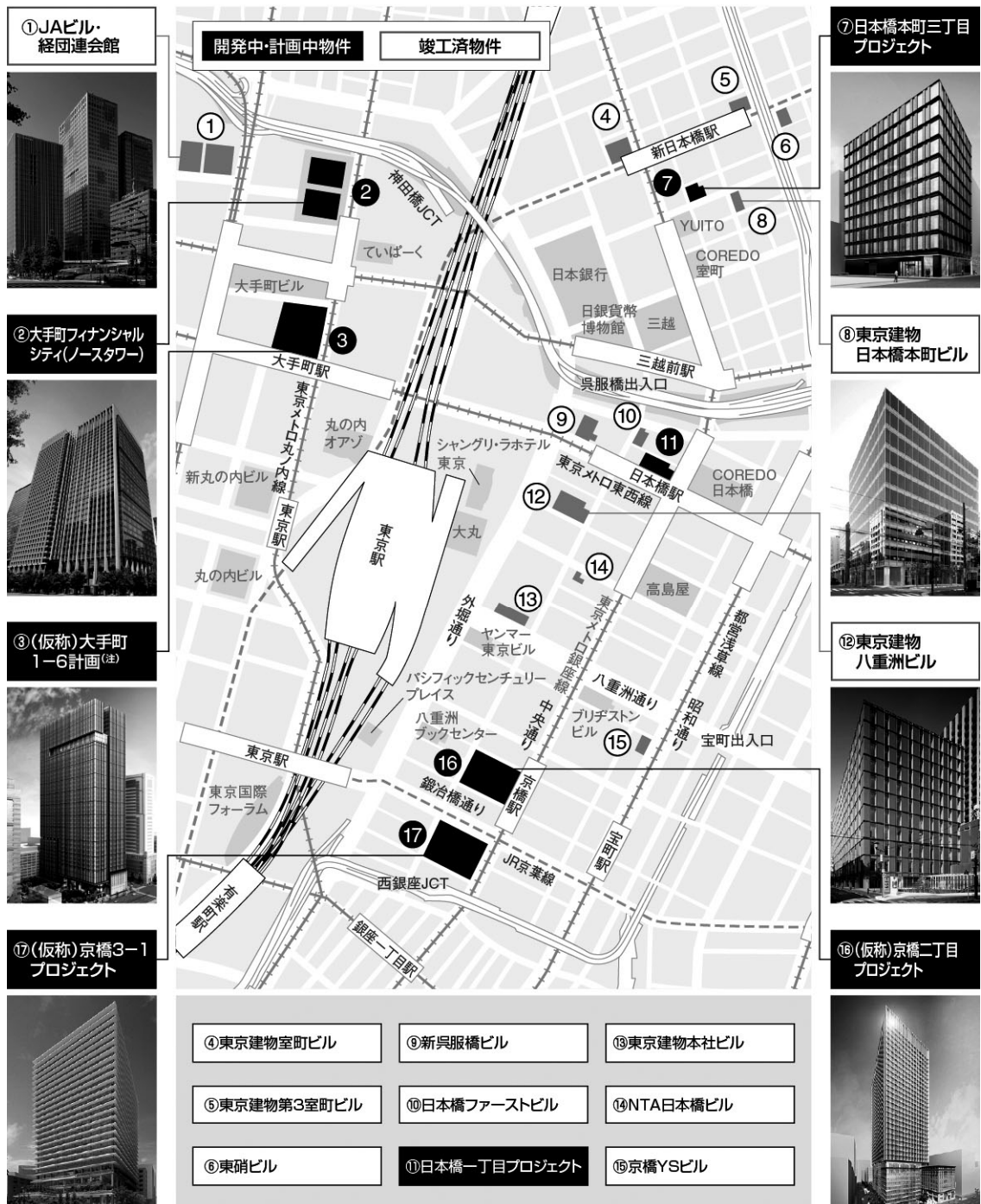
（注2） 東京大型オフィスとは、東京オフィスのうち東京Aクラスオフィス以外の基準階面積100坪以上のオフィスをいいます。



(参考情報) メインスポンサーの東京建物株式会社による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例

本資産運用会社のメインスポンサーである東京建物株式会社及び同社が組成したSPC等による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例は、以下のとおりです。

以下の保有物件及び開発物件は、東京建物株式会社及び同社が組成したSPC等が本書の日付現在において保有する、東京駅周辺地区のオフィスを中心とする保有物件及び開発物件です（着工予定のもの及び再開発組合発足段階のものを含みます。）。本書の日付現在、本投資法人は、東京建物株式会社等とこれらの物件の取得について具体的な交渉を行っているものではなく、現時点において取得予定のものはありません。



(注) 底地については、本投資法人が保有しています。

- d. スポンサーサポートを活用した地方オフィスへの厳選投資  
(第22期取得予定資産：「薬院ビジネスガーデン」)

「薬院ビジネスガーデン」は、九州・福岡に所在する1フロア約400坪の14階建ての大型オフィス物件であり、スポンサーである東京建物株式会社が出資するSPCである薬院ホールディングス特定目的会社より相対取引にて平成24年8月（第22期）に取得を予定しています。

<アクセスに優れた立地>

本物件が位置する福岡市「薬院」エリアは、鉄道及びバス路線が複数接続するアクセスの優れたエリアであり、九州電力株式会社及び株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ九州支社等の大手企業が集積しています。本物件は、このエリアの中心に位置する西鉄天神大牟田線及び福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅の至近に位置し、敷地周囲がすべて接道しているため、優れた顕示性を有しています。

<エリア内トップクラスのスペック>

本物件は、平成21年1月に竣工した築浅物件であり、基準階床面積約400坪の整形無柱空間を構成し、天井高2.8mと十分なゆとりを確保の上、三方をガラスカーテンウォールで囲む、開放感の高いオフィススペースを創造しています。格式の高いエントランスや緑に囲まれた外構など、快適なオフィス環境に対する強いニーズをもつ企業からの評価は高く、建物の顕示性、建物・設備性能、貸室利用のフレキシビリティ等、高い競争力を誇る物件と本投資法人は評価しています。

<耐震性能>

本物件は、南北の両壁面部等に制震ダンパーを導入した制震構造設計を採用しており、高い耐震性能を有していることも特徴のひとつです。

<本物件に対する評価>

本投資法人は、地方オフィスであっても、テナント代替力の高い競争力を有する大型物件においては、東京オフィスと比較して相対的に高い利回りと安定した収益性が期待できると考えています。本物件の取得時想定利回り（NOI利回り）は、5.5%（注）となっていますが、本物件が竣工した平成21年は、福岡エリアにおける大型供給の影響により賃料が低迷した時期であり、底値圏の賃料水準で入居したテナントも多いことから、本投資法人は、今後、福岡のオフィス賃貸市況の回復によって、収益性の向上が期待できる物件と考えています。

（注） 本物件の取得時想定利回り（NOI利回り）は、鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた運営純収益を取得予定価格で除することで算出しています。

（本物件の物件概要は、後記「2 投資対象（1）第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要（ロ）第22期以降に取得予定の資産の概要」をご参照下さい。）

- (二) 物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資実績

< J P R 日本橋堀留ビル（第17期（平成22年6月期）取得）取得価格：5,100百万円 >

第17期に取得した J P R 日本橋堀留ビルは、不動産市況が低迷期にあり、資金調達環境が改善する以前の平成22年3月に、取得時鑑定評価額（6,080百万円、平成22年3月1日現在）を2割近く下回る価格で相対取引により取得しました。本物件取得時の稼働率見込みは88.1%となっていました。その後、市況低迷期においても順調にリーシ

ングを進め、第20期末現在で稼働率100%を維持し、地域内での高い競争力を発揮していると考えています。また、本物件の第20期におけるNOI利回り(注)は6.2%であり、都心のオフィスビルのなかでは、相対的に高い利回りを維持しています。

(注) 賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費は除きます。)を控除した額(NOI)の取得価格に対する年換算利回りをいいます。

<ビッグス新宿ビル(追加取得)(第18期(平成22年12月期)取得)取得価格:3,300百万円(注)>

共有持分の追加取得により単独所有化したビッグス新宿ビルは、優先交渉権の活用によって市場の過度な競争を回避し、合理的な価格水準で取得することができたと考えています。単独所有としたことによって管理運営の迅速化や効率化が図れ、共有リスクの解消により、価値算定上の共有減価が解消され、資産価値の向上につながっています。オフィス賃貸市況の影響を受けやすい新宿エリアにおいて、本物件の稼働率は、第19期末(平成23年6月期)に85.1%まで低下後、第20期末(平成23年12月期)に97.3%に回復しており、市況低迷期において高い競争力を発揮しています。

(注) 共有持分割合25.0%の追加取得であり、これにより既存の共有持分と合わせ単独所有となっています。なお、本取得価格と合わせ、物件全体の取得価格は、15,121百万円となります。

<銀座三和ビル(第20期(平成23年12月期)取得)取得価格:3,400百万円(注)>

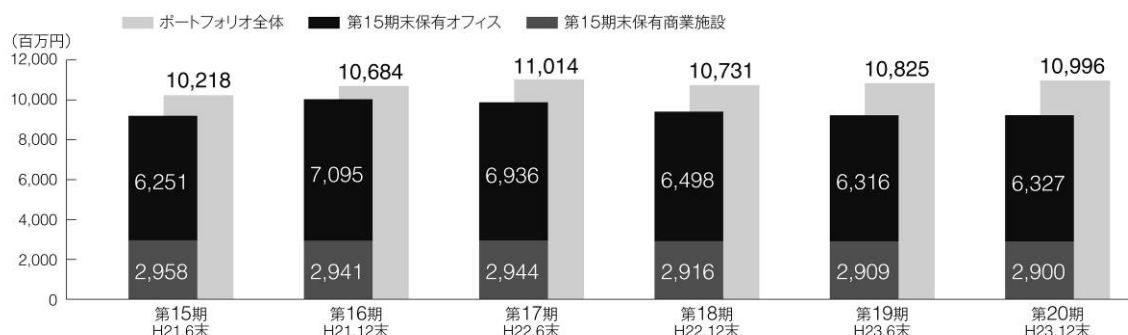
銀座三和ビルは、東京都中央区の銀座四丁目交差点至近に位置し、幹線道路である中央通りを含む三方に接道するなど、東京都心の商業地としては日本有数の好立地条件と高い建物顕示性を備えた優良物件です。本物件は、現況で800%の指定容積率を消化していますが、当該地域に指定されている機能更新型高度利用地区の緩和容積率1,100%に対して300%程度の容積未消化分を有する状態となっており、本投資法人は、将来的な不動産価値の向上が期待できるポテンシャルが高い物件であると判断しています。また、本物件の取得に際しては売主との相対交渉により合理的な価格水準での取得を行うことができました。

(注) 建物全体について、26.6%の専有部分の持分割合と18.4%の共用部分の持分割合を取得しています。また、敷地全体では、18.4%の敷地利用権を取得しています。

## ② 内部成長戦略

本投資法人の賃料収入の推移及び用途別・地域別稼働率の推移は、以下のとおりです。本投資法人は、上場以来積極的に続けてきた資産の戦略的入替えと近年の東京オフィスへの重点投資が、現在のような低迷する賃貸市場においても本投資法人のポートフォリオを比較的高い稼働で維持し、収益の安定化につながっていると考えています。また、商業施設の安定的な稼働率と収益性は、ポートフォリオ全体の収益の底上げに寄与しています。

(イ) 賃料収入の推移



(注) ポートフォリオ全体は、各期の全物件（期中に売却された物件を含みます。）の賃料、共益費、駐車場料等（附加使用料等の変動収入を除きます。）の合計を記載しています。  
また、「第15期末保有オフィス」及び「第15期末保有商業施設」は、第20期末までに売却された物件を除く、第15期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車場料等（附加使用料等の変動収入を除きます。）の合計を記載しています。なお、第18期に共有持分の残部を追加取得したビッグス新宿ビルについては「第15期末保有オフィス」から除外しています。

(ロ) 用途別・地域別稼働率の推移

稼働率	東京都心 オフィス	東京周辺部 オフィス	地方 オフィス	商業施設	全物件
第1期	100.0%	82.6%	93.2%	100.0%	94.1%
第2期	96.3%	82.5%	92.8%	100.0%	93.4%
第3期	93.0%	86.5%	91.2%	100.0%	93.5%
第4期	93.5%	86.4%	88.6%	100.0%	92.7%
第5期	93.8%	93.4%	87.8%	100.0%	93.2%
第6期	96.3%	93.8%	91.4%	100.0%	95.1%
第7期	94.4%	93.1%	93.4%	100.0%	95.4%
第8期	96.9%	97.0%	93.4%	100.0%	97.2%
第9期	98.8%	96.4%	95.3%	100.0%	98.0%
第10期	98.5%	96.7%	97.3%	100.0%	98.6%
第11期	99.7%	97.8%	97.3%	99.8%	99.0%
第12期	98.9%	95.6%	97.1%	99.8%	98.4%
第13期	98.8%	96.4%	97.3%	97.3%	97.5%
第14期	95.3%	94.7%	96.9%	97.4%	96.4%
第15期	93.9%	93.9%	97.1%	99.8%	96.8%
第16期	92.4%	94.8%	95.3%	99.9%	96.4%
第17期	92.4%	92.3%	93.8%	99.9%	95.5%
第18期	92.8%	93.5%	75.6%	99.9%	93.5%
第19期	92.4%	91.9%	88.9%	99.8%	94.7%
第20期	94.2%	92.0%	92.4%	99.8%	95.6%
平成24年4月末日現在 (注2)	94.2%	90.2%	90.5%	99.8%	94.9%

(注1) 総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注2) 平成24年4月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

(ハ) リーシング戦略

本投資法人は、ポートフォリオの収益を引き続き安定的に維持するため、稼働率の向上に重点を置いたリーシング戦略に取り組んでいます。リーシングにおける本投資法人の強みには以下のような特徴があると考えています。

・ リーシング体制の強化による営業力・情報力の充実

本投資法人がリーシングを含むプロパティ・マネジメント業務を委託している東京建物株式会社では、近年、大型オフィス開発物件へのテナント誘致のため、リーシングスタッフが増員されるとともに、テナント移転情報が集約・増加するなど、営業力及び情報力が強化されています。

- ・ 現場実務経験スタッフによる迅速な業務遂行  
本資産運用会社においてアセット・マネジメント業務を遂行する運用グループには、プロパティ・マネジメント業務の現場実務経験を有するスタッフを配置し、テナント誘致交渉において、迅速かつ実践的な施策を判断できる人材が充実しています。
- ・ コンストラクション・マネジメントによる総合的サポート  
本資産運用会社は、コンストラクション・マネジメント専属のスタッフを配置しており、誘致テナントに対して、リニューアル工事を組み合わせた入居条件を提案するなど、テナントの総合的なニーズに応えられる体制を整えています。

### ③ 財務戦略

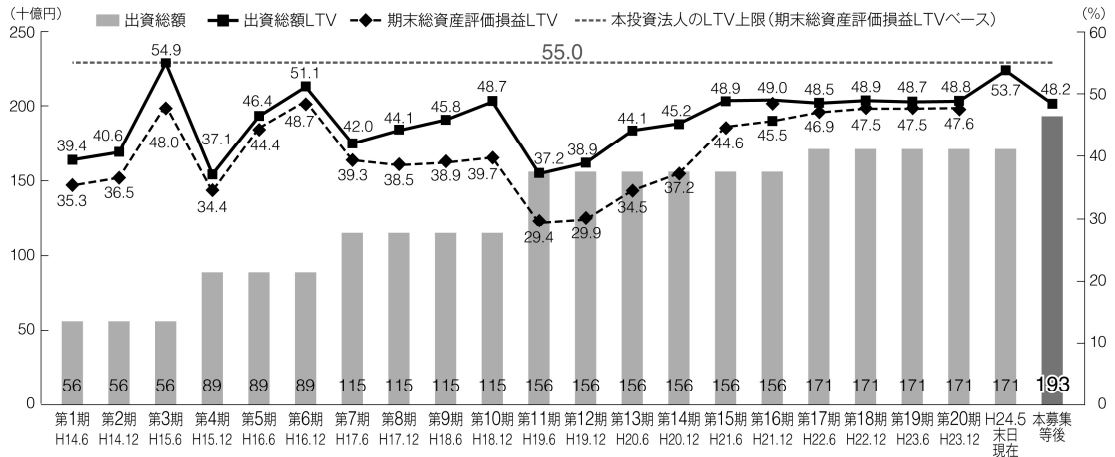
#### (イ) 安定的な財務運営

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、金融環境の変化に耐えうる安定的な財務運営を目指しています。金利上昇リスクへの対応策として金利の長期固定化や有利子負債の返済期限の分散等に注力する一方、金融市場における不測の事態によるリファイナンス・リスクを回避するため、コミットメントラインを280億円設定しています。また、金融機関との良好な関係を維持する一方、投資法人債を定期的に発行するなど資金調達手段の多様化にも留意しています。

有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）については、不動産評価損益を含む期末総資産LTV（以下「期末総資産評価損益LTV」といいます。）（注1）の上限値を55%とし、運用の用途としては出資総額LTV（注2）を40～50%程度としてきています。平成24年5月末日現在の出資総額LTVが53.7%に上昇している要因は、平成24年3月13日に取得した（仮称）大手町1-6計画（底地）の取得資金を借入金により調達したことによります。本物件の取得検討時において、本投資法人の投資口価格は1口当たり純資産価値（NAV）を下回る状況が続いており、他方、基準金利は低位にて推移し、本投資法人は取引金融機関から低利にて資金調達できる状況にありました。本投資法人は、これらの状況を踏まえ、当該時点における借入による資金調達が、長期的な投資主価値の向上に資するものと判断しました。

本投資法人は、前記のような財務運営方針を背景に、不動産市場の回復時に物件をより柔軟に取得できるようにするため、本募集等による手取金を取得予定資産の取得資金（取得諸経費等を含みます。）の一部（70億円）（残余については新規借入れにより資金調達することを想定しています。）に充当した残余により借入金を返済し、出資総額LTVを現在の水準から引き下げ（本募集等後の出資総額LTV（注3）は48.2%を見込んでいます。）、不動産取得余力を増大することを企図しています。今後、本募集等後におけるLTVを安定推移させることに努め、引き続き財務の健全性に留意していく方針です。

<出資総額と有利子負債比率の状況>



- (注1) 期末総資産評価損益LTV(%) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産評価損益)  
 不動産評価損益とは、本投資法人が保有する特定資産(投信法第2条第1項で定義されるものをいいます。)について鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額をいいます。
- (注2) 出資総額LTV(%) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)
- (注3) 本募集等後の出資総額LTV(%) = 本募集等後の有利子負債額 ÷ (本募集等後の有利子負債額 + 本書の日付現在の出資総額 + 本募集等における発行価額の総額)  
 なお、本募集等後の有利子負債額は、本書の日付現在の有利子負債額に、本募集等後までに見込まれる借入れ及び弁済を反映させて算出しています。本募集等における発行価額の総額は、計220億円と見込んでいます。これは、本書の日付現在における本投資口の時価を基準として、発行価額を本投資法人の投資口1口当たり200,000円と仮定して算出したものです。また、海外募集において海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使され、海外募集口数の全てについて払込みがなされることを前提としています。更に、本件第三者割当については、全額がみずほ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。したがって、本募集等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、海外募集口数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又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際のLTVは前記よりも高くなる場合があります。逆に、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、実際のLTVは前記よりも低くなります。
- (注4) 本募集等後の出資総額は、前記(注3)同様に本募集等における発行価額の総額として計220億円を見込んで算出しています。したがって、本募集等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、海外募集口数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又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の出資総額は前記よりも低くなる場合があります。逆に、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、実際の出資総額は前記よりも高くなる場合があります。
- (注5) 出資総額は、10億円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 有利子負債 = 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 1年内償還予定の投資法人債 + 投資法人債 + 長期借入金

<取得格付の状況(平成24年5月末日現在)>

格付機関	発行体格付	アウトルック
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-	安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A3(注1)	ネガティブ
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期 : A 短期 : A-1	—(注2)

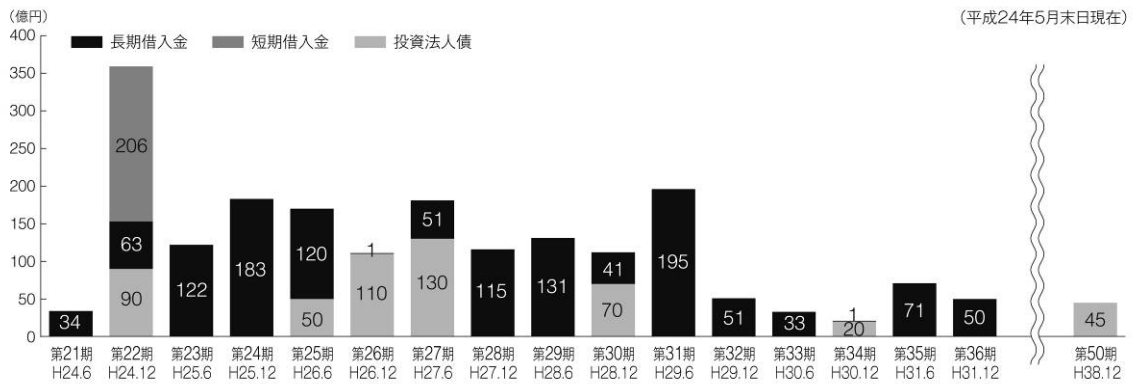
- (注1) 平成24年5月9日、A2からA3に格下げされました。
- (注2) 平成24年3月5日、格付を引き下げる方向でクレジット・ウォッチに指定されました。

<有利子負債の状況（平成24年5月末日現在）>

長期固定比率(注1)	76.31%
長期有利子負債平均残存年数(注2)	3.82年
長期有利子負債平均利率(注3)	1.61%
有利子負債平均残存年数(注4)	2.98年

- (注1) 長期固定比率は、返済までの期間が1年超の長期固定金利有利子負債が有利子負債全体に占める割合を記載しています。
- (注2) 長期有利子負債平均残存年数は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、平成24年5月末日から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 長期有利子負債平均利率は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、平成24年5月末日現在の利率を各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注4) 有利子負債平均残存年数は、有利子負債について、平成24年5月末日から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注5) 各数値は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

<有利子負債の返済期日の分散状況>

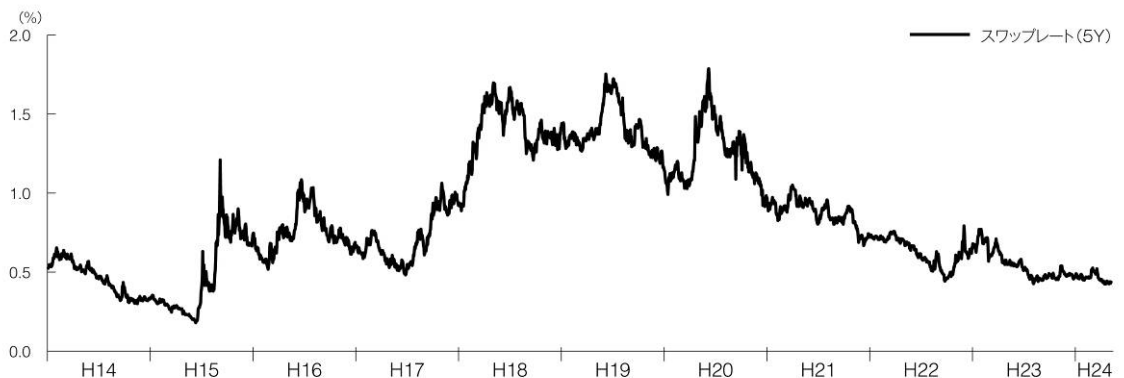


(注) 億円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 資金調達環境と金利の圧縮

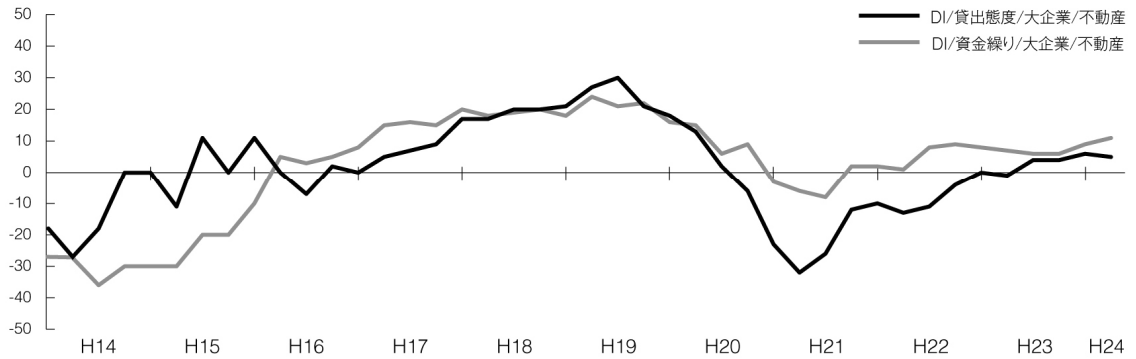
長期借入金の基準金利（スワップレート）は、平成21年以降、比較的 low 水準にて推移しており、各金融機関からの融資環境も良好な状態が継続しています。

<借入金基準金利の推移>



(注) テレレートスクリーンの17143P掲載のTokyo Swap Reference Rate 5年の東京時間午前10時のSwap Rateのデータを記載しています。

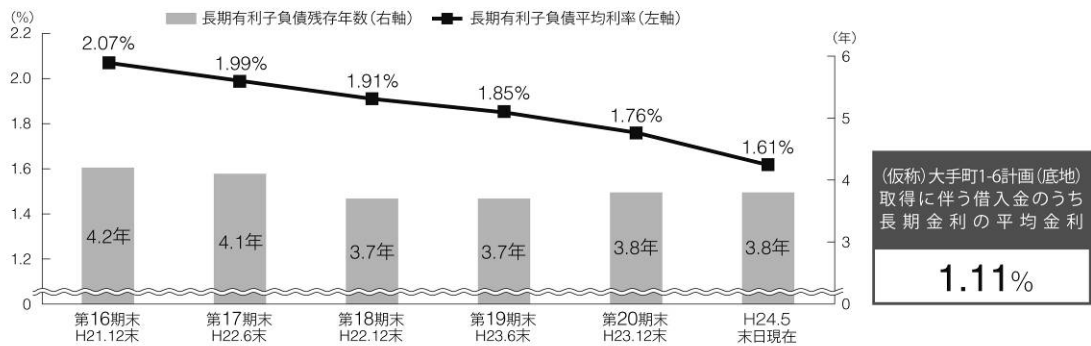
<金融機関貸出態度DI、不動産会社の資金繰りDI>



(注) 日本銀行による日銀短観のデータを記載しています。

<本投資法人の長期有利子負債残存年数及び長期有利子負債平均利率の推移>

本投資法人における長期有利子負債の平均利率は、緩やかに低下しています。(仮称)大手町1-6計画(底地)の取得資金のうち、長期借入金の平均利率は1.11%となっており、長期有利子負債の平均利率は平成24年5月末日現在更に低下しました。



(注1) 長期有利子負債平均利率は、各期末の時点で返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各期末日時点の利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 長期有利子負債残存年数は、小数第2位を四捨五入し、長期有利子負債平均利率は、小数第3位を四捨五入して記載しています。



## (ハ) 投資法人の有利子負債の状況

## a. 投資法人債明細表

(平成24年5月末日現在)

投資法人債の 名称	発行 年月日	第20期末 残高 (百万円)	減少額 (百万円)	平成24年 5月末日 残高 (百万円)	利率	償還期限	使途	摘要
第3回無担保 投資法人債 (注1)	平成16年 2月12日	5,000	—	5,000	2.32%	平成26年 2月12日	物件取得 及び 借入金の 返済	無担保
第6回無担保 投資法人債 (注2)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	2.00%	平成26年 11月4日		
第7回無担保 投資法人債 (注3)	平成18年 12月14日	4,500	—	4,500	2.90%	平成38年 12月14日	借入金の 返済	
第8回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 7月23日	9,000	—	9,000	1.85%	平成24年 7月23日		
第9回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 7月23日	6,000	—	6,000	2.10%	平成26年 7月23日		
第11回無担保 投資法人債 (注3)	平成22年 3月12日	6,000	—	6,000	1.68%	平成27年 3月12日		
第12回無担保 投資法人債 (注3)	平成22年 5月21日	7,000	—	7,000	1.27%	平成27年 5月21日	物件取得	
第13回無担保 投資法人債 (注3)	平成23年 10月25日	7,000	—	7,000	0.95%	平成28年 10月25日	投資法人 債の償還 及び借入 金の返済	
第14回無担保 投資法人債 (注3)	平成23年 10月25日	2,000	—	2,000	1.34%	平成30年 10月25日		
合計	—	51,500	—	51,500	—	—	—	

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

b. 短期借入金明細表

(平成24年5月末日現在)

借入先	第20期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成24年 5月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社りそな銀行	2,000	—	—	2,000	—	平成24年 7月4日 (注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社みずほ コーポレート銀行	2,000	—	—	2,000	—	平成24年 7月4日 (注4)		
株式会社みずほ コーポレート銀行	—	2,600	—	2,600	0.680%	平成24年 7月4日 (注4)		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	2,000	—	—	2,000	—	平成24年 7月4日 (注4)		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	—	2,000	—	2,000	0.680%	平成24年 7月4日 (注4)		
みずほ信託銀行 株式会社	1,000	—	—	1,000	—	平成24年 7月4日 (注4)		
株式会社あおぞら銀行	2,000	—	—	2,000	—	平成24年 8月26日		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	2,000	—	—	2,000	—	平成24年 7月4日 (注4)		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	—	3,000	—	3,000	0.680%	平成24年 7月4日 (注4)		
株式会社三井住友銀行	1,400	—	—	1,400	—	平成24年 7月4日 (注4)		
株式会社三井住友銀行	—	600	—	600	0.680%	平成24年 7月4日 (注4)		
合計	12,400	8,200	—	20,600	—	—	—	—

(注1) 利率は、小数第4位を四捨五入して記載しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 変動金利による借入れです。第20期末以降平成24年5月末日までの間に利率が変更されたものについては「—」で示しています。

(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 返済期限である平成24年7月4日に、平成25年7月4日を返済期限とする同額の借換えを、変動金利にて行っています。

c. 長期借入金明細表

(i) 1年以内返済予定長期借入金

(平成24年5月末日現在)

借入先	第20期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成24年 5月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社 日本政策投資銀行	50	—	—	50	1.740%	(注5)	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 日本政策投資銀行	200	—	—	200	3.190%	(注6)		
株式会社みずほ コーポレート銀行	200	—	—	200	2.449%	(注7)		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	166	—	—	166	2.390%	(注8)		
株式会社三井住友銀行	100	—	—	100	2.440%	(注9)		
全国共済農業協同組合 連合会	5,000	—	—	5,000	1.453%	平成24年 11月27日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,000	—	—	1,000	2.156%	平成24年 6月27日 (注10)		
株式会社八十二銀行	1,000	—	1,000	—	1.642%	平成24年 4月11日		
株式会社 損害保険ジャパン	2,000	—	2,000	—	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社 損害保険ジャパン	2,000	—	—	2,000	2.156%	平成24年 6月27日 (注11)		
株式会社中国銀行	2,000	—	2,000	—	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社福岡銀行	2,000	—	2,000	—	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社伊予銀行	1,000	—	1,000	—	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社あおぞら銀行	900	—	—	900	2.076%	平成24年 7月3日 (注12)		
明治安田生命保険 相互会社	—	132	—	132	1.800%	(注13)		
オリックス銀行 株式会社	—	1,000	—	1,000	1.376%	平成25年 2月4日		
全国信用協同組合 連合会	—	3,000	—	3,000	1.376%	平成25年 2月4日		
みずほ信託銀行 株式会社	—	3,000	—	3,000	1.376%	平成25年 2月4日		
合計	17,616	7,132	8,000	16,748	—	—	—	—

## (ii) 長期借入金 (1年以内返済予定のものを除きます。)

(平成24年5月末日現在)

借入先	第20期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成24年 5月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
全国共済農業協同組合 連合会	2,000	—	—	2,000	1.725%	平成27年 3月26日	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
太陽生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.858%	平成25年 12月27日		
太陽生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	2.035%	平成25年 6月4日		
太陽生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.275%	平成27年 9月24日		
大同生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.858%	平成25年 12月27日		
大同生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.666%	平成27年 2月5日		
住友生命保険相互会社	2,000	—	—	2,000	1.858%	平成25年 12月27日		
住友生命保険相互会社	2,000	—	—	2,000	2.257%	平成27年 6月4日		
株式会社 日本政策投資銀行	820	—	—	820	1.740%	(注5)		
株式会社 日本政策投資銀行	3,300	—	—	3,300	3.190%	(注6)		
株式会社みずほ コーポレート銀行	5,300	—	—	5,300	2.449%	(注7)		
株式会社みずほ コーポレート銀行	3,000	—	—	3,000	1.279%	平成25年 11月27日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	5,000	—	—	5,000	1.414%	平成28年 2月4日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	—	7,000	—	7,000	1.093%	平成29年 3月30日		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	4,419	—	—	4,419	2.390%	(注8)		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	3,000	—	—	3,000	1.279%	平成25年 11月27日		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	5,000	—	—	5,000	1.198%	平成28年 3月25日		
株式会社三井住友銀行	2,650	—	—	2,650	2.440%	(注9)		
株式会社三井住友銀行	3,000	—	—	3,000	1.190%	平成25年 6月27日		
株式会社三井住友銀行	—	6,400	—	6,400	1.093%	平成29年 3月30日		
株式会社あおぞら銀行	1,000	—	—	1,000	1.322%	平成25年 9月30日		
アメリカンファミ リーライフアシュア ランスカンパニーオ ブコロンバス	5,000	—	—	5,000	3.440%	平成31年 9月6日		
オリックス銀行 株式会社	1,000	—	1,000	—	1.376%	平成25年 2月4日		
オリックス銀行 株式会社	2,000	—	—	2,000	1.281%	平成25年 11月27日		
全国信用協同組合 連合会	3,000	—	3,000	—	1.376%	平成25年 2月4日		

借入先	第20期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成24年 5月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
みずほ信託銀行 株式会社	3,000	—	3,000	—	1.376%	平成25年 2月4日	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社新生銀行	2,000	—	—	2,000	1.070%	平成25年 9月24日		
株式会社新生銀行	—	5,000	—	5,000	1.397%	平成31年 4月5日		
株式会社福岡銀行	1,000	—	—	1,000	1.070%	平成25年 9月24日		
株式会社福岡銀行	2,000	—	—	2,000	1.170%	平成28年 7月7日		
株式会社福岡銀行	—	2,000	—	2,000	0.902%	平成27年 10月9日		
株式会社中国銀行	1,000	—	—	1,000	1.070%	平成25年 9月24日		
株式会社中国銀行	—	2,000	—	2,000	0.902%	平成27年 10月9日		
株式会社八十二銀行	1,000	—	—	1,000	1.070%	平成25年 9月24日		
株式会社八十二銀行	—	1,000	—	1,000	0.902%	平成27年 10月9日		
株式会社 西日本シティ銀行	3,000	—	—	3,000	1.149%	平成28年 5月27日		
明治安田生命保険 相互会社	4,000	—	132	3,868	1.800%	(注13)		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	5,000	—	—	5,000	1.184%	平成29年 8月29日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,000	—	—	1,000	0.924%	平成27年 8月31日		
みずほ信託銀行 株式会社	—	4,000	—	4,000	1.093%	平成29年 3月30日		
株式会社りそな銀行	—	2,000	—	2,000	1.093%	平成29年 3月30日		
株式会社横浜銀行	—	1,000	—	1,000 (注3)	0.786%	平成27年 9月30日		
株式会社東京都民銀行	—	1,000	—	1,000 (注3)	0.786%	平成27年 9月30日		
株式会社みなと銀行	—	800	—	800 (注3)	0.786%	平成27年 9月30日		
株式会社山口銀行	—	500	—	500 (注3)	0.786%	平成27年 9月30日		
株式会社千葉興行銀行	—	100	—	100 (注3)	0.786%	平成27年 9月30日		
株式会社 損害保険ジャパン	—	2,000	—	2,000	0.981%	平成28年 10月11日		
株式会社伊予銀行	—	1,000	—	1,000	0.902%	平成27年 10月9日		
合計	81,489	35,800	7,132	110,157	—	—	—	—

- (注1) 利率は、小数第4位を四捨五入して記載しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
- (注2) (注3)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。
- (注3) 変動金利による借入れです。
- (注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
- (注5) 平成21年6月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回25百万円を返済し、平成25年6月27日に820百万円を返済します。
- (注6) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。
- (注7) 平成21年12月25日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成26年6月27日に5,100百万円を返済します。
- (注8) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回83百万円を返済し、平成26年6月27日に4,253百万円を返済します。
- (注9) 平成21年12月25日を初回として、以降6か月毎27日に各回50百万円を返済し、平成26年6月27日に2,550百万円を返済します。
- (注10) 返済期限である平成24年6月27日に、平成27年6月26日を返済期限とする同額の借換えを、固定金利(0.843%)にて行っています。
- (注11) 返済期限である平成24年6月27日に、平成27年12月25日を返済期限とする同額の借換えを、固定金利(0.874%)にて行っています。
- (注12) 返済期限である平成24年7月3日に、平成29年7月3日を返済期限とする同額の借換えを、固定金利(0.994%)にて行っています。
- (注13) 平成24年2月10日に借入先と返済方法について合意し、平成30年6月21日に期限一括返済する方法から、平成24年6月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済する方法に変更しました。

#### d. その他

(平成24年5月末日現在)

区分	借入先	借入 極度額 (百万円)	借入方法	契約日	契約期限 (注)	摘要
コミットメント ライン	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	16,000 (総額)	変動金利 による 借入れ	平成20年 11月21日	平成24年 11月30日	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	8,000 (総額)		平成23年 6月29日		
	みずほ信託銀行株式会社	4,000		平成23年 9月27日		
	合計	28,000	—	—	—	—

(注) 更新前の契約期限は、平成23年11月30日でしたが、平成23年10月31日付で契約期限の延長に関して、各借入先と合意しています。

#### ④ 環境とガバナンスへの取組み

##### (イ) 環境への取組み

本投資法人は、かねてよりJPRブランド戦略(注)の一環として、環境問題について取り組んできました。「環境にやさしいビル」への取組みを基本コンセプトに、各物件別の効率的なエネルギー使用量の評価・分析等によるエネルギーマネジメントを徹底し、計画的な省エネ機器の導入や電力小売事業者への契約切替えなどによってエネルギーコストの効果的な削減に取り組んでいます。また、都市環境に配慮した緑化整備にも積極的に取り組み、廃棄物のリサイクル促進などによってもエコロジーを推進しています。

(注) 「JPRブランド戦略」とは、テナントの満足度を向上させることにより、物件の収益率と資産価値の向上を目指す内部成長戦略の一つです。JPRブランド戦略では、「A/3S」をブランドコンセプトとして掲げています。これは、「Service (サービス)」「Safety (安心)」「Save Energy (環境)」の3つの「S」を核として、最上の「A (Amenity: 快適空間)」を提供するという意味で、本投資法人が積極的に推進しているオフィスのブランド戦略です。

a. DBJ Green Building認証を取得

株式会社日本政策投資銀行の「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定するもので、その配慮の程度により「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」及び「ブロンズ」の4段階の認証を与えるものです。本投資法人は、平成23年8月に、オリナスタワーがJ-REIT初となる「ゴールド」認証を、また、JPR千駄ヶ谷ビルが「シルバー」認証を、それぞれ取得しました。



b. GRESB（グレスビー）評価を取得

GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の20以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマークです。本投資法人は、平成23年の調査(注)において、アジア地域の上場企業の中で3位にランクインしました。本調査において高い評価を得られたのは、明確な環境方針のもと資産運用会社を始めプロパティ・マネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわるすべての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。

(注) 平成23年の調査での回答社数は、世界全体で340社（上場企業69、私募ファンド271）、うちアジア地域49社（上場企業12、私募ファンド37）、うち日本からの参加は20社（上場企業（J-REITを含みます。）5、私募ファンド15）です。

c. スポンサーノウハウの活用

本資産運用会社の特徴としては、環境法令に関する業務をスポンサーである東京建物株式会社に委託し、ノウハウの提供や助言を受ける体制をいち早く構築したことがあげられます。

また、スポンサーである大成建設株式会社の技術ノウハウをバックボーンに、ポートフォリオの工事計画業務のセクションに専属スタッフを配置し、環境対策に取り組んでいます。

(ロ) ガバナンスへの取り組み

本投資法人では、一貫して「ガバナンス」の強化を、企業を健全かつ効率的に運営する上で最も重要なテーマの一つとして捉え、上場申請の段階からその仕組みを整えてきました。

a. 独立した役員構成

本投資法人においては、監督役員のみならず、執行役員についても、本資産運用会社の役員を兼務せず、外部から弁護士や公認会計士といった専門性の高い人材を選任することで、独立性を強固なものとしています(注)。これにより資産運用会社への牽制機能を強化し、本投資法人の健全かつ効率的な運営を図っています。

本投資法人役員

執行役員	金子博人	(弁護士)
監督役員	安田莊助	(公認会計士)
監督役員	出縄正人	(弁護士)

(注) 本投資法人においては、執行役員及び監督役員の責任を合理的な範囲にとどめてこれらの者が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、規約をもって、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています。同様に、本投資法人の会計監査人に関する投信法第115条の6第1項に定める責任についても、規約をもって免除できる旨定めています。

b. 投資法人と資産運用会社の相互牽制

本資産運用会社では、通常取引案件における取締役会又は投資政策委員会等の意思決定に加え、スポンサー企業との間で行われる重要な取引案件等については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われます。コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として加え、その承認は多数決ではなく、全員一致を原則としています。また、コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、本投資法人において、本資産運用会社から独立した役員により構成される役員会の事前承認を必要としています。このようにスポンサーとの利益相反が問題となりうる重要な取引案件については、健全かつ効率的な運営を行うべく、審査・検証及び事前承認という社内外の牽制による監視が行われていることが本投資法人の特徴となっています。

本資産運用会社のコンプライアンス委員会メンバー

代表取締役社長、企画・管理部長、投資運用部長、財務部長、コンプライアンス室長、特別委員（社外弁護士）

c. スポンサー5社によるサポートと経営監視

本資産運用会社では、スポンサー各社の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを受けつつ、一方、分散された出資構成により、資産運用会社としての独立性にも配慮されています。また、本資産運用会社の代表取締役社長はスポンサーからの出向ではなく、転籍をした上で就任し、内部管理を担当するコンプライアンス室長はプロパー社員(注)が就任しています。その他の社員についても、プロパー社員の比率が高く、人事体制においても資産運用会社としての独立性を重視したものになっています。

(注) 出向社員ではない正社員のことをいいます。



## 2 投資対象

### (1) 第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要

本投資法人は、第21期に（仮称）大手町1-6計画（底地）を取得し、第22期に薬院ビジネスガーデンの取得を予定しています。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、取得予定資産である薬院ビジネスガーデンについて、売主との間で不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しており、売主との間で取得予定資産の取得について合意しています。

以下の「(イ) 第21期に取得済みの資産の概要」及び「(ロ) 第22期以降に取得予定の資産の概要」については、別途注記されない限り、次の方針に従って記載されています。

- ・ 原則として本書の日付現在を基準としています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいて記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」は、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「取得価格」又は「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 「信託受託者」は、株式会社を省略した名称を記載しています。
- ・ 土地の「所在」は、原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「持分対応」は、該当物件の敷地にかかる本投資法人又は不動産信託の受託者の所有面積を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を示しています。
- ・ 土地の「用途地域」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。）に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「構造と階数」は、建物一棟全体のものを記載しています。
- ・ 建物のうち、延床面積の「持分対応」は、登記簿上の一棟全体の延床面積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求めた面積を記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、本投資法人の投資方針上の用途区分にあわせ「事務所」又は「商業施設」のいずれかを記載しています。

(イ) 第21期に取得済みの資産の概要

(仮称) 大手町1-6計画 (底地) (物件番号: 事務所A-23)

立地条件	東京メトロ東西線、千代田線、半蔵門線、丸ノ内線、都営三田線「大手町」駅 至近				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	36,000百万円		
信託期間	平成24年3月13日～平成34年3月12日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社東京プライムステージ	取得年月日	平成24年3月13日		
土地	所在	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか	地積	全体敷地	11,034.78㎡
				持分対応	11,034.78㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
概要	<p>(仮称) 大手町1-6計画は、平成26年4月末に全体竣工予定の高層複合オフィスビルの開発計画であり、日本でも有数のオフィス集積エリアである大手町に位置し、オフィス立地としての知名度、ブランド力といった点において優位性・希少性を誇る開発計画です。</p> <p>本信託受益権は、当該開発計画の底地（地上権の付着している土地）を信託財産とする信託受益権です。信託受託者において、70年間の地上権設定契約を締結しているため、長期安定的な収益の確保が見込まれるとともに、建物を保有しないため減価償却費の負担がなく、分配金への寄与が高い物件となっています。</p>				

- [特記事項]
1. 地上権設定契約において、地上権設定者が本件土地を譲渡又は移転しようとする場合及び地上権者が本地上権等を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定されています。
  2. 本地上権を主たる信託財産とする信託の信託受益権（以下「信託受益権（地上権）」といいます。）を保有する信託受益者（以下「受益者（地上権）」といいます。）との間の受益者間協定書において、本投資法人が本信託受益権を譲渡又は移転しようとする場合及び受益者（地上権）が信託受益権（地上権）を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定されています。
  3. 本件土地の地下部分には、従前の建物の地下未解体部分（以下「地下未解体部分」といいます。）が残存しています。地下未解体部分の一部は、本件土地上に建設予定の新建物（以下「新建物」といいます。）の建設に伴い、本件土地の売主の責任と負担において解体される予定ですが、地下未解体部分のうち新建物の竣工後も解体されず地中に残置される予定の工作物があります。地下未解体部分の一部については、信託受託者が当事者になっている使用貸借契約に基づき、連絡地下通路として第三者の通行の用に供されています。
  4. 解体済みの従前の建物において吹付け材等にアスベストが使用されていたため、地下未解体部分の一部にはアスベストが存在する可能性があります。目視調査の限度では、アスベストの存在は認められなかったため、通路として通常使用する場合には、飛散の可能性は低い状態です。

(ロ) 第22期以降に取得予定の資産の概要

薬院ビジネスガーデン (物件番号：事務所C-20)

立地条件		西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅まで徒歩約2分			
特定資産の種類		不動産	取得予定価格	10,996百万円	
取得先		薬院ホールディングス特定目的会社	取得予定年月日	平成24年8月8日	
土地	所在	福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	地積	全体敷地	4,348.43㎡
				持分対応	4,348.43㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	延床面積	一棟全体	22,286.35㎡
				持分対応	22,286.35㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成21年1月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	
概要	<p>本物件が位置する「薬院」エリアは、九州最大の業務中心地である福岡市天神の至近に位置し、鉄道やバス路線が複数接続するアクセスの優れた立地となっており、九州電力株式会社等の大手企業が集積しています。本物件は、平成21年1月に竣工した最新のオフィススペックを有する物件であり、基準階床面積約400坪、天井高2.8mとゆとりのある空間と、三方をガラスカーテンウォールで囲む開放感の高いオフィス環境を創造しています。また、制震構造設計の採用により、高い耐震性能を有していることも特徴の一つです。敷地周辺が全て接道しているため、優れた顕示性を有しています。</p>				

(ハ) 本投資法人が保有する主要な物件の概要

以下には、本投資法人が保有する物件のうち、「(仮称)大手町1-6計画(底地)」以外の代表的な物件の概要を記載しています。本投資法人が保有する物件の詳細については、参照有価証券報告書「第1部 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

物件名	オリナスタワー
用途	事務所
所在地	東京都墨田区
取得年月	平成21年6月
取得価格	31,300百万円
竣工年月	平成18年2月
概要	本物件は、JR「錦糸町」駅及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩約5分にあり、最寄り駅から「東京」駅までは乗車時間約10分（JR総武線快速利用）です。また、本物件は、最先端の設備スペックを有しており、都心の大規模オフィスと比較しても遜色なく、立地条件にも優れていることなどから希少性のある大規模オフィスです。

物件名	新宿センタービル
用途	事務所
所在地	東京都新宿区
取得年月	平成20年3月
取得価格	21,000百万円
竣工年月	昭和54年10月
概要	本物件が所在する西新宿エリアの超高層ビル街区は、総合ターミナル駅である「新宿」駅西口に近接し、区画整然とした大規模画地上に建築された超高層ビルが高度に集積している等、日本有数の業務高度商業地域です。 また、本物件は、同エリアの中でも「新宿」駅に近いビルの一つで、立地面において優位性・希少性を有する知名度の高いビルです。

物件名	川崎ダイスビル
用途	商業施設
所在地	神奈川県川崎市
取得年月	平成19年4月
取得価格	15,080百万円
竣工年月	平成15年8月
概要	本物件は、JR「川崎」駅及び京浜急行「京急川崎」駅前に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。 また、本物件は、JR「川崎」駅前のアゼリア地下街とも接続しているという希少性に加え、ワンフロアが900坪を備えるグレード、築年数等の希少性により、競争力は勝っているものと考えます。

## (2) ポートフォリオ全体の状況

本投資法人が本書の日付現在、保有又は取得を予定している不動産等資産のポートフォリオ概要は、以下のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定) 価格		期末算定 価格等 (百万円) (注2)	取得 (予定) 年月	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)(注3)	PML (%) (注2) (注4)
					価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注1)				
A 地域 東京 都 心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都 中央区	16,276	4.2	10,200	平成13年 12月	7,994.02	2.9
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都 中央区	2,874	0.7	2,060	平成13年 12月	2,291.13	7.4
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都 中央区	2,100	0.5	2,260	平成13年 11月	2,804.56	5.8
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都 千代田区	1,670	0.4	1,922	平成13年 11月	2,107.58	8.6
					550	0.1	823	平成14年 11月	901.36	
					200	0.1	285	平成16年 11月	312.53	
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都 千代田区	4,000	1.0	3,470	平成14年 6月	3,265.34	6.8
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都 港区	11,200	2.9	13,400	平成15年 3月	14,470.72	4.0
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都 品川区	2,920	0.7	2,850	平成15年 7月	4,243.58	4.4
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都 中央区	1,800	0.5	2,086	平成15年 10月	1,250.06	7.1
					1,120	0.3	1,094	平成17年 4月	687.34	
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都 千代田区	5,100	1.3	4,760	平成16年 5月	4,224.96	8.0
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都 品川区	3,500	0.9	4,280	平成16年 6月	4,088.44	1.6
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都 新宿区	10,000	2.6	7,690	平成16年 7月	10,982.03	2.0
					180	0.0	106	平成20年 9月	168.75	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都 新宿区	2,900	0.7	13,700	平成16年 11月	15,237.87	3.7
					8,921	2.3		平成17年 4月		
					3,300	0.8		平成22年 7月		
事務所	A-13	アクロス新川ビル・ アネックス	東京都 中央区	710	0.2	819	平成16年 11月	1,253.39	5.0	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都 新宿区	21,000	5.4	13,300	平成20年 3月	8,861.34	2.4	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都 港区	3,760	1.0	2,730	平成20年 7月	3,405.73	4.3	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都 港区	1,870	0.5	1,790	平成20年 12月	1,700.57	6.8	
事務所	A-17	六番町ビル	東京都 千代田区	2,800	0.7	3,090	平成21年 12月	2,488.36	4.4	
事務所	A-18	JPR原宿ビル	東京都 渋谷区	8,400	2.1	7,250	平成21年 12月	4,760.09	7.1	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定) 価格		期末算定 価格等 (百万円) (注2)	取得 (予定) 年月	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)(注3)	PML (%) (注2) (注4)
					価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注1)				
A	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区	5,250	1.3	5,210	平成22年 2月	3,499.31	7.7
	事務所	A-20	J P R 日本橋堀留ビル	東京都中央区	5,100	1.3	5,740	平成22年 3月	5,299.86	4.7
	事務所	A-21	J P R 千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	15,050	3.8	10,200	平成22年 5月	6,177.74	4.7
	事務所	A-22	銀座三和ビル	東京都中央区	3,400	0.9	3,430	平成23年 8月	1,899.27	8.2
	事務所	A-23	(仮称) 大手町1-6計画 (底地)	東京都千代田区	36,000	9.2	36,900	平成24年 3月	11,034.78	—
	商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコード ビル	東京都渋谷区	12,000	3.1	12,600	平成15年 6月	8,076.85	5.0
	商業施設	A-2	J P R 代官山	東京都渋谷区	2,160	0.6	1,280	平成16年 10月	651.29	11.1
	商業施設	A-3	J P R 神宮前4 3 2	東京都渋谷区	4,275 (注5)	1.1	3,750	平成18年 3月	1,027.33	3.0
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区	540	0.1	2,330	平成19年 3月	2,347.81	2.0
					2,200	0.6		平成20年 4月		
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区	3,400	0.9	2,620	平成20年 8月	1,101.92	2.3	
小計					206,526	52.7	184,025	—	138,615.91	—
B 地域 東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区	5,880	1.5	5,890	平成13年 11月	7,022.76	3.2
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	千葉県千葉市	2,350	0.6	1,550	平成13年 12月	5,541.45	2.6
	事務所	B-3	J P R 横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	2,927	0.7	2,460	平成13年 11月	6,066.53	10.2
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	920	0.2	815	平成14年 9月	2,642.38	6.4
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市	8,100	2.1	8,020	平成16年 2月	15,461.98	4.7
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	東京都台東区	3,250	0.8	4,620	平成16年 3月	6,490.05	3.1
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	888	0.2	1,050	平成17年 9月	1,747.13	5.2
					2,300	0.6	1,830	平成19年 2月	2,983.91	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区	5,831	1.5	5,890	平成19年 3月	6,023.39	2.5
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタ ワー	神奈川県横浜市	6,510	1.7	5,560	平成19年 7月	12,011.73	1.2
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区	31,300	8.0	32,300	平成21年 6月	23,987.40	3.3
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市	7,000	1.8	6,990	平成22年 12月	6,494.09	9.5
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市	10,200	2.6	12,300	平成13年 11月	31,121.71	6.6
商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市	2,100	0.5	2,480	平成18年 3月	5,963.00	6.3	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定) 価格		期末算定 価格等 (百万円) (注2)	取得 (予定) 年月	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)(注3)	PML (%) (注2) (注4)
					価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注1)				
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	神奈川県 川崎市	7,260	1.9	5,280	平成18年 9月	19,740.95	10.9
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピング スクエア	埼玉県 さいたま市	4,335	1.1	3,920	平成19年 3月	14,960.69	8.0
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県 川崎市	15,080	3.8	14,664	平成19年 4月	13,066.69	4.0
小計					116,231	29.7	115,619	—	181,325.84	—
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県 新潟市	2,140	0.5	2,090	平成13年 11月	5,326.88	1.9
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府 大阪市	4,150	1.1	3,210	平成13年 11月	7,162.60	10.5
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	福岡県 福岡市	2,900	0.7	2,890	平成13年 11月	6,581.15	1.1
	事務所	C-9	J P R 那覇ビル	沖縄県 那覇市	1,560	0.4	1,460	平成13年 11月	3,946.41	4.5
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県 仙台市	3,150	0.8	3,320	平成14年 6月	7,128.81	0.5
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県 和歌山市	1,670	0.4	1,670	平成14年 6月	4,874.91	11.2
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県 福岡市	2,810	0.7	2,070	平成14年 6月	3,257.73	1.3
	事務所	C-17	J P R 堂島ビル	大阪府 大阪市	2,140	0.5	2,180	平成16年 1月	3,930.21	11.1
	事務所	C-18	J P R 博多中央ビル	福岡県 福岡市	1,920	0.5	1,640	平成16年 6月	3,290.42	1.6
	事務所	C-19	J P R 名古屋伏見ビル	愛知県 名古屋市	4,137	1.1	2,660	平成17年 3月	7,086.37	10.0
	事務所	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県 福岡市	10,996	2.8	11,000	平成24年 8月	16,538.89	1.4
	商業施設	C-1	J P R 梅田ロフトビル	大阪府 大阪市	8,000	2.0	13,500	平成15年 5月	18,586.97	11.6
					5,000	1.3		平成15年 7月		
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪府 大阪市	5,430	1.4	4,270	平成17年 5月	5,303.98	12.7
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・ センター神戸	兵庫県 神戸市	7,220	1.8	6,460	平成17年 9月	35,444.13	4.8
商業施設	C-5	J P R 茶屋町ビル	大阪府 大阪市	6,000	1.5	4,540	平成18年 8月	2,484.39	14.8	
小計					69,223	17.7	62,960	—	130,943.85	—
ポートフォリオ合計					391,980	100.0	362,604	—	450,885.60	—

- (注1) 「取得(予定)価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等を含みません。「取得(予定)価格」についての「比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得(予定)価格」が、ポートフォリオ全体の「取得(予定)価格」合計額に占める割合を記載しています。
- (注2) 「期末算定価格等」(期末算定価格又は鑑定価格)、「総賃貸可能面積」及び「PML」は、平成23年12月31日時点で保有している物件については、平成23年12月31日現在を基準としています。平成24年1月1日以降に取得した(仮称)大手町1-6計画(底地)については平成24年1月31日、薬院ビジネスガーデンについては平成24年5月1日現在を基準としています。なお、(仮称)大手町1-6計画(底地)の鑑定評価機関は大和不動産鑑定株式会社、薬院ビジネスガーデンの鑑定評価機関は一般財団法人日本不動産研究所です。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸(サブリース)しています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%(19階から29階の持分相当)又は0.61008%(2階から17階の持分相当)をそれぞれ乗じた面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、テナントの転借人に対するものを記載しています。
- (注4) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)の間に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、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。  
また、PMLは、NKSJリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注5) JPR神宮前432の取得価格については、土地の一部の譲渡を行ったため、取得価格は譲渡完了後の数値を記載しています。



### 3 投資リスク

#### (1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「3 投資リスク」の項において本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。）を「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった点に関しては、\_\_罫で示しています。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- (イ) 本投資証券の商品性に関するリスク
  - ① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
  - ② 金銭の分配に関するリスク
  - ③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
  - ④ 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
  - ⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
  - ⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - ① 地域的な偏在に関するリスク
  - ② 不動産を取得又は処分できないリスク
  - ③ テナント集中に関するリスク
  - ④ 新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
  - ⑤ スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - ① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - ② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
  - ③ インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - ④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - ⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - ⑥ 敷金及び保証金に関するリスク
- (ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - ② 賃貸借契約に関するリスク
  - ③ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - ④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - ⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - ⑥ 法令の制定・変更に関するリスク
  - ⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - ⑧ 転貸に関するリスク

- ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- ⑩ 共有物件に関するリスク
- ⑪ 区分所有建物に関するリスク
- ⑫ 借地物件に関するリスク
- ⑬ 借家物件に関するリスク
- ⑭ 底地物件に関するリスク
- ⑮ 開発物件に関するリスク
- ⑯ 有害物質に関するリスク
- ⑰ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑱ 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- ⑲ フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ホ) 税制に関するリスク
  - ① 導管性要件に関するリスク
  - ② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - ③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - ④ 一般的な税制の変更に関するリスク
- (へ) その他
  - ① 専門家報告書等に関するリスク
  - ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
  - ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
  - ④ 取得予定資産の取得ができないリスク

(イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

② 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「3 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

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

は、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク ② 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、本投資法人が保有する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。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。

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

#### ④ 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

#### ⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

#### ⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

#### (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

##### ① 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。

かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

② 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券を予定どおり取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

③ テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

④ 新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金につい

て期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、金銭の借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。金銭の借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ スポンサーサポートを活用した本投資法人の外部成長戦略が想定どおり進展しないリスク

本投資法人は、当面は東京建物株式会社その他の本資産運用会社のスポンサーからのサポートを活用した東京オフィスへの重点投資を外部成長の主軸として位置づけていますが、本投資法人及び本資産運用会社は、これらのスポンサーとの間で、優先権の付与等、物件の供給に関する一般的な合意を行っているわけではなく、このような外部成長戦略が想定どおり進展するとは限りません。また、取得予定資産以外に現時点でスポンサーサポートによる具体的な取得予定の物件もありません。

(ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できない場合、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。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主や投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社、明治安田生命保険相互会社及び株式会社損害保険ジャパンの5社（以下「スポンサー」と総称します。）により保有されており、また、スポンサーは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。本投資法人は、今後もスポンサー各社と連携を図る予定であり、スポンサー各社の強みを活用する方針です。また、本投資法人は、運用資産の相当部分につきスポンサーにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサーの影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人が、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者がインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本

投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## (二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑩ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

### ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、かつ、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。たとえばかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上の登録をした信託会社は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。

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

## ② 賃貸借契約に関するリスク

### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合があります。

### c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

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

### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少します。

## ③ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

## ④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記③と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。



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

⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。

更に、不動産が含まれる地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

⑥ 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用、改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。

⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人

等により売買が否認されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

#### ⑧ 転貸に関するリスク

賃借人（以下、転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が悪化することにより、賃借人からの賃料の支払が滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となる可能性があります。

#### ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

賃借人等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人や賃借権の譲受人の属性によっては、不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が低下する可能性があります。

#### ⑩ 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、第三者との間で共有されている不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、第三者との間で共有されている不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

#### ⑪ 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、

それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### ⑫ 借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

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

#### ⑬ 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有

する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる可能性があります。

#### ⑭ 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ、本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### ⑮ 開発物件に関するリスク

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

#### ⑯ 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります、その場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、か

かる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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

#### ⑰ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権の保有に伴い、前記①から⑯に記載されたリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にほぼ同様に負担することになります。

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、当該不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

⑱ 信託の受益権の準共有等に関するリスク

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。

準共有者は、原則として、他の準共有者の同意を得ることなく自己の準共有持分を処分することができ、したがって、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間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になります。

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第264条、第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第264条、第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

更に、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。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえる可能性があり、また、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。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑲ フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約としているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 税制に関するリスク

① 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「5 課税上の取扱い (3) 投資法人の税務 ① 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

④ 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、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、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(ヘ) その他

① 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の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等



の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、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の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

## ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

## ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

#### ④ 取得予定資産の取得ができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集に係る払込後、前記「2 投資対象 (1) 第21期に取得済み又は第22期以降に取得予定の資産の概要 (ロ) 第22期以降に取得予定の資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定資産に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合や本募集による資金調達が予定どおり完了しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があがることを保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶ可能性があります。

##### リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はもとより執行役員を含めた全ての役員が、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に利害関係者（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (ニ)」をご参照下さい。）との取引のうち、資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注、物件の賃貸に関しては、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、本資産運用会社は、リスク管理規程により本投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理のほかに取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完して日常的にリスクに対応する手法・手段を検討するためにリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得や資産の運用に係る一定の重要事項については、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長にて構成される投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含みます。）又は運用小委員会にて意思決定が行われ、更に特に重要性が高い事項に関しては本資産運用会社の取締役会において意思決定する旨定めています。

また、本資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘して、上記に記載の本投資法人と利害関係者間の取引に当たっては、事前にその妥当性及び合理性の検証を行った上で本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、各委員会の内容については、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 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記のとおり、本投資法人及び本資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に

関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託証券市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても業務執行や意思決定において、レベルの異なる、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、かかるリスクを可能な限り極小化するよう努め、投資・運用リスクと同様のリスク管理体制を整えています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な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。なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

#### 4 不動産管理会社

本書の日付現在、各物件の不動産管理会社は、以下のとおりです。

明治安田ビルマネジメント株式会社（4棟）	JPR人形町ビル(注1)、新横浜第二センタービル(注2)、田無アスタ(注1)、新潟駅南センタービル(注3)
東京建物株式会社（46棟）	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、JPR原宿ビル、東京建物京橋ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、キュポ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア(注4)、川崎ダイスビル、東京建物本町ビル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、JPR名古屋伏見ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心齋橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
安田不動産株式会社（2棟）	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
野村ビルマネジメント株式会社（1棟）	川口センタービル
ジョーンズラングラサール株式会社（2棟）	JPR代官山、JPR神宮前432
株式会社新日鉄都市開発（1棟）	武蔵浦和ショッピングスクエア(注4)
大成有楽不動産株式会社（1棟）(注5)	ライズアリーナビル
株式会社三菱地所プロパティマネジメント（1棟）	銀座三和ビル

(注1) 平成24年8月1日より、東京建物株式会社に委託先を変更する予定です。

(注2) 平成24年8月1日より、野村ビルマネジメント株式会社に委託先を変更する予定です。

(注3) 平成24年8月1日より、ジョーンズラングラサール株式会社に委託先を変更する予定です。

(注4) 武蔵浦和ショッピングスクエアについては、東京建物株式会社と株式会社新日鉄都市開発が共同してプロパティ・マネジメント業務を行います。

(注5) 平成24年4月1日付で有楽土地株式会社は大成サービス株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、商号を大成有楽不動産株式会社に変更しました。

(注6) (仮称) 大手町1-6計画(底地)には、不動産管理会社は存在しません。

## 5 課税上の取扱い

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

### (1) 個人投資主の税務

#### ① 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

- (イ) 平成25年12月31日までは、10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。
- (ロ) 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- (ハ) 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以降は20%（所得税15%、住民税5%）です（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます）。
- (ニ) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。
- (ホ) 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年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。

#### ② 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

##### (イ) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記①における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

##### (ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記③における投資口の譲渡と原則同様となります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

### ③ 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の適用となります。譲渡損が生じた場合には、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合には、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- (イ) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります（平成25年1月1日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます）。
- (ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- (ハ) 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- (ニ) 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。
- (ホ) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- (ヘ) 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

## (2) 法人投資主の税務

### ① 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは7%、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。なお、この源泉所得税は、法人税の前払として所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります）。

② 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとしてみなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(イ) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記①における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ロ) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

③ 投資口の譲渡に係る税務

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

(3) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

(イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

(ロ) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

(ハ) 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

(ニ) 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと

(ホ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

(ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対して平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記(ロ)において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成25年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。



## 6 運用実績

平成24年1月以降の月別最高・最低投資口価格は、以下のとおりです。

月別	平成24年 1月	平成24年 2月	平成24年 3月	平成24年 4月	平成24年 5月	平成24年 6月(注2)
最高	184,700円	217,600円	239,000円	247,000円	235,500円	234,400円
最低	170,100円	178,200円	214,200円	225,000円	216,700円	214,800円

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 平成24年6月は27日までの期間です。

## 7 本資産運用会社の役員等の異動

参照有価証券報告書提出後、以下のとおり本資産運用会社の役員の変動がありました。

退任取締役（平成24年3月31日付）

手島 俊裕

就任取締役（平成24年4月1日付）

黒田 泰則

新たに就任した取締役の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴
取締役 (非常勤)	黒田 泰則	昭和62年 4月 安田火災海上保険株式会社（現 株式会社損害保険ジャパン）入社 平成 9年 4月 安田火災プリンソン投資顧問株式会社（現 損保ジャパン日本興亜 アセットマネジメント株式会社）出向 平成16年 4月 株式会社損害保険ジャパン グローバル運用部 リーダー 平成20年 4月 同社 財務企画部 リーダー 平成24年 4月 同社 財務サービス部長（現職） 平成24年 4月 株式会社損保ジャパン・クレジット 取締役（現職） 平成24年 4月 安田企業投資株式会社 取締役（現職） 平成24年 4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役（現職）

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プライムリアルティ投資法人 本店

(東京都中央区八重洲一丁目4番16号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

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

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
事務受託者の名称	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を「本投資法人の概要」及び「本資産運用会社の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産②投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあり、また、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。
5. 目論見書の表紙裏以降に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（\*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成24年7月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成24年7月23日から平成24年7月26日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

6. 目論見書の表紙裏以降に以下の内容を記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行

価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額上限、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト

（[URL]<http://www.jpr-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

7. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

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

8. 目論見書の表紙裏以降に、以下の内容を記載します。



Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人は上場から10年

## 東京オフィスへの重点投資を継続 ポートフォリオ・クオリティをさらに向上させ 新たな成長ステージへ



本届目論見書により行う日本プライムリアルティ投資法人投資口114億円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口17億円(見込額)の売出し(オーバーアロートメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成24年7月9日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。従って、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額上限、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロートメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.jp-reit.co.jp/) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。





## I. 上場以来10年間の着実な成長のトラックレコード

- 平成14年6月の上場以来、10年間に亘り、着実に資産規模を成長させつつ、安定的な分配金を維持

## II. 東京オフィスへの重点投資

- スポンサーサポート等を活用した東京オフィスへの重点投資
- 収益力を補完するための商業施設と地方オフィスへの厳選投資
- 物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略



## III. 安定的な財務運営

- 健全な財務体質を維持し、LTV水準を安定的にコントロール

## IV. 「環境」に配慮した積極的取組み

- 「TDBJ Green Building認証」におけるJ-REIT初となる「ゴールド」認証の取得（オリエスタワー）及び「GRESB（グレスビー）評価」の平成23年調査におけるアジア地域の上場企業の中で3位にランクイン

（注）本投資法人が運営する「東京オフィス」とは、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）及び東京都品川区（東京都心）以外、千葉県、神奈川県、埼玉県に所在するオフィスになります。また、「地方オフィス」とは、地方（その他の地域）に所在するオフィスになります。

### 募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い時までの間<sup>(\*)</sup>)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り<sup>(\*\*)</sup>又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ<sup>(\*\*)</sup>の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家とその行った空売り<sup>(\*\*)</sup>に係る有価証券の借入れ<sup>(\*\*)</sup>の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1: 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成24年7月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成24年7月23日から平成24年7月26日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目録発表により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。

\*2: 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

### 金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

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

本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。また、株式会社東京証券取引所が規定する基準に抵触する場合、本投資口が上場廃止になる場合があります。詳細は、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 投資リスク」をご参照下さい。



# ■ 上場以来10年間の着実な成長のトラックレコード

■ 東京オフィスを中心とした運用資産規模3,919億円のポートフォリオ (取得価格ベース、取得予定資産を含む。)

## 1口当たり分配金の推移



## 期中平均稼働率の推移

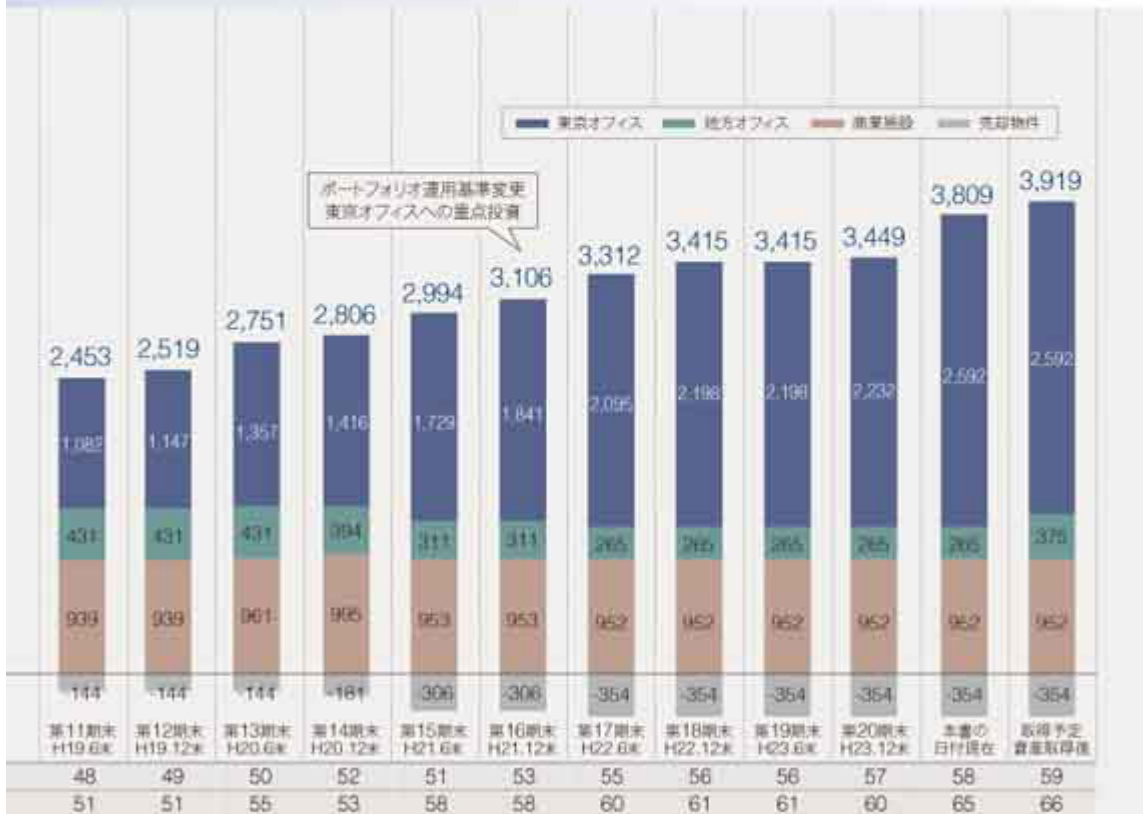


## 資産規模の推移



(注1) 期中平均稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 資産規模は、それぞれの期末における本投資法人のポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計と、取得予定資産の取得価格を加えたものを記載しています。なお、取得(予定)価格に、本投資法人による各物件の取得に係る売上の間に売買契約書に記載された取得価格(簿外未承認額)に加え、取得経費及び消費税等を加えています。以下、同じです。  
 (注3) 売却物件累計額は、それぞれの期末までに売却した各物件について、本投資法人が当該物件を売却した際の取得価格の累計額を記載しています。

■ オフィス及び商業施設により構成された用途複合型ポートフォリオの上場J-REITとして国内最大級の規模



(注4) 取得予定資産取得後とは、本文「第2期 業績情報」第2「重要情報の補完情報」②「投資対象」(1)第21期に取得済又は第22期以降に取得予定の資産の種類  
 ○ 業 ①第22期以降に取得予定の資産の種類(記載の取得予定資産は取得した時点から、以下、同じです。  
 (注5) 1物件当たりの取得価格(1)は、償付未満を切り捨てて記載しています。  
 (注6) 取得価格上回る物件の平均取得価格(1)は、償付未満を切り捨てて記載しています。  
 (注7) 繰上りの「H」(1)「平成」(16末)及び「12末」は、それぞれ「6月期末」及び「12月期末」をいいます。以下、同じです。

## ■ 運用戦略 - 東京オフィスへの重点投資

本投資法人は、オフィスと商業施設及び東京と地方に分散されたポートフォリオを形成しつつ、今後も、更にポートフォリオクオリティを向上させ、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについて、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資することによって、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完していきます。

### 東京オフィスへの重点投資

不動産売買市場での流通量が少ない優良な東京オフィスへの投資は、スポンサーサポートや優先交渉権を活用

メインスポンサーである東京建物株式会社からの大型開発物件の取得

■ 東京建物株式会社は、東京を中心として、大型開発を数多く手がけており、中期経営計画における重点分野としてREIT・不動産ファン・ト運営事業の継続的拡大の実現を掲げています。

大成建設株式会社をはじめとする、その他のスポンサー4社からの物件供給

■ 今後の事業環境の変化を見据え、長期的な視点での物件供給力の強化について検討

物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

■ 優先交渉権等を活用した共有物件の持分等の追加取得など、多様な取得手法を駆使したスポンサー以外の第三者からの物件取得（本業の日付現在、本投資法人が保有する底地、共有又は区分所有の東京オフィス20物件の大半において、優先交渉権等を保有）

### 商業施設・地方オフィスへの厳選投資

資産の戦略的入替えと厳選投資を推進

商業施設を中心とした資産の入替え

■ 今後の持続的な成長が期待できない物件やより有利な価格で売却が期待できる物件を中心に検討

地方オフィスへの厳選投資

■ 資産規模の拡大に伴い生じた投資余力を活用した大型の地方オフィスへの厳選投資

## ■ 地域別・用途別投資割合

東京オフィスへの重点投資戦略を明確化し、第15期(平成21年6月期)以降本書の日付現在までに、東京オフィスへの重点投資を行い、ポートフォリオに占める東京オフィスの割合は取得価格ベースで68.0%となっています。

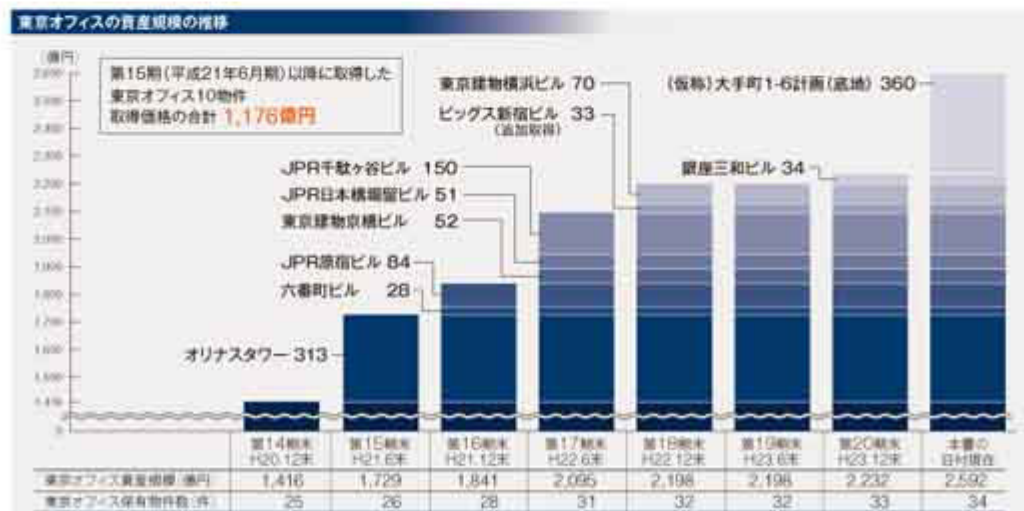
東京オフィスと地方オフィス・商業施設の投資割合(取得価格ベース)



(注1) 括弧内の数値は投資割合であり、投資割合は、ポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する当該用途別の取得価格の合計の比率を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
(注2) オートフォーティ運用基準は、本資産運用会社において、地域別目標投資割合における(東京)の比率を投資金額の概ね80%以上90%以下とするときに、用途別目標投資割合における(オフィス)の比率を投資金額の概ね70%以上90%以下とし、当初の目標投資割合(東京:地方=概ね4:1、オフィス:商業施設=概ね8:2)と比較して、より東京オフィス)を重視したオートフォーティ運用基準に変更しています。

■東京オフィスへの重点投資と資産の戦略的入替え

本投資法人は、成長余力が限定的であり、安定収益の維持等が見込めない物件を売却し、資産の戦略的入替えを実施するとともに、東京オフィスへの重点投資を行い、これによりポートフォリオクオリティが向上しました。



(注)取得価格は、本投資法人による各物件の取得に係る主たる間の売買契約書に記載された売買価格(億円未満は四捨五入)であり、取得経費及び消費税等は含まれていません。売却価格の合計は、億円未満を切り捨てて記載しています。

## 重点投資エリアの概況

### ■不動産市況の現状認識

東京ビジネス地区の貸室面積の純増減量(新規供給等に伴う増加分から建物減失等による減少分を控除)は、概ね他のビジネス地区を上回る水準の純増で推移していますが、東京ビジネス地区の空室率は、過去10年間を通じて主要ビジネス地区中最も低位で推移しています。

主要ビジネス地区におけるオフィス貸室面積の純増減量と平均空室率



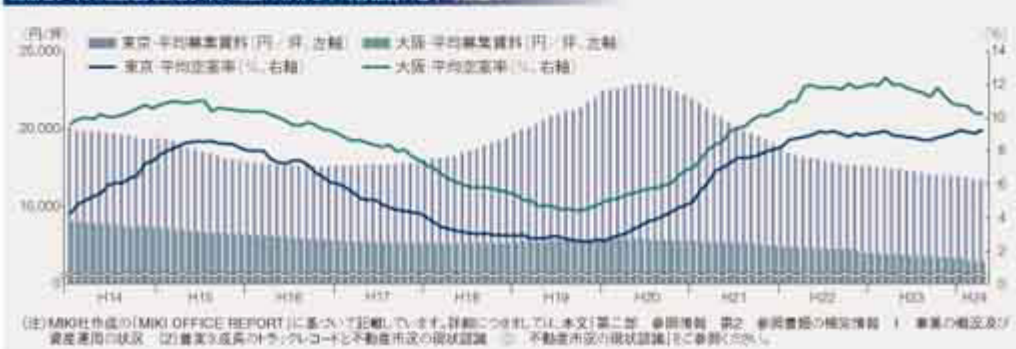
東京ビジネス地区におけるオフィスの新規供給量(延床面積)に対して、貸室面積の純増量は低位に留まっています。

東京ビジネス地区における新規供給量と貸室面積純増減量



東京ビジネス地区では、過去の傾向として、平均空室率が一定の水準以下に低下する過程で平均募集賃料が大幅に上昇しています。このことから、本投資法人は、オフィス賃貸市場が反転し回復に向かった際の東京の賃料の反転上昇余地が大きいと考えています。

東京ビジネス地区と大阪ビジネス地区における平均募集賃料と平均空室率



## ■ スポンサーとの協働

### ■ スポンサーサポート

本投資法人は、スポンサーが有する不動産・建設分野における強みと金融機関としての強みを活用しつつ、資産運用会社としての独自の資産運用のマネジメント力や物件取得のソーシング力を高めながら、バランスのとれた運営を目指しています。



### ■ スポンサーチャネルからの物件取得実績

本書の日付現在、本投資法人が、スポンサー等<sup>(注1)</sup>から取得した物件及びスポンサーからの入手情報によって取得した物件の投資割合(取得価格比率<sup>(注2)</sup>)は、全体の68.2%となっています。



## ■ スポンサーサポートを活用した東京オフィスへの重点投資 (第21期取得物件)



東京都心オフィスの中でも  
一等地といわれるエリアに所在  
長期安定的な収益を確保

### ■ 本物件取得の目的

- 東京Aクラスオフィスに分類される都心最高立地物件としての優位性があること。
- 減価償却費の負担がなく、分配金への寄与が高いこと。
- 本投資法人が保有する東京都心オフィスの平均償却後利回りを上回ること。
- 70年間の地上権設定契約<sup>(注1)</sup>に基づく長期安定的な収益が確保できること。

(注1) 地上権設定契約では、地代収入は、建物(本書の日付現在、開発中)の賃料等収入の変動によって影響を受けやすい設定となっています。また、地代は、固定資産税等の公租公課に変動がおよぶ場合、その変動額と同額の改定が行われ、かつ、地代から公租公課を差し引いた純地代収入は、消費者物価指数(経費指数統計局)に連動して改定されます。

### (仮称)大手町1-6計画(底地)



#### 1. 物件概要

所在地：東京都千代田区大手町一丁目6番614D

地積/所有形態：11,034.78㎡/所有権

#### 2. 用地概要

契約形態/契約期間：地上権設定契約、地上権 / 70年

#### 3. 取引概要

取得先：有限会社東京プライムステージ  
(東京建物株式会社と大成建設株式会社が組成したSPC)

資金の種類：債権受益権

投資総額：36,000百万円

鑑定評価額：36,900百万円(平成24年1月31日現在)

取得日：平成24年3月13日

#### 4. 収支想定

償却後利回り：3.6%

(注) 取得時想定NOIを取得価格で算出して算出し、小数第2位を四捨五入した数値も記載しています。なお、在来地代から、公租公課等変動を控除した金額も取得時想定NOIとして算出しています。

### ポートフォリオ投資比率(本書の日付現在)



(注1) 東京Aクラスオフィスとは、東京オフィスのうち延床面積1万坪以上かつ基準延床面積200坪以上のオフィスです。なお、本物件は、商業物件ですが、立地・用途・所有形態も兼ね、Aクラスオフィスに分類しています。  
(注2) 東京大型オフィスとは、東京オフィスのうち東京Aクラスオフィス以外の基準延床面積100坪以上のオフィスです。  
(注3) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 【参考情報】メインスポンサーの東京建物株式会社による 東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例

本資産運用会社のメインスポンサーである東京建物株式会社及び同社が組成したSPC等による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例は、以下のとおりです。

以下の保有物件及び開発物件は、東京建物株式会社及び同社が組成したSPC等が本書の日付現在において保有する、東京駅周辺地区のオフィスを中心とする保有物件及び開発物件です（着工予定のもの及び再開発組合発足段階のものを含まず）。本書の日付現在、本投資法人は、東京建物株式会社等とこれらの物件の取得について具体的な交渉を行っているものではなく、現時点において取得予定のものはありません。



〔注〕黄地に付しては、本投資法人が保有しています。



## ■ スポンサーサポートを活用した地方オフィスへの厳選投資 (第22期取得予定資産)

### ■ アクセスに優れた立地

本物件が位置する福岡市「薬院」エリアは、鉄道及びバス路線が複数接続するアクセスの優れたエリアであり、九州電力株式会社等の大手企業が集積しています。本物件は、このエリアの中心に位置する西鉄天神大牟田線及び福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅の至近に位置し、敷地周囲がすべて接道しているため、優れた顕示性を有しています。

### ■ エリア内トップクラスのスペック

平成21年1月に竣工した築浅物件。  
基準階床面積約400坪の整形無柱空間。  
十分なゆとりを確保した2.8mの天井高。  
開放感の高いオフィススペース。  
制震ダンパーを導入した制震構造設計を採用。



・約400坪の整形無柱空間



・格式の高いエントランス

### ■ 本物件に対する評価

本物件が竣工した平成21年は、福岡エリアにおける大型供給の影響により賃料が低迷した時期であり、底値面の賃料水準で入居したテナントも多いことから、本投資法人は、今後、福岡のオフィス賃貸市場の回復によって、収益性の向上が期待できる物件と考えています。



△西鉄天神大牟田線 福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅まで 徒歩約2分

### 薬院ビジネスガーデン



・緑に囲まれた外観



・制震ダンパー

#### 1. 物件概要

所在地	福岡市中央区薬院一丁目1番1号
竣工年月	平成21年1月
構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地上階14階建 (制震構造)
延床面積	22,286.35㎡
用途	事務所

#### 2. 取引概要

取 得 先	薬院ホールディングス特定目的会社 (東京建物株式会社に出資するSPC)
取 得 価 格	10,935百万円(予定)
鑑定評価額	11,000百万円(平成24年5月1日現在)
取 得 日	平成24年6月6日(予定)

#### 3. 収支想定

NOI利益率	5.5%
--------	------

(注)本物件のNOI利益率(取得時想定利益率)は、鑑定評価費に計載の高換算元法による収益期待算定の前提として算出された運営利益(取得予定価格)を前提として算定しています。

## ■ 物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資実績

### ■ 鑑定評価額を2割近く下回る価格にて取得

本物件は、資金調達環境が改善する以前の平成22年3月に、取得時鑑定評価額を2割近く下回る価格にて相対取引により取得しました。

### ■ 相対的に高い利回り

本物件取得時の稼働率見込みは、88.1%となっていました。その後、市況低迷期においても順調にリーシングを進め、第20期末現在で稼働率100%を維持しています。また、本物件の第20期におけるNOI利回り<sup>(1)</sup>は6.2%であり、都心のオフィスビルのなかでは、相対的に高い利回りを維持しています。

(注) NOI利回りとは、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費)を除いた額を、1を比較した額(NOI)の取得価格に対する年換算利回りとしています。

#### JPR日本橋坂留ビル

第17期(平成22年6月期)取得

取得価格：5,100百万円



### ■ 優先交渉権を活用した共有持分の追加取得

本物件は、優先交渉権の活用によって市場の過度な競争を回避し、合理的な価格水準で取得することができたと考えています。

### ■ 単独所有による共有減価の解消

単独所有としたことによって管理運営の迅速化や効率化が図れ、共有リスクの解消により、価値算定上の共有減価が解消され、資産価値の向上につながっています。

### ■ 市況低迷期における高い競争力

オフィス賃貸市況の影響を受けやすい新宿エリアにおいて、本物件の稼働率は、第19期末(平成23年6月期)に85.1%まで低下後、第20期末(平成23年12月期)に97.3%に回復しており、市況低迷期において高い競争力を発揮しています。

(注) 共有持分割合25.0%の追加取得であり、これにより既存の共有持分と合わせて単独所有となっています。なお、本取得価格と合わせて、物件全体の取得価格は、15,121百万円となります。

#### ビッグス新宿ビル(追加取得)

第18期(平成22年12月期)取得

取得価格：3,300百万円<sup>(注)</sup>



### ■ 東京都心の立地優位性

本物件は、東京都中央区銀座四丁目交差点至近に位置し、幹線道路である中央通りを含む三方に接道するなど、日本有数の好立地条件と高い建物顕示性を備えています。

### ■ 不動産価値の向上が期待できるポテンシャル

現況で800%の指定容積率を消化していますが、当該地域に指定されている機能更新型高度利用地区の緩和容積率1,100%に対して300%程度の容積未消化分を有する状態となっており、本投資法人は、将来的な不動産価値の向上が期待できるポテンシャルが高い物件であると判断しています。

(注) 建物全体では、26.6%の専有部分の持分割合と18.4%の共有部分の持分割合も取得しています。また、敷地全体では、18.4%の敷地利用権も取得しています。

#### 銀座三和ビル

第20期(平成23年12月期)取得

取得価格：3,400百万円<sup>(注)</sup>



## 財務戦略

### ■ 出資総額と有利子負債比率の状況

有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)<sup>(1)</sup>については、不動産評価損益を含む期末総資産LTV(以下「期末総資産評価損益LTV」といいます。)<sup>(2)</sup>の上限值を55%とし、運用の目的としては出資総額LTV<sup>(3)</sup>を40~50%程度としてきています。



## 財務戦略

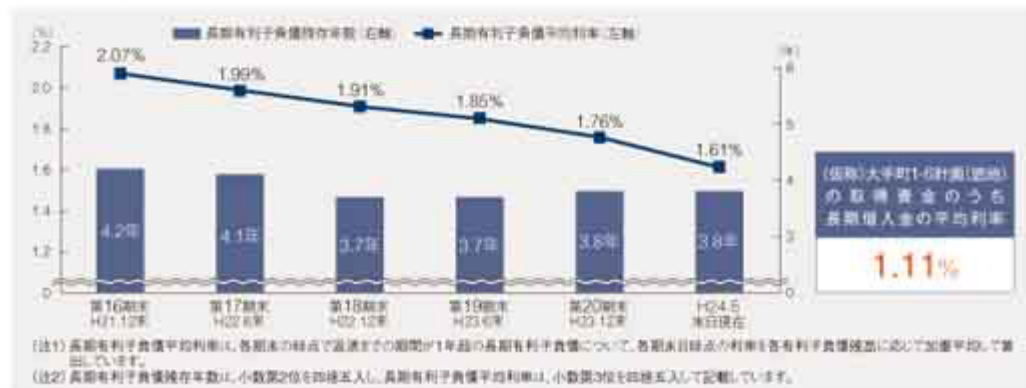
### ■ 資金調達環境

長期借入金の基準金利(スワップレート)は、平成21年以降、比較的低水準にて推移しており、各金融機関からの融資環境も良好な状態が継続しています。



### ■ 本投資法人の長期有利子負債残存年数及び長期有利子負債平均利率の推移

本投資法人における長期有利子負債の平均利率は、穏やかに低下しています。(仮称)大手町1-6計画(底地)の取得資金のうち、長期借入金の平均利率は1.11%となっており、長期有利子負債の平均利率は平成24年5月末日現在更に低下しました。



## 運用状況

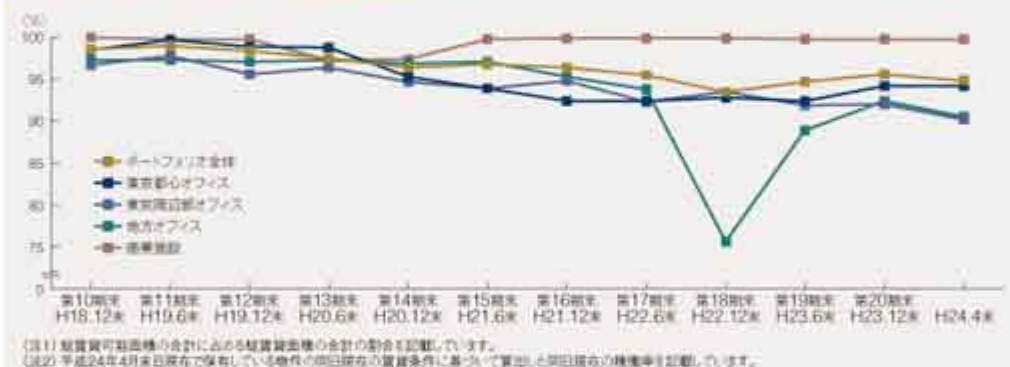
### ■賃料収入の推移

本投資法人のポートフォリオは、比較的高い稼働率を維持しており、商業施設の安定的な稼働率と収益性は、ポートフォリオ全体の収益の底上げに寄与しています。

本投資法人の賃料収入の推移



本投資法人の用途別・地域別稼働率の推移



### ■リーシング戦略

本投資法人は、稼働率の向上に重点を置いたリーシング戦略に取り組んでいます。

#### 本投資法人のリーシングにおける強み

##### リーシング体制の強化による営業力・情報力の充実

本投資法人が、リーシングを含むプロパティマネジメント業務を委託している東京建物株式会社では、近年、大型オフィス開発物件へのテナント誘致のため、リーシングスタッフが増員されるとともに、テナント移転情報が集約・増加するなど、営業力及び情報力が強化されています。

##### 現場実務経験スタッフによる迅速な業務遂行

本資産運用会社においてアセットマネジメント業務を遂行する運用グループには、プロパティマネジメント業務の現場実務経験を有するスタッフを配置し、テナント誘致交渉において、迅速かつ実践的な施策を判断できる人材が充実しています。

##### コンストラクション・マネジメントによる総合的サポート

本資産運用会社は、コンストラクション・マネジメント専用のスタッフを配置しており、誘致テナントに対して、リニューアル工事を組み合わせた入居条件を提案するなど、テナントの総合的なニーズに応えられる体制を整えています。

## ■ 主要な運用不動産の概要



### オリナスタワー

Olinas Tower

■ 本物件は、JR「錦糸町」駅及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩約5分にあり、最寄り駅から「東京」駅までは乗車時間約10分(JR総武線快速利用)です。

また、本物件は、最先端の設備スペックを有しており、都心の大規模オフィスと比較しても遜色なく、立地条件にも優れていることなどから希少性のある大規模オフィスです。

#### 物件概要

用 途： 事務所

所 在 地： 東京都墨田区

取得年月： 平成21年6月

取得価格： 31,300百万円

竣工年月： 平成18年2月



### 新宿センタービル

Shinjuku Center Building

■ 本物件が所在する西新宿エリアの超高層ビル街区は、総合ターミナル駅である「新宿」駅西口に近接し、区画整然とした大規模画地上に建築された超高層ビルが高度に集積している等、日本有数の業務高度商業地域です。

また、本物件は、同エリアの中でも「新宿」駅に近いビルの一つで、立地において優位性・希少性を有する知名度の高いビルです。

#### 物件概要

用 途： 事務所

所 在 地： 東京都新宿区

取得年月： 平成20年3月

取得価格： 21,000百万円

竣工年月： 昭和54年10月



### 川崎ダイスビル

Kawasaki Dice Building

■ 本物件は、JR「川崎」駅及び京浜急行「京急川崎」駅前に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。

また、本物件は、JR「川崎」駅前のアゼリア地下街とも接続しているという希少性に加え、ワンフロアが900坪を備えるグレード、築年数等の希少性により、競争力は勝っているものと考えます。

#### 物件概要

用 途： 商業施設

所 在 地： 神奈川県川崎市

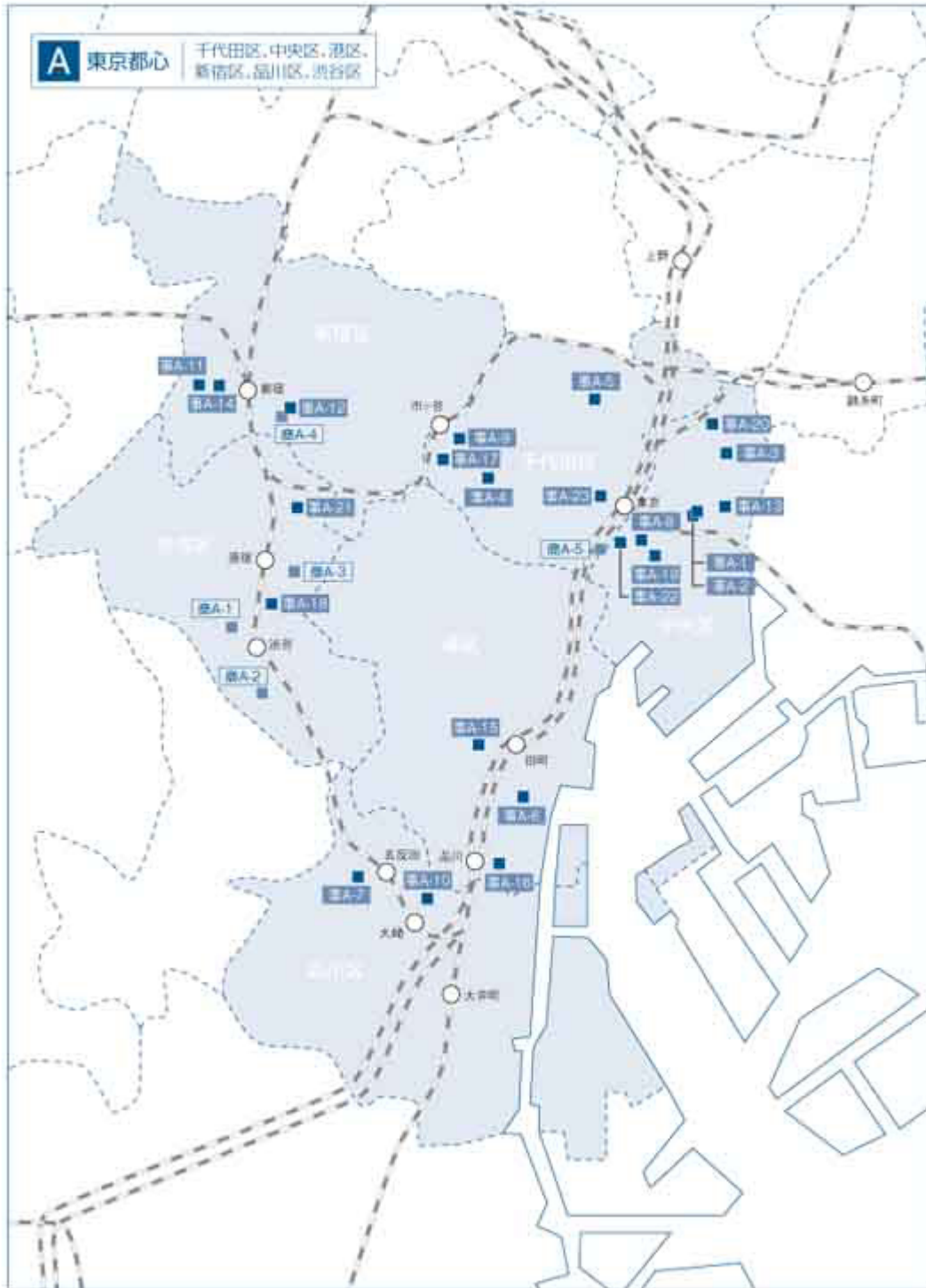
取得年月： 平成19年4月

取得価格： 15,080百万円

竣工年月： 平成15年8月

## 運用不動産の概要

### ■ポートフォリオマップ



■ 物件一覧(東京都心部28物件)



高A-1 豊和ビル



高A-2 豊和ビル付棟



高A-3 JPR人形町ビル



高A-4 新豊町ビル



高A-5 JPRのリストナビル



高A-6 MS芝罘ビル



高A-7 五反田ファーストビル



高A-8 福岡ビル



高A-9 JPR市ヶ谷ビル



高A-10 オーリスコート大崎  
マークエスト



高A-11 新豊スクエアタワー



高A-12 ビックス新橋ビル



高A-13 アクロス新日本ビルディング  
アキナス



高A-14 新豊センタービル



高A-15 南麻布ビル



高A-16 都立キヤナルビル



高A-17 六番町ビル



高A-18 JPR原宿ビル



高A-19 東京駅前京橋ビル



高A-20 JPR日本橋駅前ビル



高A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



高A-22 銀座三和ビル



高A-23 (仮称)大手町  
1-5計画(仮地)



高A-24 JPR武蔵  
タワースクエアビル



高A-25 JPR代官山



高A-26 JPR神楽坂432



高A-27 新橋三丁目ファーストビル



高A-28 有楽町新館ビルディング  
(有楽町1丁目)





## 運用不動産の概要

### ■ ポートフォリオマップ



■ 物件一覧(東京周辺部16物件、地方15物件)



東東13 アールのイースト



東東12 JPR千歳ビル



東東11 JPR横浜  
日本大通ビル



東東10 新横浜第二  
センタービル



東東9 川口センタービル



東東7 JPR上野  
イーストビル



東東8 立川ビジネス  
センタービル



東東6 トイズアリーナ  
ビル



東東10 味のあむかお  
オフィスタワー



東東11 オリナスタワー



東東10 東京建物横浜ビル



東東9-1 田無アスタ



東東13 キョウコ本館棟



東東14 JPR比叡ビル



東東15 丸の内線丸の内  
ビルディング



東東16 川崎ダイヤビル



東東16 新浜町南  
センタービル



東東14 東京建物本館ビル



東東17 JPR博多ビル



東東17 JPR新橋ビル



東東15 横浜シーパイン  
和歌山ビル



東東15 横浜シーパイン  
和歌山ビル



東東14 天神121ビル



東東17 JPR広島ビル



東東17 JPR博多  
中央ビル



東東17 JPR名古屋  
伏見ビル



東東19 新ひまわり  
(取得予定)



東東17 JPR梅田  
コフトビル



東東13 中川ビル



東東14 カンゾアザール  
センタービル



東東15 JPR茶屋町  
ビル



## 環境とガバナンスへの取組み

### ■ 環境への取組み

本投資法人は、かねてよりJPRブランド戦略の一環として、「環境にやさしいビル」への取組みを基本コンセプトに、環境問題について取り組んでいます。

- 1 DBJ Green Building認証を取得 ～J-REIT初の「ゴールド」を取得～**
- 本投資法人は、株式会社日本政策投資銀行の「DBJ Green Building認証」において、平成23年8月に、オリナスタワーがJ-REIT初となる「ゴールド」認証を、また、JPR千駄ヶ谷ビルが「シルバー」認証を、それぞれ取得しました。



- 2 GRESB(グレスビー)評価を取得**
- 本投資法人は、不動産会社、REITや不動産私権ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するためのベンチマークであるGRESB(グレスビー)の平成23年の調査<sup>(注)</sup>において、アジア地域の不動産企業の中で3位にランクインしました。
  - (注)平成23年の調査で対象社数は、世界全体で140社(上場企業69、私募ファンド71)、アジア地域49社(上場企業12、私募ファンド37)、3%日本からの参加(20社(上場企業はREITを含みます、15、私募ファンド15)です。

- 3 スポンサーノウハウの活用**
- 本資産運用会社の特徴としては、環境法令に関する業務をスポンサーである東京建設株式会社に委託し、ノウハウの提供や助言を受ける体制をいち早く構築したことが挙げられます。
  - スポンサーである大成建設株式会社の技術ノウハウをレックホーンに、ポートフォリオの工事計画業務のセクションに専属スタッフを配置し、環境対策に取り組んでいます。

### ■ ガバナンスへの取組み

本投資法人では、一貫して「ガバナンス」の強化を、企業を健全かつ効率的に運営する上で最も重要なテーマの一つとして捉え、上場申請の段階からその仕組みを整えてきました。

- 1 独立した役員構成**
- 本投資法人においては、監督役員のみならず、執行役員においても、本資産運用会社の役員を兼務せず、外部から弁護士や公認会計士といった専門性の高い人材を選任することで、独立性を強固なものとしています。

本投資法人 役員	執行役員	金子博人 (弁護士)
	監査役員	安田莊助 (公認会計士)
	監督役員	出崎正人 (弁護士)

- 2 投資法人と資産運用会社の相互牽制**
- 本資産運用会社では、スポンサー企業との間で行われる重要な取引案件等については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われます。
  - コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として加え、その承認は多数決ではなく、全員一致を原則としています。
  - コンプライアンス委員会にて承認された案件の取引を実行するには、本投資法人において、本資産運用会社から独立した役員により構成される役員会の事前承認を必要としています。



- 3 スポンサー5社によるサポートと経営監視**
- スポンサー各社の強みを活かした物件・人材情報等のサポートを受けつつ、分散された出資構成により、資産運用会社としての独立性にも配慮。
  - 本資産運用会社の代表取締役社長はスポンサーからの出向ではなく、転籍をした上で就任。
  - 内部管理を担当するコンプライアンス室長はプロパー社員(出向社員ではない正社員)が就任。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 日本プライムリアルティ投資法人  
代表者の役職氏名 執行役員 金子 博人

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。  
159,826百万円

(参考)

(平成22年3月31日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
208,100円	×	715,000口	=	148,791百万円

(平成23年3月31日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
224,600円	×	715,000口	=	160,589百万円

(平成24年3月30日の上場時価総額)

東京証券取引所における最終価格		発行済投資口総数		
237,900円	×	715,000口	=	170,098百万円

(注) 平成24年3月31日は取引休業日であるため、その直前の取引日である平成24年3月30日の東京証券取引所における最終価格で計算しています。

## 投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

### 1. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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。）に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の金融商品取引業者である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントにすべて委託してこれを行います。

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物並びにその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をほかり、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

## 2. 主要な経営指標等の推移

期別 日数	第11期 (平成19年 6月期)	第12期 (平成19年 12月期)	第13期 (平成20年 6月期)	第14期 (平成20年 12月期)	第15期 (平成21年 6月期)
	181日	184日	182日	184日	181日
<b>営業成績</b>					
営業収益 (百万円)	10,056	10,449	10,830	11,171	14,330
うち賃貸事業収入 (百万円)	9,496	10,415	10,830	11,171	11,030
うち不動産等売却益 (百万円)	530	—	—	—	3,300
うち受取配当金 (百万円)	30	34	—	—	—
営業費用 (百万円)	4,948	5,443	5,550	5,689	7,762
うち賃貸事業費用 (百万円)	4,315	4,816	4,909	5,022	4,961
うち不動産等売却損 (百万円)	—	—	—	4	2,154
うち投資有価証券売却損 (百万円)	—	—	—	—	38
営業利益 (百万円)	5,108	5,006	5,280	5,482	6,568
経常利益 (百万円)	4,373	4,170	4,452	4,433	5,572
当期純利益 (百万円)	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331
<b>財産等の状況</b>					
総資産額 (百万円)	271,398	278,842	303,459	309,253	329,163
有利子負債額 (百万円)	92,966	99,683	123,475	129,255	150,230
純資産額 (百万円)	161,098	160,895	161,177	161,158	159,057
出資総額 (百万円)	156,725	156,725	156,725	156,725	156,725
<b>1口当たり分配金等の状況</b>					
分配総額 (百万円)	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331
配当性向 (%)	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
発行済投資口の総口数 (口)	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000
1口当たり純資産額 (円)	257,757	257,432	257,883	257,853	254,492
1口当たり当期純利益(注1) (円)	7,223	6,671	7,121	7,092	3,731
1口当たり分配金 (円)	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
利益分配金 (円)	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
利益超過分配金 (円)	—	—	—	—	—
<b>財務指標</b>					
総資産経常利益率(注2) (%)	1.7	1.5	1.5	1.4	1.7
年換算 (%)	3.4	3.0	3.1	2.9	3.5
自己資本利益率(注3-1) (%)	3.1	2.6	2.8	2.8	1.5
年換算 (%)	6.3	5.1	5.5	5.5	2.9
期首純資産額(注3-2) (百万円)	119,074	161,098	160,895	161,177	161,158
期末自己資本比率(注4) (%)	59.4	57.7	53.1	52.1	48.3
期末総資産有利子負債比率(注5) (%)	34.3	35.7	40.7	41.8	45.6
DSCR(注6) (倍)	8.8	8.4	8.0	7.0	7.1
金利償却前当期純利益(注7) (百万円)	6,230	6,789	7,168	7,285	7,284
支払利息 (百万円)	705	809	897	1,048	1,024
賃貸NOI(注8) (百万円)	6,863	7,407	7,739	7,948	7,864
年換算NOI利回り(注11) (%)	5.5	5.8	5.6	5.5	5.1
賃貸NCF(注9) (百万円)	6,476	6,826	6,917	7,346	7,109
年換算NCF利回り(注11) (%)	5.2	5.4	5.0	5.1	4.6
1口当たりFFO(注10) (円)	8,839	9,566	10,031	9,977	10,015
<b>参考情報</b>					
投資物件数(注12)	48	49	50	52	51
テナント数	491	517	537	499	476
総賃貸可能面積(注13) (㎡)	361,574.77	373,609.99	383,491.03	383,215.57	393,532.31
稼働率 (%)	99.0	98.4	97.5	96.4	96.8

期別 日数	第16期 (平成21年 12月期)	第17期 (平成22年 6月期)	第18期 (平成22年 12月期)	第19期 (平成23年 6月期)	第20期 (平成23年 12月期)
	184日	181日	184日	181日	184日
<b>営業成績</b>					
営業収益 (百万円)	11,493	12,314	11,870	11,529	11,772
うち賃貸事業収入 (百万円)	11,493	11,855	11,870	11,529	11,772
うち不動産等売却益 (百万円)	—	459	—	—	—
うち受取配当金 (百万円)	—	—	—	—	—
営業費用 (百万円)	5,665	5,830	5,983	5,926	6,009
うち賃貸事業費用 (百万円)	5,010	5,144	5,361	5,296	5,357
うち不動産等売却損 (百万円)	—	—	—	—	—
うち投資有価証券売却損 (百万円)	—	—	—	—	—
営業利益 (百万円)	5,827	6,484	5,886	5,603	5,763
経常利益 (百万円)	4,333	4,964	4,039	4,075	4,201
当期純利益 (百万円)	4,332	4,963	4,039	4,010	4,200
<b>財産等の状況</b>					
総資産額 (百万円)	332,380	358,339	360,904	360,004	360,699
有利子負債額 (百万円)	150,872	161,262	163,904	162,763	163,005
純資産額 (百万円)	161,058	176,303	175,502	175,452	175,640
出資総額 (百万円)	156,725	171,339	171,339	171,339	171,339
<b>1口当たり分配金等の状況</b>					
分配総額 (百万円)	4,333	4,840	4,061	4,011	4,201
配当性向 (%)	100.0	97.5	100.5	100.0	100.0
発行済投資口の総口数 (口)	625,000	715,000	715,000	715,000	715,000
1口当たり純資産額 (円)	257,693	246,578	245,458	245,387	245,651
1口当たり当期純利益(注1) (円)	6,932	7,145	5,649	5,609	5,874
1口当たり分配金 (円)	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876
利益分配金 (円)	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876
利益超過分配金 (円)	—	—	—	—	—
<b>財務指標</b>					
総資産経常利益率(注2) (%)	1.3	1.4	1.1	1.1	1.2
年換算 (%)	2.6	2.9	2.2	2.3	2.3
自己資本利益率(注3-1) (%)	2.7	2.9	2.3	2.3	2.4
年換算 (%)	5.4	5.9	4.6	4.6	4.7
期首純資産額(注3-2) (百万円)	159,057	161,058	176,303	175,502	175,452
期末自己資本比率(注4) (%)	48.5	49.2	48.6	48.7	48.7
期末総資産有利子負債比率(注5) (%)	45.4	45.0	45.4	45.2	45.2
DSCR(注6) (倍)	5.4	5.4	4.9	5.1	5.3
金利償却前当期純利益(注7) (百万円)	7,604	7,841	7,511	7,438	7,427
支払利息 (百万円)	1,420	1,439	1,542	1,451	1,402
賃貸NOI(注8) (百万円)	8,332	8,607	8,438	8,144	8,239
年換算NOI利回り(注11) (%)	5.3	5.2	4.9	4.8	4.7
賃貸NCF(注9) (百万円)	7,657	8,383	7,980	7,597	7,628
年換算NCF利回り(注11) (%)	4.9	5.0	4.6	4.5	4.4
1口当たりFFO(注10) (円)	9,892	8,952	8,353	8,372	8,428
<b>参考情報</b>					
投資物件数(注12)	53	55	56	56	57
テナント数	476	460	479	493	501
総賃貸可能面積(注13) (㎡)	400,751.87	410,326.04	420,544.51	421,371.51	423,311.93
稼働率 (%)	96.4	95.5	93.5	94.7	95.6

- (注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。
- (注2)  $\text{経常利益} / (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2$
- (注3-1, 2)  $\text{当期純利益} / (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2$
- (注4)  $(\text{期末純資産額} / \text{期末総資産額}) \times 100$
- (注5)  $(\text{期末有利子負債額} / \text{期末総資産額}) \times 100$
- (注6) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
- (注7)  $\text{当期純利益} - \text{不動産等売却益} + \text{不動産等売却損} + \text{投資有価証券売却損} + \text{特別損失} + \text{支払利息}$  (投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費
- (注8) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
- (注9) 賃貸NOI - 資本的支出
- (注10)  $(\text{当期純利益} - \text{不動産等売却損益} + \text{投資有価証券売却損} + \text{特別損失} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却費}) / \text{期末発行済投資口の総口数}$
- (注11) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格、年換算賃貸NCF / 物件取得価格  
 なお、各期の物件取得価格は以下のとおりです。(小数第2位以下を切捨て)  
 第11期: 2,505.6億円 (第11期中に売却したツルミフーガ1及びJPR高松ビルを含みます。)  
 第12期: 2,519.0億円  
 第13期: 2,751.0億円  
 第14期: 2,843.1億円 (第14期中に売却したNORTH33ビルを含みます。)  
 第15期: 3,119.1億円 (第15期中に売却した明治安田生命大阪梅田ビル及びシュトラッセー番町を含みます。)  
 第16期: 3,106.1億円  
 第17期: 3,359.8億円 (第17期中に売却したJPR名古屋栄ビルを含みますが、JPR神宮前432の土地の一部譲渡部分は含みません。)  
 第18期: 3,415.8億円  
 第19期: 3,415.8億円  
 第20期: 3,449.8億円
- (注12) 新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
- (注13) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、契約面積を賃貸面積としています。
- (注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)して記載しています。
- (注15) 年換算する場合においては、1年を365日として年換算値を算出しています。