

【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29年1月6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 柴田 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 206億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 10億円
	(注1) 発行価額の総額は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 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、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 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2,400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	1. 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。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本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「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】

47,600口

(注) 後記「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）」に記載のとおり、一般募集の需要状況等を勘案し、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（以下「東京建物」といいます。）から2,400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。

(4)【発行価額の総額】

206億円

(注) 後記「(13) 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「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）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29年1月17日（火）から平成29年1月20日（金）までの間のいずれかの日に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。

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（発行価額の総額、一般募集における手取金、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、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、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「(13) 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29年1月18日（水）から平成29年1月19日（木）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、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成29年1月13日（金）から最短で平成29年1月17日（火）まで、最長で平成29年1月20日（金）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29年1月17日（火）から平成29年1月20日（金）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29年1月17日（火）の場合、
上記申込期間のとおり
- ② 発行価格等決定日が平成29年1月18日（水）の場合、
「平成29年1月19日（木）から平成29年1月20日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成29年1月19日（木）の場合、
「平成29年1月20日（金）から平成29年1月23日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成29年1月20日（金）の場合、
「平成29年1月23日（月）から平成29年1月24日（火）まで」
となりますので、ご注意ください。

(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29年1月24日（火）

(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下げることがあることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

したがって、払込期日は、

- ① 発行価格等決定日が平成29年1月17日（火）の場合、上記払込期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が平成29年1月18日（水）の場合、「平成29年1月25日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成29年1月19日（木）の場合、「平成29年1月26日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成29年1月20日（金）の場合、「平成29年1月27日（金）」
となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 大手町営業部
東京都千代田区大手町一丁目5番5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) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成29年1月17日（火）から平成29年1月20日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）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)
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9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	
計		47,600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) みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を併せて、以下「共同主幹事会社」といいます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（206億円）（注1）は、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10億円）（注1）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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (ロ) 本取得予定物件の概要」に記載の東京スクエアガーデンの取得資金と、借入金の返済（上限70億円）の一部（上限20億円）に充当します。残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(16) 【その他】

(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、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 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、

- ① 発行価格等決定日が平成29年1月17日（火）の場合、
「平成29年1月25日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成29年1月18日（水）の場合、
「平成29年1月26日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成29年1月19日（木）の場合、
「平成29年1月27日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成29年1月20日（金）の場合、
「平成29年1月30日（月）」

となりますので、ご注意ください。

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

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

2,400口

(注) 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」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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2,400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等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。今後、売出数が決定された場合は、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/）（新聞等）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。

(4)【売出価額の総額】

10億円

(注) 売出価額の総額は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

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29年1月18日（水）から平成29年1月19日（木）まで

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

(9)【申込証拠金】

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29年1月25日（水）

(注) 受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他(ニ)」に記載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) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

(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、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、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2,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は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29年1月6日（金）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2,400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29年2月14日（火）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「グリーンシュエーション」といいます。）であり、平成29年2月9日（木）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成29年2月9日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、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、グリーンシュエー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エー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。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成29年1月17日（火）の場合、
「平成29年1月20日（金）から平成29年2月9日（木）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成29年1月18日（水）の場合、
「平成29年1月21日（土）から平成29年2月9日（木）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成29年1月19日（木）の場合、
「平成29年1月24日（火）から平成29年2月9日（木）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成29年1月20日（金）の場合、
「平成29年1月25日（水）から平成29年2月9日（木）までの間」
となります。

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、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、一般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、一般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、共同主幹事会社は、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、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、本書の日付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、共同主幹事会社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、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、本書の日付より、本資産運用会社の場合、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、安田不動産株式会社（以下「安田不動産」ということがあります。）及び大成建設株式会社（以下「大成建設」ということがあります。）の場合、一般募集の受渡期日から3か月後の応当日までの期間中、本書の日付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、共同主幹事会社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、本書の日付現在における各投資主の保有口数は、以下のとおりです。

投資主の名称	(本書の日付現在)
	保有口数 (口)
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	6,600

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ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第29期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日） 平成28年9月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成29年1月6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2号の規定に基づく臨時報告書を平成28年12月22日関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年9月28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。）及び平成28年12月22日付の臨時報告書（以下「参照臨時報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書及び参照臨時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、金額及び面積については記載未満の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。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 本募集の意義及び運用状況

(1) 日本プライムリアルティ投資法人について

① 本投資法人の概要(注1)

本投資法人は、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。）の不動産投資信託証券市場に上場した、主としてオフィスビル及び都市型商業施設を投資対象とする複合型J-REITです。投資対象のリターンとリスクを考慮したうえで、東京(注2)への投資に重点を置きつつ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。ポートフォリオの目標投資割合は、オフィスの用途比率(注3)を概ね70%以上90%以下とし、東京のエリア比率(注3)を概ね80%以上90%以下としており、「東京オフィス」への重点投資によるポートフォリオクオリティを重視した運用基準を定めています。

<本投資法人の概要>

名称（証券コード）	日本プライムリアルティ投資法人（8955）	資産運用会社	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
上場日	平成14年6月14日		
ポートフォリオ運用基準（目標投資割合）	（用途比率）(注3) オフィス70～90%/商業施設10～30% （エリア比率）(注3) 東京(注2)80～90%/地方(注2)10～20%	スポンサー （出資比率）(注5)	東京建物（52%）安田不動産（18%） 大成建設（10%） 損害保険ジャパン日本興亜（10%） 明治安田生命保険（10%）

(注1) 本書の日付現在の各数値を記載しています。

(注2) 「東京」とは、本投資法人が投資エリアとして以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。以下同じです。

- ・ 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

(注3) 「用途比率」及び「エリア比率」とは、本投資法人が保有する物件（以下「保有物件」といいます。）及び本取得予定物件の取得（予定）価格（後記(注4)で定義します。）の総額に対する用途別・エリア別のそれぞれの取得（予定）価格の比率をいいます。以下同じです。

(注4) 「取得（予定）価格」とは、保有物件又は本取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。以下同じです。

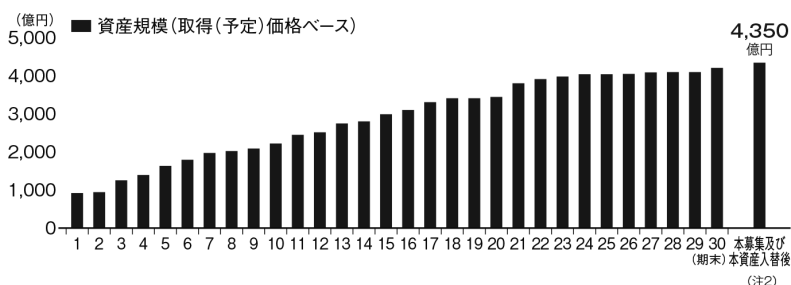
(注5) 「スポンサー」とは、本資産運用会社に出資している東京建物、安田不動産、大成建設、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（以下「損害保険ジャパン日本興亜」といいます。）及び明治安田生命保険相互会社（以下「明治安田生命保険」といいます。）をいい、「出資比率」とは、各スポンサーの本資産運用会社に対する出資比率をいいます。以下同じです。平成28年12月22日付で「スポンサー（出資比率）」のうち、東京建物、安田不動産及び大成建設の出資比率が変更となっており、上記には変更後の出資比率を記載しています。

② 本投資法人の特徴

本投資法人には、以下の特徴があると考えています。

(イ) 14年以上に亘る安定運用の実績

上場以降、平成28年6月期までに29回の決算実績を有し、着実に資産規模(注1)を成長させつつ、ポートフォリオクオリティの向上に努めてきました。



資産規模
(本募集及び本資産入替後)^(注2)
4,350 億円

(注1) 「資産規模」とは、保有物件の取得(予定)価格の総額をいいます。以下同じです。

(注2) 「本募集及び本資産入替後」の定義及び当該時点における各数値の算出方法については、後記「(2) 本募集の意義」をご参照ください。以下同じです。

(ロ) 東京オフィスを中心とするポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築しています。東京オフィスでは、新規契約賃料の引き上げと賃料増額改定が進み収益は増加傾向にあり、好調なオフィス賃貸市況を背景に今後の更なる成長が期待されます。都市型商業施設は、繁华性の高い立地に位置し、高い集客力を維持することにより安定的な償却後利回りを期待できます。地方物件は、相対的に高い利回りにより、ポートフォリオ全体の収益向上に寄与しています。本投資法人では、東京オフィスにより成長性を高めながら、収益性を補完するために都市型商業施設及び地方物件への適度な分散投資を組み合わせることで、ポートフォリオの運用メリットを最大限に発揮することを基本方針としています。本募集及び本資産入替後における投資比率は、エリア別では東京が84.5%、用途別ではオフィスが76.8%となる見込みです(取得(予定)価格ベース)。

投資比率
(本募集及び本資産入替後)
(エリア別) 東京 **84.5%**
(用途別) オフィス **76.8%**

なお、各オフィス物件のテナント1社当たり占有率(注)において、1%以上のオフィステナントは2社(占有率の合計2.4%、平成28年6月期末(第29期末)実績)のみとなっており、オフィステナントの大半が占有率1%未満という高いテナント分散を維持しています。テナント分散は大型退去による影響を軽減し、ポートフォリオ収益の安定性を高めると考えています。

(注) 「占有率」とは、物件単位、エンドテナントベース(ただし、底地物件を除きます。)の数値をい、以下の計算式により算出しています。

占有率 = 各テナントの賃貸面積 ÷ 当該物件の賃貸可能面積

「各テナントの賃貸面積」は、テナントが転借人に転賃(サブリース)している場合は、転借人への転賃面積に基づき算出しています。

(ハ) デベロッパー系REITの優位性

メインスポンサーの東京建物は、総合デベロッパーとして大規模開発物件を数多く手掛けており、開発・保有する物件のマネジメントやリーシングを行う体制・人材・情報等において、充実したプラットフォームを有しています。本投資法人では、メインスポンサーからさまざまなサポートを得て連携を図りながら、デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、売買市場では流通することの少ない大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件の取得実績を重ねています。本募集及び本資産入替後のポートフォリオにおけるス

ポンサーパイプライン物件(注)の取得(予定)価格の合計は3,154億円となり、本募集及び本資産入替後のポートフォリオ全体の取得(予定)価格の合計に対する比率は72.5%です。



大手町タワー(底地)



オリナスタワー



東京スクエアガーデン

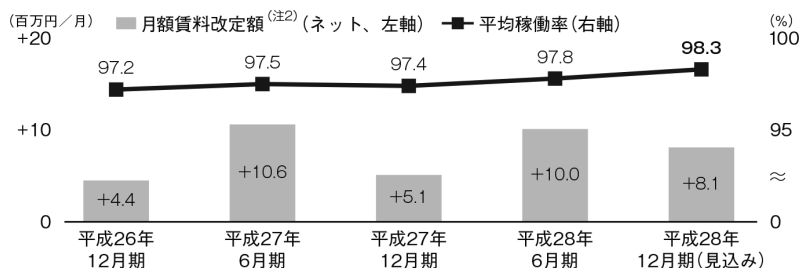
スポンサーパイプライン物件
取得(予定)価格・比率
(本募集及び本資産入替後)

3,154億円・**72.5**%

(注) 「スポンサーパイプライン物件」の定義については、後記「(4) 運用実績と成長戦略 ① 外部成長戦略 (イ) スポンサーパイプラインを活用した厳選投資」をご参照ください。

(二) 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続

平成26年12月期(第26期)以降、ポートフォリオ全体の平均稼働率(注1)は97%以上と高い水準を維持しており、5期連続で賃料改定による増額(期中の増額改定金額の合計が減額改定金額の合計を上回ることをいいます。以下同じです。)を継続する見込みです。本投資法人は、近時、オフィス賃貸市況が回復する中、オフィス系REITの中でも比較的早期に内部成長による増収を実現しており、ポートフォリオクオリティの高さを発揮していると考えています。平成28年12月期(第30期)の平均稼働率は、98.3%となる見込みです。



平均稼働率
(平成28年12月期見込み)

98.3%

賃料改定による増額
5期連続(見込み)

(平成26年12月期以降、平成28年12月期まで)

(注1) 「平均稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

平均稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

平成28年12月期(第30期)の平均稼働率は、当該期に効力の生じた入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。

(注2) 「月額賃料改定額」は、各期に改定した月額賃料(共益費を含みます。)の増額の総額から減額の総額を減じて算出しています。以下同じです。平成28年12月期(第30期)の月額賃料改定額は、当該期に効力の生じた賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。

(ホ) 長期安定的な財務基盤の構築

発行体格付は「AA- (安定的)」(R&I)(注)であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築しています。

信用格付

R&I **AA-** (安定的)

(注) 本書の日付現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付であり、一般募集及び本件第三者割当(以下、総称して「本募集」といいます。)の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(2) 本募集の意義

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用し、本投資法人が優良と考える物件の取得機会を得たため、本募集を通じて当該物件を取得し、ポートフォリオの強化を図ります。同時にLTV(注1)を安定的に運用しながら、引き続きデットによる物件の取得余力(注2)を維持し、1口当たりNAV(注3)の向上が期待できる増資によって、今後の1口当たり分配金の安定成長基盤の強化を図ります。

① 優良物件への重点投資による強固なポートフォリオの構築

本募集を通じて、スポンサーが開発した大規模オフィスビル「東京スクエアガーデン」の共有持分（以下「本取得予定物件」といいます。）を取得する予定です。平成28年12月期（第30期）取得済の2物件（以下「本取得済物件」（注4）といい、「本取得予定物件」と合わせて「本取得物件」といいます。）と合わせた取得（予定）価格合計は317億円となり、かかる3つの東京都心部の築浅物件をスポンサーパイプラインを活用して取得することにより、ポートフォリオの強化を図ります。

あわせて、ポートフォリオの安定性と成長性の向上を目的として、平成28年12月期（第30期）に売却した低利回り物件（以下「本譲渡済物件」といいます。）に加え、オフィスビル2物件（以下「本譲渡予定物件」といい、本譲渡済物件と合わせて「本譲渡物件」（注5）といえます。）の売却を決定しており、資産入替による強固なポートフォリオの構築を目指します。

（注1）「LTV」とは、有利子負債比率（資産総額ベース）をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$

（注2）「取得余力」とは、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額をいいます。すなわち、LTV45%を上限の目処とする場合の取得余力は、LTVが45%となるまでのデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値となります。ただし、取得余力は当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではなく、本書の日付現在において、取得余力を活用し取得を予定している物件はありません。以下同じです。

（注3）「1口当たりNAV」とは、本投資口1口当たりの純資産価値をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$1口当たりNAV = (\text{貸借対照表記載の出資総額} + \text{圧縮積立金} + \text{含み益}) \div \text{発行済投資口総数}$

（注4）「本取得済物件」とは、「GINZA GATES」及び「FUNDES水道橋」をいいます。各物件の概要は、後記「2 投資対象（1）本取得物件及び本譲渡物件の概要」をご参照ください。以下同じです。

（注5）「本譲渡済物件」とは、「JPR代官山」をいい、「本譲渡予定物件」とは、「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」をいいます。各物件の概要は、後記「2 投資対象（1）本取得物件及び本譲渡物件の概要」をご参照ください。以下同じです。

② LTVの安定運用による強固な財務基盤の構築

本投資法人では、LTVの安定的な運用を重要な財務戦略の一つとして位置付けています。本取得物件をすべてデットで取得する場合、本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%を超える見込みであるため、本募集による手取金を本取得予定物件の取得資金に充当するとともに、手取金の一部及び本譲渡予定物件の譲渡代金を借入金返済（注）に充当する予定です。

デットによる物件取得余力を活用した機動的な投資態勢を継続し、強固な財務基盤を維持するため、当面はLTV45%を上限の目処として安定的に運用していく方針です。

（注）「借入金返済」とは、本募集及び本資産入替に伴い、後記「3 有利子負債の状況」に記載の借入金のうち、70億円を返済すること（以下「本借入金返済」といいます。）をいいます。なお、本借入金返済の額は、本募集による手取金によって変動することから、実際の数値と一致するとは限りません。本借入金返済後のLTV及び取得余力については、後記「本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果」をご参照ください。以下同じです。

③ 1口当たりNAVの向上が期待できる増資による強固な安定成長基盤の構築

本投資法人では、平成27年6月16日を払込期日とする公募増資及び同月24日を払込期日とする第三者割当増資並びに以降の運用を経て、1口当たりNAVの継続的な向上を実現しています。本投資法人は、平成28年12月21日の本投資法人の投資口価格の水準に照らし、本募集が1口当たりNAVの向上が期待できる増資になると判断しており、この実施により安定成長基盤の更なる強化を目指します。

発行価額が1口当たりNAVを上回る状態で実施する増資（以下「プレミアム増資」といいます。）では、同額の手取金総額を前提として、1口当たりNAVを下回る状態で実施する増資と比較した場合、新規発行口数が少なくなり、1口当たりNAVや1口当たり分配金の向上効果が高くなることが期待できます（注）。

プレミアム増資を行うことで、本取得物件及びデットによる取得余力を活用して将来取得する物件からの追加的収益によって1口当たり分配金が継続的に向上する効果を期待することができ、安定成長基盤の強化に資するものと考えています。

(注) ただし、本募集の発行価格が本募集に応じる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益を得られることを意味又は示唆するものではありません。本募集に応じて投資口を取得する投資家にとっては、直近の期末における1口当たりNAVよりも高い発行価格により本投資口を購入することになる点に注意が必要です。

本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果(注1)

本募集前後に行う本取得物件の取得（取得（予定）価格の合計317億円）及び本譲渡物件の譲渡（譲渡（予定）価格(注2)の合計68億円）（以下、総称して「本資産入替」といいます。）により、ポートフォリオの安定性と成長性を向上させるとともに、デットによる機動的な投資態勢を維持しつつ、1口当たりNAVの向上が期待できる増資による1口当たり分配金の継続的な向上効果により、今後の安定成長基盤の強化を図ります。

本資産入替後（以下、本募集後と合わせて「本募集及び本資産入替後」といいます。）、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計は、4,350億円になる見込みであり、入替を伴う資産規模の拡大を行いながら、ポートフォリオクオリティの向上を図ります。本募集及び本資産入替後において、ポートフォリオの東京比率は+1.4%pt（平成28年6月期末（第29期末）比、以下同じです。）、大規模オフィス比率は+3.1%pt及び含み益は+30億円それぞれ増加し、平均築年数は-1.3年低下する見込みです。

本募集及び本資産入替後のLTVは40.8%となる見込みであり、LTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットによる取得余力として343億円を確保し、機動的な投資態勢を維持します。

また、本募集及び本資産入替後に1口当たりNAVは273,896円（平成28年6月期末（第29期末））から286,099円に向上する見込みであり、1口当たり分配金の継続的な向上効果を高め、今後の安定成長基盤の強化を図ります。

	平成28年6月期末 ^(注3)	本募集及び本資産入替後に期待される効果 ^(注4)		
取得(予定)価格の合計	4,103億円 ▶	4,350億円	強固なポートフォリオの構築 ・入替を伴う資産規模の拡大 ・東京都心部の大規模オフィスと築浅物件によるポートフォリオクオリティの向上 ・クオリティの高い物件が有する長期的な成長性と安定性の向上	
東京比率	83.1% ▶	84.5%		
大規模オフィス比率	42.1% ▶	45.2%		
平均築年数	21.8年 ▶	20.5年		
含み益	286億円 ▶	316億円		
平均NOI利回り	4.6% ▶	4.6%		
平均償却後利回り	3.7% ▶	3.7%		
LTV	42.1% ▶	40.8%		強固な財務基盤の構築 ・LTVの安定運用と機動的な投資態勢を維持
取得余力(LTV45%時)	223億円 ▶	343億円		
1口当たりNAV	273,896円 ▶	286,099円		強固な安定成長基盤の構築 ・1口当たり分配金の継続的な向上効果
1口当たり分配金	6,756円 ▶	上場来最高額を 超える成長を目指す		

(注1) 「本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果」のうち、「強固なポートフォリオの構築」に記載する各数値は、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件に係る各数値に、一定の仮定の下、本取得物件に係る各数値をそれぞれ単純に加算し、本譲渡物件に係る各数値をそれぞれ単純に減算して算出した結果得られたものであり、本募集及び本資産入替後の実際の数値と一致するとは限りません。また、「強固な財務基盤の構築」及び「強固な安定成長基盤の構築」に記載する各数値は、本借入金返済を含む一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

(注2) 「譲渡(予定)価格」とは、保有物件の譲渡に係る売買契約に記載された売買金額(譲渡経費、消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

(注3) 平成28年6月期末(第29期末)の「東京比率」、「大規模オフィス比率」、「平均築年数」、「含み益」、「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「LTV」、「取得余力」及び「1口当たりNAV」については、平成28年6月期(第29期)の実績値及び平成28年6月期末(第29期末)現在の価格・数値等を用いて、以下の計算式により算出しています。

- ・東京比率

$$= \text{東京における保有物件の取得価格の合計} \div \text{保有物件の取得価格の合計}$$
- ・大規模オフィス比率

$$= \text{延床面積(建物1棟) 30,000m}^2\text{以上の規模を有するオフィスの取得価格の合計} \div \text{オフィスの取得価格の合計}$$
 本投資法人では、オフィス保有物件のうち、延床面積30,000m²以上を「大規模オフィス」、延床面積10,000m²以上、30,000m²未満を「大型オフィス」及び延床面積3,000m²以上、10,000m²未満を「中型オフィス」として分類しています。
- ・平均築年数

$$= \text{保有物件に係る各竣工日から平成28年12月末日までの期間を、各物件の取得価格に基づき加重平均築年数の算定期間を平成28年12月末日までとしているのは、本募集及び本資産入替後の数値と比較するためであり、実際の数値とは異なります。}$$
- ・含み益

$$= \text{保有物件の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額との差額}$$
 なお、この含み益が必ず実現されることが保証されている訳ではないことにご留意ください。
- ・平均NOI利回り

$$= \text{NOIの合計} \div \text{取得価格の合計}$$
 取得価格は、これを365日で除し当該期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。下記「平均償却後利回り」について同じです。
 NOI (Net Operating Income)

$$= \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$$
- ・平均償却後利回り

$$= (\text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用}) \text{の合計} \div \text{取得価格の合計}$$
- ・LTV

$$= \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$$
- ・取得余力

$$= \text{本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットの調達余力}$$

- ・1口当たりNAV
 = (貸借対照表記載の出資総額+圧縮積立金+含み益) ÷発行済投資口総数
- (注4) 本募集及び本資産入替後の「東京比率」、「大規模オフィス比率」、「平均築年数」、「含み益」、「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「LTV」、「取得余力」及び「1口当たりNAV」については、以下の計算式により算出しています。
 - ・東京比率
 =本資産入替後の保有物件のうち、東京における保有物件の取得(予定)価格の合計÷本資産入替後の保有物件の取得(予定)価格の合計
 - ・大規模オフィス比率
 =本資産入替後の保有物件のうち、延床面積(建物1棟)30,000㎡以上の規模を有するオフィスの取得(予定)価格の合計÷本資産入替後の保有物件のうちオフィスの取得(予定)価格の合計
 「東京スクエアガーデン」の建物1棟の延床面積は112千㎡となっており、大規模オフィスに分類しています。
 「ベネトン心斎橋ビル」は、平成28年7月30日付でオフィスへ用途変更しています。
 - ・平均築年数
 =本資産入替後の保有物件に係る各竣工日から平成28年12月末日までの期間を、各物件の取得(予定)価格に基づき加重平均
 築年数の算定期間を平成28年12月末日までとしているのは、平成28年6月期末(第29期末)の数値と比較するためであり、実際の数値とは異なります。また、平成28年12月末日時点は、本資産入替前の時点であることにご留意ください。
 - ・含み益
 =本資産入替後の保有物件に係る鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額(又は取得価格)との差額
 本取得物件及び本譲渡物件を除く保有物件については、平成28年6月期末(第29期末)現在の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額との差額を用いて算出しています。
 本取得物件のうち本取得済物件については、平成28年11月30日時点の鑑定評価額と取得価格との差額を、本取得予定物件については、平成28年12月15日時点の鑑定評価額と取得予定価格との差額を用いて算出しています。

なお、含み益が必ず実現されることが保証されている訳ではないことにご留意ください。

 - ・平均NOI利回り
 =NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
 NOIは、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件(ただし、本譲渡物件を除きます。)については、平成28年6月期(第29期)の実績値を用いており、本取得物件については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)を365日で除し、それぞれの取得期の営業日数を乗じることにより当該期間換算して算定した金額を用いています。
 取得(予定)価格は、これを365日で除し、当該期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。下記「平均償却後利回り」について同じです。
 - ・平均償却後利回り
 = (不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)の合計÷取得(予定)価格の合計
 不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件(ただし、本譲渡物件を除きます。)については、平成28年6月期(第29期)の実績値を用いており、本取得物件については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費を控除し、これを365日で除し、それぞれの取得期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。
 - ・LTV
 =本募集及び本資産入替後における有利子負債見込総額1,819億円
 ÷本募集及び本資産入替後における総資産見込額4,463億円
 本募集及び本資産入替後における有利子負債見込総額
 =平成28年12月期末(第30期末)現在の有利子負債残高1,889億円
 -本募集に伴う本借入金返済見込額20億円
 -本譲渡予定物件の譲渡に伴う本借入金返済見込額50億円
 本募集及び本資産入替後における総資産見込額
 =平成28年6月期末(第29期末)現在の総資産額4,187億円+平成28年12月期(第30期)の有利子負債増加額128億円
 +一般募集による発行価額の総額206億円+本件第三者割当における発行価額の総額10億円
 -本募集に伴う本借入金返済見込額20億円
 -本譲渡予定物件の譲渡に伴う本借入金返済見込額50億円
 - ・取得余力
 =本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットの調達余力
 - ・1口当たりNAV
 = (平成28年6月期末(第29期末)現在の貸借対照表記載の出資総額2,103億円
 +平成28年6月期末(第29期末)現在の貸借対照表記載の圧縮積立金0.7億円

- + 保有物件の平成28年6月期末（第29期末）を価格時点とする鑑定評価額の合計4,198億円
- 保有物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額の合計3,912億円
- + 本取得済物件の鑑定評価額の合計141億円 - 本取得済物件の取得価格の合計133億円
- 本譲渡済物件の鑑定評価額16億円 + 本譲渡済物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額21億円
- + 一般募集における発行価額の総額206億円 + 本件第三者割当における発行価額の総額10億円
- + 本譲渡予定物件の譲渡に伴う圧縮積立金2億円
- + 本取得予定物件の鑑定評価額200億円 - 本取得予定物件の取得予定価格184億円
- 本譲渡予定物件の鑑定評価額の合計48億円
- + 本譲渡予定物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額48億円
- ÷ 本募集後の発行済投資口総数923,000口

本譲渡予定物件の譲渡に伴う圧縮積立金については、平成29年6月期（第31期）決算において、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（以下「特例」といいます。）を活用した圧縮記帳の方法により計上する予定です。圧縮積立金は、本譲渡予定物件の譲渡益の見込額をもとに、特例の要件、租税特別措置法における利益配当等の損金算入要件等を考慮して算出した想定金額を記載しています。当該金額は、平成29年6月期（第31期）決算時において変動する可能性があります。

- ・ 本募集による出資払込金の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ206億円及び10億円（平成28年12月21日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値から、平成28年12月期（第30期）に係る1口当たり予想分配金額を控除した額を基準として算出した見込額）を前提として算定しています。本件第三者割当については、募集投資口数の全部について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。

実際の一般募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる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、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあり、これに伴い本借入金返済の額も変動することがあります。

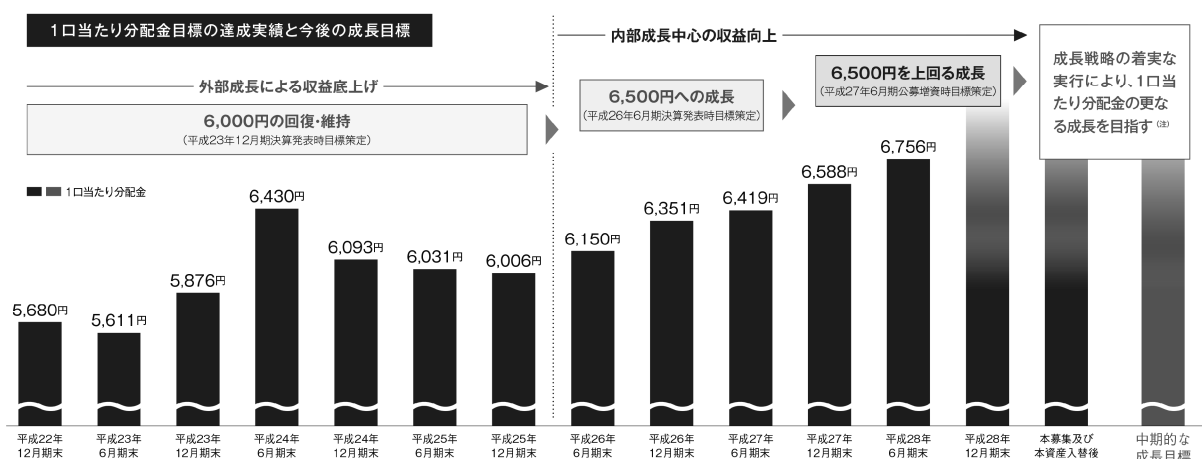
実際の発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが高くなり、取得余力及び1口当たりNAVが低くなる可能性があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが低くなり、取得余力及び1口当たりNAVが高くなる可能性があります。

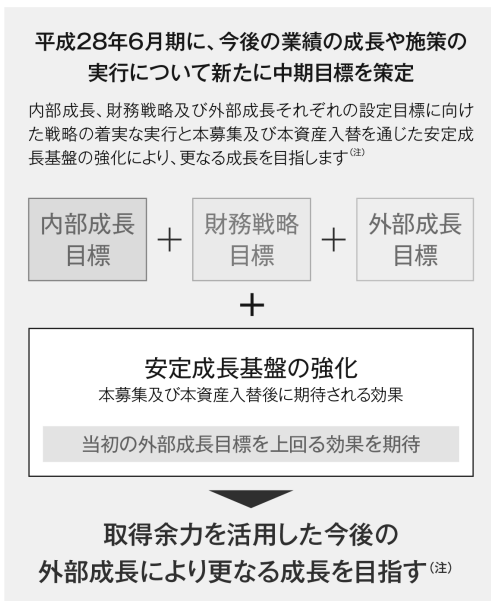
- ・ 本募集及び本資産入替後並びに借入金返済後の各数値は、本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値とは限りません。

(3) 1口当たり分配金の更なる成長

本投資法人は、1口当たり分配金や業績の成長目標を掲げ、これを着実に達成してきました。平成26年6月期（第25期）以降、内部成長が加速し、本投資法人が想定する時期よりも早いタイミングでこれらの目標を達成してきており、ポートフォリオクオリティに基づく成長力を発揮していると考えています。

本投資法人では、平成28年6月期（第29期）に、更なる成長を目指すべく、今後の業績の成長や施策の実行について新たに中期目標を策定しました(注)。本投資法人は、内部成長、財務戦略及び外部成長それぞれの設定目標に向けた戦略の着実な実行と本募集及び本資産入替を通じた安定成長基盤の強化を目指します(注)。本資産入替によって、当初の外部成長目標を上回る効果を期待でき、本募集を通じて拡充する取得余力を活用した今後の外部成長によって、更なる成長を目指します。





(注) これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。

(4) 運用実績と成長戦略

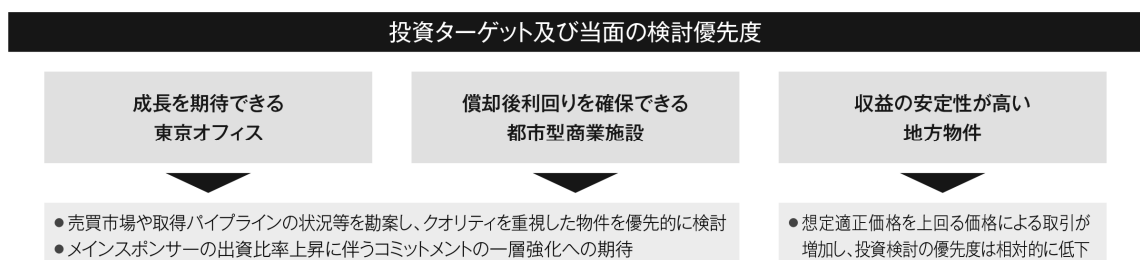
① 外部成長戦略

(イ) スポンサーパイプラインを活用した厳選投資

本投資法人は、本募集を通じて創出されるデットによる取得余力を活用し、クオリティを重視した厳選投資を継続する方針です。投資ターゲットは、「成長を期待できる東京オフィス」、「償却後利回りを確保できる都市型商業施設」及び「収益の安定性が高い地方物件」と設定しており、東京オフィスや都市型商業施設については、売買市場や取得パイプラインの状況等を勘案し、引き続きクオリティを重視した物件を優先的に検討していきます。また、メインスポンサーである東京建物が、平成28年12月22日付で安田不動産及び大成建設の保有する本資産運用会社の株式の一部を取得し、出資比率が40%から52%に上昇したことに伴い、同社の本投資法人に対するコミットメントが一層強化され、ファンド拡大サポート等、更なるグループシナジーの発揮が本投資法人の安定的な成長に資するものと考えています。収益の安定性が高い地方物件は、近時の不動産価格上昇が大きく影響し、本投資法人の想定する適正価格を上回る価格による取引が増加していると考えており、本投資法人における投資検討の優先度は相対的に低下しています。

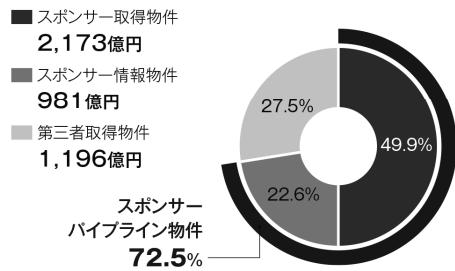
本投資法人では、スポンサーが開発を手掛けた大規模旗艦物件を中心にポートフォリオの7割を超えるスポンサーパイプライン物件（注1）の取得実績があります。保有物件のオリナスタワーや大手町タワー（底地）は、メインスポンサーである東京建物の開発物件であり、立地・規模・利回り・クオリティ等においてポートフォリオの中核をなす優良物件であると考えています。本募集に伴う本取得予定物件の「東京スクエアガーデン」は、近年のメインスポンサーによる大規模開発の象徴的物件であり、本取得済物件の「FUNDES水道橋」は、メインスポンサーが複数の開発を積極展開する都市型商業施設の1つです。

本投資法人では、スポンサーパイプラインを活用したクオリティの高い物件への厳選投資を継続する方針です。



取得パイプライン

パイプライン別取得（予定）価格内訳（本資産入替後）^(注1)^(注2) ポートフォリオ上位5物件（本資産入替後・取得（予定）価格ベース）



大手町タワー （底地）	オリナス タワー	新宿 センタービル	東京スクエア ガーデン	兼松ビル
360億円	313億円	210億円	184億円	162億円

すべてスポンサーパイプライン物件又はスポンサー開発物件

(注1) 取得パイプラインの区分は以下のとおりです。

- ・「スポンサー取得物件」： スポンサー等から取得した物件
- ・「スポンサー情報物件」： スポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件
- ・「第三者取得物件」： スポンサー等以外の第三者から取得した物件
- ・「スポンサーパイプライン物件」： スポンサー取得物件及びスポンサー情報物件

「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係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。「スポンサー開発物件」とは、スポンサー等が開発を行った物件をいい、必ずしもスポンサーパイプライン物件に該当するわけではありません。

(注2) 「パイプライン別取得（予定）価格内訳（本資産入替後）」は、本資産入替後の取得（予定）価格合計に対する、スポンサー取得物件、スポンサー情報物件及び第三者取得物件の取得（予定）価格のそれぞれの比率をいいます。

(ロ) 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

強固なポートフォリオの構築を目指す施策の一環として、優良物件への厳選投資と同時に資産入替を計画的に推進していく方針です。資産入替の対象となる譲渡物件は、エリアの需給バランスや競合関係の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性が期待できない物件に加え、築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件及び将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得が期待できる物件等を対象として検討します。本譲渡予定物件の福岡ビル及びJPR博多中央ビルについては、本投資法人のポートフォリオにおいて当面、安定的に収益に貢献することが期待されるものの、築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。福岡ビルについては、将来建替えとなった場合に本投資法人が再取得することについて協議できる優先交渉権が付与される予定となっています。

なお、本譲渡予定物件の譲渡予定損益合計+209百万円は、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質を強化することを目的に内部留保する予定です。

資産入替の検討対象となる物件

エリアの需給バランスや競合関係の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性が期待できない物件

築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件

将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得が期待できる物件

本譲渡予定物件

福岡ビル



譲渡予定価格	3,100百万円
譲渡予定損益 ^(注)	+114百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

JPR博多中央ビル



譲渡予定価格	1,900百万円
譲渡予定損益 ^(注)	+94百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

不動産等売却益の内部留保

福岡ビルとJPR博多中央ビルの譲渡予定損益合計+209百万円は、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質を強化することを目的に内部留保する予定

(注) 「譲渡予定損益」は、以下の計算式により算出しています。

譲渡予定損益＝譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額－譲渡経費（消費税等を含みません。）

② 内部成長戦略

(イ) 内部成長の継続

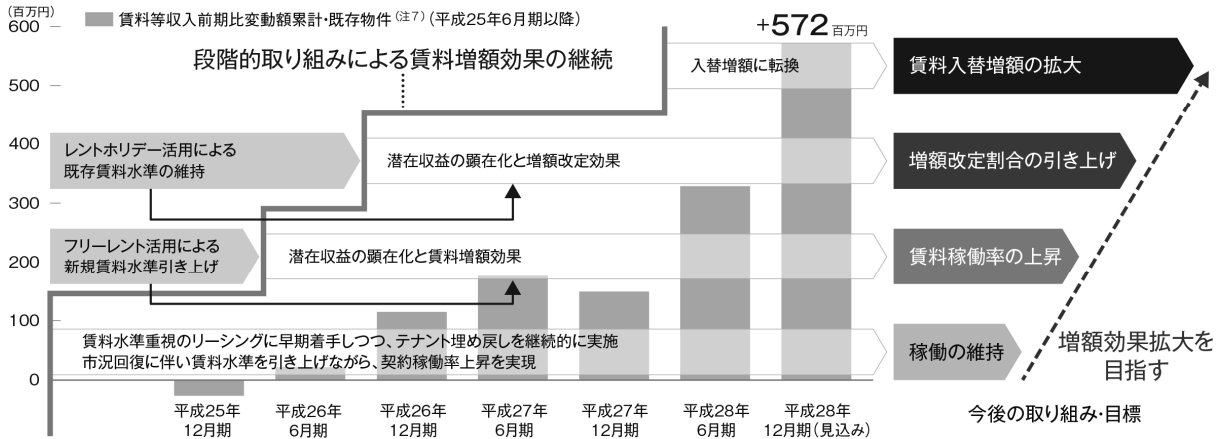
本投資法人は、近時、オフィス賃貸市況が回復する中、オフィス系REITの中でも比較的早期に内部成長を実現しており、着実に実績を積み上げていると考えています。内部成長を継続できる要因は、優れたポートフォリオクオリティを発揮し、総合デベロッパーである東京建物をはじめとするスポンサーとの連携によるリーシングと賃料増額に向けた戦略的取り組みの成果によるものと考えています。

平成28年12月期末（第30期末）見込みでは、契約稼働率(注1)が6期連続で97%以上を維持し、賃料稼働率(注2)の上昇に加え、賃料増額改定割合（件数ベース）(注3)は30%を上回り、テナント入替に伴う賃料の増額（入替増額）が増加しており、内部成長力を示す各指標が高水準で収益に寄与する状況となっています。本投資法人では、オフィス賃貸市況が回復していく過程で、テナントの埋め戻しを最優先せず、賃料水準重視のリーシングに早期に着手しました。不動産賃貸市場で慣行的に設定されるフリーレント（主に新規賃貸借契約における契約期間の初期等の賃料支払いを免除する取り決めをいいます。）やレントホリデー（主に既存賃貸借契約における契約期間内の特定期間等の賃料支払いを免除する取り決めをいいます。）については、単に周辺相場やテナント要望に応じて設定するのではなく、賃料水準を維持し又は引き上げて契約できる場合には積極的に導入を図りました。近時、賃貸市況の変化により、これらを利用してなくても賃料水準の引き上げが可能な環境となり、新たなフリーレントやレントホリデーの利用が減少した結果、まず契約期間の初期に潜在収益が顕在化するフリーレントの解消効果が発生し、これに続いて、潜在収益が分散しているレントホリデーが契約更新時に解消効果として収益に寄与する状況となっています。なお、平成28年12月期（第30期）のオフィス賃料稼働率(注2)は96.0%の水準にあり、フリーレント等に相当する1.2億円の潜在収益（賃料免除対象の賃貸借面積に相当する賃料等の当該期末寄与額）が確認されており、今後の解消による収益向上余地が残っていると考えています。

賃貸市況における新規賃料の上昇は続いており、契約更新時の増額改定割合は上昇し、退去テナントの既存契約賃料を入居テナントの新規契約賃料が上回る入替増額が増加傾向にあります。マーケット賃料水準(注4)が既存契約賃料を上回る状況では、増額改定によって既存契約賃料をマーケット賃料水準まで引き上げることに比べ、テナント入替によりマーケット賃料水準まで引き上げることは相対的に実現可能性が高いため、テナント入替による賃料増額の期待は高く、引き続き賃料水準引き上げを重視したリーシングを戦略的に推進し、更なる賃料増額を目指します。

内部成長の状況 (平成28年12月期見込み)	契約稼働率	賃料稼働率	賃料増額改定 ^(注5)	賃料入替増額 ^(注6)
	98.3% 平成26年6月期以降、 6期連続で97%以上を維持	97.3% 平成26年6月期以降、 +3.0% pt上昇	+8.1 百万円(月額) (増額改定割合31.8%) 平成26年12月期以降、 5期連続の増額改定を継続	+4.8 百万円(月額) 平成28年6月期以降、 入替増額に転換

内部成長の実績(賃料等収入前期比変動額累計・既存物件)と賃料増額の取り組み(イメージ)



(注1) 「契約稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

契約稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

(注2) 「賃料稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

賃料稼働率 = (総賃貸面積 - フリーレント及びレントホリデー期間中の総賃貸面積) ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

「オフィス賃料稼働率」は、保有物件のうちオフィスに係る賃料稼働率をいいます。

(注3) 「増額改定割合(件数ベース)」は、保有物件にかかる各期の賃料改定における増額改定件数を各期の契約更新件数で除して算出しています。以下同じです。

(注4) 「マーケット賃料水準」とは、シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」ということがあります。)が、本投資法人が保有している物件のうち、主にオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限と下限の範囲をいいます。本投資法人では、CBREに毎年、原則3月末と9月末時点における新規成約想定賃料水準の査定を依頼しており、これを各対象物件のマーケットにおいて評価される賃料水準(マーケット賃料水準)の参考データとして、新規成約賃料の合理性・妥当性等の検証・分析に利用しています。

(注5) 「賃料増額改定(月額)」は、保有物件に係る各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。

(注6) 「賃料入替増額(月額)」は、保有物件に係る各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。

(注7) 「賃料等収入前期比変動額累計・既存物件」は、既存物件に係る入退去と賃料改定による賃料等収入(定額収入)の前期比通期変動額の累計額を記載しています。平成28年12月期(第30期)は、当該期に効力の生じている入退去に関する合意及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。

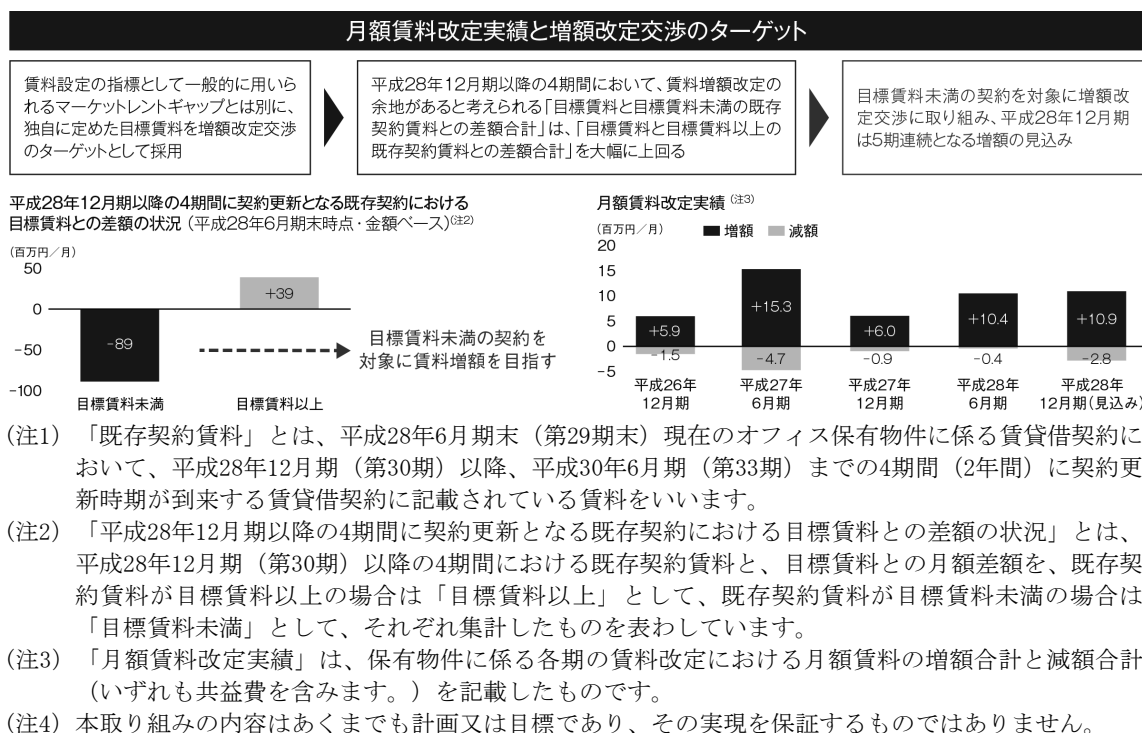
(注8) 今後の各取り組みの内容はあくまでも計画、目標又はイメージであり、その実現を保証するものではありません。また、過去の取り組みの時期は示されている決算期に厳格に対応するものではありません。

(ロ) 内部成長の可能性

本投資法人では、平成28年12月期(第30期)において、リーシングの進捗により平均稼働率が98%台に上昇し、賃料改定では5期連続の増額を継続する見込みです。

賃料設定の指標として、一般的にはマーケット賃料水準と既存契約賃料(注1)との差額(マーケットレントギャップ)が用いられますが、本投資法人では、マーケットレントギャップとは別に、独自のノウハウに基づき、設定が見込める賃料の上限として原則としてマーケット賃料水準よりも高い水準である目標賃料を、主にオフィスビルにおいて採用し

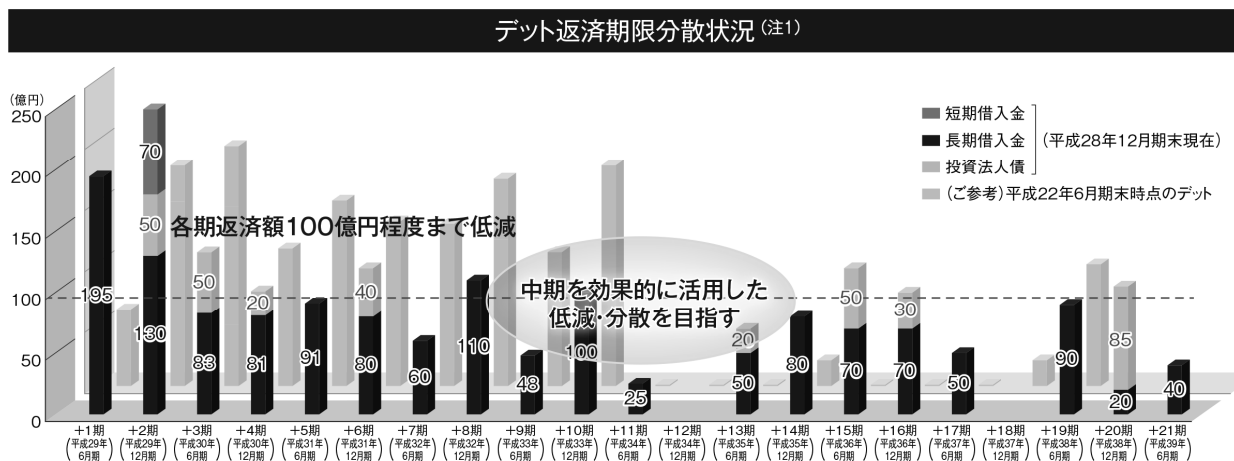
ています。本投資法人は、既存契約賃料がマーケット賃料水準を下回る状況下において、マーケット賃料水準以上の増額改定を図るべく、目標賃料をターゲットとして増額改定交渉に取り組んでいます。更に、既存契約賃料がマーケット賃料水準を上回る状況下においても、目標賃料を下回る物件には賃料増額改定の余地があると判断し、原則としてかかる物件を対象に増額改定交渉に取り組んでいます。平成28年6月期末（第29期末）時点で、平成28年12月期（第30期）以降の4期間における「目標賃料と目標賃料未満の既存契約賃料との差額合計」が、同期間の「目標賃料と目標賃料以上の既存契約賃料との差額合計」を上回る状況となっており、本投資法人は、過去の実績を勘案しても賃料増額改定の余地が大きいと考えています。今後の契約更新を機に目標賃料未満の既存契約を対象に更なる増額改定を目指します。



③ 財務戦略

(イ) デット各期返済額の低減と分散

近時、借入期間の長期化を推進してきた結果、平成22年6月期末（第17期末）時点では翌平成22年12月期（第18期）から平成27年6月期（第27期）までの10期間において各期概ね200億円程度となっていたデット返済額は、平成28年12月期末（第30期末）現在、平成30年6月期（第33期）以降各期100億円程度まで低減する状況となっています。また、中期4年から6年の期限返済額が大幅に減少する状況となり、今後は中期にも効果的に分散を図ることで、平均残存年数の長期化と同時に各期返済額の平準化を進め、コスト低減効果を更に高められる財務戦略に取り組んでいく方針です。



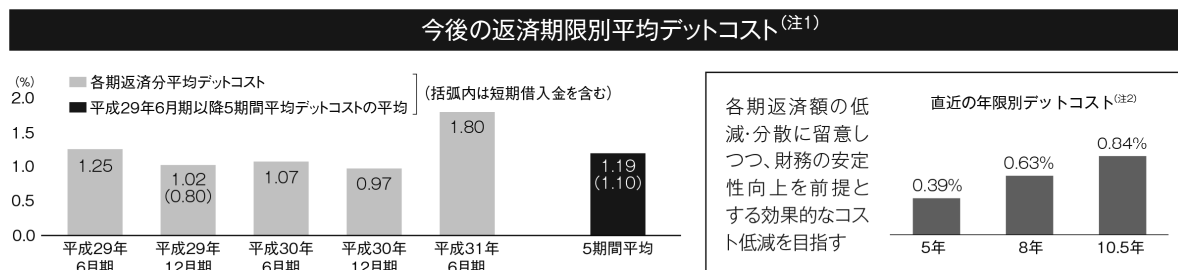
(注1) 「デット返済期限分散状況」には、平成28年12月期末（第30期末）時点及び平成22年6月期末（第17期末）時点のそれぞれのデットについて、当該各期末時点の次期（+1期）以降の各期に返済期限が到来する金額を記載しています。括弧内には、平成28年12月期末（第30期末）時点のデットにおける返済期限が属する決算期を記載しています。

(注2) 本募集による手取金及び本譲渡予定物件の譲渡代金により本借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

(ロ) 財務の安定性向上を前提とするデットコストの低減

低金利による良好なデット調達環境が続いており、リファイナンスに伴う長期化・分散化と同時にデットコストの低減を実現しています。本投資法人では、従前より安定性を重視した長期固定金利によるデット調達を基本方針としており、今後、返済期限が到来するデットは比較的長期で調達したものが多いため、近年の金利低下の影響もあり、その平均デットコストは、直近の新規調達デットコストよりも高水準となっています。

各期返済額の低減と分散に留意しつつ、引き続き財務の安定性向上を前提とする効果的なデットコストの低減を目指します。



(注1) 「今後の返済期限別平均デットコスト」には、平成29年6月期（第31期）以降、平成31年6月期（第35期）までに返済期日及び償還期日が到来する有利子負債の各期返済期限別分平均デットコストを記載しています。

・各期返済分平均デットコスト

＝各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債に係る、当該期に計上されると見込まれる支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計をそれぞれ当該期初から当該期の返済期日又は償還期日までの日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値÷各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債の合計

なお、上記計算の前提となる適用利率等は今後変動する可能性があります。本書の日付以降の期間についても、本書の日付現在の適用利率等に基づいて計算しています。このため、実際の数値と一致するとは限りません。

- ・平成29年6月期以降5期間平均デットコストの平均
＝平成29年6月期（第31期）以降、平成31年6月期（第35期）までに返済期日及び償還期日が到来する有利子負債の各期返済分平均デットコスト（上記「返済期限別平均デットコスト」の算定方法に従い計算します。）を、当該期間に返済期日及び償還期日が到来する有利子負債に基づき加重平均した値

(注2) 「直近の年限別デットコスト」は、平成28年12月15日付で本投資法人が新規借入れを行った各年限別の以下のデットコストを表わしています。

- ・「5年」借入期間5年の長期借入金の利率0.388%
- ・「8年」借入期間8年の長期借入金の利率0.633%
- ・「10.5年」借入期間10.5年の長期借入金の利率0.843%

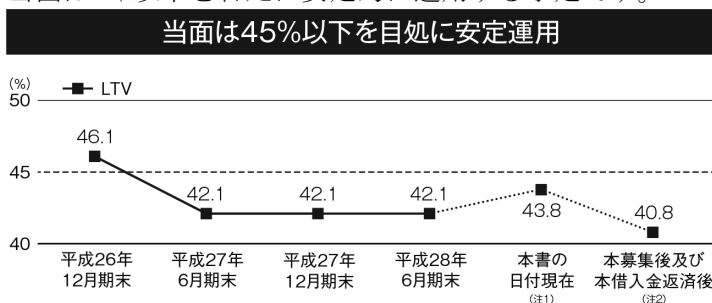
上記借入れでは、融資手数料は発生していません。

なお、「直近の年限別デットコスト」は、本投資法人の直近の借入れにおける適用利率の実績を参考数値として示したものであり、今後の借入れにおいて適用されるものではありません。

(注3) 本募集による手取金の一部及び本譲渡予定物件の譲渡代金により本借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

(ハ) LTV

当面は45%以下を目処に安定的に運用する予定です。



(注1) 本書の日付現在におけるLTVは、以下の前提により算出しています。

- ・本書の日付現在におけるLTV
＝本書の日付現在における有利子負債残高1,889億円
÷本書の日付現在における総資産見込額4,315億円
- ・本書の日付現在における総資産見込額
＝平成28年6月期末（第29期末）現在の総資産額4,187億円＋平成28年12月期（第30期）の有利子負債増加額128億円

(注2) 実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動するため、本募集後及び本借入金返済後のLTVは、実際には異なることがあります。

(ニ) 格付

信用格付先	発行体格付 (アウトルック)
R&I (株)格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P スタンダード・アンド・プアーズ・レーティング・ジャパン(株)	長期： A (安定的) 短期： A-1

(注) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

④ 中期成長目標

(イ) 中期目標に向けた安定成長基盤の強化と更なる成長

本投資法人は、ポートフォリオクオリティを重視した運用戦略により、1口当たり分配金の安定的な成長を目指しています。

スポンサーパイプラインを活用した本資産入替は、本投資法人の東京を中心とするポートフォリオクオリティの向上に資するものであり、デベロッパー系REITとしての強みを発揮した成長戦略であると考えています。都心優良物件への重点投資により安定性と成長性を高めたポートフォリオクオリティを発揮し、今後も継続的な賃料増額による内部成長に取り組んでいきます。

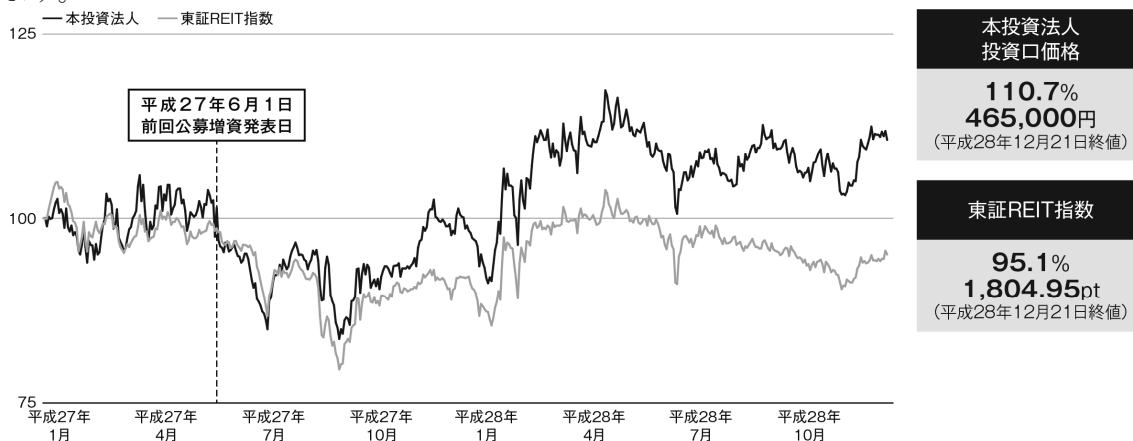
メインスポンサーである東京建物による本資産運用会社の出資比率上昇と連結子会社化に伴い、本投資法人の成長戦略に対するコミットメントが一層強化される期待は高く、本投資法人は、本募集により拡充するデットによる取得余力を活用し、引き続きクオリティの高い物件への厳選投資を推進していきます。本募集が目的とする安定成長基盤の強化と中期目標に向けた外部成長、内部成長及び財務戦略それぞれの成長戦略の着実な実行により、更なる成長を目指します(注)。



(注) 各方針の内容はあくまでも本投資法人が現在の状況において想定する成長イメージであり、その実現を保証するものではありません。各方針の内容は、今後の不動産市況や投資環境に応じ、予告なく変更される可能性があります。

(ロ) 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は、平成28年12月21日の終値で465,000円となっており、平成27年1月5日以降の相対比パフォーマンス(注)では、東証REIT指数を概ね上回って推移しています。



(注) 平成27年1月5日から平成28年12月21日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値及び東証REIT指数の終値を、いずれも平成27年1月5日の終値を100として相対比したものです。

2 投資対象

(1) 本取得物件及び本譲渡物件の概要

本投資法人は、平成28年12月期（第30期）にGINZA GATES及びFUNDES水道橋を取得しており、平成29年6月期（第31期）に東京スクエアガーデンの取得を予定しています。また、本投資法人は、平成28年12月期（第30期）にJPR代官山を売却しており、平成29年6月期（第31期）に福岡ビル及びJPR博多中央ビルの売却を予定しています。

以下、本項においては、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信託受託者の所有面積を記載しています。なお、共有されている敷地の地積の「持分対応」は、当該敷地の登記簿上の地積に本投資法人又は信託受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、小数第3位を四捨五入しています。
- ・ 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信託受託者が保有する権利の種類及びその持分割合を示しています。「持分割合」は、百分率表示で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 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信託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。
- ・ 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・ 「担保の内容」は、設定されている担保がある場合、その概要を記載しています。
- ・ 「建物状況評価報告書の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エスがGINZA GATES及びFUNDES水道橋、株式会社ERIソリューションが東京スクエアガーデンに関する短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律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。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、日本ヴァリュアーズ株式会社にGINZA GATES、一般財団法人日本不動産研究所にFUNDES水道橋、大和不動産鑑定株式会社に東京スクエアガーデンの鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。

(イ) 本取得済物件の概要

GINZA GATES (物件番号：商業施設A-6)

立地条件		東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩約2分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	10,100百万円
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成28年12月15日
土地	所在	東京都中央区銀座五丁目5番14号	地積	全体敷地 230.11㎡ 持分対応 230.11㎡
	所有形態	賃借権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根11階建	延床面積	一棟全体 1,821.67㎡ 持分対応 1,821.67㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成20年6月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設
	稼働率	100.0%	担保の内容	—
本物件の特徴		<p>国内屈指のブランドストリート銀座・並木通りの都市型商業施設をスポンサーから取得</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 商業施設 スポンサー <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・並木通りは、ルイ・ヴィトン、カルティエ、シャネル（予定）など外資系ラグジュアリーブランドが出店するブランドストリート ・晴海通りから至近である本物件立地は、並木通りの中でもポテンシャルは更に高いと評価 <p>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層路面店として、ルイ・ヴィトンジャパン・グループの高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」（注）の旗艦店が出店 ・中上層階は、低層路面店と並びグレード感の高いエステティックサロン、美容クリニック及び高級懐石料理店など統一感のあるテナントで構成 ・1フロア面積は40～50坪と、並木通りに出店を希望するブランド及びサービス業種・飲食店などにおいて出店ニーズの高い規模 <p>マーケット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・晴海通り至近、並木通りの1Fは、ポテンシャルの高い立地としてマーケット賃料水準にプラスアルファが期待できる ・低層路面店の高級ブランドの出店によるビル全体のイメージや付加価値の向上により、特にビューティ系サービス業種などの場合には、マーケット賃料水準を上回る賃料を期待できる <p>(注) 「ベルルッティ」は、ベルルッティジャパン株式会社が展開するブランドであり、同社は、セリーヌジャパンカンパニー、ロエベジャパンカンパニーなどを擁するLVMHファッション・グループ・ジャパン株式会社やフェンディ・ジャパン株式会社と同様に、ルイ・ヴィトンジャパン株式会社の100%子会社です。</p>		
建物状況評価報告書の概要				
作成者	株式会社イー・アール・エス	長期修繕費用見積額	74,208千円	
作成年月	平成28年10月	年平均額	4,947千円	

[特記事項]

1. 本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、土地所有者と隣地所有者との境界確認書が未締結です。
2. 隣地との境界線上に所有者不明の侵入防止扉等が存在します。
3. 本土地の一部は通路となっており、第三者が通行可能な状態となっています。
4. 屋上装飾塔に設置されている額縁は、設置の際に建築基準法上の建築確認が必要であった可能性がありますが、売主の費用と責任で撤去することを売主と合意しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	GINZA GATES
鑑定評価額	10,800百万円
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成28年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,800百万円	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた。
直接還元法による収益価格	10,700百万円	-
(1) 総収益（有効総収入）	417百万円	-
賃料収入	397百万円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定。
その他収入等	20百万円	直近の状況、周辺市場水準を基に査定。
(2) 総費用	83百万円	-
維持管理費（維持費・管理費・修繕費等）	24百万円	実額、同種事例等を基に個別性を加味して査定。
PMフィー	7百万円	既定の料率計算に基づき査定。
その他費用	47百万円	地代、テナント募集費用、CMフィー、その他費用等を計上。
公租公課	3百万円	実額を基に査定。
損害保険料	0百万円	見積額に基づき査定。
(3) 賃貸純収益	333百万円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益等	0百万円	想定稼働率等を加味して査定。
(5) 長期修繕費	1百万円	提示ER等を基に査定。
(6) 正味純収益（NCF(3)+(4)-(5)）	332百万円	-
(7) 還元利回り	3.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
DCF法による収益価格	10,800百万円	-
割引率	2.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
最終還元利回り	3.1%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定。
積算価格	13,100百万円	-
土地比率	97.7%	-
建物比率	2.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<低層階から中上層階までグレード感のあるテナント構成>

オフィス	11F
オフィス	10F
ヘアサロン	9F
高級懐石料理	8F
ヘアサロン	7F
エステティックサロン	6F
クリニック	5F
エステティックサロン	4F
ラグジュアリーブランド	3F
ラグジュアリーブランド	2F
並木通り ラグジュアリーブランド	1F

FUNDES水道橋（物件番号：商業施設A-7）

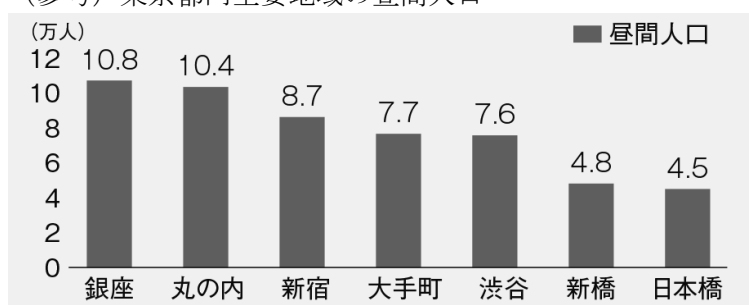
立地条件		JR総武線「水道橋」駅徒歩約1分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅徒歩約3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,250百万円	
信託期間		平成28年12月15日 ～平成38年12月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成28年12月15日	
土地	所在	東京都千代田区三崎町二丁目 20番8号	地積	全体敷地	281.59㎡
	所有形態	所有権		持分対応	281.59㎡
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建	延床面積	一棟全体	1,477.91㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,477.91㎡
	不動産管理会社	株式会社プライムプレイス	竣工年月	平成27年7月	
	稼働率	100.0%	用途	商業施設	
			担保の内容	—	
本物件の特徴		<p>スポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設「FUNDES」シリーズの第1号物件を取得</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 商業施設 スポンサー <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR「水道橋」駅西口改札至近に所在し、利便性の高い立地 <p>マーケット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南側には、大企業の本社などが位置する「オフィスエリア」と、大学や専門学校が多い「キャンパスエリア」があり、北側の東京ドームシティを中心とする「レジャーエリア」は、日本有数のイベント会場として、年間を通じた集客が見込め、平日だけでなく休日も集客できる商圏としてのポテンシャルを有する ・0.5km圏内、1km圏内の昼間人口ボリュームはそれぞれ8.6万人、28.9万人(注)と十分に大きく、オフィス就業者及び学生の流入に加え、東京ドームシティへの来街者を含めた実質の周辺マーケットボリュームは更に大きい <p>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺は、飲食店が多く集積したエリアであるものの、駅至近の築浅でコンセプト重視型の飲食店ビルの希少性は高い ・1フロア面積50坪前後と近年の出店トレンドに合致した規模を有する本物件は、都市型商業施設としての競争力が高い <p>(注) 平成22年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径500m及び1kmのメッシュ集計に基づく昼間人口をいいます。</p>			
建物状況評価報告書の概要					
作成者	株式会社イー・アール・エス	長期修繕費用見積額	27,759千円		
作成年月	平成28年10月	年平均額	1,851千円		

鑑定評価書の概要	
物件名称	FUNDES水道橋
鑑定評価額	3,380百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	3,380百万円	直接還元法とDCF法を併用して試算した。
直接還元法による収益価格	3,420百万円	純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	181百万円	潜在総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めた。
賃料収入（共益費・駐車場を含む）	152百万円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
その他収入（水道光熱費収入を含む）	34百万円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	186百万円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失	5百万円	店舗の空室率は3%と見込んだ。
貸倒れ損失	-	借借人の状況等を勘案し、計上しない。
運営費用	47百万円	下記8項目の合計。
維持管理費	9百万円	過年度の実績、維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定。
水道光熱費	19百万円	過年度の実績額等に基づき査定。
修繕費	0百万円	過年度実績額のほか、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
プロパティマネジメントフィー	5百万円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率等をもとに査定。
テナント募集費用等	1百万円	借借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	7百万円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	0百万円	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	3百万円	経常販売促進費、屋外広告物許可手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	133百万円	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	1百万円	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り（1.0%）を乗じて査定。
資本的支出	1百万円	築年数やエンジニアリング・レポートによる修繕更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	133百万円	運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.9%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	3,340百万円	-
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.1%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	3,060百万円	-
土地比率	80.3%	-
建物比率	19.7%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口 8.6万人（平成17年比+8.1%）>

（参考）東京都内主要地域の昼間人口



（注）「昼間人口」とは、国勢調査における、就業者または通学者が従業・通学している従業地・通学地による人口であり、従業地・通学地集計の結果を用いて算出された人口です。夜間勤務の者、夜間の学校に通っている者も便宜上昼間就業者・昼間通学者とみなして昼間人口に含めており、昼間人口には東京ドームシティへの来街者等や買物客などの非定期的な移動については考慮されていません。

- 「本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口」とは、平成22年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径500m及び1kmのメッシュ集計に基づき株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが算出した、本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口をいいます。

「（参考）東京都内主要地域の昼間人口」とは、平成22年国勢調査の集計結果を取りまとめた作成された平成22年の東京都の「町丁・字等別昼間人口（推計）」に基づき株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが算出した、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）内で昼間人口が比較的多い主要地域として本資産運用会社が選択した地域（前出「町丁・字別昼間人口（推計）」において銀座、丸の内、新宿、大手町、渋谷、新橋、日本橋と表示されている各地域）の昼間人口を表わしています。

- 本物件所在地を中心とする0.5km圏及び上記東京都内主要地域の面積及び昼間人口密度は下記のとおりです。

本物件所在地を中心とする0.5km圏（0.78km²、110千人/km²）

銀座（0.87km²、124千人/km²）

丸の内（0.65km²、160千人/km²）

新宿（1.14km²、76千人/km²）

大手町（0.48km²、160千人/km²）

渋谷（0.67km²、113千人/km²）

新橋（0.47km²、103千人/km²）

日本橋（0.28km²、161千人/km²）

(ロ) 本取得予定物件の概要

東京スクエアガーデン（物件番号：事務所A-26）

立地条件	東京メトロ銀座線「京橋」駅直結、JR各線「東京」駅徒歩約7分、JR各線「有楽町」駅徒歩約6分、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約3分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	(1)9,200百万円 (2)9,200百万円	
信託期間	平成29年2月1日 ～平成39年2月28日	信託受託者	三井住友信託銀行	
取得予定先	京橋開発特定目的会社	取得予定年月日	(1)平成29年2月1日 (2)平成29年4月4日	
土地	所在	東京都中央区京橋三丁目1番1号	地積 全体敷地(注1) 持分対応	8,124.72㎡ 675.95㎡
	所有形態(注1)	敷地の一部の所有権（共有：持分割合12.5%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付24階建	延床面積 一棟全体 持分対応	112,645.83㎡ 9,256.92㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合8.2%）	竣工年月	平成25年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所
	稼働率(注2)	99.0%	担保の内容	—
本物件の特徴	<p>・スポンサーが開発した大規模オフィスビルを取得 ・東京屈指のビジネス街へ変貌する東京駅前エリアに立地 ・フロアプレート1,000坪超の規模を誇る、訴求力に満ちたクオリティ物件</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 オフィス 大規模 スポンサーマーケット ・JR「東京」駅・八重洲口から京橋にかけての一带は近年複数の再開発計画が進行し、東京屈指のビジネス街へ変貌中であり、今後更なるポテンシャルの向上が期待される ・本物件は、「中央通り」と「鍛冶橋通り」の交差点に位置し、視認性に優れた好立地にあり、東京メトロ銀座線「京橋」駅に地下道で直結するなど交通利便性の高い物件 ・平成25年竣工、延床面積は約34,000坪、1,000坪超のフロアプレート、様々なオフィスレイアウトが可能となる整形無柱空間 ・耐震性能は、集中制震システムの採用により、超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の1.25倍の水準を確保 ・CASBEE最高ランク「S」相当及びDBJ Green Building認証最高ランク「プラチナ」等の高い環境性能 ・低層階には、最新医療サービスを提供するインターナショナル・メディカルゾーンや子育てと仕事の両立をサポートする子育て支援施設等が開設され、オフィスニーズの多様性にも対応 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1,000坪超のフロアプレートと整形無柱空間</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>東京メトロ銀座線「京橋」駅に直結する京橋駅前広場</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>緑あふれる「京橋の丘」と街路樹に囲まれた歩道</p>  </div> </div>			
建物状況評価報告書の概要				
作成者	株式会社ERIソリューション	長期修繕費用見積額	200,425千円	
作成年月	平成28年12月	年平均額	13,362千円	

(注1) 建物全体の敷地面積（他の共有者の持分等を含みます。）を記載しています。なお、全体敷地は40筆からなり、そのうち30筆を売主、三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社、5筆を三井住友信託銀行株式会社及びジェイアンドエス保険サービス株式会社、1筆を三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社がそれぞれ共有し、また、2筆を清水地所株式会社、1筆を片倉工業株式会社、1筆を第一生命保険株式会社がそれぞれ所有しています。

(注2) 平成28年12月26日付で、新規テナント1社との間で、平成29年2月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積720.92㎡）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を反映した場合、稼働率は、100.0%となります。

[特記事項]

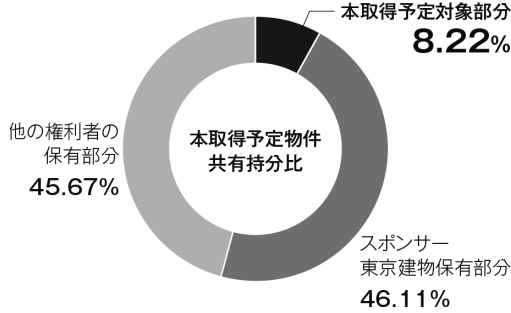
1. 本不動産の当初委託者と本建物の他の共有者間で本土地及び本建物に関する「共同事業協定書」及び「共同事業協定書に関する覚書」が締結されており、共有者間での本土地及び本建物の管理運営及び費用収益の分配等が規定されています。信託受託者は、本不動産の信託譲渡時に、本不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継する予定です。なお、当該協定においては①本土地及び本建物の全部又は一部の譲渡（信託受益権による譲渡が含まれます。）に関して他の共有者の承認を得ること等の一定の手続規定に従い譲渡すべきこと、②本土地及び本建物の一部を譲渡する場合には共同事業協定書に基づく権利義務の一切を含む地位を承継させること、③敷地の無償での相互利用を認めること、④共有物につき分割請求できないこと等が定められています。
2. 本土地内には東京メトロ銀座線の出入口が設置されており、当初委託者は本建物及び本土地の他の共有者と東京地下鉄株式会社との間で、鉄道事業継続中、本建物に接続する地下鉄出入口関連施設の撤去を行わないこと等を約した協定書を締結しています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継する予定です。
3. 本土地は、都市再生特別地区（京橋3丁目1地区）として指定されており、一定の規制が定められています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	東京スクエアガーデン
鑑定評価額	20,000百万円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年12月15日

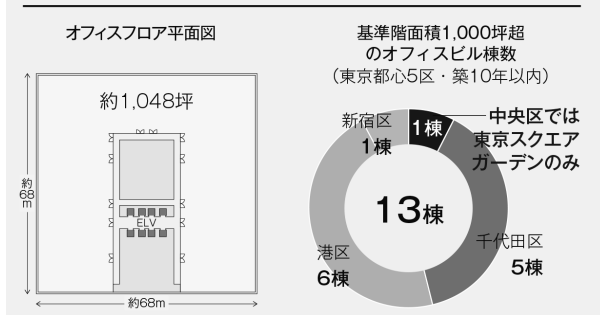
項目	内容	概要等
収益価格	20,000百万円	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	20,600百万円	-
(1) 運営収益	9,802百万円	潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入（共益費収入・駐車場収入を含む）	9,840百万円	新規適正賃料により査定。
その他収入	446百万円	水道光熱費収入 + 倉庫賃料等
潜在総収益	10,286百万円	-
空室損失相当額	484百万円	空室率事務所5.0%、店舗3.0%、地域貢献施設3.0%、駐車場5.0%。
貸倒損失相当額	-	保証金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用	2,475百万円	-
維持管理費等	1,245百万円	維持管理費+水道光熱費+修繕費+PMフィー
公租公課	1,036百万円	平成28年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	24百万円	実績額等に基づき査定した額を計上。
その他費用	169百万円	テナント募集費用+その他費用
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	7,326百万円	-
(4) 一時金の運用益等	-	現行のマスターリース契約に基づき、マスターレシーが保証金等を留保するため、運用益は計上しない。
(5) 資本的支出	72百万円	ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用のうち更新費部分の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	7,253百万円	一棟全体のNCF
(7) 持分考慮後純収益 (NCF (6) × 持分割合)	596百万円	対象の持分割合は、8.22%である。
(8) 還元利回り	2.9%	類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	19,800百万円	-
割引率	2.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	20,000百万円	-
土地比率	86.5%	-
建物比率	13.5%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<取得予定対象及びスポンサー保有比率>

- ・ 本投資法人の本取得予定対象部分（8.22%）とメインスポンサーである東京建物が保有する部分（46.11%）の共有持分合計（54.33%）は本取得予定物件全体の過半を占める予定
- ・ 共有者が共有持分を売却する場合、第三者に優先して事前に他の共有者との間で協議を行う等、他の共有持分に対する優先買取権を取得する予定



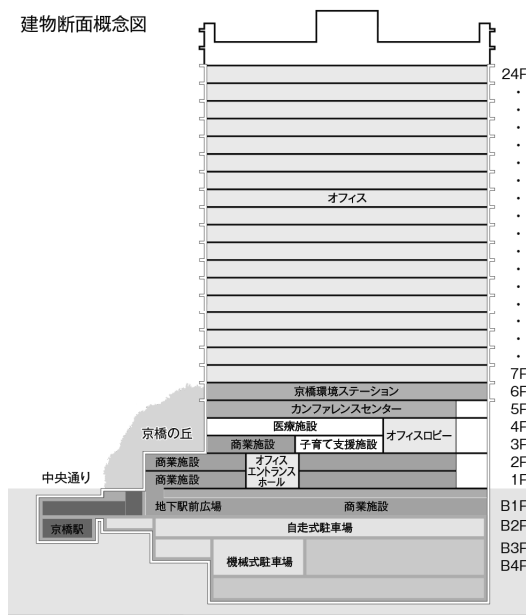
基準階面積1,000坪超の規模訴求力・希少性



(注) 三幸エステート株式会社作成の「基準階1,000坪以上物件一覧（東京23区内）」に基づき本資産運用会社が作成しています。

- ・ 上記グラフにおける中央区、千代田区、港区、新宿区の「基準階面積1,000坪以上比率（築10年以内）」とは、平成28年10月31日時点で竣工済の基準階面積1,000坪以上の物件であり、かつ竣工後10年以内の物件の棟数に占める割合を示しています。
- ・ 東京都心5区及び各区における平成28年10月31日時点で竣工済の基準階面積1,000坪以上の物件及び竣工後10年以内の物件は、三幸エステート株式会社作成の「基準階1,000坪以上物件一覧（東京23区内）」に基づいて作成しています。

建物断面概念図



充実したオフィスサポート施設



低層部施設概念図



(ハ) 本譲渡済物件の概要

物件名	J P R 代官山
用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区
譲渡年月日	平成28年9月29日
取得価格	2,160百万円
譲渡価格(注)	1,880百万円
鑑定評価額	1,600百万円(価格時点:平成28年8月15日)
譲渡先	非開示(国内の一般事業会社)
譲渡理由	物件を取り巻く周辺環境の変化、小売業態の動向及びテナントとの賃貸借条件等の諸条件等を勘案した結果、不動産売買マーケットが好調なタイミングで、一定の金額以上であれば本物件を譲渡し、ポートフォリオクオリティの向上を図ることが最善と判断したものです。

(注) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要した固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

(二) 本譲渡予定物件の概要

物件名	福岡ビル
用途	事務所
所在地	東京都中央区
譲渡予定年月日	平成29年4月14日
取得価格	(1) 1,800百万円(平成15年10月15日取得分) (2) 1,120百万円(平成17年4月15日取得分)
譲渡予定価格(注2)	3,100百万円
鑑定評価額	3,040百万円(価格時点:平成28年12月1日)
譲渡予定先	東京建物株式会社
譲渡理由	築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他の安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。

(注1) 譲渡予定先と平成28年12月14日付で信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

物件名	J P R 博多中央ビル
用途	事務所
所在地	福岡県福岡市
譲渡予定年月日	平成29年4月14日
取得価格	1,920百万円
譲渡予定価格(注2)	1,900百万円
鑑定評価額	1,780百万円(価格時点:平成28年12月1日)
譲渡予定先	東京建物株式会社
譲渡理由	築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他の安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。

(注1) 譲渡予定先と平成28年12月14日付で信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

(2) ポートフォリオ全体の状況

① 本資産入替後のポートフォリオ全体の状況の概要

本投資法人が本資産入替後に保有を予定している不動産等資産のポートフォリオの概要は、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 評価額 (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	3.7	12,800	平成13年 12月	8,011.75	3.9
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都 中央区	2,874	0.7	2,540	平成13年 12月	2,291.13	5.8
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都 中央区	2,100	0.5	2,550	平成13年 11月	2,804.56	3.7
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都 千代田区	1,670	0.6	3,100	平成13年 11月	3,319.37	4.4
					550			平成14年 11月		
					200			平成16年 11月		
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都 千代田区	4,000	0.9	3,150	平成14年 6月	3,265.34	7.8
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都 港区	11,200	2.6	11,400	平成15年 3月	14,468.38	6.8
	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	2,470	平成15年 7月	4,241.22	7.3
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都 千代田区	5,100	1.2	5,000	平成16年 5月	4,235.05	4.9
	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	0.8	4,510	平成16年 6月	4,088.44	3.5
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都 新宿区	10,000	3.4	13,700	平成16年 7月	19,284.71	1.3
					180			平成20年 9月		
					4,000			平成27年 3月		
					786			平成27年 10月		
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都 新宿区	2,900	3.5	15,500	平成16年 11月	15,216.93	3.1	
				8,921			平成17年 4月			
				3,300			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	861	平成16年 11月	1,253.39	4.7	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都 新宿区	21,000	4.8	13,900	平成20年 3月	8,863.98	1.3	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都 港区	3,760	0.9	2,640	平成20年 7月	3,405.73	6.0	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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-16	品川キャナルビル	東京都 港区	1,870	0.4	1,820	平成20年 12月	1,700.57	5.3
	事務所	A-17	六番町ビル	東京都 千代田区	2,800	0.6	3,320	平成21年 12月	2,488.36	7.7
	事務所	A-18	J P R原宿ビル	東京都 渋谷区	8,400	1.9	8,260	平成21年 12月	4,763.38	6.8
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都 中央区	5,250	1.2	5,900	平成22年 2月	3,551.01	6.7
	事務所	A-20	J P R日本橋堀留ビル	東京都 中央区	5,100	1.2	6,390	平成22年 3月	5,299.89	5.0
	事務所	A-21	J P R千駄ヶ谷ビル	東京都 渋谷区	15,050	3.5	11,300	平成22年 5月	6,177.74	2.6
	事務所	A-22	銀座三和ビル	東京都 中央区	3,400	0.8	3,610	平成23年 8月	1,896.69	4.5
	事務所	A-23	大手町タワー （底地）	東京都 千代田区	36,000	8.3	45,100	平成24年 3月	11,034.78	—
	事務所	A-24	サイエンスプラザ・四番町 プラザ	東京都 千代田区	2,660	0.6	3,040	平成25年 12月	3,325.27	3.1
	事務所	A-25	芝大門センタービル	東京都 港区	3,420 ----- 800	1.0	5,320	平成25年 12月 ----- 平成26年 7月	5,401.46	5.6
	事務所	A-26	東京スクエアガーデン	東京都 中央区	9,200 ----- 9,200	4.2	20,000	平成29年 2月 ----- 平成29年 4月	5,985.62	2.6
	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	2.8	13,900	平成15年 6月	8,076.85	5.8
	商業施設	A-3	J P R神宮前432	東京都 渋谷区	4,275	1.0	3,820	平成18年 3月	1,027.33	5.4
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都 新宿区	540 ----- 2,200	0.6	2,780	平成19年 3月 ----- 平成20年 4月	2,347.81	1.6
	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	0.8	2,980	平成20年 8月	1,101.92	3.0
	商業施設	A-6	GINZA GATES	東京都 中央区	10,100	2.3	10,800	平成28年 12月	1,666.55	6.8
	商業施設	A-7	FUNDES水道橋	東京都 千代田区	3,250	0.7	3,380	平成28年 12月	1,367.56	6.5
東京都心合計					244,862	56.3	245,841	—	161,962.77	—

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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）					
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	1.4	6,320	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	0.5	1,800	平成13年 12月	5,536.18	3.9	
	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	2,470	平成13年 11月	6,066.53	6.7	
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県 横浜市	920 ----- 570	0.3	1,750	平成14年 9月 ----- 平成25年 3月	5,284.75	10.5	
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県 川口市	8,100	1.9	7,800	平成16年 2月	15,420.07	6.8	
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	東京都 台東区	3,250	0.7	4,510	平成16年 3月	6,476.53	3.9	
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都 立川市	888 ----- 2,300	0.7	3,280	平成17年 9月 ----- 平成19年 2月	4,683.40	4.1	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都 豊島区	5,831	1.3	7,570	平成19年 3月	6,023.39	1.3	
	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	1.5	5,930	平成19年 7月	12,000.08	3.4	
	事務所	B-11	オリーナタワー	東京都 墨田区	31,300	7.2	35,300	平成21年 6月	23,987.40	2.4	
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県 横浜市	7,000	1.6	7,950	平成22年 12月	6,494.09	5.2	
	事務所	B-13	大宮プライムイースト	埼玉県 さいたま市	6,090	1.4	7,440	平成25年 3月	6,871.45	2.4	
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都 西東京市	10,200	2.3	13,300	平成13年 11月	31,121.71	3.5	
	商業施設	B-3	キューポ・ラ本館棟	埼玉県 川口市	2,100	0.5	2,680	平成18年 3月	5,963.00	8.1	
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	神奈川県 川崎市	7,260 （注5）	1.7	5,500	平成18年 9月	19,740.95 （注5）	4.5	
	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	1.0	4,250	平成19年 3月	14,960.69	7.1	
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県 川崎市	15,080	3.5	15,400	平成19年 4月	12,116.35	5.9	
	東京周辺部合計					122,891	28.2	133,250	—	189,769.33	—

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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）				
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	2,390	平成13年 11月	5,326.88	1.7
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府 大阪市	4,150	1.0	3,340	平成13年 11月	7,158.13	4.3
	事務所	C-7	J P R博多ビル	福岡県 福岡市	2,900	0.7	3,040	平成13年 11月	6,568.43	0.5
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	沖縄県 那覇市	1,560	0.4	1,500	平成13年 11月	3,946.36	5.7
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県 仙台市	3,150	0.7	3,660	平成14年 6月	7,129.14	2.0
	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	1,680	平成14年 6月	4,875.38	10.6
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県 福岡市	2,810	0.6	2,540	平成14年 6月	3,257.73	1.6
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	大阪府 大阪市	2,140	0.5	2,450	平成16年 1月	3,930.71	5.0
	事務所	C-19	J P R名古屋伏見ビル	愛知県 名古屋市	4,137	1.0	2,710	平成17年 3月	7,086.37	6.3
	事務所	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県 福岡市	10,996	2.5	13,900	平成24年 8月	16,654.33	1.6
	事務所	C-21	ベネトン心斎橋ビル	大阪府 大阪市	5,430	1.2	4,070	平成17年 5月	5,303.98 （注6）	11.5
	商業施設	C-1	J P R梅田ロフトビル	大阪府 大阪市	8,000 5,000	3.0	14,300	平成15年 5月 平成15年 7月	18,586.97	4.3
	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	1.7	6,910	平成17年 9月	35,444.13	7.2
商業施設	C-5	J P R茶屋町ビル	大阪府 大阪市	6,000	1.4	6,080	平成18年 8月	2,485.79	8.4	
地方合計					67,303	15.5	68,570	—	127,754.33	—
ポートフォリオ合計					435,056	100.0	447,661	—	479,486.43	2.0

以下の物件については、本書の日付現在、譲渡を予定しています。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	譲渡予定価格 （百万円）	譲渡予定年月日
A地域 東京都心	事務所	A-8	福岡ビル	東京都 中央区	3,100 （注7）	平成29年4月14日 （注7）
C地域 地方	事務所	C-16	J P R博多中央ビル	福岡県 福岡市	1,900 （注8）	平成29年4月14日 （注8）

（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） 「期末評価額」、「総賃貸可能面積」及び「PML」は、平成28年6月30日時点で保有している物件については、平成28年6月30日現在を基準としています。ただし、平成28年7月1日以降に取得したGINZA GATES及びFUNDES水道橋については、「期末評価額」は平成28年11月30日付の鑑定評価額を記載しており、「総賃貸可能面積」は平成28年12月14日現在、「PML」は平成28年11月30日現在を基準としています。また、平成29年2月1日及び平成29年4月4日取得予定の本取得予定物件については、「期末評価額」は平成28年12月15日付の鑑定評価額を記載しており、「総賃貸可能面積」は平成28年12月15日現在、「PML」は平成28年11月30日現在を基準としています。また、ポートフォリオ全体の「PML」については平成28年11月30日現在を基準としています。

「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価

書」といいます。)の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用していません。なお、当該評価額は百万円未満切捨てで記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、 五反田ファーストビル、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、東京建物京橋ビル、 サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、 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)、FUNDES水道橋、 アルカイスト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、 JPR上野イーストビル、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、オリナタワー、東京建物横浜ビル、 大宮プライムイースト、キューボ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、 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、薬院ビジネスガーデン
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、 JPR博多ビル、JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、 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
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、 JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、 ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、 大手町タワー(底地)、東京スクエアガーデン、JPR千葉ビル、 JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリエアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、 JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、GINZA GATES、 JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、 JPR梅田ロフトビル

(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。また、本投資法人は、新宿スクエアタワーについて、平成16年7月2日に信託受益権①、平成20年9月26日に区分所有権の共有持分①、平成27年3月25日に信託受益権②、平成27年10月21日に区分所有権の共有持分②を取得しました。共有持分①については平成27年3月25日付で、共有持分②については平成27年10月21日付で、信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権②に追加信託することにより、信託受益権②の一部として保有しています。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各信託受益権の賃料配分率(信託受益権①は39.70457%、信託受益権②は30.01760%)を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。東京スクエアガーデンについては、各共有者が各々の共有部分を東京建物に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸(サブリース)しています。新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、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、SOMPOリスクア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位以下を切捨てて記載しています。「ポートフォリオ合計」欄記載の数値は、大手町タワー(底地)を除く物件を対象としたポートフォリオ全体の数値です。

(注5) JPR武蔵小杉ビルについて、土地の北側に隣接地の小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業(都市計画決定:平成26年2月12日)に伴う区画道路(計画幅員:6m)が新設され、土地のうち4.53㎡(地番420番6及び420番7)が区画道路の隅切り部分となったため、当該隅切り部分は、平成27年7月に分筆登記を完了し、平成28年10月31日に小杉町3丁目東地区市街地再開発組合(設立:平成27年2月16日)へ譲渡しました。これに伴い、当物件に係る本書の日付現在の取得価格は7,254百万円となっていますが、総賃貸可能面積に変動はありません。

- (注6) ベネトン心齋橋ビルについて、平成28年7月29日付でマスターリース契約を解約し、共用部分が総賃貸可能面積に含まれないこととなったため、当物件に係る本書の日付現在の総賃貸可能面積は3,842.47㎡となっています。
- (注7) 福岡ビルの譲渡予定価格及び譲渡予定年月については、平成28年12月14日付で譲渡予定先と締結した信託受益権譲渡契約に基づき記載しています。なお、譲渡予定価格は百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する諸経費及び消費税等は含みません。
- (注8) J P R博多中央ビルの譲渡予定価格及び譲渡予定年月については、平成28年12月14日付で譲渡予定先と締結した信託受益権譲渡契約に基づき記載しています。なお、譲渡予定価格は百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する諸経費及び消費税等は含みません。

② 投資法人全体の最近の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸面積	総賃貸可能面積	稼働率
平成28年10月31日現在	61	668	465,941.62㎡	474,215.29㎡	98.3%

(注1) 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2) 稼働率は小数第2位を四捨五入しています。

③ 上位10テナント

平成28年10月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下の表のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める割合 (注1)
1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	43,725.43	9.4%
2	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.6%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0%
6	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0%
7	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	8,253.43	1.8%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7%
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	7,875.50	1.7%
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3%

(注1) 小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3 有利子負債の状況

本投資法人の本書の日付現在の有利子負債の状況は以下の表のとおりです。

(1) 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	本書の日付現在の残高(千円)	利率	償還期限	使途	摘要
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500,000	2.900%	平成38年12月14日	(注1)	(注2)
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000,000	1.340%	平成30年10月25日	(注1)	(注2)
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000,000	0.680%	平成29年11月22日	(注1)	(注2)
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	2,000,000	1.030%	平成31年11月22日	(注1)	(注2)
第17回無担保投資法人債	平成25年5月31日	5,000,000	0.650%	平成30年5月31日	(注1)	(注2)
第18回無担保投資法人債	平成25年5月31日	2,000,000	1.460%	平成35年5月31日	(注1)	(注2)
第19回無担保投資法人債	平成26年2月5日	5,000,000	1.110%	平成36年2月5日	(注1)	(注2)
第20回無担保投資法人債	平成26年7月22日	2,000,000	0.303%	平成31年7月22日	(注1)	(注2)
第21回無担保投資法人債	平成26年7月22日	4,000,000	1.278%	平成38年7月22日	(注1)	(注2)
第22回無担保投資法人債	平成26年12月4日	3,000,000	0.831%	平成36年12月4日	(注1)	(注2)
合計		34,500,000				

(注1) 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2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(2) 借入金明細表

借入先	本書の日付現在の残高(千円)	利率(注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
短期借入金					
株式会社みずほ銀行	7,000,000	0.230%	平成29年7月5日	(注3)	無担保・無保証
合計	7,000,000				

借入先	本書の日付現在の残高(千円)	利率(注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
長期借入金					
株式会社みずほ銀行	7,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	3,000,000	0.970%	平成32年11月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	5,000,000	1.178%	平成35年6月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.011%	平成36年3月11日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.056%	平成37年3月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	5,000,000	0.804%	平成38年2月4日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.178%	平成31年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	0.948%	平成29年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	0.919%	平成29年9月5日	(注3)	無担保・無保証

借入先	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	0.970%	平成32年11月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	0.889%	平成33年6月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	0.510%	平成36年3月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	6,400,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	1,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	3,000,000	1.265%	平成32年6月26日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	2,500,000	1.033%	平成34年6月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	5,000,000	1.397%	平成31年4月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	2,000,000	1.076%	平成32年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	2,000,000	1.134%	平成36年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	1,000,000	0.843%	平成39年6月14日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	900,000	0.994%	平成29年7月3日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	1.178%	平成31年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	0.985%	平成29年8月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	1.146%	平成30年8月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	1.069%	平成32年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	3.190%	平成31年6月27日(注4)	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	820,000	1.449%	平成33年6月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	1.188%	平成33年12月3日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	1.056%	平成37年3月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	0.843%	平成39年6月14日	(注3)	無担保・無保証
みずほ信託銀行株式会社	4,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
みずほ信託銀行株式会社	3,000,000	1.076%	平成32年2月4日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000,000	1.184%	平成29年8月29日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	0.873%	平成35年8月31日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	0.633%	平成36年12月13日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	1,000,000	0.911%	平成31年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	2,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	2,000,000	0.480%	平成38年7月7日	(注3)	無担保・無保証
明治安田生命保険相互会社	3,340,000	1.800%	平成30年6月21日(注5)	(注3)	無担保・無保証
明治安田生命保険相互会社	1,000,000	1.042%	平成37年2月5日	(注3)	無担保・無保証
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2,000,000	0.759%	平成35年12月25日	(注3)	無担保・無保証
オリックス銀行株式会社	1,000,000	0.786%	平成30年2月5日	(注3)	無担保・無保証
オリックス銀行株式会社	2,000,000	0.762%	平成31年5月27日	(注3)	無担保・無保証
信金中央金庫	3,000,000	0.689%	平成30年12月5日	(注3)	無担保・無保証
信金中央金庫	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証

借入先	本書の日付現在の残高 (千円)	利率 (注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
全国信用協同組合連合会	3,000,000	0.786%	平成30年2月5日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	0.949%	平成30年6月4日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	1.011%	平成32年12月25日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	0.969%	平成36年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社中国銀行	1,000,000	0.758%	平成30年9月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社中国銀行	2,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
株式会社西日本シティ銀行	3,000,000	0.646%	平成38年5月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
住友生命保険相互会社	2,000,000	0.453%	平成36年10月11日	(注3)	無担保・無保証
全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	1,000,000	0.489%	平成32年10月9日	(注3)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	1,000,000	0.209%	平成33年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社りそな銀行	2,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社伊予銀行	1,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
大同生命保険株式会社	1,000,000	0.710%	平成30年12月27日	(注3)	無担保・無保証
東京海上日動火災保険株式会社	1,000,000	0.710%	平成30年12月27日	(注3)	無担保・無保証
農林中央金庫	1,000,000	0.440%	平成29年12月5日	(注3)	無担保・無保証
農林中央金庫	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	0.691%	平成38年3月25日	(注3)	無担保・無保証
合計	147,460,000				

(注1) 利率は、短期借入金については平成28年12月1日現在、長期借入金については本書の日付現在の利率を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金の変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(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) 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5) 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3,208百万円を返済します。

4 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「4 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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要」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 (3) その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

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。

以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ④ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ⑤ 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
- (ヘ) 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 取得予定物件の取得ができないリスク及び譲渡予定物件の譲渡ができないリスク
- (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「(1) リスク要因」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」をご参照ください。）。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、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

本投資法人は、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ほど、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ます、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、本書の日付現在において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、会計監査人において監査を行い、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、スポンサー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 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。

④ 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できない可能性があります。

⑤ 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ます。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(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、不動産等資産であり、また不動産等資産以外の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等にも投資します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「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」をご参照ください。

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（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、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。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。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が、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替え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、地震に伴う液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失若しくは劣化、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、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、賃料収入が減少し、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、又は当該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、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

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」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、取用、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ます。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を負う可能性があります。

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は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は、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。

⑱ 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（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、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、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。

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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配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、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(へ) 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。

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とその資産の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 取得予定物件の取得ができないリスク及び譲渡予定物件が譲渡できないリスク

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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (ロ) 本取得予定物件の概要」に記載の取得予定物件の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定物件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、取得予定物件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。

また、本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (二) 本譲渡予定物件の概要」に記載の譲渡予定物件の譲渡を予定していますが、譲渡予定物件について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、譲渡予定物件を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(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、更に利害関係者との取引については、投信法第201条の2の規定に基づき本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要な取引に加え、同規定に該当しなくとも資産の取得・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リスク管理の実効性を高めるために、リスク管理に関する審議機関として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。）あるい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選任して、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、事前にその妥当性や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」をご参照ください。

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。

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ください。

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な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の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(イ) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人(以下「大口個人投資主」といいます。)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ) 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です(確定申告不要制度)。

ただし、総合課税による累進税率が上記(イ)の税率より低くなる場合には申告した方が有利になることがあり、また、上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡したこと等により生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)がある場合には申告分離課税による損益通算や繰越控除を行う方が有利になることがあります。

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	—
税率	累進税率	上記(イ)と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超(6か月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注2) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額が合計所得金額に含まれ、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額が合計所得金額に含まれます。

(ハ) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、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。

(二) 少額投資非課税制度 (NISA : ニーサ)

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択し、NISA口座で受け取る必要があります。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
平成26年～平成27年	100万円	—
平成28年～平成35年	120万円	80万円

② 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

③ その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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④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

④ 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(イ) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場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に係る配当所得の金額から繰越控除すること

ができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(ハ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記(イ)と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を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に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

(ニ) 少額投資非課税制度 (NISA : ニーサ)

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、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。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ロ)及び(ハ)の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注) NISAの年間投資上限額については上記①(ニ)をご参照ください。

(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については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。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については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

② 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

③ その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

(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。

(注) 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じです。

④ 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譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

(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（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(注) 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

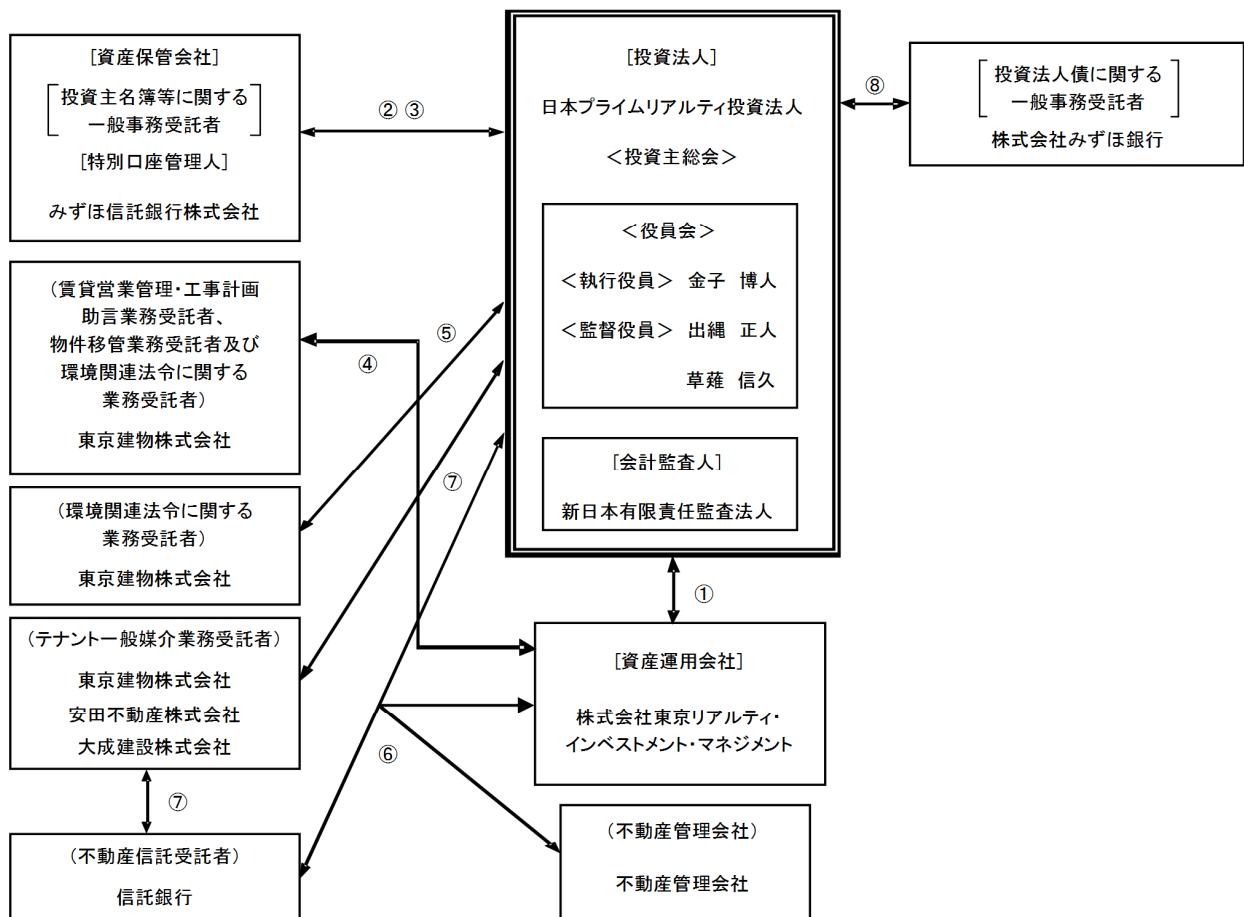
6 特定関係法人の異動

安田不動産及び大成建設は、それぞれ、安田不動産の保有していた本資産運用会社の株式1,400株のうち140株を、大成建設の保有していた本資産運用会社の株式1,400株のうち700株を、平成28年12月22日付で東京建物に譲渡しました（以下「本件株式譲渡」といいます。）。

これにより、平成28年12月22日付で、東京建物は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）となり、本投資法人の特定関係法人（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12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当することとなったため、参照有価証券報告書記載事項について、以下の変更が生じました。

(1) 投資法人の仕組み

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み a. 本投資法人の仕組み」に関し、本件株式譲渡により発生した変更事項は、以下のとおりです。



(注) 東京建物は、本投資法人の特定関係法人に該当します。東京建物は、GINZA GATES及びFUNDES水道橋を含む一部の保有物件の取得先であり、また、福岡ビル及びJPR博多中央ビルを含む一部の保有物件の譲渡予定先であり、一部の保有物件の賃借人・不動産管理会社でもあります。東京建物との間の取引の概要については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み c. 上記以外の本投資法人の主な関係者 (イ) 東京建物株式会社（「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者、環境関連法令に関する業務受託者）」、同「5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」、同「g. テナント情報 (ハ) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」及び「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 (3) 利害関係人等との取引状況」並びに下記「(2) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

[契約の種類]

- | | |
|--|----------------------|
| ① 資産運用委託契約及び商標使用許諾契約 | ⑤ 環境関連法令に関する業務委託契約 |
| ② 事務委託・資産保管業務委託契約 | ⑥ 不動産管理委託契約(注1) |
| ③ 特別口座の管理に関する契約 | ⑦ テナント一般媒介業務委託契約(注2) |
| ④ 賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約、
物件移管業務委託契約及び環境関連法令に
関する業務委託契約 | ⑧ 財務及び発行・支払代理契約 |

(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります(上記仕組図とは異なります。)。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

(注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。

(注3) 上記仕組図記載の投資法人債とは、第7回、第13回乃至第22回無担保投資法人債のことをいい、以下総称して「本投資法人債」といいます。

(2) 関係法人との契約の更改等に関する手続

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続」に関し、本投資法人と特定関係法人である東京建物との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

環境関連法令に関する業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成29年6月30日までです。
更新	契約期間満了の3か月前までに本投資法人又は東京建物から各相手方に対し書面による更新拒絶その他別段の意思表示をしないときは、本契約は更新され契約期間満了日の翌日から1年間継続するものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人又は東京建物が本契約の期間内において解約しようとするときは、それぞれ相手方に対し3か月前までに書面により解約の予告をしなければなりません。なお、東京建物から本投資法人に対し本契約の解約予告を行う場合には、解約予告期間の満了、又は本投資法人が東京建物に代わる者を選任するまでのいずれか遅い時期まで、本契約は継続するものとし、以後も同様とします。 本投資法人又は東京建物は、相手方が本契約上の義務を履行しない場合は、本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定めなき事項について、又は本契約の規定の解釈・適用に関し疑義を生じた場合は、信義に則り誠意をもって本投資法人及び東京建物は協議し、その解決にあたるものとし、以後も同様とします。

テナント一般媒介業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成29年4月30日までです。
更新	本契約は、期間満了時の3か月以上前に、本投資法人又は東京建物による反対の意思表示のない限り、従前と同一条件で、さらに1年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人は、東京建物について、以下のいずれか一つに該当する事由が発生した場合には、本資産運用会社と協議の上、東京建物に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができるものとし、以後も同様とします。 (i) 東京建物が、本契約に定める業務その他本契約上の義務の履行を怠り、その是正を求める本投資法人の催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正しないとき。 (ii) 東京建物につき、支払停止、破産、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、東京建物の重要な財産に対する仮差押、保全差押又は差押の命令の発送、その他東京建物の財務・営業状況に著しい悪影響を及ぼす又は及ぼすおそれがあると本投資法人が合理的に認める事由が生じた場合。 (iii) 東京建物につき本契約に定める業務の不適切な方法による履行その他相当の事由が生じ、本投資法人が本契約の解除を要するものと判断するとき。
変更等	本契約の条項は、相手方の書面による合意によってのみ修正・変更されるものとし、以後も同様とします。 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、本投資法人又は媒介業務受託者が、誠実に協議の上、これを解決するものとし、以後も同様とします。

プロパティ・マネジメント業務に係る委託契約及び賃貸借契約

東京建物とのプロパティ・マネジメント業務にかかる委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。主な賃貸借契約の期間等については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」及び同「g. テナント情報 (ハ) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」をご参照ください。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (3) 大株主の状況」に関し、本件株式譲渡により発生した変更事項は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	3,640	52
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	1,260	18
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	700	10
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	700	10
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	700	10
合計		7,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 関係法人の概況

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 2 その他の関係法人の概況」に関し、特定関係法人である東京建物の概況は、以下のとおりです。

特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （平成28年9月30日現在）	事業の内容
東京建物株式会社	92,451	不動産業

(2) 関係業務の概要

- ①環境関連法令に関する業務受託者
- ②テナント一般媒介業務受託者
- ③プロパティ・マネジメント会社としての業務

(3) 資本関係

東京建物株式会社	平成28年6月30日現在、本投資法人の投資口29,300口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：3.35%（記載未満の数値を切捨てて記載））を保有しています。
----------	---

7 本資産運用会社における役員の異動

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異動がありました。

退任取締役（平成28年12月31日付）

権田 直樹

就任取締役（平成29年1月1日付）

久保庭 昇

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 投資運用部長	久保庭 昇	平成2年4月 東京建物株式会社 入社 平成17年4月 同社 ビル企画部 アセットマネジメントグループ 担当課長 平成17年9月 同社 ビル企画部 投資グループ 担当課長 平成19年1月 同社 ビル企画部 投資グループ グループリーダー 平成21年7月 同社 ビル企画部 事業推進グループ グループリーダー 平成23年1月 同社 ビル企画部 ビル開発グループ グループリーダー 平成24年3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 出向 平成24年3月 同社 投資運用部 部長（運用グループ・リサーチグ ループ担当） 平成25年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ兼 リサーチグループ グループ長 平成28年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ兼 アセットマネジメント3グループ兼リサーチグループ グループ長 平成29年1月 同社 取締役投資運用部長（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 名義書換の手續、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に関する一般事務受託者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ことをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、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. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、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. 新投資口発行及び投資口売出届出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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」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新投資口発行及び投資口売出届出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新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。
4. 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記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*1）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（*2）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（*1）に係る有価証券の借入れ（*2）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

*2 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。」
5. 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（発行価額の総額、一般募集における手取金、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、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、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。」
6. 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。」

7. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

日本プライムリアルティ投資法人について

平成14年に東京証券取引所・不動産投資信託証券市場に上場した、
主としてオフィスビル及び都市型商業施設を投資対象とする複合型J-REITです

本投資法人の概要

名称(証券コード)
日本プライムリアルティ投資法人(8955)

上場日
平成14年6月14日

ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
(用途比率)
オフィス 70~90% / 商業施設 10~30%
(エリア比率)
東京^(注2) 80~90% / 地方^(注2) 10~20%

資産運用会社
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

スポンサー(出資比率)^(注3)
東京建物(52%) 安田不動産(18%)
大成建設(10%)
損害保険ジャパン日本興亜(10%)
明治安田生命保険(10%)

(注1)本書の日付現在の各数値を記載しています。
(注2)「東京」とは、本投資法人が投資エリアとして以下に定義する「東京圏心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。以下同じです。
東京圏心
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「東京圏心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
(注3)平成28年12月22日付で「スポンサー(出資比率)」のうち、東京建物、安田不動産及び大成建設の出資比率が変更となっています。
(注4)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

【新投資口発行及び投資口売却届出目録見書】

本届出目録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208億円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口10億円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成29年1月6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。したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正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ひ、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(発行価額の総額、一般募集における手取金、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、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいひ、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、目録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:https://www.jp-reit.co.jp/) (以下「新開等」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、目録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、目録見書の訂正事項分が交付され、新開等による公表は行いません。
本届出目録見書口録(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本文「第二部 参照情報」(参照書類である第29期有価証券報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当箇所をご参照ください。
本届出目録見書口録(カラーページ)に使用する写真には、本投資法人の保有資産及び取得予定物件以外のものも含まれています。特に不動産については、本投資法人は土地のみを保有しており、また、本文中において記載する数値は四捨五入する場合を除き、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

【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(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の6に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公表の翌日から5日目の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公表の翌日に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※1)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(※2)の決済を行うことはできません。
- (2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※2)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は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食外売買による空売り
- ※2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

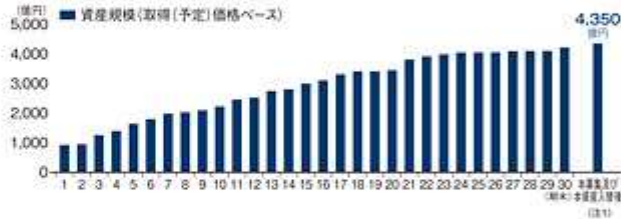
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本投資法人の特徴

1

14年以上に亘る安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上



資産規模

(本募集及び本資産入替後)^(注1)

4,350億円

2

東京オフィスを中心とするポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築

投資比率

(本募集及び本資産入替後)^(注1)

(エリア別) 東京 **84.5%**

(用途別) オフィス **76.8%**

3

デベロッパー系REITの優位性

デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得



大手町タワー(空地)



オリナスタワー



東京スクエアガーデン

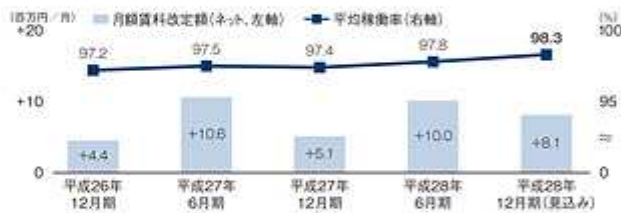
スポンサーパイプライン物件
取得(予定)価格・比率
(本募集及び本資産入替後)^(注1)

3,154億円・**72.5%**

4

高稼働率と賃料増額による内部成長の継続

平成26年12月期以降、ポートフォリオ全体の平均稼働率は97%以上を維持し、5期連続で賃料改定による増額を継続する見込み



平均稼働率

(平成28年12月期見込み)

98.3%

賃料改定による増額
5期連続(見込み)

(平成26年12月期以降、平成28年12月期まで)

5

長期安定的な財務基盤の構築

発行体格付は「AA-(安定的)」^(注2)であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築

信用格付

R&I **AA-(安定的)**^(注2)

(注1)「本募集及び本資産入替後」に記載する数値は、平成28年6月期末現在の保有物件に係る各数値に、一定の仮定の下、本取得物件に係る各数値をそれぞれ単純に加算し、本譲渡物件に係る各数値をそれぞれ単純に減算して算出した結果得られたものであり、本募集及び本資産入替後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注2)本書の日付現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付であり、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(注3)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

■ 本募集の意義

1. 優良物件への重点投資による強固なポートフォリオの構築

- スポンサーが開発した大規模オフィスビル「東京スクエアガーデン」の共有持分を取得する予定です。平成28年12月期取得済の2物件と合わせた取得（予定）価格合計は317億円となり、かかる3つの東京都心部の築浅物件をスポンサーバイプラインを活用して取得することにより、ポートフォリオの強化を図ります
- あわせて、平成28年12月期に売却した低利回り物件に加え、オフィスビル2物件の売却を決定しており、資産入替による強固なポートフォリオの構築を目指します

2. LTVの安定運用による強固な財務基盤の構築

- デットによる物件取得余力を活用した機動的な投資態勢を継続し、強固な財務基盤を維持するため、当面はLTV45%を上限の目安として安定的に運用していく方針です

3. 1口当たりNAVの向上が期待できる増資による強固な安定成長基盤の構築

- 発行価額が1口当たりNAVを上回る状態で実施する増資（以下「プレミアム増資」といいます。）では、同額の手取金総額を前提として、1口当たりNAVを下回る状態で実施する増資と比較した場合、新規発行口数が少なく、1口当たりNAVや1口当たり分配金の向上効果が高くなることが期待できます^(注)
- プレミアム増資を行うことで、本取得物件及びデットによる取得余力を活用して将来取得する物件からの追加的収益によって1口当たり分配金が継続的に向上する効果を期待することができ、安定成長基盤の強化に資するものと考えています

(注) ただし、本募集の発行価格が本募集に応じる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益を得られることを意味又は示唆するものではありません。本募集に応じて投資口を取得する投資家にとっては、直近の期末における1口当たりNAVよりも高い発行価格により本投資口を購入することになる点に注意が必要です。

■ 1口当たり分配金の更なる成長

本投資法人は、1口当たり分配金や業績の成長目標を掲げ、これを着実に達成してきました。平成26年6月期以降、内部成長が加速し、本投資法人が想定する時期よりも早いタイミングでこれらの目標を達成してきており、ポートフォリオクオリティに基づく成長力を発揮していると考えています



本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果^(注1)

	平成28年6月期末	本募集及び本資産入替後に期待される効果	
取得(予定)価格の合計	4,103億円 ▶	4,350億円	強固なポートフォリオの構築 ・入替を伴う資産規模の拡大 ・東京都心部の大規模オフィスと築浅物件によるポートフォリオクオリティの向上 ・クオリティの高い物件が有する長期的な成長性と安定性の向上
東京比率	83.1% ▶	84.5%	
大規模オフィス比率	42.1% ▶	45.2%	
平均築年数	21.8年 ▶	20.5年	
含み益	286億円 ▶	316億円	
平均NOI利回り	4.6% ▶	4.6%	強固な財務基盤の構築 ・LTVの安定運用と機動的な投資姿勢を維持
平均償却後利回り	3.7% ▶	3.7%	
LTV	42.1% ▶	40.8%	
取得余力(LTV45%時)	223億円 ▶	343億円	強固な安定成長基盤の構築 ・1口当たり分配金の継続的な向上効果 上場最高額を超える成長を目指す
1口当たりNAV	273,896円 ▶	286,099円	
1口当たり分配金	6,756円 ▶		

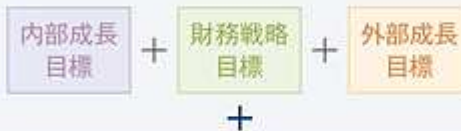
(注1)「本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果」のうち、「強固なポートフォリオの構築」に記載する各数値は、平成28年6月期末現在の保有物件に係る各数値に、一定の仮定の下、本取得物件に係る各数値をそれぞれ単純に加算し、本譲渡物件に係る各数値をそれぞれ単純に減算して算出した結果得られたものであり、本募集及び本資産入替後の実際の数値と一致するとは限りません。また、「強固な財務基盤の構築」及び「強固な安定成長基盤の構築」に記載する各数値は、本借入金返済を含む一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。



平成28年6月期に、今後の業績の成長や施策の実行について新たに中期目標を策定

内部成長、財務戦略及び外部成長それぞれの設定目標に向けた戦略の着実な実行と本募集及び本資産入替を通じた安定成長基盤の強化により、更なる成長を目指します^(注1)



安定成長基盤の強化

本募集及び本資産入替後に期待される効果

当初の外部成長目標を上回る効果を期待

取得余力を活用した今後の外部成長により更なる成長を目指す^(注1)

(注1) これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

■ 本取得予定物件

東京スクエアガーデン

(共有持分8.22%)

東京都心部 オフィス スポンサー 大規模

スポンサーが開発した大規模オフィスビルを取得
東京屈指のビジネス街へ変貌する東京駅前エリアに立地
フロアプレート1,000坪超の規模を誇る、訴求力に満ちたクオリティ物件



1,000坪超のフロアプレートと整形無柱空間



東京メトロ銀座線「京橋」駅に直結する京橋駅前広場

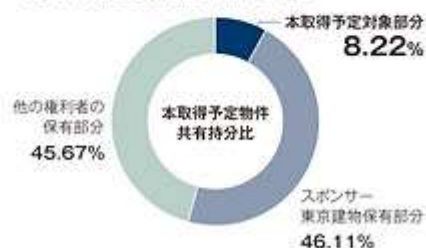


取得予定対象及びスポンサー保有比率

- ・本取得予定対象部分(8.22%)とメインスポンサーである東京建物が保有する部分(46.11%)の共有持分合計(54.33%)は、本取得予定物件全体の過半を占める予定
- ・共有者が共有持分を売却する場合、第三者に優先して事前に他の共有者との間で協議を行う等、他の共有持分に対する優先買取権を取得する予定

所在地	東京都中央区京橋三丁目
最寄駅	東京メトロ銀座線「京橋」駅直結
取得予定価格	18,400百万円
鑑定評価額	20,000百万円(含み益1,600百万円)
利回り	(NOI利回り) 3.3% (償却後利回り) 2.8%
稼働率	99.0%(本書の日付現在)
取得予定日 ^(注)	平成29年2月1日(50%)、平成29年4月4日(50%)

(注) 取得予定日の括弧内比率は、それぞれの取得予定日における本取得予定対象部分(100%)に対する取得比率を記載しています。



本物件の特徴

マーケット

・JR「東京」駅・八重洲口から京橋にかけての一带は近年複数の再開発計画が進行し、東京屈指のビジネス街へ変貌中であり、今後更なるポテンシャルの向上が期待

立地

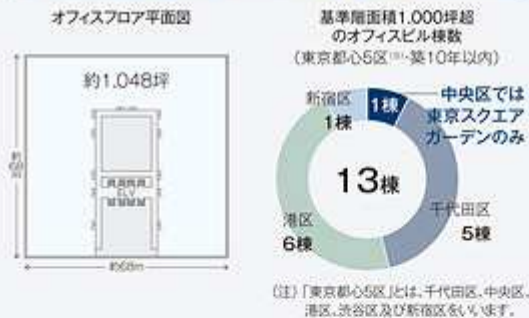
・本物件は、「中央通り」と「鍛冶橋通り」の交差点に位置し、視認性に優れた好立地にあり、東京メトロ銀座線「京橋」駅に地下道で直結するなど交通利便性の高い物件



設備・施設

- ・平成25年竣工、延床面積は約34,000坪、1,000坪超のフロアプレート、様々なオフィスレイアウトが可能となる整形無柱空間
- ・耐震性能は、集中制震システムの採用により、超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の1.25倍の水準を確保
- ・CASBEE最高ランク「S」相当及びDBJ Green Building認証最高ランク「プラチナ」等の高い環境性能
- ・低層部には、最新医療サービスを提供するインターナショナル・メディカルゾーンや子育てと仕事の両立をサポートする子育て支援施設等が開設され、オフィスニーズの多様性にも対応

基準階面積1,000坪超の規模訴求力・希少性



充実したオフィスサポート施設



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

GINZA GATES

東京都心部 商業施設 スポンサー

国内屈指のブランドストリート銀座・並木通りの都市型商業施設をスポンサーから取得



銀座並木通りブランドマップ



取得価格	10,100百万円	所在地	東京都中央区銀座五丁目
鑑定評価額	10,800百万円 (含み益700百万円)	借地地積	230㎡(普通借地権)
利回り	(NOI利回り)3.3% (償却後利回り)3.2%	賃貸可能面積	1,666㎡
稼働率	100.0%(本書の日付現在)	取得日	平成28年12月15日

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補定情報」をご参照ください。

本物件の特徴

立地

- ・並木通りは、ルイ・ヴィトン、カルティエ、シャネル(予定)など外資系ラグジュアリーブランドが出店するブランドストリート
- ・晴海通りから至近である本物件立地は、並木通りの中でもポテンシャルは更に高いと評価

施設

- ・低層路面店として、ルイ・ヴィトンジャパングループの高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」の旗艦店が出店
- ・中上層階は、低層路面店と並びグレード感の高いエステティックサロン、美容クリニック及び高級懐石料理店など統一感のあるテナントで構成
- ・1フロア面積は40~50坪と、並木通りに出店を希望するブランド及びサービス業種・飲食店などにおいて出店ニーズの高い規模

マーケット

- ・晴海通り至近、並木通りの1Fは、ポテンシャルの高い立地としてマーケット賃料水準にプラスアルファが期待できる
- ・低層路面店の高級ブランドの出店によるビル全体のイメージや付加価値の向上により、特にビューティ系サービス業種などの場合は、マーケット賃料水準を上回る賃料を期待できる

低層階から中上層階まで
グレード感のあるテナント構成

オフィス	11F
オフィス	10F
ヘアサロン	9F
高級懐石料理	8F
ヘアサロン	7F
エステティックサロン	6F
クリニック	5F
エステティックサロン	4F
ラグジュアリーブランド	3F
ラグジュアリーブランド	2F
ラグジュアリーブランド	1F

並木通り

FUNDES水道橋

東京都心部 商業施設 スポンサー

スポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設「FUNDES」シリーズの第1号物件を取得



取得価格	3,250百万円	所在地	東京都千代田区三崎町二丁目
鑑定評価額	3,380百万円（含み益130百万円）	最寄駅	JR総武線「水道橋」駅徒歩約1分
利回り	(NO利回り)4.1%（償却後利回り）3.5%	賃貸可能面積	1,367㎡
稼働率	100.0%（本書の日付現在）	取得日	平成28年12月15日

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

本物件の特徴

立地

- ・JR「水道橋」駅西口改札直近に所在し、利便性の高い立地

マーケット

- ・南側には、大企業の本社などが位置する「オフィスエリア」と、大学や専門学校が多い「キャンパスエリア」があり、北側の東京ドームシティを中心とする「レジャーエリア」は、日本有数のイベント会場として、年間を通じた集客が見込め、平日だけでなく休日にも集客できる商圏としてのポテンシャルを有する
- ・0.5km圏内の昼間人口ボリュームは8.6万人（平成22年）と十分に大きく、オフィス就業者及び学生の流入に加え、東京ドームシティへの来街者を含めた実質の周辺マーケットボリュームは更に大きい

施設

- ・駅周辺は、飲食店が多く集積したエリアであるものの、駅近の築浅でコンセプト重視型の飲食店ビルの希少性は高い
- ・1フロア面積50坪前後と近年の出店トレンドに合致した規模を有する本物件は、都市型商業施設としての競争力が高い



昼間人口 8.6万人（平成17年比+8.1%）

（本物件所在地を中心とする0.5km圏、平成22年国勢調査）
（東京ドームシティへの来街者等は上記に含まれません）

（参考）東京都内主要地域の昼間人口



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。なお、昼間人口の集計対象としている各地域の面積が異なる点にご留意ください。

運用実績と成長戦略

外部成長戦略

スポンサーバイブラインを活用した厳選投資

スポンサーが開発を手掛けた大規模旗艦物件を中心にポートフォリオの7割を超えるスポンサーバイブライン物件の取得実績があり、クオリティの高い物件への厳選投資を継続する方針です。

投資ターゲット及び当面の検討優先度



取得バイブライン

バイブライン別取得(予定)価格内訳(本資産入替後)



ポートフォリオ上位5物件(本資産入替後・取得(予定)価格ベース)



(注1)「スポンサー」には、スポンサー5社の他、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社(SPC)を含むことがあります。
(注2)本書における各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

資産入替を計画的に推進し、更に強固なポートフォリオの構築を目指します

資産入替の検討対象となる物件

エリアの供給バランスや競合関係の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性が期待できない物件

築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件

将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得が期待できる物件

本譲渡予定物件

福岡ビル



譲渡予定価格	3,100百万円
譲渡予定損益	+114百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

JPR博多中央ビル



譲渡予定価格	1,900百万円
譲渡予定損益	+94百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

不動産等売却益の内部留保

福岡ビルとJPR博多中央ビルの譲渡予定損益合計+209百万円は、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質を強化することを目的に内部留保する予定

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

内部成長戦略

内部成長の継続

近時、オフィス賃貸市場が回復する中、オフィス系REITの中でも比較的早期に内部成長を実現しており、引き続き賃料水準引き上げを重視したリーシングを戦略的に推進し、更なる賃料増額を目指します

	契約稼働率	賃料稼働率	賃料増額改定	賃料入替増額
内部成長の状況 (平成28年12月期見込み)	98.3% 平成26年6月期以降、 6期連続で97%以上を維持	97.3% 平成26年6月期以降、 +3.0%pt上昇	+8.1 百万円(月額) (増額改定割合31.8%) 平成26年12月期以降、 5期連続の増額改定を継続	+4.8 百万円(月額) 平成28年6月期以降、 入替増額に転換

内部成長の実績(賃料等収入前期比変動額累計・既存物件)と賃料増額の取り組み(イメージ)



(注1) 今後の各取り組みの内容はあくまでも計画・目標又はイメージであり、その実現を保障するものではありません。また、過去の取り組みの時期は示されている決算期に厳密に対応するものではありません。

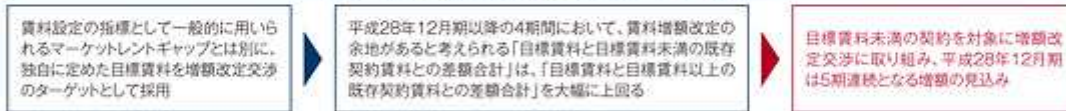
(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

内部成長の可能性

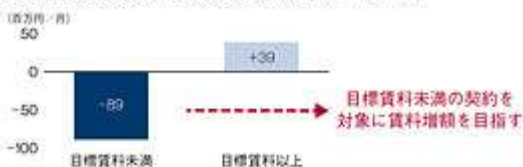
賃料設定の指標として一般的に用いられるマーケットレントギャップとは別に、本投資法人では独自に定めた目標賃料を採用し、既存契約賃料が目標賃料を下回る物件を対象に増額改定交渉に取り組んでいます

過去の実績を勘案し、本投資法人は平成28年6月期末時点で、賃料増額改定の余地が大きいと考えており、今後の契約更新を機に更なる増額を目指します

月額賃料改定実績と増額改定交渉のターゲット



平成28年12月期以降の4期間に契約更新となる既存契約における
目標賃料との差額の状況(平成28年6月期末時点・全額ベース)



月額賃料改定実績



(注1) 各取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保障するものではありません。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

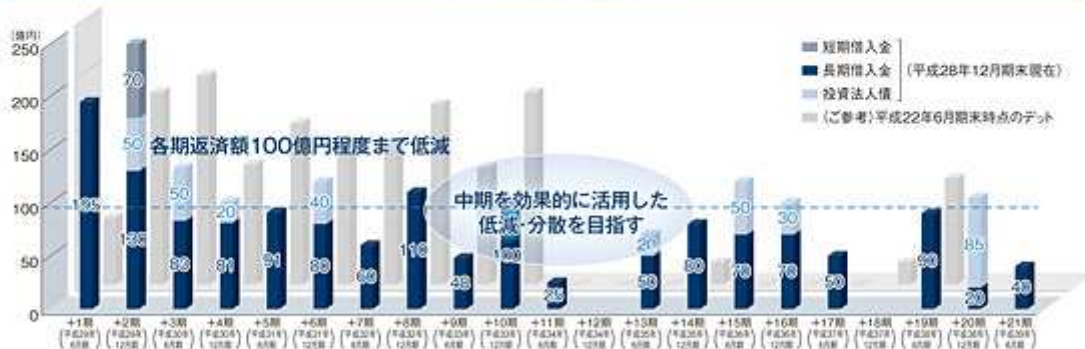
運用実績と成長戦略

財務戦略

デット各期返済額の低減と分散

借入期間の長期化を推進してきた結果、デットの各期返済額は本書の日付現在、100億円程度まで低減する状況となり、今後は中期にも分散を図ることで、コスト低減効果を更に高められる財務戦略に取り組んでいく方針です

デット返済期限分散状況

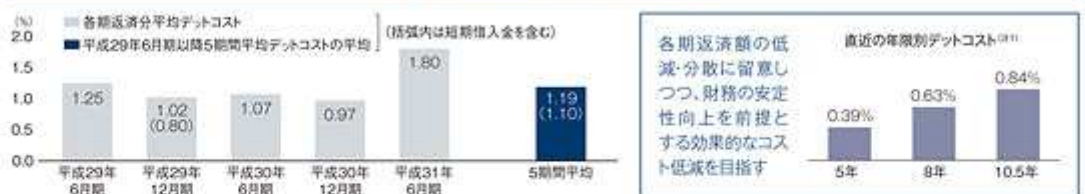


(注1) 「デット返済期限分散状況」には、平成28年12月期末時点及び平成22年6月期末時点のそれぞれのデットについて、当該各期末時点の次期(+1期)以降の各期に返済期限が到来する金額を記載しています。括弧内には、平成28年12月期末時点のデットにおける返済期限が属する決算期を記載しています。
 (注2) 本募集による手数料及び本譲渡予定物件の譲渡代金により借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の借入金返済額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保障するものではありません。

財務の安定性向上を前提とするデットコストの低減

今後、返済期限が到来するデットのコストは、直近の新規調達コストよりも高水準となっており、財務の安定性向上を前提とする効果的なデットコストの低減を目指します

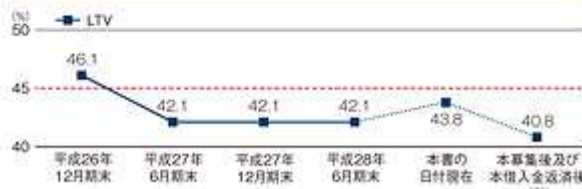
今後の返済期限別平均デットコスト



(注1) 「直近の年別別デットコスト」は、本投資法人の直近の借入れにおける適用利率の実績を参考数値として示したものであり、今後の借入れにおいて適用されるものではありません。
 (注2) 本募集による手数料及び本譲渡予定物件の譲渡代金により借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、借入金返済額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保障するものではありません。
 (注3) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

LTV

当面は45%以下を目処に安定運用



(注1) 実際の借入金返済額は、本募集の手取金により変動するため、本募集後及び借入金返済後のLTVは、実際には異なることがあります。
 (注2) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付けではありません。
 (注3) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

格付 (注2)

信用格付先	発行体格付 (アウトLOOK)
R&I (株) 格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン(株)	長期: A (安定的) 短期: A-1

中期成長目標

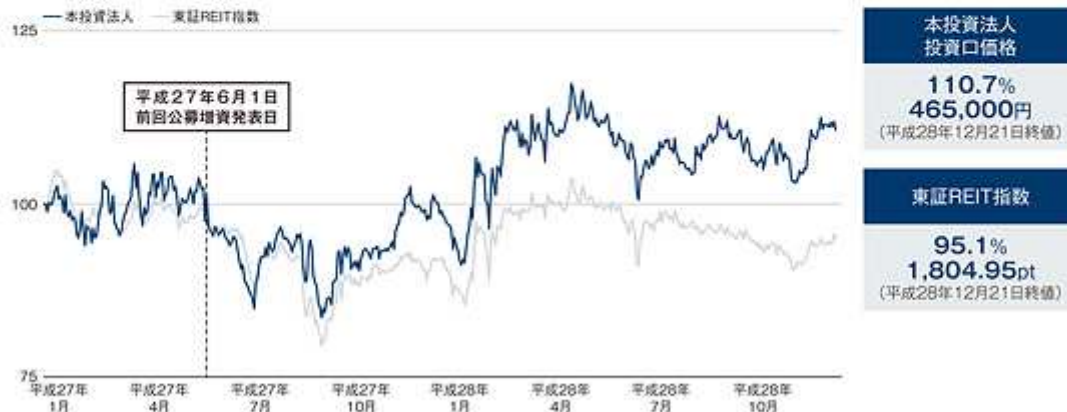
中期目標に向けた安定成長基盤の強化と更なる成長

本投資法人は、ポートフォリオクオリティを重視した運用戦略により、1口当たり分配金の安定的な成長を目指しています。本募集が目的とする安定成長基盤の強化と中期目標に向けた外部成長、内部成長及び財務戦略それぞれの成長戦略の着実な実行により、更なる成長を目指します。



(注) 各方針の内容はあくまでも本投資法人が現在の状況において想定する成長イメージであり、その実現を保障するものではありません。各方針の内容は、今後の不動産市況や投資環境に応じ、予告なく変更される可能性があります。

投資口価格の推移



(注) 平成27年1月5日から平成28年12月21日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値及び東証REIT指数の終値を、いずれも平成27年1月5日の終値を100として相対化したものです。

オフリングスケジュール

発行価格等決定日が平成29年1月17日(火)の場合

日	月	火	水	木	金	土
1/1	1/2	1/3	1/4	1/5	1/6	1/7
					有価証券届出書 届出日	
1/8	1/9	1/10	1/11	1/12	1/13	1/14
					需要状況等の把握期間 ^(注1)	
1/15	1/16	1/17	1/18	1/19	1/20	1/21
需要状況等の把握期間 ^(注1)		発行価格等 決定日 ^(注2)	申込期間 ^(注2)			
1/22	1/23	1/24	1/25	1/26	1/27	1/28
		払込期日 ^(注2)	受渡期日 ^(注2)			
1/29	1/30	1/31				

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成29年1月13日(金)から最遅で平成29年1月17日(火)まで、最長で平成29年1月20日(金)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、平成29年1月17日(火)から平成29年1月20日(金)までの間のいずれかの日を予定していますが、上表は発行価格等決定日が平成29年1月17日(火)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が平成29年1月17日(火)の場合、上表のとおり申込期間は「平成29年1月18日(水)から平成29年1月19日(木)まで」、払込期日は「平成29年1月24日(火)」、受渡期日は「平成29年1月25日(水)」
- ② 発行価格等決定日が平成29年1月18日(水)の場合、申込期間は「平成29年1月19日(木)から平成29年1月20日(金)まで」、払込期日は「平成29年1月25日(水)」、受渡期日は「平成29年1月26日(木)」
- ③ 発行価格等決定日が平成29年1月19日(木)の場合、申込期間は「平成29年1月20日(金)から平成29年1月23日(月)まで」、払込期日は「平成29年1月26日(木)」、受渡期日は「平成29年1月27日(金)」
- ④ 発行価格等決定日が平成29年1月20日(金)の場合、申込期間は「平成29年1月23日(月)から平成29年1月24日(火)まで」、払込期日は「平成29年1月27日(金)」、受渡期日は「平成29年1月30日(月)」

となりますので、ご注意ください。

【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29年1月6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 柴田 聡

【電話番号】 03-3231-1051

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 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内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 10億円
(注) 発行価額の総額は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

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】

2,400口

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

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人与割当予定先との関係等は、以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当口数		2,400口	
払込金額		10億円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 坂井 辰史	
	資本金の額(平成28年3月末日現在)	125,167百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(平成28年3月末日現在)	株式会社みずほフィナンシャルグループ(95.8%)	
本投資法人与の関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(平成28年11月末日現在)	30口
	取引関係		一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」で定義します。以下同じです。)の共同主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成28年12月21日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

10億円

(注) 発行価額の総額は、平成28年12月21日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成29年1月17日(火)から平成29年1月20日(金)までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

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29年2月13日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区八重洲一丁目4番16号

(11) 【払込期日】

平成29年2月14日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 大手町営業部
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金（上限10億円）（注1）は、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金（206億円）（注1）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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (ロ) 本取得予定物件の概要」に記載の東京スクエアガーデンの取得資金と、借入金の返済（上限70億円）の一部（上限20億円）に充当します。残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の手取金は、平成28年12月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- ② みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成29年1月6日（金）開催の本投資法人の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口47,600口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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（以下「東京建物」ということがあります。）から2,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は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。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が東京建物から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

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29年2月9日（木）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成29年2月9日（木）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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、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場合があります。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第29期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日） 平成28年9月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成29年1月6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2号の規定に基づく臨時報告書を平成28年12月22日関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年9月28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。）及び平成28年12月22日付の臨時報告書（以下「参照臨時報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書及び参照臨時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、金額及び面積については記載未満の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。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 本募集の意義及び運用状況

(1) 日本プライムリアルティ投資法人について

① 本投資法人の概要(注1)

本投資法人は、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。）の不動産投資信託証券市場に上場した、主としてオフィスビル及び都市型商業施設を投資対象とする複合型J-REITです。投資対象のリターンとリスクを考慮したうえで、東京(注2)への投資に重点を置きつつ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。ポートフォリオの目標投資割合は、オフィスの用途比率(注3)を概ね70%以上90%以下とし、東京のエリア比率(注3)を概ね80%以上90%以下としており、「東京オフィス」への重点投資によるポートフォリオクオリティを重視した運用基準を定めています。

<本投資法人の概要>

名称(証券コード)	日本プライムリアルティ投資法人(8955)	資産運用会社	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
上場日	平成14年6月14日		
ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)	(用途比率)(注3) オフィス70~90%/商業施設10~30% (エリア比率)(注3) 東京(注2)80~90%/地方(注2)10~20%	スポンサー (出資比率)(注5)	東京建物(52%)安田不動産(18%) 大成建設(10%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

(注1) 本書の日付現在の各数値を記載しています。

(注2) 「東京」とは、本投資法人が投資エリアとして以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。以下同じです。

- ・ 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

(注3) 「用途比率」及び「エリア比率」とは、本投資法人が保有する物件（以下「保有物件」といいます。）及び本取得予定物件の取得(予定)価格(後記(注4)で定義します。)の総額に対する用途別・エリア別のそれぞれの取得(予定)価格の比率をいいます。以下同じです。

(注4) 「取得(予定)価格」とは、保有物件又は本取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

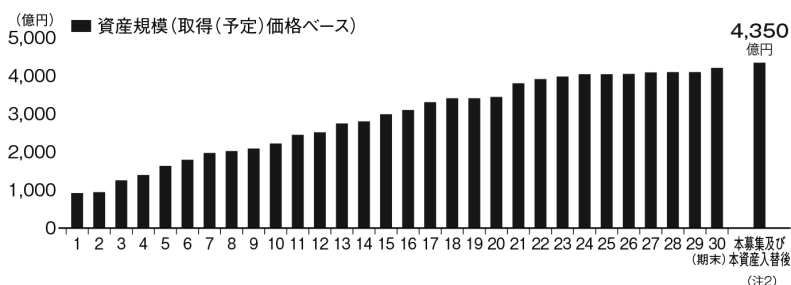
(注5) 「スポンサー」とは、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に出資している東京建物、安田不動産株式会社（以下「安田不動産」といいます。）、大成建設株式会社（以下「大成建設」といいます。）、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（以下「損害保険ジャパン日本興亜」といいます。）及び明治安田生命保険相互会社（以下「明治安田生命保険」といいます。）をいい、「出資比率」とは、各スポンサーの本資産運用会社に対する出資比率をいいます。以下同じです。平成28年12月22日付で「スポンサー(出資比率)」のうち、東京建物、安田不動産及び大成建設の出資比率が変更となっており、上記には変更後の出資比率を記載しています。

② 本投資法人の特徴

本投資法人には、以下の特徴があると考えています。

(イ) 14年以上に亘る安定運用の実績

上場以降、平成28年6月期までに29回の決算実績を有し、着実に資産規模(注1)を成長させつつ、ポートフォリオクオリティの向上に努めてきました。



資産規模
(本募集及び本資産入替後)^(注2)
4,350 億円

(注1) 「資産規模」とは、保有物件の取得(予定)価格の総額をいいます。以下同じです。

(注2) 「本募集及び本資産入替後」の定義及び当該時点における各数値の算出方法については、後記「(2) 本募集の意義」をご参照ください。以下同じです。

(ロ) 東京オフィスを中心とするポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築しています。東京オフィスでは、新規契約賃料の引き上げと賃料増額改定が進み収益は増加傾向にあり、好調なオフィス賃貸市況を背景に今後の更なる成長が期待されます。都市型商業施設は、繁华性の高い立地に位置し、高い集客力を維持することにより安定的な償却後利回りを期待できます。地方物件は、相対的に高い利回りにより、ポートフォリオ全体の収益向上に寄与しています。本投資法人では、東京オフィスにより成長性を高めながら、収益性を補完するために都市型商業施設及び地方物件への適度な分散投資を組み合わせることで、ポートフォリオの運用メリットを最大限に発揮することを基本方針としています。本募集及び本資産入替後における投資比率は、エリア別では東京が84.5%、用途別ではオフィスが76.8%となる見込みです(取得(予定)価格ベース)。

投資比率
(本募集及び本資産入替後)
(エリア別) 東京 **84.5%**
(用途別) オフィス **76.8%**

なお、各オフィス物件のテナント1社当たり占有率(注)において、1%以上のオフィステナントは2社(占有率の合計2.4%、平成28年6月期末(第29期末)実績)のみとなっており、オフィステナントの大半が占有率1%未満という高いテナント分散を維持しています。テナント分散は大型退去による影響を軽減し、ポートフォリオ収益の安定性を高めると考えています。

(注) 「占有率」とは、物件単位、エンドテナントベース(ただし、底地物件を除きます。)の数値をい、以下の計算式により算出しています。

占有率 = 各テナントの賃貸面積 ÷ 当該物件の賃貸可能面積

「各テナントの賃貸面積」は、テナントが転借人に転貸(サブリース)している場合は、転借人への転貸面積に基づき算出しています。

(ハ) デベロッパー系REITの優位性

メインスポンサーの東京建物は、総合デベロッパーとして大規模開発物件を数多く手掛けており、開発・保有する物件のマネジメントやリーシングを行う体制・人材・情報等において、充実したプラットフォームを有しています。本投資法人では、メインスポンサーからさまざまなサポートを得て連携を図りながら、デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、売買市場では流通することの少ない大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件の取得実績を重ねています。本募集及び本資産入替後のポートフォリオにおけるス

ポンサーパイプライン物件(注)の取得(予定)価格の合計は3,154億円となり、本募集及び本資産入替後のポートフォリオ全体の取得(予定)価格の合計に対する比率は72.5%です。



大手町タワー(底地)



オリナスタワー



東京スクエアガーデン

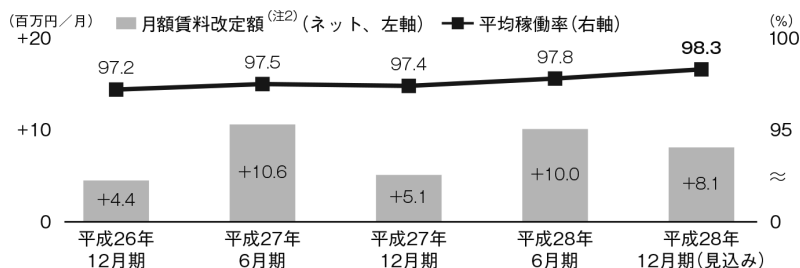
スポンサーパイプライン物件
取得(予定)価格・比率
(本募集及び本資産入替後)

3,154億円・**72.5**%

(注) 「スポンサーパイプライン物件」の定義については、後記「(4) 運用実績と成長戦略 ① 外部成長戦略 (イ) スポンサーパイプラインを活用した厳選投資」をご参照ください。

(二) 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続

平成26年12月期(第26期)以降、ポートフォリオ全体の平均稼働率(注1)は97%以上と高い水準を維持しており、5期連続で賃料改定による増額(期中の増額改定金額の合計が減額改定金額の合計を上回ることをいいます。以下同じです。)を継続する見込みです。本投資法人は、近時、オフィス賃貸市況が回復する中、オフィス系REITの中でも比較的早期に内部成長による増収を実現しており、ポートフォリオクオリティの高さを発揮していると考えています。平成28年12月期(第30期)の平均稼働率は、98.3%となる見込みです。



平均稼働率
(平成28年12月期見込み)

98.3%

賃料改定による増額
5期連続(見込み)

(平成26年12月期以降、平成28年12月期まで)

(注1) 「平均稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

平均稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

平成28年12月期(第30期)の平均稼働率は、当該期に効力の生じた入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。

(注2) 「月額賃料改定額」は、各期に改定した月額賃料(共益費を含みます。)の増額の総額から減額の総額を減じて算出しています。以下同じです。平成28年12月期(第30期)の月額賃料改定額は、当該期に効力の生じた賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。

(ホ) 長期安定的な財務基盤の構築

発行体格付は「AA- (安定的)」(R&I)(注)であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築しています。

信用格付

R&I **AA-** (安定的)

(注) 本書の日付現在、本投資法人が株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付であり、一般募集及び本件第三者割当(以下、総称して「本募集」といいます。)の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(2) 本募集の意義

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用し、本投資法人が優良と考える物件の取得機会を得たため、本募集を通じて当該物件を取得し、ポートフォリオの強化を図ります。同時にLTV(注1)を安定的に運用しながら、引き続きデットによる物件の取得余力(注2)を維持し、1口当たりNAV(注3)の向上が期待できる増資によって、今後の1口当たり分配金の安定成長基盤の強化を図ります。

① 優良物件への重点投資による強固なポートフォリオの構築

本募集を通じて、スポンサーが開発した大規模オフィスビル「東京スクエアガーデン」の共有持分（以下「本取得予定物件」といいます。）を取得する予定です。平成28年12月期（第30期）取得済の2物件（以下「本取得済物件」（注4）といい、「本取得予定物件」と合わせて「本取得物件」といいます。）と合わせた取得（予定）価格合計は317億円となり、かかる3つの東京都心部の築浅物件をスポンサーパイプラインを活用して取得することにより、ポートフォリオの強化を図ります。

あわせて、ポートフォリオの安定性と成長性の向上を目的として、平成28年12月期（第30期）に売却した低利回り物件（以下「本譲渡済物件」といいます。）に加え、オフィスビル2物件（以下「本譲渡予定物件」といい、本譲渡済物件と合わせて「本譲渡物件」（注5）といえます。）の売却を決定しており、資産入替による強固なポートフォリオの構築を目指します。

（注1）「LTV」とは、有利子負債比率（資産総額ベース）をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$

（注2）「取得余力」とは、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額をいいます。すなわち、LTV45%を上限の目処とする場合の取得余力は、LTVが45%となるまでのデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値となります。ただし、取得余力は当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではなく、本書の日付現在において、取得余力を活用し取得を予定している物件はありません。以下同じです。

（注3）「1口当たりNAV」とは、本投資口1口当たりの純資産価値をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$1口当たりNAV = (\text{貸借対照表記載の出資総額} + \text{圧縮積立金} + \text{含み益}) \div \text{発行済投資口総数}$

（注4）「本取得済物件」とは、「GINZA GATES」及び「FUNDES水道橋」をいいます。各物件の概要は、後記「2 投資対象（1）本取得物件及び本譲渡物件の概要」をご参照ください。以下同じです。

（注5）「本譲渡済物件」とは、「JPR代官山」をいい、「本譲渡予定物件」とは、「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」をいいます。各物件の概要は、後記「2 投資対象（1）本取得物件及び本譲渡物件の概要」をご参照ください。以下同じです。

② LTVの安定運用による強固な財務基盤の構築

本投資法人では、LTVの安定的な運用を重要な財務戦略の一つとして位置付けています。本取得物件をすべてデットで取得する場合、本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%を超える見込みであるため、本募集による手取金を本取得予定物件の取得資金に充当するとともに、手取金の一部及び本譲渡予定物件の譲渡代金を借入金返済（注）に充当する予定です。

デットによる物件取得余力を活用した機動的な投資態勢を継続し、強固な財務基盤を維持するため、当面はLTV45%を上限の目処として安定的に運用していく方針です。

（注）「借入金返済」とは、本募集及び本資産入替に伴い、後記「3 有利子負債の状況」に記載の借入金のうち、70億円を返済すること（以下「本借入金返済」といいます。）をいいます。なお、本借入金返済の額は、本募集による手取金によって変動することから、実際の数値と一致するとは限りません。本借入金返済後のLTV及び取得余力については、後記「本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果」をご参照ください。以下同じです。

③ 1口当たりNAVの向上が期待できる増資による強固な安定成長基盤の構築

本投資法人では、平成27年6月16日を払込期日とする公募増資及び同月24日を払込期日とする第三者割当増資並びに以降の運用を経て、1口当たりNAVの継続的な向上を実現しています。本投資法人は、平成28年12月21日の本投資法人の投資口価格の水準に照らし、本募集が1口当たりNAVの向上が期待できる増資になると判断しており、この実施により安定成長基盤の更なる強化を目指します。

発行価額が1口当たりNAVを上回る状態で実施する増資（以下「プレミアム増資」といいます。）では、同額の手取金総額を前提として、1口当たりNAVを下回る状態で実施する増資と比較した場合、新規発行口数が少なくなり、1口当たりNAVや1口当たり分配金の向上効果が高くなることが期待できます（注）。

プレミアム増資を行うことで、本取得物件及びデットによる取得余力を活用して将来取得する物件からの追加的収益によって1口当たり分配金が継続的に向上する効果を期待することができ、安定成長基盤の強化に資するものと考えています。

(注) ただし、本募集の発行価格が本募集に応じる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益を得られることを意味又は示唆するものではありません。本募集に応じて投資口を取得する投資家にとっては、直近の期末における1口当たりNAVよりも高い発行価格により本投資口を購入することになる点に注意が必要です。

本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果(注1)

本募集前後に行う本取得物件の取得（取得（予定）価格の合計317億円）及び本譲渡物件の譲渡（譲渡（予定）価格(注2)の合計68億円）（以下、総称して「本資産入替」といいます。）により、ポートフォリオの安定性と成長性を向上させるとともに、デットによる機動的な投資態勢を維持しつつ、1口当たりNAVの向上が期待できる増資による1口当たり分配金の継続的な向上効果により、今後の安定成長基盤の強化を図ります。

本資産入替後（以下、本募集後と合わせて「本募集及び本資産入替後」といいます。）、「ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計は、4,350億円になる見込みであり、入替を伴う資産規模の拡大を行いながら、ポートフォリオクオリティの向上を図ります。本募集及び本資産入替後において、ポートフォリオの東京比率は+1.4%pt（平成28年6月期末（第29期末）比、以下同じです。）、大規模オフィス比率は+3.1%pt及び含み益は+30億円それぞれ増加し、平均築年数は-1.3年低下する見込みです。

本募集及び本資産入替後のLTVは40.8%となる見込みであり、LTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットによる取得余力として343億円を確保し、機動的な投資態勢を維持します。

また、本募集及び本資産入替後に1口当たりNAVは273,896円（平成28年6月期末（第29期末））から286,099円に向上する見込みであり、1口当たり分配金の継続的な向上効果を高め、今後の安定成長基盤の強化を図ります。

	平成28年6月期末 ^(注3)	本募集及び本資産入替後に期待される効果 ^(注4)		
取得(予定)価格の合計	4,103億円 ▶	4,350億円	強固なポートフォリオの構築 ・入替を伴う資産規模の拡大 ・東京都心部の大規模オフィスと築浅物件によるポートフォリオクオリティの向上 ・クオリティの高い物件が有する長期的な成長性と安定性の向上	
東京比率	83.1% ▶	84.5%		
大規模オフィス比率	42.1% ▶	45.2%		
平均築年数	21.8年 ▶	20.5年		
含み益	286億円 ▶	316億円		
平均NOI利回り	4.6% ▶	4.6%		
平均償却後利回り	3.7% ▶	3.7%		
LTV	42.1% ▶	40.8%		強固な財務基盤の構築 ・LTVの安定運用と機動的な投資態勢を維持
取得余力(LTV45%時)	223億円 ▶	343億円		
1口当たりNAV	273,896円 ▶	286,099円		強固な安定成長基盤の構築 ・1口当たり分配金の継続的な向上効果
1口当たり分配金	6,756円 ▶	上場来最高額を超える成長を目指す		

(注1) 「本募集及び本資産入替後に期待される各指標への効果」のうち、「強固なポートフォリオの構築」に記載する各数値は、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件に係る各数値に、一定の仮定の下、本取得物件に係る各数値をそれぞれ単純に加算し、本譲渡物件に係る各数値をそれぞれ単純に減算して算出した結果得られたものであり、本募集及び本資産入替後の実際の数値と一致するとは限りません。また、「強固な財務基盤の構築」及び「強固な安定成長基盤の構築」に記載する各数値は、本借入金返済を含む一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

(注2) 「譲渡(予定)価格」とは、保有物件の譲渡に係る売買契約に記載された売買金額(譲渡経費、消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

(注3) 平成28年6月期末(第29期末)の「東京比率」、「大規模オフィス比率」、「平均築年数」、「含み益」、「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「LTV」、「取得余力」及び「1口当たりNAV」については、平成28年6月期(第29期)の実績値及び平成28年6月期末(第29期末)現在の価格・数値等を用いて、以下の計算式により算出しています。

- ・東京比率

$$= \text{東京における保有物件の取得価格の合計} \div \text{保有物件の取得価格の合計}$$
- ・大規模オフィス比率

$$= \text{延床面積(建物1棟) 30,000m}^2 \text{以上の規模を有するオフィスの取得価格の合計} \div \text{オフィスの取得価格の合計}$$
 本投資法人では、オフィス保有物件のうち、延床面積30,000m²以上を「大規模オフィス」、延床面積10,000m²以上、30,000m²未満を「大型オフィス」及び延床面積3,000m²以上、10,000m²未満を「中型オフィス」として分類しています。
- ・平均築年数

$$= \text{保有物件に係る各竣工日から平成28年12月末日までの期間を、各物件の取得価格に基づき加重平均築年数の算定期間を平成28年12月末日までとしているのは、本募集及び本資産入替後の数値と比較するためであり、実際の数値とは異なります。}$$
- ・含み益

$$= \text{保有物件の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額との差額}$$
 なお、この含み益が必ず実現されることが保証されている訳ではないことにご留意ください。
- ・平均NOI利回り

$$= \text{NOIの合計} \div \text{取得価格の合計}$$
 取得価格は、これを365日で除し当該期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。下記「平均償却後利回り」について同じです。
 NOI (Net Operating Income)

$$= \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$$
- ・平均償却後利回り

$$= (\text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用}) \text{の合計} \div \text{取得価格の合計}$$
- ・LTV

$$= \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$$
- ・取得余力

$$= \text{本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットの調達余力}$$

- ・1口当たりNAV
 = (貸借対照表記載の出資総額+圧縮積立金+含み益) ÷発行済投資口総数
- (注4) 本募集及び本資産入替後の「東京比率」、「大規模オフィス比率」、「平均築年数」、「含み益」、「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「LTV」、「取得余力」及び「1口当たりNAV」については、以下の計算式により算出しています。
 - ・東京比率
 =本資産入替後の保有物件のうち、東京における保有物件の取得(予定)価格の合計÷本資産入替後の保有物件の取得(予定)価格の合計
 - ・大規模オフィス比率
 =本資産入替後の保有物件のうち、延床面積(建物1棟)30,000㎡以上の規模を有するオフィスの取得(予定)価格の合計÷本資産入替後の保有物件のうちオフィスの取得(予定)価格の合計
 「東京スクエアガーデン」の建物1棟の延床面積は112千㎡となっており、大規模オフィスに分類しています。
 「ベネトン心斎橋ビル」は、平成28年7月30日付でオフィスへ用途変更しています。
 - ・平均築年数
 =本資産入替後の保有物件に係る各竣工日から平成28年12月末日までの期間を、各物件の取得(予定)価格に基づき加重平均
 築年数の算定期間を平成28年12月末日までとしているのは、平成28年6月期末(第29期末)の数値と比較するためであり、実際の数値とは異なります。また、平成28年12月末日時点は、本資産入替前の時点であることにご留意ください。
 - ・含み益
 =本資産入替後の保有物件に係る鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額(又は取得価格)との差額
 本取得物件及び本譲渡物件を除く保有物件については、平成28年6月期末(第29期末)現在の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額との差額を用いて算出しています。
 本取得物件のうち本取得済物件については、平成28年11月30日時点の鑑定評価額と取得価格との差額を、本取得予定物件については、平成28年12月15日時点の鑑定評価額と取得予定価格との差額を用いて算出しています。

なお、含み益が必ず実現されることが保証されている訳ではないことにご留意ください。

 - ・平均NOI利回り
 =NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
 NOIは、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件(ただし、本譲渡物件を除きます。)については、平成28年6月期(第29期)の実績値を用いており、本取得物件については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)を365日で除し、それぞれの取得期の営業日数を乗じることにより当該期間換算して算定した金額を用いています。
 取得(予定)価格は、これを365日で除し、当該期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。下記「平均償却後利回り」について同じです。
 - ・平均償却後利回り
 = (不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)の合計÷取得(予定)価格の合計
 不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、平成28年6月期末(第29期末)現在の保有物件(ただし、本譲渡物件を除きます。)については、平成28年6月期(第29期)の実績値を用いており、本取得物件については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費を控除し、これを365日で除し、それぞれの取得期の営業日数を乗じることにより当該期間換算した金額を用いています。
 - ・LTV
 =本募集及び本資産入替後における有利子負債見込総額1,819億円
 ÷本募集及び本資産入替後における総資産見込額4,463億円
 本募集及び本資産入替後における有利子負債見込総額
 =平成28年12月期末(第30期末)現在の有利子負債残高1,889億円
 -本募集に伴う本借入金返済見込額20億円
 -本譲渡予定物件の譲渡に伴う本借入金返済見込額50億円
 本募集及び本資産入替後における総資産見込額
 =平成28年6月期末(第29期末)現在の総資産額4,187億円+平成28年12月期(第30期)の有利子負債増加額128億円
 +一般募集による発行価額の総額206億円+本件第三者割当における発行価額の総額10億円
 -本募集に伴う本借入金返済見込額20億円
 -本譲渡予定物件の譲渡に伴う本借入金返済見込額50億円
 - ・取得余力
 =本投資法人がLTV運用における当面の上限の目処とする45%までのデットの調達余力
 - ・1口当たりNAV
 = (平成28年6月期末(第29期末)現在の貸借対照表記載の出資総額2,103億円
 +平成28年6月期末(第29期末)現在の貸借対照表記載の圧縮積立金0.7億円

- + 保有物件の平成28年6月期末（第29期末）を価格時点とする鑑定評価額の合計4,198億円
- 保有物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額の合計3,912億円
- + 本取得済物件の鑑定評価額の合計141億円 - 本取得済物件の取得価格の合計133億円
- 本譲渡済物件の鑑定評価額16億円 + 本譲渡済物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額21億円
- + 一般募集における発行価額の総額206億円 + 本件第三者割当における発行価額の総額10億円
- + 本譲渡予定物件の譲渡に伴う圧縮積立金2億円
- + 本取得予定物件の鑑定評価額200億円 - 本取得予定物件の取得予定価格184億円
- 本譲渡予定物件の鑑定評価額の合計48億円
- + 本譲渡予定物件の平成28年6月期末（第29期末）現在の帳簿価額48億円
- ÷ 本募集後の発行済投資口総数923,000口

本譲渡予定物件の譲渡に伴う圧縮積立金については、平成29年6月期（第31期）決算において、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（以下「特例」といいます。）を活用した圧縮記帳の方法により計上する予定です。圧縮積立金は、本譲渡予定物件の譲渡益の見込額をもとに、特例の要件、租税特別措置法における利益配当等の損金算入要件等を考慮して算出した想定金額を記載しています。当該金額は、平成29年6月期（第31期）決算時において変動する可能性があります。

- ・ 本募集による出資払込金の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ206億円及び10億円（平成28年12月21日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値から、平成28年12月期（第30期）に係る1口当たり予想分配金額を控除した額を基準として算出した見込額）を前提として算定しています。本件第三者割当については、募集投資口数の全部について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。

実際の一般募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる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、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあり、これに伴い本借入金返済の額も変動することがあります。

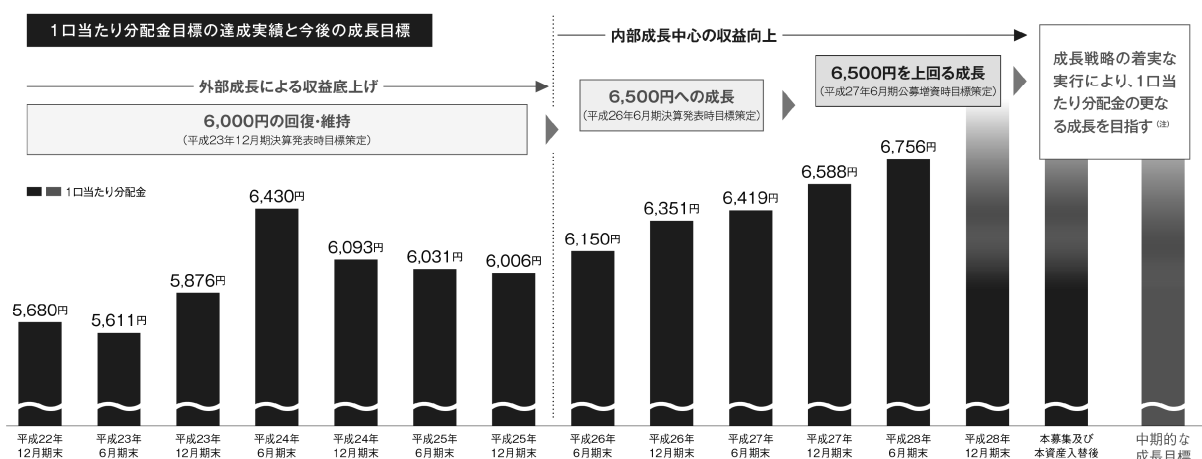
実際の発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが高くなり、取得余力及び1口当たりNAVが低くなる可能性があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが低くなり、取得余力及び1口当たりNAVが高くなる可能性があります。

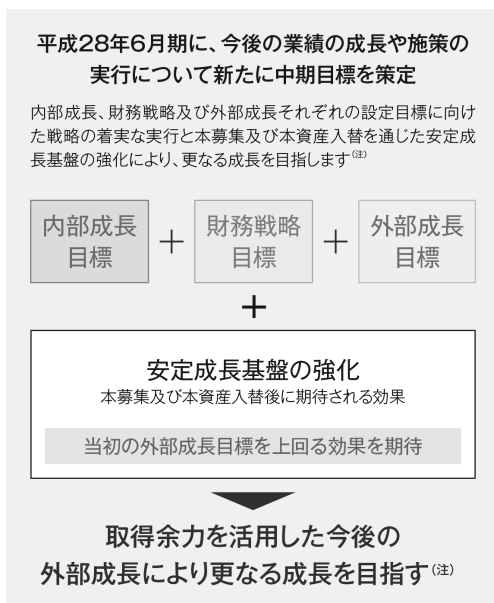
- ・ 本募集及び本資産入替後並びに借入金返済後の各数値は、本書の日付現在の見込額に基づき試算した数値であり、実際の数値とは限りません。

(3) 1口当たり分配金の更なる成長

本投資法人は、1口当たり分配金や業績の成長目標を掲げ、これを着実に達成してきました。平成26年6月期（第25期）以降、内部成長が加速し、本投資法人が想定する時期よりも早いタイミングでこれらの目標を達成してきており、ポートフォリオクオリティに基づく成長力を発揮していると考えています。

本投資法人では、平成28年6月期（第29期）に、更なる成長を目指すべく、今後の業績の成長や施策の実行について新たに中期目標を策定しました(注)。本投資法人は、内部成長、財務戦略及び外部成長それぞれの設定目標に向けた戦略の着実な実行と本募集及び本資産入替を通じた安定成長基盤の強化を目指します(注)。本資産入替によって、当初の外部成長目標を上回る効果を期待でき、本募集を通じて拡充する取得余力を活用した今後の外部成長によって、更なる成長を目指します。





(注) これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。

(4) 運用実績と成長戦略

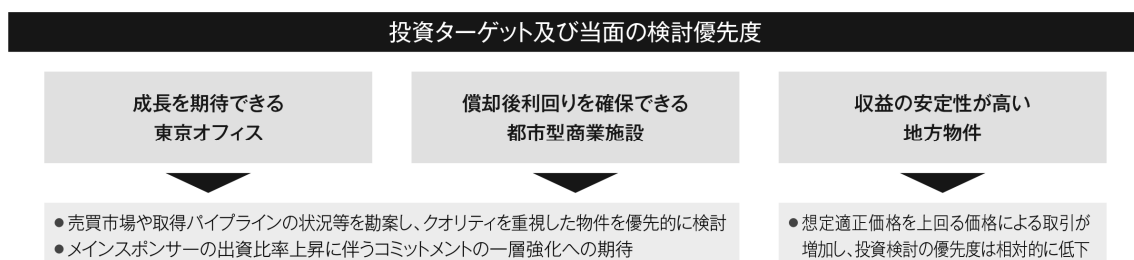
① 外部成長戦略

(イ) スポンサーパイプラインを活用した厳選投資

本投資法人は、本募集を通じて創出されるデットによる取得余力を活用し、クオリティを重視した厳選投資を継続する方針です。投資ターゲットは、「成長を期待できる東京オフィス」、「償却後利回りを確保できる都市型商業施設」及び「収益の安定性が高い地方物件」と設定しており、東京オフィスや都市型商業施設については、売買市場や取得パイプラインの状況等を勘案し、引き続きクオリティを重視した物件を優先的に検討していきます。また、メインスポンサーである東京建物が、平成28年12月22日付で安田不動産及び大成建設の保有する本資産運用会社の株式の一部を取得し、出資比率が40%から52%に上昇したことに伴い、同社の本投資法人に対するコミットメントが一層強化され、ファンド拡大サポート等、更なるグループシナジーの発揮が本投資法人の安定的な成長に資するものと考えています。収益の安定性が高い地方物件は、近時の不動産価格上昇が大きく影響し、本投資法人の想定する適正価格を上回る価格による取引が増加していると考えており、本投資法人における投資検討の優先度は相対的に低下しています。

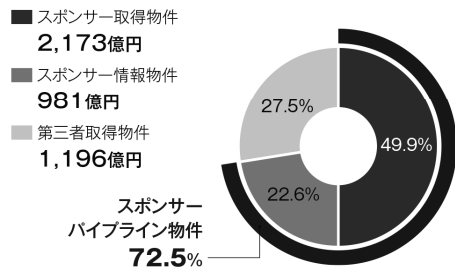
本投資法人では、スポンサーが開発を手掛けた大規模旗艦物件を中心にポートフォリオの7割を超えるスポンサーパイプライン物件（注1）の取得実績があります。保有物件のオリナスタワーや大手町タワー（底地）は、メインスポンサーである東京建物の開発物件であり、立地・規模・利回り・クオリティ等においてポートフォリオの中核をなす優良物件であると考えています。本募集に伴う本取得予定物件の「東京スクエアガーデン」は、近年のメインスポンサーによる大規模開発の象徴的物件であり、本取得済物件の「FUNDES水道橋」は、メインスポンサーが複数の開発を積極展開する都市型商業施設の1つです。

本投資法人では、スポンサーパイプラインを活用したクオリティの高い物件への厳選投資を継続する方針です。



取得パイプライン

パイプライン別取得（予定）価格内訳（本資産入替後）^(注1)^(注2) ポートフォリオ上位5物件（本資産入替後・取得（予定）価格ベース）



大手町タワー (底地)	オリナス タワー	新宿 センタービル	東京スクエア ガーデン	兼松ビル
360億円	313億円	210億円	184億円	162億円

すべてスポンサーパイプライン物件又はスポンサー開発物件

(注1) 取得パイプラインの区分は以下のとおりです。

- ・「スポンサー取得物件」： スポンサー等から取得した物件
- ・「スポンサー情報物件」： スポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件
- ・「第三者取得物件」： スポンサー等以外の第三者から取得した物件
- ・「スポンサーパイプライン物件」： スポンサー取得物件及びスポンサー情報物件

「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係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。「スポンサー開発物件」とは、スポンサー等が開発を行った物件をいい、必ずしもスポンサーパイプライン物件に該当するわけではありません。

(注2) 「パイプライン別取得（予定）価格内訳（本資産入替後）」は、本資産入替後の取得（予定）価格合計に対する、スポンサー取得物件、スポンサー情報物件及び第三者取得物件の取得（予定）価格のそれぞれの比率をいいます。

(ロ) 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

強固なポートフォリオの構築を目指す施策の一環として、優良物件への厳選投資と同時に資産入替を計画的に推進していく方針です。資産入替の対象となる譲渡物件は、エリアの需給バランスや競合関係の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性が期待できない物件に加え、築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件及び将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得が期待できる物件等を対象として検討します。本譲渡予定物件の福岡ビル及びJPR博多中央ビルについては、本投資法人のポートフォリオにおいて当面、安定的に収益に貢献することが期待されるものの、築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。福岡ビルについては、将来建替えとなった場合に本投資法人が再取得することについて協議できる優先交渉権が付与される予定となっています。

なお、本譲渡予定物件の譲渡予定損益合計+209百万円は、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質を強化することを目的に内部留保する予定です。

資産入替の検討対象となる物件

エリアの需給バランスや競合関係の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性が期待できない物件

築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件

将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得が期待できる物件

本譲渡予定物件

福岡ビル



譲渡予定価格	3,100百万円
譲渡予定損益 ^(注)	+114百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

JPR博多中央ビル



譲渡予定価格	1,900百万円
譲渡予定損益 ^(注)	+94百万円
譲渡予定時期	平成29年4月
譲渡予定先	スポンサー

不動産等売却益の内部留保

福岡ビルとJPR博多中央ビルの譲渡予定損益合計+209百万円は、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質を強化することを目的に内部留保する予定

(注) 「譲渡予定損益」は、以下の計算式により算出しています。

譲渡予定損益＝譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額－譲渡経費（消費税等を含みません。）

② 内部成長戦略

(イ) 内部成長の継続

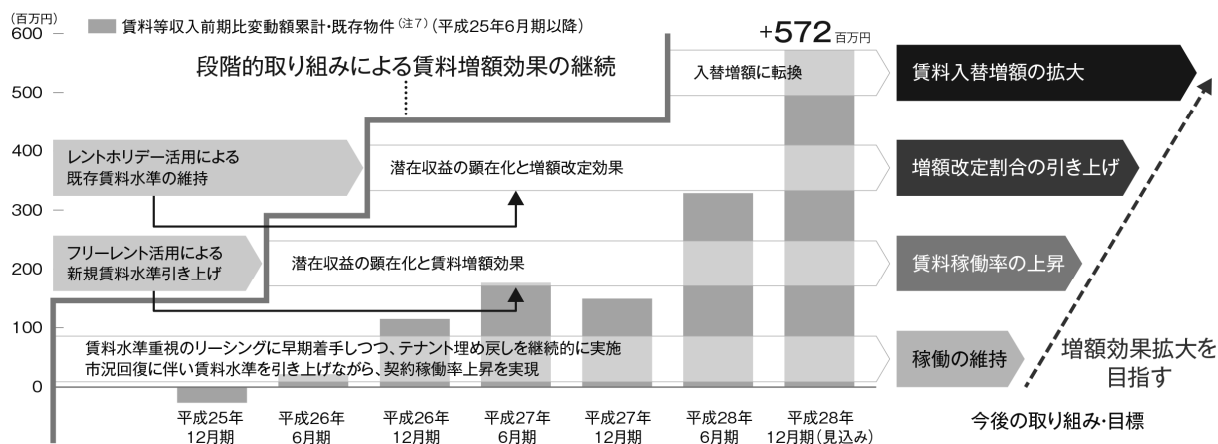
本投資法人は、近時、オフィス賃貸市況が回復する中、オフィス系REITの中でも比較的早期に内部成長を実現しており、着実に実績を積み上げていると考えています。内部成長を継続できる要因は、優れたポートフォリオクオリティを発揮し、総合デベロッパーである東京建物をはじめとするスポンサーとの連携によるリーシングと賃料増額に向けた戦略的取り組みの成果によるものと考えています。

平成28年12月期末（第30期末）見込みでは、契約稼働率^(注1)が6期連続で97%以上を維持し、賃料稼働率^(注2)の上昇に加え、賃料増額改定割合（件数ベース）^(注3)は30%を上回り、テナント入替に伴う賃料の増額（入替増額）が増加しており、内部成長力を示す各指標が高水準で収益に寄与する状況となっています。本投資法人では、オフィス賃貸市況が回復していく過程で、テナントの埋め戻しを最優先せず、賃料水準重視のリーシングに早期に着手しました。不動産賃貸市場で慣行的に設定されるフリーレント（主に新規賃貸借契約における契約期間の初期等の賃料支払いを免除する取り決めをいいます。）やレントホリデー（主に既存賃貸借契約における契約期間内の特定期間等の賃料支払いを免除する取り決めをいいます。）については、単に周辺相場やテナント要望に応じて設定するのではなく、賃料水準を維持し又は引き上げて契約できる場合には積極的に導入を図りました。近時、賃貸市況の変化により、これらを利用してなくても賃料水準の引き上げが可能な環境となり、新たなフリーレントやレントホリデーの利用が減少した結果、まず契約期間の初期に潜在収益が顕在化するフリーレントの解消効果が発生し、これに続いて、潜在収益が分散しているレントホリデーが契約更新時に解消効果として収益に寄与する状況となっています。なお、平成28年12月期（第30期）のオフィス賃料稼働率^(注2)は96.0%の水準にあり、フリーレント等に相当する1.2億円の潜在収益（賃料免除対象の賃貸借面積に相当する賃料等の当該期末寄与額）が確認されており、今後の解消による収益向上余地が残っていると考えています。

賃貸市況における新規賃料の上昇は続いており、契約更新時の増額改定割合は上昇し、退去テナントの既存契約賃料を入居テナントの新規契約賃料が上回る入替増額が増加傾向にあります。マーケット賃料水準^(注4)が既存契約賃料を上回る状況では、増額改定によって既存契約賃料をマーケット賃料水準まで引き上げることに比べ、テナント入替によりマーケット賃料水準まで引き上げることは相対的に実現可能性が高いため、テナント入替による賃料増額の期待は高く、引き続き賃料水準引き上げを重視したリーシングを戦略的に推進し、更なる賃料増額を目指します。

内部成長の状況 (平成28年12月期見込み)	契約稼働率	賃料稼働率	賃料増額改定 ^(注5)	賃料入替増額 ^(注6)
	98.3% 平成26年6月期以降、 6期連続で97%以上を維持	97.3% 平成26年6月期以降、 +3.0% pt上昇	+8.1 百万円(月額) (増額改定割合31.8%) 平成26年12月期以降、 5期連続の増額改定を継続	+4.8 百万円(月額) 平成28年6月期以降、 入替増額に転換

内部成長の実績(賃料等収入前期比変動額累計・既存物件)と賃料増額の取り組み(イメージ)



(注1) 「契約稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

契約稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

(注2) 「賃料稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

賃料稼働率 = (総賃貸面積 - フリーレント及びレントホリデー期間中の総賃貸面積) ÷ 総賃貸可能面積 (各月末時点の期中平均)

「オフィス賃料稼働率」は、保有物件のうちオフィスに係る賃料稼働率をいいます。

(注3) 「増額改定割合(件数ベース)」は、保有物件にかかる各期の賃料改定における増額改定件数を各期の契約更新件数で除して算出しています。以下同じです。

(注4) 「マーケット賃料水準」とは、シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」ということがあります。)が、本投資法人が保有している物件のうち、主にオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限と下限の範囲をいいます。本投資法人では、CBREに毎年、原則3月末と9月末時点における新規成約想定賃料水準の査定を依頼しており、これを各対象物件のマーケットにおいて評価される賃料水準(マーケット賃料水準)の参考データとして、新規成約賃料の合理性・妥当性等の検証・分析に利用しています。

(注5) 「賃料増額改定(月額)」は、保有物件に係る各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。

(注6) 「賃料入替増額(月額)」は、保有物件に係る各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。

(注7) 「賃料等収入前期比変動額累計・既存物件」は、既存物件に係る入退去と賃料改定による賃料等収入(定額収入)の前期比通期変動額の累計額を記載しています。平成28年12月期(第30期)は、当該期に効力の生じている入退去に関する合意及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。

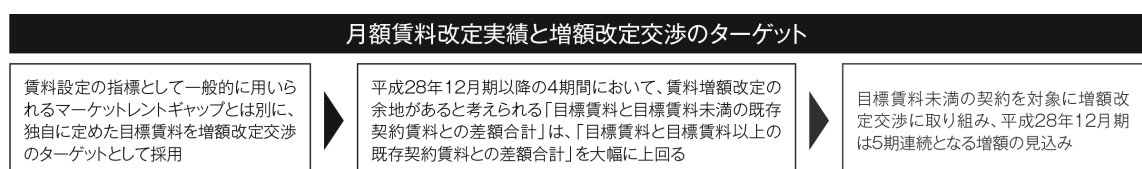
(注8) 今後の各取り組みの内容はあくまでも計画、目標又はイメージであり、その実現を保証するものではありません。また、過去の取り組みの時期は示されている決算期に厳格に対応するものではありません。

(ロ) 内部成長の可能性

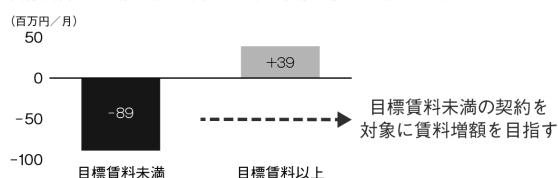
本投資法人では、平成28年12月期(第30期)において、リーシングの進捗により平均稼働率が98%台に上昇し、賃料改定では5期連続の増額を継続する見込みです。

賃料設定の指標として、一般的にはマーケット賃料水準と既存契約賃料(注1)との差額(マーケットレントギャップ)が用いられますが、本投資法人では、マーケットレントギャップとは別に、独自のノウハウに基づき、設定が見込める賃料の上限として原則としてマーケット賃料水準よりも高い水準である目標賃料を、主にオフィスビルにおいて採用し

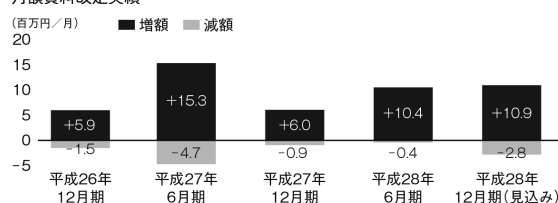
ています。本投資法人は、既存契約賃料がマーケット賃料水準を下回る状況下において、マーケット賃料水準以上の増額改定を図るべく、目標賃料をターゲットとして増額改定交渉に取り組んでいます。更に、既存契約賃料がマーケット賃料水準を上回る状況下においても、目標賃料を下回る物件には賃料増額改定の余地があると判断し、原則としてかかる物件を対象に増額改定交渉に取り組んでいます。平成28年6月期末（第29期末）時点で、平成28年12月期（第30期）以降の4期間における「目標賃料と目標賃料未満の既存契約賃料との差額合計」が、同期間の「目標賃料と目標賃料以上の既存契約賃料との差額合計」を上回る状況となっており、本投資法人は、過去の実績を勘案しても賃料増額改定の余地が大きいと考えています。今後の契約更新を機に目標賃料未満の既存契約を対象に更なる増額改定を目指します。



平成28年12月期以降の4期間に契約更新となる既存契約における目標賃料との差額の状況（平成28年6月期末時点・金額ベース）^(注2)



月額賃料改定実績^(注3)



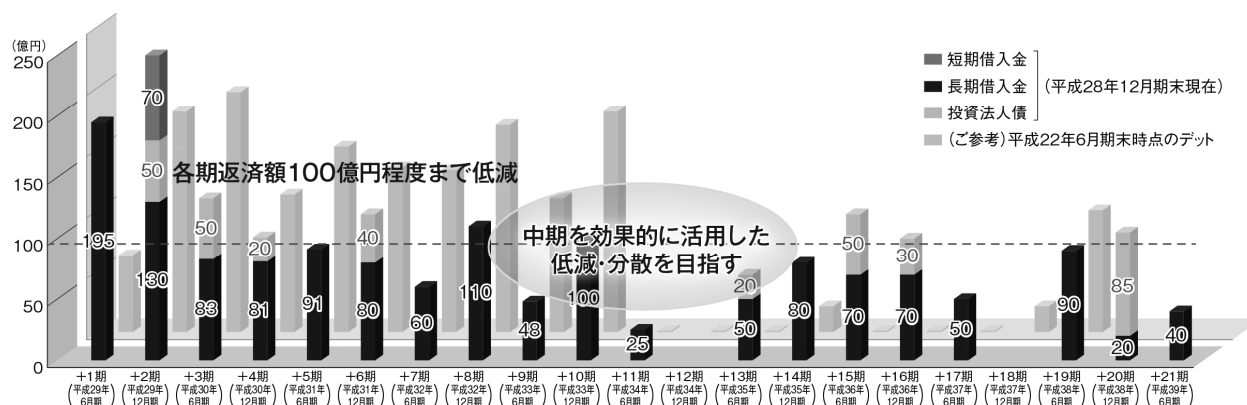
- (注1) 「既存契約賃料」とは、平成28年6月期末（第29期末）現在のオフィス保有物件に係る賃貸借契約において、平成28年12月期（第30期）以降、平成30年6月期（第33期）までの4期間（2年間）に契約更新時期が到来する賃貸借契約に記載されている賃料をいいます。
- (注2) 「平成28年12月期以降の4期間に契約更新となる既存契約における目標賃料との差額の状況」とは、平成28年12月期（第30期）以降の4期間における既存契約賃料と、目標賃料との月額差額を、既存契約賃料が目標賃料以上の場合「目標賃料以上」として、既存契約賃料が目標賃料未満の場合は「目標賃料未満」として、それぞれ集計したものを表わしています。
- (注3) 「月額賃料改定実績」は、保有物件に係る各期の賃料改定における月額賃料の増額合計と減額合計（いずれも共益費を含みます。）を記載したものです。
- (注4) 本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

③ 財務戦略

(イ) デット各期返済額の低減と分散

近時、借入期間の長期化を推進してきた結果、平成22年6月期末（第17期末）時点では翌平成22年12月期（第18期）から平成27年6月期（第27期）までの10期間において各期概ね200億円程度となっていたデット返済額は、平成28年12月期末（第30期末）現在、平成30年6月期（第33期）以降各期100億円程度まで低減する状況となっています。また、中期4年から6年の期限返済額が大幅に減少する状況となり、今後は中期にも効果的に分散を図ることで、平均残存年数の長期化と同時に各期返済額の平準化を進め、コスト低減効果を更に高められる財務戦略に取り組んでいく方針です。

デット返済期限分散状況(注1)



(注1) 「デット返済期限分散状況」には、平成28年12月期末（第30期末）時点及び平成22年6月期末（第17期末）時点のそれぞれのデットについて、当該各期末時点の次期（+1期）以降の各期に返済期限が到来する金額を記載しています。括弧内には、平成28年12月期末（第30期末）時点のデットにおける返済期限が属する決算期を記載しています。

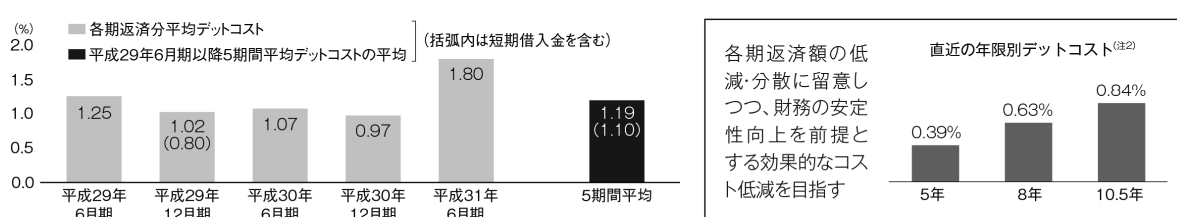
(注2) 本募集による手取金及び本譲渡予定物件の譲渡代金により本借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

(ロ) 財務の安定性向上を前提とするデットコストの低減

低金利による良好なデット調達環境が続いており、リファイナンスに伴う長期化・分散化と同時にデットコストの低減を実現しています。本投資法人では、従前より安定性を重視した長期固定金利によるデット調達を基本方針としており、今後、返済期限が到来するデットは比較的長期で調達したものが多いため、近年の金利低下の影響もあり、その平均デットコストは、直近の新規調達デットコストよりも高水準となっています。

各期返済額の低減と分散に留意しつつ、引き続き財務の安定性向上を前提とする効果的なデットコストの低減を目指します。

今後の返済期限別平均デットコスト(注1)



(注1) 「今後の返済期限別平均デットコスト」には、平成29年6月期（第31期）以降、平成31年6月期（第35期）までに返済期日及び償還期日が到来する有利子負債の各期返済期限別分平均デットコストを記載しています。

・各期返済分平均デットコスト

＝各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債に係る、当該期に計上されると見込まれる支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計をそれぞれ当該期初から当該期の返済期日又は償還期日までの日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値÷各期に返済期日及び償還期日が到来する借入金及び投資法人債の合計

なお、上記計算の前提となる適用利率等は今後変動する可能性があります。本書の日付以降の期間についても、本書の日付現在の適用利率等に基づいて計算しています。このため、実際の数値と一致するとは限りません。

- ・平成29年6月期以降5期間平均デットコストの平均
＝平成29年6月期（第31期）以降、平成31年6月期（第35期）までに返済期日及び償還期日が到来する有利子負債の各期返済分平均デットコスト（上記「返済期限別平均デットコスト」の算定方法に従って計算します。）を、当該期間に返済期日及び償還期日が到来する有利子負債に基づき加重平均した値

(注2) 「直近の年限別デットコスト」は、平成28年12月15日付で本投資法人が新規借入れを行った各年限別の以下のデットコストを表わしています。

- ・「5年」借入期間5年の長期借入金の利率0.388%
- ・「8年」借入期間8年の長期借入金の利率0.633%
- ・「10.5年」借入期間10.5年の長期借入金の利率0.843%

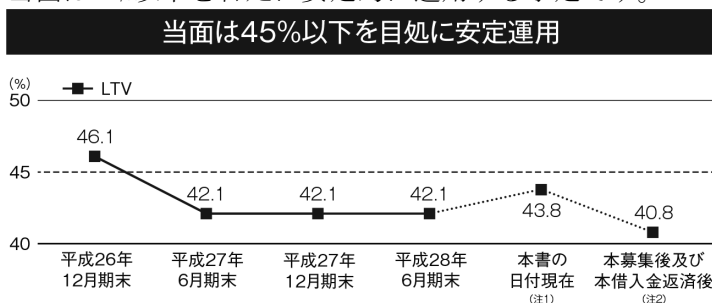
上記借入れでは、融資手数料は発生していません。

なお、「直近の年限別デットコスト」は、本投資法人の直近の借入れにおける適用利率の実績を参考数値として示したものであり、今後の借入れにおいて適用されるものではありません。

(注3) 本募集による手取金の一部及び本譲渡予定物件の譲渡代金により本借入金返済を行う予定ですが、上記グラフには反映されていません。なお、実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動します。また、本取り組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。

(ハ) LTV

当面は45%以下を目処に安定的に運用する予定です。



(注1) 本書の日付現在におけるLTVは、以下の前提により算出しています。

- ・本書の日付現在におけるLTV
＝本書の日付現在における有利子負債残高1,889億円
÷本書の日付現在における総資産見込額4,315億円
- ・本書の日付現在における総資産見込額
＝平成28年6月期末（第29期末）現在の総資産額4,187億円＋平成28年12月期（第30期）の有利子負債増加額128億円

(注2) 実際の本借入金返済の額は、本募集の手取金により変動するため、本募集後及び本借入金返済後のLTVは、実際には異なることがあります。

(ニ) 格付

信用格付先	発行体格付 (アウトルック)
R&I (株)格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P スタンダード・アンド・プアーズ・レーティング・ジャパン(株)	長期： A (安定的) 短期： A-1

(注) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

④ 中期成長目標

(イ) 中期目標に向けた安定成長基盤の強化と更なる成長

本投資法人は、ポートフォリオクオリティを重視した運用戦略により、1口当たり分配金の安定的な成長を目指しています。

スポンサーパイプラインを活用した本資産入替は、本投資法人の東京を中心とするポートフォリオクオリティの向上に資するものであり、デベロッパー系REITとしての強みを発揮した成長戦略であると考えています。都心優良物件への重点投資により安定性と成長性を高めたポートフォリオクオリティを発揮し、今後も継続的な賃料増額による内部成長に取り組んでいきます。

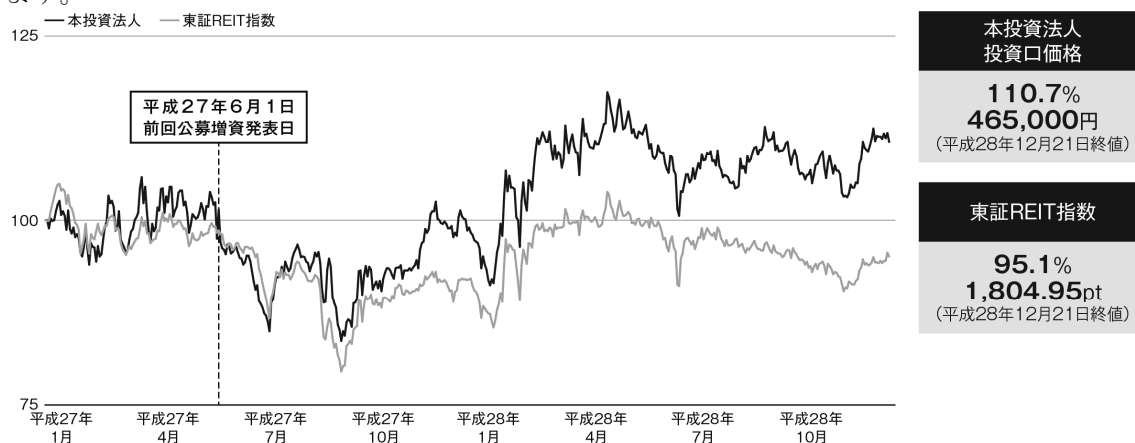
メインスポンサーである東京建物による本資産運用会社の出資比率上昇と連結子会社化に伴い、本投資法人の成長戦略に対するコミットメントが一層強化される期待は高く、本投資法人は、本募集により拡充するデットによる取得余力を活用し、引き続きクオリティの高い物件への厳選投資を推進していきます。本募集が目的とする安定成長基盤の強化と中期目標に向けた外部成長、内部成長及び財務戦略それぞれの成長戦略の着実な実行により、更なる成長を目指します(注)。



(注) 各方針の内容はあくまでも本投資法人が現在の状況において想定する成長イメージであり、その実現を保証するものではありません。各方針の内容は、今後の不動産市況や投資環境に応じ、予告なく変更される可能性があります。

(ロ) 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は、平成28年12月21日の終値で465,000円となっており、平成27年1月5日以降の相対比パフォーマンス(注)では、東証REIT指数を概ね上回って推移しています。



(注) 平成27年1月5日から平成28年12月21日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値及び東証REIT指数の終値を、いずれも平成27年1月5日の終値を100として相対比したものです。

2 投資対象

(1) 本取得物件及び本譲渡物件の概要

本投資法人は、平成28年12月期（第30期）にGINZA GATES及びFUNDES水道橋を取得しており、平成29年6月期（第31期）に東京スクエアガーデンの取得を予定しています。また、本投資法人は、平成28年12月期（第30期）にJPR代官山を売却しており、平成29年6月期（第31期）に福岡ビル及びJPR博多中央ビルの売却を予定しています。

以下、本項においては、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信託受託者の所有面積を記載しています。なお、共有されている敷地の地積の「持分対応」は、当該敷地の登記簿上の地積に本投資法人又は信託受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求め、小数第3位を四捨五入しています。
- ・ 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信託受託者が保有する権利の種類及びその持分割合を示しています。「持分割合」は、百分率表示で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 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信託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。
- ・ 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・ 「担保の内容」は、設定されている担保がある場合、その概要を記載しています。
- ・ 「建物状況評価報告書の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エスがGINZA GATES及びFUNDES水道橋、株式会社ERIソリューションが東京スクエアガーデンに関する短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律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。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、日本ヴァリュアーズ株式会社にGINZA GATES、一般財団法人日本不動産研究所にFUNDES水道橋、大和不動産鑑定株式会社に東京スクエアガーデンの鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。

(イ) 本取得済物件の概要

GINZA GATES (物件番号：商業施設A-6)

立地条件		東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩約2分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	10,100百万円
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成28年12月15日
土地	所在	東京都中央区銀座五丁目5番14号	地積	全体敷地 230.11㎡ 持分対応 230.11㎡
	所有形態	賃借権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根11階建	延床面積	一棟全体 1,821.67㎡ 持分対応 1,821.67㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成20年6月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設
	稼働率	100.0%	担保の内容	—
本物件の特徴		<p>国内屈指のブランドストリート銀座・並木通りの都市型商業施設をスポンサーから取得</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 商業施設 スポンサー <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・並木通りは、ルイ・ヴィトン、カルティエ、シャネル（予定）など外資系ラグジュアリーブランドが出店するブランドストリート ・晴海通りから至近である本物件立地は、並木通りの中でもポテンシャルは更に高いと評価施設 <p>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層路面店として、ルイ・ヴィトンジャパン・グループの高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」（注）の旗艦店が出店 ・中上層階は、低層路面店と並びグレード感の高いエステティックサロン、美容クリニック及び高級懐石料理店など統一感のあるテナントで構成 ・1フロア面積は40～50坪と、並木通りに出店を希望するブランド及びサービス業種・飲食店などにおいて出店ニーズの高い規模 <p>マーケット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・晴海通り至近、並木通りの1Fは、ポテンシャルの高い立地としてマーケット賃料水準にプラスアルファが期待できる ・低層路面店の高級ブランドの出店によるビル全体のイメージや付加価値の向上により、特にビューティ系サービス業種などの場合には、マーケット賃料水準を上回る賃料を期待できる <p>(注) 「ベルルッティ」は、ベルルッティジャパン株式会社が展開するブランドであり、同社は、セリーヌジャパンカンパニー、ロエベジャパンカンパニーなどを擁するLVMHファッション・グループ・ジャパン株式会社やフェンディ・ジャパン株式会社と同様に、ルイ・ヴィトンジャパン株式会社の100%子会社です。</p>		
建物状況評価報告書の概要				
作成者	株式会社イー・アール・エス	長期修繕費用見積額	74,208千円	
作成年月	平成28年10月	年平均額	4,947千円	

[特記事項]

1. 本書の日付現在、本土地の隣地との境界の一部については、土地所有者と隣地所有者との境界確認書が未締結です。
2. 隣地との境界線上に所有者不明の侵入防止扉等が存在します。
3. 本土地の一部は通路となっており、第三者が通行可能な状態となっています。
4. 屋上装飾塔に設置されている額縁は、設置の際に建築基準法上の建築確認が必要であった可能性がありますが、売主の費用と責任で撤去することを売主と合意しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	GINZA GATES
鑑定評価額	10,800百万円
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成28年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,800百万円	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた。
直接還元法による収益価格	10,700百万円	-
(1) 総収益（有効総収入）	417百万円	-
賃料収入	397百万円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定。
その他収入等	20百万円	直近の状況、周辺市場水準を基に査定。
(2) 総費用	83百万円	-
維持管理費（維持費・管理費・修繕費等）	24百万円	実額、同種事例等を基に個別性を加味して査定。
PMフィー	7百万円	既定の料率計算に基づき査定。
その他費用	47百万円	地代、テナント募集費用、CMフィー、その他費用等を計上。
公租公課	3百万円	実額を基に査定。
損害保険料	0百万円	見積額に基づき査定。
(3) 賃貸純収益	333百万円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益等	0百万円	想定稼働率等を加味して査定。
(5) 長期修繕費	1百万円	提示ER等を基に査定。
(6) 正味純収益（NCF(3)+(4)-(5)）	332百万円	-
(7) 還元利回り	3.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
DCF法による収益価格	10,800百万円	-
割引率	2.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
最終還元利回り	3.1%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定。
積算価格	13,100百万円	-
土地比率	97.7%	-
建物比率	2.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<低層階から中上層階までグレード感のあるテナント構成>

オフィス	11F
オフィス	10F
ヘアサロン	9F
高級懐石料理	8F
ヘアサロン	7F
エステティックサロン	6F
クリニック	5F
エステティックサロン	4F
ラグジュアリーブランド	3F
ラグジュアリーブランド	2F
並木通り ラグジュアリーブランド	1F

FUNDES水道橋（物件番号：商業施設A-7）

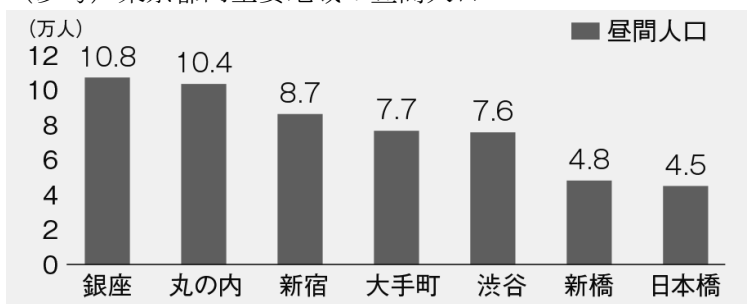
立地条件		JR総武線「水道橋」駅徒歩約1分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅徒歩約3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,250百万円	
信託期間		平成28年12月15日 ～平成38年12月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成28年12月15日	
土地	所在	東京都千代田区三崎町二丁目 20番8号	地積	全体敷地	281.59㎡
	所有形態	所有権		持分対応	281.59㎡
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建	延床面積	一棟全体	1,477.91㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,477.91㎡
	不動産管理会社	株式会社プライムプレイス	竣工年月	平成27年7月	
	稼働率	100.0%	用途	商業施設	
			担保の内容	—	
本物件の特徴		<p>スポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設「FUNDES」シリーズの第1号物件を取得</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 商業施設 スポンサー <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR「水道橋」駅西口改札至近に所在し、利便性の高い立地 <p>マーケット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南側には、大企業の本社などが位置する「オフィスエリア」と、大学や専門学校が多い「キャンパスエリア」があり、北側の東京ドームシティを中心とする「レジャーエリア」は、日本有数のイベント会場として、年間を通じた集客が見込め、平日だけでなく休日も集客できる商圏としてのポテンシャルを有する ・0.5km圏内、1km圏内の昼間人口ボリュームはそれぞれ8.6万人、28.9万人(注)と十分に大きく、オフィス就業者及び学生の流入に加え、東京ドームシティへの来街者を含めた実質の周辺マーケットボリュームは更に大きい <p>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺は、飲食店が多く集積したエリアであるものの、駅至近の築浅でコンセプト重視型の飲食店ビルの希少性は高い ・1フロア面積50坪前後と近年の出店トレンドに合致した規模を有する本物件は、都市型商業施設としての競争力が高い <p>(注) 平成22年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径500m及び1kmのメッシュ集計に基づく昼間人口をいいます。</p>			
建物状況評価報告書の概要					
作成者	株式会社イー・アール・エス	長期修繕費用見積額	27,759千円		
作成年月	平成28年10月	年平均額	1,851千円		

鑑定評価書の概要	
物件名称	FUNDES水道橋
鑑定評価額	3,380百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成28年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	3,380百万円	直接還元法とDCF法を併用して試算した。
直接還元法による収益価格	3,420百万円	純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	181百万円	潜在総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めた。
賃料収入（共益費・駐車場を含む）	152百万円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
その他収入（水道光熱費収入を含む）	34百万円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	186百万円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失	5百万円	店舗の空室率は3%と見込んだ。
貸倒れ損失	-	借借人の状況等を勘案し、計上しない。
運営費用	47百万円	下記8項目の合計。
維持管理費	9百万円	過年度の実績、維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定。
水道光熱費	19百万円	過年度の実績額等に基づき査定。
修繕費	0百万円	過年度実績額のほか、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
プロパティマネジメントフィー	5百万円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率等をもとに査定。
テナント募集費用等	1百万円	借借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	7百万円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	0百万円	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	3百万円	経常販売促進費、屋外広告物許可手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	133百万円	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	1百万円	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り（1.0%）を乗じて査定。
資本的支出	1百万円	築年数やエンジニアリング・レポートによる修繕更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	133百万円	運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.9%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	3,340百万円	-
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.1%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	3,060百万円	-
土地比率	80.3%	-
建物比率	19.7%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口 8.6万人（平成17年比+8.1%）>

（参考）東京都内主要地域の昼間人口



（注）「昼間人口」とは、国勢調査における、就業者または通学者が従業・通学している従業地・通学地による人口であり、従業地・通学地集計の結果を用いて算出された人口です。夜間勤務の者、夜間の学校に通っている者も便宜上昼間就業者・昼間通学者とみなして昼間人口に含めており、昼間人口には東京ドームシティへの来街者等や買物客などの非定期的な移動については考慮されていません。

- ・ 「本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口」とは、平成22年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径500m及び1kmのメッシュ集計に基づき株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが算出した、本物件所在地を中心とする0.5km圏の昼間人口をいいます。

「（参考）東京都内主要地域の昼間人口」とは、平成22年国勢調査の集計結果を取りまとめた作成された平成22年の東京都の「町丁・字等別昼間人口（推計）」に基づき株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが算出した、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）内で昼間人口が比較的多い主要地域として本資産運用会社が選択した地域（前出「町丁・字別昼間人口（推計）」において銀座、丸の内、新宿、大手町、渋谷、新橋、日本橋と表示されている各地域）の昼間人口を表わしています。

- ・ 本物件所在地を中心とする0.5km圏及び上記東京都内主要地域の面積及び昼間人口密度は下記のとおりです。

本物件所在地を中心とする0.5km圏（0.78km²、110千人/km²）

銀座（0.87km²、124千人/km²）

丸の内（0.65km²、160千人/km²）

新宿（1.14km²、76千人/km²）

大手町（0.48km²、160千人/km²）


渋谷（0.67km²、113千人/km²）

新橋（0.47km²、103千人/km²）

日本橋（0.28km²、161千人/km²）

(ロ) 本取得予定物件の概要

東京スクエアガーデン（物件番号：事務所A-26）

立地条件		東京メトロ銀座線「京橋」駅直結、JR各線「東京」駅徒歩約7分、JR各線「有楽町」駅徒歩約6分、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	(1)9,200百万円 (2)9,200百万円	
信託期間		平成29年2月1日 ～平成39年2月28日	信託受託者	三井住友信託銀行	
取得予定先		京橋開発特定目的会社	取得予定年月日	(1)平成29年2月1日 (2)平成29年4月4日	
土地	所在	東京都中央区京橋三丁目1番1号	地積	全体敷地 (注1)	8,124.72㎡
	所有形態(注1)	敷地の一部の所有権（共有：持分割合12.5%）		持分対応	675.95㎡
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付24階建	延床面積	一棟全体	112,645.83㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合8.2%）		持分対応	9,256.92㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成25年2月	
	稼働率(注2)	99.0%	用途	事務所	
本物件の特徴		<p>・スポンサーが開発した大規模オフィスビルを取得 ・東京屈指のビジネス街へ変貌する東京駅前エリアに立地 ・フロアプレート1,000坪超の規模を誇る、訴求力に満ちたクオリティ物件</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心部 オフィス 大規模 スポンサーマーケット ・JR「東京」駅・八重洲口から京橋にかけての一带は近年複数の再開発計画が進行し、東京屈指のビジネス街へ変貌中であり、今後更なるポテンシャルの向上が期待される ・本物件は、「中央通り」と「鍛冶橋通り」の交差点に位置し、視認性に優れた好立地にあり、東京メトロ銀座線「京橋」駅に地下道で直結するなど交通利便性の高い物件 ・平成25年竣工、延床面積は約34,000坪、1,000坪超のフロアプレート、様々なオフィスレイアウトが可能となる整形無柱空間 ・耐震性能は、集中制震システムの採用により、超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の1.25倍の水準を確保 ・CASBEE最高ランク「S」相当及びDBJ Green Building認証最高ランク「プラチナ」等の高い環境性能 ・低層階には、最新医療サービスを提供する国際・メディカルゾーンや子育てと仕事の両立をサポートする子育て支援施設等が開設され、オフィスニーズの多様性にも対応 			
		  			
建物状況評価報告書の概要					
作成者	株式会社ERIソリューション	長期修繕費用見積額	200,425千円		
作成年月	平成28年12月	年平均額	13,362千円		

(注1) 建物全体の敷地面積（他の共有者の持分等を含みます。）を記載しています。なお、全体敷地は40筆からなり、そのうち30筆を売主、三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社、5筆を三井住友信託銀行株式会社及びジェイアンドエス保険サービス株式会社、1筆を三井住友信託銀行株式会社及び第一生命保険株式会社がそれぞれ共有し、また、2筆を清水地所株式会社、1筆を片倉工業株式会社、1筆を第一生命保険株式会社がそれぞれ所有しています。

(注2) 平成28年12月26日付で、新規テナント1社との間で、平成29年2月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積720.92㎡）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を反映した場合、稼働率は、100.0%となります。

[特記事項]

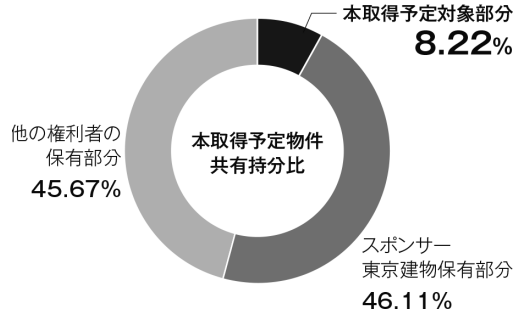
1. 本不動産の当初委託者と本建物の他の共有者間で本土地及び本建物に関する「共同事業協定書」及び「共同事業協定書に関する覚書」が締結されており、共有者間での本土地及び本建物の管理運営及び費用収益の分配等が規定されています。信託受託者は、本不動産の信託譲渡時に、本不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継する予定です。なお、当該協定においては①本土地及び本建物の全部又は一部の譲渡（信託受益権による譲渡が含まれます。）に関して他の共有者の承認を得ること等の一定の手続規定に従い譲渡すべきこと、②本土地及び本建物の一部を譲渡する場合には共同事業協定書に基づく権利義務の一切を含む地位を承継させること、③敷地の無償での相互利用を認めること、④共有物につき分割請求できないこと等が定められています。
2. 本土地内には東京メトロ銀座線の出入口が設置されており、当初委託者は本建物及び本土地の他の共有者と東京地下鉄株式会社との間で、鉄道事業継続中、本建物に接続する地下鉄出入口関連施設の撤去を行わないこと等を約した協定書を締結しています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継する予定です。
3. 本土地は、都市再生特別地区（京橋3丁目1地区）として指定されており、一定の規制が定められています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	東京スクエアガーデン
鑑定評価額	20,000百万円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年12月15日

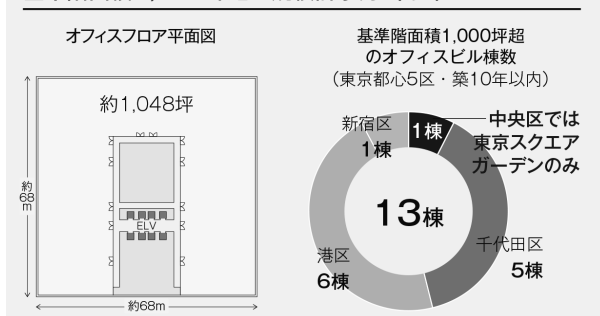
項目	内容	概要等
収益価格	20,000百万円	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	20,600百万円	-
(1) 運営収益	9,802百万円	潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入（共益費収入・駐車場収入を含む）	9,840百万円	新規適正賃料により査定。
その他収入	446百万円	水道光熱費収入 + 倉庫賃料等
潜在総収益	10,286百万円	-
空室損失相当額	484百万円	空室率事務所5.0%、店舗3.0%、地域貢献施設3.0%、駐車場5.0%。
貸倒損失相当額	-	保証金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用	2,475百万円	-
維持管理費等	1,245百万円	維持管理費+水道光熱費+修繕費+PMフィー
公租公課	1,036百万円	平成28年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	24百万円	実績額等に基づき査定した額を計上。
その他費用	169百万円	テナント募集費用+その他費用
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	7,326百万円	-
(4) 一時金の運用益等	-	現行のマスターリース契約に基づき、マスターレシーが保証金等を留保するため、運用益は計上しない。
(5) 資本的支出	72百万円	ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用のうち更新費部分の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	7,253百万円	一棟全体のNCF
(7) 持分考慮後純収益 (NCF (6) × 持分割合)	596百万円	対象の持分割合は、8.22%である。
(8) 還元利回り	2.9%	類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	19,800百万円	-
割引率	2.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	20,000百万円	-
土地比率	86.5%	-
建物比率	13.5%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。

<取得予定対象及びスポンサー保有比率>

- ・ 本投資法人の本取得予定対象部分（8.22%）とメインスポンサーである東京建物が保有する部分（46.11%）の共有持分合計（54.33%）は本取得予定物件全体の過半を占める予定
- ・ 共有者が共有持分を売却する場合、第三者に優先して事前に他の共有者との間で協議を行う等、他の共有持分に対する優先買取権を取得する予定



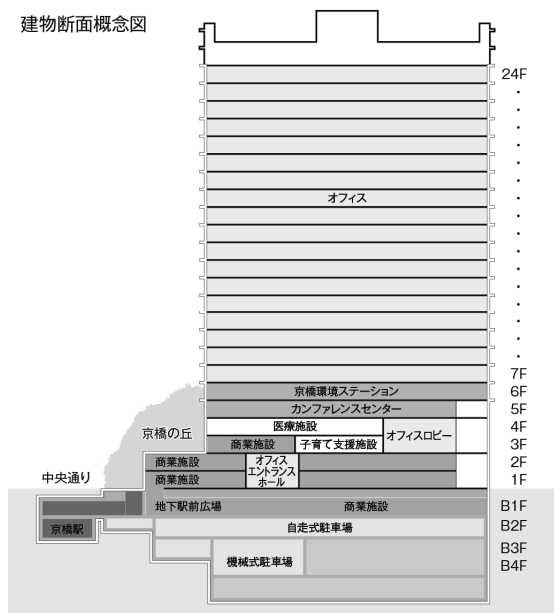
基準階面積1,000坪超の規模訴求力・希少性



(注) 三幸エステート株式会社作成の「基準階1,000坪以上物件一覧（東京23区内）」に基づき本資産運用会社が作成しています。

- ・ 上記グラフにおける中央区、千代田区、港区、新宿区の「基準階面積1,000坪以上比率（築10年以内）」とは、平成28年10月31日時点で竣工済の基準階面積1,000坪以上の物件であり、かつ竣工後10年以内の物件の棟数に占める割合を示しています。
- ・ 東京都心5区及び各区内における平成28年10月31日時点で竣工済の基準階面積1,000坪以上の物件及び竣工後10年以内の物件は、三幸エステート株式会社作成の「基準階1,000坪以上物件一覧（東京23区内）」に基づいて作成しています。

建物断面概念図



充実したオフィスサポート施設



低層部施設概念図



(ハ) 本譲渡済物件の概要

物件名	J P R 代官山
用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区
譲渡年月日	平成28年9月29日
取得価格	2,160百万円
譲渡価格(注)	1,880百万円
鑑定評価額	1,600百万円 (価格時点：平成28年8月15日)
譲渡先	非開示 (国内の一般事業会社)
譲渡理由	物件を取り巻く周辺環境の変化、小売業態の動向及びテナントとの賃貸借条件等の諸条件等を勘案した結果、不動産売買マーケットが好調なタイミングで、一定の金額以上であれば本物件を譲渡し、ポートフォリオクオリティの向上を図ることが最善と判断したものです。

(注) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要した固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

(ニ) 本譲渡予定物件の概要

物件名	福岡ビル
用途	事務所
所在地	東京都中央区
譲渡予定年月日	平成29年4月14日
取得価格	(1) 1,800百万円 (平成15年10月15日取得分) (2) 1,120百万円 (平成17年4月15日取得分)
譲渡予定価格(注2)	3,100百万円
鑑定評価額	3,040百万円 (価格時点：平成28年12月1日)
譲渡予定先	東京建物株式会社
譲渡理由	築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他の安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。

(注1) 譲渡予定先と平成28年12月14日付で信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

物件名	J P R 博多中央ビル
用途	事務所
所在地	福岡県福岡市
譲渡予定年月日	平成29年4月14日
取得価格	1,920百万円
譲渡予定価格(注2)	1,900百万円
鑑定評価額	1,780百万円 (価格時点：平成28年12月1日)
譲渡予定先	東京建物株式会社
譲渡理由	築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他の安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替を行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。

(注1) 譲渡予定先と平成28年12月14日付で信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等は含みません。

(2) ポートフォリオ全体の状況

① 本資産入替後のポートフォリオ全体の状況の概要

本投資法人が本資産入替後に保有を予定している不動産等資産のポートフォリオの概要は、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 評価額 (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	3.7	12,800	平成13年 12月	8,011.75	3.9
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都 中央区	2,874	0.7	2,540	平成13年 12月	2,291.13	5.8
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都 中央区	2,100	0.5	2,550	平成13年 11月	2,804.56	3.7
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都 千代田区	1,670	0.6	3,100	平成13年 11月	3,319.37	4.4
					550			平成14年 11月		
					200			平成16年 11月		
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都 千代田区	4,000	0.9	3,150	平成14年 6月	3,265.34	7.8
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都 港区	11,200	2.6	11,400	平成15年 3月	14,468.38	6.8
	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	2,470	平成15年 7月	4,241.22	7.3
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都 千代田区	5,100	1.2	5,000	平成16年 5月	4,235.05	4.9
	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	0.8	4,510	平成16年 6月	4,088.44	3.5
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都 新宿区	10,000	3.4	13,700	平成16年 7月	19,284.71	1.3
					180			平成20年 9月		
					4,000			平成27年 3月		
					786			平成27年 10月		
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都 新宿区	2,900	3.5	15,500	平成16年 11月	15,216.93	3.1	
				8,921			平成17年 4月			
				3,300			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	861	平成16年 11月	1,253.39	4.7	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都 新宿区	21,000	4.8	13,900	平成20年 3月	8,863.98	1.3	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都 港区	3,760	0.9	2,640	平成20年 7月	3,405.73	6.0	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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-16	品川キャナルビル	東京都 港区	1,870	0.4	1,820	平成20年 12月	1,700.57	5.3
	事務所	A-17	六番町ビル	東京都 千代田区	2,800	0.6	3,320	平成21年 12月	2,488.36	7.7
	事務所	A-18	J P R原宿ビル	東京都 渋谷区	8,400	1.9	8,260	平成21年 12月	4,763.38	6.8
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都 中央区	5,250	1.2	5,900	平成22年 2月	3,551.01	6.7
	事務所	A-20	J P R日本橋堀留ビル	東京都 中央区	5,100	1.2	6,390	平成22年 3月	5,299.89	5.0
	事務所	A-21	J P R千駄ヶ谷ビル	東京都 渋谷区	15,050	3.5	11,300	平成22年 5月	6,177.74	2.6
	事務所	A-22	銀座三和ビル	東京都 中央区	3,400	0.8	3,610	平成23年 8月	1,896.69	4.5
	事務所	A-23	大手町タワー （底地）	東京都 千代田区	36,000	8.3	45,100	平成24年 3月	11,034.78	—
	事務所	A-24	サイエンスプラザ・四番町 プラザ	東京都 千代田区	2,660	0.6	3,040	平成25年 12月	3,325.27	3.1
	事務所	A-25	芝大門センタービル	東京都 港区	3,420 ----- 800	1.0	5,320	平成25年 12月 ----- 平成26年 7月	5,401.46	5.6
	事務所	A-26	東京スクエアガーデン	東京都 中央区	9,200 ----- 9,200	4.2	20,000	平成29年 2月 ----- 平成29年 4月	5,985.62	2.6
	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	2.8	13,900	平成15年 6月	8,076.85	5.8
	商業施設	A-3	J P R神宮前432	東京都 渋谷区	4,275	1.0	3,820	平成18年 3月	1,027.33	5.4
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都 新宿区	540 ----- 2,200	0.6	2,780	平成19年 3月 ----- 平成20年 4月	2,347.81	1.6
	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	0.8	2,980	平成20年 8月	1,101.92	3.0
	商業施設	A-6	GINZA GATES	東京都 中央区	10,100	2.3	10,800	平成28年 12月	1,666.55	6.8
	商業施設	A-7	FUNDES水道橋	東京都 千代田区	3,250	0.7	3,380	平成28年 12月	1,367.56	6.5
東京都心合計					244,862	56.3	245,841	—	161,962.77	—

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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）				
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	1.4	6,320	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	0.5	1,800	平成13年 12月	5,536.18	3.9
	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	2,470	平成13年 11月	6,066.53	6.7
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県 横浜市	920 ----- 570	0.3	1,750	平成14年 9月 ----- 平成25年 3月	5,284.75	10.5
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県 川口市	8,100	1.9	7,800	平成16年 2月	15,420.07	6.8
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	東京都 台東区	3,250	0.7	4,510	平成16年 3月	6,476.53	3.9
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都 立川市	888 ----- 2,300	0.7	3,280	平成17年 9月 ----- 平成19年 2月	4,683.40	4.1
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都 豊島区	5,831	1.3	7,570	平成19年 3月	6,023.39	1.3
	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	1.5	5,930	平成19年 7月	12,000.08	3.4
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都 墨田区	31,300	7.2	35,300	平成21年 6月	23,987.40	2.4
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県 横浜市	7,000	1.6	7,950	平成22年 12月	6,494.09	5.2
	事務所	B-13	大宮プライムイースト	埼玉県 さいたま市	6,090	1.4	7,440	平成25年 3月	6,871.45	2.4
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都 西東京市	10,200	2.3	13,300	平成13年 11月	31,121.71	3.5
	商業施設	B-3	キューポ・ラ本館棟	埼玉県 川口市	2,100	0.5	2,680	平成18年 3月	5,963.00	8.1
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	神奈川県 川崎市	7,260 （注5）	1.7	5,500	平成18年 9月	19,740.95 （注5）	4.5
	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	1.0	4,250	平成19年 3月	14,960.69	7.1
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県 川崎市	15,080	3.5	15,400	平成19年 4月	12,116.35	5.9
東京周辺部合計					122,891	28.2	133,250	—	189,769.33	—

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末 評価額 （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）				
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	2,390	平成13年 11月	5,326.88	1.7
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府 大阪市	4,150	1.0	3,340	平成13年 11月	7,158.13	4.3
	事務所	C-7	J P R博多ビル	福岡県 福岡市	2,900	0.7	3,040	平成13年 11月	6,568.43	0.5
	事務所	C-9	J P R那覇ビル	沖縄県 那覇市	1,560	0.4	1,500	平成13年 11月	3,946.36	5.7
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県 仙台市	3,150	0.7	3,660	平成14年 6月	7,129.14	2.0
	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	1,680	平成14年 6月	4,875.38	10.6
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県 福岡市	2,810	0.6	2,540	平成14年 6月	3,257.73	1.6
	事務所	C-17	J P R堂島ビル	大阪府 大阪市	2,140	0.5	2,450	平成16年 1月	3,930.71	5.0
	事務所	C-19	J P R名古屋伏見ビル	愛知県 名古屋市	4,137	1.0	2,710	平成17年 3月	7,086.37	6.3
	事務所	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県 福岡市	10,996	2.5	13,900	平成24年 8月	16,654.33	1.6
	事務所	C-21	ベネトン心斎橋ビル	大阪府 大阪市	5,430	1.2	4,070	平成17年 5月	5,303.98 （注6）	11.5
	商業施設	C-1	J P R梅田ロフトビル	大阪府 大阪市	8,000 5,000	3.0	14,300	平成15年 5月 平成15年 7月	18,586.97	4.3
	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	1.7	6,910	平成17年 9月	35,444.13	7.2
商業施設	C-5	J P R茶屋町ビル	大阪府 大阪市	6,000	1.4	6,080	平成18年 8月	2,485.79	8.4	
地方合計					67,303	15.5	68,570	—	127,754.33	—
ポートフォリオ合計					435,056	100.0	447,661	—	479,486.43	2.0

以下の物件については、本書の日付現在、譲渡を予定しています。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	譲渡予定価格 （百万円）	譲渡予定年月日
A地域 東京都心	事務所	A-8	福岡ビル	東京都 中央区	3,100 （注7）	平成29年4月14日 （注7）
C地域 地方	事務所	C-16	J P R博多中央ビル	福岡県 福岡市	1,900 （注8）	平成29年4月14日 （注8）

（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） 「期末評価額」、「総賃貸可能面積」及び「PML」は、平成28年6月30日時点で保有している物件については、平成28年6月30日現在を基準としています。ただし、平成28年7月1日以降に取得したGINZA GATES及びFUNDES水道橋については、「期末評価額」は平成28年11月30日付の鑑定評価額を記載しており、「総賃貸可能面積」は平成28年12月14日現在、「PML」は平成28年11月30日現在を基準としています。また、平成29年2月1日及び平成29年4月4日取得予定の本取得予定物件については、「期末評価額」は平成28年12月15日付の鑑定評価額を記載しており、「総賃貸可能面積」は平成28年12月15日現在、「PML」は平成28年11月30日現在を基準としています。また、ポートフォリオ全体の「PML」については平成28年11月30日現在を基準としています。

「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価

書」といいます。)の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用していません。なお、当該評価額は百万円未満切捨てで記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、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、東京建物京橋ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、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)、FUNDES水道橋、アルカイスト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、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、オリナタワー、東京建物横浜ビル、大宮プライムイースト、キューボ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、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、薬院ビジネスガーデン
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、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
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、大手町タワー(底地)、東京スクエアガーデン、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリエアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、GINZA GATES、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル

(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。また、本投資法人は、新宿スクエアタワーについて、平成16年7月2日に信託受益権①、平成20年9月26日に区分所有権の共有持分①、平成27年3月25日に信託受益権②、平成27年10月21日に区分所有権の共有持分②を取得しました。共有持分①については平成27年3月25日付で、共有持分②については平成27年10月21日付で、信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権②に追加信託することにより、信託受益権②の一部として保有しています。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各信託受益権の賃料配分率(信託受益権①は39.70457%、信託受益権②は30.01760%)を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。東京スクエアガーデンについては、各共有者が各々の共有部分を東京建物に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸(サブリース)しています。新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、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、SOMPOリスクア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位以下を切捨てて記載しています。「ポートフォリオ合計」欄記載の数値は、大手町タワー(底地)を除く物件を対象としたポートフォリオ全体の数値です。

(注5) JPR武蔵小杉ビルについて、土地の北側に隣接地の小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業(都市計画決定:平成26年2月12日)に伴う区画道路(計画幅員:6m)が新設され、土地のうち4.53㎡(地番420番6及び420番7)が区画道路の隅切り部分となったため、当該隅切り部分は、平成27年7月に分筆登記を完了し、平成28年10月31日に小杉町3丁目東地区市街地再開発組合(設立:平成27年2月16日)へ譲渡しました。これに伴い、当物件に係る本書の日付現在の取得価格は7,254百万円となっていますが、総賃貸可能面積に変動はありません。

- (注6) ベネトン心齋橋ビルについて、平成28年7月29日付でマスターリース契約を解約し、共用部分が総賃貸可能面積に含まれないこととなったため、当物件に係る本書の日付現在の総賃貸可能面積は3,842.47㎡となっています。
- (注7) 福岡ビルの譲渡予定価格及び譲渡予定年月については、平成28年12月14日付で譲渡予定先と締結した信託受益権譲渡契約に基づき記載しています。なお、譲渡予定価格は百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する諸経費及び消費税等は含みません。
- (注8) J P R博多中央ビルの譲渡予定価格及び譲渡予定年月については、平成28年12月14日付で譲渡予定先と締結した信託受益権譲渡契約に基づき記載しています。なお、譲渡予定価格は百万円未満切捨てで記載しており、譲渡に要する諸経費及び消費税等は含みません。

② 投資法人全体の最近の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸面積	総賃貸可能面積	稼働率
平成28年10月31日現在	61	668	465,941.62㎡	474,215.29㎡	98.3%

(注1) 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2) 稼働率は小数第2位を四捨五入しています。

③ 上位10テナント

平成28年10月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下の表のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める割合 (注1)
1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	43,725.43	9.4%
2	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.6%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0%
6	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0%
7	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	8,253.43	1.8%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7%
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー (底地)	7,875.50	1.7%
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3%

(注1) 小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3 有利子負債の状況

本投資法人の本書の日付現在の有利子負債の状況は以下の表のとおりです。

(1) 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	本書の日付現在の残高(千円)	利率	償還期限	用途	摘要
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500,000	2.900%	平成38年12月14日	(注1)	(注2)
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000,000	1.340%	平成30年10月25日	(注1)	(注2)
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000,000	0.680%	平成29年11月22日	(注1)	(注2)
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	2,000,000	1.030%	平成31年11月22日	(注1)	(注2)
第17回無担保投資法人債	平成25年5月31日	5,000,000	0.650%	平成30年5月31日	(注1)	(注2)
第18回無担保投資法人債	平成25年5月31日	2,000,000	1.460%	平成35年5月31日	(注1)	(注2)
第19回無担保投資法人債	平成26年2月5日	5,000,000	1.110%	平成36年2月5日	(注1)	(注2)
第20回無担保投資法人債	平成26年7月22日	2,000,000	0.303%	平成31年7月22日	(注1)	(注2)
第21回無担保投資法人債	平成26年7月22日	4,000,000	1.278%	平成38年7月22日	(注1)	(注2)
第22回無担保投資法人債	平成26年12月4日	3,000,000	0.831%	平成36年12月4日	(注1)	(注2)
合計		34,500,000				

(注1) 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2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(2) 借入金明細表

借入先	本書の日付現在の残高(千円)	利率(注1)(注2)	返済期限	用途	摘要
短期借入金					
株式会社みずほ銀行	7,000,000	0.230%	平成29年7月5日	(注3)	無担保・無保証
合計	7,000,000				

借入先	本書の日付現在の残高(千円)	利率(注1)(注2)	返済期限	用途	摘要
長期借入金					
株式会社みずほ銀行	7,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	3,000,000	0.970%	平成32年11月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	5,000,000	1.178%	平成35年6月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.011%	平成36年3月11日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	2,000,000	1.056%	平成37年3月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	5,000,000	0.804%	平成38年2月4日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.178%	平成31年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	0.948%	平成29年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	0.919%	平成29年9月5日	(注3)	無担保・無保証

借入先	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	0.970%	平成32年11月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	0.889%	平成33年6月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,000,000	0.510%	平成36年3月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	6,400,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	1,000,000	1.027%	平成31年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	3,000,000	1.265%	平成32年6月26日	(注3)	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行	2,500,000	1.033%	平成34年6月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	5,000,000	1.397%	平成31年4月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	2,000,000	1.076%	平成32年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	2,000,000	1.134%	平成36年12月5日	(注3)	無担保・無保証
株式会社新生銀行	1,000,000	0.843%	平成39年6月14日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	900,000	0.994%	平成29年7月3日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	1.178%	平成31年8月8日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	0.985%	平成29年8月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	1.146%	平成30年8月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社あおぞら銀行	1,000,000	1.069%	平成32年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	3.190%	平成31年6月27日(注4)	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	820,000	1.449%	平成33年6月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	1.188%	平成33年12月3日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	1.056%	平成37年3月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	0.843%	平成39年6月14日	(注3)	無担保・無保証
みずほ信託銀行株式会社	4,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
みずほ信託銀行株式会社	3,000,000	1.076%	平成32年2月4日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000,000	1.184%	平成29年8月29日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	0.873%	平成35年8月31日	(注3)	無担保・無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	0.633%	平成36年12月13日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	1,000,000	0.911%	平成31年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	2,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	2,000,000	0.480%	平成38年7月7日	(注3)	無担保・無保証
明治安田生命保険相互会社	3,340,000	1.800%	平成30年6月21日(注5)	(注3)	無担保・無保証
明治安田生命保険相互会社	1,000,000	1.042%	平成37年2月5日	(注3)	無担保・無保証
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2,000,000	0.759%	平成35年12月25日	(注3)	無担保・無保証
オリックス銀行株式会社	1,000,000	0.786%	平成30年2月5日	(注3)	無担保・無保証
オリックス銀行株式会社	2,000,000	0.762%	平成31年5月27日	(注3)	無担保・無保証
信金中央金庫	3,000,000	0.689%	平成30年12月5日	(注3)	無担保・無保証
信金中央金庫	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証

借入先	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)(注2)	返済期限	使途	摘要
全国信用協同組合連合会	3,000,000	0.786%	平成30年2月5日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	0.949%	平成30年6月4日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	1.011%	平成32年12月25日	(注3)	無担保・無保証
太陽生命保険株式会社	1,000,000	0.969%	平成36年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社中国銀行	1,000,000	0.758%	平成30年9月25日	(注3)	無担保・無保証
株式会社中国銀行	2,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
株式会社西日本シティ銀行	3,000,000	0.646%	平成38年5月27日	(注3)	無担保・無保証
株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
住友生命保険相互会社	2,000,000	0.453%	平成36年10月11日	(注3)	無担保・無保証
全国共済農業協同組合連合会	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	1,000,000	0.489%	平成32年10月9日	(注3)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	1,000,000	0.209%	平成33年9月24日	(注3)	無担保・無保証
株式会社りそな銀行	2,000,000	1.093%	平成29年3月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社伊予銀行	1,000,000	0.816%	平成35年10月6日	(注3)	無担保・無保証
大同生命保険株式会社	1,000,000	0.710%	平成30年12月27日	(注3)	無担保・無保証
東京海上日動火災保険株式会 社	1,000,000	0.710%	平成30年12月27日	(注3)	無担保・無保証
農林中央金庫	1,000,000	0.440%	平成29年12月5日	(注3)	無担保・無保証
農林中央金庫	2,000,000	0.388%	平成33年12月14日	(注3)	無担保・無保証
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	0.691%	平成38年3月25日	(注3)	無担保・無保証
合計	147,460,000				

(注1) 利率は、短期借入金については平成28年12月1日現在、長期借入金については本書の日付現在の利率を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(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) 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5) 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3,208百万円を返済します。

4 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「4 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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要」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 ③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

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。

以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ④ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ⑤ 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
- (ヘ) 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 取得予定物件の取得ができないリスク及び譲渡予定物件の譲渡ができないリスク
- (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「(1) リスク要因」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」をご参照ください。）。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、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

本投資法人は、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ほど、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ます、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、本書の日付現在において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、会計監査人において監査を行い、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、スポンサー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 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。

④ 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できない可能性があります。

⑤ 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ます。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(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、不動産等資産であり、また不動産等資産以外の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等にも投資します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「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」をご参照ください。

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（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、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。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。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が、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替え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、地震に伴う液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失若しくは劣化、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、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、賃料収入が減少し、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、又は当該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、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

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」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、取用、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ます。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を負う可能性があります。

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は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はありません。

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は、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、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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。

⑱ 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（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、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、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。

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行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配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、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(へ) 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。

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とその資産の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 取得予定物件の取得ができないリスク及び譲渡予定物件が譲渡できないリスク

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) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (ロ) 本取得予定物件の概要」に記載の取得予定物件の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定物件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、取得予定物件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。

また、本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 本取得物件及び本譲渡物件の概要 (二) 本譲渡予定物件の概要」に記載の譲渡予定物件の譲渡を予定していますが、譲渡予定物件について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、譲渡予定物件を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(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、更に利害関係者との取引については、投信法第201条の2の規定に基づき本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要な取引に加え、同規定に該当しなくとも資産の取得・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リスク管理の実効性を高めるために、リスク管理に関する審議機関として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。）あるい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選任して、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、事前にその妥当性や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」をご参照ください。

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。

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ください。

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な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の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(イ) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人(以下「大口個人投資主」といいます。)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ) 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です(確定申告不要制度)。

ただし、総合課税による累進税率が上記(イ)の税率より低くなる場合には申告した方が有利になることがあり、また、上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡したこと等により生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)がある場合には申告分離課税による損益通算や繰越控除を行う方が有利になることがあります。

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	—
税率	累進税率	上記(イ)と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超(6か月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注2) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額が合計所得金額に含まれ、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額が合計所得金額に含まれます。

(ハ) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、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。

(二) 少額投資非課税制度 (NISA : ニーサ)

金融商品取引業者等 (証券会社等) に開設した非課税口座 (以下「NISA口座」といいます。) に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択し、NISA口座で受け取る必要があります。

年間投資上限額	NISA (満20歳以上)	ジュニアNISA (未成年者)
平成26年～平成27年	100万円	—
平成28年～平成35年	120万円	80万円

② 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配 (以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。) は、所得税法上本則配当として扱われ、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 (投資口の譲渡損益は発生しません。)

③ その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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④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

④ 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(イ) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税 (所得税の額の2.1%相当) を含みます。

(ロ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場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に係る配当所得の金額から繰越控除すること

ができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(ハ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記(イ)と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を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に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

(ニ) 少額投資非課税制度 (NISA : ニーサ)

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、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。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ロ)及び(ハ)の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注) NISAの年間投資上限額については上記①(ニ)をご参照ください。

(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については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。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については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

② 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

③ その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、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。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

(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。

(注) 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じです。

④ 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譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

(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（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(注) 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

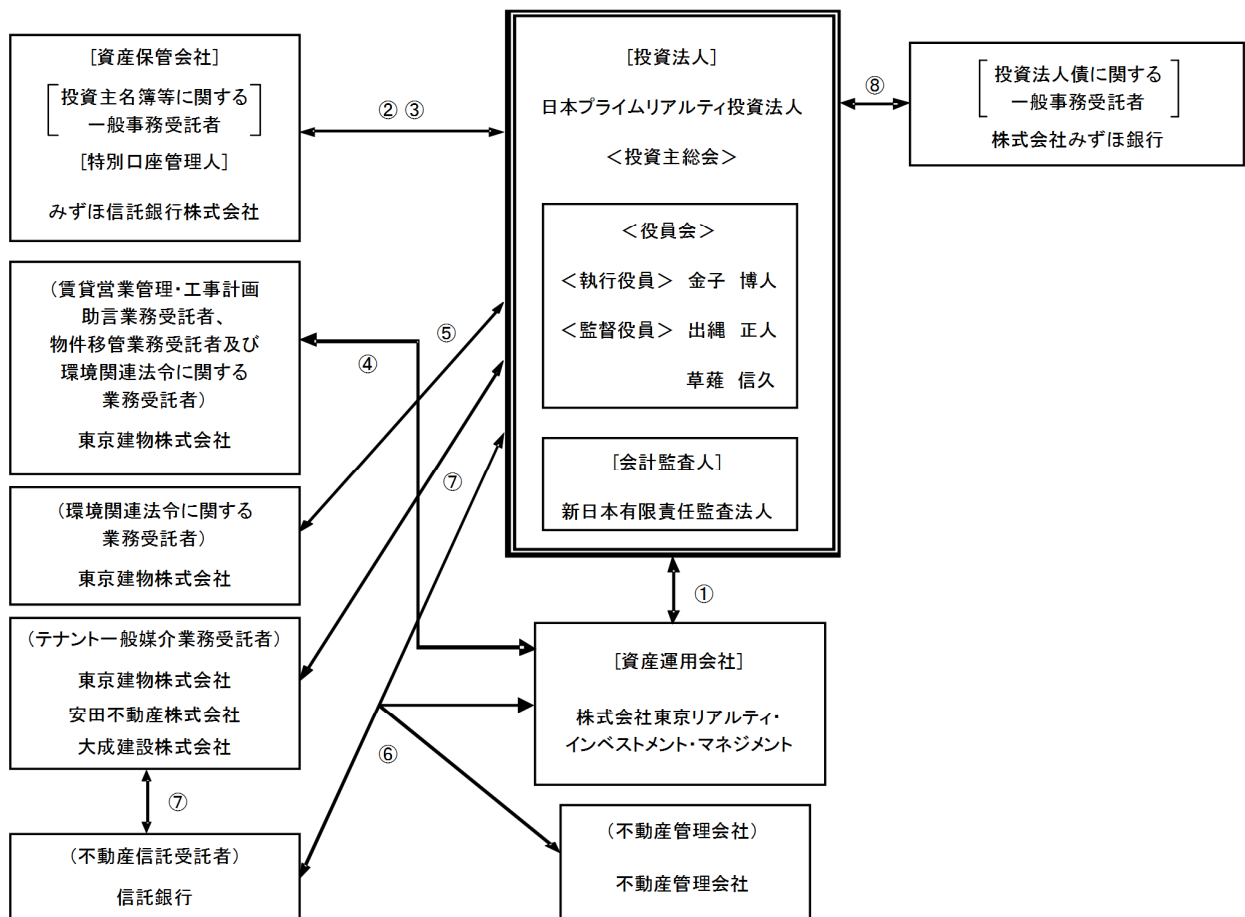
6 特定関係法人の異動

安田不動産及び大成建設は、それぞれ、安田不動産の保有していた本資産運用会社の株式1,400株のうち140株を、大成建設の保有していた本資産運用会社の株式1,400株のうち700株を、平成28年12月22日付で東京建物に譲渡しました（以下「本件株式譲渡」といいます。）。

これにより、平成28年12月22日付で、東京建物は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）となり、本投資法人の特定関係法人（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12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当することとなったため、参照有価証券報告書記載事項について、以下の変更が生じました。

(1) 投資法人の仕組み

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み a. 本投資法人の仕組み」に関し、本件株式譲渡により発生した変更事項は、以下のとおりです。



(注) 東京建物は、本投資法人の特定関係法人に該当します。東京建物は、GINZA GATES及びFUNDES水道橋を含む一部の保有物件の取得先であり、また、福岡ビル及びJPR博多中央ビルを含む一部の保有物件の譲渡予定先であり、一部の保有物件の賃借人・不動産管理会社でもあります。東京建物との間の取引の概要については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み c. 上記以外の本投資法人の主な関係者 (イ) 東京建物株式会社（「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、貸付営業管理・工事計画助言業務受託者、環境関連法令に関する業務受託者）」、同「5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」、同「g. テナント情報 (ハ) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」及び「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 (3) 利害関係人等との取引状況」並びに下記「(2) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

[契約の種類]

- | | |
|--|----------------------|
| ① 資産運用委託契約及び商標使用許諾契約 | ⑤ 環境関連法令に関する業務委託契約 |
| ② 事務委託・資産保管業務委託契約 | ⑥ 不動産管理委託契約(注1) |
| ③ 特別口座の管理に関する契約 | ⑦ テナント一般媒介業務委託契約(注2) |
| ④ 賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約、
物件移管業務委託契約及び環境関連法令に
関する業務委託契約 | ⑧ 財務及び発行・支払代理契約 |

(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります（上記仕組図とは異なります。）。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

(注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。

(注3) 上記仕組図記載の投資法人債とは、第7回、第13回乃至第22回無担保投資法人債のことをいい、以下総称して「本投資法人債」といいます。

(2) 関係法人との契約の更改等に関する手続

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続」に関し、本投資法人と特定関係法人である東京建物との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

環境関連法令に関する業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成29年6月30日までです。
更新	契約期間満了の3か月前までに本投資法人又は東京建物から各相手方に対し書面による更新拒絶その他別段の意思表示をしないときは、本契約は更新され契約期間満了日の翌日から1年間継続するものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人又は東京建物が本契約の期間内において解約しようとするときは、それぞれ相手方に対し3か月前までに書面により解約の予告をしなければなりません。なお、東京建物から本投資法人に対し本契約の解約予告を行う場合には、解約予告期間の満了、又は本投資法人が東京建物に代わる者を選任するまでのいずれか遅い時期まで、本契約は継続するものとし、以後も同様とします。 本投資法人又は東京建物は、相手方が本契約上の義務を履行しない場合は、本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定めなき事項について、又は本契約の規定の解釈・適用に関し疑義を生じた場合は、信義に則り誠意をもって本投資法人及び東京建物は協議し、その解決にあたるものとし、以後も同様とします。

テナント一般媒介業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成29年4月30日までです。
更新	本契約は、期間満了時の3か月以上前に、本投資法人又は東京建物による反対の意思表示のない限り、従前と同一条件で、さらに1年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人は、東京建物について、以下のいずれか一つに該当する事由が発生した場合には、本資産運用会社と協議の上、東京建物に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができるものとし、以後も同様とします。 (i) 東京建物が、本契約に定める業務その他本契約上の義務の履行を怠り、その是正を求める本投資法人の催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正しないとき。 (ii) 東京建物につき、支払停止、破産、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、東京建物の重要な財産に対する仮差押、保全差押又は差押の命令の発送、その他東京建物の財務・営業状況に著しい悪影響を及ぼす又は及ぼすおそれがあると本投資法人が合理的に認める事由が生じた場合。 (iii) 東京建物につき本契約に定める業務の不適切な方法による履行その他相当の事由が生じ、本投資法人が本契約の解除を要するものと判断するとき。
変更等	本契約の条項は、相手方の書面による合意によってのみ修正・変更されるものとし、以後も同様とします。 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、本投資法人又は媒介業務受託者が、誠実に協議の上、これを解決するものとし、以後も同様とします。

プロパティ・マネジメント業務に係る委託契約及び賃貸借契約

東京建物とのプロパティ・マネジメント業務にかかる委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。主な賃貸借契約の期間等については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産及び信託不動産の概要」及び同「g. テナント情報 (ハ) 主なテナントの一覧及び当該テナントに係る主な賃貸条件」をご参照ください。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (3) 大株主の状況」に関し、本件株式譲渡により発生した変更事項は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	3,640	52
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	1,260	18
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	700	10
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	700	10
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	700	10
合計		7,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 関係法人の概況

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 2 その他の関係法人の概況」に関し、特定関係法人である東京建物の概況は、以下のとおりです。

特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円） （平成28年9月30日現在）	事業の内容
東京建物株式会社	92,451	不動産業

(2) 関係業務の概要

- ①環境関連法令に関する業務受託者
- ②テナント一般媒介業務受託者
- ③プロパティ・マネジメント会社としての業務

(3) 資本関係

東京建物株式会社	平成28年6月30日現在、本投資法人の投資口29,300口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：3.35%（記載未満の数値を切捨てて記載））を保有しています。
----------	---

7 本資産運用会社における役員の異動

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異動がありました。

退任取締役（平成28年12月31日付）

権田 直樹

就任取締役（平成29年1月1日付）

久保庭 昇

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 投資運用部長	久保庭 昇	平成2年4月 東京建物株式会社 入社 平成17年4月 同社 ビル企画部 アセットマネジメントグループ 担当課長 平成17年9月 同社 ビル企画部 投資グループ 担当課長 平成19年1月 同社 ビル企画部 投資グループ グループリーダー 平成21年7月 同社 ビル企画部 事業推進グループ グループリーダー 平成23年1月 同社 ビル企画部 ビル開発グループ グループリーダー 平成24年3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 出向 平成24年3月 同社 投資運用部 部長（運用グループ・リサーチグ ループ担当） 平成25年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ兼 リサーチグループ グループ長 平成28年3月 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ兼 アセットマネジメント3グループ兼リサーチグループ グループ長 平成29年1月 同社 取締役投資運用部長（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 名義書換の手續、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に関する一般事務受託者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ことをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、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】

該当事項はありません。