

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年11月5日
【発行者名】	MCUBS MidCity投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 土屋 勝裕
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員オフィス本部長 松尾 桂
【電話番号】	03-5293-4150
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	MCUBS MidCity投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 790,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2019年10月3日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

MCUBS MidCity投資法人

（英文ではMCUBS MidCity Investment Corporationと表示します。）

（以下「本投資法人」といいます。）

(2) 【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。

本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

7,000口

（注1） 本投資法人は、2019年11月5日（火）開催の本投資法人の役員会において、本件第三者割当（下記注2）において定義します。）とは別に、本投資口134,000口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数134,000口のうちの一部が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。

（注2） 上記の発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注3） 本件第三者割当の概要は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
割当口数	7,000口
払込金額の総額	790,000,000円（*）
割当てが行われる条件	上記（注2）に記載のとおり

（*） 上記の払込金額の総額は、2019年10月3日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

790,000,000円

（注） 上記の発行価額の総額は、2019年10月3日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

（注） 発行価格は、2019年11月13日（水）から2019年11月18日（月）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。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年12月16日（月）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

（10）【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

（11）【払込期日】

2019年12月17日（火）

（12）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 大阪本店営業部
大阪市中央区北浜四丁目6番5号

（13）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（14）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（15）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限790,000,000円については、手元資金として実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（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。）の取得等に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による手取金15,140,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、2019年10月3日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（16）【その他】

- ① 申込みの方法は、前記「（8）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。
- ② 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2019年11月5日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口134,000口の一般募集を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」といいます。）から7,000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、7,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために行われます。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年12月11日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、三菱UFJモルガン・スタンレー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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、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い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取得し、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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第26期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日） 2019年9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】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年11月5日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、臨時報告書を2019年10月11日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2019年9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日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

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

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

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

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 本募集に至るまでの経緯－三菱商事・ユービーエス・リアルティによる資本参画後の着実なトラックレコード

本投資法人は、三菱商事とユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー（以下「UBS」といいます。）が出資する三菱商事・ユービーエス・リアルティが資産運用会社を務める、三大都市圏(注)のオフィスビルに重点投資をするJ-REITです。2015年4月より三菱商事・ユービーエス・リアルティが本投資法人の資産運用会社に資本参画し、投資主価値の継続的な向上に注力した運用を行っています。

(注) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。また、以下、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外を単に「その他」ということがあります。以下同じです。

① 上場後の概況

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針とし、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）のオフィスビルを重点的な投資対象とするJ-REITとして、2006年6月に設立され、同年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場（証券コード：3227）し、保有資産数9物件・資産規模146,450百万円（取得価格の合計）で運用を開始しました。三菱商事・ユービーエス・リアルティが後記「② 三菱商事・ユービーエス・リアルティの参画」に記載のとおり資本参画する旨を公表する前の2015年4月10日時点においては、保有資産数12物件・資産規模157,670百万円（取得価格の合計）となっていました。

② 三菱商事・ユービーエス・リアルティの参画

(イ) 参画の経緯

本投資法人及び当時の資産運用会社であったMIDリートマネジメント株式会社は、資産規模の拡大を通じたポートフォリオのエリア分散及びテナント分散のさらなる進展による収益変動リスクの低減等並びに投資主価値の向上を目的とした外部成長の加速によるポートフォリオの収益性の向上を図るために、新たなスポンサーの獲得によるパイプライン機能の強化が不可欠であるとの認識を共有するに至りました。そこで、既に日本初の商業施設特化型REITである「日本リートファンド投資法人」及び日本初の産業用不動産特化型REITである「産業ファンド投資法人」を運用し、安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注)の向上を通じて当該各投資法人の投資主価値を向上させ、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を果たしている三菱商事・ユービーエス・リアルティからMIDリートマネジメント株式会社への資本参画を受け、同社の社名をMCUBS MidCity株式会社（以下「MCUBS MidCity」といいます。）へ変更するとともに、本投資法人の新たなメインスポンサーとして三菱商事・ユービーエス・リアルティを迎え入れることを決定しました。

具体的には、2015年4月22日付でMIDリートマネジメント株式会社の発行済株式総数の65%を、三菱商事・ユービーエス・リアルティが取得し、同日付でMCUBS MidCityへ商号変更を行い、また三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及び当時の株主であったUBS AG（現在はUBS AGのグループ会社であるUBSが三菱商事・ユービーエス・リアルティの株式を保有）を割当先とする、本投資法人の投資口に係る第三者割当増資を行い、かつ、三菱商事・ユービーエス・リアルティからの物件情報提供に基づき、当該第三者割当増資による手取金、借入金及び手元資金により、同年5月1日付で「住友不動産上野ビル6号館」を取得する等の取組みを実行しました（以下、2015年4月22日付で実行された三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画を「メインスポンサー変更」、又は「MC-UBS参画」といいます。）。また、2018年4月1日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティはMCUBS MidCityの残りの発行済株式総数35%のうち20%を、その後、2019年4月1日に残存する15%を取得し、全株式の取得に至りました。

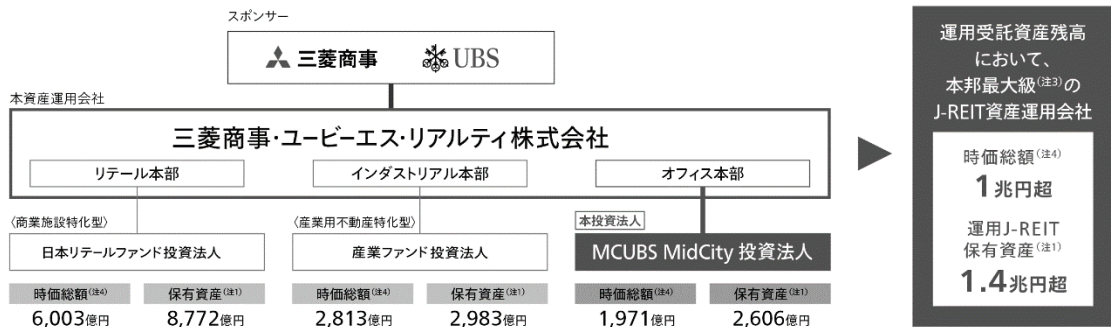
また、2019年7月1日付で三菱商事・ユービーエス・リアルティとその完全子会社となったMCUBS MidCityのそれぞれが有するノウハウ、経験、人材等を統合し、運営基盤の安定化を図るとともに、質の高い資産運用サービスを提供することにより、「日本リートファンド投資法人」、「産業ファンド投資法人」及び本投資法人それぞれのさらなる投資主価値及び競争力の向上を図ること等を目的として、MCUBS MidCityは、三菱商事・ユービーエス・リアルティを吸収合併存続会社、MCUBS MidCityを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本書の日付現在、三菱商事・ユービーエス・リアルティが本投資法人の資産運用会社となっています。

(注) 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の出資総額に、当該決算期時点のポートフォリオ全体の含み（損）益（各決算期末時点における本投資法人の保有資産の当該決算期末を価格時点とする鑑定評価額と帳簿価額との差額の合計）を加算（含み損の場合には当該含み損の絶対値を減算）し、さらに、当該決算期末の圧縮積立金及び当該決算期の圧縮積立金繰入額を加算し、当該決算期時点の発行済投資口の総口数で除したものをいいます。以下同じです。

(ロ) 本資産運用会社の体制

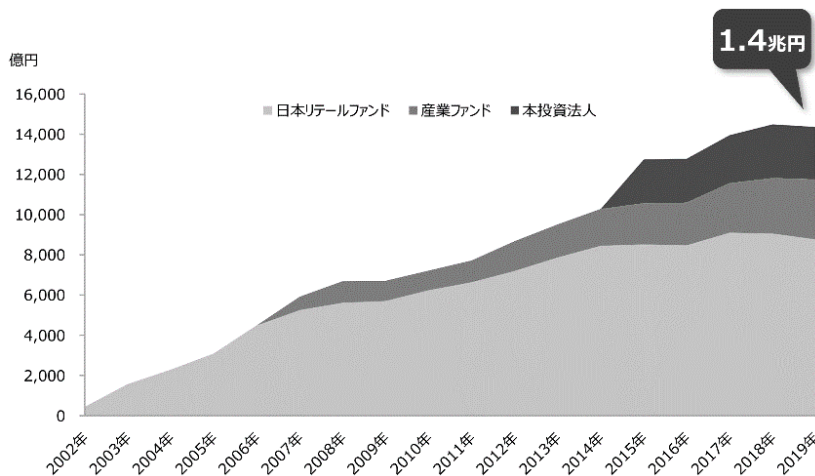
本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」、「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」又は「MC-UBS」といいます。）は、以下に記載の経験により裏付けられる豊富な資産運用能力を最大限活用して投資主価値の向上を目指します。

- a. MC-UBSは、2002年の日本リートファンド投資法人の上場以来、約17年間という長期にわたるJ-REITの運用実績を誇っています。
- b. MC-UBSのJ-REIT運用受託資産残高（AUM=Assets Under Management（取得価格ベース））は、1.4兆円（注1）超であり、J-REIT市場全体の7.6%（注2）を占め、単独の資産運用会社によるJ-REIT運用受託資産残高として、本邦最大級（注3）の残高となっています。また、資産運用委託契約を締結している3つのJ-REITの時価総額は1兆円超の規模（注4）を有しています。



- (注1) 本資産運用会社のJ-REIT運用受託資産残高（AUM=Assets Under Management（取得価格ベース））（運用J-REIT保有資産の残高）は、2019年9月末日時点における、本資産運用会社が資産の運用を受託する各J-REITの保有資産の取得価格の合計に基づき記載しています。
- (注2) J-REIT市場全体対比は、各J-REITが2019年9月末日時点において公表済みの保有資産の取得価格の合計に基づき本資産運用会社が算出した、J-REIT市場全体の運用受託資産残高に占める、本資産運用会社のJ-REIT運用受託資産残高の割合を記載しています。
- (注3) 「本邦最大級」との文言は、本資産運用会社の運用J-REIT保有資産の残高と、各J-REITが2019年9月末日時点において公表済みの単独の資産運用会社によるJ-REIT運用受託資産の取得価格の合計に基づき算出した運用受託資産残高との比較に基づき、記載しています。
- (注4) 本資産運用会社が運用を受託する各J-REITの2019年10月3日時点の東京証券取引所における各投資口の普通取引の終値に基づいています。

<MC-UBSのJ-REIT運用受託資産残高（AUM）の推移(注)>



(注) 日本リートファンド投資法人、産業ファンド投資法人及び本投資法人が保有する資産の各年12月末日時点における取得価格の合計をそれぞれ記載しています。ただし、2019年については、9月末日時点における取得価格の合計を記載しています。なお、本投資法人の保有資産については、MC-UBSが本投資法人の資産運用会社の株主となった2015年以降についてのみ記載しています。

③ ポートフォリオ構築方針の変更

(イ) 大阪圏中心から三大都市圏中心への投資対象エリアの拡大

本投資法人は、本投資法人の投資方針につき、2015年6月16日開催の投資主総会において、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第27条第3項に定める投資対象地域を「大阪圏を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市」から、「三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外」へと変更する旨を提案し、その承認を得て、同日付でこれを変更しています。

また、かかる規約変更を受けて、エリア別投資比率は、2015年7月9日付で以下のとおり変更されています。

<エリア別投資比率>

投資対象エリア	投資比率(注)
三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）	70%以上
三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外	30%以下

(注) 「投資比率」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産（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 ③ ポートフォリオ構築方針」に記載の不動産等及び不動産対応証券を総称していいます。以下同じです。）の取得価格の合計に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の合計の比率をいいます。

(ロ) 投資対象用途について—オフィスビルに重点投資

投資対象資産の用途については、以下のとおり、引き続きオフィスビルを投資対象の中心とする方針であり、オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）としています。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産等（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等 A.」及び同「B.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

なお、三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用を受託する商業施設特化型REITである日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人との利益相反を回避するため、本投資法人が新規に投資する場合の投資対象から商業施設(注1)及び産業用不動産(注2)を除外することとしています(注3)。その上で、オフィスビル以外の用に供される不動産等に係る新規投資については、主としてサービス・アパートメント(注4)又はホテル(注5)として用いられている不動産等を対象として行うこととしています。かかる方針の下、引き続きオフィスビルを投資対象の中心としたポートフォリオの構築を目指します。

(注1) 「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

(注2) 「産業用不動産」とは、物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）をいいます。以下同じです。

(注3) ただし、本投資法人は、2015年6月16日時点で保有している商業施設については引き続き保有・運用します。

(注4) 「サービス・アパートメント」とは、契約期間が比較的短く、家具付及びフロントサービス等のサービスが付加された賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注5) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

<用途別投資比率>

用途(注1)	投資比率(注2)
オフィスビル	70%以上
オフィスビル以外の用に供される不動産等	30%以下

(注1) 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとし、

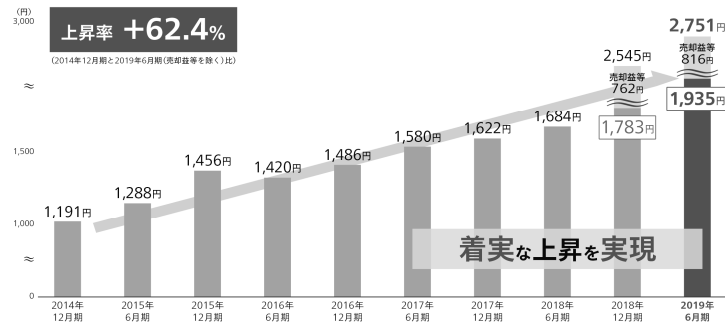
(注2) 「投資比率」とは、ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の合計に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の合計の比率をいいます。

本投資法人は、上記のとおり、三大都市圏のオフィスビルに重点的に投資する方針を採用しており、かかるポートフォリオ構築方針の変更を通じて、投資対象エリアを東京圏を含む三大都市圏へ拡大すると共に、三菱商事及びUBSによる強力なスポンサーネットワークの活用により物件取得ルートを拡大することで、資産規模の拡大を図っています。

④ MC-UBS参画後の着実なトラックレコード～投資主価値向上の軌跡～

本投資法人は、MC-UBS参画以降、投資主価値の継続的な向上に注力した運用を行い、投資主価値の代表的な指標である1口当たり分配金を着実に成長させてきました。参画前の2014年12月期と比較して、2019年6月期の1口当たり分配金（売却益等を除きます。）(注1)は62.4%増加しています。本投資法人は、本取組み（後記「(2) オファリング・ハイライト」において定義します。以下同じです。）後も継続的な1口当たり分配金の成長を目指します。

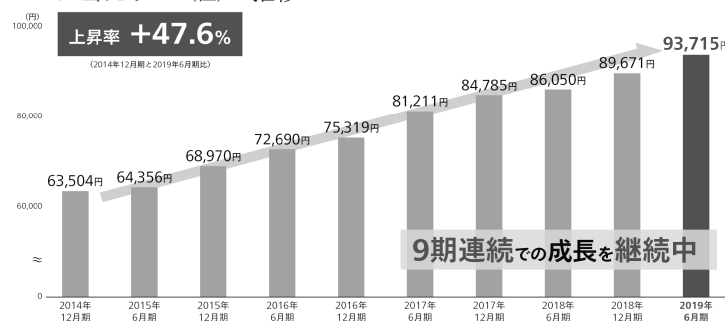
<1口当たり分配金(注1、注2、注3)の推移>



- (注1) 2018年12月期及び2019年6月期の1口当たり分配金に係る「売却益等」は、資産入替による不動産売却益から当該売却益にかかる運用報酬及び控除対象外消費税等を控除し、期末時点の発行済投資口数で除して算出しています。
- (注2) 2018年1月1日を効力発生日とした投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）の実施を踏まえ、本投資口分割前である2017年12月期以前の「1口当たり分配金」については実績値を5分の1にした数値（単位未満切捨て）を、2018年6月期以降の「1口当たり分配金」については実績値を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注3) 2018年12月期及び2019年6月期の調整後1口当たり分配金（売却益等を控除した1口当たり分配金をいいます。）は、それぞれ各期の「1口当たり分配金」から上記(注1)の「売却益等」を差し引いて算出しています。

また、MC-UBS参画以降、積極的な資産入替及び高質なポートフォリオマネジメントを通じて1口当たりNAVについても着実に成長させてきました。9期連続での継続的な成長により、参画前の2014年12月期末と比較して、2019年6月期末時点の1口当たりNAVは47.6%増加しています。本投資法人は、本取組み後も継続的な1口当たりNAVの成長を目指します。

<1口当たりNAV(注)の推移>

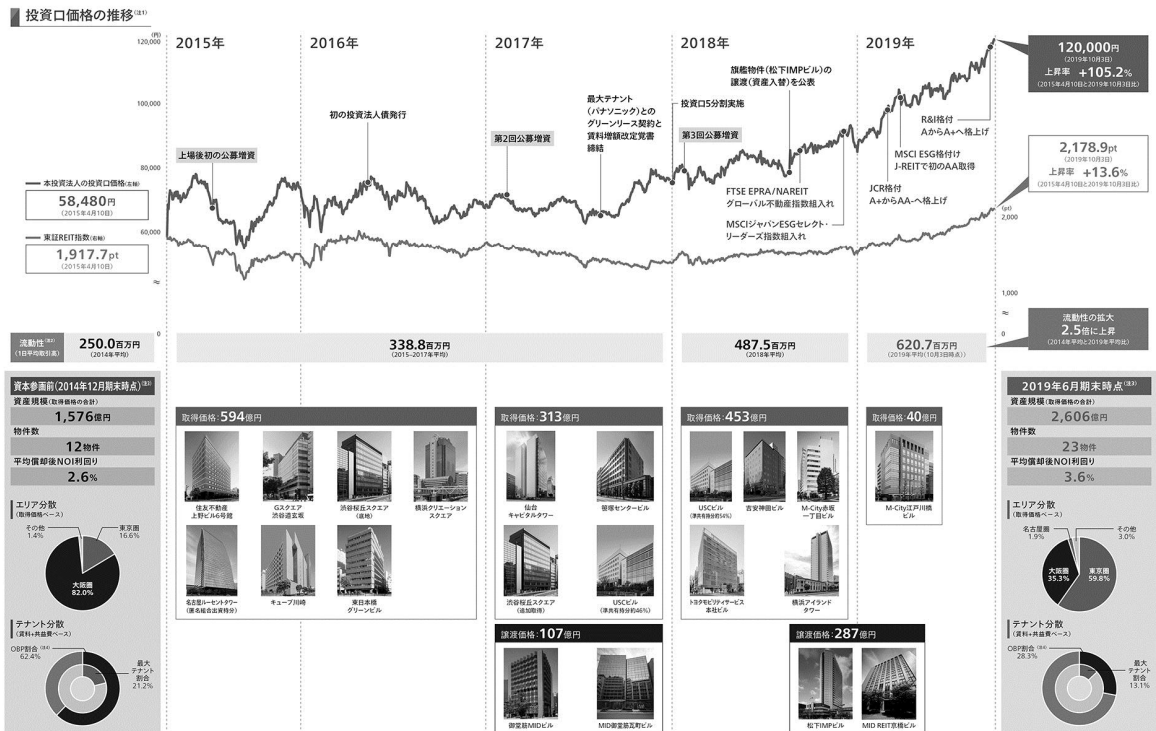


- (注) 本投資口分割の実施を踏まえ、本投資口分割前である2017年12月期以前の「1口当たりNAV」については実績値を5分の1にした数値（単位未満切捨て）を、2018年6月期以降の「1口当たりNAV」については実績値を、それぞれ記載しています。以下同じです。

なお、本投資法人は、メインスポンサー変更公表日である2015年4月10日時点より、3度の公募増資による発行済投資口総口数の増加及び資産の取得による資産規模の拡大、並びに資産の入替による収益性の改善等を通じ、着実に時価総額を拡大させることで、2018年9月にはFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産指数への組入れ、2018年12月にはMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れを実現しました。また、2019年3月には、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-の長期発行体格付を取得し、MSCIからはJ-REIT初となる「AA」のESG格付けの取得といった成果を獲得しています。

2015年4月10日から2019年10月3日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移は、以下のとおりです。メインスポンサー変更の公表（2015年4月10日）以降、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数と比較し、大きく上回って推移しています。加えて、流動性(注2)も拡大しており、2019年平均（2019年10月3日時点）の流動性は、2014年平均と比べて2.5倍となっています。これらの成果は、MC-UBSの「外部成長戦略」、「内部成長戦略」及び「財務戦略」によるものであると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「（4）本投資法人の基本戦略」をご参照ください。）。

＜MC-UBSによる資産運用会社への資本参画後の本投資法人の成長の軌跡＞



(注1) 「投資口価格」及び「東証REIT指数」は、MC-UBSによる資本参画公表後の2015年4月10日以降の投資口価格及び東証REIT指数の推移を記載しています。

(注2) 「流動性（1日平均取引高）」は、2014年平均、2015年から2017年平均、2018年平均、2019年平均について、それぞれ、対応する期間内の取引日の本投資法人の投資口の総取引高の単純平均を算出して記載しています。

(注3) 「資産規模」は各期末時点の各保有資産の取得価格の合計額を、「平均償却後NOI利回り」は取得価格に対する償却後NOIの比率をいい、以下の計算式により算出しています。なお、「平均償却後NOI利回り」については、「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」に係る数値を除外して算出しています。

＜資本参画前（2014年12月期末時点）＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOIの合計」÷「取得価格の合計」

「償却後NOIの合計」＝（2014年12月期末時点の各保有資産に係る2014年12月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2014年12月期末時点の各保有資産の2014年12月期の減価償却費の合計額を減算した数値）×（365日÷実質運用日数）

「取得価格の合計」＝2014年12月期末時点の各保有資産の取得価格の合計額

＜2019年6月期末時点＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOIの合計」÷「取得価格の合計」

「償却後NOIの合計」＝（2019年6月期末時点の各保有資産に係る2019年6月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2019年6月期末時点の各保有資産の2019年6月期の減価償却費の合計額を減算した数値）×（365日÷実質運用日数）

「取得価格の合計」＝2019年6月期末時点の各保有資産の取得価格の合計額

なお、2019年6月期取得済資産の運用日数については、取得日から2019年6月期末までの運用日数に基づき調整の上で「MC-UBS MidCity江戸川橋ビル」の運用日数を104日として計算しています。

(注4) 「OBP」とは大阪ビジネスパークを意味し、「OBP割合」とは本投資法人が保有するOBP所在の物件に入居するテナントのポートフォリオ全体に対する割合を意味します。

(注5) 上図につき、より鮮明な記載は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に続くカラー印刷頁に掲載の「MC-UBSによる資産運用会社への資本参画後の本投資法人の成長の軌跡」をご参照ください。

（２） オファリング・ハイライト

本投資法人は、これまでも行ってきた積極的な取組みによる継続的な投資主価値向上の実現を企図して、一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）並びに2019年11月21日付での総額110億円の借入れ（以下「本新規借入れ」といいます。）の実施に伴い、2019年11月20日付でのオフィスビル計2物件（「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」）及び2019年11月22日付でのホテル1物件（「ホテルビスタプレミオ東京」）（以下、当該3物件を「取得予定資産」と総称します。）の取得を予定しています(注)。

本投資法人は、本募集、本新規借入れ及び取得予定資産の取得（以下、これらの一連の取組みを総称して「本取組み」といいます。）により、本取組み後において26物件、2,876億円（取得（予定）価格ベース）の資産を運用することとなる予定であり、ポートフォリオの質の向上と資産規模の着実な拡大を実現し、以下に示すとりの継続的な投資主価値向上の実現を目指します。

(注) 発行価格等決定日が11月14日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月21日に変更されます。発行価格等決定日が11月15日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月22日に変更されます。発行価格等決定日が2019年11月18日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月25日に変更されます。以下同じです。

<本取組みの概要>

- ・本募集及び本新規借入れを行い東京圏のオフィスビル及びホテルの合計2物件・大阪圏のオフィスビル1物件を新規に取得予定。資産規模及び時価総額の着実な拡大とポートフォリオの質の向上及び分散の進展、財務基盤の強化を目的として実施
- ・取得予定資産は3物件270億円（取得予定価格ベース）

取得予定資産一覧

取得予定資産	所在地	取得 予定価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	含み益 (率) (百万円) (注3)	取得予定日	NOI利回り (注4)	償却後 NOI利回り (注5)
大阪YMビル	大阪市 福島区	6,310	7,060	+750 (+11.9%)	2019年11月20日	5.0%	4.7%
イーストスクエア東京	東京都 江東区	9,500	10,200	+700 (+7.4%)	2019年11月20日	4.9%	4.2%
ホテルビスタプレミオ 東京	東京都 港区	11,200	12,000	+800 (+7.1%)	2019年11月22日	3.9%	3.5%
3物件合計／平均	—	27,010	29,260	+2,250 (+8.3%)	—	4.5%	4.0%

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画法及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産の「鑑定評価額」は、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 取得予定資産の「含み益」とは、鑑定評価額と取得予定価格との差額をいい、取得予定資産の「含み益率」とは、含み益が取得予定価格に占める比率をいいます。また、取得予定資産の「含み益率（平均）」とは、取得予定資産に係る鑑定評価額の合計と取得予定価格の合計の差額が取得予定価格の合計に占める比率をいいます。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

(注4) 取得予定資産の「NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格に対する鑑定NOI（直接還元法）の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「鑑定NOI（直接還元法）」とは、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）をいいます。

NOI利回り = 鑑定NOI（直接還元法） ÷ 取得予定価格

取得予定資産の「NOI利回りの平均」は、各取得予定資産のNOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。

(注5) 取得予定資産の「償却後NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格に対する償却後NOI（直接還元法）の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後NOI（直接還元法）」とは、鑑定NOI（直接還元法）から減価償却費を減算した数値になります。

償却後NOI利回り = (鑑定NOI（直接還元法） - 減価償却費*) ÷ 取得予定価格

取得予定資産の「償却後NOI利回りの平均」は、各取得予定資産の償却後NOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。

* 減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により算出しています。以下同じです。

本取組みを中心とした、本募集のハイライト（オファリング・ハイライト）は、以下の3点であり、本投資法人は、「外部成長・内部成長・財務基盤」が三位一体となったポートフォリオ戦略により投資主価値の継続的な向上を目指します。

- ① バリュアアップポテンシャルを有する好立地物件への厳選投資
- ② 内部成長の確実な実行による収益力の強化
- ③ 強固な財務基盤の構築と機動的物件取得余力の確保

① バリュアアップポテンシャルを有する好立地物件への厳選投資

本投資法人は、立地・スペック・収益性の3要素に拘った物件への厳選投資により、東京圏及び大阪圏のオフィスビル2物件及びホテル1物件（取得予定価格の合計：270億円、含み益率：+8.3%）の全てを、本投資法人の優位性(注)を活用した相対取引により取得する予定です。過熱する不動産売買市場下においても、取得予定資産の含み益率に示されるように、本投資法人の優位性を活用することで過度な取得競争を回避し、魅力的な価格水準での物件取得が継続して達成できているものと、本投資法人は考えています。

(注) 詳細については、後記「(4) 本投資法人の基本戦略 ①外部成長戦略 (ロ) 物件情報力に立脚した独自戦略により厳選投資を实践」をご参照ください。

<取得予定資産の特徴>

物件番号	物件名称	取得予定資産の特徴
00-10	大阪YMビル	<ol style="list-style-type: none"> (立地) 再開発が進む「梅田」エリアに隣接する「福島」エリア <ul style="list-style-type: none"> JR「福島」駅徒歩約3分、阪神電鉄本線「福島」駅徒歩約6分と交通利便性に優れ、大阪の中心部である「梅田」エリアにも1駅でアクセス可能 本物件が近接する「梅田」エリアは大規模再開発計画が進行中であり、「梅田」エリアと隣接する「福島」エリアは今後オフィス立地としての相対的優位性の向上が期待できる (スペック) テナント訴求力の高い物件 <ul style="list-style-type: none"> 小規模のビルが多い「福島」エリアにおいて、本物件の基準階面積は約245坪かつ長方形であり、レイアウト効率に優れる 2008年には共用部のリニューアルを実施 (収益性) 今後の内部成長ポテンシャル <ul style="list-style-type: none"> 「大阪」エリアのオフィスの新規供給は当面限定的 堅調なオフィス市況を背景に賃料ギャップ(注1)が存在し、今後の内部成長ポテンシャルを有する
0T-14	イーストスクエア東京	<ol style="list-style-type: none"> (立地) 利便性に優れた「東陽町」エリア <ul style="list-style-type: none"> JR「東京」駅から東に約4kmの「東陽町」エリアに立地。大手町、日本橋へ地下鉄東西線で10分程度とアクセス良好で利便性が高いエリア 平面駐車場約100台を備え、営業車両を利用するテナントにも対応 (スペック) 規模的訴求力を有するスペックの高い物件 <ul style="list-style-type: none"> 十分な基準階面積約600坪のオフィス空間を有し、規模的訴求力を有するとともに、オフィスビルとして床荷重等、基本設備面での高いスペックを有する 非常用発電機を備え、BCP (Business Continuity Planning/事業継続計画) 対応も充実 (収益性) 安定したテナント需要が期待される <ul style="list-style-type: none"> 大企業の本社が多数存在するエリアに所在しており、金融機関のバックアップオフィス、ソフトウェアメーカーの開発センター等としてのテナントニーズもあり、安定した賃貸需要が見込める エリアにおける従業者数についても、増加傾向
HT-1	ホテルビスタプレミアオ東京	<ol style="list-style-type: none"> (立地) 主要駅から徒歩約3分と希少性の高いホテル立地 <ul style="list-style-type: none"> 地下鉄「赤坂見附」駅、「赤坂」駅より徒歩約3分、「赤坂」エリアの中心部である一ツ木通り沿いに所在し、希少性の高いホテル立地 「赤坂」エリアは大手マスコミ系企業等の本社が所在し、東京都を代表する繁華性の高いエリアであり安定的なホテル需要が存在 (スペック) 2018年6月開業・築浅の宿泊特化型ホテル <ul style="list-style-type: none"> 140室の規模を有し、ビジネス需要に加え、インバウンドを中心とするレジャー需要に広く訴求可能な築浅の宿泊特化型ホテル 平均客室面積は約21㎡と広く、快適な宿泊環境を提供し、「赤坂」エリアの中でも高い施設競争力を有するモダンデザインのホテル (収益性) 固定賃料を中核とする安定性とADR(注2)向上余地による成長性を確保 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約は固定賃料をベースとしつつ、好調時のアップサイドを享受可能な契約形態 ホテルビスタ及びホテルビスタプレミオブランドを運営するビスタホテルマネジメントによる運営であり、本物件はより客室単価の高いホテルビスタプレミオブランドのホテル エリア内ポジショニングの向上(立地・グレード・客室面積を基にした適正な客室販売単価水準の追求)によるADRの向上余地が存在

(注1) 「賃料ギャップ」は、本投資法人の依頼により作成されたシービーアールイー株式会社のマーケットレポートに記載された新規募集時の想定賃料(共益費を含みます。)(マーケット賃料)と契約賃料の差額をいいます。

(注2) Average Daily Rate: 客室1室当たり平均室料(平均客室単価)のことを示し、以下の式で求められます。

ADR=客室売上高÷販売された客室数

② 内部成長の確実な実行による収益力の強化

今回取得を予定している3物件は、それぞれが有する立地・スペックを基に、これまでの本投資法人における内部成長で培ったノウハウを活用することで、ポートフォリオの収益力をさらに強化できるものと考えています。

具体的には、今回取得するオフィスビル2物件は、東京圏・大阪圏における堅調なオフィス市況の継続を背景に、賃料増額改定実績を積み上げることが期待され、また、ホテル物件においても、立地及び物件特性を捉えた運用を継続し、ポートフォリオ収益力のさらなる向上に注力します。加えて、既存物件についても同様に、東京圏・大阪圏における堅調なオフィス市況の継続を背景に、賃料増額改定実績を積み上げています。

内部成長の詳細については、後記「（4）本投資法人の基本戦略 ② 内部成長の確実な実行による収益力の強化」をご参照ください。

③ 強固な財務基盤の構築と機動的物件取得余力の確保

本投資法人は、JCR：AA-及びR&I：A+(注)への格付向上を通じた強固な財務基盤の構築とコスト削減のさらなる推進に取り組んでおり、今回、以下のような取組みによって、より一層財務基盤を強化し、機動的な物件取得余力を創出しています。

(注) 2019年9月26日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より取得した発行体格付となります。

(イ) 新規借入れの概要

取得予定資産の取得に伴う本新規借入れの概要は、以下のとおりです。

借入実行 予定日	借入 期間	借入 金額	金利	借入先
2019年 11月21日	10.0年	17億円	固定	株式会社みずほ銀行
	10.0年	13億円	固定	株式会社三菱UFJ銀行
	9.5年	31億円	固定	株式会社日本政策投資銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行
	6.5年	20億円	変動(注1)	三井住友信託銀行株式会社
	4.5年	20億円	変動	株式会社三井住友銀行
	4.0年	9億円	変動	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行
	平均借入期間(注2) 7.7年	借入金額の合計 110億円	平均利率(注3) 0.51%	

(注1) 借入契約は変動金利ですが、借入実行予定日までに金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。ただし、金利情勢等を勘案し、金利スワップ契約を締結しない可能性もあります。

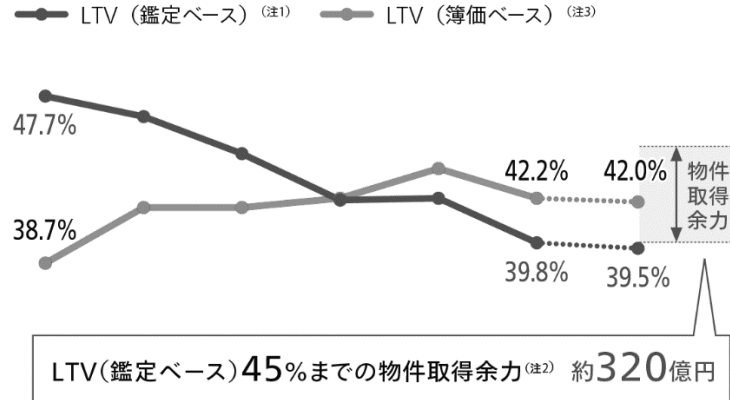
(注2) 「平均借入期間」は、2019年11月21日時点における各借入れの返済期日までの期間を借入金額で加重平均した数値を記載しています。

(注3) 「平均利率」は、2019年10月4日時点における基準金利に基づいて算出される利率を借入金額で加重平均した数値を記載しています。なお、金利スワップ契約は反映していません。

(ロ) LTV低減による機動的な物件取得余力の創出

本投資法人のLTV（鑑定ベース）（注1）は、メインスポンサー変更前の47.7%から本取組み前（2019年6月期末時点）において39.8%まで低下していますが、本取組み後には39.5%となることを見込んでいます。これにより、LTV（鑑定ベース）が45%となるまでの物件取得余力（注2）は約320億円になることを見込んでいます。本投資法人は、今後も、LTV水準を保守的に運用することにより、有利子負債による資金調達を通じた物件取得の機動性確保と長期安定的な財務基盤の構築を図ります。

<LTV低減による機動的な物件取得余力の創出>



2014年 12月期	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 6月期	本取組み後 (見込値)
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----------------

(注1) 「LTV（鑑定ベース）」は、有利子負債総額÷時価総資産額として算出しています。なお、「時価総資産額」は、以下の計算式により算出しています。

時価総資産額＝総資産額＋保有資産の鑑定評価額－保有資産の帳簿価額

本取組み後の「LTV（鑑定ベース）」については、以下の計算式に従って算出しています。以下同じです。

LTV（鑑定ベース）（本取組み後）＝本取組み後の有利子負債総額見込額÷本取組み後の時価総資産見込額

本取組み後の有利子負債総額見込額＝2019年6月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（115,975百万円）＋2019年7月1日以降の本取組み完了までの本新規借入れを含む有利子負債増加額及び増加見込額（11,000百万円）

本取組み後の時価総資産見込額＝{2019年6月期末の貸借対照表上の総資産額（274,736百万円）＋2019年7月1日以降の本取組み完了までの本新規借入れを含む有利子負債増加額及び増加見込額（11,000百万円）＋取得予定資産の敷金・保証金総額（751百万円）＋一般募集による発行価額の総額（15,147百万円）＋本件第三者割当による発行価額の総額（791百万円）}＋{2019年6月期末保有資産の鑑定評価額総額（267,940百万円）＋取得予定資産の2019年8月1日及び2019年10月1日を価格時点とする鑑定評価額総額（29,260百万円）－2019年6月期末保有資産の2019年6月期末の帳簿価額総額（251,503百万円）－取得予定資産の取得予定価格総額（27,010百万円）}

なお、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、2019年10月3日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（120,000円）を基準として算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際のLTV（鑑定ベース）は上記比率よりも高くなる可能性があります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも増加することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は上記比率よりも低くなる可能性があります。さらに、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、本取組み後の有利子負債総額、時価総資産見込額及びLTV（鑑定ベース）が変動する可能性があります。以下同じです。

(注2) LTV（鑑定ベース）が45%となるまでの物件取得余力は、本投資法人の本取組み後におけるLTV（鑑定ベース）の見込値（39.5%）を前提として、本取組み後においてLTV（鑑定ベース）が45%となるまで有利子負債による資金調達のみで新規物件を取得することを想定した場合における、新規物件の取得可能額をいい、一定の仮定の下に算出した試算値です。本投資法人の実際のLTV（鑑定ベース）が45%となるまでの物件取得余力と一致する保証はなく、また、本投資法人がLTV（鑑定ベース）が45%となるまで新規物件の取得を実施することを確約するものでもありません。以下同じです。

(注3) 「LTV（簿価ベース）」は、有利子負債総額÷総資産額として算出しています。また、本取組み後の「LTV（簿価ベース）」については、以下の計算式に従って算出しています。

LTV（簿価ベース）（本取組み後）＝本取組み後の有利子負債総額見込額÷本取組み後の総資産見込額

本取組み後の総資産見込額＝{2019年6月期末時点の貸借対照表上の総資産額（274,736百万円）＋2019年7月1日以降の本取組み完了までの本新規借入れを含む有利子負債増加額及び増加見込額（11,000百万円）＋取得予定資産の敷金・保証金総額（751百万円）＋一般募集による発行価額の総額（15,147百万円）＋本件第三者割当による発行価額の総額（791百万円）}

なお、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、2019年10月3日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（120,000円）を基準として算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際のLTV（簿価ベース）は上記比率よりも高くなる可能性があります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも増加することとなり、実際のLTV（簿価ベース）は上記比率よりも低くなる可能性があります。さらに、一般募集の発行価額の総額と本件第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、本取組み後の有利子負債総額、総資産見込額及びLTV（簿価ベース）が変動する可能性があります。

(注4) 本取組み後の数値は、一定の前提の下に算出した見込値であり、実際の数値と一致しない可能性があります。以下同じです。

(3) 各指標における本取組みの効果及び本取組み後のポートフォリオ

本投資法人は、本取組みによる「アセット」及び「デット」の着実な運用面の改善を通じて、「エクイティ」の各指標の向上を目指します。加えて、サステナビリティへの積極的な取組みにより、ESG（環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)の頭文字を取った略語を意味します。以下同じです。）にも注力しています。
 <本取組みの効果>

		本取組み前 (2019年6月期末時点)	+	本取組み 取得予定資産	=	本取組み後
Asset ポートフォリオ の質及び 収益性の向上	物件数	23物件		3物件		26物件
	取得(予定) 価格の合計	2,606億円		270億円		2,876億円
	平均 NOI利回り ^(注1)	4.5%		4.5%		4.5%
	平均償却後 NOI利回り ^(注2)	3.6%		4.0%		3.6%
	含み益	+164億円				+186億円
	エリア分散 取得(予定) 価格ベース					
	用途分散 取得(予定) 価格ベース					
Debt 財務基盤 の強化	LTV (鑑定ベース) ^(注3)	39.8%				39.5%
	平均有利子 負債金利 ^(注4)	0.99%				0.95%
	発行体 格付 ^(注5)	JCR : AA- (安定的)、R&I : A+ (安定的)				
Equity 投資主 価値の向上	時価総額	1,666億円				さらなる拡大を通じた 流動性の向上を目指す
	1口当たり 分配金 ^(注6)	2,751円 (除く、売却益等: 1,935円)				継続的な成長を目指す
	1口当たり NAV ^(注7)	93,715円				96,391円
	主要 インデックス ^(注8)	FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産指数採用				
ESG サステナビリティ への積極的な 取組み	GRESB ^(注8)	Green Star取得 / 5 Star取得				
	MSCI ^(注8)	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数採用 / AA格付け取得				

- (注1) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」に係る数値を除外して算出しています。
- <本取組み前（2019年6月期末時点）>
- 「平均NOI利回り」＝「NOIの合計」÷「取得価格の合計」
- 「NOIの合計」＝2019年6月期末時点の各保有資産に係る2019年6月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×（365日÷運用日数181日）
- なお、2019年6月期取得済資産の運用日数については、取得日から2019年6月期末までの運用日数に基づき調整の上で「M-City江戸川橋ビル」の運用日数を104日として計算しています。
- 「取得価格の合計」＝2019年6月期末時点の各保有資産の取得価格の合計額
- <本取組み>
- 「平均NOI利回り」＝「NOIの合計」÷「取得予定価格の合計」
- 「NOIの合計」＝「ホテルビスタプレミアオ東京」については2019年8月1日、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）の合計額
- 「取得予定価格の合計」＝取得予定資産の取得予定価格の合計額
- <本取組み後>
- 「平均NOI利回り」＝「NOIの合計」÷「取得（予定）価格の合計」
- 「NOIの合計」＝上記本取組み前（2019年6月期末時点）及び上記本取組みの「NOIの合計」の合計額
- 「取得（予定）価格の合計」＝上記本取組み前（2019年6月期末時点）の「取得価格の合計」及び上記本取組みの「取得予定価格の合計」の合計額
- (注2) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」に係る数値を除外して算出しています。
- <本取組み前（2019年6月期末時点）>
- 「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOIの合計」÷「取得価格の合計」
- 「償却後NOIの合計」＝（2019年6月期末時点の各保有資産に係る2019年6月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2019年6月期末時点の各保有資産の2019年6月期の減価償却費の合計額を減算した数値）×（365日÷運用日数181日）
- ただし、2019年6月期取得済資産の運用日数については、「M-City江戸川橋ビル」の運用日数を104日として計算しています。
- 「取得価格の合計」＝2019年6月期末時点の各保有資産の取得価格の合計額
- <本取組み>
- 「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOIの合計」÷「取得予定価格の合計」
- 「償却後NOIの合計」＝「ホテルビスタプレミアオ東京」については2019年8月1日、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、各取得予定資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の合計額（年間）を減算した数値
- 「取得予定価格の合計」＝取得予定資産の取得予定価格の合計額
- <本取組み後>
- 「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOIの合計」÷「取得（予定）価格の合計」
- 「償却後NOIの合計」＝上記本取組み前（2019年6月期末時点）及び上記本取組みの「償却後NOIの合計」の合計額
- 「取得（予定）価格の合計」＝上記本取組み前（2019年6月期末時点）の「取得価格の合計」及び本取組みの「取得予定価格の合計」の合計額
- (注3) 「LTV（鑑定ベース）」については、前記「（2）オファリング・ハイライト ③ 強固な財務基盤の構築と機動的物件取得余力の確保（ロ）LTV低減による機動的な物件取得余力の創出」をご参照ください。
- (注4) 「平均有利子負債金利」については、後記「（4）本投資法人の基本戦略 ③ 財務戦略 B. 平均有利子負債残存年数及び平均有利子負債金利の推移」をご参照ください。
- (注5) R&IのA+（安定的）の発行体格付は、2019年9月26日に取得したものです。
- (注6) 「1口当たり分配金」の詳細については、前記「1 本募集の意義及び運用状況（1）本募集に至るまでの経緯—三菱商事・ユービーエス・リアルティによる資本参画後の着実なトラックレコード ④ MC-UBS参画後の着実なトラックレコード～投資主価値向上の軌跡～」をご参照ください。
- (注7) 「本取組み後の1口当たりNAV」は以下の方法により算出しています。
- 「本取組み後の1口当たりNAV」＝{2019年6月期末の貸借対照表上の出資総額（136,452百万円）＋一般募集による発行価額の総額*（15,147百万円）＋本件第三者割当による発行価額の総額*（791百万円）＋2019年6月期末保有資産の2019年6月末日を価格時点とする鑑定評価額総額（267,940百万円）＋取得予定資産の2019年8月1日及び2019年10月1日を価格時点とする鑑定評価額総額（29,260百万円）－2019年6月期末保有資産の2019年6月期末の帳簿価額総額（251,503百万円）－取得予定資産の取得予定価格総額（27,010百万円）＋2019年6月期末の圧縮積立金（622百万円）＋2019年6月期の圧縮積立金繰入額（474百万円）－2019年12月期の圧縮積立金取崩予定額（199百万円）}÷本取組み後の発行済投資口総数**
- * 一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、2019年10月3日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（120,000円）を基準として算出したものです。また、本件第三者割当による発行価額の総額については、本件第三者割当における発行口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、本件第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、実際の発行価額が仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は上記金額よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。
- **本件第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。本取組み後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下、2019年6月期末時点の保有資産の

鑑定評価額及び2019年6月期の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した2019年6月期のNAVに、取得予定資産の含み益等を加算し、本取組み後の発行済投資口総数で除して算出した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の1口当たりNAVと一致しない可能性があります。

- (注8) 上記表中の「主要インデックス」、「GRESB」及び「MSCI」については、2019年6月末日時点における情報を記載していますが、本取組み後においても変動は生じないものと判断しています。ただし、本取組み後においてかかる変動が生じない保証はありません。

（４） 本投資法人の基本戦略

① 外部成長戦略

（イ）積極的な取組みによる継続的成長の軌跡

本投資法人は、2015年4月のMC-UBS参画を機に外部成長に向けた取組みを本格的に開始しました。資産規模が小さく収益性が低いこと、地域分散が効いておらず特定テナントへの集中リスクがあること及びポートフォリオで含み損を抱えていること等の課題を解決するため、以下のような目標を設定し、各取組みを実施しました。

A. 資産規模の拡大

2015年5月に「住友不動産上野ビル6号館」を74億円で取得したことを皮切りに、2015年7月には上場来初の公募増資（以下「第1回公募増資」といいます。）を行い、東京圏に所在する「Gスクエア渋谷道玄坂」をはじめとする5物件(注1)を492億円（取得価格の合計）で取得しました。加えて、2015年12月には「東日本橋グリーンビル」を27億円で取得しました。

また、2017年2月には、2回目の公募増資（以下「第2回公募増資」といいます。）を行っており、同年2月から4月にかけて「渋谷桜丘スクエア（追加取得分）」(注2)、「仙台キャピタルタワー」をはじめとする4物件を313億円（取得価格の合計）で取得しました。さらに、2018年2月には3回目の公募増資（以下「第3回公募増資」といいます。）を行い、「トヨタモビリティサービス本社ビル」をはじめとする4物件(注3)を、232億円（取得価格の合計）にて取得しました。加えて、2018年9月には「横浜アイランドタワー」を221億円で、2019年3月には「M-City江戸川橋ビル」を40億円で取得しました。

そして、本募集により「大阪YMビル」、「イーストスクエア東京」及び「ホテルビスタプレミアオ東京」の取得予定資産3物件を、270億円（取得予定価格の合計）で取得することを予定しています。

(注1) 「名古屋ルーセントタワー」を裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。

(注2) 一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%及び建物を2017年2月1日に追加取得しています。

(注3) 「USCビル（準共有持分約54%）」の追加取得を含みます。

B. 投資主価値の継続的向上に向けた入替戦略の実践

一方、本投資法人は、不動産市況の好機を捉えた戦略的な資産入替により、ポートフォリオの収益性向上と分散化を推進するとともに、売却益を創出する物件売却を通じ、売却益の投資主への還元を行っています。具体的には、下図「ポートフォリオ強化に資する戦略的な資産入替の実行」のとおり資産入替を実行し、資産規模の拡大、ポートフォリオ収益力の向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性の向上、そして内部留保の積上げによる将来の分配金安定性の確保を実現しています。

<ポートフォリオ強化に資する戦略的な資産入替の実行>

2017年6月期資産入替

2018年12月期・2019年6月期資産入替



資産入替の効果

- ポートフォリオ収益力の向上
- 分散の進展による安定性の向上
- 含み損益の改善
- 内部留保による将来の分配金安定性の確保

(注1) 「平均NOI利回り」は、各取得物件又は譲渡物件のNOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。「NOI利回り」は、各取得物件では取得時の鑑定NOI（直接還元法）を取得価格で除した比率を、各譲渡物件では譲渡した期の前期の実績NOIを年換算した額を取得価格で除した比率を記載しています。なお、各取得物件の「鑑定NOI（直接還元法）」とは、各取得物件の取得時に取得した各取得物件の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）をいいます。以下同じです。

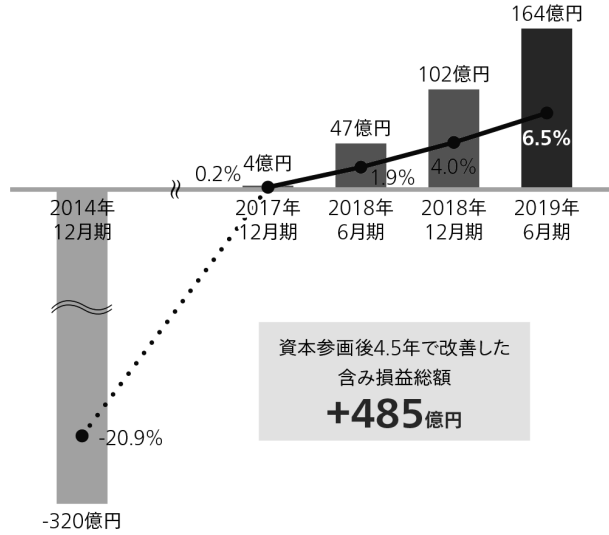
(注2) 「平均償却後NOI利回り」は、各取得物件又は譲渡物件の償却後NOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。「償却後NOI利回り」は、各取得物件では取得時の鑑定NOI（直接還元法）から各取得物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費（年間）を控除した数値を取得価格で除した比率を、各譲渡物件では譲渡した期の前期の実績償却後NOIを年換算した額を取得価格で除した比率を記載しています。

C. ポートフォリオの含み損益の改善

優良物件に厳選して投資する戦略の着実な実行により、MC-UBS参画後3年（2017年12月期末）でポートフォリオレベルでの含み損を解消し、2019年6月期末の含み益はポートフォリオ全体で164億円、含み損益率(注)は6.5%となっています。また、MC-UBS参画後4.5年で改善した含み損益総額は、2014年12月期末対比で485億円となっています。

(注) 「含み損益率」とは、ポートフォリオ全体の含み損益が当該時点における保有資産の帳簿価額の合計に占める割合をいいます。以下同じです。

<ポートフォリオの含み損益（率）>



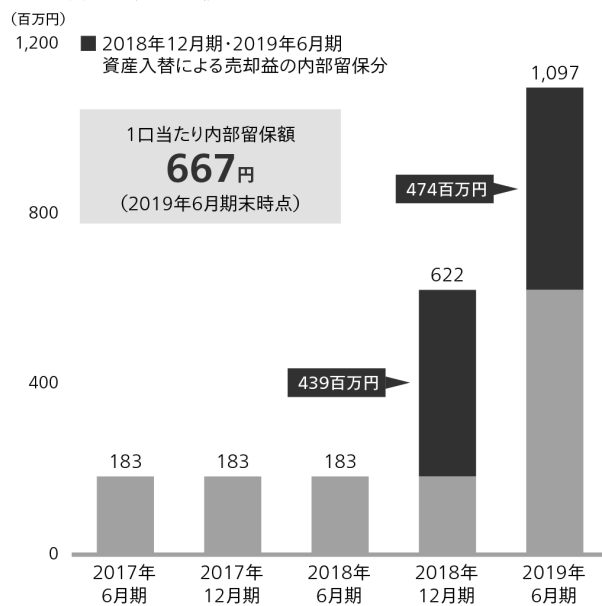
D. 内部留保額の推移

本投資法人は、2019年6月期には1,097百万円の内部留保(注1)を維持しており、1口当たり内部留保額は2019年6月期末で667円となりました。今後の内部留保の活用方針としては、以下のとおり、将来の一時的な分配金支払原資減少等の場面で安定的な分配金支払を行うために活用することを検討しています。

<内部留保の活用方針>

- ・安定性の確保における活用
 - －大口テナント退去等による一時的な収入減少
 - －不動産売却損の発生
 - －天災地変等による一時的費用の発生
- ・成長戦略における活用
 - －大規模改修や建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
 - －期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

<内部留保額の推移(注1、2)>



(注1) 2018年12月期は、2018年9月に譲渡した松下IMPビル（準共有持分割合55%）の売却益（2,263百万円）の一部439百万円について、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、圧縮積立金として内部留保を行っています。同様に、2019年6月期には、2019年3月に譲渡した松下IMPビル（準共有持分割合45%）の売却益（1,938百万円）の一部474百万円について、圧縮積立金として内部留保を行っています。

(注2) 「内部留保額」は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。なお、圧縮積立金は、物件の売却に伴い、税務上計上することが認められる範囲で計上しています。

(ロ) 物件情報力に立脚した独自戦略により厳選投資を実践

<本投資法人の優位性を活かした独自戦略>

本投資法人は、MC-UBSが有する情報力・提案力・組成力・運用力を裏付けとして、物件のソーシングフェーズ・物件取得フェーズ・運用フェーズの全てにおいて競争優位性を有していると考えています。すなわち、ソーシングフェーズ及び物件取得フェーズにおいては、本邦最大級のJ-REIT運用受託資産残高(注1)を有するMC-UBSの情報入手力（情報力）を活用して物件の情報を入手することが可能であり、CRE提案/PRE提案(注2)といった独自性を活かした提案を行う力（提案力）を有すると、本投資法人は考えています。また、MC-UBSは、ブリッジファンドの組成等、これまでのJ-REITの運用実績に基づくMC-UBSの高い信用力を背景に、案件ごとに最適な手法で取得の確実性を維持する能力（組成力）をも有しています。さらに、MC-UBSは、運用フェーズにおいて、本投資法人の保有資産である「Gスクエア渋谷道玄坂」、「キューブ川崎」の賃料増額改定、「笹塚センタービル」の稼働率向上等、保有資産の収益力向上を実現させてきた実績を有しており、将来のアップサイドポテンシャルを捉え、着実な収益力向上を実現できる能力（運用力）を有している、と、本投資法人は考えています。



(注1) 「本邦最大級」の意味及び「J-REIT運用受託資産残高」の詳細については、前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集に至るまでの経緯—三菱商事・ユービーエス・リアルティによる資本参画後の着実なトラックレコード ② 三菱商事・ユービーエス・リアルティの参画 (ロ) 本資産運用会社の体制」をご参照ください。
 (注2) 「CRE提案」とは、企業が保有する不動産 (Corporate Real Estate) に関して、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その最適かつ効率的な運用について提案することをいい、「PRE提案」とは、公的不動産 (Public Real Estate) について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方にに基づき、不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。以下同じです。

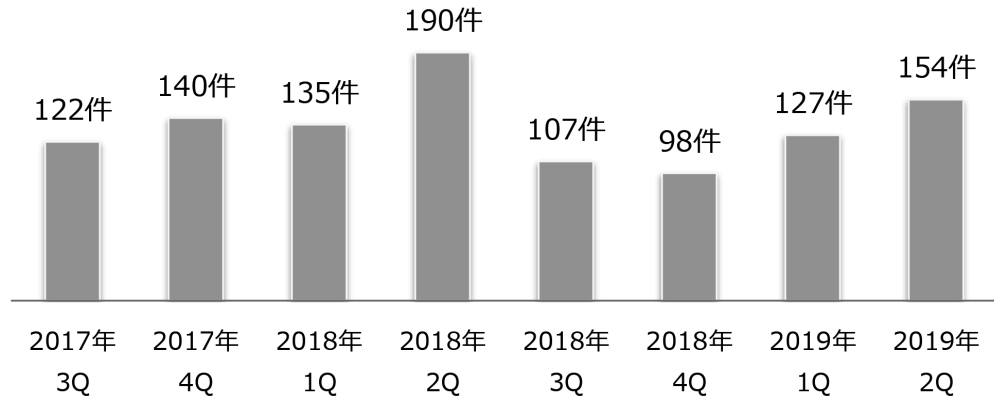
<充実した運用体制と物件情報力に立脚した厳選投資の実践>

・情報捕捉件数実績

MC-UBSは、充実した運用体制及び不動産取引市場における多様なアセットクラスの投資運用実績により、幅広い物件情報を捕捉することが可能な状況にあると、本投資法人は考えています。実際に、2017年第3四半期（2017年7月1日から同年9月末日まで）から2019年第2四半期（2019年4月1日から同年6月末日まで）までの過去8四半期合計で、本投資法人の投資基準に適合する1,073件の情報を捕捉しており、MC-UBSは、その中から検討を重ね厳選した物件への投資を行っています。

(注) MC-UBSが物件情報を捕捉し、当該物件情報をそれぞれの物件情報登録簿に記載した時点に基づき、当該四半期の情報捕捉件数として記載しています。以下同じです。

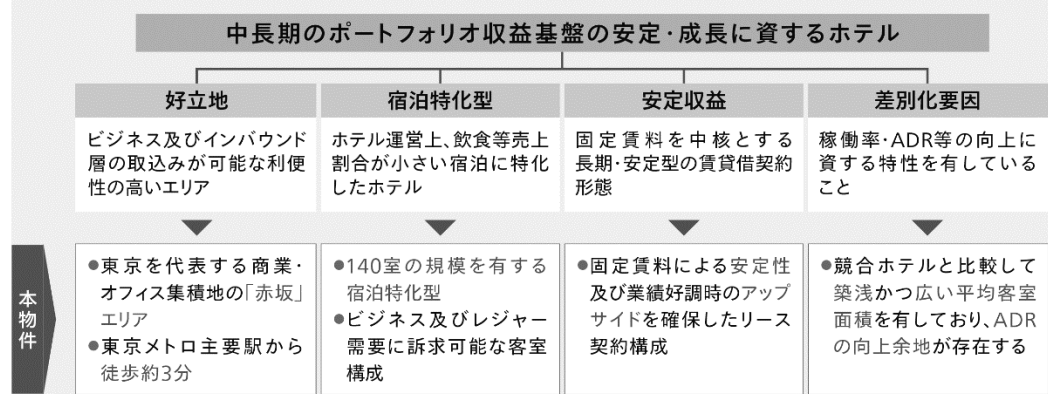
本投資法人の投資対象物件に係る情報捕捉件数 合計1,073件（過去8四半期合計）



＜本投資法人のホテル投資に関する考え方＞

本投資法人は、オフィスビルに重点投資しているものの、中長期のポートフォリオ収益基盤の安定・成長に資するホテルに対する投資についても、ポートフォリオ全体における投資比率30%以下（取得価格ベース）の範囲内で検討していく方針です。取得予定資産であるホテルビスタプレミアオ東京の取得についても、この方針に合致するものと考えています。

■ 中長期のポートフォリオ収益基盤の安定・成長に資するホテルであることを前提に、ポートフォリオ全体における投資比率30%以下の範囲内で検討



② 内部成長の確実な実行による収益力の強化

本投資法人は、ポートフォリオの高い稼働率を維持しながら、賃料の底上げと費用削減を通じて保有資産の賃貸NOIの上昇を促進しており、今後も着実な運用によって内部成長を実現していく方針です。実際に本投資法人は、メインスポンサー変更以降、本投資法人の主要投資対象となっている東京圏及び大阪圏の保有資産において稼働率及び賃料収入の維持・向上に加えて、物件運営費用の削減等による収益力の向上に取り組んでいます。

さらに、本投資法人は、後記「（5）オフィスビルの運用環境（オフィスマーケットデータ）」に述べるとおり、好調な状況にあるオフィス賃貸市場とMC-UBSの総合力を背景に、テナントニーズを捉えた運用により保有資産の収益力向上を追求します。

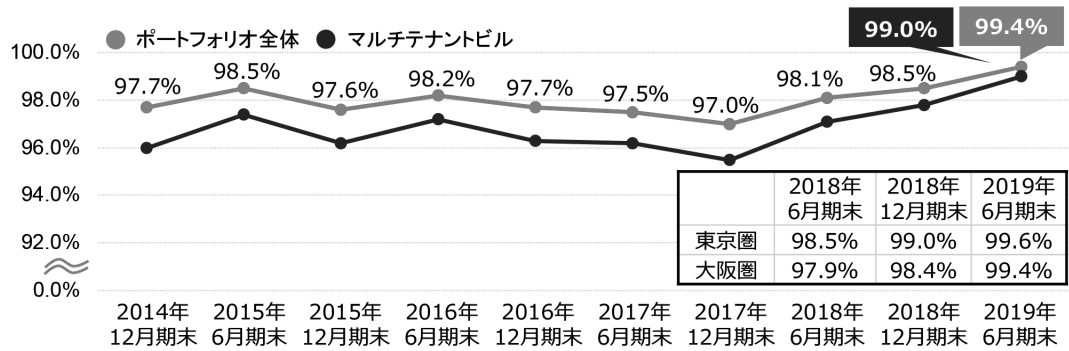
A. 保有資産の稼働率の推移及び保有物件の内部成長事例

テナントニーズを捉えた運用により、本投資法人のポートフォリオ全体の各期末時点の稼働率は上場以来97%以上で高位安定的に推移しています。2019年6月期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.4%、マルチテナントビル(注)の稼働率は99.0%となっています。また、同時点における、ポートフォリオ全体のうち東京圏に所在する物件の稼働率は99.6%、大阪圏に所在する物件の稼働率は99.4%となっています。

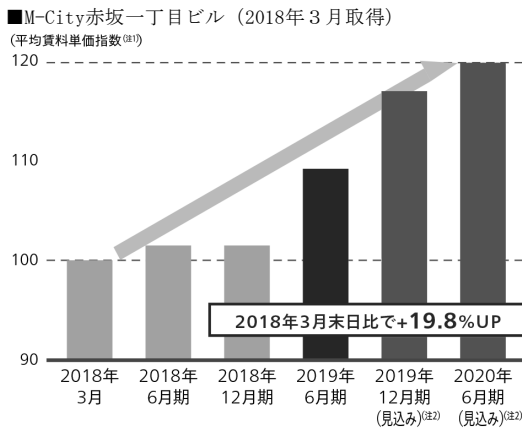
個別物件では、「M-City赤坂一丁目ビル」について、賃料ギャップによるアップサイドのある物件と見込んで2018年3月に取得しましたが、2020年6月期の平均賃料単価指数は、2018年3月末日と比較すると19.8%増加する見込みです。かかる実績は、本投資法人が、MC-UBSが長年にわたりJ-REITの資産運用を行ってきたことにより培ったポートフォリオマネジメント力（物件ポートフォリオの管理・運営に関するノウハウ・知見に基づく管理運営能力）を背景に、メインスポンサー変更以降に取得した物件において着実に収益性を向上させてきたことを示しており、本投資法人は本取組みを通じて取得する取得予定資産においても、今後、稼働率の維持・向上及び収益力の向上に取り組んでいきます。

(注) 「マルチテナントビル」とは、1テナントに全てのフロアを賃貸しているものを除くオフィスビルをいいます。以下同じです。

<保有資産の稼働率の推移>



<保有物件の内部成長事例>



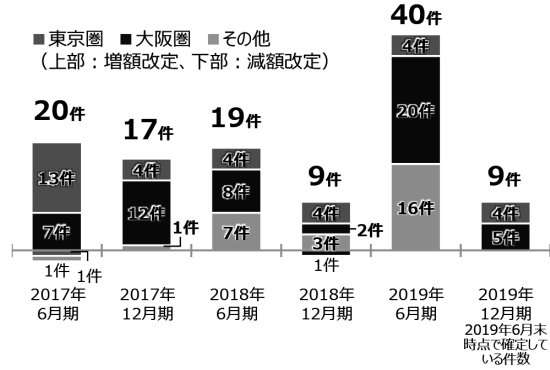
- (注1) 「平均賃料単価指数」は、2018年3月末日時点の平均賃料単価を100として、各期の期末時点における平均賃料単価に基づき算出しています。
- (注2) 2019年12月期及び2020年6月期の見込みの数値については、2019年10月15日時点において既に締結済の賃貸借契約に基づき算出した見込値であり、実際の数値とは一致しない可能性があります。

B. 保有資産の賃料改定実績・契約賃料改定率及び賃料ギャップの分布

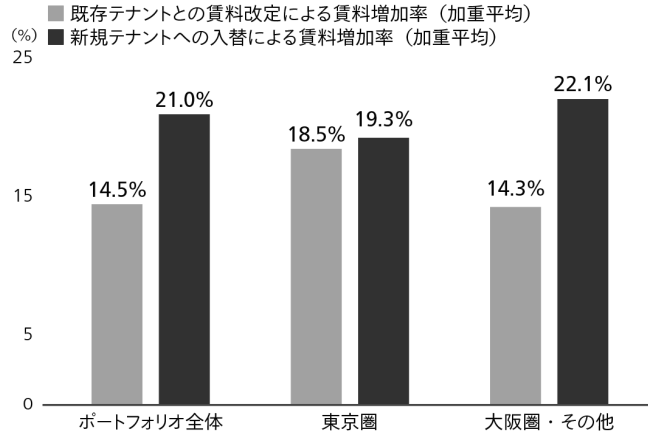
好調なオフィス賃貸市場とテナントニーズを捉えた運用により、保有資産の賃料増額改定件数は増加傾向にあり、2019年6月期では、合計40件の賃料改定を行い、そのいずれもが増額改定となりました。また、2019年6月期では、ポートフォリオ全体で既存テナントとの賃料改定における賃料増加率^(注1)は14.5%、新規テナントへの入替による賃料増加率^(注2)は21.0%と高水準にあります。

- (注1) 「既存テナントとの賃料改定における賃料増加率」は、「(増額後賃料-増額前賃料)/増額前賃料」で変動率を算出したものを契約面積で加重平均しています。
- (注2) 「新規テナントへの入替による賃料増加率」は、特定の物件において当期中に入居したテナント（以下、本注において「新規テナント」といいます。）の賃料を賃貸面積で加重平均した数値（A）を、当該物件に係る、新規テナント入居以前から入居していたテナントの賃料を賃貸面積で加重平均した数値（B）で除すこと（A/B-1）で算出しています。

< 賃料改定件数 >



< 賃料増加率（2019年6月期実績） >



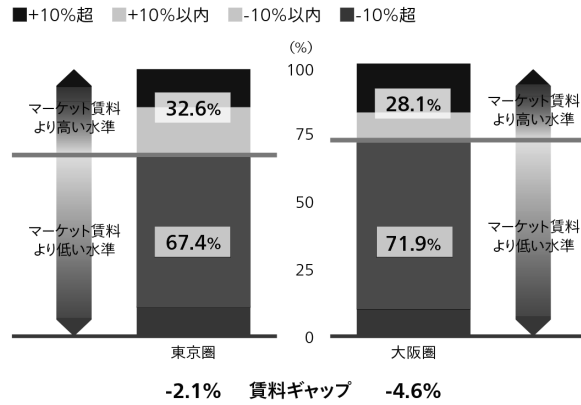
下記のグラフのとおり、本投資法人が保有するオフィスビルのうち、東京圏所在のオフィスビルについては67.4%、大阪圏所在のオフィスビルについては71.9%（いずれも契約賃料ベース）において、それぞれ、契約賃料(注1)がマーケット賃料(注2)よりも低くなっており、東京圏においては2.1%、大阪圏においては4.6%の賃料ギャップがあります。本投資法人は、契約賃料がマーケット賃料よりも低い水準の物件においては、さらなる内部成長の余地が残されているものと捉え、テナント入替による賃料増額や既存テナントとの増額交渉等を行い、ポートフォリオ全体の賃料収入をさらに増加させるよう取り組んでいます。

(注1) 「契約賃料」とは、2019年6月末日時点で各テナントと締結している賃貸借契約に記載された金額を基に算出した1坪当たりの月額賃料（フリーレントその他一時的な賃料の減額等は考慮していません。）をいいます。

(注2) 「マーケット賃料」とは、本投資法人が保有する東京圏及び大阪圏のオフィスビル及び当該オフィスビルの周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2018年12月現在においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として、シービーアールイー株式会社が2018年12月時点で査定した各物件の1坪当たりの月額賃料単価（基準階）をいいます。

なお、マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに各オフィスビルの実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。また、マーケット賃料は、2018年12月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上でシービーアールイー株式会社が査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定期間、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、各オフィスビルについて、マーケット賃料に基づく賃料を受受できる保証はありません。加えて、マーケット賃料は2018年12月現在における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。

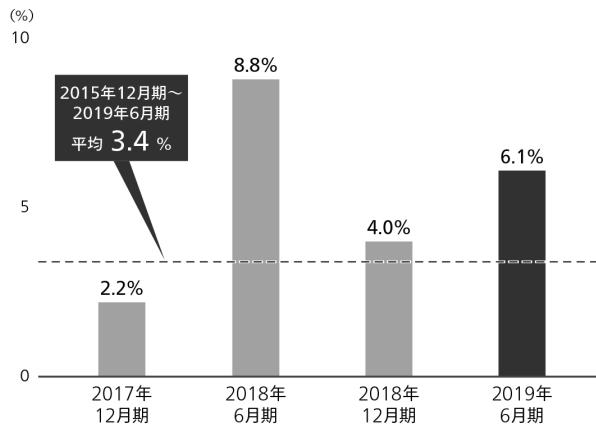
<賃料ギャップの分布（契約賃料ベース（注））>



（注） 2019年6月末日時点の保有資産のうち、本投資法人が保有するマルチテナントビルについて、2019年6月末日時点の契約賃料からマーケット賃料（2018年12月時点）を減算して得られた差額をマーケット賃料で除して得られた数値により分類（+10%超・+10%以内（0%を含みます。）・-10%以内・-10%超）し、各分類に属するマルチテナントビルの契約賃料の合計が、それぞれ東京圏に所在するマルチテナントビル及び大阪圏に所在するマルチテナントビルの契約賃料の合計に占める割合を記載しています。また、東京圏及び大阪圏の賃料ギャップについては、東京圏に所在するマルチテナントビル及び大阪圏に所在するマルチテナントビルについて、2019年6月末日時点の契約賃料の合計から、マーケット賃料（2018年12月時点）の合計を減算して得られた差額を、マーケット賃料の合計で除して算出しています。なお、本投資法人が今後マーケット賃料と同等の賃料を受受できる保証はありません。

C. 既存物件NOI成長率（年率換算）の推移

好調なオフィス賃貸市場とテナントニーズをとらえた運用の成果として、本投資法人は以下のとおり着実な内部成長を継続しており、2015年12月期～2019年6月期における既存物件NOI成長率（年率換算）（注）は平均3.4%となっています。



（注） 「既存物件NOI成長率（年率換算）」は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOIの合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得期・次期で通期計上されていない場合、通期計上を行ったと仮定して調整を行っています。また、既存物件NOI成長率の平均値は、各期の既存物件NOI成長率（年率換算）を単純平均して算出しています。

③ 財務戦略

本投資法人は、内部留保の維持・LTVの低減により、現在強固な財務を構築するとともに、機動的な物件取得余力を創出しています。

A. 格付向上による信用力の向上

＜JCRよりAA-及びR&IよりA+格付を取得し、格付向上を実現＞

本投資法人は、2019年3月5日に株式会社日本格付研究所（JCR）より新たに「AA-（安定的）」の長期発行体格付(注)を、2019年9月26日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より新たに「A+（安定的）」の発行体格付(注)を、それぞれ取得しました。本投資法人は、今後もポートフォリオの分散と有利子負債残存年数の長期化を進め、信用力のさらなる向上を目指します。

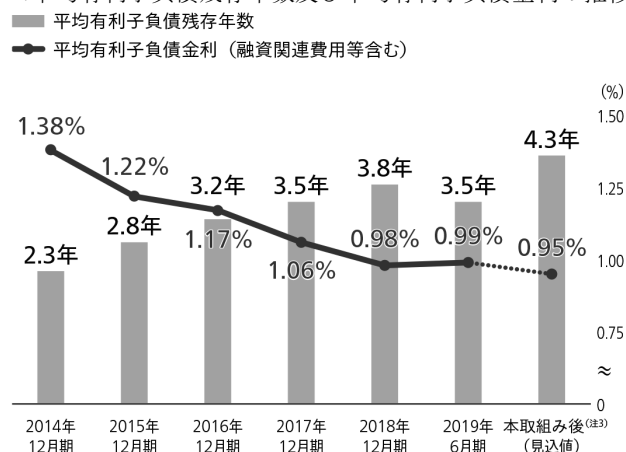
	格付	公表年月
日本格付研究所（JCR）	AA-（安定的）	2019年3月
格付投資情報センター（R&I）	A+（安定的）	2019年9月

(注) 「長期発行体格付」又は「発行体格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）又は株式会社格付投資情報センター（R&I）から付された本投資法人の長期発行体格付であり本投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

B. 平均有利子負債残存年数及び平均有利子負債金利の推移

本投資法人は、メインスポンサー変更後において、平均有利子負債残存年数(注1)の長期化と平均有利子負債金利(注2)の低減を実現させており、今後もさらなる財務の安定性向上と調達コストの低減を推進していきます。

＜平均有利子負債残存年数及び平均有利子負債金利の推移＞



(注1) 「平均有利子負債残存年数」は、各時点における各有利子負債の返済期限までの残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。また、本取組み後については、本取組みの完了に伴う本新規借入れを前提とした2019年12月末日時点における各有利子負債の残存年数（見込み）を、2019年12月末日時点の各有利子負債残高（見込み）で加重平均して算出しています。以下同じです。

(注2) 「平均有利子負債金利」は、2014年12月期から2019年6月期については、各期末時点における各有利子負債に係る金融費用を、各営業期間の期中平均の有利子負債残高で除して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。また、本取組み後については、本取組みに伴う本新規借入れを前提とした2019年12月期の想定金融費用を当該営業期間の想定期中平均の有利子負債残高で除して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

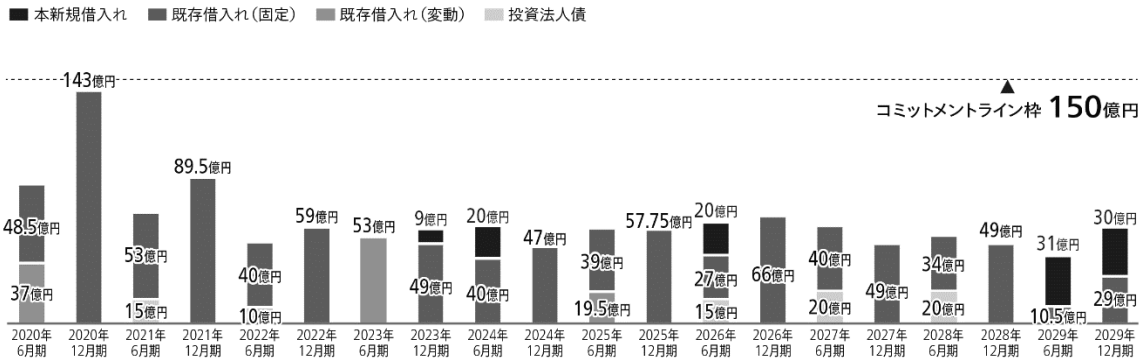
(注3) 「本取組み後（見込値）」は、本新規借入れ及び2019年12月期に実施し又は実施が予定されている既存借入金の借換えを考慮し、算出しています。なお、本取組み後の平均有利子負債金利はこれらを考慮した上で、本取組み及び2019年12月期借換後の想定値を記載しています。

C. 有利子負債返済期限の分散状況

本投資法人は、有利子負債返済期限の分散化と決算期毎の有利子負債返済額の平準化を推進することに努めており、これによりリファイナンスリスクの低減を図ります。また、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として、2016年8月18日に、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三菱UFJ銀行の3行を貸付人とする150億円のコミットメントラインの設定を行い、本書の日付現在においては、契約期限を2022年8月18日まで延長しています。このコミットメントラインの設定により、さらなる財務基盤の強化を図ることができたと、本投資法人は考えています。

なお、2019年11月30日時点の有利子負債返済期限の分散状況は、以下を見込んでいます。

<有利子負債返済期限の分散状況（2019年11月30日時点（予定））>



D. 借入先及び調達手段の多様化

本投資法人は、メガバンクや信託銀行、政府系金融機関を中心とした長期安定的なバンクフォーメーションを維持しながら、有利子負債調達先の分散化を進め、より安定的な財務基盤の構築に努めています。本書の日付現在の借入先は、19金融機関となり、将来の資産規模拡大を見据えた調達余力の拡大とさらなる借入先の分散等によって安定性の向上を実現しています。

また、本投資法人は、2016年5月23日に、本投資法人初となる公募投資法人債を発行して以来、3年連続で公募投資法人債を発行しており、資金調達手段の多様化により、本投資法人の成長を支える財務基盤を強化しています。

なお、2019年11月30日時点の借入先及び無担保投資法人債の概要は、以下を見込んでいます。

<借入先一覧>

借入先	借入金額 (百万円)	シェア
株式会社みずほ銀行	21,900	18.4%
三井住友信託銀行株式会社	16,000	13.4%
株式会社三井住友銀行	16,000	13.4%
株式会社日本政策投資銀行	14,825	12.5%
株式会社三菱UFJ銀行	14,100	11.9%
株式会社あおぞら銀行	9,950	8.4%
株式会社りそな銀行	7,500	6.3%
信金中央金庫	4,200	3.5%
株式会社西日本シティ銀行	3,900	3.3%
株式会社池田泉州銀行	3,050	2.6%
株式会社福岡銀行	1,800	1.5%
みずほ信託銀行株式会社	1,300	1.1%
株式会社百五銀行	1,150	1.0%
株式会社みなと銀行	800	0.7%
株式会社南都銀行	500	0.4%
株式会社広島銀行	500	0.4%
ソニー銀行株式会社	500	0.4%
東京海上日動火災保険株式会社	500	0.4%
日本生命保険相互会社	500	0.4%
合計	118,975	100.0%

<無担保投資法人債一覧>

	発行時期	期間	利率	発行金額
第1回債	2016年5月	5年	0.34%	15億円
第2回債	2016年5月	10年	0.81%	15億円
第3回債	2017年5月	5年	0.26%	10億円
第4回債	2017年5月	10年	0.67%	20億円
第5回債	2018年5月	10年	0.59%	20億円
合計				80億円

④ ESG戦略

MC-UBSは、環境や社会全体の「サステナビリティ」（持続可能性）を確保するための取組みを主体的に推進し、そのサステナビリティ活動を通じて、保有資産等に対する外部機関からの評価・認証を取得しています。

(イ) MC-UBSとしてのサステナビリティ確保に向けた取組み

本投資法人は、MC-UBSが取り組む環境（Environment）、社会（Social）、企業統治（Governance）への配慮を共有し、「ESG」に関する取組みを推進していきます。MC-UBSとして、「環境憲章」の制定、「責任不動産投資に係る基本方針」の制定及び「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」など、以下の署名等を行っています。

- ・ 環境憲章の制定
- ・ 責任不動産投資に係る基本方針の制定
- ・ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）へ署名
- ・ 責任投資原則（PRI）への署名
- ・ モントリオール・カーボン・プレッジへの署名
- ・ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名
- ・ 国連グローバル・コンパクト（UN GC）への署名
- ・ 国連UNHCRのサポート
- ・ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

(ロ) MSCIジャパンESG格付けにてJ-REIT初のAA格を取得

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数は、MSCI ジャパンIMI トップ700 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がパッシブ運用を行う際のESG 指数の一つに選定されています。本投資法人は、2018年12月にMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられており、本指数に組み入れられているJ-REIT 9銘柄のうちA格以上は6銘柄存在する中で、2019年3月にJ-REIT初のAA格を取得しています。

MC-UBSが運用するJ-REIT組入れ銘柄	ESG格付け
MCUBS MidCity投資法人	AA
日本リートファンド投資法人	A
産業ファンド投資法人	A

(ハ) 本投資法人によるその他の各種環境認証の取得

本投資法人は、GRESBへの参加や、保有物件における各種環境認証の取得を、2019年10月末日現在、以下のとおり実施しており、サステナビリティ活動を推進しています。

<本投資法人における各種環境認証・評価>

- ・ GRESB : Green Star取得
- ・ BELS認証 : 5物件で取得
- ・ CASBEE評価認証 : 3物件で取得
- ・ DBJ Green Building認証 : 3物件で取得
- ・ 東京都中小低炭素モデルビル : 2物件で取得

A. GRESB

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・企業統治（ESG）のパフォーマンスに関する評価を行う組織です。

本投資法人は、2016年からGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）の不動産事業者に対する環境対応調査に参加し、「ポリシーと開示」及び「ステークホルダーとの関係構築（エンゲージメント）」の点において高い評価を受け、また、「パフォーマンス指標」及び「ビルディング認証」において前年と比べ高い評価を獲得し、2016年以降GRESB評価にて最高位の「Green Star」を4年連続で取得しました。また、相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）においては2019年に2年連続で最高位の5 Starの評価を取得しています。

B. BELS認証

「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）とは、2014年4月に国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、その評価は、5段階の省エネルギー性能ラベリング（★～★★★★★）で表示されます。「BELS」には、わが国初の公的な省エネ性能特化評価指標として、建築物の省エネルギー性能の適切な情報提供及び非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されています。

本投資法人は、2019年10月末日現在、「北浜MIDビル」で3つ星の、「Gスクエア渋谷道玄坂」、「渋谷桜丘スクエア」、「トヨタモビリティサービス本社ビル」及び「肥後橋MIDビル」の4物件で2つ星の認証を取得しています。

C. CASBEE評価認証

CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）とは、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価する格付手法です。

本投資法人は、2019年10月末日現在、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE 評価認証機関より、「Gスクエア渋谷道玄坂」が「CASBEE不動産評価認証」Aランク評価、「渋谷桜丘スクエア」がB+ランクを取得しています。また、自治体版届出制度において「肥後橋MIDビル」が、Aランク評価を取得しています。

D. DBJ Green Building認証

DBJ Green Building 認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）に関する取組みを支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しています。

本投資法人は、2019年10月末日現在、「ツイン21」、「北浜MIDビル」及び「肥後橋MIDビル」の計3物件で4つ星の認証を取得しています。

E. 東京都中小低炭素モデルビル

東京都は2012年に低炭素ビルベンチマークを公表し、CO2排出原単位（延床面積1㎡あたりの年間CO2排出量）により、排出の程度に応じて7つに区分を設けました。東京都では、低炭素ビルベンチマークでA1以上の積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを「中小低炭素モデルビル」として公表しています。

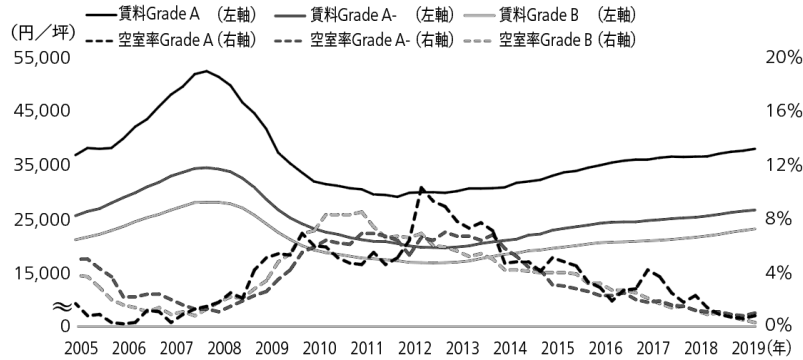
本投資法人は、「住友不動産上野ビル6号館」及び「USCビル」の2物件において適合通知を取得しています。

（5） オフィスビルの運用環境（オフィスマーケットデータ）

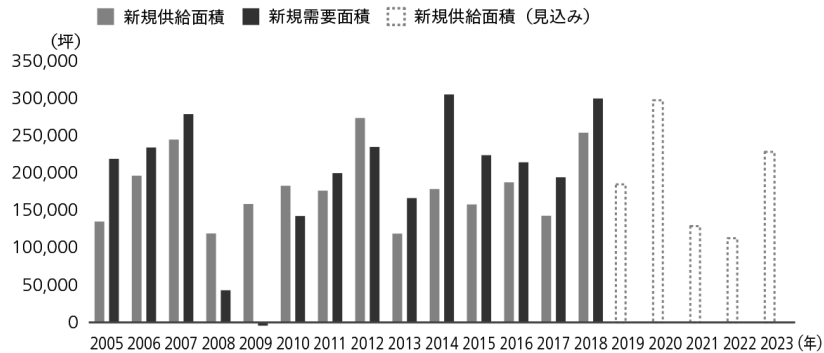
東京及び大阪におけるマーケット環境

本投資法人が主な投資対象としている三大都市圏の中でも最大規模を有する東京圏のうち、東京都23区におけるオフィスビル（延床面積1,000坪以上）の賃貸市況は、わが国の経済の回復基調を背景にした企業のオフィス床需要の増加等に伴い空室率が低下傾向にあり、また賃料も回復傾向にあります。このように、東京のオフィスビルの賃貸市況は引き続き好調であると、本投資法人は考えています。しかしながら、東京都23区では、向こう数年にかけて、丸の内・大手町エリアのGrade Aビル(注1)を中心とした大規模な供給が予定されており、中期的には賃料回復が緩やかとなる可能性があります。ただし、このような丸の内・大手町エリアでのGrade Aビルの大量供給の懸念はあるものの、Grade Bビル(注1)における影響は限定的と考えられます。

＜東京オフィスビルの空室率・賃料の推移(注1、注2)＞

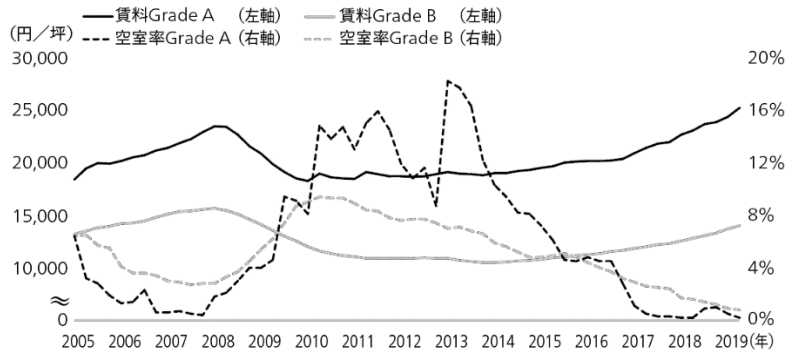


＜東京オフィスビルの供給・需要の推移(注2、注3、注4)＞

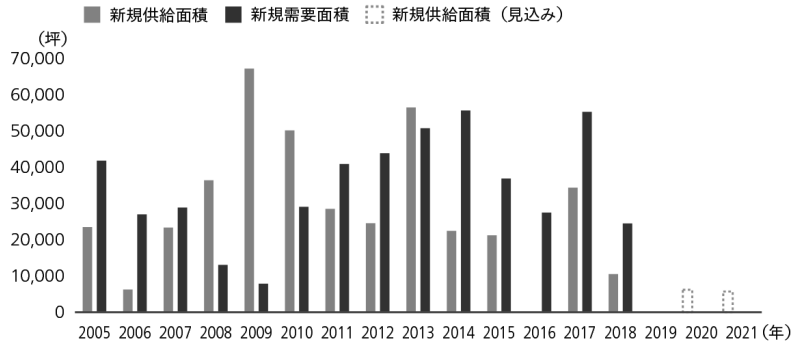


本書の日付現在、本投資法人の保有資産の35.3%を占める大阪圏のうち、大阪のオフィスビル（延床面積1,000坪以上）の賃貸市況は改善傾向で、空室率は低下傾向にあり、また2010年頃に比べ大幅に低下しており、賃料は緩やかな上昇傾向にあります。回復傾向は現時点では東京圏と比較すると相対的に緩やかなものにとどまっていますが、大阪のオフィスビルの空室率は2019年6月末日時点でGrade Aビルが0.2%、Grade Bビルが0.8%とともに低位である上に、現在の計画ベースからみると大阪市では、今後のオフィスビルの新規供給も過去の平均的な供給を下回る水準となる見込みであり、今後の賃貸市況の底支えになると考えられます。

<大阪オフィスの空室率・賃料の推移(注1、注2)>



<大阪オフィスの供給・需要の推移(注2、注3、注4)>



- (出所) シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルに関する調査データを基に本資産運用会社が作成
- (注1) 「Grade Aビル」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）又は大阪市の主要区内に位置し、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上（大阪の主要区内に位置する場合には350坪以上）、築年数が11年未満のビルをいいます。
「Grade A-ビル」とは、東京23区内に位置し、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上の新耐震基準に準拠したGrade Aビルを除くビルをいいます。
「Grade Bビル」とは、東京23区内に位置し、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、又は大阪市内に位置し、延床面積2,000坪以上の新耐震基準に準拠したGrade Aビルを除くビルをいいます。
「賃料Grade A」、「賃料Grade A-」及び「賃料Grade B」とは、それぞれGrade Aビル、Grade A-ビル及びGrade Bビルの平均賃料をいいます。
「空室率Grade A」、「空室率Grade A-」及び「空室率Grade B」とは、それぞれGrade Aビル、Grade A-ビル及びGrade Bビルの平均空室率をいいます。
- (注2) 東京都若しくは大阪市のオフィス集積エリアを対象としています。以下同じです。
- (注3) 「新規供給面積」とは、各期間内に竣工したビルの賃貸面積をいいます。また、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差をいいます。以下同じです。
- (注4) 2019年以降の「新規供給面積（見込み）」は、シービーアールイー株式会社が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した、各期間内に竣工が予定されているビルの賃貸面積の見込値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

2 投資対象

（1）取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集及び本新規借入れにより調達した資金並びに手元資金により、後記「＜取得予定資産の一覧＞」に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権（取得予定資産）を、2019年11月20日付又は2019年11月22日付で取得する予定です(注)。

(注) 発行価格等決定日が11月14日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月21日に変更されます。発行価格等決定日が11月15日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月22日に変更されます。発行価格等決定日が2019年11月18日となった場合、「大阪YMビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は11月25日に変更されます。以下同じです。

＜取得予定資産の一覧＞

用途	エリア		物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類	所在地	売主	取得予定 価格 (注2) (百万円)	取得予定日	不動産 鑑定 評価額 (注3) (百万円)
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	OT-14	イーストスクエア東京	信託受益権	東京都江東区	国内事業会社 (注4)	9,500	2019年 11月20日	10,200
		大阪圏	00-10	大阪YMビル	信託受益権	大阪市福島区	国内事業会社 (注4)	6,310	2019年 11月20日	7,060
小計								15,810	—	17,260
ビオフィ 以外ス	三大都市圏	東京圏	HT-1	ホテルビスタプレミオ 東京	信託受益権	東京都港区	国内事業会社 (注4)	11,200	2019年 11月22日	12,000
		小計								11,200
合計								27,010	—	29,260

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を、オフィスビルについては、OT型（オフィス東京圏）、00型（オフィス大阪圏）、OR型（オフィスその他）に分類し、オフィスビル以外については、RT型（商業施設東京圏）、RO型（商業施設大阪圏）、HT型（ホテル東京圏）、HO型（ホテル大阪圏）、HR型（ホテルその他）、TK型（匿名組合出資）とし、各分類毎にその取得予定日順に番号を付して記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）の定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した、「イーストスクエア東京」及び「大阪YMビル」については2019年10月1日を、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注4) 「イーストスクエア東京」、「大阪YMビル」及び「ホテルビスタプレミオ東京」の売主については開示について同意が得られていないため非開示としています。なお、当該売主と本投資法人及び本資産運用会社との間には特筆すべき関係はありません。また、「ホテルビスタプレミオ東京」について、本投資法人は、当該売主との間の信託受益権売買契約上の買主としての地位を、他の国内事業会社から譲り受けた上で当該物件に係る信託受益権を取得する予定です。

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名称	含み益 (百万円) (注1)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	テナント数 (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (注4)
OT-14	イーストスクエア東京	700	4.9%	4.2%	13	12,208.42	81.0%
00-10	大阪YMビル	750	5.0%	4.7%	25 (注5)	9,957.53	100.0% (注5)
HT-1	ホテルビスタプレミア 東京	800	3.9%	3.5%	2	4,236.46	100.0%
合計/平均		2,250	4.5%	4.0%	40	26,402.41	91.2%

(注1) 「含み益」とは、「イーストスクエア東京」及び「大阪YMビル」については2019年10月1日を、「ホテルビスタプレミア東京」については2019年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額と取得予定価格との差額をいいます。また、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注2) 「テナント数」は、2019年8月末日現在における有効な賃貸借契約等に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントの数を記載しています。ただし、テナントに対して、固定型マスターリース等により一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントとみなして記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、2019年8月末日現在における賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、2019年8月末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また、「合計/平均」欄は、各取得予定資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注5) 2019年8月末日時点の情報を記載しています。なお、2020年4月30日を解約日とする解約通知をテナントより既に受領しており、当該解約を考慮した場合、テナント数は24、稼働率は67.8%となる予定です。

<信託受益権の概要>

物件番号	物件名称	特定資産の種類	信託受託者(注1)	信託期間（設定日・満了日）(注1)	
				設定日	満了日
OT-14	イーストスクエア東京	土地・建物(注2)	三井住友信託銀行 株式会社	2001年9月13日	2023年12月31日
		土地・建物(注2)	三井住友信託銀行 株式会社	2001年8月22日	2023年12月31日
00-10	大阪YMビル	土地・建物	三菱UFJ信託銀行 株式会社	2019年7月12日	2029年7月31日
HT-1	ホテルビスタプレミア 東京	土地・建物	三井住友信託銀行 株式会社	2019年11月22日	2029年11月30日

(注1) 本投資法人による取得予定資産の取得予定日における信託受託者（予定）及び信託期間（設定日・満了日）（予定）を記載しています。

(注2) 「イーストスクエア東京」については、それぞれ土地及び建物の共有持分（共有持分割合：50%）を信託財産とする2つの信託契約書が締結されており、本投資法人は各信託契約書に基づく信託受益権をいずれも取得する予定です。

（2） 個別信託不動産の概要

取得予定資産に係る信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりです。なお、以下に記載する取得予定資産に関する「特定資産の概要」、「特記事項」、「地域特性・物件特性」及び「鑑定評価書の概要」の各欄の記載事項の説明は、別途記載する場合を除き、以下のとおりです。

① 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の取得予定日を記載しています。

（イ）「土地」欄に関する説明

- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「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。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「所有形態」は、信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「容積率」は、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。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値（いわゆる基準容積率）を記載しています。
- ・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値（いわゆる基準建蔽率）を記載しています。

（ロ）「建物」欄に関する説明

- ・「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「所有形態」は、信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「建築年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。

（ハ）「PM委託先」欄に関する説明

「PM委託先」は、取得予定日にプロパティマネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。締結する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

（ニ）「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、取得予定日に建物管理業務委託契約を締結する予定の会社を記載しています。締結する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

（ホ）「信託受託者」欄に関する説明

「信託受託者」は、2019年8月31日現在における信託受託者又は取得予定日に信託を受託する予定の会社を記載しています。信託を受託する予定の会社が未定の場合にはその旨を記載しています。

（ヘ）「建物状況評価の概要」欄に関する説明

「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、SOMPOリスクマネジメント株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び大和不動産鑑定株式会社が、建物劣化診断調査、早期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な地震リスク分析の評価を実施し、各調査会社が作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- ・「報告書作成日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・「早期修繕費用見積り額」は、各調査業者による、調査年月における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用（1年以内に必要と予測される修繕に係る費用をいいます。）を記載しており、「長期修繕費用見積り額」は、各調査業者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕及び更新に係る費用（早期修繕費が含まれます。）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「PML値」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された評価方法はなく、目的や用途に応じて様々な方法で評価が行われています。
本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値（予想最大損失）」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間の超過確率10%の損失」に相当します。
分析においては、現地調査、建物状況や設計図書との整合性の確認、及び構造検討に基づき、建物に固有な損失率曲線（地震動の大きさと損失の関係）を求め、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いてPML値を評価しています。
ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ト) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の売主から提供を受けた数値及び情報を基に、2019年8月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容等を記載しています。

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、駐車場等の面積は含みません。ただし、「ホテルビスタプレミアオ東京」については共用部面積を含みます。）を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2019年8月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、駐車場等の面積は含みません。ただし、「ホテルビスタプレミアオ東京」については共用部面積を含みます。）を記載しています。
- ・「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- ・「テナント数」は、2019年8月末日現在における有効な賃貸借契約書等に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その合計を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各取得予定資産の2019年8月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料（売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料に基づいて算出しています。）及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を12倍して記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、2019年8月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金（貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。）の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

② 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

③ 「地域特性・物件特性」欄の記載について

「地域特性・物件特性」は、不動産鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社、株式会社日本ホテルアプレイザル又は株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトより取得したマーケット・レポート等に基づいて、本資産運用会社として判断した、各取得予定資産に係る信託不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。

④ 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

<取得予定資産>

<物件番号OT-14> イーストスクエア東京

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格	9,500,000千円	
所在地（住居表示）		東京都江東区新砂一丁目6番35号		取得予定年月日	2019年11月20日	
土地	敷地面積	8,926.00㎡		建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2019年10月
	用途地域	工業専用地域			調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
	所有形態	所有権			早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率/建蔽率	200%/60%			長期修繕費用 見積り額	671,907千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		賃貸借の 概要	PML値	3.9%
	延床面積	18,051.08㎡			賃貸可能面積	12,208.42㎡
	所有形態	所有権			賃貸面積	9,888.58㎡
	用途	事務所・電気室・駐車場			稼働率	81.0%
	建築年月日	1989年11月9日			テナント数	13
PM委託先	株式会社ザイマックスアルファ		年間賃料	609,933千円		
建物管理委託先	株式会社ザイマックスアルファ		敷金・保証金等	375,461千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					

特記事項
該当事項はありません。

地域特性・物件特性
<p>①地域特性 本物件が所在する「東陽町」エリアは、東京メトロ東西線「東陽町」駅が利用可能であり、「丸の内・大手町」エリアや「八重洲・日本橋」エリアへも地下鉄で10分程度でアクセス可能です。また、都心部へのアクセスに優れていながら賃料の割安感があることから、金融機関のバックアップオフィス、ソフトウェアメーカーの開発センター等としての安定したテナント需要があり、数多くの企業やデータセンターが集積する地域となっています。本物件の周辺にはオルガノ株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社日本デジタル研究所や株式会社インテックなどの本社、東京本社又は東京本店が所在し、オフィス立地として本エリアの中でも特に落ち着いた環境を有しています。</p> <p>②物件特性 本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約9分に所在しています。3,000坪未満の中小型ビルが多い本エリアにおいて、延床面積約5,400坪、基準階面積約600坪と規模の観点から差別化でき、また、0Aフロア（450mm）、床荷重（500kg/㎡）とスペック水準も高い物件です。BCP（Business Continuity Planning/事業継続計画）対応として非常用発電機や特別高圧3回線スポットネットワーク受電を備え、1階や専用室入口に設置されているセキュリティ設備も高く評価されています。エントランスやエレベーターホール、トイレなど共用部はリニューアルされており、食堂や売店も併設されていることから、テナントへの訴求力を有する物件です。</p>

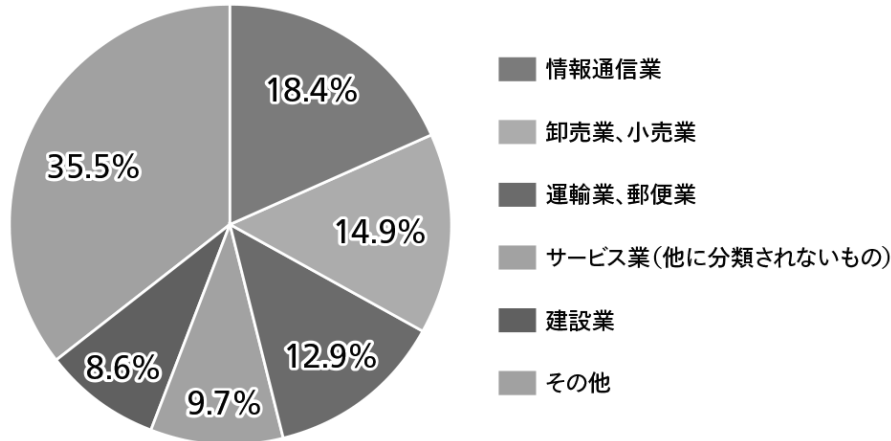
<近年オフィスエリアとしてのニーズが高まる「東陽町」エリア>

本物件が所在する東京都江東区の「東陽町」エリアは、都心部へのアクセスに優れているながら賃料の割安感があることから、比較的安定したオフィス需要を有するエリアであり、多様な業種の企業が所在し、従業者数が増加傾向にあります。

<江東区及び「東陽町」(注)エリアの従業者数の推移>

従業者数（人）	2006年	2009年	2014年
江東区	288,925	345,754	375,745
うち、「東陽町」エリア	48,641	61,149	68,467

<「東陽町」(注)エリアにおける業種別従業者数（2014年）>



(出所) 総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査報告」、総務省統計局「平成21年経済センサス基礎調査結果」、総務省統計局「平成26年経済センサス基礎調査結果」

(注) ここでの「東陽町エリア」とは、新砂一丁目から新砂三丁目と東陽一丁目から東陽七丁目を指します。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,200,000
価格時点	2019年10月1日
直接還元法による価格	10,300,000
総収益	888,082
可能総収入	936,476
空室損失相当額	48,394
総費用	423,183
維持管理費	133,901
公租公課	58,689
その他費用等	230,591
賃貸純収益（NOI）	464,898
一時金の運用益	4,232
資本的支出	38,250
正味純収益（NCF）	430,880
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	10,200,000
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	10,200,000
土地比率	80.6%
建物比率	19.4%

<物件番号00-10> 大阪YMビル

特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格		6,310,000千円	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号		取得予定年月日		2019年11月20日	
土地	敷地面積	2,869.79㎡		建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2019年10月	
	用途地域	商業地域			調査業者	SOMPOリスクマネジメント株式会社	
	所有形態	所有権			早期修繕費用 見積り額	0円	
	容積率／建蔽率	505.14%（注1）／90%（注2）			長期修繕費用 見積り額	513,720千円	
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		賃貸借の 概要	PML値	6.0%	
	延床面積	16,533.95㎡			賃貸可能面積	9,957.53㎡	
	所有形態	所有権			賃貸面積	9,957.53㎡	
	用途	事務所・駐車場・店舗			稼働率	100.0%（注3）	
	建築年月日	1991年3月21日			テナント数	25（注3）	
PM委託先	関電プロパティーズ株式会社		年間賃料	387,398千円			
建物管理委託先	関電プロパティーズ株式会社		敷金・保証金等	292,401千円			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社						

（注1） 本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後の許容容積率は505.14%となっています。

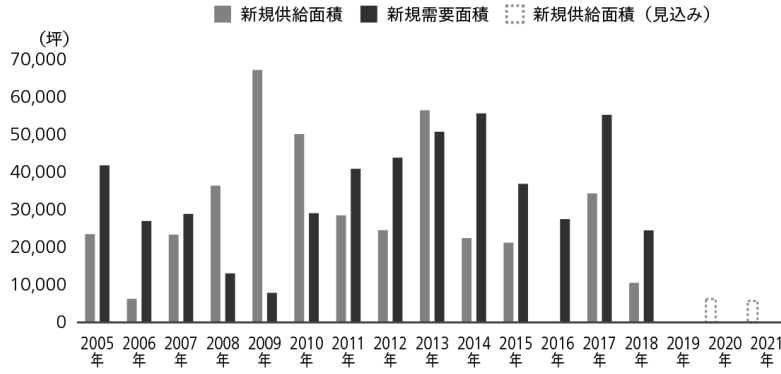
（注2） 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は90%となっています。

（注3） 2019年8月末日時点の情報を記載しています。なお、2020年4月30日を解約日とする解約通知をテナントより既に受領しており、当該解約を考慮した場合、テナント数は24、稼働率は67.8%となる予定です。

特記事項
本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、上記（注1）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。

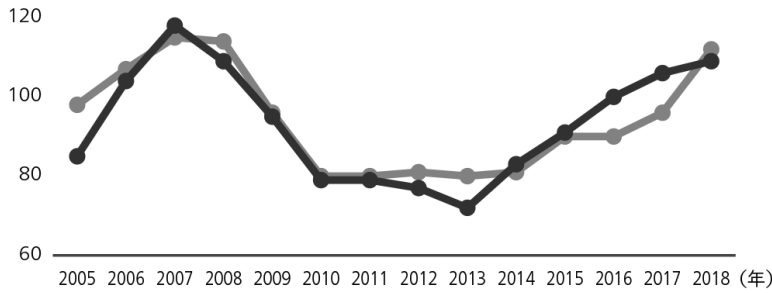
地域特性・物件特性
<p>①地域特性</p> <p>本物件が所在する「福島」エリアは、JR大阪環状線「福島」駅、JR東西線「新福島」駅、阪神電鉄本線「福島」駅を中心に事務所、店舗、住宅等が混在する商業地域です。同エリアは、「梅田」エリアまで1駅であること、阪神高速11号池田線「福島」入口に近接していることから、交通利便性に優れたエリアです。</p> <p>また、「梅田」エリアにおいては、「うめきた2期地区」の開発計画が進められており、今後、オフィス等のさらなる集積が見込まれ、同エリアに隣接する「福島」エリアにおいては、賃料水準の相対的な割安感や交通利便性を背景とした競争力を有し、今後も堅調なオフィス需要が見込まれます。</p> <p>②物件特性</p> <p>本物件は、JR大阪環状線「福島」駅から徒歩約3分の場所に所在しています。小規模のビルが多い「福島」エリアにおいて、本物件は、延床面積約5,000坪、基準階面積約245坪と、他のビルと差別化できる規模を有しています。貸室の形状は汎用性の高い略長方形型で、執務空間内は概ね無柱と、スペースの利用効率・レイアウトの自由度が良好です。また、2008年には共用部のリニューアルを行っています。なお、本物件地下には、59台の駐車場を確保しています。</p>

<「大阪」エリアのオフィスビルの新規供給は当面限定的>
|大阪オフィスビルの供給・需要の推移



(出所) シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある、原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルに関する調査データを基に本資産運用会社が作成

<「福島」エリアの想定新規賃料水準(注)は上昇傾向>
140 ●「福島」エリア ●大阪市



(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 2005年～2018年のうち、2010年～2013年を除いた新規募集時の想定賃料（共益費を含みます。）の賃料平均値を100として各年の賃料指数を算出しています。

<「うめきた2期地区」の概要>

- ・「梅田」エリアの北西部「うめきた2期地区」（梅田貨物駅跡地）については、再開発計画が進められており、2027年頃までに事務所、店舗、ホテル、住居等の複合施設や、4.5ヘクタールの公園が整備される予定です。
- ・本物件は「うめきた2期地区」の南西端から徒歩約7分の場所に所在しています。



鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,060,000
価格時点	2019年10月1日
直接還元法による価格	7,110,000
総収益	488,575
可能総収入	512,728
空室損失相当額	24,153
総費用	170,087
維持管理費	52,134
公租公課	47,567
その他費用等	70,386
賃貸純収益（NOI）	318,488
一時金の運用益	3,470
資本的支出	30,570
正味純収益（NCF）	291,388
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	7,000,000
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.1%
原価法による積算価格	7,470,000
土地比率	86.5%
建物比率	13.5%

<物件番号HT-1> ホテルビスタプレミオ東京

特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格	11,200,000千円	
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂四丁目3番2号		取得予定年月日	2019年11月22日	
土地	敷地面積	930.29㎡		建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2019年8月
	用途地域	商業地域、第2種住居地域			調査業者	大和不動産鑑定 株式会社
	所有形態	所有権			早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率/建蔽率	441.57%(注1)/94.15%(注2)			長期修繕費用 見積り額(注3)	314,806千円
建物	構造・階数	本棟：鉄骨造陸屋根11階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建		賃貸借の 概要	PML値	5.2%
	延床面積	4,248.19㎡（附属建物も含む。）			賃貸可能面積	4,236.46㎡
	所有形態	所有権			賃貸面積	4,236.46㎡
	用途	本棟：ホテル・店舗 附属建物：駐車場			稼働率	100.0%
	建築年月日	2018年4月30日		テナント数	2	
PM委託先		フジタビルメンテナンス株式会社		年間賃料(注4)	非開示	
建物管理委託先		フジタビルメンテナンス株式会社		敷金・保証金等 (注4)	非開示	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				

(注1) 本物件は容積率500%の区域と300%の区域に跨って所在するため、加重平均後の許容容積率を記載しています。

(注2) 本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%であり、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び角地により緩和され、適用される建蔽率は、それぞれ100%と80%となり、これらを加重平均した数値を建蔽率として記載しています。

(注3) 建物建築後3年以内であるため、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後20年間に必要と予測される修繕に係る費用を記載しています。

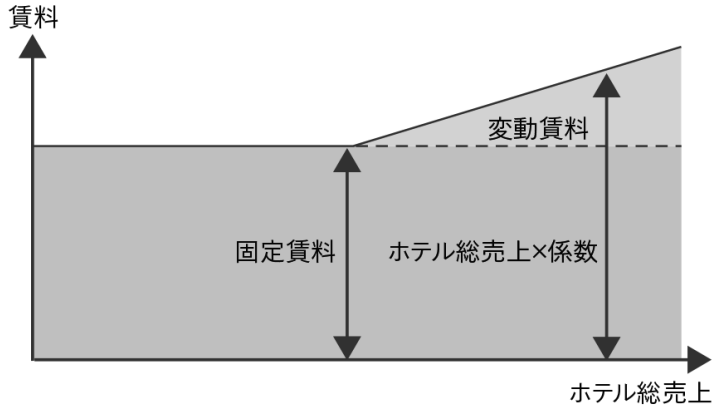
(注4) テナントより承諾を得られないため非開示としています。

特記事項
該当事項はありません。

地域特性・物件特性
<p>①地域特性</p> <p>本物件が所在する「赤坂」エリアは、港区北東部にあって、港区と千代田区の区境付近に位置し、外堀通り・青山通り等の幹線道路沿いを中心にオフィスビルが集積するほか、幹線道路背後に飲食店・遊興施設もみられる都内でも有数の複合高度商業地域です。</p> <p>「赤坂」エリアは、平日はビジネス需要が中心のマーケットであり、周辺オフィス等に関連する大きな宿泊需要が発生するほか、週末には都内観光等によるレジャー客の利用が多く見られます。また、「六本木」エリアに近いことからインバウンドによる宿泊需要も旺盛な環境にあります。</p> <p>②物件特性</p> <p>本物件は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩約3分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩約3分と利便性の高い場所に所在しています。このほか、「永田町」駅、「溜池山王」駅及び「国会議事堂前」駅と利用可能な駅は多く、多方面からの利用が可能な立地にあり、ホテルとしては好条件といえます。</p> <p>対象ホテルは全国13(注)の宿泊施設の運営を手掛ける株式会社ビスタホテルマネジメントにより運営されており、客室構成はダブルルーム70%、ツインルーム30%と全室2名利用可能になっています。平均客室面積は約21㎡を確保し、ビジネス需要は元より、インバウンドを中心としたレジャー需要にも広く訴求可能な客室構成と考えられます。</p>

<ホテル収入の安定性を確保し、好調時にはアップサイドが期待できるリース契約>

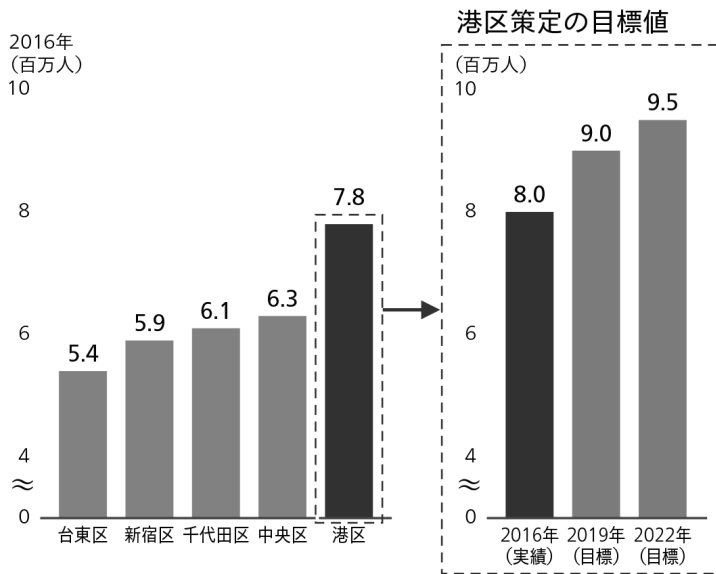
- ・固定賃料部分を重視することで安定性を確保



- ・オペレーターは株式会社ビスタホテルマネジメント
 - －国内で2,667室(注)のホテル運営実績及び豊富な経験を有し、ホテルビスタ及びホテルビスタプレミアムブランドを運営しており、本物件は客室単価がより高いホテルビスタプレミアムブランドのホテル
 - ・賃貸借契約は、固定賃料プラス変動賃料型の契約
 - －固定賃料部分で安定性を確保。変動賃料部分はホテル総売上連動のため、好調時にはアップサイドも享受可能
- (注) ユニ・アジアグループの開示に基づく2018年12月末日時点における実績値を記載しています。

<安定的な宿泊需要が期待できる東京都港区エリア>

<東京都延べ宿泊者数（上位5位）> <港区策定の目標値(注)>



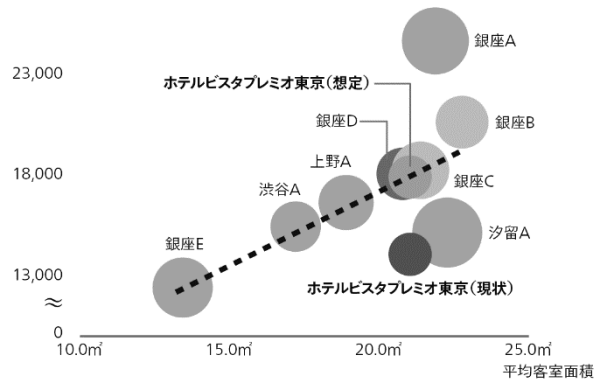
(出所) 総務省「訪日外国人旅行者の受入れに関する調査結果」

(出所) 港区「第3次港区観光振興ビジョン」

(注) 社会・経済情勢の影響を受けるため、目標値の達成が保証されているものではありません。

<競合ホテルのポジショニングマップ(注1、注2、注3)>

ADR(円/室)
 28,000



(出所) 株式会社日本ホテルアプレイザル「ホテルポテンシャル分析レポート」を基に本資産運用会社が作成

(注1) 各種資料及びヒアリング調査による推定値を基に作成されています。

(注2) 縦軸はADR、横軸は平均客室面積、円の大きさは相対的な客室数の規模を表します。

(注3) 「想定」は、株式会社日本ホテルアプレイザルにより、各ホテルの平均客室面積とADRの相関関係及びホテルビスタプレミアオ東京の平均客室面積から算出されたホテルビスタプレミアオ東京のADRの想定値です。ホテルビスタプレミアオ東京のADRが想定値まで増額されることが保証されているものではありません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	12,000,000
価格時点	2019年8月1日
直接還元法による価格	12,200,000
総収益	482,330
可能総収入	482,330
空室損失相当額	0
総費用	46,025
維持管理費	2,084
公租公課	35,036
その他費用等	8,904
賃貸純収益（NOI）	436,305
一時金の運用益	979
資本的支出	9,525
正味純収益（NCF）	427,759
還元利回り	3.5%
DCF法による価格	11,900,000
割引率	3.5%
最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	11,900,000
土地比率	88.4%
建物比率	11.6%

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

① 本取組み後のポートフォリオの概要

本取組み後の保有資産の用途、地域、物件番号、信託不動産（物件名称）、所在地（住居表示）、構造・階数、建築年月、取得（予定）年月、所有形態、取得（予定）価格及び投資比率は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地 (住居表示) (注1)	構造・階数 (注2)	建築年月 (注3)	取得（予定） 年月	所有形態		取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)
								土地	建物		
オフィスビル	三大都市圏	OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	東京都台東区 東上野五丁目 24番8号	SRC造陸屋根 地下2階付 11階建	1993年 11月	2015年5月	所有権	所有権	7,460	2.6
		OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	東京都渋谷区 道玄坂二丁目 11番1号	S・SRC造陸屋根 地下2階付 9階建	2009年 10月	2015年8月	所有権	所有権	12,220	4.2
		OT-3	渋谷桜丘 スクエア	東京都渋谷区 桜丘町31番15 号	S・RC造陸屋根 地下1階付 10階建	2010年 3月	2015年8月 及び 2017年2月	所有権	所有権	17,130	6.0
		OT-4	横浜 クリエーション スクエア	神奈川県横浜 市神奈川区柴 町5番1号	SRC・S造アル ミニウム板 葺陸屋根地下 1階付20階建	1994年 3月	2015年8月	所有権	区分 所有権	7,080	2.5
		OT-5	キューブ川崎	神奈川県川崎 市川崎区日進 町1番14号	SRC造陸屋根 地下2階付 10階建	1982年 5月	2015年8月	所有権	所有権	20,050	7.0
		OT-6	東日本橋 グリーンビル	東京都中央区 東日本橋二丁 目8番3号	SRC造陸屋根 10階建	1988年 3月	2015年12月	所有権	区分 所有権 (注5)	2,705	0.9
		OT-7	笹塚センター ビル	東京都渋谷区 笹塚二丁目 1番6号	SRC造陸屋根 地下2階付 8階建	1995年 3月	2017年3月	所有権	所有権	8,700	3.0
		OT-8	USCビル	東京都江東区 東陽四丁目 11番38号	本棟：SRC・S 造陸屋根地下 1階付8階 建、附属建 物：RC造亜鉛 メッキ鋼板葺 平家建	1990年 1月 2007年 1月増築	2017年4月 及び 2018年2月	所有権	所有権	10,800	3.8
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田 区岩本町二丁 目1番15号	SRC・S造陸屋根 9階建	1989年 5月 2008年 8月一部 取壊し	2018年2月	所有権	所有権	4,000	1.4
		OT-10	トヨタモビリティ サービス本社 ビル	東京都中央区 日本橋浜町二 丁目12番4号	S造陸屋根 10階建	2008年 1月	2018年3月	所有権	所有権	9,200	3.2
		OT-11	M-City赤坂 一丁目ビル	東京都港区赤 坂一丁目11番 28号	SRC造陸屋根 10階建	1985年 3月	2018年3月	所有権	所有権	4,205	1.5
		OT-12	横浜アイランド タワー	神奈川県横浜 市中区本町六 丁目50番地1	S・SRC・RC造 陸屋根地下3 階付27階建	2003年 2月	2018年9月	所有権	区分 所有権	22,100	7.7
		OT-13	M-City 江戸川橋ビル	東京都文京区 関口一丁目 44番10号	SRC造陸屋根 8階建	1992年 9月	2019年3月	所有権	所有権	4,070	1.4
		OT-14	イーストスクエ ア東京	東京都江東区 新砂一丁目 6番35号	SRC・RC造陸 屋根7階建	1989年 11月	2019年11月	所有権	所有権	9,500	3.3
	大阪圏	00-1	ツイン21 (注6)	大阪府大阪市 中央区城見二 丁目1番61号	SRC造陸屋根 ・ガラス板葺 地下1階付38 階建、RC造陸 屋根・銅板葺 地下1階建	1986年 3月	2006年8月	所有権 (注7)	所有権	68,700	23.9
00-5		MID今橋ビル	大阪府大阪市 中央区今橋二 丁目3番16号	S・RC造陸屋根 地下2階付 11階建	1990年 10月	2007年4月	所有権	所有権	3,270	1.1	

用途	地域		物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地 (住居表示) (注1)	構造・階数 (注2)	建築年月 (注3)	取得(予定) 年月	所有形態		取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)
									土地	建物		
オフィスビル	三大都市圏	大阪圏	00-7	北浜MIDビル	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	S・SRC造陸屋根地下1階付18階建	2008年2月	2008年4月	所有権	所有権	10,800	3.8
			00-8	MID西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	S・RC造陸屋根地下3階付9階建	1989年3月	2008年10月	所有権	所有権	3,550	1.2
			00-9	肥後橋MIDビル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	S造陸屋根地下1階付11階建	2010年1月	2013年6月	所有権	所有権	3,000	1.0
			00-10	大阪YMビル	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	SRC・RC造陸屋根地下2階付12階建	1991年3月	2019年11月	所有権	所有権	6,310	2.2
	その他	主そ 要の 都他 市	0R-1	仙台キャピタルタワー	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	事務所棟：SRC造陸屋根地下2階付19階建、駐車場棟：RC造陸屋根地下1階付6階建	1974年3月	2017年2月	所有権	所有権	5,500	1.9
小計（オフィスビル/21物件）											240,350	83.6
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	S造陸屋根地下1階付5階建	2003年9月 2007年12月増築	2006年8月	所有権	所有権	26,100	9.1
			HT-1	ホテルビスタプレミアオ東京	東京都港区赤坂四丁目3番2号	本棟：S造陸屋根11階建、付属建物：S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	2018年4月	2019年11月	所有権	所有権	11,200	3.9
		大阪圏	RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	S造亜鉛メッキ鋼板葺7階建	1999年6月	2006年8月	所有権	所有権	2,780	1.0
	その他	主そ 要の 都他 市	HR-1	ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	RC造陸屋根10階建	2009年1月	2013年9月	所有権	所有権	2,280	0.8
	小計（オフィスビル以外/4物件）											42,360
小計											282,710	98.3
オフィスビルに係る匿名組合出資持分	三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー	愛知県名古屋市西区牛島町6番1号	—	—	2015年8月	—	—	4,919	1.7
合計											287,629	100.0

(注1) 「所在地(住居表示)」は、各不動産の住居表示を記載しています。住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地)を記載しています。

- (注2) 「構造・階数」は、登記簿上の表示を基に記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。
- (注3) 「建築年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- (注4) 「投資比率」とは、取得（予定）価格の総額に対する各取得（予定）価格の比率をいいます。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
- (注5) 本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分の全てを信託財産とする信託受益権であり、他に区分所有者は存在していません。
- (注6) 「ツイン21（底地部分）」の信託受益権を含んでいます。
- (注7) 一部借地権になっていますが、本投資法人が当該借地部分を取得しています。

② 賃貸借の概要

本取組み後の保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、賃貸事業収入及び敷金・保証金は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)	
オフィスビル	三大都市圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	6,858.16	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)	
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	5,010.68	5,010.68	100.0	8	572,025	575,311	
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	6,379.66	6,379.66	100.0	4	696,175	654,799	
		OT-4	横浜クリエーションスクエア	12,706.18	12,476.50	98.2	42	639,462	620,364	
		OT-5	キューブ川崎	24,494.06	24,494.06	100.0	10	1,328,467	870,819	
		OT-6	東日本橋グリーンビル	3,254.77	3,254.77	100.0	7	166,343	102,752	
		OT-7	笹塚センタービル	8,239.17	8,239.17	100.0	9	516,180	445,389	
		OT-8	USCビル	12,489.08	11,724.28	93.9	9	572,444	321,660	
		OT-9	吉安神田ビル	3,149.30	3,149.30	100.0	6	204,087	152,831	
		OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	6,123.81	6,123.81	100.0	1	非開示(注7)	非開示(注7)	
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	2,581.62	2,581.62	100.0	12	154,899	165,151	
		OT-12	横浜アイランドタワー	25,460.50	25,460.50	100.0	7	1,317,583	106,830	
		OT-13	M-City江戸川橋ビル	3,472.70	3,472.70	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)	
		OT-14	イーストスクエア東京	12,208.42	9,888.58	81.0	13	609,933	375,461	
	大阪圏	00-1	ツイン21	82,304.84	81,620.87	99.2	110	4,486,297	4,025,333	
		00-5	MID今橋ビル	4,277.63	4,277.63	100.0	21	190,264	157,915	
		00-7	北浜MIDビル	10,189.49	10,189.49	100.0	11	567,522	509,700	
		00-8	MID西本町ビル	3,881.74	3,881.74	100.0	18	172,384	167,655	
		00-9	肥後橋MIDビル	4,655.57	4,655.57	100.0	12	227,115	147,500	
		00-10	大阪YMビル	9,957.53	9,957.53	100.0(注8)	25(注8)	387,398	292,401	
	その他	主そ 要の 都他 市	OR-1	仙台キャピタルタワー	12,997.45	12,450.01	95.8	76	500,547	367,202
小計(オフィスビル/21物件)				260,692.36	256,146.63	98.3	405	—	—	
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	101,210.44	101,210.44	100.0	1	1,464,033	2,000,000
			HT-1	ホテルビスタプレミオ東京	4,236.46	4,236.46	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)
		大阪圏	RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	9,586.26	100.0	1	非開示(注7)	非開示(注7)
	その他	主そ 要の 都他 市	HR-1	ドリーミン博多祇園	5,554.91	5,554.91	100.0	2	非開示(注7)	非開示(注7)
	小計(オフィスビル以外/4物件)				120,588.07	120,588.07	100.0	6	—	—
合計				381,280.43	376,734.70	98.8	411	16,672,315 (注9)	13,970,510 (注9)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在における有効な賃貸借契約書等において各物件に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している「コナミスポーツクラブ京橋」及び「イオンモール津田沼」については共用部面積及び駐車場面積を、「ホテルビスタプレミオ東京」及び「ドリーミン博多祇園」については共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しています。なお、将来、テナント入れ替わり時における貸室のレイアウト変更等に伴い賃貸可能面積は変動する可能性があります。

- (注2) 「賃貸面積」は、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している「コナミスポーツクラブ京橋」及び「イオンモール津田沼」については共用部面積及び駐車場面積を、「ドゥーミーイン博多祇園」及び「ホテルビスタプレミオ東京」については共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。
- (注5) 「賃貸事業収入」は、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在の本投資法人の保有資産については2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の賃貸事業収入を運用日数181日（ただし、「M-City江戸川橋ビル」は104日）を基に年換算した数値を、取得予定資産については年間賃料の数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金」は、2019年6月末日現在の本投資法人の保有資産については2019年6月末日の帳簿残高を、取得予定資産については2019年8月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) テナントより承諾を得られないため非開示としています。
- (注8) 2019年8月末日時点の情報を記載しています。なお、2020年4月30日を解約日とする解約通知をテナントより既に受領しており、当該解約を考慮した場合、テナント数は24、稼働率は67.8%となる予定です。
- (注9) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の合計については、「住友不動産上野ビル6号館」、「トヨタモビリティサービス本社ビル」、「M-City江戸川橋ビル」、「ホテルビスタプレミオ東京」、「コナミスポーツクラブ京橋」及び「ドゥーミーイン博多祇園」の数値を含んでいます。

③ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、本投資法人の各保有資産及び各取得予定資産について、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から鑑定評価書を取得しています。鑑定評価書に関する留意事項については、前記「（2）個別信託不動産の概要 ④ 「鑑定評価書の概要」欄の記載について」をご参照ください。なお、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が2019年6月末日（「イーストスクエア東京」及び「大阪YMビル」については2019年10月1日、「ホテルビスタプレミアオ東京」については2019年8月1日）を価格時点として取得している鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
00-1	ツイン21 (注2)	JLL森井鑑定 株式会社	59,800	64,800	60,400	4.2%	59,200	4.0%	4.4%
R0-1	コナミススポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,430	2,520	3,450	4.9%	3,420	4.7%	5.1%
RT-1	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	28,500	21,100	28,800	4.5%	28,400	4.3%	4.7%
00-5	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,470	2,790	2,450	4.3%	2,480	4.4%	4.5%
00-7	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	10,700	7,870	10,800	3.9%	10,500	3.7%	4.1%
00-8	MID西本町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,490	2,320	2,530	4.2%	2,450	4.0%	4.4%
00-9	肥後橋MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,970	3,780	4,030	3.9%	3,900	3.7%	4.1%
HR-1	ドリーミーイン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,600	4,440	4,710	4.1%	4,550	4.2% (注3)	4.3%
OT-1	住友不動産上野 ビル6号館	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,700	8,360	8,820	3.7%	8,650	3.8%	3.9%
OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	一般財団法人 日本不動産研究所	16,000	14,900	16,100	3.1%	15,800	2.8%	3.2%
OT-3	渋谷桜丘 スクエア	大和不動産鑑定 株式会社	19,400	20,800	20,100	3.1%	19,100	2.9%	3.3%
OT-4	横浜クリエー ションスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,190	8,920	8,150	4.1%	8,210	4.2%	4.3%
OT-5	キューブ川崎	大和不動産鑑定 株式会社	22,600	24,600	22,600	4.0%	22,600	3.7%	4.1%
OT-6	東日本橋 グリーンビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,160	2,940	3,200	4.0%	3,110	3.7%	4.1%
OR-1	仙台キャピタル タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,760	8,360	6,730	4.4%	6,770	4.5%	4.6%
OT-7	笹塚センター ビル	大和不動産鑑定 株式会社	9,120	8,310	9,160	4.0%	9,120	3.8%	4.2%
OT-8	USCビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,500	10,900	11,800	3.9%	11,300	4.0%	4.1%
OT-9	吉安神田ビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,280	3,710	4,360	3.7%	4,240	3.5%	3.9%
OT-10	トヨタモビリティ サービス本社ビル	大和不動産鑑定 株式会社	10,200	8,980	10,400	3.8%	10,100	3.6%	4.0%
OT-11	M-City赤坂 一丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	4,430	4,720	4,500	3.4%	4,360	3.1%	3.5%

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
OT-12	横浜アイランド タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,400	22,400	25,600	4.0%	22,400	4.0%	4.1%
OT-13	M-City 江戸川橋ビル	JLL森井鑑定 株式会社	4,240	3,080	4,440	3.9%	4,150	3.7%	4.1%
OT-14	イーストスクエア 東京	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,200	10,200	10,300	4.2%	10,200	4.3%	4.4%
00-10	大阪YMビル	一般財団法人 日本不動産研究所	7,060	7,470	7,110	4.1%	7,000	3.7%	4.1%
HT-1	ホテルビスタ プレミオ東京	株式会社 谷澤総合鑑定所	12,000	11,900	12,200	3.5%	11,900	3.5%	3.7%
合 計			297,200	290,170	302,740	—	293,910	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人計算規則、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所が作成した2019年6月末日（「イーストスクエア東京」及び「大阪YMビル」については2019年10月1日、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日）を価格時点とする鑑定評価書に基づいています。

(注2) 「ツイン21（底地部分）」の信託受益権を含んでいます。

(注3) DCF法の割引率は、2019年6月末日から1～10年度は4.2%、11年度以降は4.3%となります。

④ 地震リスク評価報告書及び建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、目視可能な範囲での現地調査、構造図面・構造計算書を基に、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価を行い、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）を算定しています。本投資法人の各保有資産及び各取得予定資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

本投資法人は、各取得予定資産に係る建物に関し、構造評価、地盤性状、及び地震発生確率等を反映した総合指標であるPML値が以下のとおり比較的低い値であること、各種デュー・ディリジェンスに伴う目視調査や関係者ヒアリング等の結果、地下の壁面を含め耐震性能に影響を及ぼすようなひび割れ等が見受けられていないこと等を総合的に評価し、投資物件として適格であると判断しています。

また、本投資法人は、本投資法人の各保有資産及び各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社東京建築検査機構、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び大和不動産鑑定株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社東京建築検査機構、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

なお、本書の提出日現在、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、地震保険は付保していません。

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況評価報告書	
		PML値（予想最大損失率）（%）（注1）	長期修繕費用見積り額（千円）（注2）	作成者 報告書作成日
00-1	ツイン21（注3）	3.9	9,457,240	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	6.3	85,300	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
RT-1	イオンモール津田沼	4.1	550,400	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
00-5	MID今橋ビル	6.9	309,910	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
00-7	北浜MIDビル	3.4	286,650	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
00-8	MID西本町ビル	6.1	252,050	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年6月
00-9	肥後橋MIDビル	6.2	98,480	株式会社安井建築設計事務所 2015年6月
HR-1	ドリーミン博多祇園	0.4	25,410	株式会社安井建築設計事務所 2015年6月
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	3.2	399,700	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 2015年3月
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	4.2	81,512	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2015年6月
OT-3	渋谷桜丘スクエア	3.3	133,286	株式会社イー・アール・エス 2016年12月
OT-4	横浜クリエーションスクエア	4.5	491,167 （注4）	株式会社東京建築検査機構 2015年6月
OT-5	キューブ川崎	7.0	1,306,350	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2015年6月

物件 番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況評価報告書	
		PML値（予想最大損失率） （%） （注1）	長期修繕費用 見積り額 （千円）（注2）	作成者 報告書作成日
OT-6	東日本橋グリーンビル	10.4	146,898	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2015年12月
OR-1	仙台キャピタルタワー	0.2	642,578 （注5）	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2016年12月
OT-7	笹塚センタービル	4.1	411,192	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2017年2月
OT-8	USCビル	4.8	367,888	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2016年12月
OT-9	吉安神田ビル	8.7	124,670	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2017年9月
OT-10	トヨタモビリティサービス 本社ビル	5.1	201,330	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2017年4月
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	8.4	111,457	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2017年8月
OT-12	横浜アイランドタワー	3.0	741,463 （注6）	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2018年7月
OT-13	M-City江戸川橋ビル	4.8	251,480	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2019年3月
OT-14	イーストスクエア東京	3.9	671,907	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社 2019年10月
OO-10	大阪YMビル	6.0	513,720	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2019年10月
HT-1	ホテルビスタプレミアオ東京	5.2	314,806 （注7）	大和不動産鑑定株式会社 2019年8月
合 計		2.0（注8）	17,976,844	—

（注1） 「PML値」は、不動産・保険業界において「予想最大損失」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された評価方法はなく、目的や用途に応じて様々な方法で評価が行われています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値（予想最大損失）」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間の超過確率10%の損失」に相当します。分析においては、現地調査、建物状況や設計図書との整合性の確認、及び構造検討に基づき、建物に固有な損失率曲線（地震動の大きさと損失の関係）を求め、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いてPML値を評価しています。

ただし、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（注2） 「長期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕に係る費用を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 「ツイン21」の長期修繕費用見積り額は、建物全体（附属建物等を含みます。）を合算した金額です。

（注4） 一棟の建物全体について算出された数値に専有面積割合（96.47%）を乗じた数値を記載しています。

（注5） 事務所棟に係る長期修繕費用見積り額586,683千円及び駐車場棟に係る長期修繕費用見積り額55,895千円の合計額を記載しています。

（注6） 一棟の建物全体について算出された数値に、本投資法人が保有する部分に対応する割合（全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%）を乗じた数値を記載しています。

（注7） 建物建築後3年以内であるため、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後20年間に必要と予測される修繕に係る費用を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注8） 本取組み後のポートフォリオ全体（「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」を除く25物件）のPML値を記載しています。

⑤ 本投資法人の保有資産及び各取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

本投資法人の各保有資産及び各取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
00-1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島建設・竹中工務店・熊谷組共同企業体、大成建設・奥村組・鴻池組・清水建設共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
RO-1	コナミススポーツクラブ京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センター(注1)
00-5	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野建築設計事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
00-7	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所(注2)
00-8	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社日本確認検査センター
HR-1	ドリーミン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	株式会社協立建築設計事務所	株式会社竹中工務店東京本店	東京都
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社久米設計	株式会社フジタ	東京都
OT-3	渋谷桜丘スクエア	株式会社日本設計	東急建設株式会社	株式会社J建築検査センター
OT-4	横浜クリエーションスクエア	住宅・都市整備公団(注3)	株式会社フジタ	横浜市
OT-5	キューブ川崎	株式会社松田平田坂本設計事務所(注4)	株式会社竹中工務店	川崎市
OT-6	東日本橋グリーンビル	フジタ工業株式会社 東京支店 一級建築士事務所(注5)	フジタ工業株式会社 東京支店(注5)	東京都中央区
OR-1	仙台キャピタルタワー	株式会社日建設計 大阪事務所 一級建築士事務所	戸田建設株式会社仙台支店	仙台市
OT-7	笹塚センタービル	株式会社日総建	大成建設株式会社	東京都
OT-8	USCビル	株式会社下永瀬設計事務所	清水建設株式会社	東京都江東区
OT-9	吉安神田ビル	湯浅商事株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	東京都
OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社 東京支店	財団法人日本建築センター
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区
OT-12	横浜アイランドタワー	都市基盤整備公団神奈川地域支社	竹中・清水・戸田建設工事共同事業体	横浜市
OT-13	M-City江戸川橋ビル	株式会社アイ.エス.エー.新建築研究所	株式会社大林組東京本社	東京都文京区
OT-14	イーストスクエア東京	株式会社日本設計事務所	鹿島・長谷工・大木・浅野建設共同企業体	東京都
00-10	大阪YMビル	株式会社メック・デザイン・インターナショナル	竹中・吉岡共同企業体	大阪市
HT-1	ホテルビスタプレミオ東京	株式会社梓設計一級建築士事務所	株式会社フジタ 東京支店	ハウスプラス確認検査株式会社

- (注1) 「財団法人日本建築センター」は、2011年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしています。
(注2) 「財団法人日本建築総合試験所」は、2012年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしています。
(注3) 「住宅・都市整備公団」は、1999年10月1日付で解散しています。
(注4) 「株式会社松田平田坂本設計事務所」は、2001年に「株式会社松田平田設計」へ名称変更をしています。
(注5) 「フジタ工業株式会社」は、2002年に「株式会社フジタ」へ名称変更をしています。

⑥ 個別物件の運営純収益（Net Operating Income）利回りに関する情報

物件番号	物件名称	NOI利回り(注1)	償却後NOI利回り(注2)
00-1	ツイン21	4.5%	3.2%
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	6.3%	5.0%
RT-1	イオンモール津田沼	5.1%	4.2%
00-5	MID今橋ビル	2.7%	1.2%
00-7	北浜MIDビル	4.2%	3.4%
00-8	MID西本町ビル	2.6%	1.4%
00-9	肥後橋MIDビル	5.1%	3.6%
HR-1	ドリーミン博多祇園	7.2%	5.5%
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	5.1%	4.1%
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	3.8%	3.3%
OT-3	渋谷桜丘スクエア	3.5%	2.9%
OT-4	横浜クリエーションスクエア	4.9%	4.2%
OT-5	キューブ川崎	5.2%	4.6%
OT-6	東日本橋グリーンビル	5.3%	4.6%
OR-1	仙台キャピタルタワー	5.9%	5.0%
OT-7	笹塚センタービル	4.4%	3.9%
OT-8	USCビル	4.4%	3.8%
OT-9	吉安神田ビル	4.3%	4.0%
OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	4.3%	3.3%
OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	1.8%	1.6%
OT-12	横浜アイランドタワー	4.3%	3.5%
OT-13	M-City江戸川橋ビル	4.2%	3.9%
OT-14	イーストスクエア東京	4.9%	4.2%
00-10	大阪YMビル	5.0%	4.7%
HT-1	ホテルビスタプレミオ東京	3.9%	3.5%

(注1) 取得予定資産については、鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）を取得予定価格で除して算出しています。その他の資産については、2019年6月期における運営純収益の実績値を年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

(注2) 取得予定資産については、鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）から、本投資法人が定額法に基づいて試算した減価償却費を減算した数値を取得予定価格で除して算出しています。その他の資産については、2019年6月期における運営純収益の実績値を年換算した数値から、2019年6月期における減価償却費を年換算した数値を減算した数値を取得価格で除して算出しています。

⑦ 主要なテナントの概要

本取組み後の本投資法人の各保有資産について、2019年6月末日（取得予定資産については2019年8月末日）現在において、特定のテナントに対する賃貸面積が、同日時点の全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

なお、賃貸借契約については、本投資法人をマスターリース会社とするマスターリース（マスターリース会社である本投資法人がエンドテナントから受領する賃料と同額の賃料を賃貸人である信託受託者に支払う「パス・スルー型」のマスターリース）の形態を取っています。

テナント名称	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	全賃貸面積に 占める割合 (%)	契約形態 (注3)	契約満了日 (注3)	契約更改の 方法 (注3)
イオンリテール 株式会社	イオンモール 津田沼	101,210.44	1,452,000	2,000,000	26.9	定期建物 賃貸借	2023年 9月29日	更新なし
パナソニック 株式会社	ツイン21	40,914.84	1,930,735	1,483,561	10.9	普通賃貸借	2022年 3月31日	期間満了6ヶ 月前に相手方 に対し、文書 による解約の 通知がないと きは、2年間 継続され、以 後も同様。

(注1) 「年間賃料」は、2019年6月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料（売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料に基づいて算出しています。）及び月額共益費の合計を12倍して記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。

(注2) 「敷金・保証金」は、2019年6月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金（貸室に限り、倉庫等に係る敷金・保証金は含みません。）の残高を記載しています。

(注3) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい賃貸借契約等の内容を記載しています。

⑧ 担保提供の状況

本書の日付現在本投資法人が保有している資産について、該当事項はありません。また、取得予定資産については、本投資法人による取得予定資産の取得時において担保等（もしあれば）は解除される予定です。

⑨ **ポートフォリオの分析**

本取組み後における本投資法人の保有資産の状況は、以下のとおりとなる予定です。

＜本取組み後のポートフォリオ（26物件）＞

投資対象エリア	物件数	投資比率(注1)
東京圏	16	61.4%
大阪圏	7	34.2%
名古屋圏	1	1.7%
その他	2	2.7%

＜地域区分＞

投資対象エリア	投資比率(注1)
三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）	97.3%
三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外	2.7%

＜用途区分＞

用途	投資比率(注1)
オフィスビル	85.3%
オフィスビル以外の用に供される不動産等	14.7%

＜規模区分＞

規模(注2、注3)	投資比率(注1)
100,000㎡以上	24.3%
50,000㎡以上100,000㎡未満	9.2%
10,000㎡以上50,000㎡未満	35.7%
10,000㎡未満	30.8%

(注1) 「投資比率」とは、取得（予定）価格の合計に対する区分毎の取得（予定）価格の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、区分毎の比率の合計は100.0%にならない場合があります。

(注2) 「規模区分」における面積は、登記簿上の建物（附属建物を含みます。）の面積の記載に基づき分類しています。なお、各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の合計面積を、また、準共有持分又は区分所有権を保有している場合には、建物全体の面積を基準に分類しています。

(注3) 「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」に係る数値を除外して算出しています。

3 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（1）リスク要因」の内容を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__罫で示しています。

（1）リスク要因

以下においては、本投資法人が発行する投資証券（以下、本「3 投資リスク」において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する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。なお、本投資法人が保有し又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象（2）個別信託不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

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

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

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券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。

- ① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク
 - (イ) 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
 - (ロ) 換金性に係るリスク
 - (ハ) 市場価格の変動に係るリスク
 - (ニ) 金銭の分配に係るリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
 - (イ) 投資法人の組織運営に係るリスク
 - (ロ) 投資法人の制度に係るリスク
 - (ハ) インサイダー取引に係るリスク
 - (ニ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク
 - (ホ) 余裕資金の運用に係るリスク
 - (ヘ) 不動産の取得方法に係るリスク
- ③ 不動産に係るリスク
 - (イ) 不動産の流動性に係るリスク
 - (ロ) 物件の取得競争に係るリスク
 - (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ニ) 不動産の瑕疵に係るリスク
 - (ホ) 土地の境界等に係るリスク
 - (ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
 - (ト) マスターリースに係るリスク
 - (チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク
 - (リ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク
 - (ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
 - (ル) 建築基準法等の規制に係るリスク
 - (ヲ) 共有物件に係るリスク
 - (ワ) 区分所有建物に係るリスク
 - (カ) 底地物件に係るリスク
 - (ヨ) 借地権に係るリスク
 - (タ) 開発物件に係るリスク
 - (レ) 有害物質に係るリスク
 - (ソ) 不動産の所有者責任に係るリスク
 - (ツ) テナント集中に係るリスク
 - (ネ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
 - (ナ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
 - (ラ) 不動産の売却における制限に係るリスク
 - (ム) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク
 - (ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (中) ホテルに係るリスク

- ④ 不動産信託受益権に係るリスク
 - (イ) 信託受益者として負うリスク
 - (ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
 - (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
 - (ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - (ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- ⑤ 会計・税制に係るリスク
 - (イ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ロ) 導管性要件に係るリスク
 - (ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ニ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
 - (ホ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
 - (ヘ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク
 - (ト) 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
 - (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (リ) 同族会社に該当するリスク
 - (ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
 - (ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (ヲ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
 - (ワ) 法令の解釈・改正に関するリスク
 - (カ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク
 - (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

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

投資証券は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額を回収できない可能性があります。

- (ロ) 換金性に係るリスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資証券を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は取引所外において、売却することが必要となります。

また、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、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引によるほかなく、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

- (ハ) 市場価格の変動に係るリスク

本投資証券の市場価格は、本投資証券の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に近時においては、世界的に不安定な経済情勢を背景に、株式市場の一時的な変動が、本投資口を含む投資口の市場価格を大幅に変動させることがあります。また、地震等の天災、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的な事象等を契機として、不動産投資信託証券の市場価格が下落するおそれがあります。

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

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、さらには市場におけ

る投資証券の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(二) 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があり、また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、その期における投資口の保有期間が異なるにもかかわらず、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

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

(イ) 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 役員の職務遂行に係るリスク

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

B. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、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」記載の投資方針に従い、借入れ及び投資法人債の発行を行う予定であり、将来的にさらなる借入れ又は投資法人債若しくは短期投資法人債の発行を行う可能性もあります。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしています（規約第35条第3項）。

借入れ及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件（後記「⑤ 会計・税制に係るリスク（ロ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、その借入先を租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合の借換えについても、世界的に不安定な金融環境下においては、金融機関が貸出について慎重となる場合もあり、かかる借換えが困難な状況になる可能性や、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れ及び投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人は、借入れや投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入れの弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を強いられ、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず一定の指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があり、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

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

C. 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

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

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

上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、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。

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

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

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

D. 投資法人の倒産又は登録取消リスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。しかしながら、本投資法人の保有資産の価値が下落している場合には、投資主は、借入れを弁済し又は投資法人債を償還した後の残余財産が全く残らないか又は出資総額を下回ることににより、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(ロ) 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ本投資法人に対して善管注意義務を負い、また、本投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれか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う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

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

B. 資産の運用に係るリスク

(i) 本資産運用会社の運用能力に係るリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要があり、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではなく、また、本資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。

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

(ii) 本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、投信法により、投資法人の利益と相反する可能性のある本資産運用会社の利害関係人等や本資産運用会社自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、あるいは、本資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社は、投信法の定める利害関係人等を含む一定の利害関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしています。上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。三菱商事及びUBSは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有しています。本資産運用会社の役員中数名が三菱商事及びUBSのグループ会社等の出身であるため、三菱商事及びUBSの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事又はUBSは、それぞれ本投資法人が三菱商事若しくはその関連会社等又はUBS若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。三菱商事及びUBSの双方の関連会社等である者から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合には、本投資法人に対してより強い影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事若しくはその関連会社等又はUBS若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人から資産の運用を受託しています（詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。）。なお、日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であることから、主としてオフィスビルを投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なります。本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成していますが、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事するオフィス本部、日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部に係る運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされていますが、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を行うアキュイジション本部及びコーポレート本部においてはかかる区別はなされていません（ただし、2020年1月1日付でアキュイジション本部が所管していた投資関連業務はオフィス本部、リテール本部及びインダストリアル本部を中心とする本資産運用会社の各本部に移管されます。）。加えて、本資産運用会社においては、オフィス本部、リテール本部及びインダストリアル本部の間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール（詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制（ト）本資産運用会社の投資情報に係る優先検討権ル

ール」をご参照ください。）を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。さらに、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のオフィス本部のみならずリテール本部又はインダストリアル本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティマネジメント業務の委託先（以下「プロパティマネジメント会社」といいます。）、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持でき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の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、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。

(iii) 投資方針の変更に係るリスク

規約に規定されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社がこれを具体化するために社内規程として制定した資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）については、投資主総会の承認を得ることなく、その時々^の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により改定することが可能です。かかる資産運用ガイドラインの改定により、意図したとおりの運用成果を取めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ハ) インサイダー取引に係るリスク

本投資口については、上場株券等と同様に、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象となっています。加えて、当該規制の対象者である会社関係者には、発行者である本投資法人の役員だけではなく、本資産運用会社及びその特定関係法人（本資産運用会社の親会社及び投信法第201条第1項に規定する本資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人）の役職員が含まれ、かつ、当該規制の対象となる重要事実には本投資法人及び本資産運用会社に関連する事実が含まれます。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員によるインサイダー取引の禁止、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続や情報管理について定めていますが、これらの体制整備等にもかかわらず、本投資法人の役員、本資産運用会社の役職員又は特定関係法人の役職員等の会社関係者等によりインサイダー取引がなされた場合には、投資家の本投資口に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ニ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

(ホ) 余裕資金の運用に係るリスク

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

(ヘ) 不動産の取得方法に係るリスク

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

③ 不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等です。また、本投資法人は、前記「2 投資対象（1）取得予定資産の概要 <取得予定資産の一覧>」に記載する各不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権を取得し、又は取得することを予定しています。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④ 不動産信託受益権に係るリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デュー・ディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性の低下や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。また、世界的な金融危機等、不安定な経済情勢下で信用収縮により、不動産市場は大きな影響を受けており、物件取得資金の調達が困難な状況になる可能性があります。このような状況下において、投資採算の観点から希望した条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

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

（ロ）物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資が積極的な環境下では、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況となり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下においては、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）専門家報告書等に関するリスク

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

建物状況評価報告書及び地震リスク分析に係る報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ニ）不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、保有資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産について

も、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

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

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

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

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

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

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

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

(ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、原資産たる不動産についてテナントが賃貸借契約に基づき支払う賃料に係る収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

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

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

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

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

B. テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

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

C. 賃料の減額に係るリスク

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

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

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができますが、定期建物賃貸借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はありません。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。さらに、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、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借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る傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

D. テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、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。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ト) マスターリースに係るリスク

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

また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払いをもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料固定型マスターリース契約（転借人から賃借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が一定額とされているもの）においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、プロパティマネジメント会社等の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティマネジメント会社等の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社等を選定するに当たり、運用資産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針ですが、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティマネジメント会社等における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。また、プロパティマネジメント会社等は、一般に、本投資法人以外の顧客からもプロパティマネジメント業務等を受託するため、テナントへのリーシング等において、本投資法人と他の顧客との利益相反が生じる場合があります。本投資法人は、プロパティマネジメント業務委託契約や建物管理委託契約において、プロパティマネジメント会社等につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティマネジメント会社等に対して改善を求め、又はプロパティマネジメント会社等との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、プロパティマネジメント会社等が交代する場合、後任のプロパティマネジメント会社等が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティマネジメント会社等が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善管注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。

また、テナントからの賃料が、プロパティマネジメント会社経由で支払われる場合、プロパティマネジメント会社の倒産等により、プロパティマネジメント会社とその時点において収受しこれを不動産信託受託者又は本投資法人に支払う前の賃料を回収することができず、本投資法人が損害を被る可能性があります。

(リ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

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、運用不動産からの収入がこれに対応して増加すると保証はありません。

(ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。さらに、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることで、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。ただし、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争や

テロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。なお、本投資法人はポートフォリオ全体及び個別物件のPML値を基準に、災害による影響と損害保険料等を考慮して地震保険の付保の要否を検討しますが、本書の日付現在、保有資産の全てに関して地震保険は付保しておらず、また、取得予定資産につき付保することは予定していません。そのため、大地震に起因する天災地変により本投資法人の運用不動産又は取得予定資産に損害が発生した場合、保険契約による填補はなく、本投資法人が悪影響を受けることとなります。

(ル) 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令に加えて、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

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

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、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、又は義務が強化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。

(ロ) 共有物件に係るリスク

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者のかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

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

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

手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

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

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

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

(ウ) 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替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。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、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。

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

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

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

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、すでに述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 底地物件に係るリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合には借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

(ヨ) 借地権に係るリスク

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

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

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（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が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借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、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。

(タ) 開発物件に係るリスク

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

(レ) 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費

用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接的に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

(ソ) 不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

(ツ) テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や物件からの退去が、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、稼働率が急激に低下し、他のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があります。場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、本投資法人の収益、当該不動産の価値等が悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティマネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建物が建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

(ナ) 売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります。

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

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

(ラ) 不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがあるほか、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物

を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ム) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

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

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

(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、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）を行うことがあります。不動産売買契約においては、買主の事情により解約された場合には不動産等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が少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

(中) ホテルに係るリスク

本投資法人はホテルに投資することがありますが、運用不動産がホテルの場合、経済の動向や他のホテルとの競合に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテル営業の撤退・縮小を余儀なくされることがあります。既往テナントが退去した場合、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、ホテルは装置産業としての性格が強く、運営にあたり高度な知識が要求されることから、代替テナントとなりうる者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保する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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正は含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっています。

すなわち、旧信託法の下では、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。また、旧信託法の下では、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。また、信託受益者と不動産信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項等）、その場合においても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) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては指名債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要となります（新信託法第94条）。したがって、不動産信託受益権は、上場有価証券等と比較すると流動性は極めて低いものといえます。

(ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性の観点から、信託財産は破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、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、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合には、取り戻せない可能性があります。

(ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

(ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

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

旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合及び信託契約において意思決定の方法が定められている場合を除き、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

⑤ 会計・税制に係るリスク

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

(イ) 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、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても、第1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、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動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、後記「（ハ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に記載のリスクにも影響を与える可能性があります。

（ロ）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い ② 投資法人の税務（イ）配当等の損金算入」をご参照ください。

（ハ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により過大な税負担が発生した場合（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配可能額等に悪影響をもたらすことがあります。

（ニ）導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能利益の額又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）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税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）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（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の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が100分の75以上となるように資産運用を行うこと（規約第27条第4項）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その他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たす

ことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(リ) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数等の50%超が上位1位の投資主グループ等によって保有されていないこと）とする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定めていますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。

(ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらすことがあります。

(ロ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ワ) 法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

(カ) 一般的な税制の変更に係るリスク

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

⑥ その他

(イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク

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

また、本投資法人が資金借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、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る可能性や規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。しかしながら、かかる匿名組合出資持分の裏付資産である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、意図されない課税が生じた場合、営業者が保有する資産が想定した価格で売却できない場合（当該資産について、営業者に対する債権者による担保権の実行が行われる場合を含みます。）等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、収益が低下し、又は投資金額を回収出来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禁止若しくは制限されている場合があり、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な場合があります。さらに、匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該物件を取得できる保証はありません。

（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象（1）取得予定資産の概要」に記載のとおり、取得予定資産である「イーストスクエア東京」、「大阪YMビル」及び「ホテルビスタプレミオ東京」を取得する予定です。しかしながら、本募集又は本新規借入れが実行されなかった場合や、本書の日付以後各取得予定資産の取得予定日までの間に、取得予定資産に係る売買契約に定められた一定の条件が成就しなかった場合等には、取得予定資産の取得が遅延し、又はこれを取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（2）投資リスクに関する管理体制

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

① 本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告システムを通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員は業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、本資産運用会社の利害関係人等との取引については、本資産運用会社が定める自主ルールに従ってなされ、本投資法人の役員会に報告されるべきこととされており、また一定の場合にはあらかじめ本投資法人の役員会の承認を得て初めて取引を実行することができることとされており、利益相反に係るリスクの管理に努めています。

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

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、オフィス本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の瑕疵に係るリスク、共有物件に係るリスク、開発物件に係るリスク、有害物質に係るリスク、売主の倒産等の影響に係るリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に不動産から得られる賃料収入に係るリスク、建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク、不動産の所有者責任に係るリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

さらに、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に所属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べるすることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べるすることができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況

（4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、さらには社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）投資法人の資産運用に係る自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

MCUBS MidCity投資法人 本店
（東京都千代田区丸の内二丁目7番3号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

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

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

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

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	:	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。