## 【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26年5月23日

【発行者名】 ユナイテッド・アーバン投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 村上 仁志

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

【事務連絡者氏名】 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一

【電話番号】 03-5402-3189 (代表)

【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】 ユナイテッド・アーバン投資法人

【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

17,681百万円

売出価額の総額:オーバーアロットメントによる売出し 1,833百万円

(注1) 発行価額の総額は、平成26年5月13日 (火) 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。

但し、今回の募集の方法は、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26年5月13日(火)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

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

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

## 第1【内国投資証券(投資法人債券を除く。)】

1【募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)】

## (1) 【投資法人の名称】

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。) (英文では、United Urban Investment Corporationと表示します。)

## (2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「一般募集」といいます。)又は売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づく本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

## (3)【発行数】

120,000 □

(注) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社(後記「(15)その他 ① 引受け等の概要 (注1)」にて定義します。)から12,065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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 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。

## (4) 【発行価額の総額】

17,681百万円

(注)後記「(15)その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人(後記「(15)その他 ① 引受け等の概要」参照)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26年5月13日(火)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「(15)その他 ① 引受け等の概要」にて定義します。以下同じです。)における株式会社 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円未満端数切捨て)を仮条件とします。

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、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「発行価格等及び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、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.unitedreit.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。

- (注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成26年6月3日(火)から平成26年6月6日(金)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)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(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。
- (注3)後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)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】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8) 【申込期間】

平成26年6月4日(水)から平成26年6月5日(木)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、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26年5月30日(金)から、最短で平成26年6月3日(火)まで、最長では平成26年6月6日(金)までですが、実際の発行価格等決定日は、平成26年6月3日(火)から平成26年6月6日(金)までの間のいずれかの日です。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成26年6月3日(火)の場合、申込期間は「平成26年6月4日(水)から平成26年6月 5日(木)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成26年6月4日(水)の場合、申込期間は「平成26年6月5日(木)から平成26年6月 6日(金)まで
- ③ 発行価格等決定日が平成26年6月5日 (木) の場合、申込期間は「平成26年6月6日 (金) から平成26年6月9日 (月) まで」
- 発行価格等決定日が平成26年6月6日(金)の場合、申込期間は「平成26年6月9日(月)から平成26年6月 10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です。

## (10) 【申込取扱場所】

後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

#### (11)【払込期日】

平成26年6月10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します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、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26年5月30日(金)から、最短で平成26年6月3日(火)まで、最長では平成26年6月6日(金)までですが、実際の発行価格等決定日は、平成26年6月3日(火)から平成26年6月6日(金)までの間のいずれかの日です。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成26年6月3日(火)の場合、払込期日は「平成26年6月10日(火)」
- ② 発行価格等決定目が平成26年6月4日(水)の場合、払込期日は「平成26年6月11日(水)」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年6月5日(木)の場合、払込期日は「平成26年6月12日(木)」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年6月6日(金)の場合、払込期日は「平成26年6月13日(金)」

となりますので、ご注意ください。

#### (12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部(東京都千代田区丸の内一丁目4番1号)

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

#### (13) 【振替機関に関する事項】

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

## (14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(17,681百万円)のうち3,705百万円については、本投資法人が平成26年5月1日付で取得した特定資産(注1)である「ザ・ビー六本木」の取得資金(取得に係る諸費用を含みます。)として同額の手元資金を充当したため、当該充当による手元資金の減少分(3,705百万円)を補うものとして手元資金に充当する他、本投資法人による新たな特定資産(注2)の取得資金(3,965百万円。取得に係る諸費用を含みます。)及び借入金(注3)の返済資金に充当します。残余があれば、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(1,777百万円)と併せて手元資金とし、将来の有利子負債(注4)の返済資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当します。

- (注1) 「特定資産」とは、投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。ザ・ビー六本木の詳細については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6.投資対象 (2)新規取得物件の個別の概要」をご参照ください。
- (注2) 本投資法人は、平成26年6月13日付で新たな特定資産として「広瀬通SEビル」を取得します。当該物件の詳細については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6. 投資対象 (2) 新規取得物件の個別の概要」をご参照ください。
- (注3) 平成26年6月20日(金)を満期返済日とする借入金(借入残高8,700百万円)
- (注4) 平成26年9月20日(土)(但し、平成26年9月20日(土)は営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成26年9月22日(月)が元本返済期日となります。)を満期返済日とする借入金(借入残高2,800百万円)及び平成26年12月16日(火)に償還期限を迎える第5回無担保投資法人債(残高7,000百万円)
- (注5) 上記の手取金は、平成26年5月13日(火)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。

## (15) 【その他】

#### ① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年6月3日(火)から平成26年6月6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
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 9番 1 号	
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	
三菱UF Jモルガン・スタンレー 証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
	合計	120, 000 □

- (注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。) は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
- (注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者(証券会社)に本投資口の販売を委託することがあります。
- (注3) SMBC日興証券株式会社及び大和証券株式会社を、併せて以下「共同主幹事会社」といいます。
- (注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (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(引受価額)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。
- (二) 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。 従いまして、
  - ① 発行価格等決定日が平成26年6月3日(火)の場合、受渡期日は「平成26年6月11日 (水)」
  - ② 発行価格等決定日が平成26年6月4日(水)の場合、受渡期日は「平成26年6月12日 (木)」
  - ③ 発行価格等決定日が平成26年6月5日(木)の場合、受渡期日は「平成26年6月13日 (金)」
  - ④ 発行価格等決定日が平成26年6月6日(金)の場合、受渡期日は「平成26年6月16日 (月)」

となりますので、ご注意ください。

(ホ) 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。社債株式 等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替 口座での振替により行われます。

## 2 【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

### (1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1)投資法人の名称」と同じです。

## (2) 【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる 一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

#### (3)【売出数】

12,065 □

- (注1) 上記売出数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、SMBC日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。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することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
- (注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 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、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.united-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】

- 1,833百万円
- (注) 売出価額の総額は、平成26年5月13日 (火) 現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (5)【売出価格】

未定

(注)売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

## (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8)【申込期間】

平成26年6月4日(水)から平成26年6月5日(木)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

### (9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

## (10) 【申込取扱場所】

SMBC日興証券株式会社の本店及び全国各支店

## (11)【受渡期日】

平成26年6月11日(水)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (15) その他 ② 申込みの方法 等 (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) 【振替機関に関する事項】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (13)振替機関に関する事項」と同じです。

## (14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

### (15) 【その他】

## ① 引受け等の概要

該当事項はありません。

#### ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行 うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又 は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

# 第2【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

# 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

## 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、SMBC日興証券株式会社が本投資 法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社から12,065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の売出数であり、需要状況等により減少し、又は オーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入 投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成26年5月23日(金)開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口12,065口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、平成26年7月9日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年7月4日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注))、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、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、SMBC 日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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は、SMBC日興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、SMBC日興証券株式会社は、本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、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。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定目が平成26年6月3日(火)の場合、「平成26年6月6日(金)から平成26年7月4日(金)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成26年6月4日(水)の場合、「平成26年6月7日(土)から平成26年7月4日(金)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年6月5日(木)の場合、「平成26年6月10日(火)から平成26年7月4日(金)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年6月6日(金)の場合、「平成26年6月11日(水)から平成26年7月4日(金)までの間」となりますので、ご注意ください。
- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMBC日興証券株式会社は、大和証券株式会社と協議のうえで、これを行います。

## 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 丸紅株式会社及び本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口を7,164口及び4,901口保有する投資主です。両社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降1年間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有する本投資口の売却を行わないことに合意しています。
- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から 受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受け ることなしに、本投資口の追加発行(但し、本第三者割当を除きます。)を行わないことに合 意しています。
- (3) 上記(1) 及び(2) の場合において、共同主幹事会社は、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。

## 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同法第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参照すること。

## 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) 平成26年2月26日関東財務局長に提出

## 2【半期報告書】

該当事項はありません。

## 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 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26年2月26日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である平成26年5月23日(以下「本書の日付」といいます。)現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

#### 1. 本投資法人の概要

(1) 本投資法人の基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場(注1))に上場して以来、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってきました。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」(注2)を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注3)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人(総合型J-REIT(注4))として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきました。

また、本投資法人は、平成22年12月1日を合併効力発生日(以下「合併効力発生日」といいます。)として、本投資法人を合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人との合併(以下「本合併」といいます。)を行った結果、資産規模(注5)においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては業界で最大級の規模となっています(注6)。

- (注1) 本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を「J-REIT」と称することがあります。
- (注2) 不動産の「本源的価値」の詳細については、後記「4. 本投資法人の運用戦略」をご参照ください。
- (注3) 「用途」:商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他 「投資地域」:主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部
- (注4) 「総合型J-REIT」とは、規約又は開示された資産運用ガイドライン等において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めているJ-REIT又は投資する不動産の主たる用途を限定していないJ-REITをいいます。
- (注5) 「資産規模」とは、各時点における保有物件の取得(予定)価格の合計を意味します。なお、本書において、「取得(予定)価格」とは、原則として保有物件又は新規取得物件の売買契約に記載された売買価格(取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。)をいいます。但し、NCI物件(後記「3.本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて (1)本投資法人の成長の軌跡 ②本合併等による、さらなる資産規模の拡大」において定義します。)に係る取得価格については、本合併における日本コマーシャル投資法人(本合併による解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。)からの受入価格をいいます。
- (注6) いずれも平成26年4月末日時点。なお、本投資法人以外のJ-REITについては平成26年4月末日時点までに提出された各J-REIT の直近の有価証券報告書に記載の数値を用いています。

#### (2) 本投資法人の特色

①最大級の総合型 I-REIT

本投資法人は用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、安定性を維持しつつも、多種・多様な取得機会の享受及び成長の実現を目指します。

②厳選投資による安定的なポートフォリオの構築

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々の経済情勢・不動産市場等に応じた総合的な投資判断を行うことにより、安定的なポートフォリオの構築を目指します。

③丸紅株式会社からの総合的・多面的なサポート

不動産事業にも実績を有する総合商社の丸紅株式会社(以下「丸紅」といいます。)及び丸紅の子会社・関連会社(以下丸紅と併せて「丸紅グループ」と総称します。)から、物件の供給のみならず、不動産運営上の様々なノウハウの提供等、総合的かつ多面的なサポートを得ることにより、継続的な安定成長を図っています。なお、丸紅は、本資産運用会社の発行済株式の95%を保有する親会社であり、本投資法人のスポンサーです。その詳細については、後記「5.本資産運用会社及び主要株主の概要 (4)本資産運用会社の主要株主丸紅について」をご参照ください。

④配当積立金(負ののれん) (注) の活用による成長及び運営戦略

本投資法人では、本合併により会計上計上した負ののれんを主体的・戦略的に活用して、1口当たり分配金の下ぶれリスクを軽減しつつ、機動的な資本調達の実施による外部成長の推進及び物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質的改善を進めてまいります。

なお、第20期(平成25年11月期)末時点における負ののれんの残高は約82億円であり、その後、 平成26年2月に第20期(平成25年11月期)決算に係る分配金への充当がなされたため、本書の日 付現在における負ののれんの残高は約78億円となっています。

(注) 「配当積立金」又は「負ののれん発生益」については、本書において、いずれも単に「負ののれん」と称することがあります。なお、「配当積立金」及び「負ののれん発生益」の詳細については、後記「3.本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて (2)負ののれんについて」をご参照ください。

#### (3) 総合型J-REITのメリット

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、運営面における有形無形の多面的なサポートのもと、丸紅グループの機能を活用して、継続的かつ安定したポートフォリオ運営を目指してまいります。

①用途・投資地域分散による安定化

ポートフォリオ物件の用途・投資地域を分散させることにより、用途・投資地域別の景気の動 向の影響を分散化し、中長期的にポートフォリオ全体の収益安定化を図っています。

②取得機会の拡大

用途・投資地域に捉われることなく、高い「本源的価値」を有する不動産に対して幅広いアプローチが可能であり、取得機会の拡大が期待されます。

③スポンサーである総合商社丸紅とのシナジー

総合商社丸紅を中心とする丸紅グループが幅広い事業展開で培ったノウハウ、国内外の広範なネットワークを、多種・多様な用途の物件取得・運用に活用してまいります。

なお、丸紅グループとのシナジー等については、後記「5.本資産運用会社及び主要株主の概要 (4)本資産運用会社の主要株主丸紅について」をご参照ください。

#### 2. 投資主利益の最大化に向けて

(1) 本募集について

本投資法人は、総合型投資方針に則り用途・投資地域の分散を進展させること、さらには個別物件及び特定テナントへの集中リスクを低減させることが、安定的な資産運用に資するとの考えのもと、平成15年の新規上場以降、新規上場時を含む計6回の公募増資に伴う資産取得や、本合併により、着実に資産規模の拡大を図ってまいりました。

第21期(平成26年5月期)においては、既に6物件を取得しており(注)、さらには、広瀬通SEビルの取得について売主(丸紅グループ)との間で合意に達しています。そのため、本募集により資金調達を行い、その手取金をもって広瀬通SEビルを取得するとともに、第21期取得物件(注)の取得のために行った借入れにより上昇したLTVを低下させ、借入れ余力を拡大させることが、中長期的な投資主価値の向上に資するとの判断のもと、本募集を行うこととしました。

(注)本投資法人は、第21期(平成26年5月期)において、既に、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南、芝520ビル(平成26年4月1日付で、物件名称を「丸紅東京本社 三田別館」から変更しています。)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ザ プレイスオブ トウキョウ及びザ・ビー六本木の6物件(以下併せて「第21期取得物件」と総称します。)を取得済みであり、また第22期(平成26年11月期)において、広瀬通SEビル(「第21期取得物件」と併せて以下「新規取得物件」と総称します。)を取得します。詳細については、後記「a. 資産規模の拡大と安定性の向上」及び「6.投資対象 (2)新規取得物件の個別の概要」をご参照ください。

本投資法人は、収益拡大に向けた取組みや、各種費用の削減を通じた1口当たり純利益の増加を 目指すほか、投資口募集に当たっては、投資主価値の最大化と中長期にわたる安定的な収益の確保 を目標としています(注)。このような目標に基づく、本募集におけるハイライトは以下のとおり です。

(注)本書の日付現在における方針ないし目標であり、本投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの方針ないし目標を達成できないおそれがあります。

### a. 資産規模の拡大と安定性の向上

総合型投資方針の利点を最大限活用し、「商業施設」や「オフィスビル」・「ホテル」に加え、「その他」の用途の不動産などにも投資を行うことにより、ポートフォリオ全体の収益性の向上と、さらなる分散による安定性向上の進展を図ります。

b. 1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー

1 口当たり純利益に最大限配慮して、借入金や手元資金を活用して新規発行投資口数を抑制しつつ、既存ポートフォリオよりも高い収益性が見込まれる新規取得物件を機動的なタイミングで早期にポートフォリオに組み入れるとの取組みを行っています。

c. 借入余力の拡大を通じた外部成長余地の確保

本募集による出資総額の増加に加え、本募集後(注)において本募集による手取金の一部を既存借入金の返済に充当することにより、本投資法人の借入余力を拡大し、今後のさらなる外部成長と、かかる外部成長を通じた継続的な収益の拡大を目指します。

(注) 「本募集後」とは、本書に基づく一般募集の完了後の時点をいいます。

上記a.からc.の詳細は、以下のとおりです。

#### a. 資産規模の拡大と安定性の向上

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保のためには、資産規模の拡大及びポートフォリオの質、収益力の向上が必要不可欠であるとの認識のもと、外部成長に向けた取組みとして、総合型投資方針に則り用途・投資地域に捉われることなく、マーケットからの取得活動を積極的かつ継続して行うとともに、丸紅グループからの物件供給に係る交渉等を行ってまいりました。

こうした取組みの結果、本投資法人は、第21期(平成26年5月期)中、本書の日付現在までの間において、手元資金や借入金の活用により、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南、芝520ビル、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ザプレイスオブトウキョウ及びザ・ビー六本木の6物件を取得しました。これら第21期取得物件の取得は、総合型投資方針の利点を最大限活用した結果であり、「商業施設」や「オフィスビル」と共にザ・ビー六本木の属する「ホテル」やザプレイスオブトウキョウ(ブライダル施設)の属する「その他」などにも投資を行うことにより、ポートフォリオ全体の収益性の向上と、分散による安定性のさらなる向上を企図したものです。

さらに、本投資法人は、本投資法人のスポンサーである丸紅からのサポートを最大限活用し、 平成26年6月13日付で広瀬通SEビルの取得を行います。

広瀬通SEビルの取得の時点において、本投資法人の資産規模は4,967億円(注)、保有物件数は104物件(注)となります。これら新規取得物件の取得の時点での保有物件により構成されるポートフォリオを以下「新規取得物件取得後ポートフォリオ」といいます。

新規取得物件の詳細については、後記「6.投資対象 (2)新規取得物件の個別の概要」を、 新規取得物件取得後ポートフォリオの詳細については、後記「6.投資対象 (4)ポートフォ リオ全体に係る事項」を、それぞれご参照ください。

(注) 「資産規模」の数値(取得(予定)価格ベースの金額)については単位未満を切り捨てて記載しています。以下本書において特に注記がない限り、数値については同じです。また、「保有物件数」の算定にあたり、持分の追加取得を行った物件については、本投資法人としての初回の取得時に1物件の取得として計算しており、持分の追加取得時に新たな1物件の取得を行ったものとの計算はしていません。

## <新規取得物件の一覧>

物件番号	用途	物件名称	所在地	投資地域	取得(予定) 価格(百万円)	鑑定評価額 (注2) (百万円)	取得(予定)日	物件取得ルート
ш.,				(注1)	差額 / 乖離	[華(注3)	(1,72)	
B40	オフィス	グランスクエア新栄	愛知県	地方	1, 480	1, 730	平成26年	丸紅の開発物件
D40	ビル		名古屋市	1677	<b>▲</b> 250 /	<b>▲</b> 14.5%	2月28日	元配の用売物件
B41	オフィス	グランスクエア名駅南	愛知県	地方	1,220	1,650	平成26年	丸紅の開発物件
D41	ビル	クノンハグエア和利用	名古屋市	耳匠刀	<b>▲</b> 430 /	<b>▲</b> 26. 1%	2月28日	元和 07 <del>加 元 40 十</del>
B42	オフィス	芝520ビル	東京都	東京都心	2, 100	2, 220	平成26年	丸紅の保有物件
D42	ビル	∠320 ∟ / ν	港区	6 区 ▲120 /		▲ 5.4%	3月28日	九社 少休有初什
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター	愛知県	地方	6, 460	6, 460	平成26年	本資産運用会社 独自の情報
N32	向未爬队	(敷地)	名古屋市	1677	±0 /	±0%	4月8日	ネットワーク
E 4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都	東京都心	3, 500	3, 890	平成26年	本資産運用会社 独自の情報
L4	CVAIR	9 2 6 1 20 4 20 1 2 4 3 2	港区	6区	▲390 /	<b>▲</b> 10.0%	5月1日	ネットワーク
C 9	ホテル	ザ・ビー六本木	東京都	東京都心	3, 500	3, 510	平成26年	本資産運用会社 独自の情報
0.3	71770	y C 7047R	港区	6区	<b>▲</b> 10 /	<b>▲</b> 0.3%	5月1日	ネットワーク
B43	オフィス	広瀬通SEビル	宮城県	地方	3,600	3, 740	平成26年	丸紅が開発に
D40	ビル	A 検通 3 E こ / /	仙台市	1677	<b>▲</b> 140 /	▲3.7%	6月13日	関与した物件
		合計			21,860	23, 200	_	_
	台計			<b>▲</b> 1, 340	/ ▲5.8%			

- (注1) 「東京都心6区」及び「地方」は、後記「3. 本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて (1) 本投資法人の成長の軌跡 ②本合併等による、さらなる資産規模の拡大」をご参照ください。
- (注2) 「鑑定評価額」について、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南及びザ プレイス オブ トウキョウの3物件については平成26年2月1日時点、芝520ビルについては平成26年3月1日時点、鳴海ショッピングセンター (敷地) については平成25年11月30日時点、ザ・ビー六本木及び広瀬通SEビルについては平成26年4月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。なお、鑑定評価機関は、鳴海ショッピングセンター (敷地) については株式会社谷澤総合鑑定所、その他の新規取得物件については一般財団法人日本不動産研究所です。
- (注3) 「差額」は各新規取得物件の取得(予定)価格から各新規取得物件の鑑定評価額を引いた数字を記載しており、マイナス(▲)は取得(予定)価格が鑑定評価額を下回っていることを示しています。また、「乖離率」は各新規取得物件の差額を各新規取得物件の鑑定評価額で除して記載しています(単位未満四捨五入。以下本書において特に注記がない限り、比率については同じです。)。
  - b. 1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー

本投資法人は、1口当たり純利益に最大限配慮し、第20期(平成25年11月期)における既存ポートフォリオの利回り(NOI利回り(注1))よりも、利回り(鑑定NOI利回り(注1))の高い物件取得を目指した結果、第21期(平成26年5月期)中、本書の日付現在までの間において、第21期取得物件の6物件の取得を行っており、また本募集後には広瀬通SEビルを取得します。これら新規取得物件の取得により、本投資法人のポートフォリオの収益性の向上が期待されます。以下の表は、第20期(平成25年11月期)における既存ポートフォリオに係るNOI利回りと、新規取得物件に係る鑑定NOI利回りとを比較したものです(注2、3)。

- (注1)「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。 「NOI利回り」及び「鑑定NOI利回り」の詳細については、下表の注をご参照ください。
- (注2) 第21期取得物件は取得して間もなく、広瀬通SEビルはまだ取得していないため、これら新規取得物件の実績の利回りは確定していません。このため、新規取得物件と既存ポートフォリオとの比較に際し、既存ポートフォリオについては実績値に基づくNOI利回りを用いており、新規取得物件については鑑定NOI利回りを用いています。
- (注3) 下表に記載の各利回りは、既存ポートフォリオについては第20期 (平成25年11月期) の実績値、新規取得物件については 鑑定評価書等に基づき算定した本書の日付現在の想定値であり、将来においても同様の利回りが保証されているものでは ありません。

既存ポートフォリオ	NOI利回り(注1)	取得価格 (百万円)
(第20期(平成25年11月期)実績)	5. 5%	474, 864
新規取得物件	鑑定NOI利回り(注2)	取得(予定)価格(百万円)
(本書の日付現在の想定)	5.8%	21, 860
グランスクエア新栄	7.4%	1, 480
グランスクエア名駅南	8.0%	1, 220
芝520ビル	5. 5%	2, 100
鳴海ショッピングセンター (敷地)	4. 7%	6, 460
ザ プレイス オブ トウキョウ	6. 2%	3, 500
ザ・ビー六本木	5. 2%	3, 500
広瀬通SEビル	6. 9%	3,600

(注1) 「NOI利回り」とは、第20期(平成25年11月期)末時点で保有する全物件のうち、平成25年に取得した8物件(「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」、「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」、「天神ロフトビル」、「四谷213ビル」、「ホテルルートイン名古屋今池駅前」、「グランルージュ中之島南」、「KDDI府中ビル」及び「壺川スクエアビル」。以下総称して「平成25年取得物件」といいます。)を除く物件については第20期(平成25年11月期)の実績NOIに基づく「実績NOI利回り」を、平成25年取得物件については第20期(平成25年11月期)の実績NOIをベースとした調整NOIに基づく利回り(以下「調整NOI利回り」といいます。)をそれぞれ算出し、各物件の取得価格で加重平均した利回りであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「実績NOI利回り」及び「調整NOI利回り」の算出方法並びに平成25年取得物件において実績NOI利回りではなく調整NOI利回りを 採用した理由は以下のとおりです。

#### ・実績NOT利回り

対象物件の第20期(平成25年11月期)の実績NOIを当該期における当該物件の運用期間に基づき年率換算し、当該物件の取得価格で除したものです。

・調整NOI利回り (平成25年取得物件)

平成25年取得物件の第20期(平成25年11月期)の実績NOIに、各物件取得時に第三者より取得した鑑定評価書における直接 還元法で想定された公租公課を日割り計算したうえで費用として加味した「調整NOI」を、各物件の第20期(平成25年11月期)の運用期間に基づき年率換算し、取得価格で除したものです。

平成25年取得物件については、各物件取得時に売主(前所有者)と精算した公租公課については費用計上せず簿価に算入する会計処理を行っていますが、当該公租公課は取得年の翌年である平成26年以降は日割り計算で費用として計上されます。そのため、取得年である平成25年は平成26年以降と比較して公租公課分だけ費用負担が軽くなり、その分実績のNOI利回りが高く算出されることから、あくまで当該物件が有する平常時の収益力を反映した数値とするため、「調整NOI」を用いた調整NOI利回りを採用しています。

なお、物件に係る費用として、会計上の消費税等の処理方法(方針)による控除対象外消費税等(第20期(平成25年11月期)実績約52百万円)が発生していますが、当該費用は特定の物件の費用として帰属させることが困難なため、実績NOI利回り及び調整後NOI利回りの計算においては考慮していません。

(注2)「鑑定NOI利回り」とは、「鑑定NOI」を取得(予定)価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、各新規取得物件取得(予定)時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIをいいます。但し、「鳴海ショッピングセンター(敷地)」は底地であるため、鑑定評価書において直接還元法による査定がなされていないことから、鑑定評価書に記載されたDCF法による収益価格の前提となる初年度のNOIを「鑑定NOI」として計算しています。

なお、「新規取得物件」欄の「鑑定NOI利回り」については、各新規取得物件に係る「鑑定NOI」及び取得(予定)価格の合計値に基づき算出しています。

また、1口当たり純利益の極大化を目指す(注)ため、ポートフォリオへの早期収益貢献及び新規発行投資口数の増加に伴う1口当たり純利益の希薄化の抑制を企図して、第21期取得物件の取得資金として借入金及び手元資金を活用しています。

(注)本書の日付現在における方針ないし目標であり、本投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの方針ないし目標を達成できないおそれがあります。

## c. 借入余力の拡大を通じた外部成長余地の確保

本投資法人の第20期(平成25年11月期)末におけるLTV(注)は47.2%でしたが、第20期(平成25年11月期)末以降本書の日付現在までの間に数件の借入れ等を行った一方で、投資法人債の償還等を行った結果、LTVは第20期(平成25年11月期)末から大きく変動はしていないため、本投資法人の運用上のLTV上限の目安である50%との基準のもと、本書の日付現在において一定程度の借入余力を確保しています。さらに、本募集に伴い出資総額は増加し、加えて本募集による手取金の一部を平成26年6月20日に返済期日を迎える既存借入金(87億円)の返済資金に充当することにより、LTVの低下が図られるため、本募集後、さらに当該既存借入金の返済後は、本書の日付現在と比較して借入余力の拡大が見込まれます。本投資法人は、拡大した借入余力を活用して、今後のさらなる外部成長と、かかる外部成長を通じた継続的な収益の拡大を目指します。

(注)「LTV」は、以下の算式により算出されます。

LTV=有利子負債(投資法人債を含みます。) 残高/資産総額(総資産+鑑定評価額の総額-帳簿価額の総額) なお、「鑑定評価額」は、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等による価格を含みます。以下同じです。

#### (2) 新規取得物件取得後の運用状況について

下表は、本投資法人の第20期(平成25年11月期)末の保有物件、新規取得物件、新規取得物件取得後(注1)における保有物件につき、それぞれの取得(予定)価格の合計をもとに、平均NOI利回り(注2)を算出したものです。

本投資法人は、近時の激しさを増す不動産取得競争の環境下においても、1口当たり純利益に最大限配慮するため、投資利回り目線を下げることなく取得活動を行っており、第21期(平成26年5月期)においては6物件の取得を行い、また本募集後にも広瀬通SEビルを取得します。その結果、第20期(平成25年11月期)末と比較して、新規取得物件取得後において、保有物件数は97物件から104物件、取得(予定)価格合計も4,748億円から4,967億円へとポートフォリオは拡大することとなりますが、平均NOI利回り(注2)については5.5%と、不動産取得競争が厳しい本環境下においても維持できる見込みです。

- (注1) 「新規取得物件取得後」とは、平成26年6月13日に取得予定の広瀬通SEビルを取得した時点をいいます。
- (注2)「平均NOI利回り」の詳細については、下表の注をご参照ください。

本投資法人は、新規取得物件取得後ポートフォリオのさらなる収益力強化、ひいては利益の拡大化を目指してまいります。

	第20期 (平成25年11月期)末		新規取得物件		新規取得物件 取得後
物件数	97物件		7物件		104物件
取得(予定)価格 合計(億円)	4,748	+	218		4,967
鑑定評価額の 合計(億円) (注4)	4,832		232		5,064
平均NOI利回り	5.5% (注1)	·	5.8% (注2)		5.5% (注3)

- (注1) 第20期 (平成25年11月期) 末の保有物件に係る「平均NOI利回り」については、前記「(1)本募集について b. 1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー」の表の「既存ポートフォリオ(第20期(平成25年11月期)実績)」欄に記載の「NOI利回り」を記載しています。
- (注2) 新規取得物件に係る「平均NOI利回り」については、前記「(1) 本募集について b. 1 口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー」の表の「新規取得物件」欄に記載の「鑑定NOI利回り」を記載しています。
- (注3) 新規取得物件取得後の保有物件に係る「平均NOI利回り」については、第20期(平成25年11月期)末保有物件に係る当該利回りと、新規取得物件に係る当該利回りを、取得(予定)価格で加重平均した値であり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4)「鑑定評価額の合計」は、第20期(平成25年11月期)末保有物件については、第20期末(平成25年11月30日)時点を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査、新規取得物件については前記「(1)本募集について a. 資産規模の拡大と安定性の向上」の表及び注に記載の鑑定評価額にそれぞれ基づき、単位未満を切り捨てて記載しています。

#### 3. 本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて

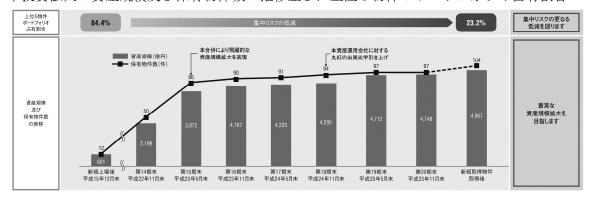
#### (1) 本投資法人の成長の軌跡

## ①本投資法人の成長実績

本投資法人は、平成15年12月22日に上場して以来、順調に成長を続けてまいりました。平成22年12月1日(第15期期初)には、本合併を行い、その資産規模をさらに拡大しています。

本投資法人の資産規模及び保有物件数の推移(新規取得物件取得後の時点まで)、並びに上位 5物件のポートフォリオにおける占有割合(新規上場時点及び新規取得物件取得後時点)は下図 に記載のとおりです。

<本投資法人の資産規模及び保有物件数の推移並びに上位5物件のポートフォリオ占有割合>



## ②本合併等による、さらなる資産規模の拡大

本投資法人は、本合併によりNCIが平成22年11月末日時点で保有していた物件(承継物件の受入価格の合計:1,688億円、承継物件数:37物件。以下「NCI物件」といいます。)を承継したことにより、資産規模が飛躍的に拡大しました。

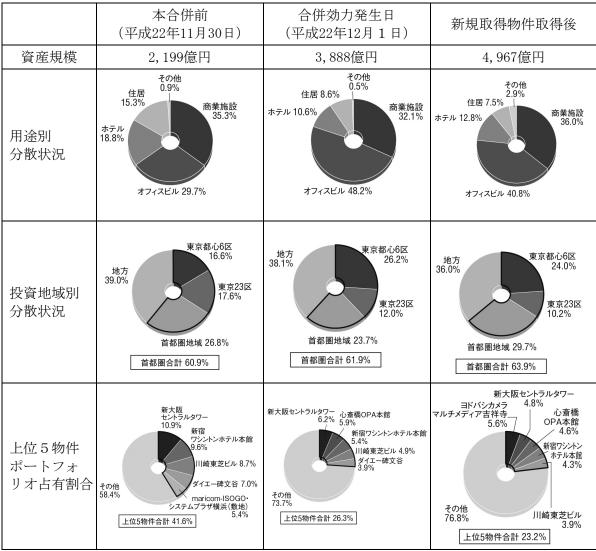
また、本合併後、3回の公募増資(平成23年6月、平成25年3月及び平成25年7月)及び3回の第三者割当増資(平成23年7月、平成25年4月及び平成25年8月)(以下3回の公募増資と併せて「本合併後増資」ということがあります。)を経て資産規模はさらに拡大しており、新規取得物件取得後においても引き続き資産規模では総合型J-REITで最大、J-REIT全体においても第4位の地位(いずれも平成26年4月末日時点)を維持する見込みです。

	本合併前(注1)	合併効力発生日の	本合併後増資完了	新規取得物件取得
	のポートフォリオ	ポートフォリオの	後(注2)のポー	後のポートフォリ
	の状況	状況	トフォリオの状況	オの状況
資産規模	2,199億円	3,888億円	4,705億円	4,967億円
保有物件数	50物件	87物件	96物件	104物件

<sup>(</sup>注1) 平成22年11月30日時点

<sup>(</sup>注2) 平成25年11月1日時点

本合併を含め、新規取得物件取得後の時点において、本投資法人の資産規模の拡大及び保有物件数の増加がなされる結果、その用途・投資地域の分散がさらに進展し、個別物件への集中リスクが低減しています。このため、本投資法人の保有資産における運用の安定性が向上しています。以下の各グラフは、本合併前、合併効力発生日及び新規取得物件取得後の各時点における本投資法人のポートフォリオに係る用途・投資地域別の分散状況と上位5物件のポートフォリオ占有割合を示したものです。



- (注1) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。
- (注2) 「用途別分散状況」のグラフにおいて、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、その取得価格を商業施設部分とオフィスビル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「商業施設」及び「オフィスビル」の各項目に分類しています。また、新大阪セントラルタワーにつきましては、その取得価格をオフィスビル部分とホテル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「オフィスビル」及び「ホテル」の各項目に分類しています。複数の用途を有するその他の物件については、取得(予定)価格全額を当該物件の主たる用途に分類しています。
- (注3) 「投資地域別分散状況」のグラフにおける「投資地域」の区分は、下表に記載のとおりです。

	地方(注 b)		
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市(首都圏所在の
千代田区、港区、中央区、新	東京都内23区から東京都心6	首都圏から東京都内23区を除	ものを除く)をはじめとする
宿区、渋谷区、品川区	区を除いた地域	いた地域	日本全国の主要都市(周辺部
			を含む)

- (注a) 首都圏とは、1都7県 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県) をいいます。
- (注b) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

③本合併以降の、さらなる資産規模拡大と質の向上への取組み

本投資法人は、投資主利益の最大化を実現すべく、中長期にわたる安定的な収益の確保を目指しています。しかしながら、本合併に伴い、本合併前の本投資法人の借入金等と比べ相対的に金融コスト(金利及び融資関連費用等)の高いNCI有利子負債(借入金及び投資法人債)の承継やNCI物件に係る減価償却費負担の増加といった運営費用の増加に加え、世界経済や金融環境の変化に伴う不動産賃貸市場変動の影響により、本投資法人の利益水準は回復傾向にはあるものの、過去実績に比して一時的に低位水準にありました。そのため直近5期(第16期(平成23年11月期)から第20期(平成25年11月期))においては、後記「(2)負ののれんについて ②分配金実績及び負ののれん充当実績」のとおり、1口当たり当期純利益に、負ののれんを充当した結果として、1口当たり2,750円の分配金の支払いを行っています。

J-REITは税法上の(いわゆる)導管性要件(配当等の額が配当可能利益の額の90%超であることという支払配当要件その他必要要件)を満たした場合、利益の配当等の損金算入が認められています。そのため、他のJ-REITと同様、本投資法人も原則としてこれまで投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配しており(負ののれん発生益を特別利益として計上した第15期(平成23年5月期)を除きます。)、このようなJ-REIT特有の税法上の取扱いの結果、J-REITが繰越利益を計上できる機会は限定されます。その意味で、負ののれんは本合併により生じた貴重な剰余金(繰越可能利益)であることから、本投資法人では期間利益の拡大を通じて、負ののれん充当(注)額の極小化を図るべく、様々な取組みを行ってまいりました。

そうした取組みの一つとして、本投資法人では、本合併以降本書の日付現在までの間に、ポートフォリオ収益力の強化及び質的改善を企図して、以下の物件の取得及び売却を行っています。 (注)会計上の「配当積立金の取崩し」を便宜上「負ののれん充当」と表記しています。以下同じです。

## 本合併以降の取得物件

本投資法人は、本書の日付現在において、以下の取得物件のほかに、広瀬通SEビルにつき、 売主との間で信託受益権の譲渡に係る契約(以下「信託受益権譲渡契約」ということがありま す。)を締結しています。

9. ) '	C /////// C .	. いまり。			
物件 番号	用途	物件名称	投資地域	取得日	取得価格 (百万円)
A25	商業施設	Luz自由が丘	東京23区	平成23年 6月15日	5, 090
A26	商業施設	アクティオーレ市川	首都圏地域	平成23年 6月15日	3, 350
D23	住居	UURコート錦糸町	東京23区	平成23年 6月15日	2, 900
В37	オフィス ビル	アリーナタワー	首都圏地域	平成23年 6月16日	9, 500
C 5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	地方	平成23年 10月25日	7, 650
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	首都圏地域	平成23年 10月31日	2, 600
B26	オフィス ビル	浜松町262ビル(持分追加取得)	東京都心6区	平成23年 10月31日	410
C 6	ホテル	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都心6区	平成23年 12月26日	4, 200
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏地域	平成24年 5月18日	2, 150
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	平成24年 6月28日	2, 050
B38	オフィス ビル	湯島ファーストビル	東京23区	平成24年 8月29日	2, 100
B39	オフィス ビル	道玄坂スクエア	東京都心6区	平成24年 11月22日	2, 300
B26	オフィス ビル	浜松町262ビル(持分追加取得)	東京都心6区	平成25年 1月23日	580
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	平成25年 3月18日	28, 000
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏地域	平成25年 3月18日	5, 150
С 7	ホテル	四谷213ビル	東京都心6区	平成25年 3月18日	5, 020
С8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方	平成25年 3月25日	2,000
E 2	その他	KDDI府中ビル	首都圏地域	平成25年 5月16日	4, 920
D25	住居	グランルージュ中之島南	地方	平成25年 6月25日	1, 380
E 3	その他	壺川スクエアビル	地方	平成25年 11月1日	4, 150
A31	商業施設	天神ロフトビル	地方	平成25年 11月29日	4, 350
B40	オフィス ビル	グランスクエア新栄	地方	平成26年 2月28日	1, 480
B41	オフィス ビル	グランスクエア名駅南	地方	平成26年 2月28日	1, 220
B42	オフィス ビル	芝520ビル	東京都心6区	平成26年 3月28日	2, 100
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター (敷地)	地方	平成26年 4月8日	6, 460
E 4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都心6区	平成26年 5月1日	3, 500
С 9	ホテル	ザ・ビー六本木	東京都心6区	平成26年 5月1日	3, 500

#### 本合併以降の売却物件

本投資法人では、本合併以降本書の日付現在までの間に、不動産市場や金融市場の動向、また本投資法人のポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、①長期化している空室がある、又はテナントから解約予告通知を受領している区画があり、早期の稼働率回復が難しいと見込まれる、②周辺商圏における競合店舗の出店又は大幅な環境の変化、③リニューアル費用と当該売却物件の収益性回復の費用対効果等、売却物件固有の事情によるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案したうえで、以下のとおり保有物件の売却を行っています。

物件番号	用途	物件名称	投資地域	売却日	売却価格 (百万円) (注)
A17	商業 施設	パシフィーク天神	地方	平成23年 1月14日	1, 581
B24	オフィス ビル	パシフィックマークス目白	東京23区	平成23年 9月1日	1, 245
A18	商業 施設	アルボーレ天神	地方	平成23年 9月30日	850
A22	商業 施設	ベルファ宇治	地方	平成24年 4月25日	416
B23	オフィス ビル	パシフィックマークス新川	東京都心6区	平成24年 12月27日	2, 900
D 3	住居	エクセリア馬込	東京23区	平成25年 4月24日	620
D 2	住居	T&G四谷マンション	東京都心6区	平成25年 8月23日	1, 280
D 5	住居	六本松コート	地方	平成25年 9月26日	525
B16	オフィス ビル	大森シティビル	東京23区	平成25年 10月25日	4, 370

<sup>(</sup>注) 「売却価格」は、原則として売却物件の譲渡契約に記載された譲渡価格(売却に係る諸費用及び消費税等を含みません。) を記載しています。

#### (2) 負ののれんについて

### ①負ののれんの発生及び負ののれんを活用した資産運用

本合併によって、第15期(平成23年5月期)に「負ののれん発生益:12,492百万円」を計上したうえで、その全額を「配当積立金」として積み立てました。そのため本投資法人は第15期(平成23年5月期)以降、この負ののれんを活用することにより、1口当たり分配金の水準に留意しながら、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を図ってまいりました。

今般、後記「②分配金実績及び負ののれん充当実績」記載のとおり、1口当たり当期純利益の水準は第18期(平成24年11月期)から2期連続で増加した結果、本投資法人の目標水準に近付きつつあり、また同時に負ののれん充当額も逓減傾向にあります。このため、今後負ののれんについてはより主体的・戦略的に活用し、1口当たり分配金の下ぶれリスクを軽減しつつ、機動的な資本調達の実施による外部成長の加速、物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質的改善を進めてまいります。なお、負ののれんを活用した具体的な主体的・戦略的資産運用施策は以下のとおりです。

## a. 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

負ののれんを活用して、新投資口の発行による分配金の希薄化を緩和し、経済情勢や市況 に応じた機動的な資本調達と物件取得を目指します。

#### b. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

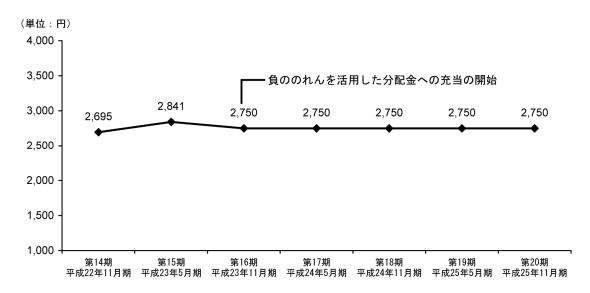
物件売却による損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少発生時等においても、 負ののれんの活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられる ポートフォリオの構築、物件運営を目指します。

減損等による税務と会計の取扱いの不一致等の事態への対応にあたり、負ののれんの分配

金への充当により、税務と会計の取扱いの不一致等により生ずるおそれのある課税等の事態への対応を図っています。

## ②分配金実績及び負ののれん充当実績

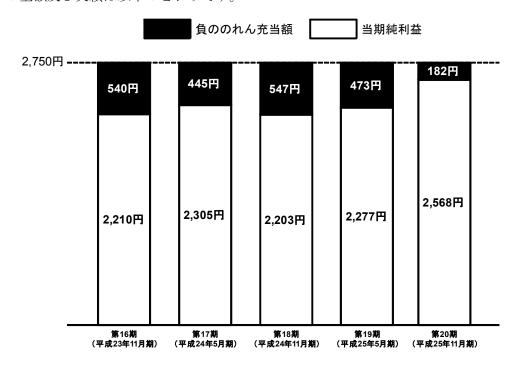
本投資法人は、1口当たり分配金の水準に最大限配慮すべきとの認識のもと、本合併前の分配金実績及び本合併に伴うシナジー効果等を考慮したうえで、第16期(平成23年11月期)以降については、本合併により生じた負ののれんを活用することにより、安定した水準で1口当たり分配金の支払いを行ってまいりました。本投資法人の合併直前期である第14期(平成22年11月期)から直近までの7期にわたる1口当たり分配金実績の推移は以下のとおりです。



(注) 本投資法人は、後記「③本合併に伴う投資口の分割」に記載のとおり、本合併に際し、合併効力発生日をもって、本投資 口1口を6口に分割する投資口の分割を行っているため、第14期(平成22年11月期)の分配金は実績分配金(1口当たり 16,173円)を1/6倍したうえで単位未満を切り捨てて記載しています。

また上記グラフ記載のとおり、第16期(平成23年11月期)から第20期(平成25年11月期)までの過去5期においては、利益分配金に負ののれんを充当した結果として、各期とも1口当たり2,750円の分配を行っています。

第16期(平成23年11月期)から第20期(平成25年11月期)までの過去5期における、1口当たり分配金(注1)に占める、1口当たり当期純利益(注1)と1口当たり負ののれん充当額(注1)の金額及び実績は以下のとおりです。



	第16期 (平成23年11月期)	第17期 (平成24年5月期)	第18期 (平成24年11月期)	第19期 (平成25年5月期)	第20期 (平成25年11月期)
当期純利益(百万円)	4, 649	4, 849	4, 635	5, 251	6, 113
負ののれん充当額(百万円)	1, 133	934	1, 149	1, 088	432
分配金総額 (百万円)	5, 784	5, 784	5, 784	6, 339	6, 545
負ののれん残額(百万円) (注2)	11, 359	10, 424	9, 275	8, 187	7, 754
1口当たり当期純利益(円)(注1)	2, 210	2, 305	2, 203	2, 277	2, 568
1口当たり負ののれん充当額(円) (注1)	540	445	547	473	182
1口当たり分配金(円)(注1)	2, 750	2, 750	2, 750	2, 750	2, 750
期末発行済投資口総数(口)	2, 103, 383	2, 103, 383	2, 103, 383	2, 305, 447	2, 380, 181

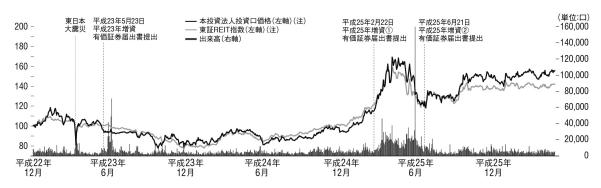
- (注1) 1口当たり当期純利益、負ののれん充当額及び分配金の数値は、期中平均投資口数ではなく、期末発行済投資口数を基に算出しています。そのため、会計上の1口当たり当期純利益の数値とは異なります。
- (注2) 第15期 (平成23年5月期) に負ののれん発生益12,492百万円が発生しており、負ののれん充当の原資となる配当積立金として その全額を積み立てました。なお、第15期 (平成23年5月期) には負ののれんの分配金への充当は行っていません。また、負 ののれん残額については、各期における利益分配金への負ののれん充当後の金額を記載しています。

#### ③本合併に伴う投資口の分割

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人:NCI=1:1/6とされました。しかしながら、かかる合併比率では、NCIの投資口1口に対して、本投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じるため、本投資法人は、本合併により1口未満の端数が生じることを回避するために、平成22年11月30日を分割の基準日とし、平成22年12月1日を効力発生日として、本投資口1口につき6口の割合(注)による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。

(注) 合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。) に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資口1口の割合で割当交付しました。

なお、本投資口分割(平成22年12月1日)から平成26年4月30日までの本投資法人の投資口価格等の推移は以下のとおりです。



(注) 平成22年12月1日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指数の終値をそれぞれ100として指数化表示したものです。

#### 4. 本投資法人の運用戦略

#### (1) 運用戦略

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途・ 投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築 を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指し、主として以下の運用戦略に沿って資 産運用を行います。

①不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、経済情勢・不動産市場動向等に配慮した慎重な外部成 長

本投資法人は、用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた総合的な投資判断を行います。

### ②安定的な内部成長

稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上、コスト削減を推進し、中長期にわたり 安定した内部成長を実現します。

### ③保守的な財務戦略

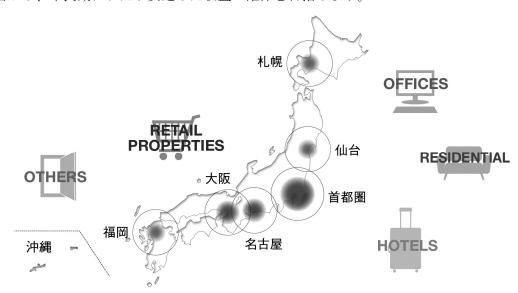
慎重なLTV運用、長期・固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、金融市場の変動に備え、財務体質を強化します。

本投資法人は、平成15年12月の上場以来の上記運用方針を今後も堅持し、投資主利益の最大化を 目指します。

## (2)総合型及び厳選投資方針

## ①総合型.J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途・投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途・投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図っています。また、投資対象物件を特定の用途・投資地域に限定しないことの効果として、投資対象が広がり、多数の検討対象の中から優良物件を取得する可能性が高まることが期待されます。さらには、複数の用途を有する複合型の不動産を比較的少ない競合状況下で取得したり、その立地における最も有効な活用方法を通じ、不動産の潜在的な価値を実現する可能性も高まるものと考えられます。本投資法人においては、上記のような総合型J-REITとしての強みを活かし、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。



#### ②不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。 そのうえで、その時々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。

## a. 不動産の「本源的価値」の見極め

個別不動産の「本源的価値」の見極めにあたっては、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から、個別不動産が有する各種の要素について検証及び分析を行います。

個別不動産が有する要素のうち不動産の「本源的価値」を決定づける第一次的要素は「立地」であり、第二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」であると考えます。 これら各要素についての検証・分析項目を例示すると以下のとおりです。

	立 地				
地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、 都市形成及び公共施設の整備の状態、商圏、地域経済等					
スペック	スペック テナント				
建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ペい率等の充足状況等	信用度、テナント数、業種・業態、後継 テナント、リレーションシップ等	賃料、契約期間、契約種類、収益性、周 辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負 担能力、賃料の増額・減額の可能性等			

短期的な収益にとらわれることなく、中長期にわたる安定的な収益確保を目指す本投資法人としては、不動産の「本源的価値」という概念は運用戦略上重要であると考えています。 このように、本投資法人では、不動産の長期保有を前提とし、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産の「本源的価値」に着目して、物件の選別を行っています。

## b. 経済情勢・不動産市場動向等に応じた総合的な投資判断

本投資法人は、投資対象不動産の用途・投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針に基づき、様々な不動産を投資対象としているため、多種・多様な物件が投資の検討対象となり得ます。このような投資対象不動産の中から、上記の多面的な検討を通じ、不動産の「本源的価値」を見極め、投資対象不動産の厳選を行っています。

また、「本源的価値」を有すると判断される不動産に投資する場合であっても、中長期にわたり安定した収益を確保するためには、投資判断を行う時点での経済情勢や不動産市場動向の中長期的な見通しを踏まえた総合的な投資判断を行うことが重要です。本投資法人では、こうした経済情勢・不動産市場動向に留意し、その見通しを踏まえて適切な取得価格を設定し、この価格をもとに金融市場動向やポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等を勘案して、最終的な取得の是非を判断します。

#### (3) 物件の取得ルート

丸紅グループからの物件取得ルートのみならず、本資産運用会社独自の多種・多様な物件取得ネットワークによる物件供給や紹介等のサポートを活用しつつ、バランスの取れた物件取得ルートを用いて安定的な物件の取得を目指します。

新規取得物件についても、多種・多様な物件取得ルートを活用した結果、適切な条件及びタイミングでの取得が可能であると判断したことから、取得の決定を行ったものです。なお、新規取得物件の取得ルートは以下のとおりです。

<新	規取得物件の取得ルート>

物件	物件名称	物件取得ルート	概要及び経緯
番号	MILLERY	1911 50 (4)	190 × × × × × × × × × × × × × × × × × × ×
B40	グランスクエア新栄	 ・丸紅の開発物件	
B41	グランスクエア名駅南	が低の開発物件	丸紅グループからの打診・情報提供を受け交渉を行い、諸条件につ
B42	芝520ビル	丸紅の保有物件	いて合意に達した結果の取得
B43	広瀬通SEビル	丸紅が開発に関与した物件	
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	L.Vertever III. A. H. V. L. t	本資産運用会社が持つ情報ネット
E 4	ザ プレイス オブ トウキョウ	本資産運用会社独自の 情報ネットワーク	ワークを駆使した、丸紅グループ
С 9	ザ・ビー六本木		外からの取得

#### (4) 財務戦略及び状況

本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

#### ①足元の借入状況

本合併に伴い、本投資法人がNCIより承継した有利子負債合計132,812百万円(借入金115,812百万円、投資法人債17,000百万円)は、本投資法人が本合併前に借り入れた借入金等に比べ相対的に高コストであったこと等から、本合併後の本投資法人の有利子負債コストの上昇は、本投資法人にとり解決すべき優先課題の一つでした。

しかしながら、本合併後増資に伴う本投資法人の財務体質の改善や、金融環境の変化等を受け、新たな資産の取得や既存借入金の借換えに伴う資金調達及び投資法人債の発行等においては、NCI有利子負債(借入金及び投資法人債)や本合併前後の借入れに比べ比較的有利な条件での借入れ及び投資法人債の調達及び発行が実現できています。なお、平成26年3月20日付で行ったリファイナンスにより、NCI有利子負債については全額返済が完了しました。

本合併後(合併効力発生日時点)及び平成26年5月1日時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

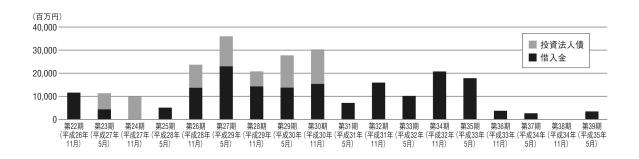
<u> </u>		
	本合併後 (合併効力発生日時点)	平成26年5月1日時点
有利子負債残高	235,962百万円	257,707百万円
摘要	全て無担保	<b>呆・無保証</b>
有利子負債加重平均残存期間	2.19年	3.88年
有利子負債加重平均金利(注1)	1. 64%	0. 77%
有利子負債固定金利比率(注2)	75. 5%	57.9%
コミットメントライン極度額	155億円(借入実績なし)	300億円(借入実績なし) (注3)

- (注1) 融資関連費用等は含んでいません。
- (注2) 金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化している変動金利借入れについては、固定金利借入れとして比率を算出 しています。
- (注3) 平成26年6月20日付で、極度額205億円のコミットメントライン契約は終了するため、同額での再設定を想定しています。詳細については後記「⑦コミットメントラインの状況」をご参照ください。

## ②返済期限の分散状況

## <返済期限の分散状況>

(平成26年5月1日時点)

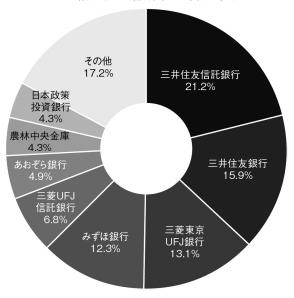


(注) 1億円未満の返済については記載していません。

## ③借入先金融機関の分散状況

本投資法人の、平成26年5月1日時点の借入先金融機関の分散状況は以下のとおりであり、借入金残高合計は182,207百万円です。





<借入先金融機関別借入金残高及び比率>

(平成26年5月1日時点)

金融機関名	借入金残高 (百万円)	比率 (注)	金融機関名	借入金残高 (百万円)	比率 (注)
三井住友信託銀行株式会社	38, 633	21.2%	株式会社埼玉りそな銀行	1,000	0.5%
株式会社三井住友銀行	28, 909	15.9%	株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	23, 927	13.1%	株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.5%
株式会社みずほ銀行	22, 387	12.3%	日本生命保険相互会社	1,000	0.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	12, 469	6.8%	株式会社足利銀行	1,000	0.5%
株式会社あおぞら銀行	8, 840	4.9%	株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.5%
農林中央金庫	7, 853	4.3%	野村信託銀行株式会社	1,000	0.5%
株式会社日本政策投資銀行	7, 750	4.3%	信金中央金庫	1,000	0.5%
株式会社新生銀行	5, 500	3.0%	株式会社群馬銀行	900	0.5%
株式会社りそな銀行	3, 639	2.0%	株式会社横浜銀行	900	0.5%
みずほ信託銀行株式会社	3, 300	1.8%	株式会社広島銀行	500	0.3%
株式会社福岡銀行	2,700	1.5%	株式会社七十七銀行	500	0.3%
オリックス銀行株式会社	2, 500	1.4%	株式会社東京都民銀行	500	0.3%
全国信用協同組合連合会	2,000	1.1%	株式会社香川銀行	500	0.3%
	借入金残	高合計		182, 207	100.0%

<sup>(</sup>注) 平成26年5月1日時点における、各金融機関からの借入金残高が本投資法人の借入金残高合計に占める比率を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率を加算しても、合計値と一致しない場合があります。

## ④投資法人債の状況及び個人向け投資法人債の発行 本投資法人の投資法人債の状況は、以下のとおりです。

## <投資法人債の状況>

(平成26年5月1日時点)

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び 適格機関投資家限定)	10, 000	1. 91%	平成17年7月12日	平成27年7月10日	無担保無保証 債券格付 A+ (R&I) 機関投資家向け
第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	7,000	1.00%	平成23年12月16日	平成26年12月16日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 個人投資家向け
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	1. 12%	平成23年12月9日	平成28年12月 9 日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 機関投資家向け
第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	6, 500	0. 95%	平成24年7月5日	平成29年7月5日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 機関投資家向け
第8回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	10, 000	0.80%	平成24年8月6日	平成28年8月5日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 個人投資家向け
第9回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	10, 000	0. 62%	平成24年12月19日	平成28年12月19日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 個人投資家向け
第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	4, 000	0.69%	平成24年12月12日	平成29年12月12日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 機関投資家向け
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	8,000	0. 69%	平成25年 5 月30日	平成30年5月30日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 個人投資家向け
第12回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	0.69%	平成25年 5 月30日	平成30年5月30日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 機関投資家向け
第13回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	13, 000	0. 47%	平成25年11月20日	平成30年11月20日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 個人投資家向け
第14回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	0. 47%	平成25年11月20日	平成30年11月20日	無担保無保証 債券格付 AA- (JCR) 機関投資家向け
投資法人債発行残高合計	75, 500	_	_	_	_

なお、本投資法人は、資金調達手段の多様化を目的として、J-REITで初めての個人投資家の方を対象とした投資法人債を平成22年12月17日付で発行(既に償還済)し、その後も個人投資家の方を対象とした投資法人債を「ゆうゆう債」の愛称で継続的に発行しています。

上表記載の投資法人債のうち第5回、第8回、第9回、第11回及び第13回の投資法人債が、個人投資家の方を対象とした投資法人債(申込単位100万円)です。なお第5回債の年限は3年、第8回債及び第9回債の年限は4年、第11回債及び第13回債の年限は5年となっています。

#### ⑤直近の資金調達の状況

第19期(平成25年5月期)初から本書の日付現在までの借入金の返済及び投資法人債の償還のための資金調達状況並びに資産取得のための資金調達状況は以下の各表に記載のとおりです。

## <借入金返済又は投資法人債償還のための資金調達状況>

□ <i>(</i> )	明達資金の概要 日付			返済借入金及び償還投資法人債の概要				
ויוים	種別	金額(注1)	利率(注1)	年限(注1)	種別	金額(注1)	利率(注1)	年限(注1)
平成24年12月	投資法人債	140億円	0.64%	4.3年	借入金	142億円	1. 67%	5.1年
平成25年3月	借入金	181.6億円	0. 55%	6.5年	借入金	181.6億円	1. 57%	2.4年
平成25年 5月及び6月	投資法人債	100億円	0.69%	5年	投資法人債	100億円	1.55%	3年
平成25年6月	借入金	121.5億円	0. 56%	6年	借入金	121.5億円	1. 63%	3.4年
平成25年9月 (注2)	借入金	45億円	0. 65%	5.4年	借入金	153. 7億円	1. 63%	3年
平成25年 11月及び12月	投資法人債	150億円	0. 47%	5年	投資法人債	150億円	1.38%	3年
平成25年12月	借入金	34億円	1. 24%	9年	借入金	34億円	0.85%	5年
平成26年3月	借入金	142億円	0.83%	6.7年	借入金	142.8億円	1.81%	3.5年
合計(注3)	_	914億円	0.64%	5.8年	_	1,025.6億円	1.58%	3.4年

- (注1) 金額、利率及び年限については、単位未満四捨五入して記載しています。また、同時期に借入れ又は返済を行った借入金、並びに起債又は償還を行った投資法人債については、金額は合算値を、利率及び年限については加重平均値を記載しています。 なお、利率については、融資関連費用等を含まない借入時(起債時)及び返済時(償還時)の金利を基に計算しています。
- (注2) 平成25年9月に期限を迎えた借入金(153.7億円)の返済については、手元資金を充当した結果、新規借入れ額は45億円のみ となっています。
- (注3) 「合計」欄は、金額については調達資金、又は返済借入金及び償還投資法人債のそれぞれの合算値を、利率及び年限について は調達資金、又は返済借入金及び償還投資法人債のそれぞれの加重平均値を記載しています。

## <資産取得のための資金調達状況>

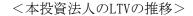
物件名称	借入日	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	年限 (注2)
		2,000	0. 48000%	6. 1年
KDDI府中ビル	平成25年5月16日	2,000	0.77750% (注4)	5.1年
		1,000	1. 05637%	6.1年
		1,000	0.68750%	4.9年
壺川スクエアビル	平成25年11月1日	1,000	0. 75321%	5.4年
		2, 400	0. 82556%	6.9年
天神ロフトビル(注3)	平成25年11月29日	2,500	0.88771%	6.8年
グランスクエア新栄	<b>亚比06年 0 日00日</b>	1,600	0.62000% (注4)	5.1年
グランスクエア名駅南	- 平成26年2月28日	1, 300	0.85832%	6.8年
芝520ビル	平成26年3月28日	2, 200	0.85000%	7.0年
鳴海ショッピングセンター(敷地)	亚比96年 4 日 9 日	5, 700	0.88296%	7.0年
場供グリッピングピンダー(叙述)	平成26年4月8日	1,000	0. 70755%	5.0年
		1,700	0.73700% (注4)	7.2年
ザ プレイス オブ トウキョウ	平成26年5月1日	1,000	0.87203% (注4)	7.2年
		1,000	0.77000% (注4)	7.2年

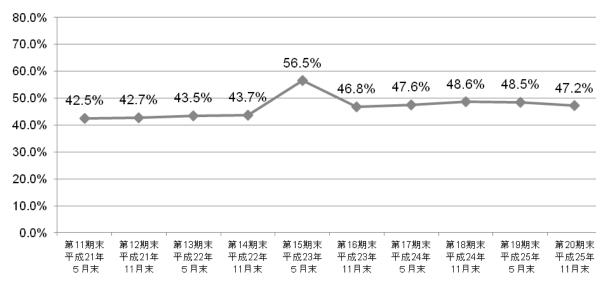
- (注1) 新規借入時の利率を記載しており、融資関連費用等は含んでいません。
- (注2) 単位未満四捨五入して記載しています。
- (注3) 天神ロフトビル (取得価格4,350百万円) の取得については、上表に記載の借入金 (2,500百万円) 及び手元資金により行っています。
- (注4) 金利スワップ契約により利率を実質的に固定化しているため、固定化後の利率を記載しています。

上記資金調達状況に加え、平成26年6月20日付で返済期日を迎える借入金(87億円)については、本募集による手取金の一部をその返済に充当します。また、平成26年9月20日付で返済期日を迎える借入金(28億円)の返済(但し、平成26年9月20日(土)は営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成26年9月22日(月)が元本返済期日となります。)及び平成26年12月16日に償還期限を迎える第5回無担保投資法人債(70億円)の償還に際しても、本募集による手取金に残余があれば、その一部を充当します。

#### ⑥LTVの状況

本投資法人の過去10期(第11期(平成21年5月期)から第20期(平成25年11月期))の各期末時点におけるLTVの状況は、以下のとおりです。





なお、本投資法人の過去10期(第11期(平成21年5月期)から第20期(平成25年11月期))の 各期末時点におけるLTV、有利子負債残高、総資産、並びに貸借対照表計上額における保有物件 の減価償却後の帳簿価額の総額、鑑定評価額の総額及び鑑定評価額の総額と帳簿価額の総額との 差額の推移は以下のとおりです。

<第11期(平成21年5月期)末から第20期(平成25年11月期)末までのLTV等の推移>

(単位:百万円)

	第11期末 (平成21年5月末)	第12期末 (平成21年11月末)	第13期末 (平成22年5月末)	第14期末 (平成22年11月末)	第15期末 (平成23年5月末)
LTV	42. 5%	42. 7%	43. 5%	43. 7%	56. 5%
有利子負債残高	101,800	101,800	101, 800	101,800	237, 162
総資産	231, 234	230, 751	231, 043	230, 778	416, 471
帳簿価額の総額	213, 432	212, 331	216, 411	215, 502	381, 144
鑑定評価額の総額	221, 714	219, 787	219, 236	217, 528	384, 396
鑑定評価額の総額と 帳簿価額の総額との差額	8, 281	7, 455	2, 824	2, 025	3, 251
	第16期末 (平成23年11月末)	第17期末 (平成24年5月末)	第18期末 (平成24年11月末)	第19期末 (平成25年5月末)	第20期末 (平成25年11月末)
LTV	46. 8%	47. 6%	48. 6%	48. 5%	47. 2%
有利子負債残高	213, 076	219, 916	226, 606	256, 356	257, 333
総資産	450, 963	457, 026	462, 503	516, 739	527, 025
帳簿価額の総額	410, 155	415, 059	420, 520	462, 834	465, 001
鑑定評価額の総額	414, 604	420, 225	424, 359	474, 949	483, 232
鑑定評価額の総額と 帳簿価額の総額との差額	4, 448	5, 165	3, 838	12, 114	18, 230

#### (7)コミットメントラインの状況

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、従来よりコミットメントラインを設定してまいりました。本書の日付現在のコミットメントラインの状況は以下のとおりであり、その借入極度額総額は300億円となっています。なお、本書の日付現在、コミットメントラインに基づく借入実績はありません。

	コミットメントライン①	コミットメントライン②		
借入極度額	205億円	95億円		
参加金融機関	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行		
摘要	無担保	無担保・無保証		
契約期間	平成25年 6 月21日~ 平成26年 6 月20日	平成25年12月25日~ 平成26年12月24日		

なお、コミットメントライン①については、平成26年6月20日で終了することから、同額のコミットメントラインを再設定することを想定しています。

## ⑧発行体格付の状況

平成26年5月1日時点において、本投資法人が信用格付業者から取得している発行体格付は以下のとおりです。これらの格付は、本投資法人の将来の信用力に関する各信用格付業者の当該日時点における意見であり、本投資口についての信用格付けではありません。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。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付: AA-(見通し: ポジティブ)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付: A+ (方向性: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付:A3(見通し:安定的)

## 5. 本資産運用会社及び主要株主の概要

#### (1) 本資産運用会社の概要

本資産運用会社は、本合併に伴い、NCIの資産運用会社であったパシフィックコマーシャル株式会社の人員を承継しており、その後も継続的に陣容の拡大を行ってきたことから、J-REITの資産運用を主な業務とし、かつ1投資法人の資産運用を受託する資産運用会社としては、J-REIT業界最大級の陣容(注)となっています。

(注) 平成26年4月末日時点。なお、本資産運用会社以外の資産運用会社については、平成26年4月末日までに公表されたJ-REIT又は 各資産運用会社の開示資料に基づいています。

平成26年5月1日時点における、本資産運用会社の概要は以下のとおりです。

社 名:ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資 本 金:425百万円

認可・免許:金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第336号)

事業の内容:金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立: 平成13年12月4日

所 在 地:東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

従 業 員 数:62名(注)

(注) 役員及び派遣社員は含んでいません。

## (2) 本資産運用会社の役員及び重要な使用人の異動について

平成26年2月26日及び平成26年4月1日に開催された本資産運用会社の取締役会、並びに平成26年3月17日に開催された本資産運用会社の臨時株主総会において、平成26年4月1日付での役員及び重要な使用人の異動が決議されました。

当該異動の内容は以下のとおりです。

役職	新	旧
代表取締役	吉田 郁夫	及川 健一郎
監査役	加藤 慶二	結城 洋一
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	鈴木 幹雄	田中 正治

# また、各新任就任者の略歴は以下のとおりです。

に、谷新生産	死任者の略座(	は以下のとおり	(°)
役 職	氏 名		略  歴
		昭和54年4月	丸紅株式会社入社 海外施設部
		昭和56年10月	同社 イラク総合病院工事事務所
		昭和60年10月	株式会社マックス 出向
		昭和63年4月	丸紅株式会社 海外開発建設部
		平成5年1月	同社 開発建設第二部
		平成6年10月	同社 開発建設第二部 建設課 課長
		平成8年4月	同社 開発建設第二部 住宅第三課 課長
		平成10年6月	同社 開発建設本部
		平成11年4月	同社 企画推進部 部長代理
		平成12年4月	同社 開発建設総括部 部長代理
		平成13年4月	同社 開発建設総括部 副部長
代表取締役	吉田 郁夫	平成14年4月	同社 開発建設第二部 副部長
		平成15年4月	同社 東京住宅開発第一部 部長
		平成19年4月	同社 開発建設部門長補佐
		平成20年4月	株式会社ダイエー 出向
			(当該出向期間中、出向先の子会社である株式会社OPAへ
		- Day 6- 1 B	代表取締役社長として出向)
		平成21年4月	丸紅株式会社 執行役員 開発建設部門長
		平成21年4月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役
		平成23年4月	丸紅コミュニティ株式会社 代表取締役社長
		平成23年4月	北海道ベニーエステート株式会社 代表取締役社長
		平成26年4月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
		四年11月21年 4 日	代表取締役社長(現職)
		昭和53年4月 昭和54年4月	丸紅株式会社入社 開発建設総括部 同社 建設第一部
		昭和54年4月	同社 建設部
		昭和55年4月	同社 建設技術室
		昭和57年4月	同社 リヤド支店
		昭和58年11月	丸紅サウジアラビア会社
		昭和60年4月	丸紅株式会社 建設技術室
		昭和60年10月	株式会社マックス 出向
		昭和61年10月	丸紅株式会社 ボゴタ出張所
		平成2年1月	
		平成4年7月	MARUBENI HISPANO INMOBILIARIA S.A
		平成8年4月	丸紅株式会社 海外事業管理部
監査役	加藤 慶二	平成8年10月	同社 海外開発建設部
		平成9年3月	同社 物資・建設経理部
		平成10年4月	同社 物資・建設経理部 物資・建設経理第三課 課長
		平成12年4月	同社 開発建設総括部 開発建設経理課 課長
		平成13年4月	同社 開発建設総括部 部長代理
		平成14年4月	同社 開発建設経理部 部長代理
		平成15年4月	同社 開発建設経理部 副部長
		平成17年4月	同社 開発建設経理部 部長
		平成20年4月	丸紅不動産株式会社 出向 取締役 管理部長
		平成23年6月	同社 監査役
		平成25年6月	同社 取締役
		平成26年4月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
			監査役 (現職)

		DITTOR A D	
		昭和58年4月	丸紅株式会社入社 海外施設部
		昭和62年4月	同社 クアラルンプール支店
			(兼) マレーシア海外建設工事事務所
		平成2年4月	Sin Heap Lee — Marubeni Sdn. Bhd.出向
		平成4年4月	丸紅株式会社 海外開発建設部
		平成9年4月	丸紅泰国会社
		平成13年4月	丸紅株式会社 海外開発建設部 海外開発建設課 課長
		平成15年4月	同社 エステートマネジメント部 部長代理
チーフ・			(兼) 部門コンプライアンス委員
コンプライ	鈴木 幹雄	平成18年4月	同社 海外住宅開発部 部長代理
アンス・	型7/\ 早十以E		(兼) 部門コンプライアンス委員
オフィサー		平成18年10月	同社 海外不動産開発部 部長代理
		平成19年4月	PT Megalopolis Manunggal Industiral Development出向
		平成21年10月	丸紅株式会社 海外不動産開発部 副部長
		平成23年4月	同社 開発建設事業部 海外不動産開発室 副室長
		平成24年4月	同社 開発建設事業部 開発建設業務室 副室長
		平成25年4月	同社 情報・金融・不動産総括部 副部長
			(兼) 部門コンプライアンス委員
		平成26年4月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向
			チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現職)

## (3) 資産運用ガイドライン(本資産運用会社における内規)の一部改定について

本資産運用会社は、本投資法人の資産規模が拡大したことに伴い、今後より柔軟に市場環境及び個別物件の特性・状況を考慮した資産取得を行うことを可能とするべく、平成26年3月17日付で資産運用ガイドラインの一部改定を行っています。主な改定内容は以下のとおりです。

- ・投資対象不動産の具体的投資基準に係る規定の一部変更を行っています。
- ・取得する運用資産の最低投資額に係る規定の一部変更を行っています。
- ・所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件に係る規定を新設しています。
- ・開発不動産に係る規定の一部変更を行っています。

## (4) 本資産運用会社の主要株主丸紅について

本資産運用会社の主要株主である総合商社の丸紅は、不動産事業にも多数の実績を有しており、 本投資法人に対し物件の供給のみならず、不動産運営上の様々なノウハウの提供等、本投資法人の 継続的な成長のための総合的かつ多面的なサポートを行っています。



(注) これらの物件は丸紅グループが開発、又は開発に関与した物件です。なお、これらの物件は本書の日付現在、本投資法人の保有物件です。そのため、「取得日」は本投資法人の取得日を記載しています。

丸紅は、本資産運用会社に対し出資比率95%を保有する筆頭株主であり、丸紅及び本資産運用会 社が協働して本投資法人の課題等の解決に取り組んでいます。

## <本資産運用会社の株主構成>

(本書の日付現在)

株主	保有株式数 (株)	保有比率(%)
丸紅株式会社	8, 075	95. 0
極東証券株式会社	425	5. 0
合計	8, 500	100.0

## 6. 投資対象

#### (1) 新規取得物件の概要

①第21期(平成26年5月期)取得物件の概要

本投資法人が、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までの間に取得した、第21期 (平成26年5月期)取得物件の概要は、以下のとおりです。

( 1 /-/4-	(1)从20十0月初月40110月10月10日10月10月10月10月10月10月10日11日1日1日1日								
物件 番号	資産の種類	用途	物件名称	投資地域	所在地	取得価格 (百万円)			
B40	信託受益権	オフィス ビル	グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋市	1, 480			
B41	信託受益権	オフィス ビル	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市	1, 220			
B42	信託受益権	オフィス ビル	芝520ビル	東京都心	東京都港区	2, 100			
A32	不動産	商業施設	鳴海ショッピングセンター (敷地)	地方	愛知県名古屋市	6, 460			
E 4	信託受益権	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都心	東京都港区	3, 500			
C 9	信託受益権	ホテル	ザ・ビー六本木	東京都心	東京都港区	3, 500			
合計									

## ②「広瀬通SEビル」の概要

本投資法人は、本募集による手取金の一部によって、下表記載の「広瀬通SEビル」を取得します。

本投資法人は、「広瀬通SEビル」の確保を図るため、本書の日付現在、「広瀬通SEビル」の売主である仙台東口合同会社(丸紅グループ)との間で信託受益権譲渡契約を締結しています。

物件 番号	資産の種類	用途	物件名称	投資 地域	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
B43	信託受益権	オフィス ビル	広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3, 600	平成26年 6月13日
合計							

「広瀬通SEビル」に係る信託受益権譲渡契約においては、本投資法人の資金調達がなされることを当該信託受益権譲渡契約に基づく売買代金支払いの前提条件とする旨の定めがあり、条件が満たされない場合、当該信託受益権譲渡契約は当然に終了するものとされています。

そのため、「広瀬通SEビル」の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に 重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

#### (2) 新規取得物件の個別の概要

新規取得物件の個別の概要は、以下のとおりです。なお、新規取得物件の概要は、別途記載がない限り、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南及び芝520ビルについては平成26年3月末日時点、鳴海ショッピングセンター(敷地)については取得日である平成26年4月8日時点、ザプレイスオブトウキョウ及びザ・ビー六本木については取得日である平成26年5月1日時点、広瀬通SEビルについては信託受益権譲渡契約締結日である平成26年5月23日時点(以下各時点を総称して「新規取得物件記載時点」ということがあります。)のものです。

### ①「不動産の概要」に関する説明

- (イ) 「運用資産の種類」は、本投資法人が保有する運用資産の状態を記載しています。
- (ロ)「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。(但し、「広瀬通SEビル」の「土地面積」については、仮換地指定通知上の記載に基づき、仮換地の面積を記載しています。)なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。
- (ハ) 「鑑定評価額」は、各新規取得物件に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産 鑑定評価書に基づき記載しています。
- (二) 「用途」は、登記簿上の記載及び現況に基づき、主要なものを記載しています。
- (ホ) 「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。) 第8条第1項第1号に掲げる建物の用途地域の種類を記載しています。
- (へ) 「容積率」及び「建ペい率」は、原則として建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、新規取得物件によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ペい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- (ト)「信託受託者」については、新規取得物件記載時点において各新規取得物件を信託している信託受託者を記載しています。
- (チ) 「PM会社」については、新規取得物件記載時点において各新規取得物件のプロパティ・マネジメント業務を受託している会社、又は本投資法人が今後委託を予定している会社を記載しています。
- (リ) 「所有形態」は、各新規取得物件に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有 する権利の種類を記載しています。
- (ヌ)「取得先」、「PM会社」、「代表的テナント」及び「取得先」に記載の次の法人につきましては、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。

「丸紅コミュニティ株式会社」、「丸紅不動産株式会社」、「仙台東口合同会社」なお、「丸紅コミュニティ株式会社」は平成26年6月1日を効力発生日として、プロパティ・マネジメント事業及びこれに付随する事業を丸紅不動産株式会社に承継させる吸収分割を行い、当該吸収分割後は、「PM会社」としての丸紅コミュニティ株式会社の地位は、丸紅不動産株式会社に承継されます。

#### ②「特記事項」に関する説明

「特記事項」の記載については、新規取得物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、新規取得物件の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「共有者等との取り決め」、「境界等」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成26年3月末日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- (イ) 「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
- (ロ)「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
- (ハ) 「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又 は協定等の主なものを記載しています。
- (二)「境界等」として、新規取得物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に 問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。

- ③「賃貸借の概要」に関する説明
  - (イ) 「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、新規取得物件記載時点におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、後記「(4)ポートフォリオ全体に係る事項 ① 新規取得物件取得後ポートフォリオの概要」の記載ベースになっています。
  - (ロ) 「テナントの総数」は、各新規取得物件において、直接賃貸借契約等を締結している 賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借し ている場合も、1テナントとして算出しています。また、賃借人がエンドテナントに転 貸しているサブリース物件の場合で、所有者である売主(取得先)、本投資法人又は信 託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテ ナント数を集計しています。
  - (ハ) 「年間賃料」は、新規取得物件記載時点の円単位のデータに基づく賃貸借契約上の月額賃料(貸室賃料、共益費を含みます。)を12倍して千円未満を切り捨てて記載しています。
- ④「本(取得予定)物件の取得について」及び「本(取得予定)物件の商圏等について」欄に 関する説明

「本(取得予定)物件の取得について」は、本投資法人及び本資産運用会社が各新規取得物件の取得を決定した理由を記載したものであり、その決定に際しては、以下の報告書等(以下併せて「商圏等調査報告書」といいます。)の記載も考慮に入れた本投資法人及び本資産運用会社の分析を記載しています。また、「本(取得予定)物件の商圏等について」は、商圏等調査報告書の記載に基づいて、各新規取得物件の外部環境、特に商業施設、ホテル及びブライダル施設としての商圏の分析と経済環境等を記載しています(いずれも各調査報告書作成前の基準となる時点現在の物件及び所在地の状況をもとに作成されています。)。なお、商圏等調査報告書は、外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、当該報告書等の作成の時点後の状況の変化や現地における外部環境の変動等は反映されていませんし、今後、これらの内容を更新することは想定されていません。

- 下記⑤記載の各新規取得物件に係る不動産鑑定評価書
- ・シービーアールイー株式会社作成の「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート(グランスクエア新栄)」(平成26年2月付)
- ・シービーアールイー株式会社作成の「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート(グランスクエア名駅南)」(平成26年2月付)
- ・シービーアールイー株式会社作成の「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート(芝520ビル)」(平成26年3月付)
- ・株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「鳴海ショッピングセンター (敷地)マーケットポテンシャル評価」(平成26年1月付)
- ・株式会社船井総合研究所作成の「THE PLACE of TOKYO調査報告書」(平成26年1月16日付)
- ・株式会社日本ホテルアプレイザル作成の「ホテルマーケットレポート(対象地:東京 都港区)」(平成26年3月31日付)
- ・株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「ザ・ビー六本木 マーケット ポテンシャル評価」(平成26年4月付)
- ・シービーアールイー株式会社作成の「貴社指定物件におけるオフィスマーケットレポート(広瀬通SEビル)」(平成26年4月付)

## ⑤「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

- (イ) 「不動産鑑定評価書の概要」における数値及び記載内容は、新規取得物件に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に基づき記載されたものです。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。
- (ロ) 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、 鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- (ハ) 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保

証又は約束するものではありません。

(二)新規取得物件に関する鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所により行われていますが、本投資法人と当該各鑑定機関との間に、利害関係はありません。

### <第21期取得物件>

■ 物件番号B40:グランスクエア新栄

#### 「不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模(注1)	①鉄骨造陸屋根7階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	地 番 愛知県名古屋市中区新栄二丁目		建築時期(注1)	①平成21年5月 ②平成3年1月
		1902番、1905番~1907番、1912番	取得年月日	平成26年2月28日
所在	住居表示	①愛知県名古屋市中区新栄二丁目 19番6号	取得価格	1,480,000千円
压冶双小		②愛知県名古屋市中区新栄二丁目 19番2号	鑑定評価額	1,730,000千円
用途(注1)	①事務所・店舗 (附属建物:駐車場) ②駐車場 (附属建物:倉庫)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	①500%/400%、②500%		地震PML	10%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ミサワホーム東海株式会社
<b>而</b> (注 1 )	世地: ①1,177.99㎡ (356.34坪) ② 116.89㎡ (35.35坪) 建物: ①5,295.31㎡ (1,601.83坪) ② 38.20㎡ (11.55坪) (注2)		所有形態	土地:所有権
四位 (江 1)			カバロ カグに	建物:所有権
特記事項	特記すべき	事項はありません。		

<sup>(</sup>注1) 本物件は、本棟(オフィスビル)及び隔地駐車場棟で構成されており、本棟を①、隔地駐車場棟を②として、それぞれの建物の用途、 数値等を記載しています。

# [賃貸借の概要]

(平成26年3月末日時点)

テナントの総数	6	賃貸可能面積	4, 578. 93 m²
年間賃料	142,073千円	賃貸契約面積	4, 405. 01 m²

#### 「本物件の取得について]

本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ①本物件は、地下鉄「新栄町」駅から徒歩約3分の地点に位置し、名古屋のオフィスエリアの中心部である「名駅」「栄」等のエリアに地下 鉄利用で乗り換えなしでアクセスできることから、交通利便性に優れています。加えて「錦通」「広小路通」等の主要幹線道路にも近接し ており、名古屋高速都心環状線の出入口にも近接していることから、車でのアクセスにも優れており、98台の駐車場を確保できていること から、営業車両を使用するテナントへの訴求力があります。
- ②「新栄」地区は小規模なオフィスビルが多いエリアですが、大手企業が複数所在し、平成22年のマザックアートプラザの大規模再開発ビルの竣工以後、業務集積度が高まっています。その中で、本物件は平成21年竣工の築浅物件であり、基準階面積約200坪と比較的大きい面積を有する一方で1フロアを最大3分割できるため、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

# [本物件の商圏等について]

- ・本物件は基準階面積206坪と、小規模オフィスが多い新栄エリアにおいては比較的大きいビルに分類される。整形の無柱空間であり、利用効率は良好。また、最大3分割、最小区画は47坪程度の区画を設けることができ、支店や営業所等の事務所ニーズの多い名古屋市のマーケットに対応した建物となっている。
- ・本物件は、隔地駐車場も含め98台の駐車スペースを確保しており、車を多く利用する営業拠点としてのテナントニーズに合致している。

<sup>(</sup>注2) 附属建物である駐車場及び倉庫の面積は含まれていません。

物件	名称 グラン	/スクエア新栄	(単位: **       鑑定機関     一般財団法人日本不動産研究		
鑑定評	平価額	1, 730, 000	価格時点 平成26年2月1日		
	項目	内容	根拠等		
収益価格		1,730,000	-		
直接還元法による収益価格		1,740,000	-		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		160, 747	_		
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	138, 866	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、新規に賃貸することを想定した場ける賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃及び共益費収入を計上。		
	②水道光熱費収入	15, 500	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道費収入を計上。		
	③駐車場収入	23, 520	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想 た場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用 単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。		
	④その他収入	650	自動販売機収入、看板使用料等をその他収入として計上。		
	⑤空室損失相当額	17, 789	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にあ 似不動産の稼働状況や需給動向、過去の稼働状況や今後の動向をもとに、 期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失 上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査		
	6貸倒損失相当額	0	ているので、空室等損失は計上しない。 賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。		
(2)	運営費用	51, 375	ZIENONNIA EBIKON KIDINAKAN ILIKI KANDELIJIJI		
(7	7+8+9+10+11+12+13+14)	51, 575	注目車 引.供放電車 数供車がで供よとして毎代放電車 フェンマル・温ケ		
	⑦維持・管理費	14, 870	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年 績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、 件の個別性を考慮し計上。		
	⑧水道光熱費	13, 500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。		
	⑨修繕費		過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びニジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。		
	⑩公租公課	16, 182	平成25年度の実績に基づき査定。		
	⑪プロパティマネジメント フィー	3, 654	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条 基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、本物件の個別を考慮して計上。		
	⑫テナント募集費用等	824	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費 について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。		
	⑬損害保険料	195	見積書に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮し   上。		
	④その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。		
	運営純収益	109, 372	_		
	01 (1) - (2))時金の運用益	1,637	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回り運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。		
(稻	資本的支出 経常的な修繕費を含む)	5, 170	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものでが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。		
	正味純収益 F(3)+(4)-(5))	105, 839	_		
	還元利回り	6. 1%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、建物条びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。		
DCF法に	よる収益価格	1,720,000	_		
割	引率	5. 9%	-		
最	終還元利回り	6.3%	-		
積算価格		1,680,000	土地比率30.2%、建物比率69.8%		

# 物件番号B41:グランスクエア名駅南

### 「不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根8階建 (附属建物:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建)
	地 番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目	建築時期	平成21年2月
所在	地 笛	1206番~1208番、1217番、1218番	取得年月日	平成26年2月28日
別住	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目	取得価格	1,220,000千円
	住店衣小	12番 9 号	鑑定評価額	1,650,000千円
用途	事務所・店舗 (附属建物:駐車場)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	500%		地震PML	10%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ソラスト
	土地:1,012.06㎡ (306.14坪)			土地:所有権
面積	建物:5,017.30㎡ (1,517.73坪) (附属建物:104.34㎡)		所有形態	建物:所有権
特記事項	特記すべき	き事項はありません。		

# 「賃貸借の概要]

(平成26年3月末日時点)

テナントの総数	10	賃貸可能面積	4, 003. 05 m²
年間賃料	104,024千円	賃貸契約面積	3, 323. 55 m²

# [本物件の取得について]

本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ①新幹線・JR線・近鉄線・名鉄線・地下鉄線等が乗り入れる名古屋市最大のターミナル駅である「名古屋」駅から徒歩12分に所在します。また主要幹線道路からの動線にも恵まれ、名古屋高速都心環状線の入り口にも近いことから、車でのアクセスにも優れ、敷地内に84台分の駐車場も有することから、営業車両を使用するテナントへの訴求力もある物件です。
- ②「名古屋」駅の持つ交通拠点性の高さと今後の開発への期待等から「名駅」ゾーンに対する需要はより高まっていくものと考えられます。 そうしたエリアの中で、本物件は平成21年竣工の築浅物件であり、基準階面積は約150坪、1フロアを最大3分割できることから、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

# [本物件の商圏等について]

- ・名駅エリアは、名古屋市のオフィスマーケットの中でも最も業務集積度が高いエリア。名古屋市内はもちろんのこと、東海圏域、新幹線を利用した首都圏をはじめとする他の主要都市圏とのアクセスにも優れている。
- ・「ミッドランドスクエア」、「名古屋ルーセントタワー」、「名古屋ビルディング」、「名古屋プライムセントラルタワー」、「名古屋三井ビルディング新館」等の新規供給により、名駅エリアの業務集積度が高まっており、オフィスゾーンとしての名古屋におけるポテンシャルが向上している。
- ・名駅エリアでは、競争力の高い築浅ビル、大型ビルだけでなく、築年数の経過した既存ビルでも空室消化の動きが見られており、名駅エリアのマーケット環境は良好な状況にある。名古屋駅のもつ交通拠点性の高さと今後の開発の期待等から名駅エリアに対する需要はより高まっていくものと考えられる。

物件名称	グラン	スクエア名駅	<b>三</b>	鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		1,650,000		価格時点		平成26年2月1日
項目		内容			根拠等	
収益価格		1,650,000	-			
直接還元法による収益	直接還元法による収益価格			_		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		143, 491			_	
①潜在総収益賃料収入、共益		127, 824	ける賃料定的に収	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、新規に賃貸することを想定した場合に ける賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長 定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料 及び共益費収入を計上。		
②水道光熱費↓	汉入	12,000		き、貸室稼働状況を考慮し、		空調費等について、過年度実績 家働率が100%である場合の水道)
3駐車場収入		20, 362	た場合し		とに、中	車場を新規に賃貸することを想足 中長期安定的に収受可能な使用料 引収入を計上。
④その他収入		600	自動販売	<b>壱機収入をその他収入として</b>	計上。	
⑤空室損失相当	<b>á額</b>	17, 295	似不動産 期安定的 上。なお	産の稼働状況や需給動向、過 内な稼働率水準を査定し、\	去の稼働 当該稼働 長期的な	こおいて代替競争等の関係にある 動状況や今後の動向をもとに、「 率水準を前提に、空室等損失る な見込額をもとに収入金額を査別
⑥貸倒損失相論	——————— á額	0		の状況等を勘案し、貸倒れ損		 :は不要であると判断。
(2) 運営費用	@ . @ . @)	46, 359			_	
(⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+①+⑦ (②) (②) (②) (②) (②) (②) (②) (③) (③) (③) (③) (③) (③) (③) (③) (③) (④) (④) (④) (④) (④) (④) (④) (④) (④) (④		12, 445	績額をは			3維持管理費については、過年月 下動産の維持管理費を参考に、2
⑧水道光熱費		12,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。			
⑨修繕費		1, 475	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。			
⑩公租公課		16, 089	平成25年	F度の課税標準額に基づき <u>査</u>	定。	
① プロパティ フィー	マネジメント	3, 296	であるこ 基づく幸	プロパティマネジメントフィ	一の査定	話する委託業者に支払う委託手 管に当たっては、現行の契約条付 おける報酬料率、本物件の個別付
⑫テナント募集	費用等	842	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。			
⑬損害保険料		188	見積書( 上。	こ基づく保険料及び対象建物	勿と類似	の建物の保険料率等を考慮して
<b>④</b> その他費用		24	町会費を	その他費用として計上。		
(3)運営純収益 (NOI(1)-(2)	)	97, 132			_	
(NOI (I) - (2) (4) 一時金の運用		1,666	数を査定益を査定	定し、これに稼働率を乗じて	得た額に 運用上、	をもとに中長期的に安定した敷ま 定運用利回りを乗じて一時金の 適正と考えられる運用利回りに 0%と査定。
(5)資本的支出 (経常的な修繕費	と含む)	3, 550	が、ここ似不動産	こでは今後見込まれる支出を	毎期平均	祭には不定期に発生するものでだ 別的に積み立てることを想定し、 放及びエンジニアリング・レポー E定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4)	- (5))	95, 248			_	
(7)還元利回り		5. 7%	びその作		を加減す	こ、本物件の立地条件、建物条作 けるとともに、将来における不研 りうえ査定。
DCF法による収益価格		1,630,000				
割引率		5. 5%			_	
最終還元利回り		5. 9%				
積算価格		1,620,000	土地比	率38.5%、建物比率61.5%		

# 物件番号B42: 芝520ビル (注)

#### 「不動産の概要]

	_			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根7階建 (附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建)
	地 番	東京都港区芝五丁目20番1・2	建築時期	平成6年7月
所在	地 笛	果尽仰他位之五」日20省1 • 2	取得年月日	平成26年3月28日
別往	住居表示	東京都港区芝五丁目20番6号	取得価格	2,100,000千円
	住店衣小	果尽即伦区之五丁日20省0万	鑑定評価額	2,220,000千円
用途	事務所・駐車場(附属建物:物置)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	500%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
	土地:727.86㎡ (220.17坪)			土地:所有権
面積 建物:3,781.22㎡ (1,143.81坪) (附属建物:4.20㎡)		所有形態	建物:所有権	
特記事項	記事項 特記すべき事項はありません。			
(注) 本物併け平成98年 4 日 1 日付で「カ紅東古太社 三田則館」から「笠590ビル」へを鉄亦重しています				

(注)本物件は平成26年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」へ名称変更しています。

### [賃貸借の概要]

(平成26年3月末日時点)

テナントの総数	4	賃貸可能面積	2, 805. 15 m²
年間賃料	156,933千円	賃貸契約面積	2, 805. 15 m²

#### [本物件の取得について]

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ①都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅より徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩4分の位置に所在します。「三田」及び「田町」の両駅からは複数路線を用いて都内各地へアクセスすることができるうえ、新幹線の発着駅や空港へのアクセスにも優れることから、ビジネス拠点に適した立地です。
- ②本物件の建物は平成6年に建築され、築後約20年が経過していますが、空調機器は全て個別空調に更新されているなど管理状態は良好です。貸室の形状は汎用性の高い整形の長方形型で、スペースの利用効率やレイアウトの自由度が高い設計になっています。また、外観は石貼り仕上げとなっており、エントランスホールは空間が広く、質感・採光性も高いなどグレード感は同規模クラスのビルと比較すると高く評価されます。なお本物件には丸紅コミュニティ株式会社や丸紅不動産株式会社をはじめとする丸紅グループの企業が複数入居しており、今後も安定運用が可能と判断しています。

### 「本物件の商圏等について]

- ・「芝・三田」ゾーンは、古くからオフィスビルの集積がみられたことに加え、近年においても平成12年に「芝公園ファーストビル」、平成14年に「セレスティン芝三井ビルディング」、平成18年に「住友不動産三田ツインビル西館」、平成24年に「三田ベルジュビル」等の大型ビルが供給されたことから、市場規模は東京23区内でも上位に位置付けられる。
- ・「芝・三田」ゾーンは、電機・通信メーカーの関連会社・グループ会社や取引企業の集積度が高いエリアであり、また、業種・業態を問わず、立地条件と賃料水準のバランス感から当該ゾーンを選考する企業も多く見受けられる。

	物件名称	芝520ビル	鑑定機関 一般財団法人日本不動産研究局		
9	鑑定評価額	2, 220, 000	価格時点 平成26年3月1日		
		内容	根拠等		
収益促		2, 220, 000	_		
直		2, 240, 000	_		
	(1) 運営収益	172, 666	_		
	(有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) 	1.2,000	取得時の賃貸借契約に基づく平均賃料、新規に賃貸することを想定した場合		
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	156, 942	おける賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中野安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料入及び共益費収入を計上。		
	②水道光熱費収入	13, 800	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実施のほか本物件と類似の建物の水道光熱費収入の水準等を勘案のうえ、貸室和状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。		
	③駐車場収入	11, 090	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定 た場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料 単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。		
	④その他収入	480	設備設置料、自動販売機収入をその他収入として計上。		
	⑤空室損失相当額	9, 646	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある 似不動産の稼働状況や需給動向、過去の稼働状況や今後の動向をもとに、 期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失る 上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定 ているので、空室等損失は計上しない。		
	⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。		
	(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	58, 024	_		
	⑦維持・管理費	19, 500	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年月 績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考し 本物件の個別性を考慮し計上。		
	⑧水道光熱費	13, 250	過年度実績額及び本物件と類似の建物の水道光熱費の水準等を勘案のうえ、 室部分の稼働率等を考慮して計上。		
	⑨修繕費	5, 432	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。		
	⑩公租公課	15, 481	平成25年度の課税標準額及び過年度実績額に基づき査定。		
	<ul><li>⑪プロパティマネジメント</li><li>フィー</li></ul>	3, 191	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手 であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、取得時の契約 に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、本物件の個別 等を考慮して計上。		
	⑫テナント募集費用等	1,016	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費別について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。		
	⑬損害保険料	154	予定される保険契約に基づく保険料及び本物件と類似の建物の保険料率等 慮して計上。		
	⑭その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。		
	(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	114, 642	_		
	(4) 一時金の運用益	1, 457	取得時の賃貸借契約及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時至運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利益、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。		
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	13, 060	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものでなが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポーにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。		
	(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	103, 039	_		
	(7)還元利回り	4.6%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、建物条件 びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不存性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。		
DCF	F法による収益価格	2, 200, 000	-		
	割引率	4.4%	-		
	最終還元利回り	4.8%	_		
積算価	·····································	2,070,000	土地比率70.7%、建物比率29.3%		

# 物件番号A32:鳴海ショッピングセンター(敷地)

# [不動産の概要]

運用資産の種類	不動産(注	1)	取得年月日	平成26年4月8日	
	lile XV.	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山 3番2・9~11・15・17~19・21~	取得価格	6,460,000千円	
所在	地番	23、鳴海町字赤塚101番2、104番 2、105番2、163番、165番2	鑑定評価額	6,460,000千円	
	住居表示	-	信託受託者	-	
		建	<b>基物</b>		
用途	-		構造・規模	-	
建築時期	-		地震PML	-	
面積	-		所有形態	-	
		±	:地		
用途地域	準工業地域	Ž	PM会社	丸紅コミュニティ株式会社	
容積率	200%		代表的テナント	ユニー株式会社	
建ぺい率	60%		== +- = × ++=	所有権	
面積	60, 747. 02	m² (18, 375. 97坪) (注 2)	所有形態	万  有 作	
特記事項	(行政法規)  ・本物件は大規模集客施設制限地区に指定されており、今後本物件上に、10,000㎡を超える商業施設を新たに建築することはできないとされています。 (権利関係等)  ・本物件の複数の賃借人との間で、本物件を第三者に譲渡する場合には、賃借人に事前に通知した上で、賃借人が譲受の意思を表明した場合、売買条件について賃借人と協議する、又は、協議し、賃借人の土地利用に支障が生じないようにしなければならない等の合意があります。  ・本物件の一部について、本物件の賃借人が本物件の前所有者に無償の通行権を設定しており、本投資法人も、本物件の前所有者との間で、本物件の一部の通行を承諾する旨の合意書を締結しています。 (その他)  ・本物件の地下水の一部から指定基準値を超えるVOC汚染(テトラクロロエチレン)が検出されています。本汚染を浄化するため、本物件の一部に、地下水を汲み上げ本物件南東の敷地所有者たる本物件の前所有者の敷地内に引き込む井戸設備が存在します。当該設備は、本物件南東の敷地所有者が維持、管理及び修繕を行う旨取決めがなされています。また、当該設備の周辺には、建物を新たに建てることはできません。				

(注1) 本投資法人が取得したのは主として敷地であり、敷地上に存在する建物等の設備は、本投資法人の保有資産には含まれません。

(注2) 賃借人の1社であるユニー株式会社への賃貸地の一部 (333.37㎡) を含む本物件の一部 (654.06㎡) が、ユニー株式会社の了解を得た上で、道路使用の目的で名古屋市に無償貸与されています。

# 「賃貸借の概要]

(平成26年4月8日時点)

テナントの総数	3	賃貸可能面積	60, 419. 26 m <sup>2</sup>
年間賃料	(注)	賃貸契約面積	60, 419. 26 m²

(注) 「年間賃料」については本物件テナントの1社から開示することについての同意が得られないため、非開示としています。

#### [本物件の取得について]

本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ①本物件の周辺は、北側を中心にマンション、南・東側には戸建住宅地が広がり、商圏人口も1km圏2.7万人、3km圏21.0万人と人口密度は高くなっています。足元商圏の一部の団地建替えによる人口減少はあるものの、名古屋市緑区の人口は増加傾向にあり、本物件の北側でマンションが開発中であるように、商業施設の運営に適した立地であると評価されます。
- ②本物件は、ユニー株式会社の運営する「アピタ鳴海店」、株式会社ライダース・パブリシティの運営する「鳴海ハウジングセンター」、株式会社東祥の運営する「ホリデイスポーツクラブ名古屋鳴海店」が出店しています。

#### [本物件の商圏等について]

- ・商圏人口は、足元1㎞圏で2.7万人、3㎞圏で21.0万人と人口密度が高く、平成23年に地下鉄桜通線が「野並」駅から「徳重」駅まで延伸したこともあり、北側を中心にしっかりとした住宅密度を有している。なお、本物件の北側にはマンション開発も見られ、将来の人口減少の懸念も少ないマーケットと評価できる。
- ・名古屋市は乗用車保有率が高い商圏で、緑区も124%と1世帯1台を超えており、自動車社会が浸透している。周辺には名鉄や地下鉄が走るが、いずれも駅周辺に繁華街などは形成されておらず、ロードサイド型商業施設の商業ポテンシャルが高いマーケットといえる。

# [不動産鑑定評価書の概要]

(単位:千円)

			(1屋:113/
物件名称	鳴海ショッピングセンター(敷地)	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6, 460, 000	価格時点	平成25年11月30日

割合法による価格			
16 日		内 容	
項目	①ショッピングセンター	②住宅展示場	・スポーツクラブ
更地価格··· I	5, 800, 000		1, 360, 000
底地割合…Ⅱ	85%	住宅展示場:90%	スポーツクラブ:80%
底地価格(I×Ⅱ)	4, 930, 000		1, 160, 000

DCF法による収	益価格①(ショッピングセンター)		
項目		内 容	根拠等
期間収益の現在価値の合計額… I		1, 900, 000	
11年後の更地価格 (i)		5, 980, 000	_
売却費用(ii)		120,000	類似の収益物件にかかる仲介手数料の水準等を踏まえ、売 却費用として売却価格の2.0%と査定。
復帰価格等 (i-ii)		5, 860, 000	_
復帰価格等の理	見在価値…Ⅱ	3, 250, 000	_
		初年度:5.2%	初年度:保有期間を賃貸借契約の残期間と設定し、割引率
割引率		2年度以降:5.3%	についてはベース利回りに本物件の個別リスクを加算する 方法、同類の事業用定期借地権の事例に係る取引利回り等 との比較による方法等を総合的に勘案し査定。 2年度以降:本物件の地域性及び個別性リスク等を考慮し 査定。
DCF法による収益価格 (I+Ⅱ)		5, 150, 000	

DCF法による	収益価格②(住宅展示場・スポーツクラフ	")	
項目		内 容	根拠等
期間収益の現在価値の合計額… I		564, 000	
収益期間満了後の更地価格 (i)		1, 405, 000	_
売却費用(ii)		29, 000	類似の収益物件にかかる仲介手数料の水準等を踏まえ、売 却費用として売却価格の2.0%と査定。
復帰価格等 (i-ii)		1, 376, 000	_
復帰価格等の	9現在価値…Ⅱ	749, 000	_
割引率		5. 6%	保有期間を賃貸借契約の残期間と設定し、割引率について はベース利回りに本物件の個別リスクを加算する方法、同 類の事業用定期借地権の事例に係る取引利回り等との比較 による方法等を総合的に勘案し査定。
DCF法による収益価格 (I+Ⅱ)		1, 313, 000 ⇒ 1, 310, 000	

# 物件番号E4:ザ プレイス オブ トウキョウ

# [不動産の概要]

運用資産の種類	不動産(地上権及び建物)を信託する信託の 受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付7階建
	地 番	東京都港区芝公園三丁目201番7·	建築時期	昭和39年10月(注2)
所在	地 笛	14 • 24	取得年月日	平成26年5月1日
別任	住居表示	東京都港区芝公園三丁目5番4号	取得価格	3,500,000千円
	压冶衣小	来求即伦区之公图	鑑定評価額	3,890,000千円
用途	会館(注1)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	500%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社一家ダイニングプロジェクト
面積	土地:645.	. 87㎡ (195. 37坪)	所有形態	土地:地上権(注3)
111/1貝	建物:3,105.31㎡ (939.35坪)		別作形態	建物:所有権
特記事項	(行政法規) ・本物件の南側は都市計画道路(計画決定済)の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本物件の地上権の敷地面積が減少する可能性があります。 (その他) ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準(いわゆる旧耐震基準)に基づき設計・施工れています。しかしながら、平成24年に実施された用途変更に伴う改修工事時に耐震診断及び補強設計を行い、アウェイ建築評価ネット株式会社の耐震改修等の評価を経て耐震補強工事をあわせて実施しています。なお、耐震性的の面において新耐震基準に適合している旨の評定書をアウェイ建築評価ネット株式会社より取得しています。			

- (注1) 実質的な用途はブライダル施設(結婚式場)です。
- (注2) 本物件の建物部分は、平成24年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新(躯体等を除きます。)を行っています。なお、登記簿上の用途の変更日は平成24年6月です。
- (注3) 地上権の存続期間は平成23年12月16日から平成73年12月15日までです。

# [賃貸借の概要]

(平成26年5月1日時点)

テナントの総数	1	賃貸可能面積	3, 212. 21 m²
年間賃料	(注)	賃貸契約面積	3, 212. 21 m²

<sup>(</sup>注)「年間賃料」についてはテナントから開示することについての同意が得られないため、非開示としています。

# [本物件の取得について]

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ①本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩8分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩8分の、東京タワーの袂に所在します。東京都心の港区に位置し、東京タワーを見上げる立地は、ブライダル施設である本物件にとっては恰好の立地であると言えます。
- ②本物件の建物は平成24年に大規模リニューアル工事が実施され、ブライダル施設へと用途転換が図られています。用途転換により、6階は東京タワーを見上げるトップライト (天窓) 仕様のチャペルフロアに、4階は5階の床を取り除くことにより、天井の高い開放感のある宴会場フロアにそれぞれ生まれ変わるなど、ブライダル施設のニーズにあった効果的な改良が行われています。

# [本物件の商圏等について]

- 以下は、本物件に関する商圏等調査報告書の抜粋です。
- ・東京都港区というブライダル業界において人気のエリアに属する、東京タワーを見上げる特別な立地の物件で、特にブライダル施設として 強いアピールポイントとなっており、好調な運営に繋がっている。

		ザ プレイス オブ トウキ	*ョリ	鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究	
<b>f</b>	艦定評価額	3, 890, 000		価格時点	平成26年2月1日	
	項目	内容		根	拠等	
収益価	<b>西格</b>	3, 890, 000			_	
直拉	接還元法による収益価格	3, 930, 000			_	
	(1)運営収益 (有効総収益①+②+③+④	240,000			_	
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収2	240,000		契約条件・賃借人の家賃負担力 室賃料収入(共益費を含む)を	等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に 計上。	
	②水道光熱費収入	0	水道光	水道光熱費収入はない。		
	③駐車場収入	0	駐車場	収入はない。		
	④その他収入	0	その他は	収入として計上すべき特段の収	入はない。	
	⑤空室損失相当額	0		の状況・商業施設としての競争 計上しない。	+力・賃貸借契約内容等を勘案し、空	
	⑥貸倒損失相当額	0	賃借人	の状況等を勘案し、貸倒れ損失	の計上は不要であると判断。	
	(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+①+②+③+	22, 990			_	
	⑦維持・管理費	2, 040	度実績	— > ( ) — 2 ( ) — 1 ( ) ( ) ( )	される建物維持管理費については、i r及び類似不動産の維持管理費を参考に	
	⑧水道光熱費	0	賃借人:	負担であるため計上しない。		
	⑨修繕費	1, 193	ジニア	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計」		
	⑩公租公課	4, 119	め計上	しない)。	ご(土地については、借地(地上権)。	
	⑪プロパティマネフィー	ジメント 1,320	である	プロパティマネジメントフィー 酬料率等を参考に、類似不動産	を統括する委託業者に支払う委託手 の査定に当たっては、予定契約条件は における報酬料率、本物件の個別性	
	⑫テナント募集費用等	÷ 0	いても 考慮す	再契約される可能性が高く、ま	括賃貸されており、定借期間満了時( た、再契約手数料に関しては、利回 際して行われる仲介業務や広告宣伝	
	⑬損害保険料	212	見積額に基づく保険料及び本物件と類似の建物の保険料率等を考慮して			
	⑭その他費用	14, 106	支払地	代をその他費用として計上。		
	(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	217, 010			_	
	(4) 一時金の運用益	2,000	に運用	利回りを乗じて一時金の運用剤 正と考えられる運用利回りは、	な金について、現行の賃貸条件に基づ 益を査定。なお、預託期間中の資金) 運用及び調達双方の金利水準等を勘算	
	(5)資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2, 783	が、こ似不動	こでは今後見込まれる支出を毎	t、実際には不定期に発生するもので、 基期平均的に積み立てることを想定し、 築年数及びエンジニアリング・レポ 案のうえ査定。	
	(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5)	216, 227			_	
	(7) 還元利回り	5. 5%	し、対 結婚式 関係等	象不動産の立地条件、建物条件 場としての競争力、契約条件等 )に起因するスプレッドを加減	いと認められる不動産の利回りを基達 - (築年数・延床面積・設備水準等) を、及びその他条件(土地及び建物の なするとともに、将来における不確実 資家へのヒアリング結果等を勘案して	
DCF	F法による収益価格	3, 840, 000			_	
	割引率	5. 3%			_	
	最終還元利回り	5. 7%			_	
	が が が が が が が が が が が が が が	2, 790, 000		率60.2%、建物比率39.8%		

# 物件番号C9:ザ・ビー六本木

# [不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権(注)		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建 (附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建)
			客室数	76室、店舗2区画
	地 番	東京都港区六本木三丁目212番 1 · 19 · 23	建築時期	平成13年1月
所在		10 20	取得年月日	平成26年5月1日
	<b>分尺字二</b>	東京都港区十十十二十日の至り日	取得価格	3,500,000千円
	住居表示	東京都港区六本木三丁目9番8号	鑑定評価額	3,510,000千円
用途	ホテル (作	ナ     大属建物 : ゴミ置場)	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社イシン・ミナトロッポンギ・ オペレーションズ
	土地: 48	82.37㎡(145.91坪)		土地:所有権
面積	. — ,	38. 82㎡(949. 49坪) ⑦:21. 12㎡)	所有形態	建物:所有権
(権利関係等) ・本件土地の一部に、東側に隣接する敷地上の倉庫等利用を目的とする通行地役権が設定されています。 ・本件土地のうち、399ビルの敷地部分(以下「399ビル敷地部分」といいます。)については、399ビル所有者(株式会社イシン・ミナトロッポンギ・オペレーションズ)と信託受託者との間で、399ビルの解体のための作業を主たる目的とする土地一時使用貸借契約が締結されています。 (その他) ・399ビルは、昭和29年7月に所有権保存登記された築年数の経過した建物であり、建物検査済証の存否が確認されておらず、また建築基準法、消防法その他関連法規への適合状態についても確認できていないことから、399ビル所有者により解体・撤去される予定です。				
(注) 本物件は、①「	ザ・ビー六ス	▶木」及び「399ビル」の両建物が所存	Eする土地(以下∣本件土地	!」といいます。)並びに②「ザ・ビー六本

(注)本物件は、①「ザ・ビー六本木」及び「399ビル」の両建物が所在する土地(以下「本件土地」といいます。)並びに②「ザ・ビー六本木」の建物(附属建物を含みます。)を信託財産とする信託の受益権で構成されています。本件土地上に所在する建物「399ビル」は、信託財産には含まれません。なお、399ビル敷地部分は、本件土地を構成する土地3筆に跨る49.43㎡(実測面積)です。

# 「賃貸借の概要]

(平成26年5月1日時点)

テナントの総数	2	賃貸可能面積	2, 710. 90 m²
年間賃料(注)	192,912千円	賃貸契約面積	2, 710. 90 m <sup>2</sup>

<sup>(</sup>注)年間賃料は月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)の内、固定賃料部分を12倍し、変動賃料部分の年間想定額を加算した上で千円未満を切り捨てて記載しています。

### [本物件の取得について]

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ①東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅の5番出口から徒歩約1分の場所に位置し、交通の利便性が高い立地です。
- ②本物件の所在する港区は、ホテル宿泊者数が東京都内の中で最も多く、安定的な需要が見込める立地にあります。加えて、港区六本木エリアは多くの国内・外資系事業所が集積するエリアであるとともに、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」を代表とした商業施設・文化施設があり、更に商業繁華性も高いことから、多種多様な宿泊需要を安定的に取り込める良好なホテル立地である一方で、六本木エリアにはホテルが比較的少ないため、希少性が高い立地であると評価しています。

# [本物件の商圏等について]

- ・本物件の所在する港区は都内でも最も宿泊者数が多く、安定した需給環境にある。港区の中でも六本木エリアはホテル供給が比較的少なく、ホテルマーケットとして良好な立地に存している。
- ・外資系企業に関連する外国人ビジネス客が全体の50%~60%を占める環境にあることから、長期滞在傾向が強く、高い収益性が見込まれる。

物件名称	ザ・ビ	一六本木		鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3, 5	10, 000		価格時点		平成26年4月1日
項目		内容	•		根拠等	
収益価格		3, 510, 000			_	
直接還元法による収益価	i格	3, 560, 000			_	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+	(3+4)-(5)-(6)	208, 703			_	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入		201, 755	長期的	な観点から求めた賃料及	なび1階部分	テル事業収支をもとに査定した の転々貸賃料を計上し、店舗部 期安定的と認められる賃料を計
②水道光熱費収入		0	ホテル	部分については賃借人か 光熱費収入については通	- 17.0.7	・水道光熱費収入はない。店舗部 は定。
③駐車場収入		4, 308	した場合		=等をもとに	E車場を新規に賃貸することを想 こ、中長期安定期に収受可能な何 駐車場収入を計上。
④その他収入		2,640	アンテ	ナ収入等の使用料をその	他収入とし	て計上。
⑤空室損失相当	額	0				]形態は一棟貸しであるため計_  案のうえ、計上しない。
⑥貸倒損失相当	額	0				倒れ損失の計上は不要である。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+①+①	2+13+14)	26, 275				
⑦維持・管理費		0	提で査り	定しているため計上した うえ、計上しない。	い。店舗部	運営については賃借人が自ら行っ 3分についても現行の契約内容等
⑧水道光熱費		0		部分は賃貸借契約により 記のとおり通り抜けを想		i担するため、計上しない。店舗 ため計上しない。
⑨修繕費		0	定してい			かいては賃借人が自ら行う前提で かいても現行の契約内容等を考慮
⑩公租公課		23, 993	平成25年	<b>丰度の課税標準額及び実</b>	<b>薬額に基づき</b>	税額を査定。
⑪プロパティマ.	ネジメントフィー	2, 160	に支払は、予定	う委託手数料であるプロ	1パティマネ 酬額等を参	*物管理業務等を統括する委託等 ・ジメントフィーの査定に当たっ 考に、類似不動産における報酬
⑫テナント募集	費用等	0	ホテル <del>さ</del> テナン	部分の想定される賃貸借 ト募集費用等は計上した	替契約の契約 よい。店舗部	対間は比較的長期間であるため 3分の現行テナントについても 、テナント募集費用等は不要も
13損害保険料		122	予定保限計上。	倹契約に基づく保険料及	及び本物件と	類似の建物の保険料等を考慮
④その他費用		0		費用として計上すべき特	F段の費用は	ない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2)	)	182, 428			_	
(4) 一時金の運用益		222	の賃貸 一時金 運用利[ 部分に	条件に基づき査定した中 の運用益を査定。なお、 回りは運用及び調達双力 ついては一時金の授受が	で長期安定的 預託期間中 可の金利水準 ないため計	
(5)資本的支出 (経常的な修繕費を	含む)	8, 345	るが、 し、類( レポー	ここでは今後見込まれ 以不動産における資本的 トにおける修繕更新費の	る支出を毎 対支出の水準 対年平均額等	
(6) FF&Eリザーブ		6, 940	家具・信定期に登録する	十器・備品等 (FF&E) の 発生するものであるが、	)機能維持に ここでは今	必要となる更新費は、実際には後見込まれる費用を毎期平均ははるFF&Eリザーブの水準に修繕
(7) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-	(5) - (6))	167, 365			_	
(8) 還元利回り		4.7%	産の立	也条件、建物条件及びそ 将来における不確実性	一の他条件に	近の基準となる利回りに、対象ス 起因するスプレッドを加減する 放産に係る取引利回り等を勘案の
DCF法による収益価格		3, 450, 000			_	
割引率		4.5%			_	
最終還元利回り		4. 9%			_	
積算価格		3, 380, 000	T			十器・備品等は建物に含む。)

#### <取得予定物件>

■ 物件番号B43:広瀬通SEビル

### 「不動産の概要]

【小别座♡恢安】				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根 9 階建 (附属建物:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建)
	116 375	宮城県仙台市宮城野区小田原弓ノ	建築時期	平成19年11月
=	地 番 町8番9、鉄砲町15番1、1 (注1) 町141番1、東十番丁63番1 小路10番他13筆		取得予定年月日	平成26年6月13日
所在		宮城県仙台市宮城野区名掛丁	取得予定価格	3,600,000千円
	住居表示 (注2)	128番地、129番地1・2、131番地 1、132番地1・2 (2-4ブロック2ロット)	取得先	仙台東口合同会社
	(11.2)		鑑定評価額	3,740,000千円
用途	事務所(附	属建物:駐車場)	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	500%		地震PML	8%
建ぺい率	80%		代表的テナント	トランス・コスモス株式会社
	土地: 2,145.00㎡ (648.86坪) (注3)			土地:所有権
面積	建物:10,396.94㎡ (3,145.07坪) (附属建物:103.88㎡)		所有形態	建物:所有権
特記事項	特記すべき	事項はありません。		

- (注1) 地番は、従前地について記載しています。
- (注2) 本取得予定物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。
- (注3) 土地の面積は、仮換地指定通知に基づき、仮換地の面積を記載しています。

# [賃貸借の概要]

(平成26年5月23日時点)

テナントの総数	12	賃貸可能面積	8, 235. 87 m²
年間賃料	322,417千円	賃貸契約面積	8, 235. 87 m²

# [本取得予定物件の取得について]

- 本投資法人は以下の点を評価し、本取得予定物件の取得を決定しました。
- ①本取得予定物件は東北最大のターミナルである「仙台」駅から徒歩2分に位置し、仙台駅東口北東部に広がる「仙台駅東第二土地区画整理 事業地区」のエリア内に立地しています。当該区画整理事業に伴う周辺環境の改善に加えて、本取得予定物件が面する幹線道路である都市 計画道路「元寺小路福室線」(幅員40m)の整備により、自動車交通の利便性向上が見込まれます。
- ②敷地内に92台の駐車場を確保し、自動車を使用するテナントに対する訴求力を有する他、仙台駅至近の利便性を活かし人材を集めやすいことから、事務センターやカスタマーセンターとしてのテナントニーズにも対応しています。

#### [本取得予定物件の商圏等について]

- ・本取得予定物件は平成19年竣工の築浅ビルで、築年数が経過したビルが多い当該ゾーンにおいて、本取得予定物件は競争力が発揮できるビルに位置づけられる。
- ・延床面積約3,600坪、基準階面積約300坪で一定の規模的訴求力を有しながら、ワンフロアの専有区画は最小31坪まで分割可能であり、幅広い規模のテナントの受け入れが可能。

	物件名称	<b>類通SEビル</b>	鑑定機関 一般財団法人日本不動産研究所			
ž	鑑定評価額 3	3, 740, 000	価格時点 平成26年4月1日			
	項目	内容	根拠等			
収益値	<b>西格</b>	3, 740, 000	-			
直	接還元法による収益価格	3, 750, 000	-			
	(1)運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		_			
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収入		現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、本物件を新規に賃貸することを想定し 場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸 賃料収入及び共益費収入を計上。			
	②水道光熱費収入	45, 000	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実施に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道分費収入を計上。			
	③駐車場収入	20, 534	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定 た場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料 単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。			
	④その他収入	1,531	自動販売機収入、アンテナ設置料等の使用料をその他収入として計上。			
	⑤空室損失相当額	名用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競会 似不動産の稼働状況や需給動向、過去の稼働状況や今後の動 期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に 上。				
	⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。			
	(2) 運営費用 ((7)+(8)+(9)+(1)+(1)+(1)+(1)+(4))	122, 755	-			
	⑦維持・管理費	32, 842	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年月 績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、2 件の個別性を考慮して計上。			
	⑧水道光熱費	⑧水道光熱費 47,050 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。				
	⑨修繕費	5, 901	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びコジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。			
	⑩公租公課	26, 266	平成25年度の課税標準額に基づき査定。			
	⑪プロパティマネジメント フィー	8, 400	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手動であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の作性等を考慮して計上。			
	⑫テナント募集費用等	1,811	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等 ついて、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。			
	⑬損害保険料	485	予定される保険契約に基づく保険料及び本物件と類似の建物の保険料率等 慮して計上。			
	④その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。			
	(3) 運営純収益	246, 939	_			
	(NOI (1) - (2)) (4) 一時金の運用益	0	現行のマスターリース契約に基づき収受される一時金はないため計上しない。			
(5)資本的支出 (経常的な修繕費を含む)		14, 190	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものでなが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポーにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。			
	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	232, 749	-			
	(7) 還元利回り	6. 2%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、建物条件 びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不耐性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。			
DCI	F法による収益価格	3, 730, 000	-			
	割引率	6.0%	-			
	最終還元利回り	6.4%	-			
積算個	 <b></b>	3, 530, 000	土地比率33.0%、建物比率67.0%			

# (3) 建物状況評価報告書の概要

新規取得物件につき、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を調査業者(清水建設株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント)に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。各調査業者作成の建物状況評価報告書の概要については、以下のとおりです。

なお、鳴海ショッピングセンター(敷地)については土地のみのため、建物状況評価報告書の作成は行っていません。また、建物状況評価報告書の報告内容については当該委託調査業者の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

# (清水建設株式会社委託分)

			短期値		
物件 番号	物件名称	作成年月日	緊急を要する 費用(千円)	1 年以内に必要 とする費用 (千円)	12年以内に必要と思 われる費用(千円)
B40	グランスクエア新栄	平成26年2月14日	0	0	85, 997
B41	グランスクエア名駅南	平成26年2月14日	0	0	58, 982
B42	芝520ビル	平成26年3月19日	0	190	217, 082
B43	広瀬通SEビル	平成26年4月23日	0	0	134, 768

# (株式会社ハイ国際コンサルタント委託分)

物件番号	物件名称	作成年月日	緊急的修繕費 (千円)	今後1年間に 必要と想定される 修繕更新費 (千円)	今後2~12年間に必要と想定される修繕 更新費用(千円)
E 4	ザ プレイス オブ トウキョウ	平成26年2月24日	_	0	9, 260
С 9	ザ・ビー六本木	平成26年4月28日	_	1,040	127, 820

# (4) ポートフォリオ全体に係る事項

①新規取得物件取得後ポートフォリオの概要

新規取得物件取得後ポートフォリオに係る不動産及び信託不動産の取得(予定)価格、取得 (予定)価格の比率、期末評価額又は鑑定評価額、鑑定評価機関、賃貸可能面積、賃貸契約面積 及び稼働率は以下のとおりです。

なお、別途記載がない限り平成26年3月末日時点の数値等を記載していますが、新規取得物件 については、新規取得物件記載時点の数値等を記載しています。

物件番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注1)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
A 1		ダイエー碑文谷	15, 300	3. 1	14, 300	不動研	26, 655. 66	26, 655. 66	100.0
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	6, 770	1.4	3, 900	不動研	13, 611. 24	12, 905. 48	94. 8
АЗ		大丸ピーコック芦屋川西店	769	0. 2	1,050	不動研	1, 558. 80	1, 558. 80	100.0
A 4		レランドショッピングセンター (注5)	5, 200	1.0	5, 190	不動研	12, 968. 85	12, 695. 30	97. 9
A 5		イオンモール宇城	11, 100	2. 2	10,000	不動研	72, 073. 39	72, 073. 39	100.0
A 6		天神ルーチェ	6, 500	1. 3	4, 360	日土地	4, 194. 66	4, 194. 66	100.0
A 7		ヤマダ電機テックランド堺本店	3, 210	0.6	3,000	不動研	8, 637. 63	8, 637. 63	100.0
A 8		宮前ショッピングセンター	5, 312	1. 1	4, 640	不動研	10, 487. 92	10, 487. 92	100.0
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2, 040	0.4	1,660	不動研	8, 627. 58	8, 627. 58	100.0
A10		アクティオーレ南池袋	3, 760	0.8	3, 260	不動研	2, 081. 50	1, 361. 48	65. 4
A11		Tip's 町田ビル	4, 100	0.8	4, 140	不動研	6, 715. 75	6, 715. 75	100.0
A12		ダイエー宝塚中山店	4, 284	0. 9	3, 780	不動研	16, 729. 60	16, 729. 60	100.0
A13	商業	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜 (敷地) (注7)	11, 904	2. 4	11, 100	不動研	52, 668. 38	52, 668. 38	100.0
A14	施設	アクティオーレ関内	2, 410	0. 5	1,880	不動研	1, 938. 56	1, 938. 56	100.0
A15		心斎橋OPA本館(注10)	22, 800	4. 6	24, 400	不動研	27, 025. 42	27, 025. 42	100.0
A16		心斎橋OPAきれい館 (注10)	2,770	0.6	2, 970	不動研	4, 858. 61	4, 858. 61	100.0
A19		アルボーレ神宮前	1,580	0.3	1,850	不動研	931. 14	931. 14	100.0
A20		アルボーレ仙台	2, 590	0. 5	2,770	不動研	3, 147. 29	3, 147. 29	100.0
A21		モラージュ柏	7, 040	1.4	7, 690	不動研	40, 152. 73	39, 529. 63	98. 4
A23		イトーヨーカドー尾張旭店(注6)	4, 840	1.0	4, 790	不動研	54, 606. 34	54, 606. 34	100.0
A24		横浜狩場ショッピングセンター	2,500	0.5	1,760	不動研	11, 345. 09	11, 345. 09	100.0
A25		Luz自由が丘	5, 090	1.0	5, 300	不動研	2, 283. 47	2, 283. 47	100.0
A26		アクティオーレ市川	3, 350	0.7	3, 510	不動研	3, 925. 49	3, 925. 49	100.0
A27		ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	0.5	2, 950	不動研	9, 193. 00	9, 193. 00	100.0
A28		ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	2, 150	0. 4	2, 350	不動研	7, 650. 63	7, 650. 63	100.0
A29		ョドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	28, 000	5. 6	31,600	不動研	37, 932. 95	37, 932. 95	100.0
A30		ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	5, 150	1.0	5, 930	不動研	17, 561. 23	17, 561. 23	100.0
A31		天神ロフトビル	4, 350	0. 9	4,600	不動研	7, 575. 89	7, 487. 00	98.8
A32		鳴海ショッピングセンター (敷地)	6, 460	1.3	6, 460	谷澤	60, 419. 26	60, 419. 26	100.0

物件番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注1)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
В 1		T&G浜松町ビル	2, 257	0.5	2, 880	谷澤	2, 420. 85	2, 420. 85	100.0
B 2	-	SK名古屋ビルディング	5, 400	1.1	4, 720	谷澤	8, 708. 52	6, 166. 27	70.8
В3		福岡アーセオンビル	2, 080	0.4	2, 290	不動研	4, 934. 39	4, 934. 39	100.0
В4		丸増麹町ビル	2, 350	0.5	2, 280	不動研	2, 579. 67	2, 224. 25	86. 2
В 5		六番町Kビル	2, 150	0.4	3, 330	不動研	4, 031. 14	4, 031. 14	100.0
В 6		新大阪セントラルタワー (注7)	24, 000	4.8	24, 800	日土地	45, 938. 36	42, 907. 63	93. 4
В7		川崎東芝ビル	19, 200	3. 9	28, 400	谷澤	36, 118. 31	36, 118. 31	100.0
В8		UUR東陽町ビル	8, 500	1. 7	7, 880	不動研	7, 540. 30	7, 540. 30	100.0
В 9		フォーシーズンビル	4, 200	0.8	4, 880	不動研	5, 000. 54	5, 000. 54	100.0
B10		日立ハイテクビルディング	14, 800	3. 0	13, 300	不動研	15, 781. 64	15, 781. 64	100.0
B11		パシフィックマークス 新宿パークサイド	12, 100	2. 4	10,800	不動研	11, 119. 39	10, 398. 29	93. 5
B12		UUR築地ビル	6, 860	1.4	6, 170	不動研	5, 971. 42	5, 971. 42	100.0
B13		パシフィックマークス月島	6, 080	1. 2	6,030	不動研	9, 336. 27	8, 899. 77	95. 3
B14		パシフィックマークス横浜イースト	7, 050	1.4	6, 780	谷澤	10, 759. 30	7, 066. 54	65. 7
B15		パシフィックマークス新浦安	3, 920	0.8	3, 830	不動研	8, 743. 05	7, 174. 08	82. 1
B17		赤坂氷川ビル	3, 290	0.7	3, 490	不動研	3, 438. 23	3, 438. 23	100.0
B18	オフィス	パシフィックマークス渋谷公園通	2, 570	0.5	2, 750	不動研	1, 972. 43	1, 972. 43	100.0
B19	ビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890	0.4	1,880	不動研	2, 631. 17	2, 631. 17	100.0
B20		パシフィックマークス赤坂見附	2, 210	0.4	2,000	不動研	1, 675. 13	1, 675. 13	100.0
B21		横浜相生町ビル	1,060	0.2	1, 180	谷澤	2, 444. 45	1, 991. 57	81. 5
B22		パシフィックマークス新横浜	1,710	0.3	1,500	谷澤	3, 110. 72	2, 457. 84	79. 0
B25		パシフィックマークス川崎	9, 890	2. 0	10, 200	谷澤	7, 398. 89	6, 898. 73	93. 2
B26		浜松町262ビル (注8)	6, 840	1. 4	6, 570	不動研	6, 183. 89	5, 946. 65	96. 2
B27		リーラヒジリザカ	2, 750	0.6	2, 700	不動研	4, 255. 02	4, 102. 06	96. 4
B28		パシフィックマークス青葉台	1,620	0.3	1,520	不動研	2, 486. 40	1,561.30	62.8
B29		大塚HTビル	1, 160	0.2	1, 160	不動研	1, 794. 71	1, 794. 71	100.0
B30		パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2, 460	0. 5	2, 680	不動研	1, 742. 04	1, 389. 22	79. 7
B31		パシフィックマークス西梅田	6, 860	1.4	6, 900	谷澤	11, 040. 04	9, 253. 17	83.8
B32		パシフィックマークス肥後橋	4, 570	0.9	4, 220	谷澤	7, 623. 58	6, 419. 68	84. 2
B33		名古屋錦シティビル	2,670	0.5	2, 400	谷澤	5, 617. 28	4, 095. 11	72. 9
B34		パシフィックマークス江坂	9, 590	1.9	9, 940	谷澤	20, 015. 73	19, 703. 53	98. 4
B35		パシフィックマークス札幌北一条	1,790	0.4	1,830	谷澤	4, 761. 87	4, 761. 87	100.0
B36		新札幌センタービル	987	0. 2	1,020	谷澤	2, 797. 03	2, 416. 87	86. 4
В37		アリーナタワー	9, 500	1.9	10, 800	谷澤	17, 967. 46	17, 707. 24	98. 6
B38		湯島ファーストビル	2, 100	0.4	2, 560	不動研	4, 598. 87	4, 598. 87	100.0
B39		道玄坂スクエア	2, 300	0.5	2, 550	不動研	2, 231. 84	2, 017. 20	90. 4
B40		グランスクエア新栄	1, 480	0.3	1, 730	不動研	4, 578. 93	4, 405. 01	96. 2
B41		グランスクエア名駅南	1, 220	0. 2	1,650	不動研	4, 003. 05	3, 323. 55	83. 0

物件番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注1)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
B42		芝520ビル	2, 100	0.4	2, 220	不動研	2, 805. 15	2, 805. 15	100.0
B43		広瀬通SEビル	3,600	0.7	3, 740	不動研	8, 235. 87	8, 235. 87	100.0
C 1		新宿ワシントンホテル本館(注9)	21, 140	4. 3	20, 800	不動研	53, 363. 11	53, 256. 78	99.8
C 2		東横イン品川駅高輪口	1, 884	0.4	2, 140	日土地	3, 088. 85	3, 088. 85	100.0
С З		MZビル	3, 800	0.8	3, 350	不動研	6, 670. 21	6, 583. 22	98. 7
C 4		ホテルルートイン横浜馬車道	4, 720	1.0	4, 340	日土地	7, 139. 44	7, 139. 44	100.0
C 5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	7, 650	1. 5	7, 630	日土地	13, 701. 80	13, 701. 80	100.0
C 6		ホテルJALシティ四谷 東京	4, 200	0.8	4, 390	不動研	7, 854. 86	7, 854. 86	100.0
С7		四谷213ビル	5, 020	1.0	5, 310	不動研	7, 550. 16	7, 550. 16	100.0
C 8		ホテルルートイン名古屋今池駅前	2,000	0.4	2, 410	不動研	5, 880. 69	5, 880. 69	100.0
C 9		ザ・ビー六本木	3, 500	0.7	3, 510	不動研	2, 710. 90	2, 710. 90	100.0
D 1		T&G東池袋マンション	2, 021	0.4	2,040	谷澤	2, 603. 22	2, 542. 68	97. 7
D 4		駒沢コート	1,680	0.3	2, 120	不動研	3, 741. 17	3, 741. 17	100.0
D 6		スカイコート芝大門	1, 175	0. 2	1, 160	谷澤	1, 486. 38	1, 486. 38	100.0
D 7		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3, 530	0.7	4, 030	不動研	12, 691. 43	12, 691. 43	100.0
D 8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1, 140	0. 2	1, 180	不動研	6, 840. 86	6, 840. 86	100.0
D 9		アプリーレ新青木一番館	3, 031	0.6	3, 220	不動研	12, 700. 44	12, 700. 44	100.0
D10		UURコート札幌北三条	1, 278	0.3	1, 330	谷澤	4, 790. 50	4, 790. 50	100.0
D11		UURコート千葉蘇我	620	0.1	617	不動研	2, 931. 14	2, 931. 14	100.0
D12	A: E	太平洋セメント東久留米寮新館	480	0.1	495	不動研	1, 397. 61	1, 397. 61	100.0
D13	住居	南山コート1号館	1,070	0.2	999	不動研	3, 576. 74	3, 576. 74	100.0
D14		南山コート2号館	450	0.1	476	不動研	1, 890. 51	1, 890. 51	100.0
D15		クリオ文京小石川	3, 170	0.6	3, 060	不動研	4, 097. 51	3, 938. 92	96. 1
D16		グランルージュ栄	1, 570	0.3	1, 340	不動研	3, 697. 38	3, 697. 38	100.0
D17		グランルージュ栄Ⅱ	1, 300	0.3	1, 180	不動研	2, 579. 89	2, 579. 89	100.0
D18		MA仙台ビル	3, 440	0.7	3, 630	不動研	11, 525. 36	11, 187. 85	97. 1
D19		UURコート名古屋名駅	1, 473	0.3	1, 360	日土地	2, 958. 45	2, 958. 45	100.0
D20		UURコート札幌篠路壱番館	870	0. 2	817	日土地	6, 271. 74	6, 271. 74	100.0
D21		パークサイト泉	900	0. 2	688	不動研	2, 067. 95	1, 869. 59	90. 4
D22		UURコート大阪十三本町	1, 570	0.3	1, 490	不動研	3, 650. 00	3, 650. 00	100.0
D23		UURコート錦糸町	2, 900	0.6	3, 220	不動研	5, 420. 18	5, 370. 14	99. 1
D24		UURコート札幌南三条プレミアタワー	2,050	0.4	2, 420	不動研	7, 817. 12	6, 997. 36	89. 5
D25		グランルージュ中之島南	1, 380	0.3	1,510	不動研	3, 090. 36	3, 017. 62	97. 6
E 1		リリカラ東北支店	2,050	0.4	1,950	日土地	9, 271. 16	9, 271. 16	100.0
E 2	7.01.14	KDDI府中ビル	4, 920	1.0	5, 120	不動研	14, 490. 92	14, 490. 92	100.0
Е3	その他	壺川スクエアビル	4, 150	0.8	4, 460	不動研	10, 570. 98	10, 570. 98	100.0
E 4		ザ プレイス オブ トウキョウ	3, 500	0.7	3, 890	不動研	3, 212. 21	3, 212. 21	100.0
		승計	496, 724	100. 0	506, 432	-		1,068,824.69	97. 6

<sup>(</sup>注1) 「取得(予定)価格の比率」欄には、新規取得物件取得後ポートフォリオに係る各物件の取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計に占める割合を小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各項目の比率を足し合わせても合計値と一致しない

ことがあります。

建物株式会社を、それぞれ表します。

- (注2) 「期末評価額又は鑑定評価額」については、第20期(平成25年11月期)末までに取得済みの物件については第20期(平成25年11月期)末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を、第21期(平成26年5月期)取得物件については各物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、広瀬通SEビルについては平成26年4月1日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地
- (注3) 「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有(予定)部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。但し、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。)。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注4) 「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率で、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- (注5) 本物件のテナントへの敷金及び保証金(保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還)の返還請求権を被担 保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注6) 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
- (注7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、上表において商業施設部分とオフィスビル部分とをまとめて記載しています。新大阪セントラルタワーにつきましては、上表においてオフィスビル部分とホテル部分とをまとめて記載しています。
- (注8) 本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を、平成23年10月31日付(取得価格410百万円)及び平成25年1月23日付(取得価格580百万円)で、それぞれ追加取得しています。そのため、浜松町262ビルについては、追加取得後の概要を記載しています。
- (注9) 本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を、平成22年9月29日付(取得価格40百万円)で追加取得しています。 そのため、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。
- (注10) 心斎橋のPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAされい館(以下「OPAされい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAされい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求していますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。そのため、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAされい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。なお、平成26年4月末日時点において、仮に原告の減額請求が全額認められた場合には、原告に対して総額671百万円(第20期(平成25年11月期)までの対象分として、平成24年3月1日以降、平成25年11月末日までの21か月分の賃料542百万円及び当期(平成26年5月期)の対象分として、平成25年12月1日以降、平成26年4月末日までの5か月分の賃料129百万円について減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

# ②設計者、施工者、建築確認機関及び地震PML

新規取得物件取得後ポートフォリオに係る設計者、施工者、建築確認機関及び地震PMLは、以下のとおりです。なお、それぞれ各物件に係る設計時、施工時、建築確認時の名称を記載しているため、本書の日付現在においては名称等が異なる可能性があります。

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
A 1	ダイエー碑文谷	株式会社イチケン 東洋郵船株式会社	株式会社大林組	東京都	15%
A 2	ジョイパーク泉ヶ丘	三井建設株式会社	三井建設株式会社	堺市	10%
A 3	大丸ピーコック芦屋川西店	株式会社IAO竹田設計 株式会社竹中工務店	丸紅建設株式会社 株式会社竹中工務店	兵庫県	6%
A 4	レランドショッピングセンター	株式会社東急設計 コンサルタント	五洋建設株式会社	船橋市	13%
A 5	イオンモール宇城	株式会社フジタ	株式会社フジタ	熊本県	7.8% (注2)
A 6	天神ルーチェ	株式会社日本設計	安藤建設株式会社	日本ERI株式会社	2%
A 7	ヤマダ電機テックランド堺本店	株式会社ディーエス設計	牧野建設株式会社	堺市	8%
A 8	宮前ショッピングセンター	株式会社オカムラ設計	浅沼・三菱・イチケン 建設共同企業体	川崎市	17%
A 9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	株式会社タカハシテクノ	大和システム株式会社	株式会社オーネックス	11%
A10	アクティオーレ南池袋	株式会社サンデザイン	株式会社イチケン 日本道路株式会社	株式会社都市居住 評価センター	14%
A11	Tip's 町田ビル	株式会社梓設計	清水建設株式会社	町田市	18%
A12	ダイエー宝塚中山店	株式会社フジタ大阪 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ・ 株式会社イチケン 共同企業体	宝塚市	9%
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(注3)	-	-	-	-
A14	アクティオーレ関内	株式会社シティ 一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社国際確認検査 センター	19%
A15	心斎橋OPA本館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市	12%
A16	心斎橋OPAきれい館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市	10%
A19	アルボーレ神宮前	有限会社エー・エー・イー	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	14.6%
A20	アルボーレ仙台	針生承一建築研究所	株式会社間組	仙台市	8%
A21	モラージュ柏	株式会社類設計室	株式会社福田組	ビューローベリタス ジャパン株式会社(注4)	9%
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	尾張旭市	11%
A24	横浜狩場ショッピングセンター	株式会社 I N A 新建築研究所	りんかい日産建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	12%
A25	Luz自由が丘	株式会社久米設計	東急建設株式会社 東京支店	株式会社ジェイ・イー・ サポート	12%
A26	アクティオーレ市川	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京支店	株式会社都市居住 評価センター	10%
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地) (注3)	-	-	-	-
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地) (注3)	-	-	-	-
A29	ョドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	株式会社 竹中工務店 (注5)	株式会社 竹中工務店	武蔵野市	14%
A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	有限会社アオヤマ設計 有限会社和香企画	株式会社関東建創	日本ERI株式会社	11%
A31	天神ロフトビル	フジタ工業株式会社 (現 株式会社フジタ)	フジタ工業株式会社 (現 株式会社フジタ)	福岡市	1%
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地) (注3)	-	-	-	_
В 1	T&G浜松町ビル	株式会社山下設計	鹿島建設株式会社 清水建設株式会社	港区	12%

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注 1)
В2	SK名古屋ビルディング	清水建設株式会社	清水建設株式会社	名古屋市	11%
В3	福岡アーセオンビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	福岡市	1%
B4	丸増麹町ビル	日建設計株式会社	清水建設株式会社	千代田区	11%
В5	六番町Kビル	株式会社梓設計	鹿島建設株式会社 株式会社間組	千代田区	14%
В6	新大阪セントラルタワー	日建設計株式会社	大林組・鴻池組共同企業体	大阪市	7%
В7	川崎東芝ビル	株式会社東芝	清水・竹中・三井建設 共同企業体	川崎市	7%
В8	UUR東陽町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	13%
В9	フォーシーズンビル	株式会社霜中 一級建築士設計事務所	大成建設株式会社	東京都	11%
B10	日立ハイテクビルディング	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組	東京都	15%
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	14. 8%
B12	UUR築地ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	14%
B13	パシフィックマークス月島	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 株式会社大林組 東急建設株式会社 三菱建設株式会社	東京都	14%
B14	パシフィックマークス横浜イースト	株式会社アートボックス 構造事務所	鹿島建設株式会社	横浜市	15%
B15	パシフィックマークス新浦安	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社 清水建設株式会社 株式会社熊谷組 株式会社長谷エコーポ レーション	千葉県	11%
B17	赤坂氷川ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	港区	14%
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	株式会社デザインショップ 建築設計事務所	土谷建設株式会社	渋谷区	12%
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	中央区	15%
B20	パシフィックマークス赤坂見附	株式会社アドバンス・ シティ・プランニング 建築設計事務所	鹿島建設株式会社	港区	13%
B21	横浜相生町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	横浜市	17%
B22	パシフィックマークス新横浜	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	横浜市	16%
B25	パシフィックマークス川崎	株式会社鳥谷部恭通 建築設計研究所	鹿島建設株式会社 横浜支店	川崎市	17%
B26	浜松町262ビル	一級建築士事務所安宅 エンヂニヤリング株式会社	株式会社フジタ 東京支店	東京都	14%
B27	リーラヒジリザカ	株式会社青木文彦 建築設計事務所	フジタ工業株式会社 東京支店	東京都	12%
B28	パシフィックマークス青葉台	ミトモ建設株式会社 一級建築士事務所	ミトモ建設株式会社	東京都	12%
B29	大塚HTビル	住友建設株式会社 一級建築士事務所	住友建設株式会社 株式会社富士建	東京都	13%
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	株式会社フォルテ 建築事務所	株式会社熊谷組	新宿区	12%
B31	パシフィックマークス西梅田	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社	大阪市	10%
B32	パシフィックマークス肥後橋	株式会社久米建築事務所	株式会社大林組	大阪市	12%

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
В33	名古屋錦シティビル	株式会社日本設計 名古屋支社	清水建設株式会社	名古屋市	16%
B34	パシフィックマークス江坂	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	吹田市	9%
B35	パシフィックマークス札幌北一条	株式会社石本建築事務所	大木建設株式会社	札幌市	1%
B36	新札幌センタービル	株式会社サン設計事務所	伊藤組土建株式会社	札幌市	2%
В37	アリーナタワー	株式会社入江三宅 設計事務所	株式会社竹中工務店 横浜支店	財団法人日本建築センター	10%
B38	湯島ファーストビル	株式会社東京設計社	東急建設株式会社	文京区建築主事	13%
B39	道玄坂スクエア	株式会社カノウ都市研究所	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	16%
B40	グランスクエア新栄	株式会社澤田建築事務所 大成建設株式会社 名古屋支店一級建築士事務所 株式会社浅井佳彦設計事務所	大成建設株式会社 名古屋支店 仲代建設株式会社	日本ERI 株式会社 名古屋市建築主事	10%
B41	グランスクエア名駅南	大成建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所	大成建設株式会社 名古屋支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	10%
B42	芝520ビル	株式会社熊谷組東京支店 一級建築士事務所	株式会社熊谷組東京支店	港区	13%
B43	広瀬通SEビル	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所 株式会社創建設計	三井住友建設株式会社 東北支店	株式会社 仙台都市整備センター	8%
C 1	新宿ワシントンホテル本館	株式会社坂倉建築研究所	株式会社熊谷組	新宿区	9%
C 2	東横イン品川駅高輪口	株式会社東横イン開発 一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	港区	17%
СЗ	MZビル	浅井謙建築研究所株式会社	鹿島建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	13%
C 4	ホテルルートイン横浜馬車道	ルートイン開発株式会社	株式会社ピーエス三菱	横浜市	19%
C 5	ホテルJALシティ那覇	浅井謙建築研究所 株式会社	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター	5%
C 6	ホテルJALシティ四谷 東京	株式会社石本建築事務所	株式会社淺沼組	新宿区	14%
С7	四谷213ビル	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築 まちづくりセンター	13%
С8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	株式会社石本建築事務所	鉄建建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	12%
С9	ザ・ビー六本木(注6)	株式会社現代建築研究所 ジャパンコミュニティ 株式会社	清水建設株式会社	港区建築主事	12%
		M&O建築設計コンサルタント	株式会社小野工芸社	日本ERI株式会社	
D 1	T&G東池袋マンション	日本ハウズイング株式会社	株式会社小川建設	豊島区	12%
D4	駒沢コート	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	世田谷区	11%
D 6	スカイコート芝大門	株式会社横峰設計	株式会社松村組	港区	17%
D 7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	前田建設工業株式会社	前田・鴻池・奥村 建設共同企業体	東京都	14. 6%
D 8	太平洋セメント社宅 (習志野住宅)	西松建設株式会社	西松建設株式会社	船橋市	10%
D 9	アプリーレ新青木一番館	株式会社大林組	株式会社大林組	東灘区	8%
D10	UURコート札幌北三条	株式会社聖設計	安藤建設株式会社	日本ERI株式会社	2%
D11	UURコート千葉蘇我	株式会社大栄建築事務所	フジタ・東洋 建設共同企業体	千葉市	14%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	日本セメント株式会社	竹中・東急建設共同企業体	東京都	10%
D13	南山コート1号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	12%
D14	南山コート2号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	14%
D15	クリオ文京小石川	株式会社いしばし設計	青木あすなろ建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	14. 5%
	l .	I	L		L

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)		
D16	グランルージュ栄	株式会社ダグ設計	徳倉建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	13%		
D17	グランルージュ栄Ⅱ	株式会社グランツホーム	株式会社鴻池組	日本ERI株式会社	13%		
D18	MA仙台ビル	有限会社アル 一級建築士事務所	株式会社淺沼組	株式会社仙台 都市整備センター	11%		
D19	UURコート名古屋名駅	株式会社日企設計	大末建設株式会社	株式会社 国際確認検査センター	16%		
D20	UURコート札幌篠路壱番館	株式会社宮川建設	株式会社宮川建設	日本ERI株式会社	3%		
D21	パークサイト泉	株式会社 セントラルホームズ	株式会社 セントラルホームズ	名古屋市(注7)	12%		
D22	UURコート大阪十三本町	株式会社ダイシン 建築設計事務所	安藤建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所	16%		
D23	UURコート錦糸町	株式会社イチケン 一級建築士事務所	株式会社イチケン・ 野村建設工業株式会社 共同企業体	東京都	14. 8%		
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	株式会社類企画設計	大成建設株式会社	札幌市	1%		
D25	グランルージュ中之島南	株式会社現代綜合設計 株式会社ティーエムエッチ	株式会社NIPPO	日本テスティング株式会社	15%		
E 1	リリカラ東北支店	大成建設株式会社	大成建設株式会社	仙台市	11%		
E 2	KDDI府中ビル	株式会社フジタ横浜支店 一級建築士事務所	鹿島建設・フジタ 共同企業体	府中市	11% (注8)		
Е3	壺川スクエアビル	株式会社国建	株式会社國場組 · 前田建設 工業株式会社共同企業体	日本ERI株式会社/ 那覇市(注9)	8%		
E 4	ザ プレイス オブ トウキョウ	株式会社極東設計事務所	小松建設工業株式会社 (現:青木あすなろ建設株 式会社)	港区	13%		
E-4	(注10)	一級建築士事務所有限会社中 谷俊治ステューディオ 株式会社北総研	日本国土開発株式会社	株式会社ジェイ・イー・ サポート	13/0		
ポートフォリオPML(注1)							

- (注1) 「地震PML」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「ポートフォリオPML」欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な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) 中に、想定される最大規模の地震 (再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。以下同じです。
- (注2) イオンモール宇城については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注3) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)、ビバホーム横浜青葉店 (敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)及び鳴海ショッピングセンター (敷地) については、土地のみのため、該当事項はありません。
- (注4) モラージュ柏については、平成20年に増築を行っており、その際の建築確認機関は株式会社東京建築検査機構です。
- (注5) ョドバシカメラマルチメディア吉祥寺については平成18年から平成20年にかけて大規模改修工事を行っており、その際の設計者は株式会社環境計画設計事務所です。また、平成25年に一部用途変更を行っており、その際の設計者は株式会社オー・ディー・ビー一級建築士事務所です。
- (注6) ザ・ビー六本木については、平成16年に一部増築及び用途変更を行っていることから、上段は新築時、下段は増築及び用途変更時の 設計者、施工者及び建築確認機関を記載しています。
- (注7) パークサイト泉については、平成17年に一部増築及び用途変更を行っており、その際の建築確認機関は日本ERI株式会社です。
- (注8) KDDI府中ビルについては、建物状況評価報告書を作成した株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価(詳細)によりますと、地震PMLは4.4%と報告されています。上記のとおり、PMLについては統一された厳密な定義は無く、評価会社や評価手法によって数値は異なります。
- (注9) 壺川スクエアビルについては、当初の建築確認申請時の建築確認機関は日本ERI株式会社でしたが、平成21年6月に那覇市に計画変更確認申請を行っており、その際の建築確認機関は那覇市です。
- (注10) ザ プレイス オブ トウキョウについては、平成24年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新を行っていることから、上段は新築時、下段は用途変更時の設計者、施工者及び建築確認機関を記載しています。

# 7. 「ホテルJALシティ四谷 東京」における訴訟等について

本投資法人が信託受益権を通じて保有するホテルJALシティ四谷 東京(以下「本物件」といいます。)については、本物件の賃貸契約床の94.3%が「ホテルJALシティ四谷 東京」(以下「本ホテル」といいます。)の用途に供されています。

本物件の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社(以下本項において「賃貸人」といいます。)と二幸産業株式会社(以下本項において「賃借人」といいます。)との間で平成18年9月26日付定期建物賃貸借契約(以下「本賃貸借契約」といいます。)が締結されています。本賃貸借契約上、賃貸借期間は平成33年9月30日までであり、平成28年9月25日(賃貸借開始日から満10年を経過する日)までは中途解約が禁止されています。また、賃借人及び賃借人の100%親会社である株式会社アセント(以下「賃借人親会社」といいます。)がホテルの実体的運営事業者となり、賃借人親会社が株式会社JALホテルズ(以下「運営受託者」といいます。)にホテルの運営管理業務を委託して、本ホテルの運営が行われています。

以上の状況下、本投資法人は、賃借人より、本物件における本ホテル事業からの撤退意向を受けましたが、本賃貸借契約における中途解約禁止期間中であること等からその撤退には法的根拠がないことを説明し、代理人を介して賃借人と協議を重ねてきました。しかしながら、賃借人は、①平成26年3月末をもって本賃貸借契約を解除する旨の内容証明通知を送付後、平成26年5月末をもって本賃貸借契約を解除する旨の内容証明通知を再送付し、②賃貸人及び本投資法人の同意なく、かつ本賃貸借契約に違反して、会社分割により、賃借人の100%子会社(以下「賃借人子会社」といいます。)を新設のうえ、本物件における本賃貸借契約に基づく賃借人としての地位を賃借人子会社に承継させた旨主張しています。

そこで、賃貸人は、本投資法人の権利を保全するため、賃貸人を原告とし、賃借人及び賃借人子会社を被告として、本賃貸借契約の賃貸借期間満了日までの建物賃料等請求、並びに賃借人及び賃借人子会社間の平成25年10月4日付会社分割の無効を求める訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)を、平成26年3月17日付で東京地方裁判所に提起しました。なお、本投資法人は、賃借人の主張する本賃貸借契約の解除が、本賃貸借契約上、法的に根拠のない主張であるため、本賃貸借契約が本書の日付現在において有効に存続し、したがって、賃借人は賃貸人に対して本賃貸借契約に従って本ホテル部分に係る賃料を支払う義務を負担するものと考えており、裁判所における主張の根拠はこの点にあります。

また、賃借人は、賃貸人の承諾を得ないまま、本物件を株式会社フォーブス(以下「フォーブス」といいます。)のホテル事業に供させるため平成26年6月1日以降フォーブスに本物件を占有させようとし、また、フォーブスが平成26年6月1日以降本ホテル部分にてホテル事業を行うための開業準備行為に係る活動を行っていることが判明しました。これらは、本物件管理上容認できない事態であることから、賃貸人は、平成26年4月25日付で東京地方裁判所に対し、フォーブスに対し本物件の占有等を禁止する内容の仮処分命令及び賃借人に対し本物件を賃貸人に無断でフォーブスに使用させること等を禁止する内容の仮処分命令の申立て(以下本件訴訟と併せて「本件訴訟等」といいます。)を行いました。

本書の日付(平成26年5月23日)現在、本件訴訟等は東京地方裁判所に係属中であり、本件訴訟等についての裁判所の判決その他の判断は下されておりません。しかしながら、東京地方裁判所において、本件訴訟等に関し、平成26年5月31日までに和解が成立する可能性があり、その場合には、和解条項に従って本物件の運営がなされることとなり、仮処分命令は取り下げられます。また、本件訴訟等に関し、平成26年5月31日までに和解が成立しない場合には、東京地方裁判所において、仮処分命令を下すか否かの判断がなされるほか、その後も本件訴訟の審理が継続することとなります。本賃貸借契約は、平成28年9月25日までは中途解約を禁止すると規定しているものであり、したがって、平成26年5月31日までに裁判所における手続が上記いずれの結果となる場合においても、この中途解約禁止の規定を前提とした正当な判断が下され、又は結論に至ることと想定されます。

裁判所の判断や和解手続とは別に、賃借人は、本書の日付(平成26年5月23日)現在も本賃貸借契約の解除を主張していることから、平成26年6月1日以降の本賃貸借契約に定める賃料の支払いを行わない等の事態が生じる可能性があります。その場合には、本投資法人の収益額が減少する可能性があります。また、運営受託者の公表資料によれば、賃借人親会社は運営受託者に対して、平成26年5月31日付で運営管理業務委託の終了を申し入れたものと考えられるため、同日以降、本物件における「ホテルJALシティ四谷東京」のブランド名での本ホテルの営業は終了するものと想定されます。その結果、本物件におけるホテルの営業は、平成26年6月1日をもって休止し、又は、新たな名称でのホテルの営業が再開される可能性があります。

#### 8. 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書提出後、その内容について変更又は追加があった箇所は 野で示しています。

以下には、本投資法人が発行する投資口(以下「本投資口」といいます。)及び投資法人債(短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」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。但し、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有し又は取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、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 5 運用状況 (2) 投資資産② 投資不動産物件

(ロ) 個別不動産等資産の概要」<u>及び前記「6.投資対象 (2)新規取得物件の個別の概</u>要」を併せてご参照ください。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、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。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

# 一般的なリスク

- (イ) 投資口の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しがないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (二) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (へ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

#### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (二) 本資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (へ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) インサイダー取引規制に関するリスク

- (リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

### ③ 運用資産ー不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (へ) 法令等の変更に関するリスク
- (ト) 区分所有物件に関するリスク
- (チ) 共有物件に関するリスク
- (リ) 借地物件に関するリスク
- (ヌ)鑑定評価額に関するリスク
- (ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ヲ) 賃料の減額に関するリスク
- (ワ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ヨ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ソ) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
- (ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ネ) テナントの集中に関するリスク
- (ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ム) 開発物件に関するリスク
- (ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

# ④ 運用資産ー信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者に係るリスク

### ⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 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
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (二) 一般的な税制の変更に関するリスク

# ⑥ その他

- (イ) 投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク
- (ロ) 取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (二) NCIとの合併に関するリスク

- (ホ) 負ののれんによって生じた剰余金の活用方針に関するリスク
- (へ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ト) 重要事象等に関するリスク

# ① 一般的なリスク

# (イ) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質(いわゆるエクイティ証券としての性質)を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資口は、投資元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

### (ロ) 本投資口の払戻しがないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却(金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。)に限られます (注)。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

(注) 改正投信法の施行日以降は、投資主との合意による自己投資口の取得が可能となります。

### (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

### (二) 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び

信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

# (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金の返還並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

# (へ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は<u>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</u> 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、如何なる場合においても保証されるものではありません。

また、本投資法人は本合併により生じた負ののれん発生益を配当積立金として積み立てた結果、第16期(平成23年11月期)より利益分配金に配当積立金を取り崩して分配を行っていますが、今後も配当積立金を取り崩して分配を行う保証はありません。さらに、配当積立金の取崩予定額を公表することがありますが、公表のとおりに配当積立金を取り崩して分配を行う保証もありません。

#### (ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超える可能性があります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

# (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資口の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資口の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

# (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下(賃料水準に関しては、後記「③ 運用資産ー不動産に関するリスク (ル)及び(ヲ)」も併せてご参照ください。)、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働投資対象不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、投資対象不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります(費用の増加リスクに関しては、後記「③ 運用資産ー不動産に関するリスク(ワ)」も併せてご参照ください。)。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産 に関する費用が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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

# (ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、本投資法人債については1兆円(但し、合計して1兆円を超えないものとします。)としています。

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、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借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件(後記「⑤ 税制に関するリスク(イ) 導管性要件に関するリスク」をご参照ください。)により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達

が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の比率等に応じて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、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本 投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上 の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその 時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主 に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

# (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによ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・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法に定められた、本投資法人からの受任者として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。)並びに法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合に

は本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

# (二) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及び ノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行 に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

#### (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。 その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパ ティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

# (へ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を 行う監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、本投資法人の執行役 員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果とし て投資主が損害を受ける可能性があります。(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、<u>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</u> 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。)

### (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し 善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づ けられている(金融商品取引法第42条)他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るた め本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています (金融商品取引法第42条の2)。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、スポンサー関係者は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

#### (チ) インサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社は、<u>従来より</u>「役職員の自己取引に関する規則」及び「内部者取引の未然防止についてのガイドライン」<u>(現「内部者取引未然防止管理規程」)</u>を定め、その役職員及びその親族が本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引を行うこと、並びに職務上の地位を利用し、または、職務上知り得た特別の情報に基づいて行う投資口、投資法人債及び上場株式等の取引を行うこと等を禁止していました。

加えて今般、本資産運用会社は、平成25年6月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立し、平成26年4月1日に施行されたことを踏まえ、本資産運用会社の役職員がその立場上知り得た上場会社・投資法人等に係る重要事実の公表前における、他人に利益を得させ、又は他人の損失を回避させる目的での上場会社・投資法人等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨の禁止を内部規則に追加する等、改正後の金融商品取引法上のインサイダー規制を踏まえた内部規則の改正を平成26年4月1日付で行いました。

しかしながら、こうした法規制や内部態勢強化にもかかわらず、本資産運用会社の役職員

又は本投資法人の役員が金融商品取引法及び上記の内部規則で定めるインサイダー取引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

# (リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象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投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。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。

### (ヌ) 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及び本資産運用会社の取締役会が定め たより詳細な投資方針、資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ること なく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、 これらが変更される可能性があります。

#### ③ 運用資産ー不動産に関するリスク

# (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、個別性(非同質性、非代替性)等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

# (ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事

情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

# (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

### (二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等(隠れたるものを含みます。)が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です(なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません(民法第570条但書))。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているので、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえない

ため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、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。)及び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。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、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、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、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負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

# (へ) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、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、所有者としての無過

失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資 法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

# (ト) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません(「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。)。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本 投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の 資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があり ます。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含 みます。)を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の 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、本投資法人が区分所有権を 処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立 てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化す る等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(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いいます。)の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています(但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。)。そして、敷地権(敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

# (チ) 共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、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問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の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、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため

(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共 有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有 物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使 用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体 の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を 請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さな ければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法 第256条第1項但書)、その場合であっても、合意の有効期間(同条により、5年が最長で すが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であ るために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生 手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、 共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共 有持分を相当の対価で取得することができます(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。) 第52条、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。) 第60条、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。)第48条)。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に 大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本 投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその 共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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います。従って、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

# (リ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物に投資するこ

とがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

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

### (ヌ)鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

# (ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。 また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間 全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。 また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般 的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料 が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナン トが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出 後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が 必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナ ントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性がありま す。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁 止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場 合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が 長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げ ざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。 一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のもの まであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内 容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影 響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約 を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動すること になるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。 このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託 受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期 間が5年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記の ようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、 運営にあたり高度な知識が要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナン トとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動 産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくな ることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

いわゆるハイグレード賃貸用住居は、相対的に需要(入居者)が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

# (ヲ) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条(又は借家法(大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。)第7条)に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比

較して低下すると共に、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資 法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借(以下「定期建物賃貸借」といいます。)が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

### (ワ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る 費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の 増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、 投資対象不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

### (カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。)に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等により投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

### (ヨ) 不動産の毀損等に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。 かかる修繕に多額の費用を要する場合があり、また、修繕工事の内容やその実施の仕方に よっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりす るため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、か かる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入 等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可 能性があります。

# (タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、<u>参照有価証券報告書「第一部 ファン</u>ド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針(二)付保 方針」をご参照ください。

# (レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他 法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が 予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に 過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

### (ソ) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

投資対象不動産として取得した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場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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って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、投資対象不動産として取得した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等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、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

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、投資対象不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放

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

# (ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があり得ます。

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

# (ネ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの 退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積 の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入 居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法 人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

賃借人(テナント)が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等(場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。)の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

# (ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

倉庫等の物流施設や通信施設及びコールセンター等「その他」の用途に属する不動産の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多く、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、テナントや用途が相対的に限定される傾向があるという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産 又は信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認され る可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した 場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消さ れる可能性があります。この場合、否認等により不動産等資産を取り戻される一方で支払っ た代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないこ とがあります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその 目的物が売主(又は倒産手続における管財人乃至財団)に属すると解される可能性があり、 特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続にお いては深刻な問題となり得ます。

### (ム) 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及び本資産運用会社の資産運用ガイドラインに従って、一定の開発中の物件につき、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

# (ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント (先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の

違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、本投資法人の事情により、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。

また、本投資法人が売却する場合であっても、引渡しまでに本投資法人の過失により火災 等で物件が滅失する等、本投資法人の責に帰すべき事由で物件の引渡しができなくなった場 合においては、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況が悪影響を受ける可能性があ ります。

# ④ 運用資産ー信託受益権特有のリスク

# (イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい(信託法(平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。)第2条第6項。なお、以下では、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法(大正11年法律第62号。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)による改正を含みません。)を「旧信託法」といいます。平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条)。)、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(旧信託法第36条及び第37条)。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産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。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります(新信託法第48条第5項、第54条第4項)。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

# (ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また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契約上要求されるのが通常です。 さらに、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金融商品取 引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡 方法によることとなるため(新信託法第94条)、株式や社債のような典型的な有価証券と比 較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則とし て瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思に かかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

# (ハ) 信託受託者に係るリスク

# a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました(破産法第34条第1項)。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。

但し、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ので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

### b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており(旧信託法第31条本文)、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが(新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項)、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

### ⑤ 税制に関するリスク

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

### (イ) 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				
	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること				
支払配当要件	(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)				
	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内				
国内50%超募集要件	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				
	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)				
借入先要件	に規定するものをいう。次の投資口所有先要件において同				
	じ。)以外の者から借入れを行っていないこと				
	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者に				
投資口所有先要件	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				
	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係				
非同族会社要件	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				
云江人癿示止安件	の海外子会社を除く。)				

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、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、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

# a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(又は配当可能額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当(又は配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額(又は配当可能額)の算定上、特別損失に計上した減損損失と営業費用に計上したのれんの償却額につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b. 本合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件を満たせないリスク 本投資法人は本合併により負ののれん発生益を第15期(平成23年5月期)に計上してお りますが、当該負ののれん発生益のうち一定額(控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200)を合併後100年間にわたり、支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要が生じます。負ののれんによって生じる剰余金を各事業年度の配当の上乗せ又は当期純損失金額との相殺等により使い切った場合、その後の各事業年度の利益の配当だけでは、支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク 借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達がで きない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性が あります。

# d. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合 又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、ある いはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確でないためテナント等から の預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくな る可能性があります。

- e. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク 本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、 投資口所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。
- (ロ) 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、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第27条)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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

### (ニ) 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。

### ⑥ その他

# (イ) 投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク

本投資法人は、現在保有している投資対象不動産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入れや本投資法人債の発行により調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴い収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

さらに、本投資法人が借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト(違約金等)が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

# (ロ) 取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。

また、本投資法人が資産の取得又は譲渡を決定し公表した後にも、受渡期日までの間に、経済環境の著しい変化等、若しくは、当該資産に係る譲渡契約等で定める条件等が成就しない場合や、売主側又は買主側で合意を遵守できない場合等には、かかる資産の取得又は譲渡が予定どおり行えないことがあり、さらには当該取得又は譲渡が遅延することがあります。これらの事態が本投資法人の責めに帰すべき事由により生じた場合、本投資法人が違約金の支払いを余儀なくされ、あるいは、予定した収益を得られず、又は回避しうる損失を回避できない等の事態となり、それらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

### (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第4期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、 本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。) ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

# (二) NCIとの合併に関するリスク

本投資法人は、平成22年12月1日を効力発生日として、NCIを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はなく、本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、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。

さらに、本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、NCI物件に対する精査(デュー・デリジェンス)を行っていますが、かかる精査等によってNCI物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来NCI物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

# (ホ) 負ののれんによって生じた剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益を配当積立金として積み立てており、機動的な資本調達や物件取得又は物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少による分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です(以下「負ののれんの活用方針」といいます。)。しかしながら、投資法人に関する負ののれん発生益又は配当積立金にかかる会計処理又は取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益又は配当積立金の金額が変更される可能性及び配当積立金の活用が困難になるなど本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、配当積立金の分配に関する負ののれんの活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、配当積立金の取崩予定額を公表することがあり(以下、公表した配当積立金の取崩予定額を「公表済配当積立金取崩予定額」といいます。)、公表済配当積立金取崩予定額を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済配当積立金取崩予定額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済配当積立金取崩予定額よりも低い金額が実際の配当積立金からの取崩額となる可能性があります。また、公表済配当積立金取崩予定額の分配が可能であっても、公表済配当積立金取崩予定額までの分配を行わない可能性もあります。

さらに、本投資法人は、負ののれんの活用方針に基づく運用上の施策や、想定外の損失の発生等により、公表済配当積立金取崩予定額以上の取崩を行う可能性があります。その場合、本投資法人の想定以上に配当積立金が減少することとなり、将来的に、負ののれんの活用方針が重大な影響を受ける可能性や、公表済配当積立金取崩予定額の分配を行うことができなくなる可能性があります。

# (へ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

### (ト) 重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

# (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守すると共に、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組は以下のとおりです。

# ① 本資産運用会社の体制

- (イ)本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。
- (ロ)本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者 との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより 利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ハ)本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制 導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭に置き、<u>内部者取引未然防止管理規</u> 程を定め、役職員のインサイダー取引規制違反の防止に努めています。
- (二)本資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に 関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポン サー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアン ス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の徹底を図ります。
- (ホ)本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は社長に諮ることとされています。
- (へ)本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの指揮・管理の下、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

# ② 本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

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

# 9. 課税上の取扱い

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5)課税上の取扱い」を一括して記載したものであり、平成26年度税制改正により、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに変更があった箇所は 罫で示しています。

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下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いがなされることがあります。

# ① 投資主の税務

# (イ) 個人投資主の税務

a. 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。

# (i)源泉徴収

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%)	

- ※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。
- ※2 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)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。

#### (ii)確定申告

確定申告をしない場合	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(確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- ※1 総合課税を選択した場合であっても、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。
- ※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限る)と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。
- ※3 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)が1 回に受け取る配当金額が5万円超(6ヶ月決算換算)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(この場合には申告分離課税は選択できま せん。)。

# (iii)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等(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入れることができます。

※ 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

### (iv)少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)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。

- ※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に 限ります。
- ※2 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」 を選択した場合に限ります。

### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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。

# (i) 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 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

# (ii) 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 c. 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

### c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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。

# (i)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%)	

※ 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。

# (ii)上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡等したことにより生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限る)と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益

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、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。

※ 繰越控除をするためには、譲渡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。

# (iii)源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受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年初に環付されます。

# (iv)少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年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。

- ※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に 限ります。
- ※2 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(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除には適用できません。

# (ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受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取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税(復興特別法人税の課税期間終了後は法人税)からの控除対象となります。

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%		

### b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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。

### (i) 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 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

# (ii) みなし譲渡収入

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

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

# c. 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。

# ② 投資法人の税務

# (イ) 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				
	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること			
支払配当要件	(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)			
	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国			
国内50%超募集要件	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			
	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)			
借入先要件	に規定するものをいう。次の投資口所有先要件において同			
	じ。)以外の者から借入れを行っていないこと			
	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者			
投資口所有先要件	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			
	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関			
非同族会社要件	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			
云江	定の海外子会社を除く。)			

# (ロ) 不動産流通税の軽減措置

# a. 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産(倉庫及びその敷地を除く)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27年3月31日	平成27年4月1日~
土地 (一般)	1.5%	
建物 (一般)	2.0% (原則)	2.0%(原則)
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

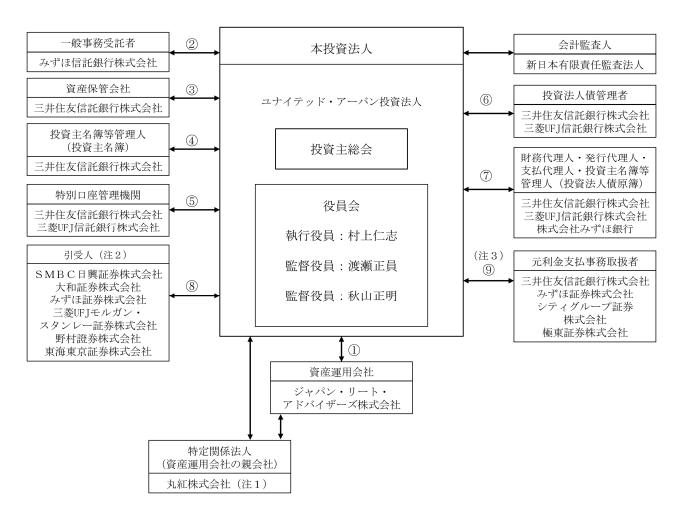
# b. 不動產取得税

本投資法人が平成27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。

- ※1 共同住宅及びその敷地にあっては、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。
- ※2 倉庫及びその敷地は対象外です。

# 10. 本投資法人の仕組み

本書の日付現在の本投資法人の仕組みは以下のとおりです。



番号	契約名
1	資産運用委託契約
2	一般事務委託契約
3	資産保管業務委託契約
4	投資主名簿等管理人委託契約
5	特別口座の管理に関する契約
6	投資法人債管理委託契約/投資法人債管理委託契約及び事務委託契約
7	投資法人債財務及び発行・支払代理契約/投資法人債管理委託契約及び事務委託契約
8	新投資口引受契約
9	元利金支払事務取扱契約(注3)

- (注1) 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例(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項に定める特定関係法人をいいます。)は丸紅株式会社です。丸紅株式会社は、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。)です。本投資法人は丸紅株式会社との間で不動産等の取得に係る不動産譲渡契約又は信託受益権譲渡契約等を締結しています。また、本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約を締結しているほか、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。。
- (注2) 引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、一般募集に係る本投資口の買取引受を行います。
- (注3) 本書の日付現在、対象となる投資法人債は振替債となっていますので、元利金支払事務取扱契約 に係る業務は実質的には存在していません。

# 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ユナイテッド・アーバン投資法人 本店 (東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階)

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 投資主名簿への記載又は記録の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並び に手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友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。本投資口については、本投資法人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(社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に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になります(社債株式等振替法第228条、第140条)。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
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以降の頁及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク、英文名称(United Urban Investment Corporation)及び図案を使用し、既保有物件及び新規取得物件の写真を掲載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の次頁に以下のとおり記載します。

「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(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。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(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。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(注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(注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(注1)に係る有価証券の借入れ(注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。
- (注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。)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
- (注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。」
- 3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次頁に以下のとおり、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、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況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。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

- 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、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「発行価格等及び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、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.united-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。」
- 5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏及び裏表紙裏から、以下の内容をカラー印刷して記載します。



# United Urban

**Investment Corporation** 









本届出目論見書により行うユナイテット・アーバン投資法人投資ロ17,681百万円(見込軸)の募集(一般募集)及び 投資ロ1,633百万円(見込軸)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)について、本投資法人は金融席品取引 法第5条(組和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)に基づき有価証券届出書を平成26年5月23日に関 更財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行機格及び売出価格等について は、今後訂正が行われます。

今後、発行価格等(発行価格、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(発行価級の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付きもって決議された第三者割当による新投資 口発行の手取金上屋、オーバーアロットメントによる売出しの売出裁及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価 類の総額をいい、以下「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」といいます。)について、 日職見書の訂正事項分の文付に代え、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採る 有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込前間の末日までの副間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(【UFIL】http://www.united.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 決定される前に有価証券組出書の記載内容について訂正が行われる場合には、日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、日論見書の訂正事項分が交付され、範囲等による公表は行いません。



# \*

# ◇ ユナイテッド・アーバン投資法人

ユナイテッド・アーバン投資法人は、

中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、

投資対象不動産の用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他)並びに

投資地域(主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする

日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の双方において、

その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたボートフォリオの構築を目指し、

収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

#### 【基準又は売出しの公表後における党売りについて】

- (1)金融商品取引油銀行会(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金額流発行会」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消令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府会」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の基準又は美出しについて、有価証券経出書が公乗の額重に供された時での第7年を開発を開出書の打正雇出書が公乗の額重に供された時での第26条の2の2第7項に規定する8、設取引システムにおける空洗り中ではその4年の20条項目に関定する8、設取引システムにおける空洗り中で見まる。
- (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変売リーに係る有価証券の借入ればい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。
  - (注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除さます。
    - · 先物取引
    - ・園情証券、地方情証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)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类()
  - (注2) 取引等規制的金属15条の6に定めるもの(売度条件付売買又はこれに類似する取引による責付け)を含みます。

【金融無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】

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選えすることを目指した商品です。使用の目的となる不動産の債格や収益力の変勢、不動産投資証券市場での他の有価証券市場の相談。全利水準、不動産市況の変勢等により取引価格が下落し、損失を得ることがあります。また、信産等、発行者の財産状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入分価のみお支払いいただくことになります。

# 本投資法人の特色及び総合型J-REITのメリット

# ■本投資法人の特色

# 1. 最大級(注1)の総合型J-REIT(注2)

本投資法人は用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、安定性を維持しつつも、多種・多様な取得機会の享受及び成長の実現を目指します。

# 2. 厳選投資による安定的なポートフォリオの構築

不動産の「本源的価値」(注3)に依拠しつつ、その時々の経済情勢・不動産市場 等に応じた総合的な投資判断を行うことにより、安定的なポートフォリオの構築を 目指します。

# 3. 丸紅株式会社(注明)からの総合的・多面的なサポート

不動産事業にも実績を有する総合商社の丸紅株式会社(以下「丸紅」といいます。)及び丸紅の子会社・関連会社(以下丸紅と併せて「丸紅グループ」と総称します。)から、物件の供給のみならず、不動産運営上の様々なノウハウの提供等、総合的かつ多面的なサポートを得ることにより、継続的な安定成長を図っています。

# 4. 配当積立金(負ののれん)(注5)の活用による成長及び運営戦略

本投資法人では、本合併により会計上計上した負ののれんを主体的・戦略的に活用して、1口当たり分配金の下ぶれリスクを軽減しつつ、機動的な資本調達の 実施による外部成長の推進及び物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質的 改善を進めてまいります。

- (注1) 資産規模(保有物件の取得(予定)価格の合計を意味します。)ベースです。なお、本書において、「取得(予定)価格」とは、原則として保有物件又は無規取得物件 (推配のページ「新規取得物件の一覧」において宣義します。)の売買契約に延載された売買価格(取得に係る論費用及び消費規等を含みません。)をいっます。 但し、NG物件(甲茂22年12月1日を合併対力発生日(以下)合併対力発生日(おいます。)として、本投資法人を合併後の存託法人とする日本コマーシャル投資法人との合併(以下)本合併といっます。また、本合併による解敵前の日本コマーシャル投資法人を以下「NCI」といっます。」によりNCIから深趣したNCIが学成22年11月末日時点で保有していた機件(承替物件)数37物件。以下「NCI物件」といっます。」)に係る取得価格については、本合併におけるNCIからの受え、価格(合計1.808地円)をいっます。
  - 上紀において、本投資法人の資産規模は、平成26年4月末日時点の資産規模です。本投資法人以外のJ-REIT(本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を(J-REIT)と称することがあります。)については平成26年4月末日時点までに提出された各J-REITの直近の有価証券報告者に記載の数値を用いています。
- [近2] 「総合型J-REIT]とは、規約又は関係された資産運用ガイトライン等において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めているJ-REIT又は投資する不動産の主たる用途を設定していないJ-REITをいいます。
- (注3) 不動産の「本義的価値」の詳細については、様配12ページ「総合型及び販選投資方針」もご参照ください。
- (注4) 点紅株式会社は、ジャパン・リート・アドバイザース株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。」の契行連株式の95%を保有する総会社であり、本接賃法人のスポンサーです。
- (过5) 「配当核立金」又は「負ののれん発生益」については、本書において、いずれる単に「負ののれん」と称することがあります。なお、「配当核立金」及び「負ののれん発生益」の評価については、本文「第二部 参照情報 第2 参照表類の検索情報 3本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて (2)負ののれんについて」をご参照ください。

# ■総合型J-REITのメリット

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの 軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポン サーとなっており、運営面における有形無形の多面的なサポートのもと、丸紅グループの機能を活用して、継続的かつ安定した ポートフォリオ運営を目指してまいります。

# 用途・投資地域分散による安定化

ボートフォリオ物件の用途・投資地域を分散 させることにより、用途・投資地域別の景気 の動向の影響を分散化し、中長期的にボートフォリオ全体の収益安定化を図っています。

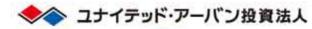
# 取得機会の拡大

用途・投資地域に捉われることなく、高い 「本源的価値」を有する不動産に対して幅 広いアプローチが可能であり、取得機会の 拡大が期待されます。

# 総合型J-REIT のメリット

# スポンサーである 総合商社丸紅とのシナジー

総合商社丸紅を中心とする丸紅グループ が幅広い事業展開で培ったノウハウ、国内 外の広範なネットワークを、多種・多様な用 途の物件取得・運用に活用してまいります。

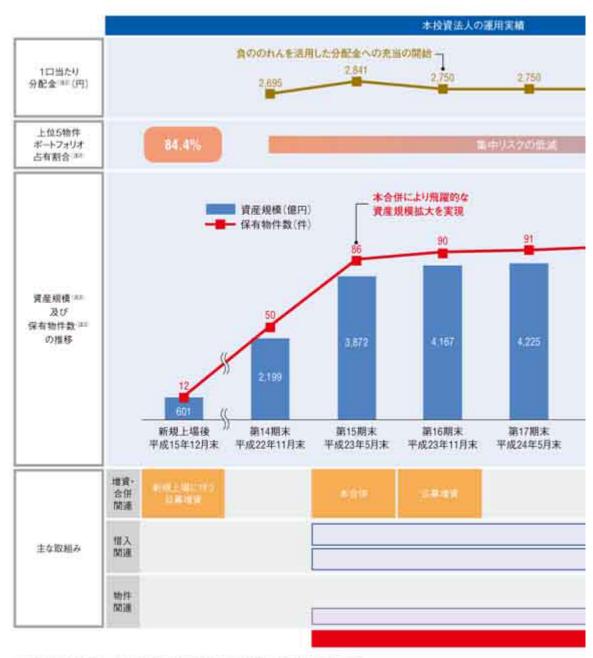


外部成長

内部成長

財務戦略

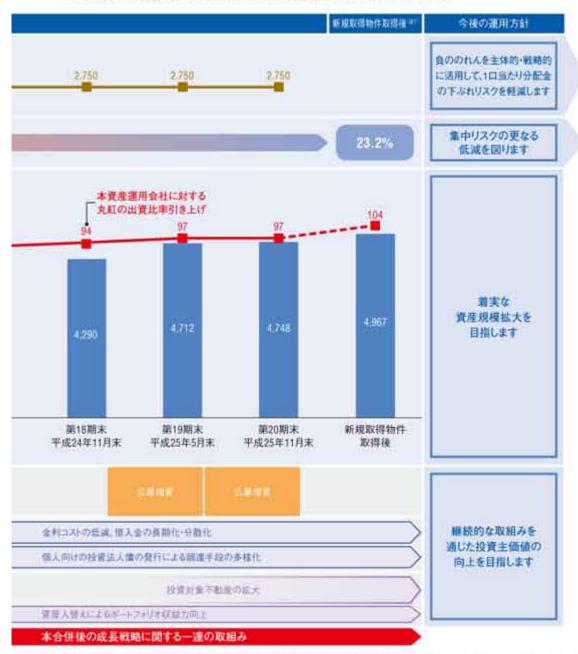
# 本投資法人の成長の軌跡



- [注1] 「新規取得給件取得接」とは、平成26年6月13日に取得予定の広議者SEビルを取得した時点も、5・2年。
  [注2] 本投資法人は、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報 第2 参照情報 3.本投資法人の成長の軌跡及び負ののれんについて (2)負ののれんについて (2)本合併に持う投資口の分割」に記載のとおり、本合併に関し、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っているため、第14期(平成22年11月期)の分配全は実験分配金(1口出たり16.173円)を1/6倍したうえで単位未満を切り捨てて記載しています。

# ■成長の軌跡

本投資法人は、総合整投資方針に則り用途・投資地域の分散を進展させること、さらには個別物件及び特定テナントへの集中 リスクを低減させることが、安定的な資産運用に資するとの考えのもと、平成15年の新規上場以降、新規上場時を含む計6回 の公募増資に伴う資産取得や、本合併により、着実に資産規模の拡大を図ってまいりました。



(注3) 「上位5物件ボートフォリオ占有罪会」の比率については単位主義協議五入して記載しています。「資産規模」の数値については単位主義を切り接てて記載しています。なお、以下本章において毎に注記がない限り、数値及び比率については同じです。また、「保有物件数」の資金にあたり、特分の追加取得を行った物件については、本投資法人としての初回の取得時に、1物件の取得として計量しており、持分の追加取得時に新たな1物件の取得を行ったものとの計量はしていません。

# 本募集について

# ■本募集のハイライト

本投資法人は、投資口募集に当たっては、投資主価値の最大化と中長期にわたる安定的な収益の確保を目標としており、このような目標に基づく、本募集におけるハイライトは以下のとおりです。

資産規模の拡大と 安定性の向上	総合型投資方針の利点を最大関法用し、「商業施設」や「オフィスピル」・「ホテル」に加え、「その他」の用途 の不動産などにも投資を行うことにより、ボートフォリオ全体の収益性の向上と、さらなる分額による安定性向 上の進展を図ります。
1口当たり純利益に配慮した オファリング・ストラクチャー	1口当たり純料益に最大限配慮して、信人会や手元資金を活用して新規発行投資口数を抑制しつつ、設在ボートフォリオよりも高い収益性が受込まれる新規取締物性を機動的なタイミングで早期にボートフォリオに組み入れるとの収組みを行っています。
借入余力の拡大を通じた 外部成長余地の確保	本募集による出資総額の増加に加え、本募集後 において本募集による手取金の一部を販存借入金の返済に充当することにより、本投資法人の借入金力を拡大し、今後のさらなる外部成長と、かかる外部成長を通じた機械的な収益の拡大を目指します。

(注)「本華業務 とは、一般無準の実了後の時点をいってす。

# ■新規取得物件の一覧

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保のためには、資産規模の拡大及びボートフォリオの質、収益力の向上が必要不可欠であるとの認識のもと、第21期(平成26年5月期)において手元資金や借入金の活用により、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南、芝520ビル、喰海ショッピングセンター(敷地)、ザ プレイス オブ トウキョウ及びザ・ビー六本木の6物件(以下併せて「第21期取得物件」と総称します。)を取得しました。さらに、本投資法人は、本投資法人のスポンサーである丸紅からのサポートを最大銀活用し、平成26年6月13日付で広瀬通SEビル(「第21期取得物件」と併せて以下「新規取得物件」と総称します。)の取得を行います。

10 ma	物件支持	erase.	相推 相構	188 SE 24 SEE	<b>建设并提供</b>	E NO	.800	WEST 1-1	
	1000	25115500	11222	1675		140	#III(E) HA	(手架)目	(MANAGED )
840	オフィスピル	ACL WANTED	受知器 14.0	20.00	1.453	1,730	7.4%	平成26年	A STATE OF STREET, SALES
940	ATTACK	グランスクエア転保	名古是市	地方	<b>▲</b> 250	▲14.5%	1.438	2月28日	丸紅の開発物件
100	オフィスピル	65. 70-20MT	受知器	地方	1,220	1.650	8.0%	平成26年	丸紅の開発物件
841	ATTACK	グランスクエア名駅南	名古屋市	161.73	<b>▲</b> 430	▲26.1%		2 M 28 E	
942	47.700	₩520년# <sup>-18</sup>	東京都	東京	2,100	2,220	200	學成26年 3月28日	丸紅の保有物件
04/	オフィスピル	250EA-	海区	据心6区	<b>▲</b> 120	▲5.4%	5.5%		
400	200 TO 140 TO	爻 昭海ショッピングセンター(数地)	受知禁 名古屋市	地方	6,460	6.460	€4.2%	平成26年 4月 8日	本資産運用会社 独自の情報ネットワーク
A32	商業施設				±0	±0%			
W.	+ m m	and the same and a same as	東京都	東京	3,500	3.890	6.2%	平成26年 5月 1日	本資産運用会社 独自の情報ネットワーク
EA	その他	ザ プレイス オブトウキョウ	港区	数心6区	▲390	▲10.0%	62%		
0		444	東京都	東京	3,500	3.510	5.2%	平成28年 5月 1日	本資産運用会社 独创の情報ネットワーク
	ホテル	・ ルーガー六本木	ieix	都心6区	▲10	▲0.3%			
242	47.700	THE PERSON NAMED IN	宫城県	10.00	3.600	3,740	0.00	平成26年	支紅が開発に
841 #7+XEN	広瀬道SEビル	仙台市	地方	<b>▲14</b> 0	▲3.7%	5.9%	6月13日	関与した物件	
	A II			21,860	23.200	- P 004			
- 6 H			▲1,340 ▲5.8%		5.8%	- 1	-		

- (注1)「東京都心6区」及び「地方」は、後紀13ページ「ボートフォリオの状況 (注3)」をご参照ください。
- (322)「裁定評価額」について、グランスクエア新栄、グランスクエア名駅南及びザブレイスオブトウキョウの3物件については平成26年2月1日時点、芝520ビルについては平成26年3月1日時点、地面シェ・ビングセンター(敷地)については平成25年11月30日時点、ゲビー六本木及び広願通58ビルについては平成25年4月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。なお、鑑定評価額間は、地面ショ・ビングセンター(敷地)については株式会社谷道総合指定所、その他の新規取得物件については一般財団治人日本不動産研究所です。
- (注3) |運動|は各無規取得物件の取得(予定)機格から各無規取得物件の概定評価額を引いた数字を記載しており、マイナス(▲)は取得(予定)価格が鑑定評価額を下面っていることを示しています。また、「重離率」は各無規取得物件の推薦を各無規取得物件の推定評価額で除して記載しています。単位未満両接五人)。以下本書において特に注記がない限り、比率については同じです。
- 以下本書において特に注起がない限り、比率については同じです。 (注4) [確定NOI利団リ]については、本文[第二郎 参照情報 第2 参照書類の構定情報 2 投資主料益の最大化に向けて(1)本事集についても「口間たり 終料益に配慮したオファリンデストラクチャー」の注記をご参照(ださい。なお、[合計]機に記載の[鑑定NOI利団リ]については、各新規取得物件に係る[鑑定 NOIJ及び取得(予定)価格の合計値に基づき輩出しています。
- (注引)平成26年4月1日付き、物件名称を「丸紅東京本社 三田別館」から変更しています。

# ■既存ポートフォリオ及び新規取得物件の利回り比較

以下の表は、第20期(平成25年11月期)における既存ポートフォリオに係るNOI利回りと、新規取得物件に係る鑑定NOI利回りとを比較したものです。

なお、下表に記載の各利回りは、既存ポートフォリオについては第20期(平成25年11月期)の実績値、新規取得物件については鑑定評価書等に基づき算定した本書の日付現在の想定値であり、将来においても同様の利回りが保証されているものではありません。..

(注) 第21期取得物件は取得して関もなく。広義通SEビルはまた取得していないため、これら新規取得物件の実績の利回りは確定していません。このため、新規取得物件と既存ポートフォリオとの比較に関し、既存ポートフォリオについては実績値に多づくNOI利回りを用いており、新規取得物件については截定NOI利回りを用いています。

ACTION AND A THE ADMINISTRATION OF A A STATE OF THE ADMINISTRATION	NOI利益リギ	取得価格(百万円)		
既存ポートフォリオ(第20期(平成25年11月期)実績)	5,5%	474,864		
新州双州地投げ・夏の日は現在の間定	BENOFFER			
MYNIX MITTER TOP MITTER TO ME 12 V 12 ME 1	5.8%	21,860		
グランスクエア新栄	7.4%	1,480		
グランスクエア名駅南	8.0%	1,220		
芝520ビル	5,5%	2,100		
精海ショッピングセンター(敷地)	4.7%	6,460		
ザ プレイス オブ トウキョウ	6.2%	3,500		
ザ・ビー六本木	5.2%	3,500		
広瀬通SEビル	6.9%	3,600		

<sup>(</sup>注1)「NOI利間リリについては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書籍の構造情報 2 投資主利益の最大化に向けて (1)本事集について 1 1口当たり終利益に配慮したオファリング・ストラクチャー」の注記をご参照ください。

# ■新規取得物件取得後の運用状況について

	拠20期 (平成25年11月期)末		斯規数排物件	新規取得物件 取得後
物件数	9748#		79817	104物件
取得(予定)価格合計(億円)	4,748	¥	218	4,967
鑑定評価額の合計(億円) (184)	4,832	1	232	5,064
平均NOI利回り	5.5% (0.1)	_	5.8%, 00	5.5% (4.0

<sup>(</sup>注1) 第20期(平成25年11月間)末の保有物件に係る「平約NOI利益リ」については、上記「資存ボートフォリオ及び新規取得物件の利益リ比較」の書の「資存ボートフォリオ(第20期(平成25年11月期)実施) 「備に記載の「NOI利益リ」を記載しています。

利益に配慮したオファリング・ストラクチャー」の注記をご参照くたさい。 (注2)「新規取得物件「機の「鑑定NO(利益り」については、前記6ページ「新規取得物件の一覧」の表の「全計」機に記載の「鑑定NO(利益り」を記載しています。

<sup>[</sup>注2] 新規取得物件に係る「平均NOI利間り」については、上記「度存ポートフォリオ及び新規取得物件の利潤り比較」の表の「新規取得物件」機に記載の「鑑定NOI利間り」を記載しています。

<sup>(</sup>注3) 新規取得物件取得後の保有物件に係る「平均NO評問り」については、第20間(平成26年11月期)未保存物件に係る当該利罰りと、新規取得物件に係る当該利罰りた。取得(予定)価格で加重平均した値であり、小数点以下第2位を到接五入して配載しています。

<sup>(</sup>注4)「鑑定評価級の合計」は、第20間(平成25年11月間)米保有物件については、第20間米(平成25年11月30日)時点を調査の時点とする鑑定評価級又は不動産協定手による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査、有規取得物件については終記6ページ「希規取得物件の一質」に記載の鑑定評価級にそれぞれ基づき、単位未満を切り捨てて記載しています。

# 新規取得物件の概要

# A32 鳴海ショッピングセンター(敷地) ®











# 取得の意義

本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ① 本物件の周辺は、北側を中心にマンション、南・東側には戸建住宅地が広がり、高側人口も1㎞囲2.7万人、3㎞囲21.0万人と人口市度は高くなっています。足元無害の一部の団地建替えによる人口減少はあるものの、名古屋市縁区の人口は増加傾向にあり、本物件の北側でマンションが開発中であるように、産業施設の運営に適した立地であると評価されます。
- ② 本物件は、ユニー株式会社の運営する「アピタ鳴海店」、株式会社ライダースパブリンティの運営する「場海ハウジングセンター」、株式会社東祥の運営する「ホリティスポーツクラブ名古屋鳴海店」が出店しています。

取用:	周梅	6.460百万円
m. n	10	受知得名古里市经区福海町学坛治山3春2份 地景
ft th T	1 10	50,747.02ml
延床	時相	-
15	准	77
85	23	*
建築日	多加	9
用有 F	5 (5)	(土地):所有相 (建物):-

(他) 本投資議人が取得したのに主として敷地でおり、敷地上に存在する機関等の設備は、本投資議人の保育資産には含まれてせん。

# E4 ザ プレイス オブ トウキョウ



#### 取得の直蓋

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ① 本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「赤 羽橋」駅から徒歩8分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩8分の、東京タワーの 校に所在します。東京都心の港区に位置し、東京タワーを見上げる立地は、ブライダル 施設である本物件にとっては恰好の立地であると言えます。
- ② 本物件の建物は早成24年に大規模リニューアル工事が実施され、ブライダル施設へ と用達転換が図られています。用途転換により、6階は東京タワーを見上げるトップライト (天家)仕様のチャベルフロアに、4階は5階の床を取り除くことにより、天井の高い開放感のある宴会場フロアにそれぞれ生まれ変わるなど、ブライダル施設のニーズにあった効果的な改良が行われています。



20 64	65 45.	3 500百万円
_	T 10	東京都港区芝公園三丁目5番4号
敷地	当相	645:87m²
延落	斯核:	3,105.31ml
95	70	鉄骨鉄筋コンクリート造駐屋根
55	25.	地下3館付7階課
建原	15.31	紹和39年10月 (8)
地有	355 665	(土地):地上梅 (建物):所有植

(計)本物件の植物部分は、甲戌24年に用述変更に何り改修工事を 実施、設備及び内外延の会面更新(原体等を除さます。)3 行っています。34、登記簿上の旧途の変更お11年成24年6月です。



ホテル 見りひ

# **C9** ザ・ビー六本木



# 有用の単名

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ① 東京外口日比谷館・都営地下鉄大江戸館「六本木」駅の5番出口から徒歩約1分の 場所に位置し、交通の利便性が高い立地です。
- ② 本物件の所在する透区は、ホテル宿泊者数が東京都内の中で最も多く、安定的な業要が見込める立地にあります。加えて、港区六ホ木エリアは多くの国内・外資系事業所が集積するエリアであるとともに、「六ホ木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」を代表とした商業施設・文化施設があり、更に商業繁華性も高いことから、多種多様な宿泊需要を安定的に取り込める良好なホテル立地であると評価しています。

#### 18 /4 (1) #8 18

宣祥值相	3.500百万円
附在維	東京都港区 六本木三丁目9番8号
東海道は	482.37m²
<b>国来司报</b>	3.138.82ml
15 13	鉄骨鉄管コンクリート造駐業权
E 2	地下2衛付9階建
国际规则	平成13年1月
m有形型	(土地): 所有權 (建物): 所有権



# 新規取得物件の概要

# B43 広瀬通SEビル







#### 収得の重義

本投資法人は以下の点を評価し、本取得予定物件の取得を決定しました。

- ① 本取得予定物件は東北最大のターミナルである「仙台」駅から徒歩2分に位置し、仙台駅東口北東部に広がる「仙台駅東原二土地区画整理事業地区」のエリア内に立地しています。当該区画整理事業に伴う周辺環境の改善に加えて、本取得予定物件が面する幹線道路である都市計画道路「元寺小路径室線」(幅員40m)の整備により、自動車交通の利便性向上が見込まれます。
- ② 戦地内に92台の駐車場を確保し、自動車を使用するテナントに対する訴求力を有する 他、仙台駅至近の利便性を活かし人材を集めやすいことから、単務センターやカスタ マーセンターとしてのテナントニーズにも対応しています。

# 物件の概要

SHFE	24	3.600百万円	288	W.	##(##)
所在	in	宮城県仙台市宮城野区 名掛丁128番地他		SHUDED.	EMMSEC/4
敷排画	HA:	2.145.00ml <sup>(8)</sup>	1	3	
HA.	i ia	10,396,94mi		tv.	
15	m:	致骨油触星板	-	1 1	
16	82	98522	-	CAR R	ENDER
開発日	17.1	平成19年11月		X	RCMMAG.
拼有并	i iii	(土地):所有権 (建物):所有権	1	Viney-ion	

(位)土地の振博川、伝播地程定議的に基づき、伝播地の振博を記載しています。

# B42 芝520ビル



# 世界の主義

本投資法人以以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ① 都営地下鉄三田総・浅草線「三田」駅より桂歩2分。JR山手線・京浜東支線「田町」駅より枝歩4分の 位置に所在します。「三田」及び「田町」の両駅からは複数路線を用いて都内各域へアクセスすること ができるうえ、新幹線の発電駅で空港へのアクセスにも優れることから、ビジネス組点に達した立地です。
- ② 本物件の建物は平成6年に建築され、除後約20年が軽減していますが、空間機器は全て個別空間に 更新されているなど物理状態は良好です。貨室の形状は汎用性の高いを形の長力形型で、スペース の利用効率やレイアクトの自由度が高い設計になっています。また、外側は石貼り仕上げとなっており、 エントランスオールは空間が広く、質感・探光性も高いなどクレード感は同期候クラスのビルと比較すると 高く評価されます。なお本物件には支柱コミュニティ株式会社や丸紅不動座株式会社をはじめとする支 紅クループの企業が複数人限しており、今後も安定業用が可能と評断しています。

#### 物件の概要

双羽锥	15	2.100百万円
m a	æ	東京都港区 芝五丁目20番6号
救油面	iń.	727.86mi
经开册	IA.	3.781.22ml
16	ħ.	鉄券鉄筋コンクリード鉄券追駐電板
85	IX.	7個班
建築時	All I	平成6年7月
而有形	15	(土地):所有権 (健物):所有権



オフィスビル・関ロ目がも

# B40 グランスクエア新栄







本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。

- ① 本物件は、地下鉄「新栄町」駅から徒歩約3分の地点に位置し、名古屋のオフィスエリアの中心 部である「名駅」「栄」等のエリアに地下鉄利用で乗り換えなしてアクセスできることから、交通利 侵性に侵れています。加えて「韓通」「広小路通」等の主要幹韓道路にも近線しており、名古屋 高速都心質状腺の出入口にも近接していることから、車でのアクセスにも優れており、98台の駐 車場を確保できていることから、営業車両を使用するテナントへの派求力があります。
- ②「新栄」地区は小規模なオフィスビルが多いエリアですが、大手企業が複数所在し、平成22年の マザークアートプラザの大規模再開発ビルの雑工以後、業務集積度が高まっています。その中で、 本物件は平成21年竣工の築通物件であり、基準関画機約200坪と比較的大きい面積を有す る一方で1フロアを購大3分割できるため、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

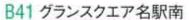
### 除件の異領三

取得價格	1.480百万円				-
丽在据	愛知祭名古屋市中区 新栄二丁目19番6号	12			T. 2715++
数地市场	1,177 99ni		95AII		erenn 27
经承担格	5.295.31ml	200	2.50	est .	
es in	鉄传造陸原標	441		グランス	2278FF =
55 22	7階註:			1	を
经国际期	平成21年5月	100			
而有形態	(土地):所有権 (建物):所有権	703		1 20	V2927

(注)本格性は、本様(オフィスピル)及び指袖従事場所で構成されていますが、給料の概要は(契約申格(も終 8.本様(オフィスピル)について記載しています。

# オフィスビル







# 世界の玄英

- 本投資法人は以下の点を評価し、本物件の取得を決定しました。
- ① 新幹線・川線・近鉄線・名鉄線・地下鉄線等が乗り入れる名吉屋市最大のターミナル駅 である「名古屋」駅から徒歩12分に所在します。また主要幹線道路からの動線にも恵ま れ、名古星高速都心環状線の入り口にも近いことから、東でのアクセスにも優れ、飲地 内に84台分の駐車場も有することから、営業車両を使用するテナントへの訴求力もあ る物件です。
- ②『名古屋』駅の持つ交通販点性の高さと今後の開発への期待等から「名駅」ゾーンに 対する需要はより高まっていくものと考えられます。そうしたエリアの中で、本物件は平 成21年竣工の接浅物件であり、基準関面積は約150坪、1フロアを最大3分割できる ことから、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

取再価格	1,220百万円
而在推	曼知県名古草市中村区 名駅南一丁目12番9号
放物遊行	1.012.06ml
AF EE FE SA	5.017.30ml
16 B	鉄骨流陸原模
85 IX	8階Ⅲ
建學時期	平成21年2月
所有形势	(土地):所有権 (健物):所有権

# 本投資法人の運用戦略及びポートフォリオの状況

# ■総合型及び厳選投資方針

#### ■総合型J-REITの強みを活かしたボートフォリオ構築

特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途・投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途・投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。

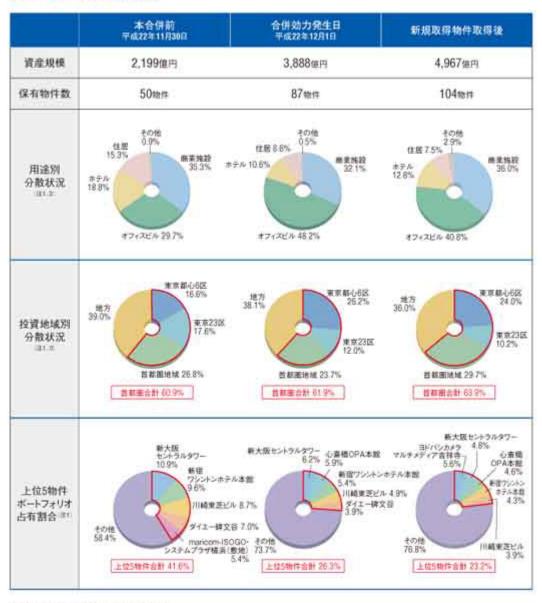


# ■不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。そのうえで、その時々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。



# ■ポートフォリオの状況



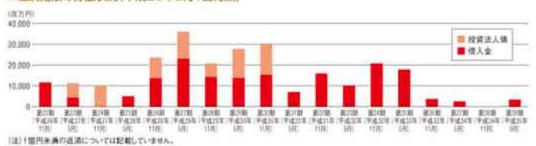
- (注1) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。
- (注2) maricom-ISOGO・システムプラザ構造(敷地)につきましては、その取得価格を無常施設部分とオフィスビル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて稼分して、それぞれを「無業地設)及び「オフィスビル」の各項目に分類しています。また、新大阪セン・ラルタワーにつきましては、その原得価格をオフィスビル部分とホテル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて投分して、それぞれを「オフィスビル」及び「ホテル」の各項目に分類しています。複数の用途を有するその他の物件については、取得「予定」価格全額を当該物件の主たる用途に分類しています。
  [注3]「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新館区、渋谷区及び金川区を指します。「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指しています。
- [注3] 「東京都心6区]とは、千代田区、港区、中央区、新坡区、渋谷区及び金川区を指心ます。「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。「西牟陸地域」とは、首都閣(1都7度、東京都、押房川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山岸県))から東京群内23区を除いた地域を指します。「地方」とは、設令指定都市(芸芸閣所在のものを除く)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含む)を指します。なお、「地方」には大阪府、名玄里市、福岡市、その他を含みます。

# 本投資法人の財務戦略

# ■財務戦略及び状況

本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮す るとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指 し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

#### 返済期限の分散状況(平成26年5月1日時点)



# ■足元の借入状況

# (本合併後(合併効力発生日時点)及び平成26年5月1日時点における有利子負債の状況)

	本合併後(合併効力発生日時点)	平成26年5月1日時点
有利子負債残高	235,962百万円	257,707百万円
摘要	全て無担保	-無保証
有利子負債加量平均残存期間	2.19≅	3.88≇
有利子負債加重平均会利。	1.64%	0.77%
有利子負債固定金利比率	75.5%	57.9%
コミットメントライン植度額	155億円(借入実績なし)	300億円〈借入実績なし〉ご

- (注1) 離資関連費用等は含んでいません。
- [注2] 金利スワップ契約を締結し、実質的に全利を認定化している変動金利借入れについては、固定金利借入れたして比率を冒出しています。
- (注3) 平成26年6月20日付で、極度額205億円のコミットメントライン契約は終了するため、間額での再設定を想定しています。

#### 《像入金返済又は投資法人債償還のための資金調道状況(\*\*)》

mar.	調達資金の概要				返済借入全及び情濃投資法人情の概要			
目付	78.31	± 84		宝珠 ***	1071	全数小		=13 **
平成24年12月	投資法人債	140億円	0.64%	4.3年	借入全	142億円	1.67%	5.1年
平成25年3月	借入全	181.6億円	0.55%	6.5年	借入全	181.6億円	1.57%	2.4年
平成25年5月及び6月	投資法人債	100億円	0.69%	5年	投資法人債	100億円	1.55%	3#
平成25年6月	借入金	121.5億円	0.56%	6年	借入全	121.5億円	1.63%	3.4年
平成25年9月 平	借入全	45億円	0.65%	5.4FE	借入全	153.7億円	1.63%	3年
平成25年11月及び12月	授資法人債	150億円	0.47%	5/8	投資法人債	150億円	1.38%	32
平成25年12月	借入金	34億円	1.24%	9年	借入金	34億円	0.85%	5年
平成26年3月	借入金	142億円	0.83%	6.7年	借入金	142.8億円	1.81%	3.54
승計 14	_	914億円	0.64%	5.8年	_	1.025.6億円	1.58%	3.4年

- (注1) 第19期(平成25年5月期)初から本書の日付現在までの状況を配載しています。(注2) 会額、利率及び年間については、単位余書回接五人して記載しています。また、同時期に推入れ又は返済を行った侵入金、急びに起摘又は情遇を行った投資法 人権については、全額は合登録を、利率及び年限については加亜平均値を記載しています。なお、利率については、融資関連費用等を含まない情入時(起値時) 及び返消時(信提時)の会利を基に計算しています。
- (注3) 平成25年9月に開展を迎えた借入金(153.7億円) の過源については、手元資金を充当した結果、新規借入れ額は45億円のみとなっています。
- [近4]「合計]機は、金額については調波資金、又は返済借入金及が常雲投資法人債のそれぞれの合算値を、利率及び年限については調波資金、又は返済借入金及 び情選栓資法人情のそれぞれの加重平均値を記載しています。

# ■借入先金融機関の分散状況(平成26年5月1日時点)

# 借入金残高合計 182,207百万円



金融機関	(作入金製商 (百万円)	全時模問	指入金裝 百万円
三并往友信託銀行	38,633	描書保険ジャバン	1,000
三并往友銀行	28,909	関西アーバン銀行	1,000
三菱東京UFJ銀行	23,927	日本生命保険相互会社	1,000
みずは銀行	22,387	足利銀行	1,000
三菱UFJ信託銀行	12,469	西日本シティ領行	1,000
あおぞら銀行	8.840	野村信託銀行	1,000
農林中央全庫	7.853	信金中央金庫	1,000
日本政策投資銀行	7.750	群馬銀行	900
新生銀行	5.500	模浜銀行	900
りそな銀行	3.639	広島銀行	500
みずは信託銀行	3,300	七十七銀行	500
福岡銀行	2,700	東京都民銀行	500
オリックス銀行	2.500	香川銀行	.500
全国信用協同組合連合会	2,000	습計	182,207
<b>埼玉りそな銀行</b>	1.000		

# ■資金調達手段の多様化:個人向け投資法人債の発行

本投資法人は、資金調達手段の多様化を目的として、J-REITで初めての個人投資家向け投資法人債を発行しました。

平成26年5月1日時点

投資法人債の名称	発行残高 (百万円	利率	年課	発行日	慎運期限	推要
第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同期位特的付)	7,000	1.00%	3年	平成23年 12月16日	平成26年 12月16日	無担保無保証 債券格付 AA-(JCR)
第8回無相保投資法人債 (投資法人債問限定詞斯位特的行)	10,000	0.80%	41E	平成24年 8月6日	平成28年 8月5日	無担保無保証 信券格付 AA-(JCR)
第9回無担保投資法人債 (投資法人債問認定同期位特的付)	10,000	0.62%	4年	平成24年 12月19日	平成28年 12月19日	無担保無保証 債券格付 AA-(JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人信問限定同順位特的付)	8.000	0.69%	5年	平成25年 5月30日	平成30年 5月30日	無担保無保証 債券格付 AA-(JCR)
第13回無担保投資法人債 (投資法人債問認定同順位特約付)	13,000	0.47%	5年	平成25年 11月20日	平成30年 11月20日	無担保無保証 債券格付 AA-(JCR)

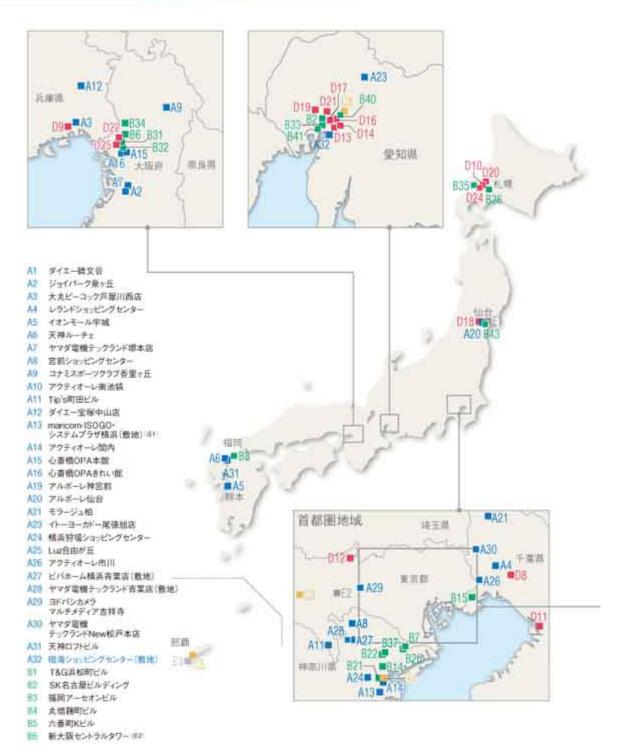
# ■ 発行体格付の状況<sup>(t)</sup>

平成26年5月1日時点

信用格付票者	格付内容						
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA-(見通し:ポジティブ)						
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発 行 体 格 付:A+ (方向性:安定的)						
ムーディーズ・ジャハン株式会社	発 行 体 格 行:A3 (見通し:安定的)						

(注)本投資法人の将来の他用力に関する各個用格付業者の直接日時点における簡単であり、本投資法人の投資口についての他用格付けではありません。

# 新規取得物件取得後ポートフォリオマップ



- B7 川崎東芝ビル B8 UUR東陽町ビル
- 89 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B12 UUR築地ビル
- BIT3 パシフィックマークス月島
- E14 パンフィックマークス構造イースト
- 815 パシフィックマークス新浦安
- **日17** 赤坂氷川比ル
- 818 パンフィックマークス渋谷公園通
- H19 パシフィックマークス日本橋宮沢町
- E20 パンフィックマークス赤坂見附
- B21 帳浜相生町ビル
- 622 パシフィックマークス新模点
- 825 バシフィックマークス川崎
- 826 浜松町262ビル
- 827 リーラヒジリザカ
- 828 パシフィックマークス青葉台
- R20 大球HTビル
- 830 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- 日31 パシフィックマークス画梅田
- 832 パシフィックマークス肥後橋

- 833 名古屋錦シティビル
- BM パシフィックマークス江坂
- 835 パシフィックマークス札幌之一条
- 836 新札幌センタービル
- 837 アリーナタワー
- 838 混島ファーストビル
- 838 選玄坂スクエア
- 840 グランスウエア新華
- B41 グランスクエア 名別側
- 842 2580634
- 843 広瀬通SEビル
- (1) 新宿ワシントンホテル本館
- □ 支橋イン品川駅高輪口
- (I) MZEJA
- Cl ホテルルートイン検証再車直
- C5 ホテルJALシティ政府
- CR ホテルJALシティ四谷 東京
- 7 四谷213ビル
- CII ホテルルートイン名古屋今池駅前
- OF THE PARK
- DI T&G東池路マンション
- D4 购沢コート
- 26 スカイコート三大門

- D? 太平洋セメント社宅(メゾン浮開)
- DII 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
- (9) アプリーレ新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D11 UURコート千葉蘇我
- 012 太平洋セメント東久留米客新館
- D13 南山コート1号館
- D14 南山コート2号館
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ保
- 017 グランルージュ栄制
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- 020 UURコート札幌篠路壱番奴
- 021 パークサイト泉
- 022 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート鈴糸町
- 024 UURコート札幌南三条 プレミアクワー
- 025 グランルージュ中之島南
- リリカラ東北支店
- E KDDI##E%
- ・ 適川スクエアビル
- は、サフレイスオブトウモック



(注1) [maricom ISOGO・システムプラザ構造・敷地)」は、商業施設部分とオフィスピル部分を含んています。

(注2)「新大阪セントラルタワー」は、オフィスピル部分とホテル部分を含んでいます。

# 新規取得物件取得後ポートフォリオー覧

123		100	<b>制作</b> 基构	111		CO.	農馬	Tie U	IIII = III
		:At	ダイエー独交音	23E	東京都目業区	15,300	3:1%	:138	平成15年12月25日
		A2	ジョイパーク無ヶ日	地方	大阪府堺市	6,770	1.4%	138	平成15年12月22日
		A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方	具建築共産市	769	0.2%	138	平成15年12月22日
		AL	レランボションピングセンター	背杯裏	千葉搭船橋市	5.700	7.0%	238	平成16年 9月17日
		AS	イオンモール字城	地方	报本高字线的	11,100	2.2%	380	平成16年12月 3日
		AC.	大神ルーチェ	地方	福岡福福岡市	6,500	1.8%	538	平城18年 4月14日
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方	大阪府理市	3.210	0.6%	5#	平成18年 4月28日
		At	宮崎ショセングセンター	苦松田	神奈川県川崎市	5.312	1.1%	788	平成19年 2月19日
		W2	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府校方市	2.040	0.4%	881	平成19年 5月29日
		A18.	アクティオーレ南流鏡	2358	東京都羅島区	3.760	0.8%	BAT	平成19年 5月27日
		Att	Tip's町田ビル	見和選	東京都町田市	4,100	0.8%	988	平成19年12月27E
		ATE	ダイエー実験中山店	地方	兵庫県宝媛市	4,284	0.9%	988	平成20年 1月306
		A13	maricom-ISOQO-システムプラザ株員 敷地: ****	野和田	神奈川県横浜市	11.904	2.4%	988	平成20年 2月18日
		A14	アクティオーレ提内	HEE	神奈川県横浜市	2,410	0.5%	1088	平成20年 6月30日
	0	ATE	心資機のPA本館	地方	大阪府大阪市	22.800	4.6%	1588	平成22年 BPI305
•	9	ATE	THE PROPERTY OF STREET	-				-	AND SHAPE OF SHAPE SHAPE OF THE OWNER.
ġ.		_	心資訊OFAShiv在	地方	大阪府大阪市	2,770	0.6%	1548	平成22年12月 18
	0	A19	アルボーレ特官前	60X	東京報送管区	1,580	0.3%	15AL	平成22年12月 18
	9	A211	アルボーシ協会	地方	宮城県仙台市	2,590	0.5%	1588	平成22年12月 18
		15A	モラージュ相	並和王	千葉県柏市	7.040	1.4%	15期	平成22年12月 18
	0	A23	イト・コーカドー常備知真	地方	受知福尾铁地市	4,840	1.0%	15湖	平成22年12月 18
	0	AUL	横浜狩場ショッピングセンター	首都美	神楽川県横浜市	2,500	0.5%	15期	平成22年12月 18
		A25	Luz自由が長	2318	東京都計算区	5.090	1.0%	1688	平成23年 6月158
		A26	アクティオーレ他川	首都運	千葉葉市川市	3.350	0.7%	- 15 <b>H</b> t	平成23年 6月151
		A27	ビバネーム検査青葉店(数地)	具有黑	神楽川県横浜市	2,600	0.5%	16期	平成23年10月31
		A25	ヤマダ祖様テックランド青草店(敷地)	具作業	种菲川縣植画市	2,150	8.4%	17期	平成24年 5月181
		A29	国にパシカメラマルティディア吉祥寺	背額重	淮京款此就行市	28,000	5.6%	19#	平成25年 3月18
		A30.	ヤマダ電機チックランドNow紀戸本店	哲學團	干草器松芦市	5,150	1.0%	1988	平成25年 3月188
		Alt	天神ロフトビル	地方·	福岡県福岡市	4,350	0.9%	20#	平成25年11月29日
		ASI	職事ショ・ピングセンター(動地)	地方	受知明名古屋市	6.460	1.3%	21期	平成20年 4月 街
		81	T&G系校町ビル	6EE	東京都港区	2,257	0.5%	138	平成15年12月26日
		32	SK名古葉ビルディング・	地方	受知得名也是市	5.400	1.1%	130	平成15年12月26日
		E3	福田アーセオンゼル	题方·	福岡高福岡市	2.080	0.4%	130	平成15年12月26日
		31	丸場側町ビル	665	東京都千代田区	2.350	0.5%	130	平成16年 3月29
		85	六番町Kビル	600	東京都千代田区	2,150	0.4%	188	平成15年 3月308
		54	新大阪セントラルタワー***	<b>地方</b>	大規府大阪市	24,000	4.8%	348	平成16年12月 21
1		117	川崎東芝ビル	25 45 (6)	神奈川県川崎市	19.200	3.9%	381	平成16年12月208
		83	UUR東陽町ビル	23 JK	東京都江東区	6.500	1.7%	1038	平成20年 6月30
3		29	フォーシーズンゼル	618.	東京都新宿区	4,200	0.8%	1388	平成21年12月25日
,		210	日立ハイテクビルディング	60X	東京都港区	14,800	3.0%	1588	平成22年12月 1
		011	パシフィックマークス新聞パークサイド	622	東京都新宿区	12,100	2.4%	1581	平成22年12月 1
1	0	812	リロド登場ビル	60E	東京都中央区	6,860	1.4%	1588	平成22年12月 1
	0	811	パシフィックマークス月島	60K	東京都中央区	6.080	1.2%	1588	平成22年12月 11
	0	214	パンフィックマークス構造イースト	-	Company of the Company	7,050	1.4%	1581	
	0			首都面	神奈川格林浜市		the state of the last		平成22年12月 18
5	-	812	パンフィックマークス新漢安	質数紙	于禁程減安市	3.920	0.8%	15#	平成22年12月 11
	9	217	赤坂水川ビル	565	東京都港区	3.290	0.7%	1538	平成22年12月 18
		818	パンフィックマークス流音公園通	68	東京都渋谷区	2.570	0.5%	15M	平成22年12月 11
		815	パンフィックマークス日本植電沢町	048.	東京都中央区	1,890	0.4%	15期	平成22年12月 18
	0	820	パシフィックマークス赤坂見附	608.	東京都港区	2,210	0.4%	.15W	平成22年12月 18
		521	核系物生剤ビル	百草面	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	15期	平成22年12月 18
	0	822	パシフィックマークス新模浜	百姓團	种意川路横浜市	1,710	0.3%	15期	平成22年12月 16
	0	505	パンフィックマークス川崎	首都面	押奈川県川崎市	9,890	2.0%	15和	平成22年12月 18
		926	道·校用282ビル ***	802	東京都港区	6,840	1.4%	15#	平成22年12月 18
		-807	リーラヒジリデカ	615	東京都港区	2.750	0.6%	1581	平成22年12月 1

 <sup>(</sup>注1) [maricom-ISOGO-システムプラザ橋其(敷格)]は、商業施設部分とオフィスピル部分を含んています。
 (注2) 「新大阪セントラルタワー」は、オフィスピル部分とカテル部分を含んでいます。
 (注3) 「兵校刺262ピル」及び「著部ワシントンカラル本数」については、それぞれ追加取得を行っています。詳細については本文「第二部 参照情報 第2 参照書 動の構実情報 自投資対象 (4)ボートフォリオ会体に係る影項 ①新規取得物件取得後ポートフォリオの軽要」の注記をご参照ください。

	W.	盟	witzh	111	H 618	を できる	85	Tip U	## <b>*</b> ###
		828	パシフィックマークス青葉会	23E	東京都目開区	1,620	0.3%	1588	平成22年12月 1E
		879	大銀HTビル	23E	東京都費集区	1,160	0.2%	1588	平成22年12月 18
		830	パシフィックマークス新聞サウスゲート	62	東京都新指区	2,460	0.5%	1581	平成22年12月 18
	0	81	パンフィックマークス画機田	维方	大阪府大阪市	6.860	1.4%	1588	平成22年12月 18
		831	パンフィックマークス把接機	地方	大阪府大阪市	4.570	0.9%	1581	平成22年12月 18
	0	121	名古屋間シティビル	地方	受知明名古製市	7,670	0.5%	1588	平成22年12月 11
		834	パンフィックマークス正版	地方	大阪府牧田市	9.590	1.9%	15#	平成22年12月 18
		B5	パンフィックマークス札幌之一条	维方	北海道机模店	1,790	0.4%	1588	平成22年12月 11
		824	新礼報センタービル	地方	北海进札权市	987	0.2%	1588	平成22年12月 18
		337	アリーナタワー	苦如果	神典川県横浜市	8,500	1.9%	16 <b>8</b> 1	平成25年 6月16
		838	遊島ファーストビル	2318	東京都文京区	2,100	0.4%	18#	平成24年 8月296
		521	頑玄板スクエア	765	東京都州省区	2,300	0.5%	1888	平成24年11月22日
		940	グランスクエア新保	地方	愛知報名古提用	1,480	0.3%	2130	甲成26年 2月28
		941	クランスウエア名製庫	維方	受知道名法整市	1,220	0.2%	2188	平成26年 2月288
		342	₹520ビ/A-	(IEE	東京都港区	-2.100	0.4%	2188	甲戌25年 1月288
		347	五素者SEビル**	地方	岩域群仙亦市	3,600	0.7%	7298	平成26年 5月138
		-01.	新者ワシントンホテル本館コモ	600	東京都新街区	21,140	4.3%	148	平成15年12月22日
			東核イン島川駅高輪口	608.	東京都港区	1.884	0.4%	389	平成17年 2月18
			MZEA	当如图	東京都八王子市	3.800	0.8%	948	平成20年 4月10
		-	キテルルートイン様気汚草直	首都審	神奈川県横浜市	4,720	1.0%	1088	平成20年 6月308
		15	ホテルJALシティ振動	地方	沖縄県総数市	7,650	1.5%	15期	平成23年10月258
		06	キテルJALシティ国谷 東京	608	東京都新宿区	4.200	0.8%	1778	平成23年12月26
		-	助音213ビA	206	東京都新宿区	5.020	1.0%	1948	平成25年 3月18
		08	ホテルルートイン名古屋今泊駅前	地方	使知晓名古座市	2,000	0.4%	1981	平成25年 3月258
		111	ザビー六本本	608	東京都港区	3.500	0.7%	21期	平成26年 5月 18
		Dt	TAG東地袋マンション	2318	淮京新盘岛区	2,021	0.4%	110	平成15年12月28日
		Da.	新沢コー <del>ト</del>	2318	東京結批田谷区	1.680	0.3%	1308	平成15年12月268
		-04	スカイコートを大門	6E	東京都港区	1,175	0.2%	2期	平成16年10月15日
		-87	太平洋セス・小社宅(メノン洋間)	2300	東京都北区	3.530	0.7%	238	平成16年10月268
		.04	太平洋セバント社宅(智志野社宅)	首都部	干架落船橋市	1,140	0.2%	281	平成16年10月26日
	1 ,	79	アプリーレ新育木一番館	地方	兵庫祭神戸市	3.031	0.6%	3.88	平成17年 4月13日
		Dill	UURD-NNR在三条	地方	北海道机模市	1,278	0.3%	580	平成18年 3月168
		Dit	UURコート千葉解放	首都選	干葉採干草肉	620	0.1%	583	平成18年 2月 8
		013	太平洋セメント東久留米寮新館	首都面	東京都東久留米市	480	0.1%	SAL	平成18年 2月 8
		DI3	津山コート1号館	地方	受知県名古里市	1.070	0.2%	538	平成18年 3月308
		2316		地方	愛知得名古窟市	450	0.1%	584	平成18年 3月308
		DIE	グリオ文章小石川	23E	東京都文享区	3.170	0.6%	548	平成15年 4月28
		D10	グランルージュ栄	地方	受知用名古屋市	1,570	0:3%	681	平成18年11月308
		017	グランルージュ集制	地方	受知能名古提用	1.300	0.3%	988	平成19年12月28
		D18:	MASSEA	地方	客被器仙台市	3,440	0.7%	1088	平成20年 9月24
		1111	UURコート名古屋名研	地方	受知信名太維州	1,473	0.3%	10#	平成20年 9月306
		D20	UURD	地方	北海湖札幌市	870	0.2%	1088	平成20年11月118
		1321	35ークサイト型	地方	受知得名古提市	900	0.2%	10#	平成20年11月21日
		D21	UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	0.3%	TIME	平成21年 2月268
		021	UURD-H線系町	23EE	東京結江東区	2,900	0.6%	1678	平成23年 6月15日
		024	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	北海道礼税市	2.050	0.4%	1881	平成24年 6月288
		025	グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	0.3%	20#	平成25年 6月25
		(1)	リリカラ東北支店	地方	宣城得仙台市	2,050	0.4%	581	平成18年 5月298
		32	KDOMMEN	西部田	東京都府中市	4.920	1.0%	1988	平成25年 5月16
		121	着川スクエアビル	地方	外線信息製作	4.150	0.8%	2000	<b>年成25年11月 1</b>
		11	サブルイスオブトラキョウ	705	* 自然 电区	3.500	0.7%	2188	平成26年 5月 18
			ポートフォリオ全も			2000	417.75		

<sup>(</sup>注4) NCI物件の取得時は、合併効力発生日としています。 (注5) 広瀬通SEビルについては、取得予定価格及び取得予定日を記載しています。 (注6) [6区]、[23区]、[首都面]及び「地方」はそれぞれ、前記13ペーシ「ボートフォリオの状況 (注3)」の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都画地域」及び「地方」 を指します。

# 本資産運用会社の概要及び丸紅からの総合的・多面的なサポート

# ■本資産運用会社の概要(平成26年5月1日時点)

<b>21</b>		名: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.	
所	在	徳:東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階	
貢	本	金: 425百万円	
該		立: 平成13年12月4日	
株		主: 丸紅株式会社(95%)。極東疑券株式会社(5%)	

# ■丸紅からの総合的・多面的なサポート

本資産運用会社の主要株主である総合商社の丸紅は、不動産事業にも多数の実績を有しており、本投資法人に対し物件の 供給のみならず、不動産運営上の様々なノウハウの提供等、本投資法人の継続的な成長のための総合的かつ多面的なサポートを行っています。また、丸紅は、本資産運用会社に対し出資比率95%を保有する筆頭株主であり、丸紅及び本資産運用会社 が協働して本投資法人の課題等の解決に取り組んでいます。





ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co.,Ltd.



[注]これらの物件は丸紅クループが開発、又は開発に関与した物件です。なお、これらの物件は本書の日付現在、本投資法人の保有物件です。そのため、「取得日」は本投資法人の取得日を記載しています。

# ■オファリングスケジュール

(発行価格等決定日が平成26年6月3日(火)の場合)

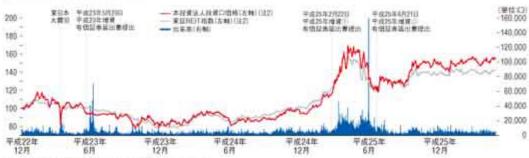
		P成26年5月/6月	N			
月	火	水	木	金	±	
19	20	21	22	23 有頭起鼻腦出著 提出日	24	
26	27	28	29	30	31	
				需要状況等の把	<b>運期間</b> !	
2	3	4	5	6	7	
	発行価格等 決定日 ==	中达期的	# e21			
9	4.达期日 ==	11 受達期日 ==	12	13	14	
16	17	18	19	20	21	
	19 26 2	月 火 19 20 26 27 2 3 <del>発行価格等 決定日本</del> 9 10	月 火 水 19 20 21 26 27 28 2 3 4 2 3 4 2	月 火 水 木 19 20 21 22 26 27 28 29 2 3 4 5 <del>発行機構等 東京開門 12 数込期日 12 要達期日 11 12</del>	月     火     水     木     全       19     20     21     22     23       有機能夠     有機能夠     提出日       2     3     4     5     6       発行機構變     中込期間        9     10     11     12     13       銀込期日     受達期日	

- (注1) 開要状況等の結婚期間は、平成26年5月30日(全)から、最短で平成26年6月3日(火)まで、最長では平成26年6月6日(全)までも予定しています。
- (注2)発行価格等決定日は、平成26年6月3日(火)か6平成26年6月6日(金)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ② 会行価格等決定日が平成26年6月3日(火)の場合。申込期間は「平成26年6月4日(水)か5平成26年6月5日(水)まで」、払込期日は「平成26年6月10日(火)」。受運期日は「平成26年6月11日(水)」
- ② 発行価格等決定日が平成26年6月4日(水)の場合。申込期間は「平成26年6月5日(木)から平成26年6月6日(全)まで」、払込期日は「平成26年6月11日(水)」。 受護期日は「平成26年6月12日(木)」
- (1) 発行価格等決定日が平成26年6月5日(木)の場合。申込期間は「平成26年6月6日(全)から平成26年6月9日(月)まで」、払込期日は「平成26年6月12日(木)」、 受達期日は「平成26年6月13日(全)」
- ② 発行価格等決定日が平成26年6月6日(金)の場合。申込期間は「平成26年6月9日(月)から平成26年6月10日(火)まで」払込期日は「平成26年6月13日(金)」。 受達期日は「平成26年6月18日(月)」
- となりますので、ご注意ください。

# ■投資口価格等の推移□□□



(注1) 早成22年12月1日から平成26年4月30日までの獲移です。

(注2) 平成22年12月1日の東京証券取引所におけ6本投資法人の投資口価格の終値及び東証PEIT指数の終値をそれぞれ100として指数化表示したものです。