

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年7月9日
【発行者名】	MCUBS MidCity投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松尾 桂
【本店の所在の場所】	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
【事務連絡者氏名】	MCUBS MidCity株式会社 代表取締役副社長 財務企画部部长 鈴木 直樹
【電話番号】	06-6456-0700
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	MCUBS MidCity投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額： 一般募集 24,489,000,000円 売出価額の総額： オーバーアロットメントによる売出し 1,446,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、平成27年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成27年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

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。)

(注) 本投資法人は、平成27年6月16日開催の第6回投資主総会の決議により、同日付で、商号を「MIDリート投資法人」(MID REIT, Inc.) から、「MCUBS MidCity投資法人」(MCUBS MidCity Investment Corporation) に変更しました。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出し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】

70,000口

(注) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「一般募集」といいます。))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4,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。))を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

24,489,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。))の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成27年6月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」において定義します。))の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90から1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成27年7月22日(水)から平成27年7月27日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。))が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。))について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.midreit.jp/) (以下「新聞等」といいます。))で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年7月23日（木）から平成27年7月24日（金）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年7月16日（木）から、最短で平成27年7月22日（水）まで、最長では平成27年7月27日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、平成27年7月22日（水）から平成27年7月27日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成27年7月22日（水）の場合、
申込期間は「平成27年7月23日（木）から平成27年7月24日（金）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成27年7月23日（木）の場合、
申込期間は「平成27年7月24日（金）から平成27年7月27日（月）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年7月24日（金）の場合、
申込期間は「平成27年7月27日（月）から平成27年7月28日（火）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年7月27日（月）の場合、
申込期間は「平成27年7月28日（火）から平成27年7月29日（水）まで」
となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成27年7月29日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年7月16日（木）から、最短で平成27年7月22日（水）まで、最長では平成27年7月27日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、平成27年7月22日（水）から平成27年7月27日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成27年7月22日（水）の場合、
払込期日は「平成27年7月29日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成27年7月23日（木）の場合、
払込期日は「平成27年7月30日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年7月24日（金）の場合、
払込期日は「平成27年7月31日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年7月27日（月）の場合、
払込期日は「平成27年7月31日（金）」
となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 大阪本店営業部
大阪市中央区北浜四丁目6番5号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年7月22日（水）から平成27年7月27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。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
UBS証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
SMBＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合計	—	70,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているMCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及びUBS証券株式会社（以下「共同主幹会社」といいます。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金24,489,000,000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) 新規取得資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（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。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,399,000,000円については、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の各手取金は、平成27年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- ② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ③ 申込証拠金には、利息をつけません。
- ④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、
(イ) 発行価格等決定日が平成27年7月22日（水）の場合、
受渡期日は「平成27年7月30日（木）」
(ロ) 発行価格等決定日が平成27年7月23日（木）の場合、
受渡期日は「平成27年7月31日（金）」
(ハ) 発行価格等決定日が平成27年7月24日（金）の場合、
受渡期日は「平成27年8月3日（月）」
(ニ) 発行価格等決定日が平成27年7月27日（月）の場合、
受渡期日は「平成27年8月3日（月）」
となりますのでご注意ください。
- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

4,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、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から4,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなかった場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.midreit.jp/）（新聞等）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

(4)【売出価額の総額】

1,446,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成27年6月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成27年7月23日（木）から平成27年7月24日（金）まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成27年7月30日（木）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- 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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- ② 申込証拠金には、利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 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から4,000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、4,000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。

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、本投資法人は平成27年7月9日（木）開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に割当先とする本投資口4,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成27年8月17日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

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平成27年8月11日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱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ず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成27年7月22日（水）の場合、
「平成27年7月25日（土）から平成27年8月11日（火）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成27年7月23日（木）の場合、
「平成27年7月28日（火）から平成27年8月11日（火）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年7月24日（金）の場合、
「平成27年7月29日（水）から平成27年8月11日（火）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年7月27日（月）の場合、
「平成27年7月30日（木）から平成27年8月11日（火）まで」
となります。

(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、みずほ証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、ユービーエス・エイ・ジー（以下「UBS」といいます。）及びMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (2) 一般募集に関連して、三菱商事は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (4) 上記(1)ないし(3)の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日） 平成27年3月25日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成27年3月25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、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 本募集に至るまでの経緯 - 三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画 -

① 上場来概況

本投資法人は、持続的な投資主価値の向上を目指すことを基本理念とし、また、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した資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）のオフィスビルを重点的な投資対象とするJ-REITとして、平成18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し、運用開始時においては保有物件数9件・資産規模146,450百万円（取得価格の合計）でした。

本資産運用会社の株主であるMID都市開発は、平成21年12月に関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）を親会社として迎え、本投資法人は自己資金・借入れによる資産規模の拡大に取り組みつつ、MID都市開発との間で資産入替を通じたポートフォリオ改善への取組み並びにバンクフォーメーションの拡充及び平均借入金利の低減等の財務基盤改善への取組みを行ってきました。その結果、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」といいます。）が下記②に記載のとおり本投資法人のメインスポンサーとして参画する前の平成27年4月10日時点においては、保有物件数12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・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画

本投資法人、本資産運用会社及びMID都市開発は、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更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「日本リテールファンド投資法人」（平成27年4月10日時点の保有物件数89件・資産規模850,924百万円（取得価格の合計））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」（平成27年4月10日時点の保有物件数41件・資産規模202,979百万円（取得価格の合計））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、当該各投資法人の投資主価値の向上、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・リアルティを、本投資法人の新たなメインスポンサーとして迎え入れることを決定しました。

具体的には、(イ)平成27年4月22日付でMID都市開発が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%を、三菱商事・ユービーエス・リアルティに譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）するとともに、(ロ)同日付で三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である、三菱商事及びUBS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、(ハ)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（以下「平成27年6月期取得済資産」といいます。）を取得する等の取組みを実施しました。その詳細は、以下のとおりです。

(イ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本資産運用会社の株式の取得

平成27年4月22日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、本資産運用会社の発行済株式総数の65%を取得しました。

これにより、本資産運用会社における親会社の異動及び特定関係法人の異動が生じました。すなわち、本株式譲渡が実行されたことにより、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びその親会社である三菱商事は、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当することとなりました(注)。他方、MID都市開発及びその親会社である関西電力は、本資産運用会社の親会社には該当しないこととなりました。なお、関西電力は本資産運用会社の特定関係法人にも該当しないこととなりましたが、MID都市開発は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人に該当していることから、本書の日付現在においても特定関係法人に該当します。

また、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、本資産運用会社との間において平成27年4月10日付で物件情報の提供に関する覚書を締結し、同契約に基づき不動産等売却情報の提供を行うものとされています（詳細については、後記「(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み - ① 多様な物件情報ネットワークの活用による外部成長の追求 (ハ) スポンサーとのパイプ

イン・サポートに関する契約の締結」をご参照ください。)。加えて、代表取締役を含む5名の三菱商事・ユービーエス・リアルティグループ（三菱商事・ユービーエス・リアルティ並びにその株主である三菱商事及びUBSをいいます。）の役員を本資産運用会社の役員として派遣し、本資産運用会社の運用体制を拡充しています（詳細については、後記「6 その他（5）本資産運用会社における役員及び重要な使用人の異動」をご参照ください。）。

（注）本資産運用会社の発行済株式総数の65.0%を保有する親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ（資本金：500百万円（平成27年5月末日現在））は、三菱商事（資本金：204,446百万円（平成27年3月末日現在））により発行済株式総数の51.0%を保有されており、三菱商事は本資産運用会社の親会社です。なお、関西電力（資本金：489,320百万円（平成27年3月末日現在））は、本株式譲渡前において、本資産運用会社の親会社であったMID都市開発の発行済株式総数の99.4%を保有する本資産運用会社の親会社でしたが、本株式譲渡により本資産運用会社の親会社及び特定関係法人ではなくなっています。

（ロ）三菱商事及びUBS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の実行

本投資法人は、平成27年4月10日開催の役員会の決議により、住友不動産上野ビル6号館の取得資金の一部に充当することを目的として、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UBSを割当先とする新投資口の発行（発行価額（払込金額）：1口当たり289,950円、発行価額（払込金額）の総額2,435,580,000円、割当口数：三菱商事4,200口及びUBS 4,200口）を、平成27年4月22日を払込期日として行いました。なお、各割当先の所有投資口比率は、当該第三者割当増資の払込期日時点において2.2%となりました。

（ハ）三菱商事・ユービーエス・リアルティからの情報提供に基づく資産の取得

本投資法人は、メインスポンサー変更後の外部成長の第一弾として、三菱商事・ユービーエス・リアルティから同社が優先交渉権を取得した物件の売却情報の提供を受けて、自己資金、三菱商事及びUBSを割当先とする新投資口の発行による手取金並びに借入金（注）により、平成27年5月1日付で住友不動産上野ビル6号館（取得価格7,460百万円）を取得し、資産規模を165,130百万円（取得価格の合計）としました。住友不動産上野ビル6号館の詳細については、後記「2 投資対象（2）個別信託不動産の概要 <平成27年6月期取得済資産>」をご参照ください。

（注）住友不動産上野ビル6号館の取得に際して実行した借入金を、以下「平成27年4月借入れ」ということがあります。

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、平成27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（大阪府、兵庫県及び京都府）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（注）、大阪圏（注）及び名古屋圏（注））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」と変更する旨を提案し、投資主総会における承認を得て、同日付でこれを変更しています。

（注）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

また、かかる規約変更を受けて、エリア別投資比率は、平成27年7月9日付で以下のとおり変更されています。加えて、海外不動産への投資も検討可能な方針に変更しています。詳細については後記「(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み - ④ 資産運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

<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）投資対象資産の用途について

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を取得する場合には、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、メインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用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。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（契約期間が1週間以上と短く、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。）又はホテル（注3）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。

後記「(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み - ① 多様な物件情報ネットワークの活用による外部成長の追求 (ハ) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結」に記載のとおり、本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間において締結済の物件情報の提供に関する覚書に基づき、オフィスビルにつき今後も豊富な投資情報の提供を受けることができると考えており、かかる体制の下、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。

(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。

(注3) 「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。

<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(注3)	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。

(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

本投資法人は、上記の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、UBS及びメインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティを含む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、資産規模の拡大に向けた体制が整ったと考えています。なお、ポートフォリオ構築方針の変更及びその他の投資方針の変更の詳細については、後記「(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み - ④ 資産運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

(2) 本募集の意義

① 成長ステージへの転換

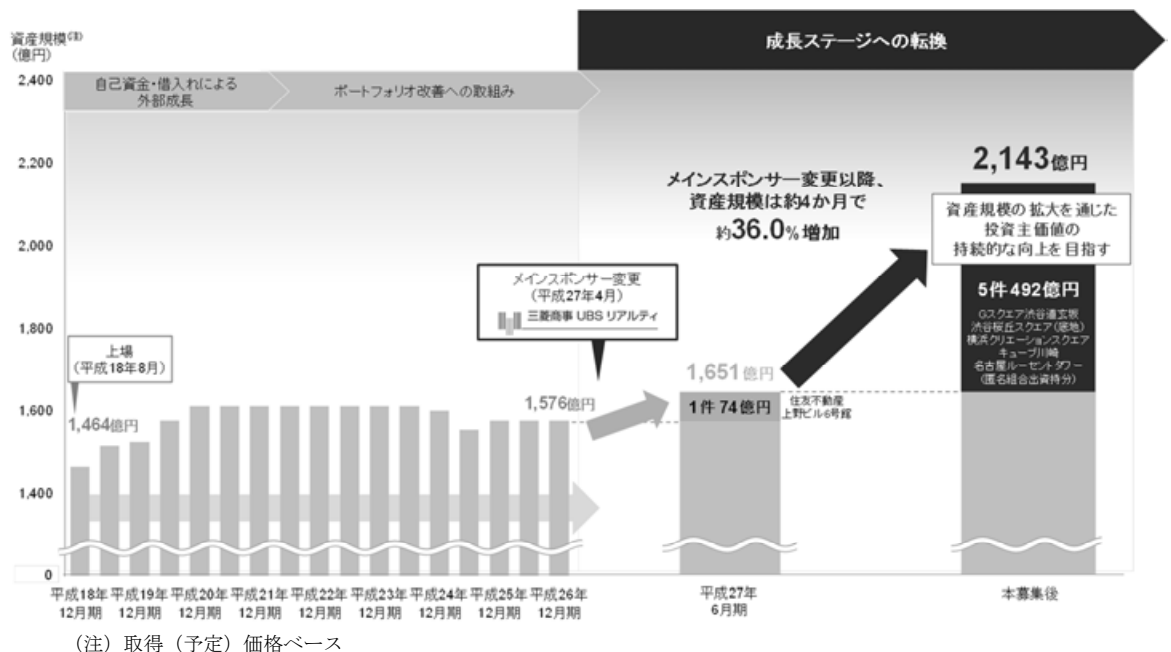
本投資法人は、メインスポンサーの変更を契機として、成長ステージへの転換に取り組みます。本投資法人は、アセットにおける「安定」及び「成長」、並びにデットにおける「安定」を通して、エクイティにおける「成長」を目指し、また、このエクイティにおける「成長」を達成することで、次のアセットにおける「安定」及び「成長」、並びにデットにおける「安定」に繋がっていく、好循環（ポジティブ・スパイラル）によって、持続的な投資主価値の向上を達成できると考えています。なお、本投資法人は、投資主価値の向上を計る指標として、1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注)を重視しており、持続的な投資主価値の向上を達成する観点から、これらの指標の向上を目指します。

本投資法人は、持続的な投資主価値の向上を目指すという基本理念のもと、メインスポンサーの変更を機に、成長ステージへと転換し、その一環と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。）、本件借入れ（後記「② オファリング・ハイライト（ハ）金融機関との関係再構築」に定義します。）並びに取得予定資産の取得を実施するに至りました。本投資法人は、投資主価値の向上の実現に向けて、メインスポンサー変更後の外部成長の第一弾として、平成27年5月に住友不動産上野ビル6号館（取得価格7,460百万円）を取得し、また、本募集を通じて、平成27年8月に新たに5件（取得予定価格の合計49,269百万円）の取得予定資産（取得予定信託受益権及び取得予定匿名組合出資持分（いずれも後記「2 投資対象（1）新規取得資産の概要」に定義します。）を総称していい、以下「取得予定資産」といいます。）の取得を予定しています。本投資法人は、メインスポンサー変更を機に外部成長に向けた取組みを本格的に開始することにより、本募集後（本募集の払込み、本件借入れの実行及び取得予定資産の取得を完了した時点を含みます。以下同じです。）における資産規模（取得（予定）価格ベース）は214,399百万円に拡大することとなり、メインスポンサー変更以降約4か月で資産規模は約36.0%増加する予定です。

本投資法人は、本募集に伴う取得予定資産の取得による資産規模の拡大を通じた投資主価値の持続的な向上を達成し、その後も後記「(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み -」に記載する成長戦略を着実に遂行することで、オフィスビルを重点的な投資対象とする投資法人としてJ-REIT市場における確固たるプレゼンスを確立することを目指します。具体的には、三大都市圏を中心にオフィスビルに重点を置いたポートフォリオを構築することで資産規模の拡大を図るものとします。

(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益（以下に定義します。）を加算（含み損の場合には当該含み損の絶対値を減算）し、当該決算期時点の発行済投資口数で除したものをいいます。以下同じです。

<メインスポンサー変更を機に成長ステージへ転換>



② オファリング・ハイライト

外部成長に向けた取組みの本格的な開始と本投資法人が位置付ける、本募集におけるオファリング・ハイライトは、以下のとおりです。

- (イ) 主に東京圏所在のオフィスビルの取得
- (ロ) 優良資産取得を通じた分散の進展及び収益性の向上
- (ハ) 金融機関との関係再構築

(イ) 主に東京圏所在のオフィスビルの取得

オフィスビルには、その特性として、投資対象エリアの経済活動の規模に応じたオフィスビル需要が見込まれるため、本投資法人は、オフィスビルを継続的に主な投資対象として資産規模の拡大を追求していく上で、我が国における経済活動の中心である三大都市圏が重要であると考え、投資対象エリアを従来の大阪圏中心から、三大都市圏中心に拡大しました。

このように、我が国における経済活動の規模が最大であり、テナント企業の豊富なオフィスビル需要が見込まれる東京圏を含む三大都市圏に投資対象エリアの中心を拡大し、外部成長を行うことで、ポートフォリオの安定的な運用を可能にするとともに、大阪圏以外の地域を投資対象エリアの中心に含めることにより、ポートフォリオのエリア分散の観点から運用の安定性を一層高めることができると、本投資法人は考えています。

また、後記「(5) オフィスビルの運用環境」に記載のとおり、オフィスビルのストックは三大都市圏に集中しており、また、経済規模に応じた賃貸需要に連動するため、オフィスビルのストックの経済規模の観点からも、三大都市圏中心の投資対象エリアとすることが、今後の外部成長機会を飛躍的に拡大することにつながると、本投資法人は考えています。

本募集による手取金及び本新規借入れ（以下に定義します。）によって、本投資法人は、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・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画 - ③ ポートフォリオ構築方針の変更」に記載した新たなポートフォリオ構築方針に従い、東京圏に所在する優良なオフィスビル及び名古屋圏における築浅大型のハイグレードビルを裏付資産とする匿名組合出資持分を取得する予定です。

平成26年12月期末時点において、本投資法人のポートフォリオは、12件中10件が大阪圏に所在し、また、取得価格の合計額では82.0%と大阪圏の割合が高い状況にありました。本投資法人は、平成27年5月に住友不動産上野ビル6号館（取得価格7,460百万円）を取得し、また、本募集に伴い、東京圏に所在する優良物件4件（取得予定価格の合計44,350百万円）を取得することは、ポートフォリオの投資対象エリアの分散を図る上で、大きな意義があると考えています。当該取得予定の東京圏に所在する4件は全て、東京圏の主要な駅から徒歩圏内の好立地に所在するオフィスビルであり、かつ、その平均償却後NOI利回り(注)は3.7%と既存ポートフォリオの平均償却後NOI利回り2.6%を1.1%上回っており、ポートフォリオの収益性の向上にも資する物件です。また、東京圏以外に、三大都市圏のうち大阪圏以外である名古屋圏の不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分（取得予定価格4,919百万円）の取得を予定しています。当該匿名組合出資持分の裏付資産は、名古屋駅から地下道で直結した好立地に所在し、築浅大型のハイグレードな物件です。これらの三大都市圏のうち大阪圏以外の東京圏を中心とした物件の取得により、本募集後においては、取得価格ベースで、東京圏の割合が36.3%（対平成26年12月期末比19.7%増加）、大阪圏の割合が60.3%（対平成26年12月期末比21.7%減少）となり、投資対象エリアの分散が図られる見込みです。

平成27年6月期取得済資産1件及び取得予定資産5件（匿名組合出資持分を含みます。）（なお、平成27年6月期取得済資産と取得予定資産を併せて以下「新規取得資産」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

(注) 平均償却後NOI利回りは、それぞれ住友不動産上野ビル及び東京圏に所在する取得予定資産又は既存ポートフォリオの各資産の償却後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。住友不動産上野ビル及び東京圏に所在する取得予定資産については各物件の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目）の運営純収益（Net Operating Income）、既存ポートフォリオについては平成26年12月期の実績値に基づいて平均償却後NOI利回りを算出しています。

a. 新規取得資産のハイライト

<東京圏を中心とした好立地に所在する優良なオフィスビルへの厳選投資>

- ・平均取得（予定）価格は1物件当たり約100億円規模
- ・ターミナル駅に直結又は徒歩圏内のロケーション
- ・競争力のあるオフィスエリアにおける取得
- ・高いビルスペックにこだわった投資

新規取得資産（匿名組合出資持分についてはその裏付資産）は、全て東京圏及び名古屋圏における主要な駅から徒歩圏内に所在し、オフィスビルとしての競争力が高く、空室率の低いエリアに所在する物件です。平成27年5月に取得した「住友不動産上野ビル6号館」は上野駅から徒歩7分に所在し、平成27年8月に取得を予定している「Gスクエア渋谷道玄坂」及び「渋谷桜丘スクエア（底地）」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。）にあり、競争力の高いエリアである渋谷区に所在し、ターミナル駅である渋谷駅から、それぞれ徒歩3分、4分の好立地に所在します。同年8月に取得を予定している「横浜クリエーションスクエア」及び「キューブ川崎」についても、東京圏のターミナル駅である横浜駅、川崎駅から、それぞれ徒歩7分、3分に所在し、高稼働率を維持している物件です。また、「名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）」の裏付資産となる名古屋ルーセントタワーも、中部地方最大のターミナル駅である名古屋駅から地下道で直結しており、徒歩5分の好立地に所在する築浅大型のハイグレードビルです。

b. 新規取得資産の一覧
 <取得予定資産>

物件名称 (注1)	所在地	売主	取得 予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	償却後NOI 利回り (注4)	テナント 数 (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (注7)
Gスクエア渋谷道玄坂 <東京圏><MCUBSR>	東京都 渋谷区	SPC (合同会社道 玄坂211)	12,220	13,300	3.5%	3.1%	6	5,013	70.2%
渋谷桜丘スクエア (底地) (準共有持分 (40%)) <東京圏><三菱商事>	東京都 渋谷区	SPC (合同会社桜 丘31)	5,000	5,240	3.4%	3.4%	1	1,200	100.0%
横浜クリエーションスクエア <東京圏><三菱商事>	横浜市 神奈川区	SPC (合同会社 TCTS06)	7,080	7,280	5.1%	4.1%	38	12,797	91.2%
キューブ川崎 <東京圏><MCUBSR>	川崎市 川崎区	SPC (有限会社 キューブ川崎 インベストメ ント)	20,050	20,400	4.2%	3.9%	8	24,462	100.0%
小計/平均			44,350	46,220	4.0%	3.7%	53	43,473	94.0%
名古屋ルーセントタワー (共有 持分) に係る信託受益権を原資 産とする匿名組合出資持分 <相対取引> <名古屋圏><MCUBSR>	—	ヒューリック 株式会社	4,919	—	—	—	—	—	—
合計			49,269	—	—	—	—	—	—

<平成27年6月期取得済資産>

物件名称 (注1)	所在地	売主	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	償却後NOI 利回り (注4)	テナント 数 (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (注7)
住友不動産上野ビル6号館 <東京圏><MCUBSR>	東京都 台東区	国内法人 (注8)	7,460	7,540	4.6%	3.7%	2	6,858	100.0%

(注1) 「MCUBSR」は三菱商事・ユービーエス・リアルティを、「三菱商事」は三菱商事を意味し、それぞれ各物件の取得ルート (物件情報の提供元) を示しています。「相対取引」とは、入札を行わずに売買の当事者同士の合意により取得を行った案件を意味します。

(注2) 「鑑定評価額」は、取得予定資産については平成27年6月1日、平成27年6月期取得済資産については平成27年2月28日を価格時点とする鑑定評価額です。

(注3) 「NOI利回り」は、取得 (予定) 価格に対する各新規取得資産の鑑定NOI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」とは、各物件の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目) の運営純収益 (Net Operating Income) になります。平均NOI利回りは、各新規取得資産 (取得予定匿名組合出資持分を除きます。) 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。

$$\text{NOI利回り} = \text{鑑定NOI} \div \text{取得 (予定) 価格}$$

* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目) の運営純収益 (Net Operating Income) を使用しています。以下同じです。

なお、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) に基づくNOI利回りについては、後記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」をご参照ください。

(注4) 「償却後NOI利回り」は、取得 (予定) 価格に対する各新規取得資産 (取得予定匿名組合出資持分を除きます。) の償却後NOI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」とは、鑑定NOIから減価償却費を除いた数値になります。平均償却後NOI利回りは、各新規取得資産 (取得予定匿名組合出資持分を除きます。) 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。

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{鑑定NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得 (予定) 価格}$$

* 減価償却費は、新規取得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計算しています。

(注5) 「テナント数」は、平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数 (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。合計テナント数については、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、その小計及び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賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。以下同じです。

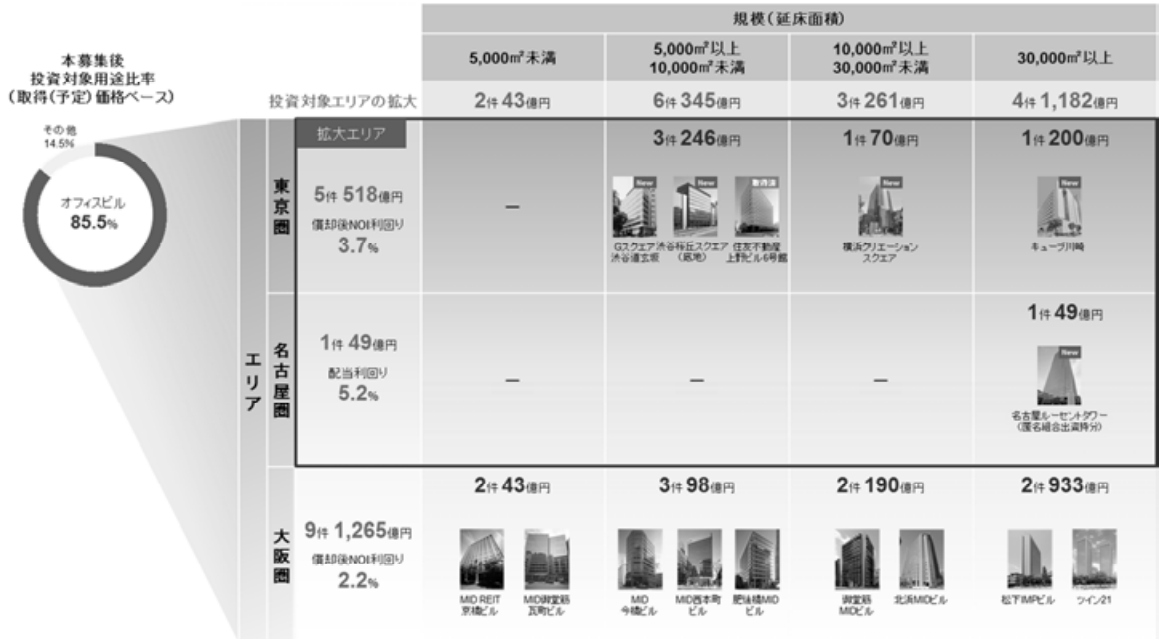
(注6) 「総賃貸可能面積」は、平成27年4月末日現在における賃貸可能な面積 (貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。) を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、敷地面積全体を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、平成27年4月末日現在の数値です。また、「稼働率」は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。

(注8) 売主より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。

＜本募集後のオフィスポートフォリオにおける規模及びエリア＞

新規取得資産取得後のオフィスポートフォリオの規模（延床面積）及びエリアは、以下のとおり拡大する予定です。本投資法人は、今後も三大都市圏及びオフィスビルを中心とするポートフォリオ構築の進展を目指します。



(注) 金額はいずれも取得(予定)価格の合計です。

c. 本募集後のポートフォリオマップ

本募集後のポートフォリオマップは以下のとおりであり、本投資法人のオフィスポートフォリオは三大都市圏に広がることとなります。また、投資対象エリアを大阪圏中心から三大都市圏に拡大することで、今後の本投資法人の外部成長機会の増加が期待できるものと、本投資法人は考えています。



(ロ) 優良資産取得を通じた分散の進展及び収益性の向上

a. 分散の進展によるポートフォリオの安定性の向上

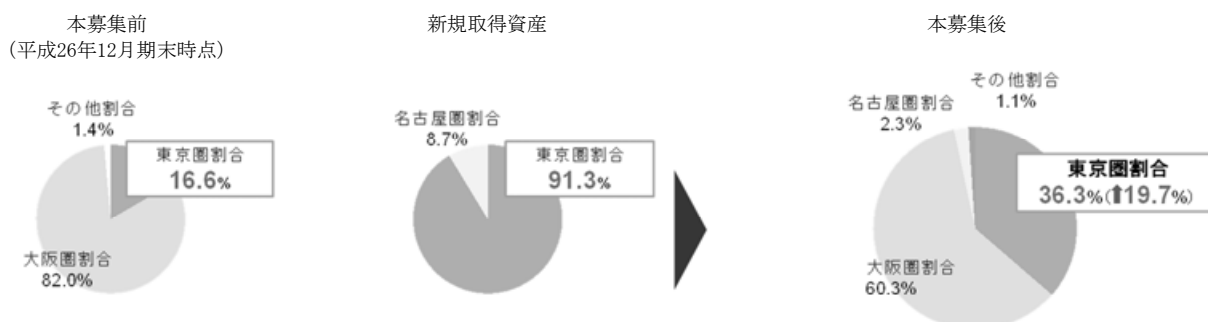
本投資法人のメインスポンサー変更前の既存ポートフォリオ（以下「既存ポートフォリオ」といい、また既存ポートフォリオを構成する資産を以下「メインスポンサー変更前取得済資産」といいます。）が抱える課題として、特定のエリア、物件及びテナントの占める割合の高さがあげられます。具体的には、既存ポートフォリオにおける大阪圏の物件の割合は82.0%（取得価格ベース）と高い割合を示しており、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）に所在する物件の割合（ポ

トフォリオ全体の賃料に占めるツイン21及び松下IMPビルの賃料の割合をいい、以下「OBP割合」といいます。）及び最大テナント割合（特定のテナントの賃料がポートフォリオ全体の賃料に占める割合のうち最大のものをいいます。）は、平成26年12月期末時点でそれぞれ62.4%及び21.2%と高く集中していることから、大阪圏のオフィスビル市況、とりわけOBPの市況や、特定のテナントの信用力及び賃貸借の状況に大きく影響を受けることとなります。本投資法人が中長期的に安定した運用を行っていくためには、ポートフォリオの特定のエリア、物件及びテナントへの集中による影響を限定的なものに留めることにより、ポートフォリオの収益の安定性を強化させることが重要であると本投資法人は考えており、着実な外部成長によりポートフォリオの分散を進展させていくことを目指します。本募集を通じた取得予定資産の取得により、OBP割合及び最大テナント割合はそれぞれ46.6%、14.8%と既存ポートフォリオと比較してそれぞれ15.8%及び6.4%低下します(注)。また、東京圏及び名古屋圏の物件のポートフォリオ全体に占める割合がそれぞれ36.3%及び2.3%（取得（予定）価格ベース）となる一方で、大阪圏の物件のポートフォリオ全体に占める割合は取得（予定）価格ベースで60.3%と21.7%低下します。新規取得資産の取得により、前記「(イ) 主に東京圏所在のオフィスビルの取得」に記載のとおり、規模及び立地における分散が見込まれますが、これに加えて、外部成長を通じたポートフォリオ全体におけるエリア分散及びテナント分散の進展により、ポートフォリオの安定性向上が図られると、本投資法人は考えています。

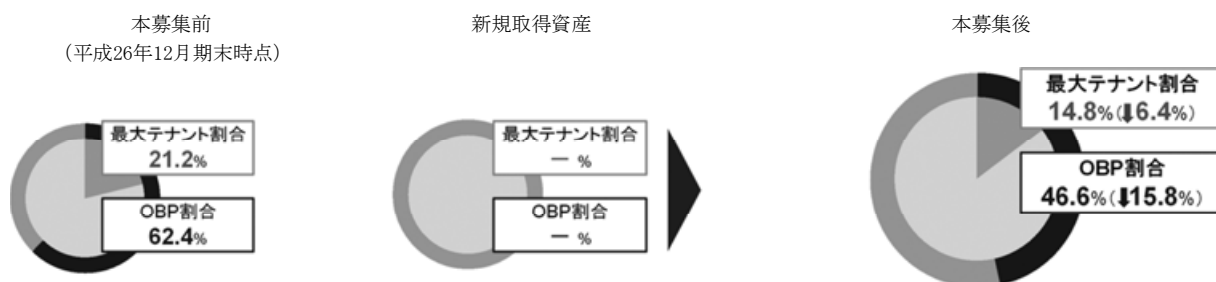
(注) 新規取得資産については売主から提供を受けた情報に基づく平成27年4月末日時点の賃料を用いており、保有資産に係る平成27年4月末日時点の賃料と合計してOBP割合及び最大テナント割合を算出しています。なお、匿名組合出資持分である名古屋ルーセントタワーの数値は算出にあたり除外しています。

	本募集前 (平成26年12月期末時点)	新規取得資産		本募集後
取得（予定）価格の合計	1,576億円	567億円	⇒	2,143億円
件数	12件	6件	⇒	18件

<東京圏割合の増加によるエリア分散の進展（取得（予定）価格ベース）>



<OBP割合及び最大テナント割合の低下（賃料ベース）>



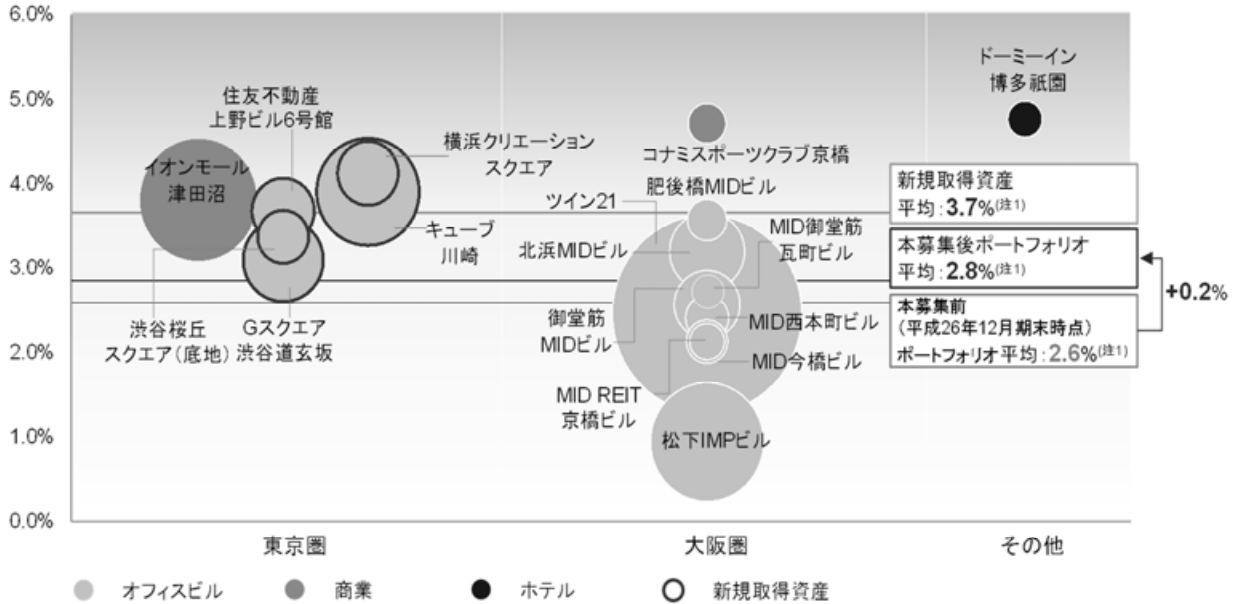
b. 本募集によるポートフォリオの収益性の向上

本投資法人のポートフォリオの収益性は、大阪のオフィスビル市況の悪化やテナント企業の業績低迷などを背景として低下基調で推移しており、平成26年12月期（第17期）におけるポートフォリオの平均NOI利回り^(注1)及び平均償却後NOI利回り^(注1)は、それぞれ4.0%及び2.6%に留まっています。本投資法人は、ポートフォリオの収益性が数年来低迷していた要因として、賃貸収益が低下基調であったことに加えて、外部成長機会が限定的であり、ポートフォリオの収益性を向上させる新規物件の取得ができなかったことがあると考えており、外部成長を通じたポートフォリオの収益性の向上は、中長期にわたる投資主価値の向上を実現する上で重要であると考えています。

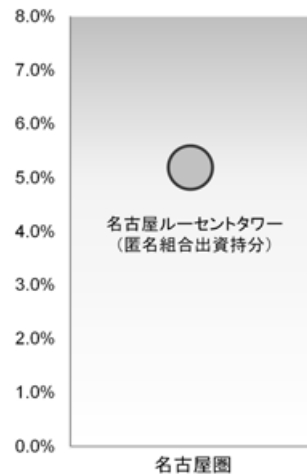
平成27年4月に実施した第三者割当増資に伴い取得し、又は本募集を通じて取得を予定する新規取得資産（匿名組合出資持分については裏付資産）は、東京圏及び名古屋圏における主要な駅から徒歩圏内に所在する物件であり、かつ、平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回り（いずれも匿名組合出資持分を除きます。）はそれぞれ4.1%及び3.7%と高く、新規取得資産の取得によりポートフォリオの収益性は、平均償却後NOI利回りで2.6%から2.8%へと改善する見込みです。本投資法人は、既存の保有物件の収益改善に取り組むとともに、ポートフォリオの分散に加え、収益性を向上させる外部成長を継続していくことを目指します。

	本募集前 (平成26年12月期末時点)	新規取得資産		本募集後
平均NOI利回り(注1)	4.0%	4.1%	⇒	4.0%
平均償却後NOI利回り(注1)	2.6%	3.7%	⇒	2.8%

<投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り(注2)>



<匿名組合出資持分の配当利回り(注3)>



(注1) 本募集前(平成26年12月期末時点)の平均NOI利回りは、平成26年12月期(第17期)の運営純収益(Net Operating Income)を年換算した数値を、当該時点における保有資産の取得価格の合計で除した値を記載しています。本募集前(平成26年12月期末時点)の平均償却後NOI利回りは、当該運営純収益(Net Operating Income)の合計値から減価償却費の合計値を除いた数値を、当該時点における保有資産の取得価格の合計で除した値を記載しています。新規取得資産に係る平均NOI利回りは、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計を、当該資産に係る取得(予定)価格の合計で除して算出しています。新規取得資産に係る平均償却後NOI利回りは、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計値から減価償却費の合計値を除いた数値を、当該資産に係る取得(予定)価格の合計で除して算出しています。本募集後の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、本募集前(平成26年12月期末時点)の平均NOI利回り又は平均償却後NOI利回りと、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る平均NOI利回り又は平均償却後NOI利回りを、取得(予定)価格の合計に基づき加重平均して算出した値を記載しています。

(注2) バブルの面積は、保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格に比例しています。

(注3) 名古屋ルーセントタワーは匿名組合出資持分であり、その配当利回り(5.2%)は、当該匿名組合の営業者による平成26年4月1日から平成27年3月31日までの運用実績に基づき、以下の計算式で試算しています。

「配当利回り」= (平成27年3月期経常利益×40%) ÷ 名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)の取得予定価格

(ハ) 金融機関との関係再構築

本投資法人は、取得予定資産の取得にあたり、本募集による資金調達と同時に、以下の新規借入れ（以下「本新規借入れ」といいます。）を行うことを予定しています。本新規借入れにおいては、財務安定性の強化を目的として、借入期間を長期化（本投資法人にとって最長となる借入期間8年の借入れを含みます。）するとともに、新たに株式会社三菱東京UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社との取引を開始する予定です。詳細については、後記「3 資金の借入れ」をご参照ください。

<本新規借入れの概要>

区分	借入先		借入実行 予定日	金利	借入金額 (百万円)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	タームローン (3年)	株式会社みずほ銀行、 三井住友信託銀行株式 会社、株式会社三井住 友銀行、株式会社あお ぞら銀行、株式会社り そな銀行、三菱UFJ 信託銀行株式会社、株 式会社池田泉州銀行、 株式会社三菱東京UF J銀行、株式会社西日 本シティ銀行、みずほ 信託銀行株式会社、百 五銀行株式会社	平成27年 7月31日	変動	10,500	平成30年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行、 三井住友信託銀行株式 会社、株式会社三井住 友銀行、株式会社あお ぞら銀行、株式会社り そな銀行、三菱UFJ 信託銀行株式会社、株 式会社三菱東京UF J 銀行、みずほ信託銀行 株式会社		固定（注）	9,300	平成32年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資 銀行		固定	1,200	平成32年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	株式会社みずほ銀行、 株式会社あおぞら銀 行、株式会社三菱東京 UFJ銀行、みずほ信 託銀行株式会社		固定（注）	2,200	平成34年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資 銀行		固定	800	平成34年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (8年)	株式会社みずほ銀行		固定（注）	500	平成35年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資 銀行		固定	500	平成35年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	合計						25,000	

(注) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する予定であることから固定金利に分類しています。

加えて、本投資法人は、平成27年7月末日に返済期限を迎える総額150億円の借入れにつき以下のリファイナンス（以下、単に「リファイナンス」ということがあります。以下、リファイナンス及び本新規借入れを併せて「本件借入れ」ということがあります。）を予定しています。また、本投資法人は、本新規借入れに加えて、リファイナンスについても借入期間の長期化及び平均借入残存期間の伸長を図ると同時に、借入コストの低減に取り組むことで、財務基盤の安定性の強化及び投資主価値の向上を目指します。リファイナンスの概要は、以下のとおりです。

<リファイナンスの概要>

区分	借入先		借入実行 予定日	金利	借入金額 (百万円)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	タームローン (4年)	株式会社みずほ銀行、 株式会社三井住友銀 行、株式会社りそな銀 行、三菱UFJ信託銀 行株式会社、信金中央 金庫、株式会社池田泉 州銀行、株式会社南都 銀行	平成27年 7月31日	変動	9,500	平成31年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (6年)	株式会社みずほ銀行、 株式会社三井住友銀 行、株式会社りそな銀 行、三菱UFJ信託銀 行株式会社、株式会社 池田泉州銀行		固定(注)	4,500	平成33年 7月31日		
	タームローン (8年)	株式会社みずほ銀行		固定	1,000	平成35年 7月31日		
合計					15,000			

(注) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する予定であることから固定金利に分類しています。

このように本件借入れにより、従来のバンクフォーメーションを維持しながら、新たな金融機関との取引を開始することにより、借入先の多様化を図るとともに、より安定性の高い財務基盤の整備が進むものと、本投資法人は考えています。

<借入先の分散状況(本募集後)>

借入先	借入金額(百万円)	シェア
株式会社みずほ銀行	16,800	18.2%
株式会社日本政策投資銀行(注)	11,950	12.9%
三井住友信託銀行株式会社	11,300	12.2%
株式会社三井住友銀行	11,300	12.2%
株式会社あおぞら銀行	10,300	11.1%
株式会社りそな銀行	7,500	8.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,500	7.0%
信金中央金庫	4,300	4.6%
株式会社池田泉州銀行	3,100	3.3%
株式会社三菱東京UFJ銀行 (新規借入)	2,500	2.7%
株式会社西日本シティ銀行	2,200	2.4%
みずほ信託銀行株式会社 (新規借入)	1,300	1.4%
株式会社百五銀行	1,200	1.3%
株式会社みなと銀行	800	0.9%
株式会社南都銀行	500	0.5%
株式会社広島銀行	500	0.5%
ソニー銀行株式会社	500	0.5%
合計	92,550	100.0%

(注) 平成27年7月末日約定返済分(125百万円)を返済後の借入金額です。

三菱商事・ユービーエス・リアルティの豊富な財務戦略遂行実績を背景としたレンダーとのリレーションを活用することにより、本件借入れ後の平均借入金利及び平均借入残存期間は、メインスポンサー変更前の平成26年12月期(第17期)末時点と比較して、0.12%の低下及び1.0年の長期化が実現される見込みです。本投資法人は、本募集、本新規借入れ及びリファイナンス並びに取得予定資産の取得により、LTV(鑑定ベース)は本募集前(平成26年12月期末時点)の47.7%から47.1%に低減することを見込んでいます(注1)。なお、本募集及び本件借入れに伴う主要財務関連指標の変化は、以下のとおりです。

<本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化>

	本募集前 (平成26年12月期末時点)	平成27年4月借 入れ	本件借入れ	本募集後
LTV(鑑定ベース)(注1)	47.7%	→		47.1%
長期借入比率(注2)	100.0%	0.0%	100.0%	→ 97.3%
固定金利比率(注3)	62.6%	0.0%	50.0%	→ 58.5%
平均借入残存期間(注4)	2.3年	0.8年	4.7年	→ 3.3年(注7)
平均借入金利(注5)	1.38%	1.17%	1.14%	→ 1.26%
発行体格付(注6)	株式会社格付投資情報セン ター(R&I): A-(安定的) (公表日: 平成27年4月13日)		→	更なる向上を 目指す

(注1) 「LTV(鑑定ベース)」は、借入金総額÷時価総資産額として算出しています。また、時価総資産額は、総資産額+保有資産の鑑定評価額-保有資産の帳簿価額として算定しています。本募集後の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。

LTV(鑑定ベース)(本募集後) = 本募集後の借入れの総見込額 ÷ 本募集後の時価総資産見込額

本募集後の借入れの総見込額 = 平成26年12月末の貸借対照表上の借入れの総額(65,300百万円) + 平成27年1月1日以降の本新規借入れを含む借入れによる調達額(42,500百万円) - 平成27年1月1日以降本新規借入れまでの借入金返済額(15,250百万円)

本募集後の時価総資産見込額 = 平成26年12月末の貸借対照表上の総資産額(168,823百万円) + 平成27年1月1日以降の本新規借入れを含む借入れによる調達額(42,500百万円) - 平成27年1月1日以降本新規借入れまでの借入金返済額(15,250百万円) + 新規取得資産の敷金・保証金総額(2,153百万円) + 平成27年4月に実施した第三者割当増資による調達額(2,435百万円) + 一般募集による発行価額の総額(24,489百万円) + 本件第三者割当による発行価額の総額(1,399百万円) + 平成26年12月末保有資産の鑑定評価額総額(121,070百万円) + 新規取得資産の鑑定評価額総額(53,760百万円) - 平成26年12月末保有資産の帳簿価額総額(153,137百万円) - 新規取得資産の取得(予定)価格総額(51,810百万円)。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、平成27年6月26日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を基準として、発行価額を本投資口1口当たり349,853円と仮定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前記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前記金額よりも減少することとなり、実際のLTV(鑑定ベース)は前記比率よりも高くなります。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、実際の発行価額が前記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前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV(鑑定ベース)は前記比率よりも低くなります。更に、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(本投資法人が締結している極度ローンに係る基本契約に基づく借入れを含みます。)を行うこととなった場合には、実際のLTV(鑑定ベース)、長期借入比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均借入金利が変動する可能性があります。

(注2) 「長期借入比率」は、借入金の総額に対する長期借入金(一年以内返済予定の長期借入金を含みます。)の割合をいいます。

(注3) 「固定金利比率」は、借入金の総額に対する固定金利による借入れの割合をいいます。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された(又は固定化する予定の)変動金利による借入れは、固定金利比率の計算においては、固定金利による借入れとして算出しています。

(注4) 「平均借入残存期間」は、本募集前(平成26年12月期末時点)については平成26年12月期末時点における各借入れの借入残存期間(元本返済日までの期間をいいます。以下同じです。)を各借入金額で加重平均して算出しており、平成27年4月借入れは当該借入れの平成27年7月末日時点における借入残存期間を記載しており、本件借入れについては借入れ実行日である平成27年7月末日時点における本件借入れに係る各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。なお、本募集後については、本募集前(平成26年12月期末時点)における各借入れ、平成27年4月借入れ及び本件借入れに関し、平成27年7月末日時点における各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。以下同じです。

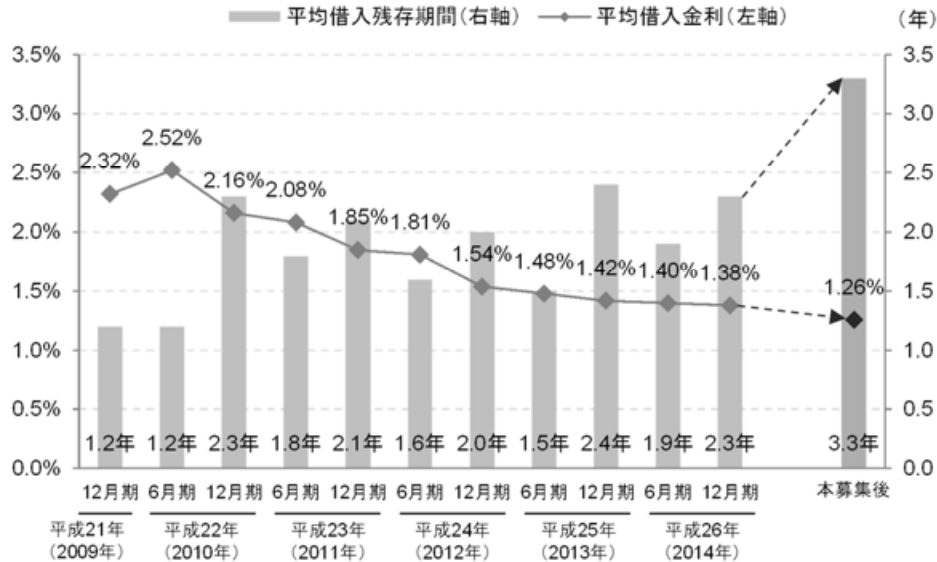
(注5) 「平均借入金利」は、平成26年12月末日(第17期末)時点の各借入れに係る平成27年6月26日時点の適用金利(融資関連費用を含めて算出しています。以下同じです。)、平成27年4月借入れに係る平成27年6月26日時点の適用金利及び本件借入れに係る平成27年6月26日時点の適用金利をそれぞれ記載しています。なお、本件借入れに係る平成27年6月26日時点の適用金利は、平成27年7月9日に締結された各本件借入れに係る金銭消費貸借契約及び当該金銭消費貸借契約締結後借入れ実行前に締結される予定の金利スワップ契約の内容(当該金利スワップ契約については、本投資法人がこれまで締結した金利スワップ契約の内容と類似の内容で締結されることを前提としています。)を基に、平成27年6月25日午前10時00分(東京時間)に公表された固定金利(Reutersスクリーン9154ページ)のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートに基づき算出しています。また、本募集後については、これらの借入れに係る平成27年6月26日時点の適用金利を、各借入金額で加重平均して算出しています。なお、実際に適用される利率は、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均借入金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、

実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。

(注6) 本投資法人は、株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

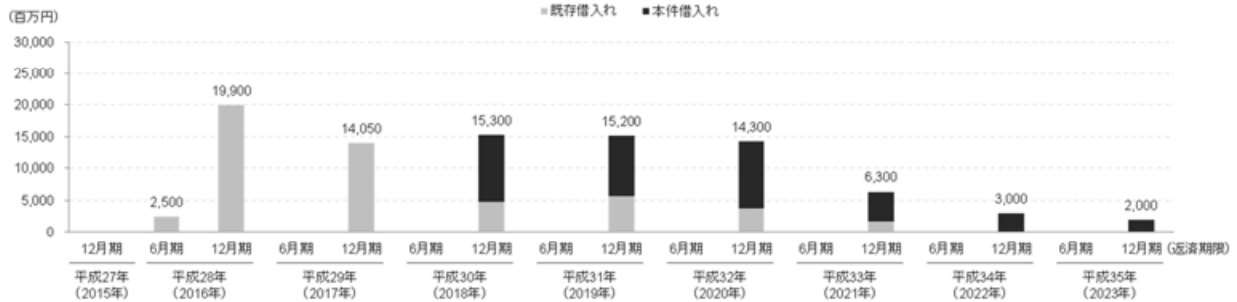
(注7) 前記(注4)に記載のとおり、平均借入残存期間についてのみ、本件借入れの実行日である平成27年7月末日を基準日として算出しています。以下同じです。

<平均借入残存期間及び平均借入金利の推移>

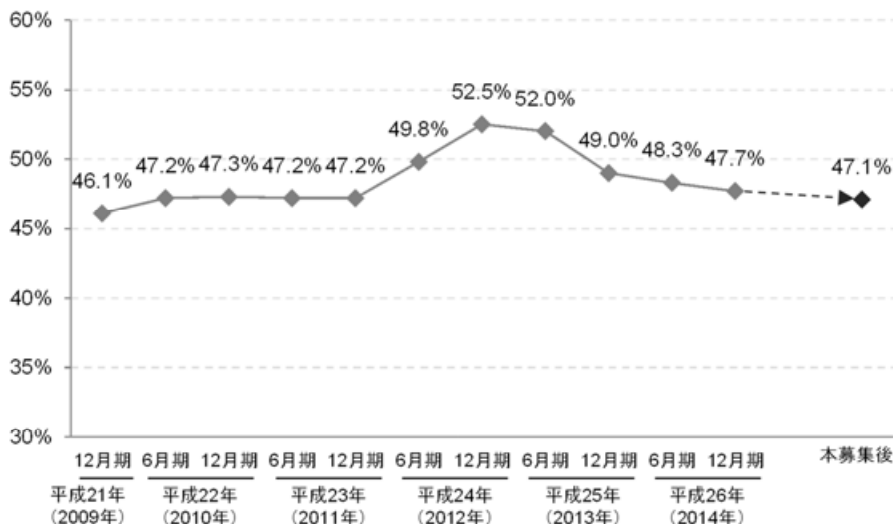


本投資法人は、本新規借入れ及びリファイナンスに係る借入期間の長期化と併せて、決算期毎の借入金の返済額の平準化に努めており、これによりリファイナンスリスクの低減を図ります。

<返済期限の分散状況 (本募集後)>



<LTV (鑑定ベース) の推移>



(注) 前記「<本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化>」に記載のとおり、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前記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前記金額よりも減少することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも高くなります。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、実際の発行価額が前記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前記金額よりも増加することとなり、実際のLTV（鑑定ベース）は前記比率よりも低くなります。更に、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（本投資法人が締結している極度ローンに係る基本契約に基づく借入れを含みます。）を行うこととなった場合等には、実際のLTV（鑑定ベース）は高くなります。

(3) 各指標における本募集及び本件借入れの効果

本投資法人は、本募集、本件借入れ及び取得予定資産の取得により、「アセット」及び「デット」の運用面の指標は改善すると考えており、「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。

<本募集、本件借入れ及び取得予定資産取得の効果>

		本募集前 (平成26年 12月期末時点)	+	新規取得資産	=	本募集後
Asset 「拡大」分散「収益性」の 追及	件数	12件	+	6件	=	18件
	取得（予定）価格合計	1,576億円	+	567億円	=	2,143億円
	オフィス比率(注1)	80.2%		100.0%		85.5%
	平均NOI利回り(注2)	4.0%	+	4.1%	=	4.0%
	平均償却後NOI利回り(注3)	2.6%		3.7%		2.8%
	稼働率(注4)	97.7%		94.8%		98.0%
	総テナント数(注5)	244テナント		55テナント		302テナント
	平均築年数(注6)	22.5年		22.2年		22.7年
Debt 財務基盤の 強化	LTV（鑑定ベース）	47.7%		0%	=	47.1%
	長期借入比率	100.0%		100.0%		97.3%
	固定金利比率	62.6%	+	0%	=	58.5%
	平均借入残存期間(注7)	2.3年		0.8年		3.3年
	平均借入金利	1.38%		1.14%		1.26%
	発行体格付	R&I：A-（安定的） （公表日：平成27年 4月13日）				更なる向上 を目指す
Equity 投資主価値 の向上	時価総額 (平成26年 12月末日時点)	554億円				
	時価総額 (平成27年 6月26日時点)	712億円				
	1口当たり分配金	5,958円				
	1口当たりNAV(注8)	317,522円				
						時価総額の拡大を通じた 投資口流動性の向上を目指す
						1口当たり分配金水準の 着実な向上を目指す
						332,975円

(注1) 「オフィス比率」とは、ポートフォリオを構成する不動産関連資産のうち、主な用途がオフィスである物件のポートフォリオに対する割合（取得（予定）価格ベース）をいいます。当該比率には、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。

(注2) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<本募集前（平成26年12月期末時点）>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」=平成26年12月期末時点の各保有資産に係る運営純収益（Net Operating Income）の合計額×
（365日÷実質運用日数184日）

「取得価格合計」=平成26年12月期末時点の保有資産の取得価格の合計額

<新規取得資産>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得（予定）価格合計」

「NOI合計」=各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度（初年度に特殊要

因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計額です。ただし、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値は含みません。
「取得(予定)価格合計」=新規取得資産の取得(予定)価格の合計額。ただし、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」の取得予定価格を含みません。

<本募集後>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得(予定)価格合計」

「NOI合計」=上記本募集前(平成26年12月期末時点)及び新規取得資産の「NOI合計」の合計額

「取得(予定)価格合計」=上記本募集前(平成26年12月期末時点)の「取得価格合計」及び上記新規取得資産の「取得(予定)価格合計」の合計額

(注3)「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。

<本募集前(平成26年12月期末時点)>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=平成26年12月期末時点の各保有資産に係る運営純収益(Net Operating Income)の合計額から、平成26年12月期末時点の各保有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を減算した数値×(365日÷実質運用日数184日)

「取得価格合計」=平成26年12月期末時点の保有資産の取得価格の合計額

<新規取得資産>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得(予定)価格合計」

「償却後NOI合計」=各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計額から、各新規取得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を減算した数値。ただし、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値を含みません。

「取得(予定)価格合計」=新規取得資産の取得(予定)価格の合計額。ただし、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」の取得予定価格を含みません。

<本募集後>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得(予定)価格合計」

「償却後NOI合計」=上記本募集前(平成26年12月期末時点)及び新規取得資産の「償却後NOI合計」の合計額

「取得(予定)価格合計」=上記本募集前(平成26年12月期末時点)の「取得価格合計」及び上記新規取得資産の「取得(予定)価格合計」の合計額

(注4)本募集前(平成26年12月期末時点)の「稼働率」は、平成26年12月期末時点の保有資産の同月末時点における稼働率を記載しており、新規取得資産の「稼働率」は、新規取得資産の平成27年4月末日時点における稼働率を記載しています。本募集後の「稼働率」は、平成26年12月期末時点の保有資産及び新規取得資産の、平成27年4月末日時点の稼働率を総賃貸可能面積に基づき加重平均して算出しています。ただし、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値は含みません。

(注5)「総テナント数」は、基準時点における賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(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。)について、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貸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。本募集前(平成26年12月期末時点)の「総テナント数」は、平成26年12月期末時点の保有資産の同月末時点における総テナント数であり、新規取得資産の「総テナント数」は、新規取得資産の平成27年4月末日時点における総テナント数であり、本募集後の「総テナント数」は、平成26年12月末日時点の保有資産及び新規取得資産の平成27年4月末日時点の総テナント数を合計した数値を記載しています。なお、「渋谷桜丘スクエア(底地)」については借地契約の数に基づきテナント数を算出しております。また、「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値は含みません。

(注6)「平均築年数」は、本募集前(平成26年12月期末時点)については平成26年12月期末時点の保有資産の同月末時点における平均築年数を、新規取得資産の「平均築年数」は新規取得資産の平成27年4月末日時点における平均築年数を、本募集後の「平均築年数」は平成26年12月期末時点の保有資産及び新規取得資産の平成27年4月末日時点の平均築年数を記載しています。なお、「渋谷桜丘スクエア(底地)」及び「名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)」に係る数値は含みません。

(注7)「平均借入残存期間」は、前記「(2)本募集の意義 ② オファリング・ハイライト (ハ) 金融機関との関係再構築 <本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化>」の図表(注4)に記載の方法により算出しています。

(注8)本募集後の1口当たりNAVは以下の方法により算出しています。

本募集後の1口当たりNAV = {平成26年12月期末の貸借対照表の出資総額+平成27年4月に実施した第三者割当増資による調達額+一般募集による発行価額の総額*+本件第三者割当による発行価額の総額*+平成26年12月期末保有資産の鑑定評価額総額+新規取得資産の鑑定評価額総額-平成26年12月期末保有資産の帳簿価額総額-新規取得資産の取得(予定)価格総額}÷本募集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、平成27年6月26日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を基準として、発行価額を本投資口1口当たり349,853円と仮定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前記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前記金額よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前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、実際の発行価額が前記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前記金額よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前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。本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定のもと、平成26年12月末日(第17期末)時点の保有資産の鑑定評価額及び平成26年12月期(第17期)の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した平成26年12月期(第17期)のNAVに、新規取得資産の含み益等を加え、本募集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、新規取得資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

(4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取組み -

本投資法人は、持続的に投資主価値を向上させることを基本理念とし、更なる成長に向けた取組みを加速します。

① 多様な物件情報ネットワークの活用による外部成長の追求

(イ) メインスポンサー（三菱商事・ユービーエス・リアルティ）のネットワークの活用

メインスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティは、本書の日付現在、日本リートルファンド投資法人及び産業ファンド投資法人の資産の運用を通じて、取得価格ベースで1兆円を超える不動産取得に関与した実績を有しており、我が国において主要な不動産の買い手となりつつあるJ-REITの中でも一定のプレゼンスを有していると、本投資法人は考えています。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、平成27年2月16日付で、運用不動産に係るセクター拡大並びに運用資産の増大による不動産投資情報量の更なる拡大を通じた、物件ソーシング力及び運用ノウハウの更なる向上を目的として私募運用部及びアキュジション本部を設置した上で、物件情報のソーシングをアキュジション本部に一元化しています。これにより、不動産売買市場における物件情報を、オフィスビル、商業施設、産業用不動産、ホテル及びサービス・アパートメント等のセクターを横断して幅広く収集することを可能とし、より多くの物件情報を入手して、多様な投資機会について検討することができるよう、体制を整備しています。更に、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、主に産業ファンド投資法人の物件取得においてCRE (Corporate Real Estate) 提案に基づく物件取得活動を行っており、事業会社とのネットワークを構築しています。

本投資法人は、これらの活動により三菱商事・ユービーエス・リアルティが蓄積してきた豊富なリソースを最大限に活用することで、質の高いオフィス物件に係る物件情報を多く入手できるものと考えています。

なお、前記「(2) 本募集の意義 ② オフアリング・ハイライト (イ) 主に東京圏所在のオフィスビルの取得 b. 新規取得資産の一覧」に記載のとおり、新規取得資産6件のうち4件は、三菱商事・ユービーエス・リアルティから本資産運用会社に提供された物件情報（相対取引に係る物件情報1件及び不動産売買市場における物件情報3件）に基づき取得が決定されたものです。なお、「相対取引に係る物件情報」とは、当該不動産の売主と買主との2者間で検討、協議及び実行する取引にかかる情報であり、典型的には競争入札が行われない取引に係る物件情報をいいます。また、「不動産売買市場における物件情報」とは、当該不動産の売却情報が売主や仲介業者等を介して不動産売買市場に流通し、競争入札（当該入札への参加者が一定の信用等を有する不動産市場関係者に限定される場合を含みます。）が行われる取引に係る物件情報をいいます。

<本投資法人の物件取得手法及び物件取得ルート>



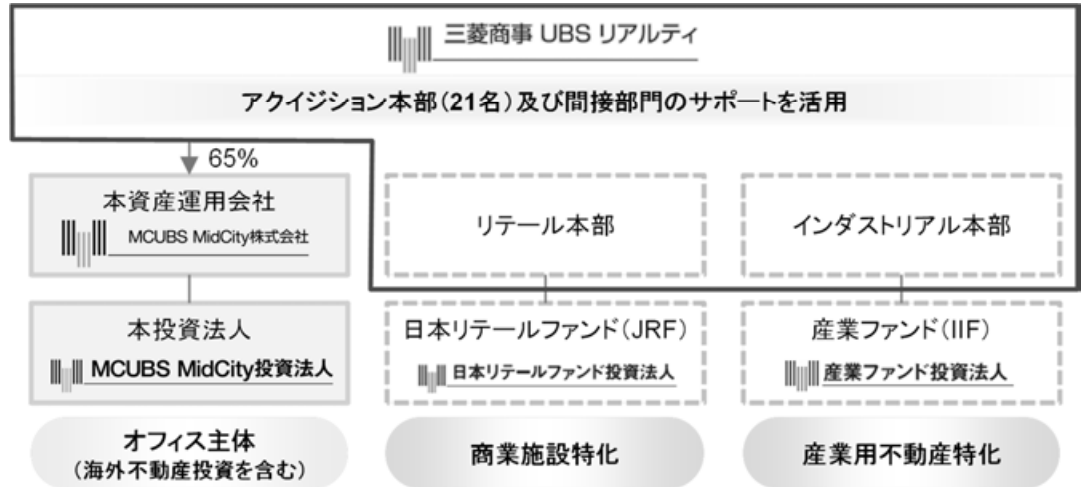
(出所) 国土交通省：利用現況別法人所有建物資産額（平成20年）

(注1) 「保有・開発」とは、本投資法人のスポンサーが開発した物件又は1年以上保有している（SPC形態での保有を含みます。）物件を意味します。「不動産売買市場」とは三菱商事・ユービーエス・リアルティを含

むスポンサーから情報提供を受けた物件（優先交渉権が付与された物件にかかる物件情報を含みます。）、第三者からの売却物件及びスポンサーが1年以内に第三者から取得した物件を意味します。また、「相対／CRE提案」とは、競争入札によらず、売主との個別の協議、交渉にて取得する物件を意味します。

- (注2) 「利用現況別法人所有建物資産額」とは、事業を営んでいる法人で、国及び地方公共団体以外のものが所有する建物の資産額をいいます。
- (注3) Gスクエア渋谷道玄坂は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが優先交渉権を取得し、三菱商事が100%出資を行っているSPCが売主となっているものです。

＜三菱商事・ユービーエス・リアルティのJ-REIT運用ビジネス＞



三菱商事・ユービーエス・リアルティは、平成14年の日本リテールファンド投資法人の上場以来、13年に亘り、運用する投資法人である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の運用資産残高を着実に拡大してきており、平成27年6月28日現在、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の資産規模は取得価格ベースで1兆547億円に達しています。

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティの確立した実績に基づくノウハウを活用し、ポートフォリオの分散及び収益性の向上による投資主価値の向上に取り組みます。

(ロ) 他のスポンサーを含む本資産運用会社の多様な物件情報ネットワーク

本投資法人は、外部成長を実現する上で、上記メインスポンサーのネットワークを含む、多様な物件情報ネットワークを活用していきます。前記「(2) 本募集の意義 ② オフオリング・ハイライト (イ) 主に東京圏所在のオフィスビルの取得 b. 新規取得資産の一覧」に記載のとおり、新規取得資産6件のうち2件は、三菱商事・ユービーエス・リアルティの親会社である三菱商事から物件情報を入手したものです。本投資法人は、これらの他、MID都市開発グループ及びUBSグループの物件情報ネットワークを活用することも今後検討していきます。

(ハ) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結

本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間において平成27年4月10日付で物件情報の提供に関する覚書を締結しており、同契約に基づき同社から不動産等に係る売却情報の提供を受けることができるとされています。これにより、パイプライン機能の強化を図るとともに、同社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、本投資法人の運用資産の更なる成長を目指します。

また、本資産運用会社は、株主であるMID都市開発との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を締結しており、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る優先交渉権を有していましたが、当該覚書の改定により、平成27年4月22日以降、MID都市開発又はその子会社等は、第三者との間でも同時に交渉を行うことが可能とされています。しかしながら、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルについて、本資産運用会社は、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該オフィスビルに係る売却情報の提供を受け交渉を行う機会を付与されることとなっています。

② 内部成長戦略 ー大阪圏のオフィスビルにおける収益改善への取組み ー

本投資法人が本書の日付現在保有するオフィスビルの多くは大阪圏に所在していますが、大阪圏のオフィス賃貸市場は、後記「(5) オフィスビルの運用環境」に記載のとおり、稼働率は改善し、賃料水準はほぼ横ばいの状況にあり、総じて底堅い状況にあると、本投資法人は考えています。

本投資法人の主要資産であるツイン21及び松下IMPビルが存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高いこと等のテナント訴求力を有しています。また、OBPエリアは、大

阪の他のビジネスエリアと比較して、高い地盤に位置し浸水の可能性が低いこと等が公表されており、安全・安心なオフィス環境を提供できるエリアといえます。また、（仮称）新MID大阪京橋ビルや、読売テレビ本社ビルの建替えなどの再開発計画が進行中であり、更なる活性化が期待されるエリアです。

現在、本投資法人は、「ビジネスは、もっと、リラックスできる。」を基本コンセプトにOBPの価値向上を企図したPR活動（京阪電気鉄道京橋駅におけるデジタルサイン広告の掲載等）を行っています。これによりターゲットとする在阪企業や大手企業の関西支店のオフィスワーカーの方々にOBPエリアの良さを再認識していただくことが、ツイン21及び松下IMPビルの競争力向上につながり、収益性の維持・向上に資するものと、本投資法人は考えています。また、その他保有資産についてもオフィス市場が回復する中、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、積極的なテナント誘致を図ります。

上記の取組みの他、スポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティのノウハウを活かした、物件運用にかかる費用の見直し等による不動産の価値向上に取り組み、NOIの改善を図っていきます。なお、ポートフォリオの拡大が十分に進んだと判断される場合には、投資主価値の向上に資すると判断されることを前提に、物件売却又は物件の入替えについても検討する予定です。

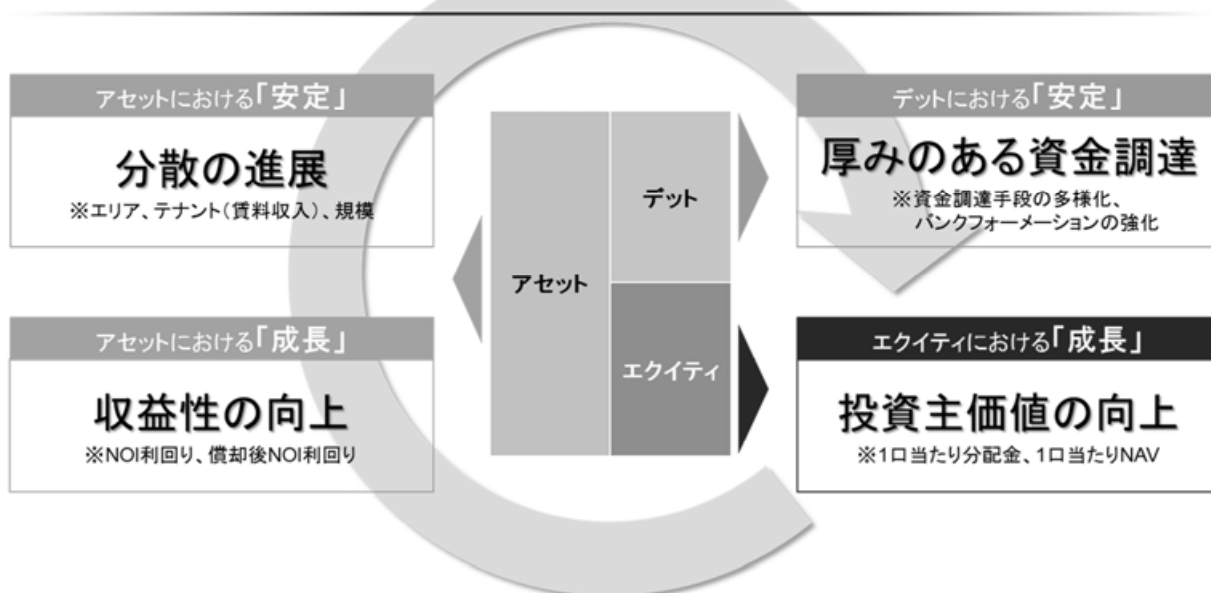
③ ポジティブ・スパイラルの実現に向けた更なる取組み

本投資法人は、前記「(2) 本募集の意義 ① 成長ステージへの転換」に記載のとおり、持続的な投資主価値の向上を理念としていますが、かかる理念の達成に向けて、「安定」と「成長」をキーワードにした以下のポジティブ・スパイラルを実現することが重要であると考えています。

- (イ) アセットにおける「成長」：NOI利回りや償却後NOI利回りに示されるポートフォリオの収益性の向上
 - ・スポンサーの物件情報ネットワークを活用した、ポートフォリオの収益性の向上に資する物件への厳選投資
- (ロ) アセットにおける「安定」：エリア、テナント（賃料収入）、規模の分散を進展させ、ポートフォリオの安定性を向上
 - ・OBP割合及び最大テナント割合の低下（賃料ベース）
 - ・東京圏・名古屋圏割合の増加によるエリア分散（取得価格ベース）の進展
- (ハ) デットにおける「安定」：資金調達手段の多様化及びバンクフォーメーションの強化による厚みのある資金調達の実現
 - ・三菱商事・ユービーエス・リアルティのレンダーとのリレーションを活用して、財務基盤の更なる改善・強化、格付の向上を目指す
 - ・バンクフォーメーションの強化に加えて、投資法人債の起債を通じた資金調達手法の多様化を追求
 - ・1口当たり分配金の維持・向上に向けて、LTVを適切にコントロール
- (ニ) エクイティにおける「成長」：上記(イ)から(ハ)までの施策による、1口当たり分配金や1口当たりNAVに示される投資主価値の向上
 - ・外部成長を通じた1口当たり分配金の着実な維持・向上を目指す
 - ・三菱商事・ユービーエス・リアルティが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の運用において培ってきたノウハウを活用
 - ・1口当たりNAVの向上の実現を目指す
 - ・時価総額の拡大を通じた投資口流動性の向上を通じて、主要インデックスへの組入れを目指す

MCUBS MidCity投資法人の理念

持続的な投資主価値の向上を目指す



④ 資産運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、平成27年7月9日付で本資産運用会社の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。）を変更しています。当該変更は、本資産運用会社の親会社の異動によりメインスポンサーがMID都市開発から三菱商事・ユービーエス・リアルティに変更となったことに伴い、平成27年6月16日開催の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の投資対象エリアを変更すること等の規約一部変更が可決されたことによるものです。今後は、変更後の投資方針に従ったポートフォリオを構築し、外部成長及び内部成長を図る予定であり、これによる持続的な投資主価値の更なる向上を目指します。

これにより、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が以下のとおり変更されます。

_____の部分は平成27年7月9日付の変更による変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人は、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し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、資産運用委託契約の規定に従い本投資法人の規約に則った資産運用方針の実現を目指すとともに、社内規程として以下に記載する具体的な運用方針を定め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。）を制定しています。

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられる三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）を重点的な投資エリアとして位置付けた上で、市場規模や投資機会の絶対数等を勘案し、オフィスビルを重点的な投資対象としています。

また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から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を、より高い収益性及び成長機会の獲得と分散投資の観点から海外不動産も投資対象とします。

本投資法人のかかる投資エリアにおけるオフィスビルへの重点投資に際しての基本的特徴は以下

のとおりです。

＜本投資法人の基本的特徴＞

<u>三大都市圏重点型REIT</u>
<u>三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）を重点的な投資エリアと位置づける。</u>
<u>オフィスビル重点型REIT</u>
<u>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し、オフィスビルを重点的な投資対象と位置付ける。</u>
<u>海外不動産への投資</u>
<u>中長期的な観点から、より高い収益性及び成長機会の獲得を目指し、海外不動産を付随的な投資対象と位置付ける。なお、海外不動産投資にあたっては、資産運用ガイドラインの改定を含む、然るべき運用体制の整備を行う。</u>

② 成長戦略

本投資法人は、後記「(イ) 内部成長戦略」及び「(ロ) 外部成長戦略」に記載のとおり、内部成長及び外部成長を通じて、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します。

(イ) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に運用資産の収益維持向上を図るために、内部成長を重視しキャッシュ・フローの拡大を図ります。

A. 個別物件ごとの運用戦略の策定

個別保有物件ごとに最適な中長期運用戦略を策定し、それに基づきキャッシュ・フローの最大化を図ります。

B. 賃料収入と稼働率の維持向上に向けた取組み

本投資法人は下記のとおり賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。

(i) 既存テナントのフォロー活動

本資産運用会社の監督指導のもとプロパティマネジメント会社及び建物管理会社と協働してテナントからの要望等のデータベース化、毎年のテナント満足度調査、テナント側の役職者等との積極的な意見交換等を実施し、その対応としてテナント満足度の向上に向けた設備改修等のソリューションや適切な増床の提案等を適時に行います。

(ii) 新規テナントの誘致活動

本投資法人は、スポンサー企業やプロパティマネジメント会社及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産毎にその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら着実なテナント確保を図ります。

C. 管理品質と運用管理コストの最適化に向けた取組み

本投資法人は、中長期的に不動産の収益の維持向上を図るため、運用管理の品質の維持向上を前提に運用管理コストを最小化するための取組みを行います。

＜運用管理におけるライフサイクルマネジメント＞

建物を建築しその建物を維持管理して解体・廃棄するまでの建物の一生に要する費用の総額を建物のライフサイクルコストといい、管理品質と資産価値を保ちつつライフサイクルコストを最小化することをライフサイクルマネジメントといいます。ライフサイクルコストは、設備の運転・保守や清掃等の保全コスト、設備機器類の更新等の修繕コスト及び水道光熱費等の運用コスト等から構成される運用管理コストがその大部分を占めます。したがって、中長期の不動産運用においては、運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントの実践が重要となります。

本投資法人は、本資産運用会社の監督指導の下、中長期的に運用資産の収益とその資産価値を維持向上させるため、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社と連携して運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントを実践することにより、管理品質を保ちながら運用管理コストを最小化することを目指します。

(ロ) 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産の分散等ポートフォリオ効果による収益変動リスクの低減等を図るため、外部成長を推進する方針です。

外部成長を実現するための戦略として、本資産運用会社は、スポンサー企業（三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びMID都市開発をいいます。以下同じです。）並びにその株主及びグループ会社からの情報提供や、独自のネットワークを基盤として不動産取得の機会を追求します。

(中略)

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ運用基準

本投資法人は、基本方針を踏まえ、以下の方針に従いポートフォリオ運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

A. 保有期間

本投資法人は、中長期での保有を前提として資産を取得し、運用します。

B. 投資対象エリア

エリア別の投資比率は以下のとおりであり、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県））を重点的な投資対象エリアとし、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、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も投資対象エリアとします（規約第27条第3項）。

三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）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。

<エリア別投資比率>

投資対象エリア	投資比率（注）
<u>三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）</u>	70%以上
<u>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</u>	30%以下

(注) 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。

C. 投資対象タイプ（用途）

本投資法人は、オフィスビルを主要な投資対象とします。但し、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象とします（規約第27条第2項）。

(中略)

(ロ) 投資基準

A. 投資における検討事項

個々の投資に当たっては、個別の運用不動産の収支項目についてマーケット調査等の客観的調査データに基づく分析と将来にわたるキャッシュ・フローの想定を行い、当該運用不動産のポートフォリオに与える影響も考慮し、また、以下のとおり十分に調査を実施し、総合的に検討を行います。なお、以下の投資基準は取得時におけるものとします。

項目	オフィスビル	オフィスビル以外の用に 供される不動産等
立地	主要駅から徒歩圏内。	
建物規模	原則として、賃貸可能面積2,000㎡以上。	
投資金額	原則として、10億円以上。	
取得価格	本資産運用会社による価格評価に基づき、不動産鑑定評価額（不動産鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下本項において同じとします。）を参考に判断します。但し、スポンサー関係者との取引時においては、取得価格（不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は不動産鑑定評価額以下とします（注1）。	
築年数	原則として、30年以内。但し、所要の建物性能を満たすものについては、築年数が30年を超えるものについても投資可能とします。	
稼働率等	原則として、80%以上。但し、80%未満でも将来の稼働率向上が十分に見込める場合には、投資可能とします。	原則として、一括賃貸の場合にのみ投資可能とします。
耐震性能	新耐震基準（注2）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。新耐震基準ではない物件については、第三者専門機関による耐震性能評価等に基づき、新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有しているかを確認します。但し、耐震補強工事を行うことにより新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有することが十分に見込める場合には、補強工事に要する費用等を考慮して投資可能とします。	
地震PML値	原則として、投資不動産単体のPML値（注3）は15%以下、ポートフォリオPML値（注3）は10%以下とします。但し、地震保険の付保等の対応により上記PML値を超える場合であっても投資する場合があります。	
権利関係	投資対象不動産の権利関係については、以下を勘案します。 <ul style="list-style-type: none"> ・共有、準共有：原則として、50%以上としますが、規模、立地、他の所有者の信用力等を総合的に考慮のうえ個別に判断します。 ・区分所有：運用上の制約が少なく、他の区分所有者の信用力に特段問題がないこと。 ・借地物件：建物処分に係る制約が少なく、地主の信用力に特段問題がないこと。 ・底地：個別に判断します。 ・担保権及び用益権：個別に判断します。 	

(注1) スポンサー関係者がスポンサー関係者以外の者から一時的に取得した運用資産を、当該スポンサー関係者が取得した価額及び当該運用資産を取得するために当該スポンサー関係者が負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等）相当額の合計額以下の金額で、当該スポンサー関係者から取得する場合は、この限りではありません。

(注2) 「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法（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。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

(注3) 「PML」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」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。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。本ガイドラインにおいては、株式会社イー・アール・エス、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「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。分析においては、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、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線を評価しています。ここで再現期間475年の予想損失は、BELCAガイドライン（2011年度版）における「50年間で超過確率10%の損失（PML3）」に該当します。但し、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。

（中略）

(二) ポートフォリオ運用方針

A. 基本運用方針

（中略）

(ii) 既存テナント対応

プロパティマネジメント会社や建物管理会社を通じて既存テナントのニーズの把握やそれらに対する対応等をきめ細かく行うこと（フォロー活動）でテナントの満足度を向上させ、適切な賃料増額交渉や増床提案を行うとともに、退去や減床の防止等についての対応を迅速に行うことで、賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。

（中略）

B. 年次運用計画等の策定

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用計画として、本投資法人の営業期間毎に、以下の計画を策定し、計画的な運用管理を実施します。

(i) 年次運用計画の策定

本投資法人の保有するポートフォリオの運用管理について、本投資法人の営業期間毎に向こう1年間の年次運用計画を策定します。年次運用計画は個別不動産の運用計画を基にポートフォリオ全体の収支予算を策定します。個別不動産の運用計画は、月次を含む当該営業期間の収支予算、リーシング計画、修繕計画、バリューアップ計画等の項目から構成されます。

(ii) 年次運用計画の検証及び修正

本資産運用会社は、個別不動産毎及びポートフォリオ全体について、少なくとも3か月毎に収支予算と実績を比較・分析し検証します。

本資産運用会社は、年次運用計画に従った運用を行うために、収支、賃貸状況及び修繕工事等に関する実績と予算の検証、収益向上、経費削減等に関してプロパティマネジメント会社と定期的に協議を行います。

収支予算と実績に大幅な乖離が見られる等、年次運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年次運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

C. プロパティマネジメント会社及び建物管理会社

本資産運用会社は、中長期的な運用資産の収益やその資産価値の維持向上を目的とし、プロパティマネジメント業務及び建物管理業務の委託先の選定及びその適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

(i) プロパティマネジメント会社の選定方針

プロパティマネジメント会社の選定に当たっては、不動産運用管理の経験や能力、対象となる運用不動産における実績、関係業者とのネットワーク、中長期的に安定した収益を確保するための運用管理方針に沿った業務の遂行の可否及びコスト水準、運用の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）等を総合的に勘案した上で、最適と考えられるプロパティマネジメント会社を選定します。なお、その業務報酬については、不動産収入等に連動させる体系とすることで、本投資法人の利益を意識した形でプロパティマネジメント業務を行わせることを目指します。

このような観点から、本投資法人は、MIDグループの営業拠点や事業ネットワークが十分に活用できる場合、かつ、MIDグループ企業に委託することが本投資法人にとって有益であると判断される場合はMIDプロパティマネジメント株式会社に対してプロパティマネジメント業務を委託することとしています。また、本投資法人の平成27年3月末日時点での保有物件については、当該物件の取得経緯を尊重して、本投資法人の運用資産拡大並びに投資主価値の安定及び最大化の実現に資するという目的に反すると判断される場合を除き、MIDプロパティマネジメント株式会社に対してプロパティマネジメント業務を委託することとしています。

（中略）

(iii) 建物管理会社の選定方針

建物管理会社の選定に当たっては、建物管理業務の経験や能力、対象となる運用不動産における実績、関係業者とのネットワーク、中長期的に安定した収益を確保するための管理業

務遂行の可否及びコスト水準、取得後の運用の継続性（設備機器の修繕・更新履歴や点検記録、入居中のテナントとの良好な関係の維持等）等を総合的に勘案した上で、最適と思われる業者を選定します。このような観点から、MIDグループの営業拠点や事業ネットワークが十分に活用できる場合、かつ、MIDグループ企業に委託することが本投資法人にとって有益であると判断される場合は、MIDファシリティマネジメント株式会社に対して建物管理業務を委託することとしています。また、本投資法人の平成27年3月末日時点での保有物件については、当該物件の取得経緯を尊重して、本投資法人の運用資産拡大並びに投資主価値の安定及び最大化の実現に資するという目的に反すると判断される場合を除き、MIDファシリティマネジメント株式会社に対して建物管理業務を委託することとしています。

（中略）

④ 財務方針

本投資法人は、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために、以下の方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案・実行します。

（中略）

（ロ） デット・ファイナンス

資金調達機の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期又は短期の借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行、極度融資額の設定、コミットメントラインの設定等を検討します。また、物件取得余力の確保に留意したLTV水準を設定することとします。なお、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

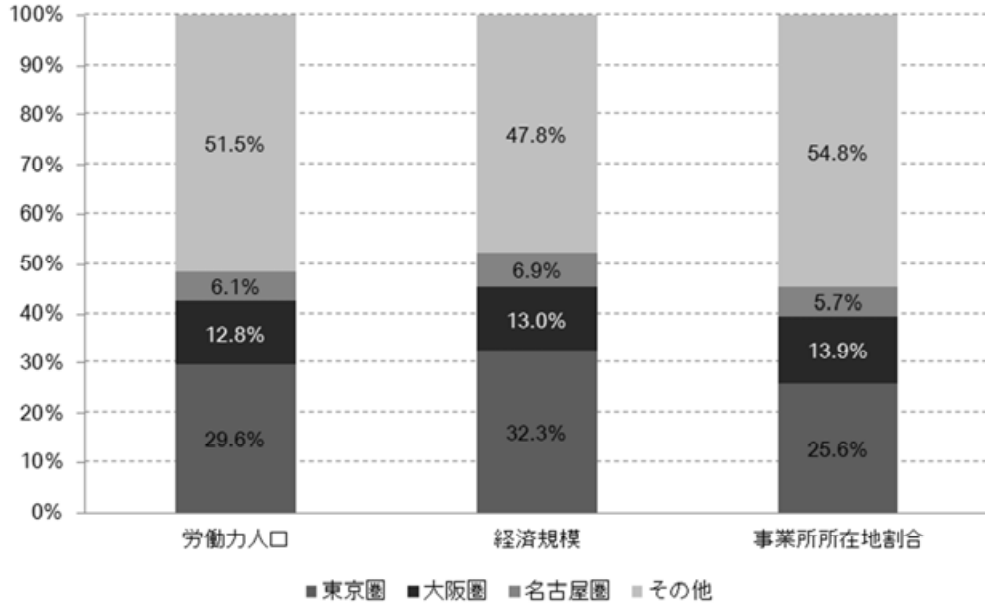
（後略）

(5) オフィスビルの運用環境

① 日本のオフィス市場動向

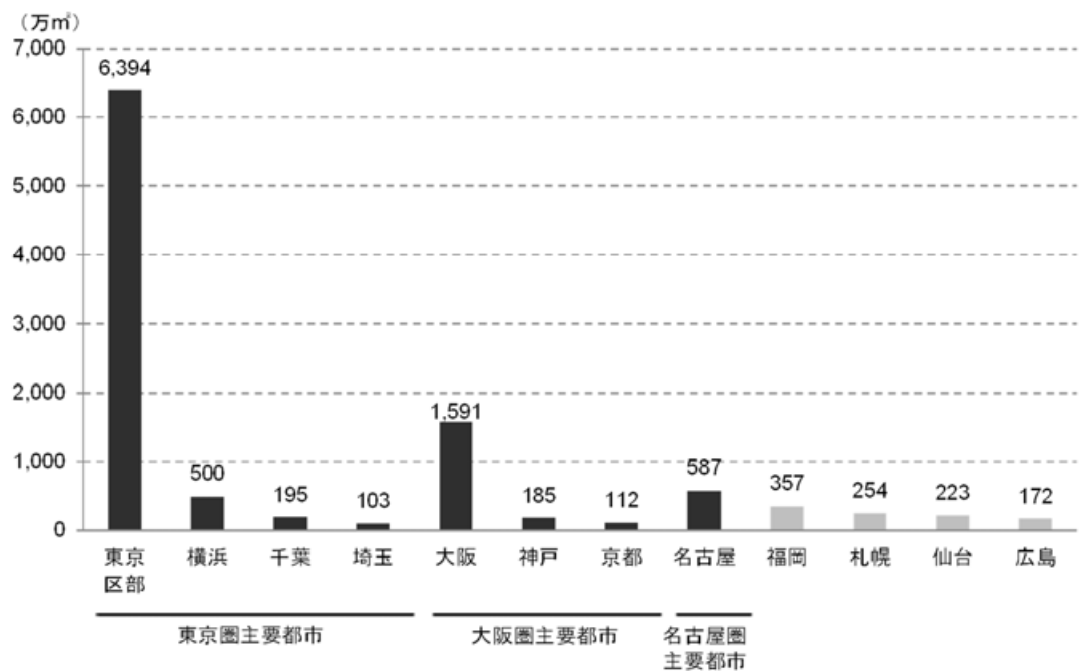
我が国におけるオフィスビル需要の前提を構成する労働力人口、経済規模及び事業所所在地割合は、以下のとおりとなっています。労働力人口や経済規模などオフィスビル需要を構成する前提条件は、我が国の中でも三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）に集中しており、これを背景に、本投資法人が主な投資対象とするオフィスビルの取得ベースとなるオフィスビルのストックも、三大都市圏に集中しています。

<三大都市圏におけるオフィスビル需要>



(出所) 総務省統計局「労働力調査（平成26年平均結果）」、内閣府「平成24年度県民経済計算」、経済産業省「平成24年経済センサスー活動調査」

<全国主要都市のオフィスビルストック（床面積ベース）>

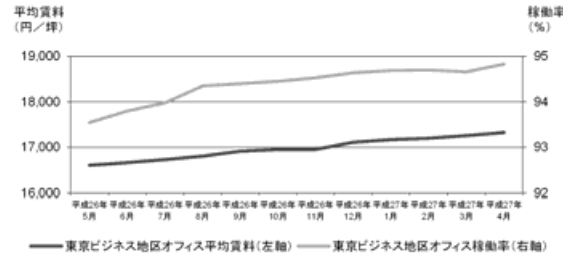


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（平成26年1月現在）」

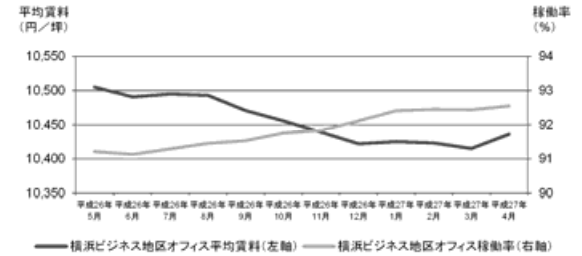
② 三大都市圏におけるオフィス市場の動向（平均賃料及び稼働率）

我が国経済の回復基調を受けて、本投資法人が主な投資対象としている三大都市圏におけるオフィスの賃貸市況は、底打ちから回復傾向にあります。特に、東京圏の中核をなす東京ビジネス地区（都心5区をいいます。以下同じです。）においては、稼働率が上昇傾向にあり、これを受けて賃料の回復傾向が顕著になっています。一方、横浜ビジネス地区（主要4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区及びみなとみらい21地区）をいいます。以下同じです。）や名古屋ビジネス地区（主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）をいいます。以下同じです。）においては、趨勢的な稼働率の上昇傾向は続いているものの、東京ビジネス地区と比較すると賃料の回復傾向は現時点ではまだ緩慢であり、ようやく底打ち傾向が見られ始めた状態です。

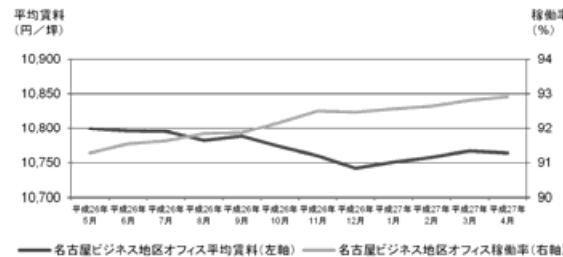
<東京ビジネス地区>



<横浜ビジネス地区>



<名古屋ビジネス地区>



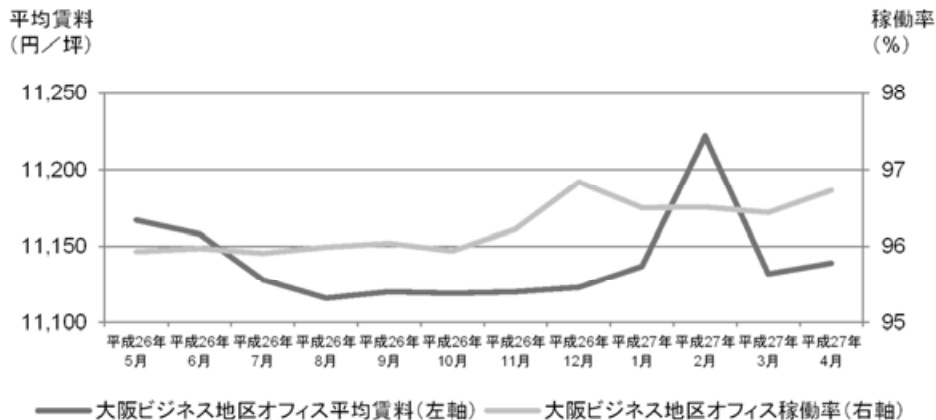
(出所) 三鬼商事株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

③ 大阪圏オフィス市場及び大阪ビジネスパーク（OBP）の動向

本投資法人の保有資産の過半を占める大阪ビジネス地区（主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区及び新大阪地区）をいいます。以下同じです。）のオフィスの賃貸市況は、横浜ビジネス地区や名古屋ビジネス地区同様、稼働率は上昇傾向にあるものの、賃料の回復傾向は現時点では緩慢であり、ようやく底打ち傾向が見られ始めた状態です。一方、大阪ビジネス地区の今後5年程度のオフィスビル新規供給は、現在の計画ベースからみると過去の平均的な供給を下回る水準となる見込みで、今後の賃貸市況の底支えになると考えられます。

また、本投資法人の保有資産の多くが所在する大阪ビジネスパーク（OBP）においては、旧パナソニック大阪京橋ビルや読売テレビ本社ビルなどの建て替え計画が進行中であり、今後同エリアの活性化が期待されています。

<大阪ビジネス地区におけるオフィス市場の動向（平均賃料及び稼働率）>

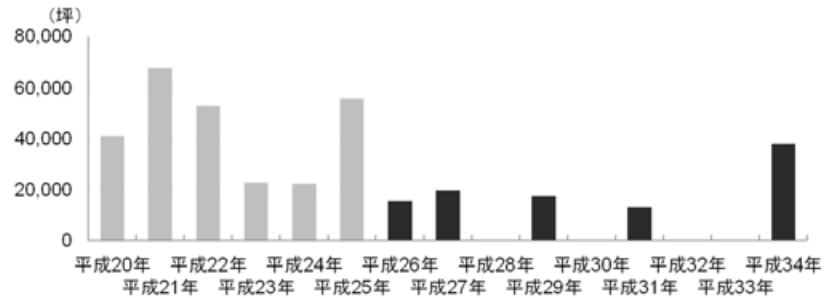


(出所) 三鬼商事株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

<大阪圏保有物件（オフィス）の概要>



<大阪主要エリアにおけるオフィスビル新規供給の推移>

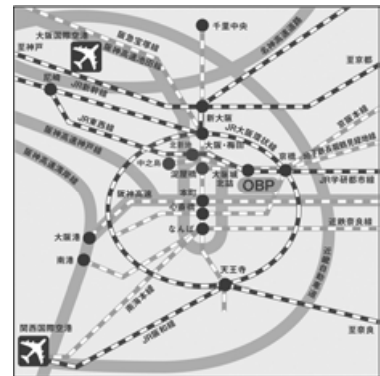


(注) 概ね貸床面積が2,000坪（約6,600㎡）以上のオフィスビルを集計対象とし、貸床面積が未定の物件は含まれていません。
 (出所) 三幸エステート株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

<大阪ビジネスパーク（OBP）の概要（平成26年6月現在）>



敷地面積	約260,000㎡
建物数	14棟
事業所数	506（対前年比：+5）
就業者数	計34,187人 （対前年比：+1,225人）
アクセス	4路線6駅利用可能 （JR、京阪、地下鉄含む）



<OBPエリアの活性化～再開発事例～>

①読売テレビ本社ビルの建替え

名称/所在地	シアターBRAVA!跡地
着工	平成28年度下期（予定）
竣工	平成31年業務開始（予定）
入居予定	読売テレビ放送株式会社（本社）

②旧パナソニック大阪京橋ビルの建替え

名称	（仮称）新MID大阪京橋ビル
構造	鉄筋コンクリート造地上22階、塔屋2階
着工	平成27年4月末日
竣工	平成29年度上期（予定）
入居予定	株式会社ケイ・オブティコム（関西電力グループ）

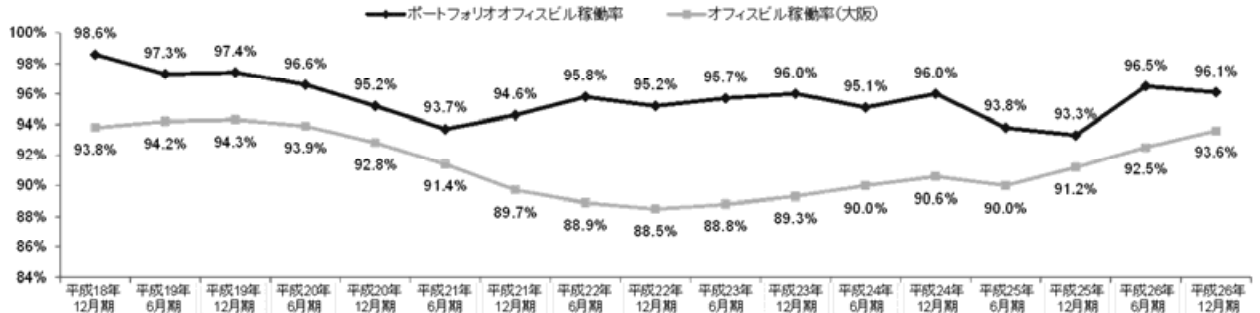
(注) 本投資法人が保有するツイン21及び松下IMPビルを除き、本投資法人に関する記述ではなく、平成27年7月9日現在、本投資法人が取得する予定はありません。



④ ポートフォリオにおけるリーシング状況の推移

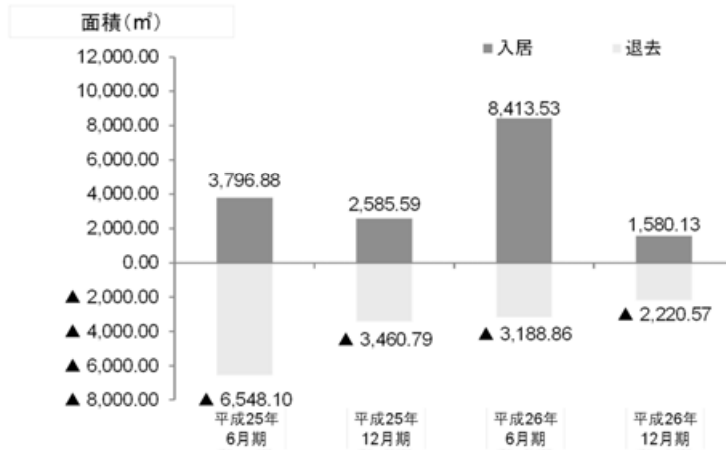
大阪オフィスビル市場における稼働率の上昇を背景に、本投資法人の保有するオフィスビルにおける稼働率も平成26年12月時点で96.1%と高水準を維持しています。この2年程度で見ると、退去面積が減少傾向にあり、賃料改定時の減額改定の件数も減少傾向にあるなど、賃貸市況の底打ちを背景にリーシング状況は安定化傾向にあります。

<ポートフォリオの稼働率の推移>



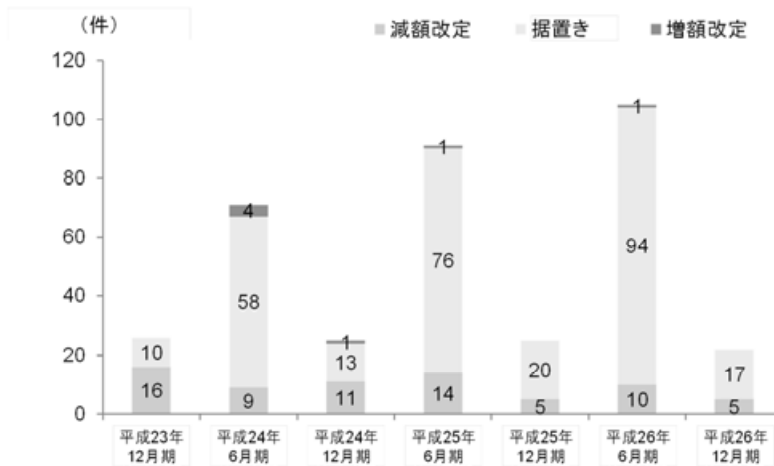
(出所) シービーアールイー株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

<入退去面積の推移>



(注) 本投資法人が各決算期末時点で保有していた全物件について各決算期における運用状況を記載しています。

<賃料改定の動向>

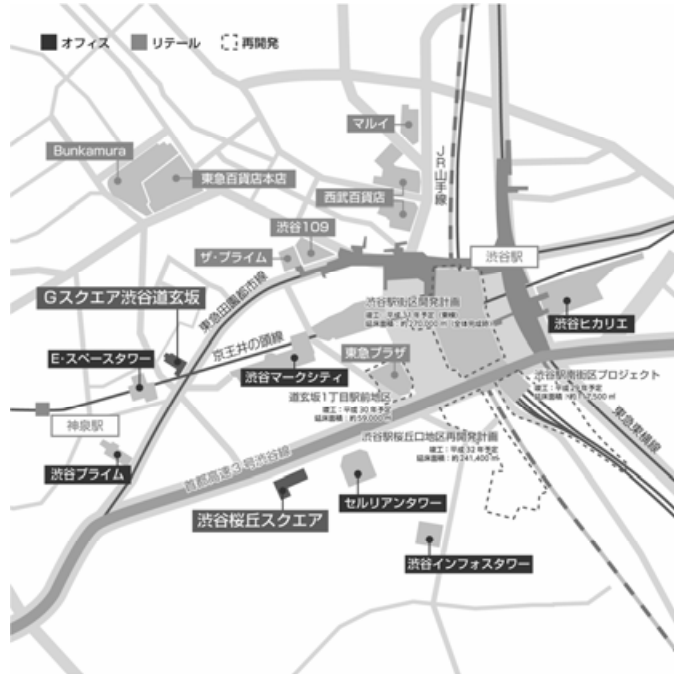


(注) 本投資法人が各決算期末時点で保有していた全物件について各決算期における運用状況を記載しています。

⑤ 渋谷オフィス市場

Gスクエア渋谷道玄坂及び渋谷桜丘スクエア（底地）が位置する渋谷エリアでは、大型複合再開発計画が存在し、当該計画は平成30年から平成32年に完成する予定です。長期的には、駅の東西をつなぐ自由通路の拡充、道玄坂・宮益坂方面をつなぐスカイデッキの整備が計画されており、渋谷駅の利便性向上が見込まれ、更なる発展が期待されるエリアです。

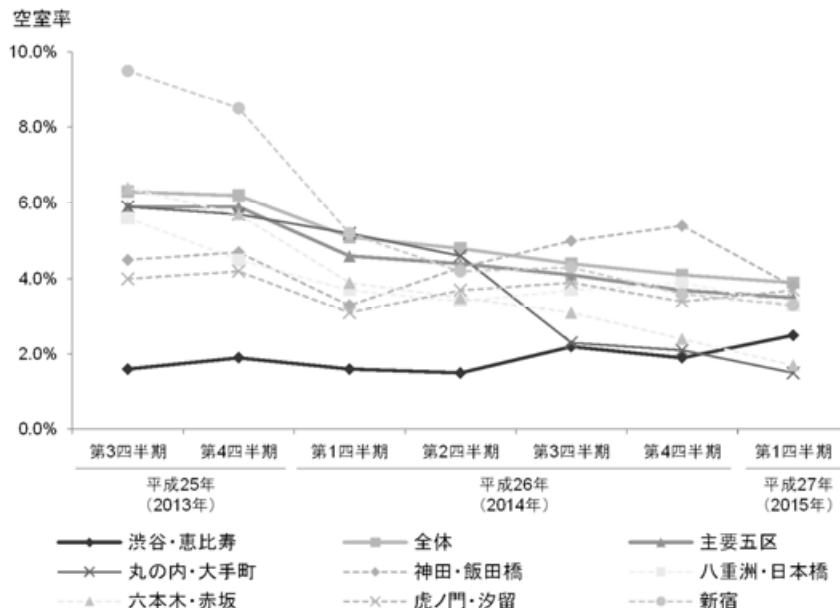
<再開発が進み更なる発展が期待される渋谷エリア>



(出所) 東京急行電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、東京地下鉄株式会社、東急不動産株式会社及び東急不動産SCマネジメント株式会社の公開資料に基づき本資産運用会社が作成

また、近年の渋谷・恵比寿エリアの空室率は東京23区全体の空室率を下回って推移しており、東京23区の中でも相対的に安定した状況を示しています。

<空室率が安定して低く、堅調な需要が見込まれるエリア>



(出所) シービーアールイー株式会社のレポートに基づき本資産運用会社が作成

<著名なIT企業・ベンチャー企業の集積地>

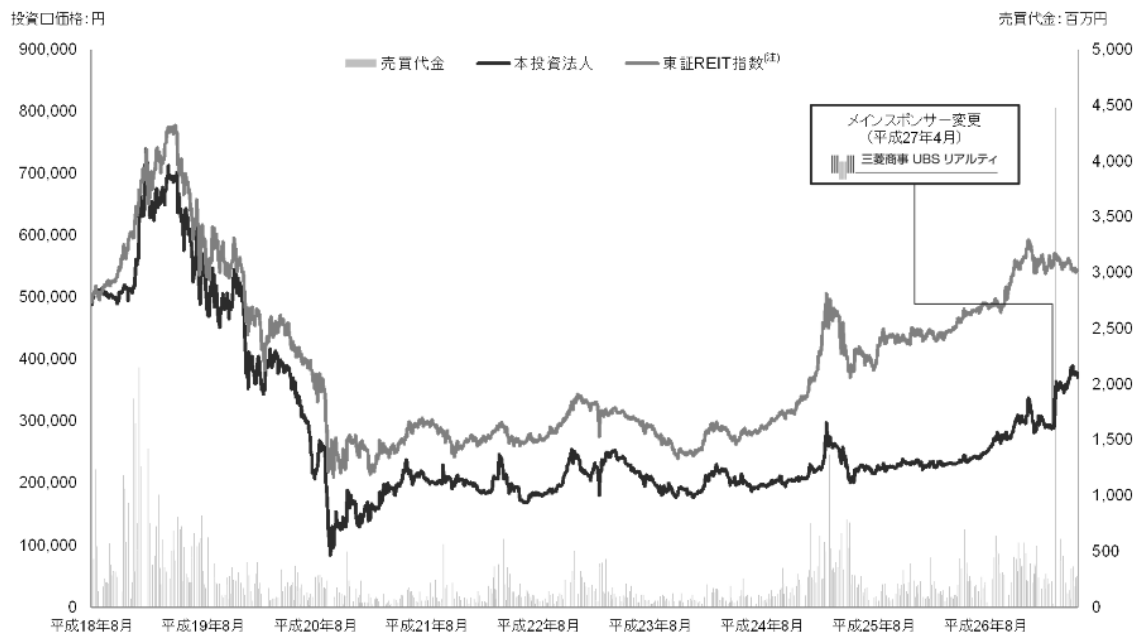
渋谷駅は、交通アクセスの良さから、古くからカルチャー、ファッション文化の拠点であり、またIT企業の集積地として「ビットバレー」と称されるなど、商業・ビジネスの情報発信拠点として発展を続けています。国内でも屈指の商業集積地であるため、交流人口が多く、マーケティング・人材確保が容易である為、集客系オフィス、デザイナー事務所、音楽・映像関連などクリエイティブ系テナン

トなどが多数見受けられます。また、著名なIT企業及びIT系企業並びにそれらのスタートアップの地として選好される傾向が強く、都心5区のなかでもIT企業が多く集積するエリアとなっています。

(6) 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移

平成18年8月29日から平成27年6月26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出来高の推移は、以下のとおりです。メインスポンサー変更の公表（平成27年4月10日）以降、本投資法人の投資口価格は大きく上昇して推移しています。

< 上場来投資口価格推移 >



(注) 平成18年8月29日の本投資法人の投資口価格の終値を基準として指数化
 (出所) 東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、新スポンサー参画後の外部成長の第一弾として、三菱商事・ユービーエス・リアルティから同社が優先交渉権を取得した物件の売却情報の提供を受け、平成27年5月1日付で以下に記載する信託受益権を取得しています。

本投資法人は、本募集及び本新規借入れにより調達した資金により、以下の表において取得予定資産として記載されている信託受益権（以下「取得予定信託受益権」といいます。）及び同様に取得予定資産として記載されている匿名組合出資持分（以下「取得予定匿名組合出資持分」といいます。）を、それぞれ以下の表に記載の取得予定日付で取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産について、本投資法人による資金調達の実施を条件とする信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡契約書を、各取得予定資産の現受益者である売主又は匿名組合出資持分の現保有者である売主との間で既に締結しています。なお、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）については、当該匿名組合出資持分を第三者に譲渡するために、匿名組合の営業者、本レンダー（以下に定義します。）及び他の匿名組合員の事前の書面による承諾に加え、裏付資産である区分所有権の共有者及び名古屋ルーセントタワー特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾が必要とされています。加えて、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）に係る匿名組合持分譲渡契約書においては、営業者の既存の借入債務について借換えが行われ、売主の既存借入債務に係る保証債務が消滅したことが、売主による匿名組合出資持分の譲渡の停止条件とされています。

なお、以下に記載の取得予定資産の売主の一部（合同会社道玄坂211、合同会社桜丘31及び合同会社TCTS06）は、投信法に定める利害関係人等に該当します。これらの取得予定資産の取得にかかる信託受益権売買契約書の締結に当たっては、投信法に定める本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ており、かつ、資産運用会社が定める自主ルールにしたがった審議及び決議を経ていきます。

<新規取得資産の一覧>

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)	
(平成27年6月期取得済資産)										
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	0T-1	住友不動産上野ビル6号館	信託受益権	東京都台東区	国内法人 (注4)	7,460	平成27年 5月1日	7,540
(取得予定資産)										
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	0T-2	Gスクエア渋谷道玄坂	信託受益権	東京都渋谷区	合同会社道玄坂211	12,220	平成27年 8月3日	13,300
			0T-3	渋谷桜丘スクエア (底地) (注5)	信託受益権	東京都渋谷区	合同会社桜丘31	5,000	平成27年 8月3日	5,240
			0T-4	横浜クリエーションスクエア (注6)	信託受益権	横浜市神奈川区	合同会社TCTS06	7,080	平成27年 8月3日	7,280
			0T-5	キューブ川崎	信託受益権	川崎市川崎区	有限会社キューブ川崎 インベストメント	20,050	平成27年 8月7日	20,400
小計							44,350	—	46,220	
オフィスビル	三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (注7)	匿名組合 出資持分	名古屋市西区	ヒューリック株式会社	4,919	平成27年 8月3日	—
合計							56,729	—	—	

(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については、0T型（オフィス東京圏）、0O型（オフィス大阪圏）、0N型（オフィス名古屋圏）に分類し、オフィス以外については、RT型（商業施設東京圏）、R0型（商業施設大阪圏）、HF型（ホテル福岡）、TK型（匿名組合出資）とし、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。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又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各新規取得資産の売買代金（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。

(注3) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成27年6月1日（平成27年6月期取得済資産については平成27年2月28日）を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注4) 住友不動産上野ビル6号館の売主については、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。

(注5) 本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を取得する予定です。

(注6) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人が保有する区分所有権が建物全体の専有面積に占める割合は96.47%となります。

(注7) 名古屋ルーセントタワーの用途及び所在地に関しては、名古屋ルーセントタワー（信託不動産）（後記「(2)個別信託不動産の概要」に定義する意味を有するものとし、以下同じです。）に関する情報を記載しています。以下同じです。

物件番号	物件名称	含み益 (百万円) (注1)	DCF法 NOI利回り (注2)		直接還元法 NOI利回り (注3)		テナント数 (注4)	総賃貸可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (注6)
			NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り			
〈平成27年6月期取得済資産〉									
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	80	4.6%	3.7%	4.6%	3.7%	2	6,858.16	100.0%
〈取得予定資産〉									
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	1,080	3.5%	3.1%	4.0%	3.7%	6	5,013.55	70.2%
OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	240	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	1	1,200.08(注7)	100.0%
OT-4	横浜クリエーションスクエア	200	5.1%	4.1%	5.4%	4.4%	38	12,797.73	91.2%
OT-5	キューブ川崎	350	4.2%	3.9%	5.0%	4.7%	8	24,462.29	100.0%
合計/平均		1,950	4.1%	3.7%	4.6%	4.1%	55	50,331.81	94.8%

(注1) 「含み益」とは、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、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注2) 「DCF法NOI利回り」は、各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)を基に算出したNOI利回りを意味します。

(注3) 「直接還元法NOI利回り」は、各新規取得資産に係る取得時の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)を基に算出したNOI利回りを意味します。

(注4) 「テナント数」は、平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(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。)に記載しています。同一のテナントが同一物件内に複数の貸室の賃借し、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貸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記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、平成27年4月末日現在における賃貸可能な面積(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、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。)に記載しています。

(注6) 「稼働率」は、平成27年4月末日現在の数値です。また、「稼働率」は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。

(注7) 本物件土地の敷地面積全体の数値を記載しています。以下同じです。なお、本投資法人は、本物件土地の信託受益権の準共有持分40%を取得する予定です。

<信託受益権の概要>

物件番号	物件名称	特定資産の種類	受託者	信託期間(設定日・満了日)	
				設定日	満了日
〈平成27年6月期取得済資産〉					
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	土地・建物	三井住友信託銀行株式会社	平成27年5月1日	平成37年4月30日
〈取得予定資産〉					
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	土地・建物	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月27日	平成37年2月28日
OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	土地	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年4月30日	平成34年2月28日
OT-4	横浜クリエーションスクエア	土地・建物	三井住友信託銀行株式会社	平成27年5月29日	平成37年5月31日
OT-5	キューブ川崎	土地・建物	三井住友信託銀行株式会社	平成14年12月20日	平成28年3月31日

<取得予定匿名組合出資持分の概要>

資産の種類	銘柄名	取得予定年月日	取得予定価格(百万円)
匿名組合出資持分	アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	平成27年8月3日	4,919

(注) アール40合同会社の実質的な運用対象資産は名古屋ルーセントタワー(信託不動産)です。また、取得予定匿名組合出資持分が取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに占める投資比率(取得(予定)価格ベース)は2.3%となる予定です。

(2) 個別信託不動産の概要

新規取得資産に係る信託不動産（平成27年6月期取得済資産及び取得予定信託受益権については信託受益権に係る信託不動産とし、取得予定匿名組合出資持分については、営業者が保有する、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）33.9%（敷地面積割合29.5%）を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産とし、以下個別に又は総称して、「新規取得資産に係る信託不動産」といいます。また、名古屋ルーセントタワーに係る信託不動産を以下単に「名古屋ルーセントタワー（信託不動産）」とすることがあります。）の個別の概要は、以下の表のとおりであります。なお、以下に記載する新規取得資産に関する「所在地」、「土地」、「建物」、「PM委託先」、「建物管理委託先」、「建物状況評価の概要」、「賃貸借の概要」、「特記事項」、「地域特性・物件特性」、「鑑定評価書の概要」の各欄の記載事項の説明は以下のとおりであります。

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又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各信託受益権又は匿名組合持分の売買代金（税金を含みません。）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又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各信託受益権又は匿名組合持分の取得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、各新規取得資産に係る信託不動産に関して不動産信託の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都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・「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都市計画で定められる数値を記載しています。

(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おり、附属建物がある場合には別途記載しています。
- ・「所有形態」は、各新規取得資産に係る信託不動産に関して不動産信託の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、各新規取得資産に係る信託不動産について平成27年4月末日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。

(ニ) 「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、各新規取得資産に係る信託不動産について平成27年4月末日現在において有効な建物管理業務委託契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。

(ホ) 「信託受託者」欄に関する説明

「信託受託者」は、各新規取得資産に係る信託不動産について、平成27年4月末日現在における信託受託者を記載しています。

(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、日建設計コンストラクション・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株式会社東京建築検査機構が、各新規取得資産に関する建物劣化診断調査、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。

- ・「調査年月」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」は、各調査業者による、報告書作成日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かかる費用をいいます。）を記載しており、「長期修繕

費)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にかかる費用(早期修繕費用見積額が含まれます。)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」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」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、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、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「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。分析においては、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、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線を評価しています。ここで再現期間475年の予想損失は、BELCAガイドライン(2011年度版)における「50年間での超過確率10%の損失(PML3)」に該当します。

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。

(ト)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、各新規取得資産の売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、各新規取得資産に係る信託不動産について平成27年4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、各新規取得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、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。)を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、平成27年4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。)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おり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数(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貸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。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記載しています。
- ・「年間賃料」は、平成27年4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、平成27年4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、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社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、各新規取得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、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に新規取得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。

金額は、特に記載のない限り、千円未満は切り捨てて記載しています。

<取得予定資産>

<物件番号0T-2> Gスクエア渋谷道玄坂

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	12,220,000千円			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	取得予定年月日	平成27年8月3日			
土地	敷地面積	918.49㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	(A) 商業地域 (B) 商業地域		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、株式会社 イー・アール・エス ／応用アール・エ ム・エス株式会社	
	所有形態	所有権			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率	(A) 800％／80％ (B) 600％／80％		長期修繕費	81,512千円／12年	
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下2階付9階建	賃貸借の 概要	PML値	4.2%	
	延床面積	6,565.87㎡		賃貸可能面積	5,013.55㎡	
	所有形態	所有権		賃貸面積	3,517.72㎡	
	用途	事務所・店舗・駐車場		稼働率（注）	70.2%	
	建築年月日	平成21年10月8日		テナント数（注）	6	
PM委託先	サンフロンティア不動産株式会社	年間賃料	382,851千円			
建物管理委託先	サンフロンティア不動産株式会社	敷金・保証金等	270,434千円			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					

特記事項
本物件の土地の一部には、地下鉄道施設の保全を目的として、京王電鉄株式会社を地上権者とする区分地上権が設定されています。

地域特性・物件特性
<p>①地域特性</p> <p>本物件は、渋谷駅至近の利便性の高い立地にあり、最寄駅である渋谷駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線の9路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅であり、成長性の高いIT企業の集積エリアとして位置付けられています。また、本物件が所在する渋谷・恵比寿エリアは平成27年3月末日時点の空室率が2.5%と、東京で最も空室率が低いエリアの1つです。その中でも、本物件は、東京メトロ渋谷駅から徒歩3分、渋谷エリアのランドマーク的施設である「渋谷マークシティ」からも徒歩2分と至近にあり、道玄坂に面する視認性の高い立地にあります。</p> <p>②物件特性</p> <p>本物件は、平成21年10月竣工（築5年）のガラスカーテンウォールの外観を採用した渋谷エリアで希少な築浅ハイグレードオフィスビルです。基準階面積は約160坪、天井高2,700mm、床荷重300kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン500kg/㎡）を確保し、また、空調は15分割までの設定が可能で、オフィス用エレベーターを3基（13人乗り）有しています。本物件は、環境性能でも建築環境総合性能評価システムCASBEEのAランクの認定を受けており、新規供給が少ない渋谷区内において、希少性を有する物件です。</p>

（注）売主は平成27年5月29日にテナント1社より解約通知（賃貸面積：1,424.37㎡ 解約日：平成28年2月29日）を受領しています。なお、売主は平成27年5月21日に別のテナント1社と貸室賃貸借契約（賃貸面積：498.61㎡ 賃貸借始期：平成27年6月1日）を締結しています。

(単位：千円)

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	13,300,000
価格時点	平成27年6月1日
直接還元法による価格	13,400,000
総収益	613,943
可能総収入	643,944
空室損失相当額	30,001
総費用	120,503
維持管理費等	76,209
公租公課	44,294
その他費用	0
賃貸純収益 (NOI)	493,440
一時金の運用益	8,413
資本的支出	4,880
正味純収益 (NCF)	496,973
還元利回り	3.7%
DCF法による価格	13,200,000
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	12,700,000
土地比率	86.0%
建物比率	14.0%

<物件番号0T-3> 渋谷桜丘スクエア（底地）

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権準共有持分(注1)		取得予定価格	5,000,000千円
所在地		東京都渋谷区桜丘町109番7他		取得予定年月日	平成27年8月3日
土地	敷地面積(注2)	1,200.08㎡		調査年月	—
	用途地域	(A) 商業地域 (B) 商業地域		調査業者	—
	所有形態	所有権		早期修繕費	—
	容積率/建蔽率	(A) 800%/80% (B) 500%/80%		長期修繕費	—
建物	構造・階数	—		PML値	—
	延床面積	—		賃貸可能面積(注2)	1,200.08㎡
	所有形態	—		賃貸面積(注2)	1,200.08㎡
	用途	—		稼働率	100.0%
	建築年月日	—		テナント数(注3)	1
PM委託先		株式会社東急コミュニティー		年間賃料(注2)	453,167千円
建物管理委託先		—		敷金・保証金等(注2)	0円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			

特記事項
<p>1. 本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。</p> <p>2. 本資産運用会社は底地上の建物所有者等から、平成27年7月9日付で、本資産運用会社が資産運用を行う本投資法人による底地上の建物の購入につき、一定期間経過後、一定の条件の下に、底地上の建物所有者等と優先的に交渉することができる権利を付与されています。</p>

地域特性・物件特性
<p>①地域特性 本物件の最寄駅である渋谷駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線の9路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅であり、成長性の高いIT企業の集積地として位置付けられています。また、本物件が所在する渋谷・恵比寿エリアは平成27年3月末日時点の空室率は2.5%と、東京で最も空室率が低いエリアの1つです。本物件は、店舗とオフィスが混在した渋谷エリアの中では、オフィスビルが林立する業務色の強いエリアに所在し、JR渋谷駅から徒歩4分、その他の路線からも徒歩圏に位置するなど、渋谷の中でもオフィス立地に適した好環境の、利便性の高い物件です。</p> <p>②物件特性 本物件は国道246号線に面した350坪超（本物件の土地全体の面積）の底地で、借地権者と事業用定期借地契約（契約期間50年、賃料固定）を締結しており、築浅ハイグレードビルが建ち長期安定的な収入を見込むことが可能です。また、本底地の準共有者は他の準共有者の持分に対し、優先交渉権を相互に保有しています。</p>

(注1) 準共有持分割合：40%

(注2) 「敷地面積」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金・保証金等」欄には本物件の土地全体に係る数値を記載しています。

(注3) 「テナント数」欄には、借地契約の数を記載しています。

<借地契約及び準共有者間の取決めの概要>

- ・長期安定的な借地契約に基づく底地の取得
- ・他の準共有者は1名、当該他の準共有者が建物を保有
- ・他の準共有者の持分（60%）に対する優先交渉権を保有

借地権の種類	事業用定期借地権
借地期間（中途解約不可期間）	50年間（50年間）
賃料改定	改定なし(注)

(注) 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権の行使を排除するものではありません。

<（参考）底地上の建物について>

本投資法人は、平成27年7月9日付で、本投資法人による底地上の建物の購入に関し現所有者等と優先的に交渉することができる権利を付与されています。なお、本物件の底地上の建物の特徴は以下のとおりです(注)。

- ・メンテナンスと長期（10年）の定期借家契約を締結
- ・竣工年月：平成22年3月（築5年）、基準階面積約190坪
- ・天井高2,800mm（10F：2,900mm）
- ・個別空調（10分割）
- ・床荷重（500kg/m²）（ヘビーデューティゾーン1,000kg/m²）
- ・構造／規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建

(注) 本投資法人による底地上の建物の取得が保証されているものではありません。また、底地上の建物について、本書の日付現在本投資法人による取得は予定されていません。

(単位：千円)

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	5,240,000
価格時点	平成27年6月1日
直接還元法による価格	5,280,000
総収益	181,266
可能総収入	181,266
空室損失相当額	0
総費用	12,769
維持管理費等	240
公租公課	12,529
その他費用	—
賃貸純収益 (NOI)	168,497
一時金の運用益	0
資本的支出	—
正味純収益 (NCF)	168,497
還元利回り	3.2%
DCF法による価格	5,160,000
割引率	3.2%
最終還元利回り	3.2%
割合法による価格	4,200,000

(注) 記載の数値は、本投資法人が取得した準共有持分割合に相当する数値です。

<物件番号OT-4> 横浜クリエーションスクエア

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	7,080,000千円			
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	取得予定年月日	平成27年8月3日			
土地	敷地面積(注1)	5,244.81㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	商業地域		調査業者	株式会社 東京建築検査機構、 株式会社イー・アール・エス／応用アール・エム・エス株式会社	
	所有形態(注1)	所有権			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率(注2)	500％／80％			長期修繕費(注4)	491,167千円／12年
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造アルミニウム板葺陸屋根地下1階付20階建	賃貸借の 概要	PML値	4.5%	
	延床面積	21,054.60㎡		賃貸可能面積	12,797.73㎡	
	所有形態(注3)	区分所有権		賃貸面積	11,674.99㎡	
	用途	事務所・店舗		稼働率	91.2%	
	建築年月日	平成6年3月25日		テナント数	38	
PM委託先	東電不動産株式会社	年間賃料	544,630千円			
建物管理委託先	東電不動産株式会社	敷金・保証金等	446,365千円			
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 本物件が位置する横浜駅周辺エリアは、平成27年3月末日時点の空室率が5.1%と、横浜全体の空室率（6.4%）を下回る水準で推移しています。その中でも、本物件は、JR横浜駅から徒歩7分、同駅からスカイデッキ（バイクウォーク）でアクセス可能な、大型オフィスビルが集積した横浜駅東口にあるポートサイド地区に立地しています。</p> <p>②物件特性 本物件は、基準階面積約230坪、1フロア8分割（約20坪から約230坪）までの多彩なフロアレイアウトに対応した大型オフィスビルで、その無柱空間の自由度・利用効率が高く評価されており、海が見渡せる眺望も特徴の一つとなっています。また、外観はスタイリッシュなガラス貼りのファサードで、採光性の高いエントランスホールのアトリウムにはカフェテリアが併設されています。</p>

- (注1) 敷地権割合：75.39917959%。本物件の土地は、隣接する区分所有建物であるヨコハマポートサイドレイナに係る土地と共通であり、本物件の建物及びヨコハマポートサイドレイナを一体として所有権敷地権が登記されています。なお、敷地面積はヨコハマポートサイドレイナに係る土地の面積も含んでいます。
- (注2) 本物件にかかる土地の容積率は本来500%であるところ、割増により530.97%となっています。
- (注3) 専有面積割合：96.47%
- (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。

(単位：千円)

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	7,280,000
価格時点	平成27年6月1日
直接還元法による価格	7,510,000
総収益	649,021
可能総収入	683,180
空室損失相当額	34,159
総費用	268,335
維持管理費等	88,663
公租公課	52,833
その他費用	126,838
賃貸純収益 (NOI)	380,686
一時金の運用益	7,117
資本的支出	20,055
正味純収益 (NCF)	367,748
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	7,180,000
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	7,250,000
土地比率	76.6%
建物比率	23.4%

<物件番号OT-5> キューブ川崎

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	20,050,000千円		
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市 川崎区日進町1番14号	取得予定年月日	平成27年8月7日		
土地	敷地面積	6,247.94㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	商業地域		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、株式会社 イー・アール・エス ／応用アール・エ ム・エス株式会社	
	所有形態	所有権			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率 (注)	673％／80％		長期修繕費	1,306,350千円 ／12年	
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2階付10階建	賃貸借の 概要	PML値	7.0%	
	延床面積	41,290.91㎡		賃貸可能面積	24,462.29㎡	
	所有形態	所有権		賃貸面積	24,462.29㎡	
	用途	事務所		稼働率	100.0%	
	建築年月日	昭和57年5月17日		テナント数	8	
PM委託先	株式会社第一ビルディング		年間賃料	1,195,629千円		
建物管理委託先	野村不動産パートナーズ株式会社		敷金・保証金等	706,054千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					

特記事項
消防用設備等点検により、7階排煙口操作装置の動作不良等が指摘されていますが、売主の責任と費用負担において本投資法人による本物件の取得時までに修繕することを、売主との間で合意しています。

地域特性・物件特性
<p>①地域特性</p> <p>川崎エリアは、京浜工業地帯の中核地として経済成長の一端を担った歴史的背景を持ち、その流れを汲んで現在でもハイテク企業や研究機関が集積するエリア特性を有しています。近年においては大手企業グループが移転してきたことにより、オフィス需要が既存ビルにも波及して空室消化が進み、川崎エリアの平成27年3月末日時点の空室率は、東京23区を下回る水準で推移しています。その中でも、本物件は、JR3路線が乗り入れる川崎駅に徒歩3分と近接し、雨天時も地下街利用でほとんど雨に濡れずアクセス可能であるなど、東京・横浜に隣接する交通利便性の高い川崎駅近の立地に所在しています。</p> <p>②物件特性</p> <p>本物件は、中小規模のビルが多い川崎エリアにおいて、延床面積約12,500坪、基準階面積約780坪を誇る大規模オフィスニーズに対応可能な、希少性の高い、差別化のできる規模的訴求力を有しており、貸室形状は汎用性の高い正方形となっています。築後約33年が経過していますが、維持管理の状態は良好な上、共用部のリニューアルも実施され、設備面でも床荷重500kg/㎡・電気容量60VA/㎡など、一定の競争力を維持しています。外観は四角を基調とした格子状のファサードを有し、エントランスホールは空間が広く（天井高7m）、質感・採光性も高く、そのグレード感を評価されている物件です。</p>

(注) 本物件は、建築基準法に基づく一団地認定を受けた区域内の不動産であり、川崎駅前日進町地区（変更）建築協定に基づき定められた容積率を記載しています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	20,400,000
価格時点	平成27年6月1日
直接還元法による価格	20,800,000
総収益	1,459,284
可能総収入	1,519,984
空室損失相当額	60,699
総費用	456,978
維持管理費等	329,642
公租公課	124,568
その他費用	2,767
賃貸純収益 (NOI)	1,002,305
一時金の運用益	12,732
資本的支出	97,669
正味純収益 (NCF)	917,368
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	20,200,000
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	20,100,000
土地比率	91.0%
建物比率	9.0%

<物件番号TK-1> 名古屋ルーセントタワー

<匿名組合出資持分の概要>

取得資産：国内不動産を信託財産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分(注1)
名称：アール40合同会社B号匿名組合出資持分（以下「本件匿名組合出資持分」）
営業者名：アール40合同会社（以下「営業者」ということがあります。）
匿名組合契約の有効期間：平成29年12月末日まで。ただし、営業者が融資金融機関との間で平成24年10月18日付金銭消費貸借契約書（その後の変更を含み、以下「本ローン契約」といいます。）に基づき営業者が本ローン契約における債権者（以下「本レンダー」といいます。）に対して負担する義務が全て完済されるまで、1年単位で自動的に延長されます。
出資額：37億円
取得予定年月日：平成27年8月3日
概要

本投資法人が、出資する匿名組合の概要は、以下のとおりです。

(平成27年3月31日現在)

アール40合同会社	
固定資産（不動産信託受益権等）(注1) 297億円	長期借入金 196億円
その他 17億円	純資産（匿名組合出資等）(注2) 115億円
	その他 3億円
(資産合計：314億円)	(負債・資本合計：314億円)

(注1) 名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産（名古屋ルーセントタワー（信託不動産））

(注2) 本投資法人は、営業者に係る匿名組合出資持分40%（B号匿名組合出資持分）を取得する予定です。

- ① 営業者は、各計算期間（毎年4月及び10月の各1日から、その直後に到来する9月及び3月の各末日までの年2期を意味します。）の末日から3か月以内に、匿名組合員に対し、当該計算期間に対応する配当として当該計算期間の末日の翌月に営業者が不動産信託受益権等の信託受託者（以下「受託者」といいます。）から受領した金銭にかかる分配可能現金に匿名組合員の出資割合に乗じて得られる額に相当する金銭を分配します。ただし、本ローン契約に反しない範囲で、営業者は、独自の裁量にて、事業の費用、損失又は源泉徴収税相当額の支払等に充当する目的で、分配可能現金の全部又は一部の分配を留保することができるものとします。
なお、本ローン契約の規定により、本レンダーに対して負担する義務が全て完済されるまで、本レンダーの事前の承諾なくして、匿名組合員に対して利益の配当が制限されています。
- ② 匿名組合員は、営業者、本レンダー及び他の匿名組合員の事前の書面による承諾が無い限り、本件匿名組合出資持分を第三者に譲渡し、又は第三者のために担保に供することができないものとされています。
- ③ 名古屋ルーセントタワー（信託不動産）の信託不動産（以下「本裏付資産」といいます。）について、営業者は、区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者との間で管理規約（その後の変更を含み、以下「本件管理規約」といいます。）を締結しており、営業者が保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分について譲渡又は担保設定しようとする場合には、事前に他の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾が必要とされています。また、営業者及び受託者は、平成19年12月21日付同意書の提出により本件管理規約の各条項について同意しており、かつ、本裏付資産の区分所有権の共有者である営業者（受託者）の出資者及び出資割合（匿名組合出資者を含みます。）の変更についても、予め他の共有者の書面による同意を必要とする旨に合意しています。したがって、本件匿名組合出資持分を第三者に譲渡する場合、匿名組合の営業者、本レンダー及び他の匿名組合員の事前の書面による承諾に加え、本裏付資産の区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾が必要となります。

<裏付資産（信託不動産）の概要>

物件名称		名古屋ルーセントタワー				
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市西区牛島町6番1号				
土地	敷地面積	14,100.54㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	商業地域		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、株式会社 イー・アール・エス ／応用アール・エ ム・エス株式会社	
	所有形態	所有権（共有）			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率 (注2)	931.57％／80%		長期修繕費(注5)	539,304千円/12年	
建物	構造・階数(注3)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付42階建	賃貸借の 概要	PML値	—%	
	延床面積(注4)	137,115.68㎡		賃貸可能面積	77,087.92㎡	
	所有形態	区分所有権（共有）		賃貸面積	74,999.58㎡	
	用途	店舗、事務所、駐車場、駐輪場		稼働率(注6)	非開示	
	建築年月日	平成18年11月29日		テナント数(注6)	非開示	
PM委託先(注6)	非開示	年間賃料(注6)	非開示	敷金・保証金等 (注7)	非開示	
建物管理委託先(注6)	非開示					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					

特記事項

1. 本裏付資産は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注2)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。
2. 本裏付資産の区分所有権の共有者間で管理規約を締結しており、保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分について譲渡又は担保設定しようとする場合には、事前に他の共有者の書面による承諾が必要であり、また保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、優先して他の共有者に対して譲渡を申し出るものとし、他の共有者より譲渡の申し受けがないか、合意に至らなかった場合には他の共有者に提示した内容と同条件により第三者に対して譲渡できるものとされています。

地域特性・物件特性

①地域特性

本物件の所在する名駅エリアは、JR・名鉄・近鉄・地下鉄が乗り入れる中部圏最大のターミナル駅である名古屋駅至近の名古屋市内において最もテナント需要が見込まれる好立地のエリアです。平成27年3月末日時点の空室率は2.2%と名古屋市内で最も低く、同エリア内では大型再開発が複数進行中で、大規模企業の更なる集積が見込まれます。本物件は交通利便性が高いJR名古屋駅から徒歩5分に位置し、名古屋駅直結の地下道（ルーセントアベニュー）で雨に濡れずアクセスが可能です。

②物件特性

本物件は延床面積40,000坪以上、基準階面積600坪以上と名古屋市内においてもエリア上位の規模を有しており、42階建の高さやアーチ形の特徴ある外観で視認性も良好です。また、平成18年11月竣工の築浅ビルであり、個別空調（6分割/フロア）、床荷重500kg/㎡、天井高2,750mm、0Aフロア100mmなどのスペックを有する、名古屋エリアで希少性の高い築浅大型のハイグレードビルとして、その市場競争力は高く評価されています。

(注1) 本裏付資産は名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）となります。また、敷地面積は、特別高圧変電所棟に係る敷地部分も含んでいます。

(注2) 本裏付資産に係る土地の容積率は本来500%であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は931.57%となっています。

(注3) 本裏付資産の建物のうち、事務所棟の構造・階数を記載しています。

(注4) 本裏付資産たる建物は、区分所有建物であり、信託受託者は当該区分所有建物の共有持分を保有していますが、特別高圧変電所棟を除く区分所有建物三棟の延床面積の合計を記載しています。

(注5) 信託受託者が保有する持分割合では、182,827千円/12年となります。

(注6) 区分所有建物の他の共有者より開示について同意を得られていないことから非開示としています。

(注7) 営業者は、当該区分所有建物の共有持分について賃貸権限を大成建設株式会社に付与し、その対価として信託受託者が保有する共有持分割合に応じたテナント賃料の支払を受けています。年間賃料及び敷金・保証金等については、区分所有建物の他の共有者より開示について承諾を得られていないことから非開示としています。

< 営業者の概要 >

商号	アール40合同会社
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 都市再開発ホールディングス一般社団法人
資本金	10万円
設立年月日	平成19年11月21日
主な事業内容	(1) 名古屋ルーセントタワーを対象とする、不動産信託受益権の取得、保有及び処分 (2) 名古屋ルーセントタワーを対象とする、不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 (3) 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 (4) 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。

< 裏付資産及び区分所有建物の概要 >

- ・ 区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権を裏付資産としています。
- ・ 名古屋ルーセントタワー（事務所・店舗）、レストラン及び駐車場を区分所有（共有）しており、特別高圧変電所及び超高圧変電所は他所有者による単独所有となっています。



<平成27年6月期取得済資産>

<物件番号0T-1> 住友不動産上野ビル6号館

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	7,460,000千円		
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野五丁目24番8号	取得年月日	平成27年5月1日		
土地	敷地面積	1,323.78㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年3月、 平成27年2月
	用途地域	商業地域		調査業者	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 会社イー・アール・ エス／応用アール・ エム・エス株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費	11,130千円
	容積率／建蔽率 (注)	677.87％／80％		長期修繕費	399,700千円／12年
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2階付11階建	賃貸借の 概要（平 成27年4月 末日時 点）	PML値	3.2%
	延床面積	9,631.83㎡		賃貸可能面積	6,858.16㎡
	所有形態	所有権		賃貸面積	6,858.16㎡
	用途	事務所、車庫		稼働率	100.0%
	建築年月日	平成5年11月17日		テナント数	2
PM委託先	住友不動産株式会社	年間賃料	495,802千円		
建物管理委託先	住友不動産株式会社	敷金・保証金等	730,202千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

特記事項
本物件のマスターリース契約により、本物件の所有者が将来本物件につき全部又は一部の譲渡を行う場合、同契約においてマスターリース業務を受託している住友不動産株式会社が優先的に買取交渉を行うことができる旨が定められています。

地域特性・物件特性
<p>① 地域特性</p> <p>本物件が位置する上野エリアは、新幹線、JR各線、地下鉄、私鉄と多数の鉄道路線が利用可能な都内有数のターミナル駅である上野駅を中心に、東京の北の玄関口として古くから栄えた場所であり、上場企業の系列会社が多く集積し、東京の「城北」、「城東」という北関東エリアを統括する営業拠点としての事務所を構えています。そのなかでも、本物件は、グレードの高いオフィスビルが多く集積する東上野エリアにあり、清州橋通りに面した視認性の高い立地を有しています。また、JR上野駅まで徒歩7分、東京メトロ銀座線稲荷町駅及び日比谷線入谷駅までいずれも徒歩7分と、上野駅至近の交通利便性の高い立地でもあります。</p> <p>② 物件特性</p> <p>本物件は比較的小規模なビルが多い上野エリアにおいて、延床面積約2,900坪、基準階床面積約205坪と希少性の高い、差別化のできる一定の規模感を有し、整形で使いやすい基準階プランとなっています。また、本物件は、平成5年11月竣工のオフィスビルであり、築後約21年が経過していますが、維持管理の状態は良好な上、空調改修や共用部のバリューアップ工事（エントランス・EVホール・トイレ等）が実施されており（平成11年、平成26年に大規模リニューアル実施済）、同エリアにおいて高い競争力の維持が期待できる物件です。大手メーカー系企業グループによる一棟賃貸による安定した稼働状況にあります。</p>

(注) 本物件に係る適用容積率は、現行基準(600%)であるところ、総合設計制度による割増し(77.87%)の規定の適用を受け、677.87%となっています。

(単位：千円)

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	7,540,000
価格時点	平成27年2月28日
直接還元法による価格	7,580,000
総収益	483,619
可能総収入	513,597
空室損失相当額	29,978
総費用	139,617
維持管理費等	110,498
公租公課	27,668
その他費用	1,450
賃貸純収益 (NOI)	344,002
一時金の運用益	6,439
資本的支出	24,390
正味純収益 (NCF)	326,052
還元利回り	4.3%
DCF法による価格	7,520,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	7,070,000
土地比率	73.0%
建物比率	27.0%

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

① 取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

取得予定資産取得後の用途、地域、物件名称、所在地、構造・階数、建築年月、所有形態、取得（予定）価格、投資比率、不動産鑑定評価額は、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	東京圏	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	平成5年11月	平成27年5月	所有権	所有権	7,460	3.5				
		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	平成21年10月	平成27年8月	所有権	所有権	12,220	5.7				
		OT-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	東京都渋谷区桜丘町109番7他	—	—	—	平成27年8月	所有権	—	5,000	2.3			
		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栄町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	平成6年3月	平成27年8月	所有権	区分所有権	7,080	3.3				
		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	昭和57年5月	平成27年8月	所有権	所有権	20,050	9.4				
	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	昭和61年3月	平成18年8月	所有権(注6)	所有権	68,700	332.0				
		00-2	松下IMPビル	大阪府大阪市中央区城見一丁目3番7号	S・SRC造陸屋根地下2階付26階建	平成2年2月 平成15年11月増築	平成18年8月	所有権	所有権	24,600	11.5				
		00-3	御堂筋MIDビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目3番2号	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月 平成21年12月増築	平成18年8月 平成19年10月	所有権	所有権	8,290	3.9				
		00-4	MID REIT 京橋ビル	大阪府都島区東野田町一丁目5番14号	S造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建	平成12年2月	平成18年8月	所有権	所有権	2,300	1.1				
		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	平成2年10月	平成19年4月	所有権	所有権	3,270	1.5				
		00-6	MID御堂筋瓦町ビル	大阪府大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	SRC造陸屋根6階建	平成10年3月	平成19年5月	所有権	所有権	2,000	0.9				
		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	平成20年2月	平成20年3月	所有権	所有権	10,800	5.0				
		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	平成元年3月	平成20年10月	所有権	所有権	3,550	1.7				
		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	平成22年1月	平成25年6月	所有権	所有権	3,000	1.4				
		小 計										178,320	83.2		
		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	平成15年9月 平成19年12月増築	平成18年8月	所有権	所有権	26,100	12.2	
				大阪圏	RO-1	コナミススポーツクラブ京橋	大阪府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	平成11年6月	平成18年8月	所有権	所有権	2,780	1.3	
			その他	主要都市	その他	HF-1	ドームイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	RC造陸屋根10階建	平成21年1月	平成25年6月	所有権	所有権	2,280	1.1
			小 計										31,160	14.5	

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	—	—	—	—	—	4,919	2.3
合 計											214,399	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一所在地)を記載しています。

(注2) 「構造・階数」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。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) 「建築年月日」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4) 「投資比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。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) ツイン21(底地部分)の信託受益権を含んでいます。

(注6) 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。

(注7) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 賃貸借の概要

取得予定資産取得後の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料収入、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)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)	
オフィスビル	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	6,858.16	100.0	2	495,802	730,202	
		OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	5,013.55	3,517.72	70.2(注7)	6	382,851	270,434	
		OT-3	渋谷桜丘 スクエア(底地)	1,200.08	1,200.08	100.0	1	453,167	—	
		OT-4	横浜クリエー ションスクエア	12,797.73	11,674.99	91.2	38	544,630	446,365	
		OT-5	キューブ川崎	24,462.29	24,462.29	100.0	8	1,195,629	706,054	
	三大都市圏	大阪圏	00-1	ツイン21	82,313.72	80,727.85	98.1	108	4,085,086	3,834,741
			00-2	松下IMPビル	37,401.36	36,311.51	97.1	60	1,760,737	1,605,410
			00-3	御堂筋MIDビル	10,461.32	10,331.80	98.8	8	513,446	473,868
			00-4	MID REIT 京橋ビル	4,833.88	4,833.88	100.0	1	非開示(注9)	非開示(注9)
			00-5	MID今橋ビル	4,277.65	4,277.65	100.0	19	175,479	147,505
			00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	3,110.51	2,484.58	79.9	12	92,277	101,744
			00-7	北浜MIDビル	10,189.49	10,064.39	98.8	10	553,512	505,389
			00-8	MID西本町ビル	3,877.38	3,540.64	91.3	14	157,727	148,660
			00-9	肥後橋MIDビル	4,655.57	4,655.57	100.0	11	221,597	134,250
小計				211,452.69	204,941.11	96.9	298	—	—	
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	1,452,004	2,000,000
		大阪圏	R0-1	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9)	非開示(注9)
	その他	主要都市 その他	HF-1	ドーマーイン 博多祇園	5,554.91	5,554.91	100.0	2	非開示(注9)	非開示(注9)
	小計				116,351.61	116,351.61	100.0	4	—	—
合計				327,804.30	321,292.72	98.0	302	12,544,842 (注8)	11,791,254 (注8)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成27年4月末日現在において賃貸可能な面積(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、MID REIT京橋ビル及びドーマーイ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、取得予定資産については売主から提供を受けた情報をもとに記載しています。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、平成27年4月末日現在において有効な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、MID REIT京橋ビル及びドーマーイン博多祇園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、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(小数第2位を四捨五入して記載しています。)。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(小数第2位を四捨五入して記載しています。)。

(注4) 「テナント数」は、平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(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。合計テナント数については、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には、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、その小計及び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貸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。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」は、平成27年4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を合計しています。)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。

(注6) 「敷金・保証金」は、平成27年4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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 売主は、平成27年5月29日にテナント1社より解約通知(賃貸面積:1,424.37㎡ 解約日:平成28年2月29日)を受領しています。なお、売主は平成27年5月21日に別のテナント1社と貸室賃貸借契約(賃貸面積:498.61㎡ 賃貸借始期:平成27年6月1日)を締結しています。

(注8) 「年間賃料収入」及び「敷金・保証金」の合計については、MID REIT京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドーマーイン博多祇園の数値を含んでいます。

(注9) 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。

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（平成27年6月期取得済資産を含みます。以下同じです。）及び各取得予定資産について、森井総合鑑定株式会社、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、森井総合鑑定株式会社、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。

本投資法人が平成26年12月31日（平成27年6月期取得済資産については平成27年2月28日、取得予定資産については平成27年6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)	森井総合鑑定 株式会社	46,000	48,400	46,900	5.0%	45,100	4.8%	5.2%
00-2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	17,700	18,800	17,800	5.1%	17,600	5.2%	5.3%
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,960	7,720	6,970	4.4%	6,950	4.5%	4.6%
00-4	MID REIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,370	1,320	1,370	5.7%	1,370	5.8%	5.9%
RO-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	3,070	2,380	3,100	5.6%	3,060	5.4%	5.8%
RT-1	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	26,000	19,600	26,300	5.0%	25,900	4.8%	5.2%
00-5	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,240	2,270	2,240	5.1%	2,240	5.2%	5.3%
00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	1,410	1,390	5.5%	1,370	5.6%	5.7%
00-7	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,290	6,970	8,340	4.9%	8,230	4.7%	5.1%
00-8	MID西本町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,150	1,870	2,170	5.1%	2,120	4.9%	5.3%
00-9	肥後橋MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,180	3,140	3,210	4.9%	3,140	4.7%	5.1%
HF-1	ドリーミン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,730	2,640	2,750	5.4%	2,720	5.4% (注4)	5.6%
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	7,540	7,070	7,580	4.3%	7,520	4.4%	4.5%
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	13,300	12,700	13,400	3.7%	13,200	3.3%	3.7%
OT-3	渋谷桜丘 スクエア（底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	5,240	—	5,280	3.2%	5,160	3.2%	3.2%
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	7,280	7,250	7,510	4.9%	7,180	5.0%	5.1%
OT-5	キューブ川崎	大和不動産鑑定 株式会社	20,400	20,100	20,800	4.4%	20,200	4.1%	4.5%
合 計			174,830	163,640 (注5)	177,110	—	173,060	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人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、森井総合鑑定株式会社、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が作成した平成26年12月31日（平成27年6月期取得済資産については平成27年2月28日、取得予定資産については平成27年6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) 金額については、百万円未満を切り捨てて、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 価格時点から5年目以降は5.5%となります。

(注5) 渋谷桜丘スクエア（底地）は、積算価格が存在しないため、含まれていません。

④ 建物状況評価報告書の概要

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、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及び株式会社東京建築検査機構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及び株式会社東京建築検査機構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。

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用見積り額（千円） （注2）	長期修繕費用見積り額（千円） （注3）
00-1	ツイン21（注1）	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	644,000	9,457,240
00-2	松下IMPビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	114,790	3,406,580
00-3	御堂筋MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	39,700	615,250
00-4	MID REIT京橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	33,650	188,700
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	65,850	85,300
RT-1	イオンモール津田沼	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	4,000	550,400
00-5	MID今橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	309,910
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	27,620	98,160
00-7	北浜MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	286,650
00-8	MID西本町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	26,300	252,050
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	0	98,480
HF-1	ドーミーイン博多祇園	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	0	25,410
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年3月	11,130	399,700
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	0	81,512
OT-3	渋谷桜丘スクエア（底地）	—	—	—	—
OT-4	横浜クリエーションスクエア	株式会社東京建築検査機構	平成27年6月	0	491,167（注4）
OT-5	キューブ川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	0	1,306,350
合 計				972,240	17,652,859

（注1） ツイン21の早期修繕費用見積り額及び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2） 「早期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による、報告書作成日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かかる費用をいいます。）に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 「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かかる費用（上記（注2）の早期修繕費用見積り額が含まれます。）に記載しています。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%）を乗じた数値に記載しています。

- ⑤ 本投資法人の各保有資産及び各取得予定資産にかかる設計者、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かかる設計者、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・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
00-2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市(注1)
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
00-4	MID REIT京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
R0-1	コナミ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2)
00-5	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	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3)
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
HF-1	ドーミーイン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
0T-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
0T-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
0T-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	—	—	—
0T-4	横浜クリエーションスクエア	住宅・都市整備公団(注4)	株式会社フジタ	横浜市
0T-5	キューブ川崎	株式会社松田平田坂本設計事務所(注5)	株式会社竹中工務店	川崎市

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認機関は、「財団法人日本建築センター」です。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23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3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24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4) 平成11年10月1日付で解散しています。

(注5) 「株式会社松田平田坂本設計事務所」は、平成13年に「株式会社松田平田設計」へ名称変更をしています。

⑥ 地震リスク分析等の概要

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・構造計算書をもとに、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かかる建物のPML評価者、PML値及び地震保険の有無は、以下のとおりです。

本投資法人は、各取得予定資産にかかる建物のPML評価の取得に関し、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。

物件番号	物件名称	PML評価者	PML値 (注1)	地震保険の有無
00-1	ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.9	無
00-2	松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.6	無
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.6	無
00-4	MID REIT京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	無
RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.3	無
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.1	無
00-5	MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.9	無
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.8	無
00-7	北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.4	無
00-8	MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.1	無
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	無
HF-1	ドリーミン博多祇園	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	0.4	無
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.2	無
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.2	無
OT-3	渋谷桜丘スクエア（底地）	—	—	—
OT-4	横浜クリエーションスクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	無
OT-5	キューブ川崎	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	無
ポートフォリオPML値			2.4（注2）	

（注1）「PML」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」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、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、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「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、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、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間475年の予想損失は、BELCAガイドライン（2011年度版）における「50年間の超過確率10%の損失（PML3）」に該当します。

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）「ポートフォリオPML」とは、ポートフォリオ全体（16物件）のPML値を意味します。

⑦ 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	償却後NOI利回り
00-1	ツイン21	4.0%	2.5%
00-2	松下IMPビル	3.1%	0.9%
00-3	御堂筋MIDビル	4.0%	2.6%
00-4	MID REIT京橋ビル	3.4%	2.1%
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	6.0%	4.7%
RT-1	イオンモール津田沼	4.7%	3.8%
00-5	MID今橋ビル	3.6%	2.1%
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	3.9%	2.6%
00-7	北浜MIDビル	3.9%	3.2%
00-8	MID西本町ビル	3.4%	2.4%
00-9	肥後橋MIDビル	5.0%	3.5%
HF-1	ドリーミン博多祇園	6.5%	4.8%
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	4.6%	3.7%
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	3.5%	3.1%
OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	3.4%	3.4%
OT-4	横浜クリエーションスクエア	5.1%	4.1%
OT-5	キューブ川崎	4.2%	3.9%

(注) 新規取得資産については不動産鑑定評価書に記載のDCF法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目) の運営純収益 (Net Operating Income) に基づき記載しています。その他の資産については第17期 (平成26年12月期) における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。

⑧ 主要なテナントの概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、平成27年4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、同日時点のそれら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、物件については、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 (%) (注3)	契約形態 (注4)	契約満了日 (注4)	契約更改の 方法 (注4)
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	31.5	定期建物賃貸借	平成35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	1,841,125	1,360,789	12.7	普通賃貸借	平成30年3月31日	期間満了6か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。
	松下IMPビル	289.25	11,548	5,774	0.1	普通賃貸借	平成29年5月31日	期間満了6か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、平成27年4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を合計しています。）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。

(注2) 「敷金・保証金」は、平成27年4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。

(注3) 「全賃貸面積に占める割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 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。

⑨ 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。

3 資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、平成27年7月9日付で、本新規借入れを行うことを決定しました。

(1) 本新規借入れの内容

① 借入金（期間3年）

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行
借入金額	10,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%（注1）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成30年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

② 借入金（期間5年）

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	9,300百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR（金利スワップ契約により固定（注3））+0.6%（注1）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成32年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	1,200百万円
利率	未定（固定金利にて調達予定）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成32年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

③ 借入金（期間7年）

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,200百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR（金利スワップ契約により固定(注3)）+0.8%（注1）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成34年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	800百万円
利率	未定（固定金利にて調達予定）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成34年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

④ 借入金（期間8年）

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR（金利スワップ契約により固定(注3)）+0.9%（注1）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	500百万円
利率	未定（固定金利にて調達予定）
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

（注1）利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

（注2）元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

（注3）基準金利は、借入実行日の2営業日前における借入期間に対応したスワップオフアードレートにT/Lスプレッド（365日換算）を加えた金利とします。

(2) 平成27年7月に予定されているリファイナンスの内容

本投資法人は、平成27年7月9日付で、以下のとおり返済期限の到来する借入金についてリファイナンスを行うことを決定しました。

① 借入金（期間4年）

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行
借入金額	9,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.5%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成31年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

② 借入金（期間6年）

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行
借入金額	4,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR（金利スワップ契約により固定(注3)）+0.7%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成33年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

③ 借入金（期間8年）

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,000百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR（金利スワップ契約により固定(注3)）+0.9%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
借入方法	平成27年7月8日付の融資基本合意書及び上記記載の借入先との間の個別タームローン契約によります。
利払期日	1、4、7、10月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

(注2) 元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(注3) 基準金利は、借入実行日の2営業日前における借入期間に対応したスワップオフアードレートにT/Lスプレッド(365日換算)を加えた金利とします。

(3) 住友不動産上野ビル6号館の取得資金の借入れ

本投資法人は、平成27年5月1日付で取得した住友不動産上野ビル6号館の取得資金の一部に充当するため、平成27年4月30日付で以下のとおり25億円の借入れを行っています。

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.60%(注1)
借入実行日	平成27年4月30日
借入方法	平成18年8月31日付の極度ローン基本契約及び上記借入先との間の個別極度ローン契約によります。
利払日	2、5、8、11月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成28年4月28日
元本返済方法	元本返済期日に一括返済(注2)
担保	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

(注2) 元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(4) 本件借入れ後における借入れの状況

本件借入れ後における借入れの状況は、以下のとおりです。

区分	借入先		借入日	借入残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	極度ローン 個別契約 (1年)	株式会社みずほ銀行	平成27年 4月30日	2,500	基準金利に 年率0.60% を加えた 利率	平成28年 4月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証 (注6)
長期 借入金 (注2)	タームローン (6年11か 月)	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	3,750	1.79507% (注2)	平成29年 7月31日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (5年)	株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	4,000	1.36375% (注2)	平成28年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (5年)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成24年 7月31日	4,300	基準金利に 年率0.80% を加えた 利率(注3)	平成29年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (7年)	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 7月31日	1,700	1.52375% (注2)	平成31年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (3年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式 会社 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行	平成25年 7月31日	15,900	基準金利に 年率0.60% を加えた 利率	平成28年 7月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	借入残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期 借入金 (注2)	タームローン (5年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会 社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	平成25年 7月31日	4,800	基準金利に 年率0.80% を加えた 利率 (注3)	平成30年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (7年)	株式会社日本政策投資銀 行 株式会社みなと銀行	平成25年 7月31日	1,800	1.70875% (注2)	平成32年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (3年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会 社 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成26年 7月31日	6,000	基準金利に 年率0.50% を加えた 利率 (注3)	平成29年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (5年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会 社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	平成26年 7月31日	4,000	基準金利に 年率0.70% を加えた 利率 (注3)	平成31年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (6年)	株式会社みずほ銀行 株式会社広島銀行 ソニー銀行株式会社	平成26年 7月31日	2,000	基準金利に 年率0.80% を加えた 利率 (注3)	平成32年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (7年)	株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行	平成26年 7月31日	1,800	1.47806% (注2)	平成33年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (4年)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式 会社 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行 株式会社南都銀行	平成27年 7月31日	9,500	基準金利に 年率0.50% を加えた 利率	平成31年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (6年)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式 会社 株式会社池田泉州銀行	平成27年 7月31日	4,500	基準金利に 年率0.70% を加えた 利率 (注3)	平成33年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (8年)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	1,000	基準金利に 年率0.90% を加えた 利率 (注3)	平成35年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (3年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会 社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式 会社 株式会社池田泉州銀行 株式会社三菱東京UFJ 銀行 株式会社西日本シティ銀 行 みずほ信託銀行株式会 社 株式会社百五銀行	平成27年 7月31日	10,500	基準金利に 年率0.40% を加えた 利率	平成30年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	借入残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期 借入金 (注2)	タームローン (5年)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会 社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ 銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式 会社 みずほ信託銀行株式会社	平成27年 7月31日	9,300	基準金利に 年率0.60% を加えた 利率 (注3)	平成32年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀 行	平成27年 7月31日	1,200	固定金利	平成32年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (7年)	株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ 銀行 みずほ信託銀行株式会社	平成27年 7月31日	2,200	基準金利に 年率0.80% を加えた 利率 (注3)	平成34年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀 行	平成27年 7月31日	800	固定金利	平成34年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (8年)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	500	基準金利に 年率0.90% を加えた 利率 (注3)	平成35年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀 行	平成27年 7月31日	500	固定金利	平成35年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	合計				92,550				

(注1) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注2) 固定金利となっています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注4) 平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末、7月末（各回125百万円返済）とし、最終回を平成29年7月31日（3,375百万円返済）とします。

(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注6) 平成27年4月借入れとなります。

なお、上記とは別に、本投資法人は、本書の日付現在、将来において新規物件を購入するなど資金調達の必要性が生じた場合に備えて、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井住友銀行等との間で、極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を締結しており、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場合には、当該基本契約に基づき追加の借入れを行う場合があります。

4 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、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）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おります。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若しくは匿名組合において営業者の投資する資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がありますが、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) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ等への依存に係るリスク
 - (ホ) 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
 - (ヘ) 余裕資金の運用に係るリスク
 - (ト) 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
 - (ゾ) 不動産の所有者責任に係るリスク
 - (ツ) 保有物件の多くが大阪圏に所在することによるリスク
 - (ネ) テナント集中に係るリスク
 - (ナ) 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
 - (ラ) 売主の倒産等の影響に係るリスク
 - (ム) 不動産の売却における制限に係るリスク
 - (ウ) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク
 - (ヰ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

- (ノ) ホテルに係るリスク
- (オ) 投資対象地域の変更に係るリスク
- 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ことにより、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

投資口又は投資証券は、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現象等を契機として、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おりますが、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「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あります。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、本書記載の投資方針に従い、借入れを行う予定であり、将来的に投資法人債又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定めています（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」をご参照下さい。）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。

(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おいては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して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程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で平成18年6月2日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）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。

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・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画 - ② 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」に記載のとおり、三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人へのメインスポンサーとしての参画により、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する経験・ノウハウ及び物件情報ネットワーク並びにその株主である三菱商事及びUBSの物件情報ネットワークを活用した外部成長面でのサポートや、親会社である三菱商事及びそのグループ会社の幅広い事業領域に基づく物件運営面でのサポートが期待できるほか、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する金融機関との強固な関係を活用した安定的な資金調達が可能になると、本投資法人は考えています。しかしながら、かかる取組みが必ずしも意図したとおりの成果をあげられる保証はありません。

(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スポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしています。しかしながら、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、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ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。本資産運用会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティの役員中数名が三菱商事及びUBSの子会社等の出身であるため、三菱商事又は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。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティは自ら行う不動産投資運用業務において、又は本資産運用会社の株主等として、本投資法人に関与する可能性があります。その立場において、自己又は第三者の利益を図る可能性があります。

なお、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、商業施設特化型の上場不動産投資法人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の上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人から資産の運用を受託しており、また、私募ファンドの運用も行う可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの物件情報の提供に関する覚書により、一定の不動産等売却情報の提供を受けることができるとされており、また、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との間で投資対

象用途が異なること、オフィス等を投資対象に含みうる私募ファンドについても、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程において、本資産運用会社への情報提供を優先することとし、本資産運用会社が本投資法人による取得検討を行わない旨決定した等の場合に限り私募ファンドによる取得を検討することとされていることから、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えています。しかしながら、同社の社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、同社が運用する投資法人又は私募ファンドとの間の利益相反により本投資法人の利益が害されるおそれがあります。

(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あります。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訂することが可能であります。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができることの保証はなく、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

本書の日付現在、投資口については、平成26年4月1日付の投資法人の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）の施行により、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るほか、一定の情報提供行為や取引推奨行為が規制の対象となっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（資産運用会社の親会社及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることにも、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されており、新たに導入された情報提供行為・取引推奨行為の規制や重要事実に関する解釈・運用が定着していないことに伴い、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。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、役職員が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) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ等への依存に係るリスク

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・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画 - (2) 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」に記載のとおり、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティを新たなメインスポンサーとして招聘しており、新スポンサーのサポートを得て、投資主価値の向上を目指す方針であり、具体的には、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する不動産の収益及び資産価値の維持向上に係るノウハウ並びに金融機関と強固な関係に基づく安定的な資金調達といった機能を活用していくことを想定しています。他方で、本投資法人は、物件情報の提供に関する覚書等に基づく情報提供を通じた外部成長戦略において、三菱商事・ユービーエス・リアルティに大きく依存することとなります。

しかしながら、三菱商事・ユービーエス・リアルティが上記において期待される各種サポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を維持できるとの保証はなく、また、これらのサポートが期待どおりの成果をあげる保証もありません。また、物件情報の提供に関する覚書は、三菱商事・ユービーエス・リアルティに本投資法人に対する物件の売却義務を課すものではありません。物件情報の提供に関する覚書が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由により同契約に基づくサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の成長戦略の遂行に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、前記「(ロ) B. (ii) 本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク」に記載のとおり、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用する投資法人又は私募ファンドとの間の利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えていますが、同社の本投資法人と同社の運営する私募ファンドとの関係について、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、これらの場合には、物件情報の提供に関する覚書の締結を通じて企図したパイプライン・サポートが十分に得られない可能性があります。

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の特徴 (ハ) MIDグループの総合力の活用」及び同「② 成長戦略」に記載のとおり、MIDグループが有する不動産の収益及び資産価値の維持向上に係るノウハウ及び

サービス機能を活用する方針であり、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書等に基づく外部成長戦略において、MIDグループからの一定のサポートを受けることが予定されています。しかしながら、MIDグループが上記において期待されるサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を維持できるとの保証はなく、また、期待通りの成果をあげる保証もありません。また、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、MID都市開発並びにその子会社等に本投資法人に対する物件の売却義務を課すものではありません。売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由により同覚書に基づくサポートが期待通りの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、前記「1 本募集の意義及び運用状況 (4) 成長戦略 - 持続的な投資主価値の向上への取り組み - ① 多様な物件情報ネットワークの活用による外部成長の追求 (ハ) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結」に記載のとおり、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、平成27年4月22日付で変更されており、本書の日付現在、本資産運用会社は、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る売却情報の提供を受け、交渉を行う機会を付与されていますが、MID都市開発又はその子会社等は、第三者との間でも交渉を行うことが可能とされています。

また、本投資法人はMID都市開発より、「MIDリート」及び「MID」等の商標について使用許諾を得ていますが、かかる使用許諾契約が何らかの理由により終了した場合には、保有資産の名称変更等が必要となり、本投資法人の資産運用に支障を来すおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、「MID」等の商標についてMID都市開発との間で商標使用許諾契約を締結していますが、MID等の商標に関する商標使用許諾契約においては、「MID」等の商標の使用許諾期間の終了日につき、MID都市開発が本資産運用会社の株式を保有しなくなった日まで（ただし、当該日後においても、MIDプロパティマネジメント株式会社又はMIDファシリティマネジメント株式会社が本投資法人の保有する不動産についてプロパティマネジメント業務又はファシリティマネジメント業務を受託している場合には、当該不動産について商標を使用することは可能）とされています（なお、「MIDリート」及び「MID REIT」の商標については、平成28年7月17日又は本資産運用会社との資産運用委託契約の終了日のいずれか早い日までが使用期間とされています。）。

(ホ) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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ち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はありますが、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「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あり、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」をご参照下さい。

(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どまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。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、その他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。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、売主が既に解散・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、損害を被ることになります。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）、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既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても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あります。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あります。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

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

一般的な賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新され

ない（意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、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。が、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C. 賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、テナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場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一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借人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払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、建物管理業務の委託先等（以下「プロパティマネジメント会社等」といいます。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、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はありません。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あります。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は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の保証はありません。

(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おります。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、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、保有資産のすべてに関して地震保険は付保していません。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違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・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、変更にあたらぬ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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、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つき、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あります。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となります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。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、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 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更に多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、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となります。

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。）その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）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。

(ク) 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、建物保護ニ関スル法律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あります。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。

(ク) 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既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。

(ケ) 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す。また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、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。

(ウ) 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あります。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。

(エ) 保有物件の多くが大阪圏に所在することによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の保有物件の多く（取得価格ベースで78.3%）が大阪圏に所在しており、新規取得資産取得後においても引き続き取得（予定）価格ベースで60.3%が大阪圏に所在することとなります。したがって、大阪圏における経済状況の停滞又は悪化、大阪圏における不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ運用基準 C. 投資対象タイプ (用途)」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、大阪圏におけるオフィスの収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、OBP所在の運用不動産2物件など、一つの複合オフィスエリア内に複数の運用不動産が存在する場合や、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、エリア全体としての競争力を高めるといった相乗効果が見込める反面、オフィス賃貸借マーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。また、OBP内に所在する建物や施設に事故その他、その資産価値や賃貸需要に悪影響を及ぼし得る事由が生じた場合には、それが本投資法人の運用不動産以外の建物や施設に生じた場合でも、本投資法人の保有する運用不動産を含むOBP全体に影響を及ぼすおそれがあり、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(オ) 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。

(カ) 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あります。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はありますが、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。

(ラ) 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。

(ル) 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ない利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ロ) 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あります。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。

(ハ) 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（先日付の

売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約等を行うことがあります。不動産売買契約においては、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。本投資法人は本書の日付現在においてフォワード・コミットメントを行っていませんが、今後、物件取得のためにフォワード・コミットメント等を行った場合、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。

(ク) 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。

(オ) 投資対象地域の変更に係るリスク

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・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画 — 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」に記載のとおり、本投資法人は規約に定める投資対象地域につき、「大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）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」と変更しており、これにより、投資対象地域を大阪圏中心から三大都市圏中心に変更すると共に、将来的には海外不動産への投資も検討していく方針です。

しかしながら、かかる変更に伴うポートフォリオの変更が早期に実現できる保証はなく、また、実現した場合においても期待どおりの収益性向上を実現できる保証はありません。また、海外不動産に投資する場合には、海外不動産投資に伴う法務・会計・税務上のリスク、地政学リスク、為替変動リスク等の様々なリスクを伴います。

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、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、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、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、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が、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、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、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、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、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、利益の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、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「5 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(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（なお、平成27年4月1日以後に開始する事業年度からは、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、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ことにより、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こと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こと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、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみには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つたり、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ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、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うこととしており、取得予定資産には、名古屋ルーセントタワー（信託不動産）を信託財産とする信託受益権を裏付資産（営業者が保有する資産を意味します。以下同じです。）とする匿名組合出資持分が含まれています。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ます。また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）についても、譲渡については営業者、営業者に対する債権者及び他の匿名組合出資者並びに本裏付資産の区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の事前の書面の承諾が必要とされています。また、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) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産について、本投資法人による資金調達の実施を条件とする信託受益権売買契約又は匿名持分譲渡契約書を、各取得予定資産の現受益者である売主又は匿名組合出資持分の現所有者である売主及び匿名組合の営業者との間で締結しています。しかしながら、本募集が実行されなかった場合、借入金による資金調達ができなかった場合や、本書の日付以後取得予定資産取得時までの間に、これらの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こととなり、投資主に損害を与える可能性があります。

取得予定資産のうち、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）については、当該匿名組合出資持分を第三者に譲渡する場合、匿名組合の営業者、営業者に対する債権者及び他の匿名組合出資者並びに本裏付資産の区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾も必要とされています。本投資法人は当該匿名組合出資持分の取得予定日までに取得を完了する予定ですが、取得予定日までにかかる同意を取得できない場合には、当該匿名組合出資持分の取得が遅延し、又はこれを取得できない可能性があります。また、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）に係る匿名組合持分譲渡契約書において、営業者の既存の借入債務について借換えが行われ、売主の既存借入債務に係る保証債務が消滅したことが、売主による匿名組合出資持分の譲渡の停止条件とされており、かかる停止条件が成就しなかった場合には同様に当該匿名組合出資持分の取得が遅延し、又はこれを取得できない可能性があります。

5 課税上の取扱い

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」を一括して記載したものであり、平成27年度税制改正により、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに変更があった箇所は_{下線}で示しています。

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

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となりますが、各個人投資主が有する出資口数により課税関係は異なります。なお、配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。この取扱いは、本投資法人が導管性要件を満たさない場合も同様であります。

(i) 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、以下のとおりであります。

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

（注）平成49年12月31日までの税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

また、小口個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要であります。）。

なお、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることが可能であります（後記「C. 投資口の譲渡に係る税務 (iii)」をご参照下さい。）。

また、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、新規投資額で平成27年分までは毎年100万円、平成28年分からは毎年120万円を上限とします。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日の属する年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（注1）その年の1月1日において満20歳未満の個人投資主の場合、平成28年1月1日以後に未成年者口座開設の申込みをし、同年4月1日から当該未成年者口座に受け入れる上場株式等に係る配当等について適用されます。その場合、平成28年1月1日から平成35年12月31日（その年の1月1日において20歳以上となる場合はその前年）まで、新規投資額で毎年80万円を上限とします。

（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限りです。

(ii) 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、以下のとおりであります（住民税は課されません。）。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.42%（所得税20.42%）
平成50年1月1日～	20%（所得税20%）

（注）平成49年12月31日までの税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

なお、1回に受取る分配金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

B. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配

を除きます。)は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C.における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

(i) 申告分離課税の税率は、譲渡日によって以下のとおりとなります。

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

(注) 平成49年12月31日までの税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(ii) 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、原則として確定申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限られます。)から控除することができます(損益通算)。更に、上場株式等の配当所得の金額から控除しきれない場合には、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額及び配当所得の金額(申告分離課税を申告したものに限られます。)から繰越控除を行うことが認められます。この規定の適用を受けるためには、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失等の一定の書類を添付し、かつ、その後も継続して確定申告書を提出することが必要となります。

(iii) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収率は、以下のとおりであります。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が還付されます。

譲渡日	源泉徴収税率	
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%	(所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20	(所得税15% 住民税5%)

(注) 平成49年12月31日までの税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

なお、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等を、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日の属する年の1月1日から5年以内に譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

(注1) その年の1月1日において満20歳未満の個人投資主の場合、平成28年1月1日以後に未成年者口座開設の申込みをし、同年4月1日から当該未成年者口座に受け入れる上場株式等に係る配当等について適用されます。その場合、平成28年1月1日から平成35年12月31日(その年の1月1日において20歳以上となる場合はその前年)まで、新規投資額で毎年80万円を上限とします。

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除の適用はできません。

(ロ) 法人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配(一時差異等調整引当額の分配を含みます。)は、株式の配当と同様に取り扱われ、所得税が源泉徴収されます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収率は以下のとおりであります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%
平成50年1月1日～	15%

(注) 平成49年12月31日までの税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

この源泉徴収された税額は、法人投資主の法人税の申告上、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は法人税からの控除対象となります。)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が導管性要件を満たさない場合も同様であります。

B. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しのうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。

C. 投資口の譲渡に係る税務

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

D. 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資口が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し(資本の払戻し)額} - \frac{\text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)}}{\text{投資法人の総出資額}}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し(資本の払戻し)額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し(資本の払戻し)直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し(資本の払戻し)総額}}{\text{投資法人の前期末の税務上の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じとします。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（ただし、投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式等を取得した場合には、その取得が実質的に当該投資法人が海外にある不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たす場合に限り、他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこととする要件を適用しません。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されます（平成29年3月31日までににおける売買による土地の所有権の移転の登記については1.5%）。ただし、規約において、資産運用の方針として、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。）の価額の合計額が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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、規約に従い特定資産のうち一定の不動産を平成29年3月31日までに取得した場合には、特例により登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

B. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課税されますが、住宅及び土地の取得については平成30年3月31日までは課税標準額の3%の税率により課税されます。また、宅地及び宅地比準土地については平成30年3月31日までに取得した場合には、課税標準額が当該土地の価格の2分の1に減額されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法総務省令に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成29年3月31日までに規約に従い取得する特定資産のうち一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

C. 特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

6 その他

(1) 投資主総会の開催並びに規約及び役員の変更

本投資法人は、平成27年6月16日に第6回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催し、規約を一部変更するとともに、執行役員及び監督役員の選任を行いました。

① 規約変更

規約変更の主な内容は、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の商号の変更

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である、MCUBS MidCity株式会社の発行済株式の65%を三菱商事・ユービーエス・リアルティが取得し、同社が本投資法人の新たなスポンサーに加わったことに伴い、MCUBS MidCity投資法人（英文 MCUBS MidCity Investment Corporation）に商号を変更しました。

(ロ) 本投資法人の本店移転

本店の所在地を大阪府大阪市から東京都千代田区に変更しました。ただし、当該変更は、平成27年12月31日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本店移転日をもって効力を生じることとされています。

(ハ) 基準日の新設

決算期から3か月以内に開催される投資主総会において権利を行使することのできる投資主を定めるための基準日の規定を新設しました。

(ニ) 商業施設及び産業用不動産の投資対象からの除外

本資産運用会社が、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設及び産業用不動産を除外する変更を行ったことから、本投資法人が新規に投資する投資対象から商業施設及び産業用不動産を除外する変更を行いました。

(ホ) 投資対象地域の変更

投資対象地域の拡大によりポートフォリオ分散を追求することで投資主価値向上を図るため、本投資法人の投資対象地域について、「三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県））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」に変更しました。

(ヘ) 投資対象の変更

投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）が改正されたことに伴い、一定の要件を満たす、専ら国外の特定資産に投資するための海外法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）に対して投信法第194条に定める制限を超えた割合の株式を取得することを可能とすべく、所要の規定の修正を行いました。

また、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を本投資法人の投資対象として追加しました。

加えて、投資対象地域の変更に伴い、外国の法令に基づく権利等を投資対象に追加しました。

(ト) その他

上記のほか、投資対象地域の変更に伴い、為替リスクをヘッジすることを目的としたデリバティブ取引への投資を内容とする運用を可能とする変更を行ったほか、租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配を行うことを可能とする変更を行いました。

② 執行役員及び監督役員の異動

執行役員後藤智之より、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申し出があったことから、本投資主総会において、新たに執行役員として松尾桂を選任しました。また、監督役員谷口直大より、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申し出があったことから、本投資主総会において、新たに監督役員として伊藤治を選任しました。なお、監督役員喜多村晴雄からは、執行役員と任期が異なることになるので、これを統一するため、本投資主総会終結のときをもって一旦辞任したい旨の申し出があったことから、本投資主総会において、再度喜多村晴雄を監督役員に選任しました。

更に、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として鈴木直樹を、補欠監督役員として織米太郎をそれぞれ選任しました。

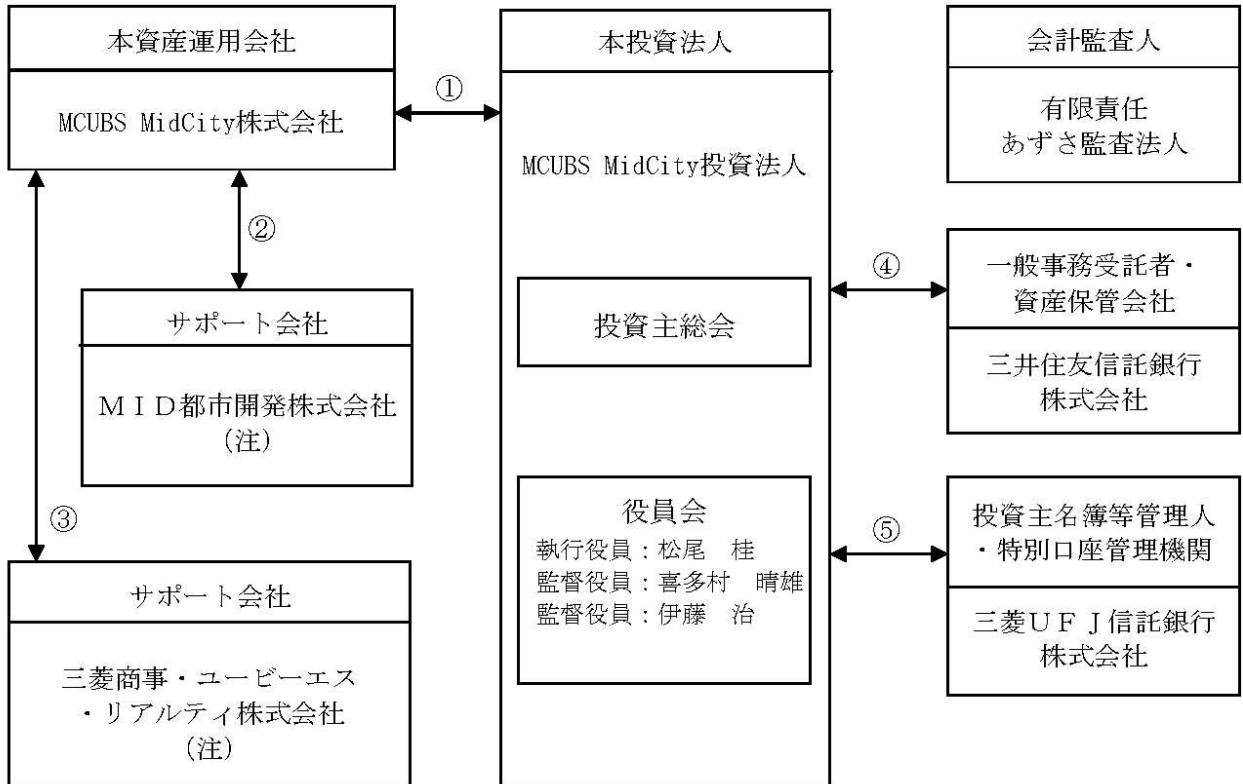
新たに執行役員となった松尾桂及び新たに補欠執行役員として選任された鈴木直樹の略歴等については後記「(5) 本資産運用会社における役員及び重要な使用人の異動」をご参照ください。また、新たに監督役員となった伊藤治及び新たに補欠監督役員として選任された織米太郎の略歴等については以下をご参照ください。

役職名	氏名	主要略歴	
監督役員	伊藤 治	平成10年4月 平成17年4月 平成27年4月	弁護士登録 虎門中央法律事務所入所 虎門中央法律事務所 パートナー 扶桑合同法律事務所入所 パートナー（現任）
補欠 監督役員	織 米太郎	昭和44年3月 昭和47年6月 昭和56年4月 昭和60年4月 昭和62年7月 昭和62年7月 平成11年7月 平成14年4月 平成19年10月 平成23年1月	プライスウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士登録 プライスウォーターハウスGmbH入社 青山監査法人入社 プライスウォーターハウス税務事務所 パートナー プライスウォーターハウス コンサルタント株式会社 取締役 プライスウォーターハウスクーパース税務事務所 パートナー 税理士法人中央青山（現税理士法人プライスウォーターハウスクーパース）代表社員 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース 顧問 公認会計士・税理士織米太郎事務所所長（現任）

(2) 本投資法人の仕組み

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。

① 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書 (MID都市開発(注)) 資産価値向上サポートに関する覚書 (MID都市開発(注))
③	物件情報の提供に関する覚書 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(注))
④	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
⑤	投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

(注) 三菱商事・ユービーエス・リアルティは、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じとします。）であり、平成27年4月22日付で、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）となっています。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティの直接の親会社であり、本資産運用会社の親会社である三菱商事も、同日付で本資産運用会社の特定関係法人となっています。加えて、MID都市開発は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要は、以下のとおりです。

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	MCUBS MidCity投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、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して運用を行います。
資産運用会社	MCUBS MidCity株式会社	本資産運用会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更、改定も含まれます。）を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①から④までに付随し又は関連する業務であります。
一般事務受託者 ／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更、改定も含まれます。）及び資産保管委託契約（その後の変更、改定も含まれます。）をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号から第6号まで）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。 また、上記資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、本投資法人との間で平成18年6月1日付で投資口事務代行委託契約（その後の変更、改定も含みます。）、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記投資口事務代行委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、①投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、②投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、③投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）に対して分配する金銭の支払に関する事務、④投資主等の権利行使に関する請求、その他の投資主等からの申出の受付に関する事務並びにこれらに付随する事務等を行います。</p> <p>また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号）として、①振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務、②新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務、③振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務、④特別口座の開設及び廃止に関する事務、⑤特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続きに関する事務並びに振替制度の運営に関する事務等を行います。</p>
サポート会社 ／特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	<p>三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の65%を保有する、本資産運用会社の親会社です。</p> <p>三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、平成27年4月10日付で本資産運用会社との間で物件情報の提供に関する覚書を締結しており、当該覚書に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本資産運用会社に対し、一定の条件を満たす不動産等に係る売却情報を提供するものとされています。</p> <p>三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、平成27年5月28日付で本資産運用会社との間で商標使用許諾契約を締結しており、本資産運用会社に対して、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の所有する登録商標を、本資産運用会社が三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のグループ会社であることを表示する目的で使用することを許諾しています。加えて、平成27年7月9日付で本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結しており、本投資法人に対して、三菱商事・ユービーエス・リアルティの所有する登録商標を、本投資法人の資産を三菱商事・ユービーエス・リアルティのグループ会社である本資産運用会社が運用していることを表示する目的で使用することを許諾しています。</p>
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	三菱商事株式会社	三菱商事株式会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の51%を保有する本資産運用会社の親会社です。

運営上の役割	名 称	業務の概要
サポート会社 ／特定関係法人 （本資産運用会社の 利害関係人等のう ち、金融商品取引法 施行令第29条の3第3 項第2号の取引（取 得・譲渡の取引）を 行い、又は行った法 人）	MID都市開発株式会社	<p>MID都市開発は、本資産運用会社の発行済株式総数の35%を保有しており、投信法に規定する本資産運用会社の利害関係人等に該当します。また、第17期（平成26年12月期）の末日から過去3年間において、本投資法人とMID都市開発との間で、不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の取引が行われ、かかる取引の対価として支払、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します。</p> <p>MID都市開発は、平成27年4月10日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含みます。）を締結しています。これにより、本資産運用会社は、①MID都市開発又はその子会社等(注)が開発・保有するオフィスビルにつき、一定の場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該オフィスビルに係る売却情報の提供を受け交渉を行う機会を付与され（物件情報の提供）、また、②(a)オフィスビル以外の不動産等で、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するものにつき、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、また、(b)MID都市開発が入手したその他の不動産等に係る売却情報等につき、第三者に先立ち、やむを得ない事情がある場合を除き、それぞれその情報の提供を受けることができる（物件情報の提供）こととされています。さらに、③MID都市開発は、本資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてMID都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能）を誠実に検討することとされています。</p> <p>また、従前より継続的に受けてきましたサポートに関して、平成23年12月7日付で本資産運用会社との間で資産価値向上サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含みます。）を締結しています。これにより、前述の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書に基づく支援に加えて、本投資法人の資産価値の向上を図る目的で、本投資法人が保有する不動産に関する豊富な知識経験（賃貸、不動産管理、テナント管理、不動産開発等を含みますが、これらに限られません。）に基づいて、本資産運用会社に対して、必要に応じたサポートを行うこととされています。</p> <p>加えて、本投資法人との間で貸倉庫賃貸借契約並びに「MID」等の商標の本投資法人による使用に係る商標使用許諾契約をそれぞれ締結しており、また、本投資法人の保有資産に関連する付随的な契約を締結しています。なお、本書の日付現在、「MID」等の商標に関する商標使用許諾契約においては、「MID」等の商標の使用許諾期間の終了日につき、MID都市開発が本資産運用会社の株式を保有しなくなった日まで（ただし、当該日後においても、MIDプロパティマネジメント株式会社又はMIDファシリティマネジメント株式会社が本投資法人の保有する不動産についてプロパティマネジメント業務又はファシリティマネジメント業務を受託している場合には、当該不動産について商標を使用することは可能）とされています。</p>

(注) MID都市開発が直接又は間接的に株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体（以下「会社等」といいます。）の持分、特定出資持分、株式若しくはその他これらに類する権利の過半を将来保有し、又は現に保有している会社等（ただし、本資産運用会社を除きます。）をいいます。

(3) 本投資法人及び本資産運用会社間の資産運用委託契約の変更

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社の親会社の異動により、メインスポンサーが三菱商事・ユービーエス・リアルティとなったことに伴い、新たなスポンサーネットワークの活用による資産規模の拡大を目指すため、資産運用委託契約に規定されるスポンサー関係者の定義を変更すべく、平成27年7月9日付で、平成18年6月2日付で締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）の一部を変更する覚書（以下「本変更覚書」といいます。）を締結しました。本変更覚書の主な内容は以下のとおりです。

<主な変更内容>

資産運用委託契約上の運用資産の取得又は譲渡に係る運用報酬（運用報酬Ⅲ及び運用報酬Ⅳ）の算定の特則の適用対象となる、「スポンサー関係者」の定義を変更するものです。なお、変更後のスポンサー関係者の定義は、以下のとおりです。

<変更後のスポンサー関係者の定義>

資産運用委託契約において、スポンサー関係者とは以下の項目に該当するもの（ただし、運用報酬の算定に当たっては、以下の項目に該当する法人等（以下に定義します。）が、本投資法人による将来的な取得のために、スポンサー関係者以外のものが保有する物件を取得し一時的に保有する場合には、当該物件に関し、当該法人等を除きます。）をいいます。また、下記(ロ)から(ニ)までに該当するもののうち、外国の法人その他の団体であって、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有していないものは、資産運用会社が別途定める「資産運用ガイドライン」で投資対象エリアとして定められた海外の国又は地域内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有するものを除き、スポンサー関係者に該当しないものとします。

(イ) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等

(ロ) 資産運用会社の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法第29条の4第2項に定めるものをいいます。）の連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）における連結子会社及び関連会社（上記(イ)に該当するものは除きます。）

(ハ) 上記(イ)若しくは(ロ)に掲げる者に投資運用（一任）業務若しくは投資顧問（助言）業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの（以下総称して「法人等」（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。））といいます。）

(ニ) 上記(イ)若しくは(ロ)に掲げる者が過半を出資している法人等（上記(イ)乃至(ハ)に該当するものは除きます。）

(4) 本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、平成27年4月22日付で三菱商事・ユービーエス・リアルティが本資産運用会社の発行済株式の65%（3,900株）を取得したことに伴い、定款を変更し以下のとおり商号を変更しています。

旧商号	新商号
MIDリートマネジメント株式会社 (英文：MID REIT Management Co., Ltd.)	MCUBS MidCity株式会社 (英文：MCUBS MidCity Inc.)

(5) 本資産運用会社における役員及び重要な使用人の異動

平成27年4月22日付で以下に記載する本資産運用会社の取締役3名（後藤智之、齋藤裕孝及び小林正明）及び監査役1名（石黒敦）が退任し、同日付で以下に記載する取締役4名（松尾桂、鈴木直樹、辻徹及び吉本隆信）及び監査役1名（杉崎宏）が新たに就任しています（なお、後藤智之及び齋藤裕孝は、退任後、同日付で本資産運用会社の顧問に就任しましたが、後藤智之は同年7月5日付で、齋藤裕孝は同年6月23日付で、それぞれ退任しました。）。新たに就任した役員の役職名及び主要略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役 社長	松尾 桂	平成元年4月 平成8年4月 平成16年3月 平成19年4月 平成21年9月 平成23年10月 平成27年4月 平成27年6月	三菱商事株式会社入社 開発建設部 同社 住宅・地域開発部 同社 不動産事業・企画ユニット 同社 新産業金融事業グループ付 人事・コンプライアンス担当 同社 都市・住宅開発ユニット 住宅第一チームリーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長 MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長（現任） MCUBS MidCity投資法人 執行役員（現任）
代表取締役 副社長	鈴木 直樹	平成2年4月 平成4年10月 平成6年8月 平成10年1月 平成12年7月 平成19年11月 平成24年1月 平成27年4月	株式会社日本長期信用銀行入行 上野支店 同行 本店証券投資部資金財務室 株式担当 英国 LTCB and F&C Investment Management Co., Ltd出向 グローバル株式 ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社 ディレクター 日本小型株式チームヘッド ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベアハー マネージング・ディレクター 東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 調査部長 MCUBS MidCity株式会社 代表取締役副社長（現任）
取締役 （非常勤）	辻 徹	平成2年4月 平成3年9月 平成10年9月 平成14年7月 平成14年9月 平成17年2月 平成18年7月 平成22年10月 平成23年6月 平成24年6月 平成24年8月 平成25年4月 平成25年6月 平成27年4月	三菱商事株式会社入社 設備システム部 同社 都市開発事業部 同社 九州支社 機械・情報事業部 同社 建設・設備ユニット 同社 ローソン事業ユニットを兼務 株式会社エム・シー・アーキテクト 取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 住宅事業ユニット 同社 収益不動産開発ユニット 三菱商事都市開発株式会社 取締役（非常勤） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 不動産金融事業ユニット 不動産運用事業チームリーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役常務執行役員 同社 代表取締役社長（現任） 一般社団法人投資信託協会 理事（現任） MCUBS MidCity株式会社 取締役（非常勤）（現任）

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	吉本 隆信	昭和62年4月 平成2年7月 平成8年5月 平成8年6月 平成9年4月 平成10年7月 平成12年10月 平成16年10月 平成18年8月 平成21年12月 平成22年2月 平成27年4月	株式会社日本長期信用銀行入行 資金為替部 同行 システム開発部 米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了 同行 開発金融部 部長代理 長銀投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 総務部部长代理兼運用企画部 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 業務部長 ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 営業推進グループディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社クライアントマネジメント部長 同社 執行役員クライアントマネジメント部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員 同社 代表取締役副社長 (現任) MCUBS MidCity株式会社 取締役 (非常勤) (現任)
監査役 (非常勤)	杉崎 宏	昭和57年4月 昭和62年8月 平成9年2月 平成13年2月 平成16年11月 平成18年10月 平成20年5月 平成23年11月 平成26年7月 平成27年4月	住友不動産株式会社入社 住宅事業本部 住友不動産カリフォルニア株式会社 バイス・プレジデント&チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 住友不動産株式会社 マンション事業本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長 株式会社ランドビジネス 常務取締役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画本部長 同社 コーポレート本部長 同社 リテール本部副本部長 同社 理事 (新規事業担当) (現任) MCUBS MidCity株式会社 監査役 (非常勤) (現任)

また、平成27年4月22日付で、以下に記載するとおり、重要な使用人に変更が生じています。

氏名	新	旧
鈴木 直樹	代表取締役副社長 兼 財務企画部部长	—

(6) **本資産運用会社の意思決定機構の変更**

本資産運用会社は、平成27年4月22日付で、本資産運用会社の意思決定手続を以下のとおり変更しました。

① **コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任手続**

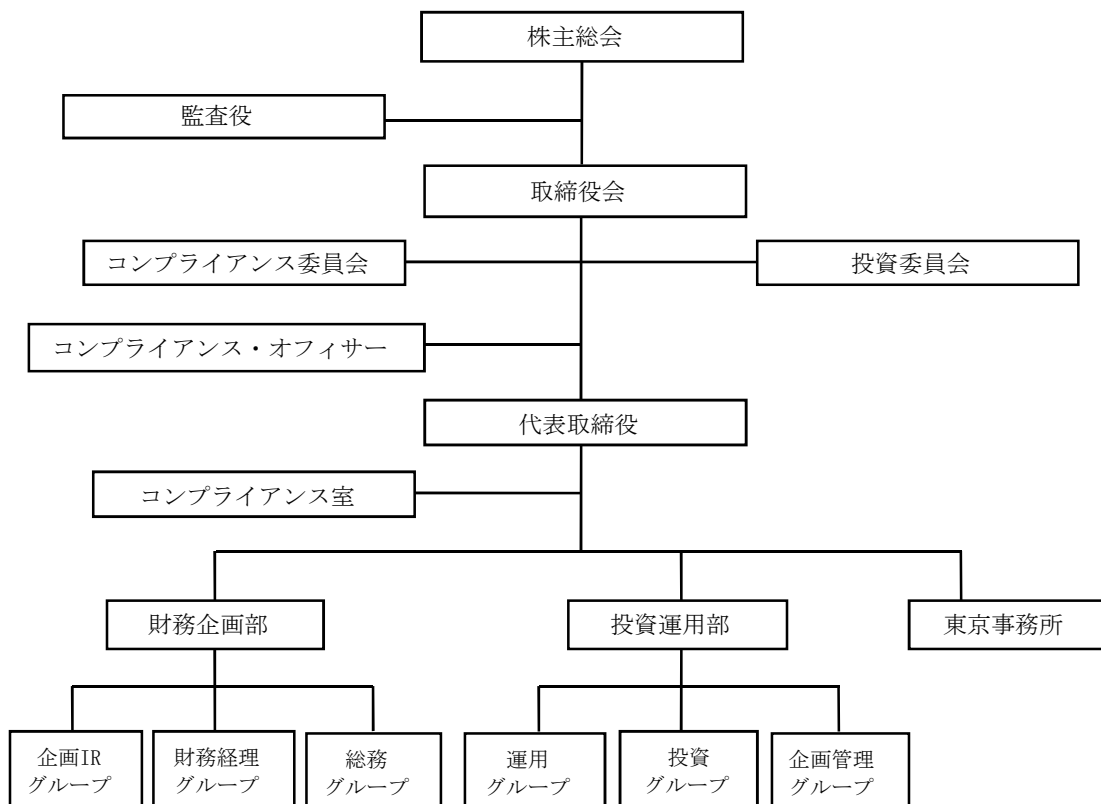
コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、これまで取締役の全員の同意を必要としていましたが、取締役の全員の同意を要することなく、取締役会決議（議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもってする決議）で選任及び解任することができることとしました。

② **投資委員会の決議要件**

投資委員会の決議は、これまで、議決権を有する委員の過半数が出席し、議決権を有する委員の過半数の賛成をもって決するものとしてされており、外部専門家の意見は尊重するものとするに留まっていたましたが、外部専門家の賛成が得られることを決議の条件とすることとしました。

(7) 本資産運用会社における組織変更

本資産運用会社は、平成27年5月1日付で、今後の営業基盤作りを目的として、新たに東京事務所を設置しました。なお、東京事務所の設置後の本資産運用会社の組織図は以下のとおりです。また、東京事務所において、宅地建物取引業及び資産運用業務に係る投資判断は行いません。



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
(大阪市北区堂島浜一丁目4番4号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、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（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である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（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、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	:	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部
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】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称(MCUBS MidCity Investment Corporation)を記載し、本投資法人及び保有資産、新規取得資産又はそのテナントのロゴマークや写真を使用することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。)に係る重要事項の記載を行います。

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

- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)(第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(*1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(*1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成27年7月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成27年7月22日から平成27年7月27日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(*2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.midreit.jp/) (以下「新聞等」といいます。)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。」

- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に、以下の内容を掲載します。

新投資口発行及び
投資口売出届出目論見書
平成27年7月



MCUBS MidCity投資法人

証券コード 3227

メインスポンサー変更を機に、

1

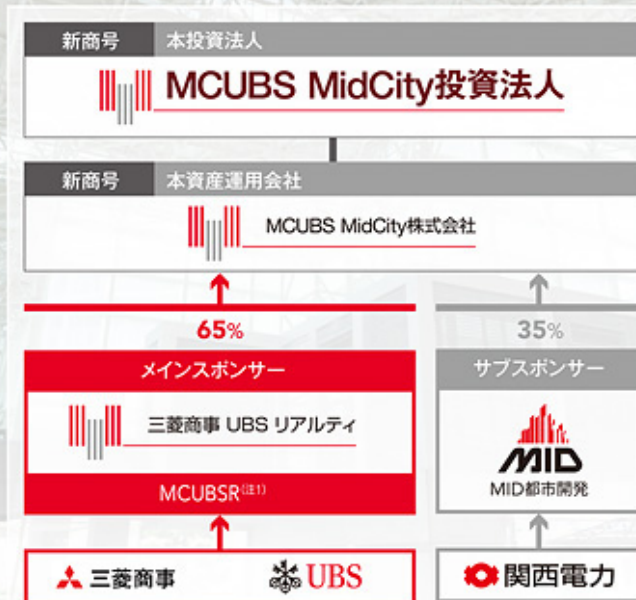
主に東京圏所在の
オフィスビルの取得

2

優良資産取得を通じた
分散の進展及び収益性の向上

メインスポンサーの変更

- 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が本投資法人の資産運用会社の株式を65%取得



(注1)「MCUBSR」とは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社をいいます。以下同じです。

本届出目録見書口絵(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本文「第二部 参照情報」(参照書類である第17期有価証券報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細については、本文の各該当箇所をご参照ください。

本届出目録見書口絵(カラーページ)に記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

本届出目録見書に掲載されている写真は、本投資法人のある特定の時点における新規取得資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更により、必ずしも現状と一致しない場合があります。

【新投資口発行及び投資口売却届出目録見書】

本届出目録見書により行うMCUBS MidCity投資法人投資口24,489,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,446,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成27年7月9日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても、訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(「URL」<http://www.midreit.jp/>)以下「新聞等」といいます。)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。

1 MCUBS MidCity投資法人

成長ステージへ転換

3

金融機関との関係再構築

4

持続的な投資主価値の 向上への取組み

本募集及び本件借入れの効果

- メインスポンサー変更後、初の公募増資及びそれに伴う資産の取得による外部成長

		本募集前 (平成26年12月期末時点)	新規取得資産	本募集後
Asset 「拡大」「分散」「収益性」 の追求	件数	12件	+ 6件	= 18件
	取得(予定)価格合計	1,576億円	+ 567億円	= 2,143億円
	平均償却後NOI利回り ^(注2)	2.6%	3.7%	2.8%
Debt 財務基盤の強化	LTV (鑑定ベース)	47.7%	→	47.1%
Equity 投資主価値の向上	時価総額	554億円		▲
	1口当たり分配金	5,958円	→	■

(注2) Assetに係る情報のうち「平均償却後NOI利回り」は名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を除外して算出しています。
(注3) 各用語の定義及び各数値の算出方法につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の閲覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の閲覧に供された時までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。
- 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成27年7月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成27年7月22日から平成27年7月27日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の閲覧に供された時までの間となります。
 - 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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

新規取得資産

Gスクエア渋谷道玄坂

東京圏 MCUBSR



取得予定価格	NOI利回り
12,220百万円	3.5%
稼働率	償却後NOI利回り
70.2%	3.1%
所在地	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号
アクセス	東京メトロ渋谷駅徒歩3分
敷地面積	918.49㎡
延床面積	6,565.87㎡
構造	S-SRC造陸屋根地下2階付9階建
建築年月	平成21年10月
テナント数	6
取得予定日	平成27年8月3日

渋谷桜丘スクエア(底地) (準共有持分(40%))

東京圏 三菱商事



取得予定価格	NOI利回り
5,000百万円	3.4%
稼働率	償却後NOI利回り
100.0%	3.4%
所在地	東京都渋谷区桜丘町109番7他
アクセス	JR渋谷駅徒歩4分
敷地面積	1,200.08㎡
延床面積	-
構造	-
建築年月	-
テナント数	1
取得予定日	平成27年8月3日

横浜クリエーションスクエア

東京圏 三菱商事



取得予定価格	NOI利回り
7,080百万円	5.1%
稼働率	償却後NOI利回り
91.2%	4.1%
所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号
アクセス	JR横浜駅徒歩7分
敷地面積	5,244.81㎡
延床面積	21,054.60㎡
構造	SRC-Sアルミニウム板葺陸屋根 地下1階付20階建
建築年月	平成6年3月
テナント数	38
取得予定日	平成27年8月3日

(注1) 各資産に表示している「東京圏」又は「名古屋圏」は、本投資法人の投資対象エリアである三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)のうち、各資産(又は裏付資産、後記¹⁸⁴)に定義します。)が所在するエリアを示しています。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をい、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。

(注2) 各資産に表示している「MCUBSR」又は「三菱商事」とは、各資産の取得ルート(情報の提供元)を示しており、「三菱商事」とは三菱商事株式会社をいいます。

キューブ川崎

東京圏 MCUBSR



取得予定価格	NOI利回り
20,050 百万円	4.2%
稼働率	償却後NOI利回り
100.0%	3.9%
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号
アクセス	JR川崎駅徒歩3分
敷地面積	6,247.94㎡
延床面積	41,290.91㎡
構造	SRC造陸屋根地下2階付10階建
建築年月	昭和57年5月
テナント数	8
取得予定日	平成27年8月7日

名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)^(注4)

名古屋圏 MCUBSR



取得予定価格	配当利回り
4,919 百万円	5.2%
<裏付資産(信託不動産)の概要>	
所在地	愛知県名古屋市中区牛島町6番1号
アクセス	JR名古屋駅徒歩5分
敷地面積	14,100.54㎡
延床面積	137,115.68㎡
構造	S-SRC造陸屋根地下3階付42階建
建築年月	平成18年11月
取得予定日	平成27年8月3日

平成27年6月期取得済資産 住友不動産上野ビル6号館

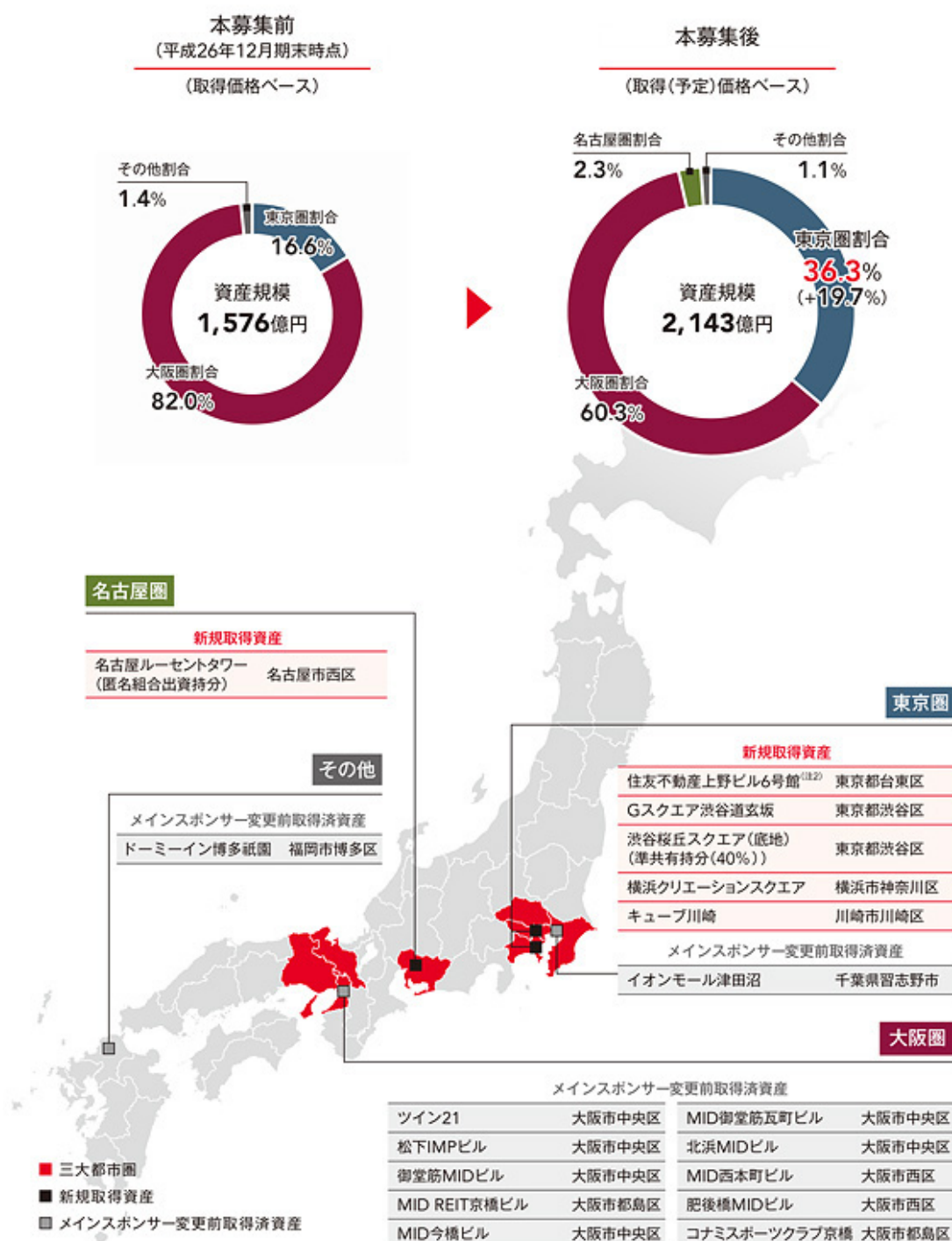
東京圏 MCUBSR



取得価格	NOI利回り
7,460 百万円	4.6%
稼働率	償却後NOI利回り
100.0%	3.7%
所在地	東京都台東区東上野五丁目24番8号
アクセス	JR上野駅徒歩7分
敷地面積	1,323.78㎡
延床面積	9,631.83㎡
構造	SRC造陸屋根地下2階付11階建
建築年月	平成5年11月
テナント数	2
取得日	平成27年5月1日

(注3) 各用語の定義及び各数値の算出方法につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
 (注4) 本投資法人は名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権(名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高压変電所棟の一部を除く部分)の共有部分33.9%(敷地面積割合29.5%)を信託財産とする信託受益権(以下「裏付資産」といいます。)を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(B号匿名組合出資持分、持分割合40%)を取得する予定であり、裏付資産そのものを取得するものではありません。

本募集後のポートフォリオ



(注1) 各用語の定義については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。
(注2) 本投資法人は、平成27年5月1日付で住友不動産上野ビル6号館を取得しています。

新投資口発行スケジュール

発行価格等決定日が平成27年7月22日(水)の場合

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

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年7月16日(木)から、最遅で平成27年7月22日(水)まで、最長で平成27年7月27日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、平成27年7月22日(水)から平成27年7月27日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成27年7月22日(水)の場合を示しています。なお、

- ① 発行価格等決定日が平成27年7月22日(水)の場合、
申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が平成27年7月23日(木)の場合、
申込期間は「平成27年7月24日(金)から平成27年7月27日(月)まで」、払込期日は「平成27年7月30日(木)」、受渡期日は「平成27年7月31日(金)」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年7月24日(金)の場合、
申込期間は「平成27年7月27日(月)から平成27年7月28日(火)まで」、払込期日は「平成27年7月31日(金)」、受渡期日は「平成27年8月3日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年7月27日(月)の場合、
申込期間は「平成27年7月28日(火)から平成27年7月29日(水)まで」、払込期日は「平成27年7月31日(金)」、受渡期日は「平成27年8月3日(月)」
となりますのでご注意ください。