

【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】	2018年7月12日
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 礒部英之
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 企画部長 金澤良介
【電話番号】	03-6234-3234
【届出の対象とした募集内国投資証券 に係る投資法人の名称】	森ヒルズリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 798,477,760円 (注) 発行価額の総額は、2018年6月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所 における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額で す。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

森ヒルズリート投資法人

（英文表示：MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

(3) 【発行数】

5,920口

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

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当口数		5,920口	
払込金額		798,477,760円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 飯田 浩一	
	資本金の額（2018年3月31日現在）	125,167百万円	
	事業の内容	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。）に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。	
	大株主（2018年3月31日現在）	株式会社みずほフィナンシャルグループ（95.8%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2018年1月末日現在）	1,124口
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2018年6月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

798,477,760円

(注) 上記の発行価額の総額は、2018年6月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2018年7月24日（火）から2018年7月26日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2018年8月21日（火）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都港区赤坂一丁目12番32号

(11) 【払込期日】

2018年8月22日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限（798,477,760円）は、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金（15,969,555,200円）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 運用状況 (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（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。なお、当該特定資産を本書において「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその取得費用の一部に充当します。なお、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記手取金は、2018年6月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額です。

(16) 【その他】

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、2018年7月12日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口118,400口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社から5,920口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（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。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2018年8月17日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（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。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

- (2) 上記(1)に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社はSMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第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23期（自2017年8月1日 至2018年1月31日） 2018年4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】

参照書類である2018年4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後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

本書に記載の各数値は、別段の記載のない限り、記載された単位未満の金額は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

1 事業の状況

(1) 投資法人の概要

① 基本理念

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指す不動産投資法人です。本投資法人は、近年、大都市への経済活動と人口の集中が加速しており、ビジネス、文化、情報等の集積が更なる集積を呼び、新たな価値を生み出すという好循環が生まれていると考えています。特に、東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模開発が集中的に進んでおり、経済・文化のグローバル化や企業のグローバルな事業展開が進む中で、「世界の中の東京」としての地位が確立されていると考えています。そして、今後も、他の国際都市との間の切磋琢磨を通じて、経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想され、多くの新しい付加価値を創造するポテンシャルを持つ、競争力の高い都市となると本投資法人は考えています。本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。安全、環境、文化等あらゆる要素を兼ね備えた都市機能が提供される

ことで、21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると、本投資法人は考えています。本投資法人が、こうした「都市」への投資とその価値向上を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社（以下「森ビル」ということがあります。）を中核とする森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）です。本投資法人は、森ビル株式会社の出資を受けて設立され、そのノウハウや経営理念を受け継ぐ森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産の運用を委託しています。そして、東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して、主としてプレミアムエリア（後記「② 運用戦略（イ）重点戦略」に記載の表の「立地」に定める地区・地域を意味します。以下同じです。）の希少な物件の取得を行っていきます。さらに、同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）（注）、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。本投資法人の名称「ヒルズ」とは、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称です。森ビル株式会社は、その経営理念において、「細分化した土地を集約し、建物を高層化することで、足元に広いオープンスペースを備えた職住近接型のコンパクトシティを創造し、『安全・安心』、『環境と緑』、『文化・芸術』をキーワードに、豊かな都市生活を提案」しています。かかる経営理念を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。また、「丘」を意味する「ヒル」の複数形である「ヒルズ」という名称は、アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、虎ノ門ヒルズに代表されるように、従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るといふ、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。さらに、「ヒルズ」には、「都市化と緑化」、「伝統と革新」、「経済と文化」、「普遍と個性」、「グローバルとローカル」、「刺激と安らぎ」といった、一見対照的なものを融合し、より高い次元で統合するという意味も含まれています。本投資法人は、こうした森ビルグループの総合力を成長の原動として活用し、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

（注）プロパティ・マネジメントとは、不動産の所有者に代わって、不動産の維持・管理、テナント管理、入出金管理等の業務を行うことを意味します。以下同じです。

② 運用戦略

（イ）重点戦略

本投資法人は、基本理念を実現するため、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築（ポートフォリオ構築戦略）
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用（成長戦略）

かかる重点戦略の実行に際して、本資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築

i. プレミアム物件を重視した投資

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリアに所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分な競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とします。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多くの不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

また、本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設等も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図ります。

プレミアム物件の具体的な内容は、以下のとおりです。

主たる用途	内容
オフィスビル	<p>立地： 東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）及びその周辺地区</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上</p> <p>基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上</p> <p>スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの</p>
住宅	<p>立地： スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリアをいいます。）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上</p> <p>スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの</p>
商業施設	<p>(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等</p> <p>立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上</p> <p>(ii) 高級ブランド店等の路面型店舗</p> <p>立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上</p>

なお、本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資を行います。

また、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

ii. 複合性を重視した投資

本投資法人は、職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化が進む中、かかる複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素であると考えています。

職住が近接し多彩な都市機能が集約されることにより、経済、文化、教育、エンターテインメント等様々な要素が高度に融合し、空間的・時間的ゆとりが生まれることで、豊かな都市型ライフスタイルやワークスタイルが可能になると考えます。知識情報社会では、こうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっており、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生み出されていくものと考えます。そして、新しい価値の創出は、更に多くの人や情報を引き寄せることにつながります。このような好循環を生み出すポテンシャルを備えたスペースやサービスを提供することが、都市における個々の物件のプレゼンスを高め、ひいてはその資産価値の維持向上につながるものと考えています（都市発展のサイクル）。

例えば、同じようなスペックのオフィスビルであったとしても、充実したサービスやアクセスの良さに加え、周辺に商業施設、教育・文化施設や緑溢れる公園など様々な環境が備わっていることが、充実したオフィスライフを送る上でのプラスアルファの魅力となり、より高い需要を確保する上での差別化につながるものと考えられます。

さらに、この複合性の効果は周辺地域にも波及し、より広がりを持った形で価値を創出すると考えています。

このように、本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされると考えており、そのことが複合性に着目した投資を行うことの大きな理由でもあります。

b. 森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やPM業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。

こうした森ビルグループの総合力、すなわち開発力、情報力、管理運営能力及びブランド力の活用を実効性のあるものにするため、本投資法人、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でサポート契約を、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザー業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用するため、本書の日付現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く取得済資産のすべてについて同社にPM業務を委託しています。

さらに、本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間でブランドライセンス契約を締結することにより、

「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾を受けています。

(ロ) 外部成長戦略

本投資法人は、森ビル株式会社からのパイプラインサポートを軸に、本資産運用会社独自の情報収集等により、運用資産を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減や運用資産の分散等による収益変動リスクの低減を図ります。

a. 森ビル株式会社のパイプラインサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、2006年8月10日付でサポート契約を締結し、また、本資産運用会社は、同社との間で同日付でアドバイザー一業務委託契約を締結しています。本投資法人は、これらの契約により、森ビル株式会社が保有する不動産の売却に関する優先交渉権の付与、外部物件情報の提供及び不動産関連ノウハウの提供等のサポートを受けます（後記「(二) 森ビル株式会社によるサポート」をご参照ください。）。

b. 本資産運用会社独自の情報収集

本資産運用会社には、多様な経歴と専門性を持ったメンバーが参画しています。本投資法人は、かかるメンバーが有する、多様な経験、高い専門性及び森ビル株式会社において培った幅広いネットワークを活用することにより、本資産運用会社独自の情報収集ルートを開拓し、着実な外部成長を目指します。

(ハ) 内部成長戦略

本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得すること、及び合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

a. PM会社とのリレーションシップの重視と強化

本投資法人は、PM会社を通じて、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい入居テナント対応を行います。これによって、テナント満足度を向上させて、解約によるテナント流出の回避に努め、賃料及び稼働率の維持向上を図ります。また、本投資法人は、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、管理費用の適正化に努めます。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から実施します。本投資法人は、個々の運用資産の運営に当たり、当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網、営業力、当該不動産に対する管理能力等の観点から、森ビル株式会社にPM業務を委託することが、有効かつ適切と判断される場合には、同社のPMノウハウを積極的に活用します（森ビル株式会社は、オフィスビル事業や「MORI LIVING」ブランドで展開する賃貸住宅事業等を通じて、PM業務に関する様々なノウハウを蓄積しています。）。特に、森ビル株式会社が開発した物件や同社の長所を活かせる物件については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 運営管理方針 (二) PM会社の選定及び管理方針 b. PM会社の選定基準」に定めるPM会社の選定基準を満たすことを条件に、同社に運営管理業務を委託し、その総合的なノウハウを活用します。このような森ビル株式会社の持つ付加価値

の高いノウハウやサービスの提供を受けることにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成できるものと考えます。

b. 大規模修繕、リニューアル、その他資産価値維持のための施策

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用及び管理を行うに当たり、資産運用計画（資産管理計画）書に定める長期修繕計画の策定方針等に基づく長期修繕計画及び大規模修繕計画の策定とともに、資産運用計画（資金計画）書を策定し、それに定める運用資産に係る年度修繕計画に基づき、運用資産の修繕の実施を管理するものとし、

(二) 森ビル株式会社によるサポート

a. サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した2006年8月10日付のサポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下のとおりです。

i. 本投資法人及び本資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（本「a. サポート契約の概要」において、以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上）とされています。本資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、本資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに本資産運用会社が購入の意思がない旨通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び本資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合には適用されないものとします。

(1) 森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組合員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合を含みます。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共同事業における関係権利

者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）

- (2) 不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接の出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）
- (3) 森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合
- (4) 行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

ii. 本投資法人及び本資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を本資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

iii. その他サポート

森ビル株式会社は、本資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

b. アドバイザリー業務委託契約の概要

本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した2006年8月10日付のアドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下のとおりです。

i. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

- (1) マーケット関連
 - 賃料水準（募集及び成約）の動向
 - 不動産売買の動向
 - 新規物件供給量の動向
 - 大口テナントの成約及び解約の動向
- (2) テナント意識等
 - 立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナントの満足度
 - 在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等
- (3) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

ii. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、本資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まります。）

- (1) デュー・デリジェンス
- (2) 区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係
- (3) 各種法令制限
- (4) 建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）
- (5) 将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン
- (6) 将来の建替又は再開発等
- (7) 賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定
- (8) 施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）
- (9) 施設運営管理における費用対効果の予測又は検証
- (10) 長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）
- (11) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

■本投資法人の基本理念と運用戦略



③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処に資産運用を行います。

不動産関連資産(注)のクオリティ	組入比率（取得価格ベース）
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

(注) 不動産関連資産とは、不動産等（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。）及び不動産対応証券（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。）を総称しています。以下同じです。

なお、プレミアム物件以外の物件の投資態度については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 (イ) 物件クオリティ別投資」をご参照ください。

(ロ) 用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設等への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱います。

不動産関連資産の主たる用途	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設等	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、地方主要都市部の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率 (取得価格ベース)
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

(ニ) その他の投資態度

本投資法人のその他の投資態度については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

④ 運用実績

(イ) 「建て直しフェーズ」及び「外部成長フェーズ」の成果

本投資法人は、2008年に発生した世界金融危機の影響に伴い、1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注1)が低下し、財務体質が悪化して投資口価格も低迷する状況となりました。事態を打開すべく、2010年6月に新経営体制が構築され、2010年9月に新たな運用方針を発表して本投資法人の建て直しを図る取り組みを開始しました。第9期(2011年1月期)以降を「建て直しフェーズ」と位置付け、スポンサーである森ビル株式会社との相互売買による物件入替を実行するとともに、賃料固定型マスターリース(注2)導入によるキャッシュフローの安定化や建物管理費の低減等により、ポートフォリオNOI利回り(注3)の改善を図りました。相互売買の事例としては、賃料や稼働率の低下によってNOI利回りが低くなった本投資法人の保有物件を、スポンサーで非上場会社である森ビル株式会社に売却する一方で、本投資法人は森ビル株式会社から稼働率が高くNOI利回りが比較的高い物件を取得するような取引が挙げられます。また、同相互売買取引において、本投資法人が鑑定評価額を上回る価格で物件売却を行う一方で、鑑定評価額を下回る価格で物件取得を行うことにより、LTV(鑑定評価額ベース)(注4)の低下を促して有利子負債平均金利(注5)の低減を推進しました。また、資産運用報酬の低減等のコスト削減も実施しました。

これらの様々な施策が功を奏し、第9期(2011年1月期)以降、ポートフォリオクオリティを低下させることなく、1口当たり分配金及び1口当たりNAVは継続的な増加が実現することとなり、財務体質も改善して投資口価格も上昇基調となりました。2012年12月には、「FTSE EPRA/NAREIT Global Index Series」(注6)への組入れも発表されています。

その後、第13期(2013年1月期)をもって「建て直しフェーズ」を終了する旨を宣言し、第14期(2013年7月期)以降は「外部成長フェーズ」に移行しました。「外部成長フェーズ」においては、ポートフォリオクオリティを更に向上させながら資産規模の拡大を推進し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な成長及び時価総額の拡大を実現しました。また、第17期(2015年1月期)における公募増資・新規物件取得においては、LTV(帳簿価額ベース・鑑定評価額ベース)(注4)を一段と低下させて更なる財務体質の強化を図り、有利子負債平均金利の低減を推進するとともに負債デュレーションの長期化も実施しました。2017年5月には、株式会社日本格付研究所(JCR)による本投資法人の長期発行体格付(注7)が、「AA- (格付の見通し: ポジティブ)」から「AA (格付の見通し: 安定的)」へ格上げとなりました。

各フェーズにおける様々な取り組みと成果を反映して、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数を大幅に上回って推移しました。

(注1) 「1口当たりNAV」とは、投資口1口当たりの純資産額(鑑定評価額ベース)を意味します。以下同じです。

(注2) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー(転貸人)に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント(転借人)に転貸する方式をいい、「賃料固定型マスターリース」又は「固定型マスターリース」は、マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式をいい、「パススルー型マスターリース」は、マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式をいいます。以下同じです。

(注3) 「ポートフォリオNOI利回り」とは、保有資産全体でのNOI利回りをいい、「NOI利回り」とは、保有資産に係る年換算のNOI(営業収益-不動産等売却益+減価償却費-賃貸事業費用)を取得価格で除した数値をいいます。

(注4) LTV(鑑定評価額ベース)及びLTV(帳簿価額ベース)の詳細については、後記「(3) 財務運営 ① 有利子負債の状況」をご参照ください。以下同じです。

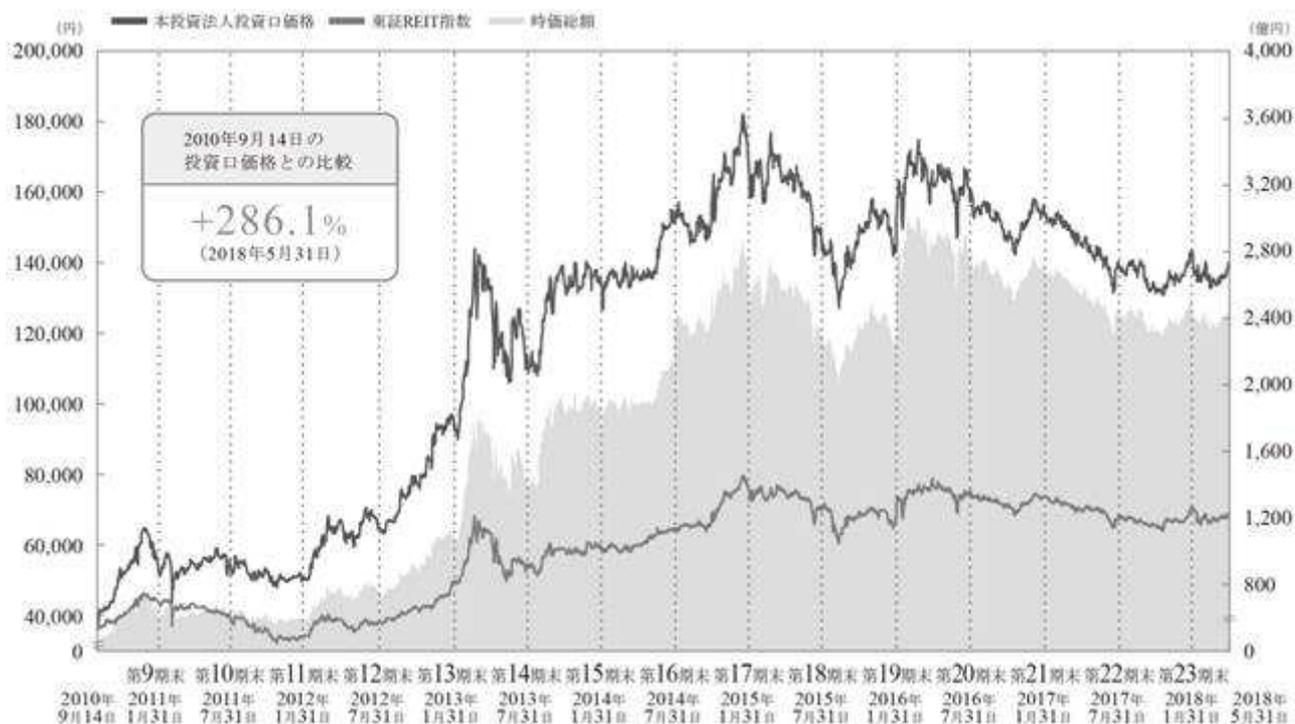
(注5) 有利子負債平均金利の詳細については、後記「(3) 財務運営 ① 有利子負債の状況」をご参照ください。以下同じです。

(注6) 「FTSE EPRA/NAREIT Global Index Series」の詳細については、後記「(4) インデックスへの組入れ状況」をご参照ください。

(注7) 長期発行体格付の詳細については、後記「(3) 財務運営 ② 格付の状況」をご参照ください。以下同じです。

■投資口価格及び時価総額の推移

本投資法人の投資口価格(注1)は、「建て直しフェーズ」の開始を宣言した運用方針発表日時点(2010年9月14日)の36,260円から、東証REIT指数を大幅に上回って推移し、第23期(2018年1月期)末時点で137,100円、2018年5月31日時点では140,000円となり運用方針発表日比で286.1%の上昇を達成しています。また、時価総額については、2010年9月14日時点の419億円から第23期(2018年1月期)末時点では2,400億円に拡大しました。



(注1) 本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました(以下「投資口分割」といいます。)。投資口分割前の期間については、実際の投資口価格を5分の1にした数値を記載しています。

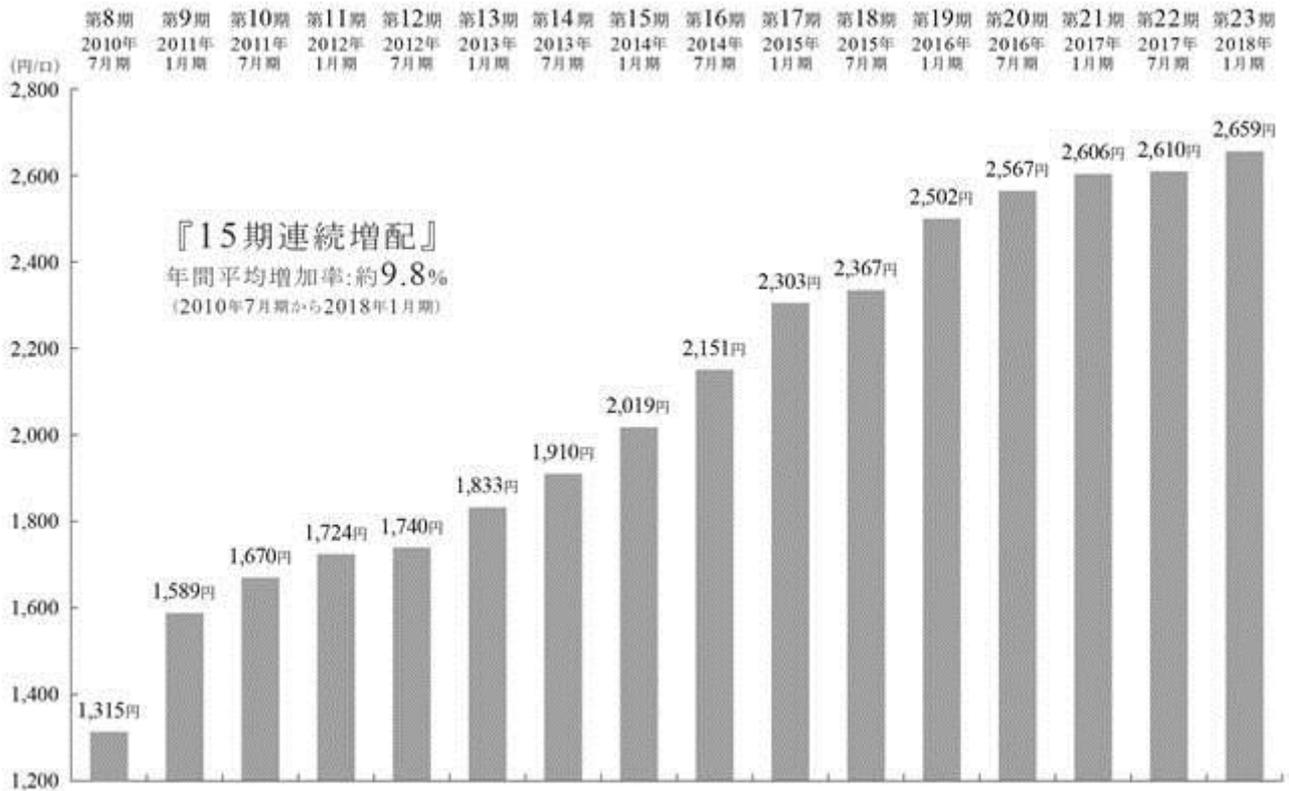
(注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を2010年9月14日を基準として指数化したもので、本投資法人の投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

■1口当たり分配金・NAVの推移

本投資法人の1口当たり分配金は、第8期(2010年7月期)の1,315円から15期連続で増配を継続しており、第23期(2018年1月期)では2,659円となりました。同期間の年間平均増加率は約9.8%となります。

また、1口当たりNAVも大幅に増加し、第9期(2011年1月期)の62,731円から第23期(2018年1月期)では117,627円まで上昇しました。同期間の7年間で約87.5%の増加となります。

<1口当たり分配金の推移>

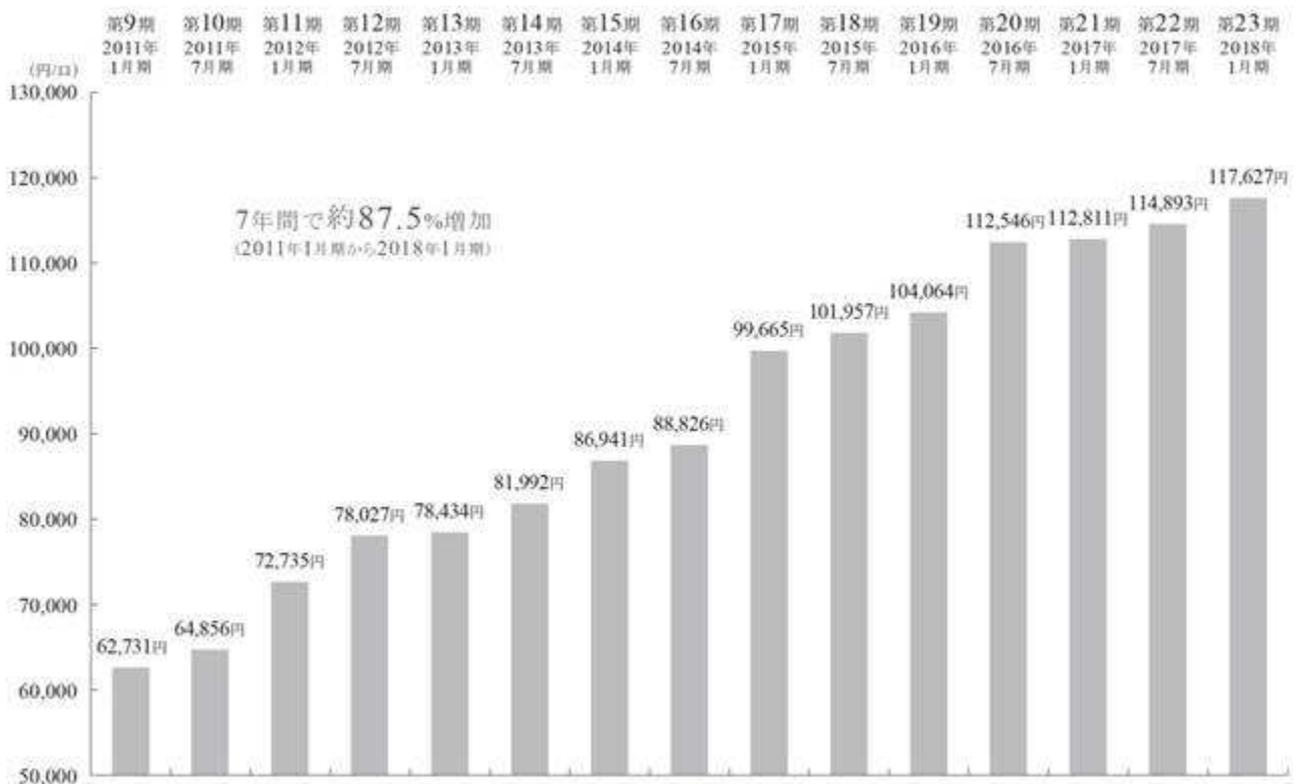


(注1) 投資口分割前の期間については、実績を5分の1にした金額を記載しています。

(注2) 「年間平均増加率」は、「 $(\text{第23期1口当たり分配金} \div \text{第8期1口当たり分配金}) \times (1 / \text{年数}) - 1$ 」にて算定した割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 金銭の分配は、決算期ごとに1回のみ行われています。

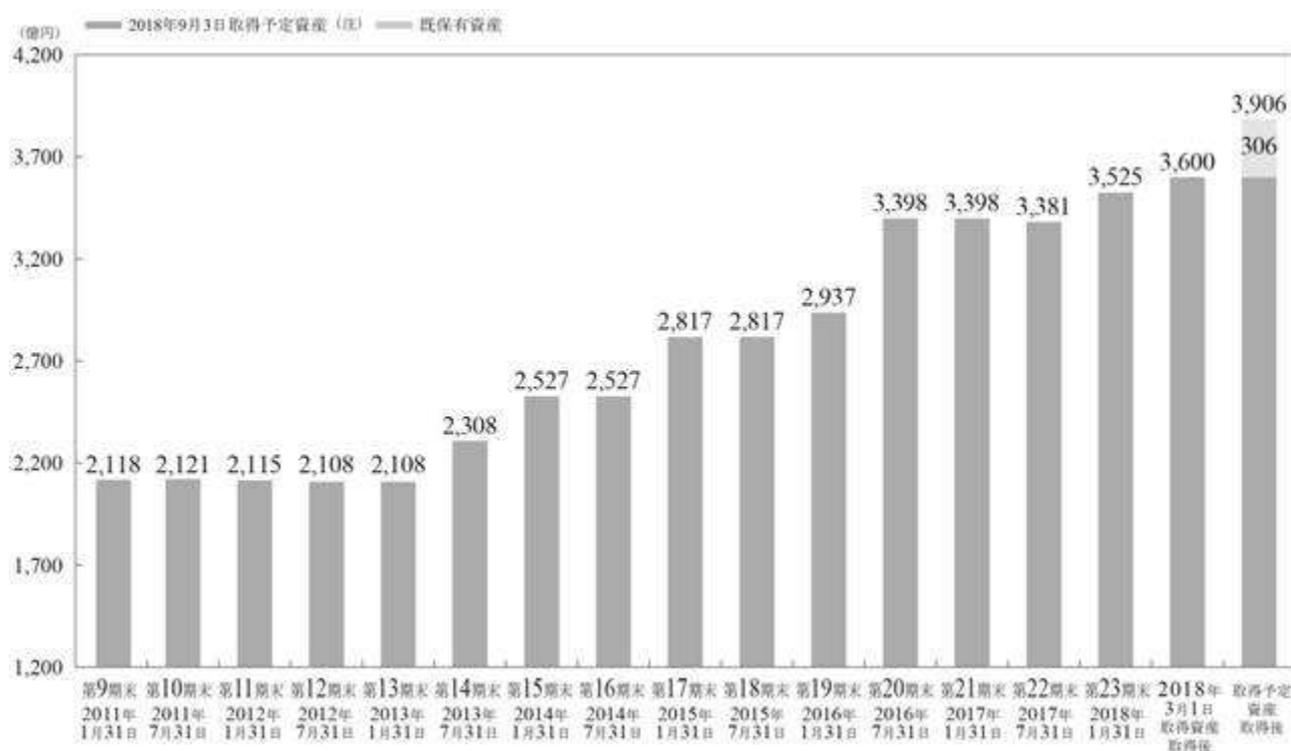
<1口当たりNAVの推移>



(注) 「1口当たりNAV」は、「(期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額-期末負債総額)÷発行済投資口の総口数」にて算定しており、投資口分割前の期間については、発行済投資口の総口数を5倍にして算定しています。

■資産総額の推移（取得（予定）価格ベース）

本投資法人の第9期（2011年1月期）から第13期（2013年1月期）までの「建て直しフェーズ」においては、ポートフォリオの収益性向上と財務体質強化を優先的に推進するため、スポンサーである森ビル株式会社との相互売買による物件入替を行い、資産総額は概ね一定水準で推移しました。その後、第14期（2013年7月期）以降の「外部成長フェーズ」では、資産規模の拡大を再び開始し、直近では、虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワーを、本募集（一般募集及び本第三者割当をいいます。以下同じです。）により調達する資金による取得を含め3回にわたって取得するなど着実に外部成長を実現しています。その結果、本投資法人の資産規模は、第9期（2011年1月期）末時点の2,118億円から取得予定資産取得後では3,906億円まで拡大する見込みです。



(注) 「2018年3月1日取得資産」とは、本投資法人が2018年3月1日に取得した虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワーの2物件（追加取得）をいいます。以下同じです。

■財務運営

本投資法人は、第9期（2011年1月期）から第13期（2013年1月期）までの「建て直しフェーズ」において、スポンサーである森ビル株式会社との相互売買を実行し、鑑定評価額を上回る価格で物件売却を行う一方で、鑑定評価額を下回る価格で物件取得を行うことにより、LTV（鑑定評価額ベース）を低下させて財務体質を改善し、有利子負債平均金利の低減を図りました。また、第14期（2013年7月期）以降の「外部成長フェーズ」においては、鑑定評価額を下回る価格での新規物件取得により、LTV（鑑定評価額ベース）の更なる低下を図るとともに、第17期（2015年1月期）における公募増資・新規物件取得では、1口当たり分配金・NAVを増加させながらLTV（帳簿価額ベース・鑑定評価額ベース）を一段と低下させました。また、有利子負債平均残存年数は順次長期化し、財務体質の更なる改善を実現しながら、有利子負債平均金利の低減を推進しました。

これらの継続的な財務体質の改善の結果として、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人の長期発行体格付について、2017年5月に「AA（格付の見通し：安定的）」へ格上げとなりました。

(ロ) 月額賃料単価及び稼働率の推移

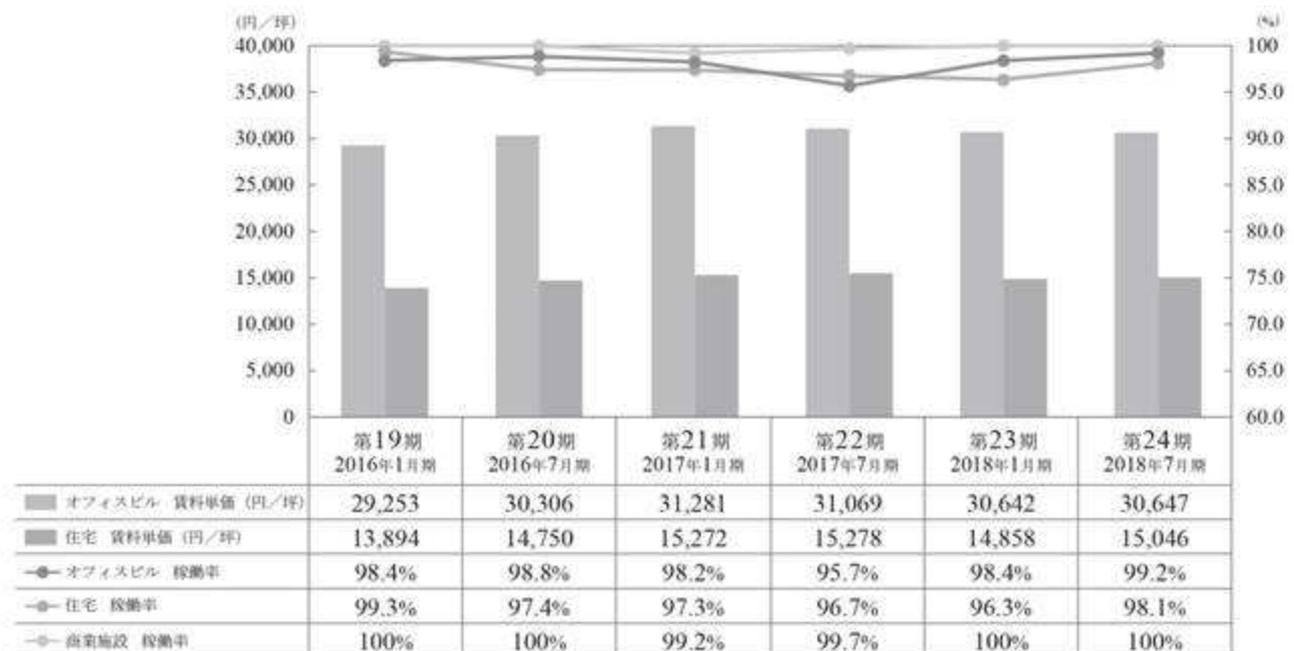
本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用し、テナントニーズを把握した効率的な運営管理及び計画的な修繕工事などにより、テナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の変化に応じた新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図っています。

東京都心5区の不動産賃貸市場は、2008年9月のリーマンショックを契機として調整局面に入り、賃料及び稼働率は低下傾向となりましたが、2013年以降の政府及び日本銀行による新たな経済及び金融政策の導入により、企業業績が回復基調となるとともに底堅い床需要が発生し、不動産賃貸市場における空室率の低下傾向及び賃料の緩やかな上昇傾向が続いています。

このようなマーケット環境において、本投資法人は、第9期（2011年1月期）から第13期（2013年1月期）までの「建て直しフェーズ」においては、物件入替の際にスポンサーである森ビル株式会社をマスターレシーとする賃料固定型マスターリースを積極的に導入し、賃貸収益の安定化を最優先とした運用を行いました。第14期（2013年7月期）以降の「外部成長フェーズ」においては、一部の物件の賃料固定型マスターリースを合意解約して、パススルー型マスターリースに切り替えを行う一方で、一定の賃料固定型マスターリース比率を維持し、キャッシュフローの安定性を維持しながら、パススルー物件（パススルー型マスターリース契約を締結している物件をいいます。以下同じです。）における賃料増額改定を推進しました。

このような取り組みの結果、本投資法人の保有物件に係る賃料及び稼働率は、継続的に高い水準で推移しています。

■月額賃料単価及び稼働率の推移（2018年4月30日現在）



(注1) 賃料単価及び稼働率は、期中平均ベースの数値です。

(注2) 第24期については、2018年2月1日から2018年4月30日までの平均ベースの数値です。

(注3) 賃料単価は1円未満を四捨五入し、稼働率は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(ハ) PMLと耐震性能

本投資法人は、物件の耐震性能や、物件が立地するエリアの安全性や震災対策を重視した投資を行っており、2018年6月4日現在、取得予定資産取得後のポートフォリオに関して、すべての上場REITの中で最も低いポートフォリオPML (0.93%) (注)となっています。

(注) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、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、想定した予定使用期間中(50年＝一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地盤の液状化や地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)の直接損失のみを評価するものであり、備品や家具、什器の被害や建物が使用できないことによる事業損失・休業損失、ならびに人命の損失等の二次的被害は含まれていません。また、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2018年6月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。個別物件及びポートフォリオPMLの詳細については、後記「2 運用状況 (6) 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況 ① ポートフォリオ全体の状況」をご参照ください。以下同じです。

(2) オファリング・ハイライト

① 東京都心プレミアム物件への投資～スポンサーパイプラインの有効活用～

物件取得競争が激しい市場環境において、スポンサーの豊富な物件パイプラインを有効に活用して、東京都心プレミアム物件2物件(取得予定価格合計:306億円)を鑑定評価額を下回る価格で取得します。取得の結果、ポートフォリオの平均築年数は18.0年から17.5年に、ポートフォリオPMLは0.97%から0.93%に、東京都心3区(港区、千代田区及び中央区をいいます。以下同じです。)への投資比率(注)は86.4%から87.5%へと改善し、ポートフォリオクオリティを更に向上させながら、資産規模を3,906億円に拡大します。

(注) 「投資比率」は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を記載しています。以下同じです。

(イ) オファリング・物件取得による効果

	第23期 (2018年1月期)	2018年3月1日 取得資産取得後	2018年9月3日 取得予定資産	取得予定資産 取得後
			発行価額の総額 167億円 ^(注1)	
資産総額 (取得(予定)価格ベース)	3,525億円	3,600億円	+ 306億円	3,906億円
平均NOI利回り ^(注2)	3.7%	3.7%	+ 3.5%	3.7%
鑑定評価額に対する 含み益 ^(注3)			+34億円	
LTV (帳簿価額ベース) ^(注4)	45.4%	46.4%		46.3%
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注4)	42.3%	43.2%		42.9%
1口当たり NAV ^(注6)	117,627円	118,135円		引き続き継続的な 向上を目指す
1口当たり 分配金	2,659円	引き続き継続的な 向上を目指す		
		取得予定資産 取得前	取得予定資産 取得後	
ポートフォリオ クオリティの 更なる向上		平均築年数 ^(注8) 18.0年	▶ 17.5年	
		ポートフォリオ PML ^(注9) 0.97%	▶ 0.93%	
		東京都心3区 投資比率 ^(注10) 86.4%	▶ 87.5%	

(注1) 「発行価額の総額」は、「一般募集による手取金(15,969百万円)＋本第三者割当による手取金上限(798百万円)」にて算定しています。かかる算定においては、一般募集における発行価額の総額として15,969百万円、本第三者割当における発行価額の総額として798百万円を見込んでいます(2018年6月26日(火)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134,878円と仮定して算定したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当による新投資口発行の全部について、みずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。)

(注2) 「平均NOI利回り」は、「第23期」については、「NOI(営業収益－不動産等売却益＋減価償却費－賃貸事業費用)÷運用日数×365÷取得価格(期中に取得・譲渡した物件については、期中の運用日数により加重平均した数値)」にて算定しています。

また、「2018年3月1日取得資産取得後」及び「取得予定資産取得後」については、以下の算式にて算定しています。

平均NOI利回り（2018年3月1日取得資産取得後）＝2018年3月1日取得資産取得後のNOI（第23期NOI÷第23期運用日数×365＋2018年3月1日取得資産の想定年間NOI（*））÷2018年3月1日取得資産取得後の取得価格合計（第23期末保有資産の取得価格合計＋2018年3月1日取得資産の取得価格合計）

平均NOI利回り（取得予定資産取得後）＝取得予定資産取得後のNOI（2018年3月1日取得資産取得後のNOI＋取得予定資産の想定年間NOI（**））÷取得予定資産取得後の取得（予定）価格合計（2018年3月1日取得資産取得後の取得価格合計＋取得予定資産の取得予定価格合計）

（*）「2018年3月1日取得資産の想定年間NOI」は、2018年3月1日取得資産である虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワーについて取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した収支に基づき算定しています。

（**）「取得予定資産の想定年間NOI」は、取得予定資産である虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワーについて取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した収支に基づき算定しています。

（注3）「鑑定評価額に対する含み益」は、「鑑定評価額－取得予定価格」にて算定しています。以下同じです。

（注4）「LTV（帳簿価額ベース）」は、「第23期」については、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。

また、「2018年3月1日取得資産取得後」及び「取得予定資産取得後」については、それぞれ以下の算式にて算定しています。

LTV（帳簿価額ベース）（2018年3月1日取得資産取得後）＝2018年3月1日現在の有利子負債の総額（168,122百万円）÷2018年3月1日取得資産取得後における総資産見込額（361,950百万円）（*）

LTV（帳簿価額ベース）（取得予定資産取得後）＝取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額（182,722百万円）（**）÷取得予定資産取得後における総資産見込額（394,507百万円）（***）

（*）2018年3月1日取得資産取得後における総資産見込額＝第23期末の総資産額（354,740百万円）＋第23期末時点から2018年3月1日までの有利子負債の純増額（6,900百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る敷金・保証金の合計（309百万円）

（**）取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額＝本書の日付現在の有利子負債の総額（168,122百万円）＋2018年9月3日までに実施予定の新規借入れの借入予定額（14,600百万円）

（***）取得予定資産取得後における総資産見込額＝第23期末の総資産額（354,740百万円）＋第23期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増額（6,900百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る敷金・保証金の合計（309百万円）＋取得予定資産に係る敷金・保証金の合計（1,188百万円）＋一般募集による手取金（15,969百万円）＋本第三者割当による手取金上限（798百万円）＋2018年9月3日までに実施予定の新規借入れの借入予定額（14,600百万円）

上記においては、一般募集における発行価額の総額として15,969百万円、本第三者割当における発行価額の総額として798百万円を見込んでいます（2018年6月26日（火）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134,878円と仮定して算定したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当による新投資口発行の全部について、みずほ証券株式会社により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第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行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、一般募集による手取金及び本第三者割当による手取金は上記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後のLTV（帳簿価額ベース）は上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による手取金及び本第三者割当による手取金は上記金額よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後のLTV（帳簿価額ベース）は上記の数値よりも低くなります。（注5）について同じです。

（注5）「LTV（鑑定評価額ベース）」は、「第23期」については、「期末有利子負債÷第23期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額（期末総資産額＋期末鑑定評価額－期末物件帳簿価額）」にて算定しています。

また、「2018年3月1日取得資産取得後」及び「取得予定資産取得後」については、それぞれ以下の算式にて算定しています。

LTV（鑑定評価額ベース）（2018年3月1日取得資産取得後）＝2018年3月1日現在の有利子負債の総額（168,122百万円）÷2018年3月1日取得資産取得後における鑑定評価額ベースの総資産見込額（389,561百万円）（*）

LTV（鑑定評価額ベース）（取得予定資産取得後）＝取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額（182,722百万円）（**）÷取得予定資産取得後における鑑定評価額ベースの総資産見込額（425,577百万円）（***）

（*）2018年3月1日取得資産取得後における鑑定評価額ベースの総資産見込額＝第23期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額（381,462百万円）＋第23期末時点から2018年3月1日までの有利子負債の純増額（6,900百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る鑑定評価額に対する含み益（889百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る敷金・保証金の合計（309百万円）

（**）取得予定資産取得後における有利子負債総額見込額＝本書の日付現在の有利子負債の総額（168,122百万円）＋2018年9月3日までに実施予定の新規借入れの借入予定額（14,600百万円）

（***）取得予定資産取得後における鑑定評価額ベースの総資産見込額＝第23期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額（381,462百万円）＋第23期末時点から本書の日付までの有利子負債の純増額（6,900百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る鑑定評価額に対する含み益（889百万円）＋一般募集による手取金（15,969百万円）＋本第三者割当による手取金上限（798百万円）＋2018年9月3日までに実施予定の新規借入れの借入予定額（14,600百万円）＋取得予定資産の鑑定評価額に対する含み益（3,460百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る敷金・保証金の合計（309百万円）＋取得予定資産に係る敷金・保証金の合計（1,188百万円）

（注6）「1口当たりNAV」は、「第23期」については、「（期末総資産額＋期末鑑定評価額－期末物件帳簿価額－期末負債総額）÷第23期末時点の発行済投資口の総口数」にて算定しています。

また、「2018年3月1日取得資産取得後」については、以下の算式にて算定しています。

1口当たりNAV（2018年3月1日取得資産取得後）＝（第23期末の鑑定評価額ベースの期末資産総額（期末総資産額＋期末鑑定評価額－期末物件帳簿価額）（381,462百万円）－第23期末の負債総額（175,538百万円）＋2018年3月1日取得資産に係る鑑定評価額に対する含み益（889百万円））÷2018年3月1日時点の発行済投資口の総口数

- (注7) 上記で言及されている2018年9月3日までに実施予定の新規借入れについては、本書の日付現在において金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。当該新規借入れの借入予定額（14,600百万円）については、2018年6月26日（火）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算定した一般募集における発行価額の総額の見込額及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額に基づいて、本資産運用会社が算定した試算値を記載しています。当該新規借入れの実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当の発行価額の総額等により変化することが見込まれます。
- (注8) 取得予定資産取得前の「平均築年数」は、2018年3月1日取得資産取得後のポートフォリオ全体について、2018年3月1日現在を基準日とした築年数を、取得価格で加重平均して算出し記載しています（愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として算定しており、ラフォーレ原宿（底地）については、本集計対象から外しています。）。取得予定資産取得後の「平均築年数」については、後記「2 運用状況（6）取得予定資産取得後のポートフォリオの状況 ⑤ 築年数別投資比率」の注をご参照ください。
- (注9) 取得予定資産取得前の「ポートフォリオPML」は、2018年3月1日取得資産取得後のポートフォリオ全体について、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年8月18日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています（ラフォーレ原宿（底地）については、本集計対象から外しています。）。取得予定資産取得後の「ポートフォリオPML」については、後記「2 運用状況（6）取得予定資産取得後のポートフォリオの状況 ① ポートフォリオ全体の状況」のポートフォリオPMLをご参照ください。
- (注10) 取得予定資産取得前の「東京都心3区投資比率」は、2018年3月1日取得資産取得後のポートフォリオについて、ポートフォリオ全体の取得価格の合計に占める東京都心3区に所在する物件の取得価格の合計の割合を算出し記載しています。取得予定資産取得後の「東京都心3区投資比率」については、後記「2 運用状況（6）取得予定資産取得後のポートフォリオの状況 ④ 地域別投資比率」をご参照ください。

取得予定資産に係る取引概要は以下のとおりです。2017年8月及び2018年3月の取得時からNOIの利回り目線を下げることなく、虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワーを追加取得する予定です。

		2017年4月1日 2018年3月1日 取得前 (A)	2018年9月3日 取得予定 (B)	(A) - (B)	
虎ノ門ヒルズ 森タワー	取得（予定）価格	10,140 百万円	26,070 百万円	36,210 百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約33% 全体の約6.9%
	想定NOI利回り	3.4%	3.4%	3.4%	
	想定NOI	345 百万円	888 百万円	1,234 百万円	
	総賃貸可能面積	3,418.54 ㎡	8,790.53 ㎡	12,209.08 ㎡	
		+	+		
オランダヒルズ森タワー	取得（予定）価格	11,760 百万円	4,570 百万円	16,330 百万円	取得専有面積合計 オフィス区画の約7.1% 全体の約4.5%
	想定NOI利回り	4.3%	4.3%	4.3%	
	想定NOI	505 百万円	196 百万円	702 百万円	
	総賃貸可能面積	7,318.83 ㎡	2,846.21 ㎡	10,165.04 ㎡	
		+	+		
合計	取得（予定）価格	21,900 百万円	30,640 百万円	52,540 百万円	
	想定NOI利回り	3.9%	3.5%	3.7%	
	想定NOI	851 百万円	1,084 百万円	1,936 百万円	

(ロ) 東京都心の優位性

世界の主要都市圏の中で、東京圏はGDP及び人口の観点から世界最大の都市圏です。

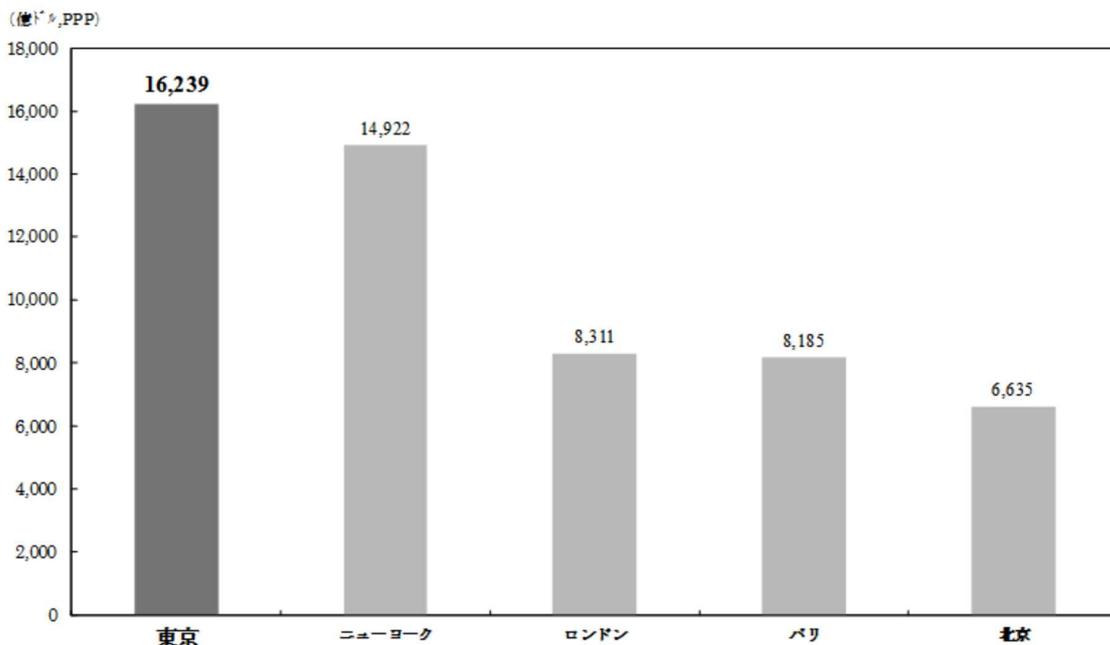
東京圏における2015年のGDPは、ニューヨーク、ロンドン、パリ及び北京を上回り世界最大であり、東京圏における都市圏人口も、2016年時点及び2030年の推計において新興国の主要都市圏を凌ぎ世界最大を維持しています。また、東京区部の地価水準は、2017年9月時点まで2005年3月の水準を一貫して上回っており、国内の他都市圏との比較において一線を画しています。一方、本投資法人は、地価水準を含む資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要と考えており、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針です。

2014年5月には、政府により、本投資法人が保有するすべての物件が所在する区域が国家戦略特別区域(注)の指定を受けています。区域方針の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することが掲げられています。

東京都は、世界的な都市間競争を勝ち抜き、国際金融・経済都市や国際観光都市の実現等を目指し、特区制度を積極的に活用した都市再生を推進しており、2017年2月現在で32の都市再生プロジェクトについて、特区認定の目標年次を設定した上で、都市計画手続等を迅速化・ワンストップ化する都市計画法の特例や、税制支援等に係る都市再生特別措置法の特例を活用することにより、事業のスピードアップに取り組むものとしています。

(注) 「国家戦略特別区域」における東京圏は、東京都、神奈川県、千葉県千葉市及び千葉県成田市です(2017年10月現在)。

■世界の主要都市圏におけるGDPの比較



(出所) The BROOKINGS INSTITUTION (アメリカ合衆国のシンクタンクであり、独立した研究と政策のソリューションを専門とする非営利団体です。)「REDEFINING GLOBAL CITIES」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注1) 「都市圏」は、一般的には、1つ又はそれ以上の都市及びその都市と同一の経済圏・通勤圏内にある周辺地域を合わせた地域を指しますが、厳密な定義は各国によって異なります。「東京」については、総務省統計局が定義する関東大都市圏(さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市及び相模原市を中心市とし、それらの中心市への15歳以上の通勤・通学者数の割合が市町村の常住人口の1.5%以上であり、かつ、中心市と接続している市町村を周辺市町村として(ただし、中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が1.5%未満の市町村であっても、その周囲が周辺市

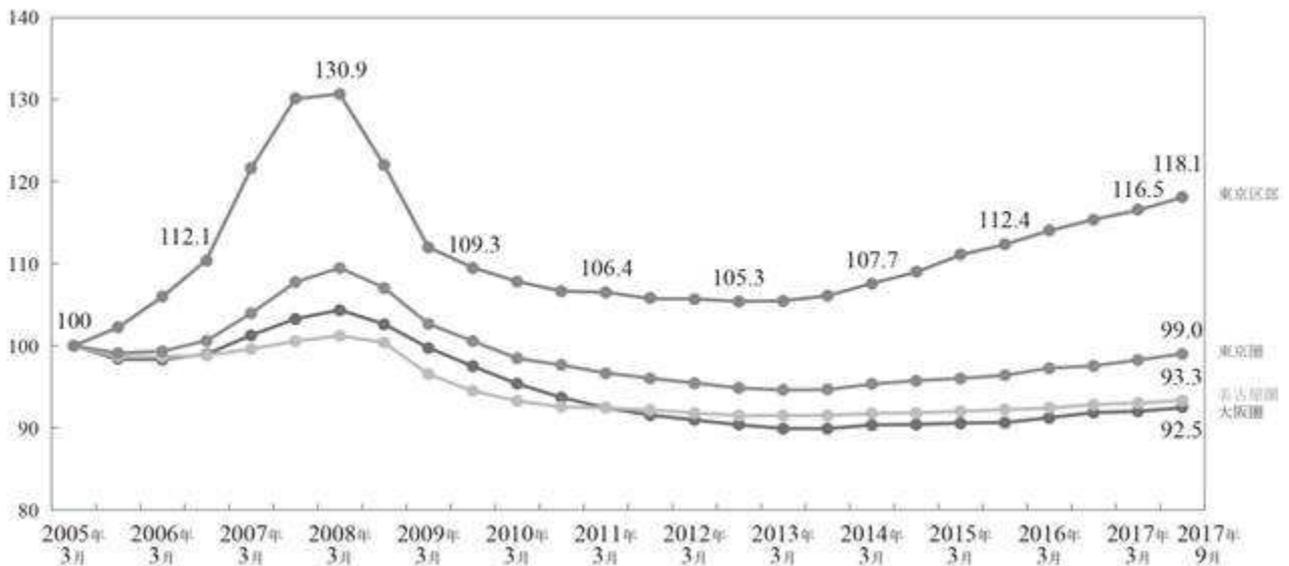
町村の基準に適合した市町村によって囲まれている場合は、周辺市町村としています。)、中心市と周辺市町村を合わせて画定された都市圏をいいます。以下同じです。))における数値を記載しています。
 (注2) 各都市圏について、2015年の名目GDPを表示しています。

■世界の都市圏人口と2030年の推計

2016年			2030年(推計)		
順位	都市的集積地域(注)	人口(千人)	順位	都市的集積地域(注)	人口(千人)
1	東京(日本)	38,140	1	東京(日本)	37,190
2	デリー(インド)	26,454	2	デリー(インド)	36,060
3	上海(中国)	24,484	3	上海(中国)	30,751
4	ムンバイ(インド)	21,357	4	ムンバイ(インド)	27,797
5	サンパウロ(ブラジル)	21,297	5	北京(中国)	27,706
6	北京(中国)	21,240	6	ダッカ(バングラデシュ)	27,374
7	メキシコシティ(メキシコ)	21,157	7	カラチ(パキスタン)	24,838
8	大阪(日本)	20,337	8	カイロ(エジプト)	24,502
9	カイロ(エジプト)	19,128	9	ラゴス(ナイジェリア)	24,239
10	ニューヨーク(アメリカ)	18,604	10	メキシコシティ(メキシコ)	23,865

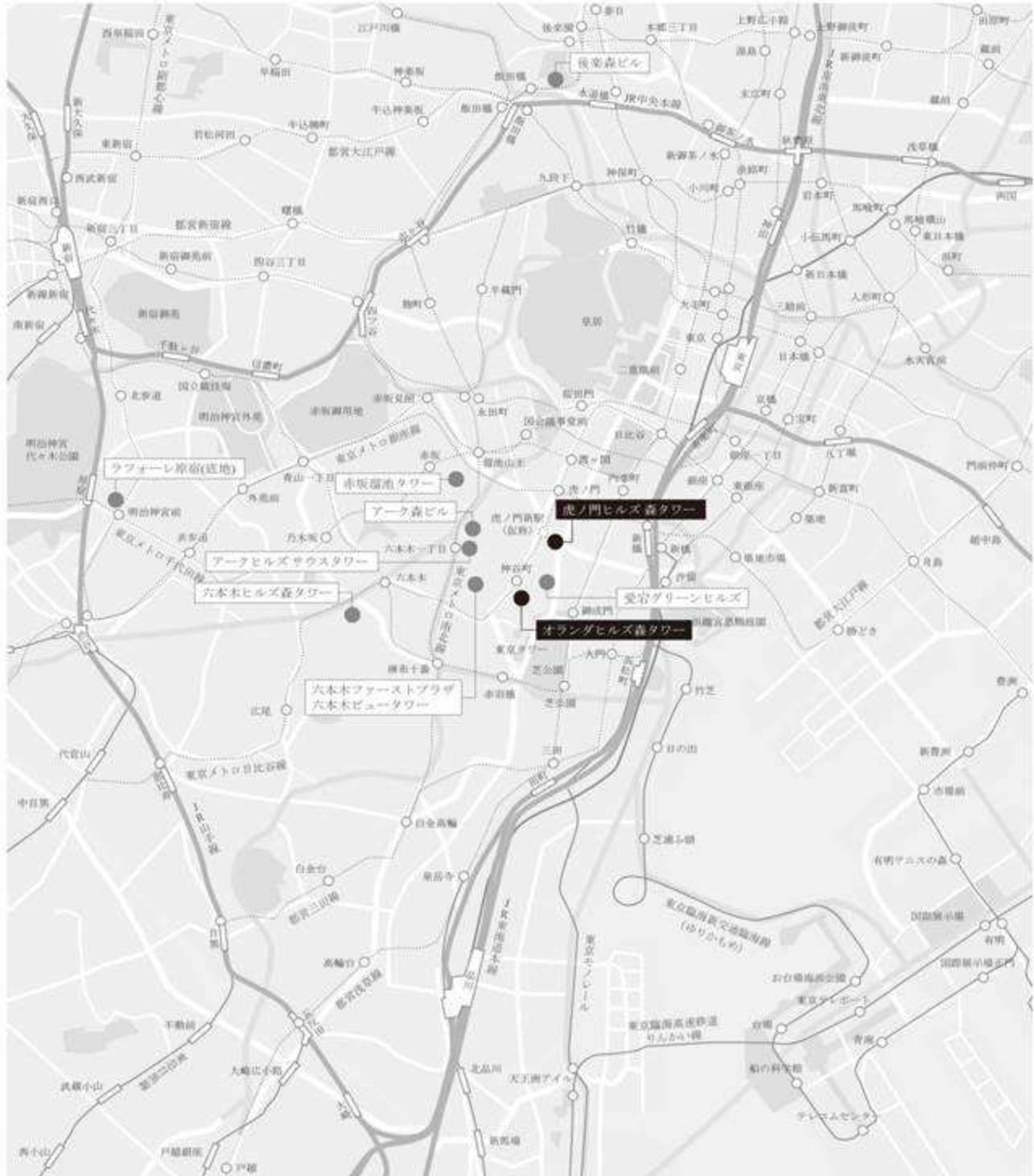
(出所) 国連経済社会局「The World's Cities in 2016」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注) 「都市的集積地域」は、行政区画にかかわらず都市の人口密度の水準にある隣接領域の人口を含む概念です。

■市街地価格指数の推移(全用途平均)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
 (注) 本図表において「東京圏」は、首都圏整備法(昭和31年法律第83号。その後の改正を含みます。))の既成市街地及び近郊整備地帯の全域30都市・東京区部、「大阪圏」は、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号。その後の改正を含みます。))の既成都市区域及び近郊整備区域の全域22都市、また、「名古屋圏」は、中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号。その後の改正を含みます。))の都市整備区域の全域11都市が対象です。

■ポートフォリオマップ



● 取得予定資産 ● 第23期(2018年1月期)末現在保有資産

(注) 「虎ノ門ヒルズ 森タワー」及び「オランダヒルズ森タワー」については、本書の日付現在、本投資法人が一部保有しています。

とりわけ東京都心(注1)の中でも、本投資法人の保有物件の多くが所在する六本木・赤坂・虎ノ門エリア(注2)は、国内外の多くの大企業(注3)が本社(オフィス)を構える、オフィス集積地の一つとなっています。2018年4月末時点の企業別の時価総額における国内企業上位100社(注4)及び海外企業上位30社(注5)のうち、六本木・赤坂・虎ノ門エリアには、国内の大企業6社、海外の大企業8社の合計14社が本社(オフィス)を構えており、丸の内・大手町・有楽町エリア(合計26社)や日本橋・八重洲・京橋エリア(合計12社)と並び、オフィス集積地として確固たる地位を確立しています。なお、六本木エリアに本社

(オフィス)を構える国内外の大企業の時価総額の合計値は、2018年4月末現在で303兆円と、丸の内エリアの262兆円を凌ぐ水準となっています。

このように六本木・赤坂・虎ノ門エリアは、国内外の多くの大企業が本社(オフィス)を構えていることから、オフィススペースに対する需要に厚みがあり、長期にわたる安定的な賃料収入の確保や資産価値の維持向上が期待できると本投資法人は考えています。

(注1) 本「(ロ) 東京都心の優位性」において「東京都心」とは、東京都心5区を意味します。以下同じです。

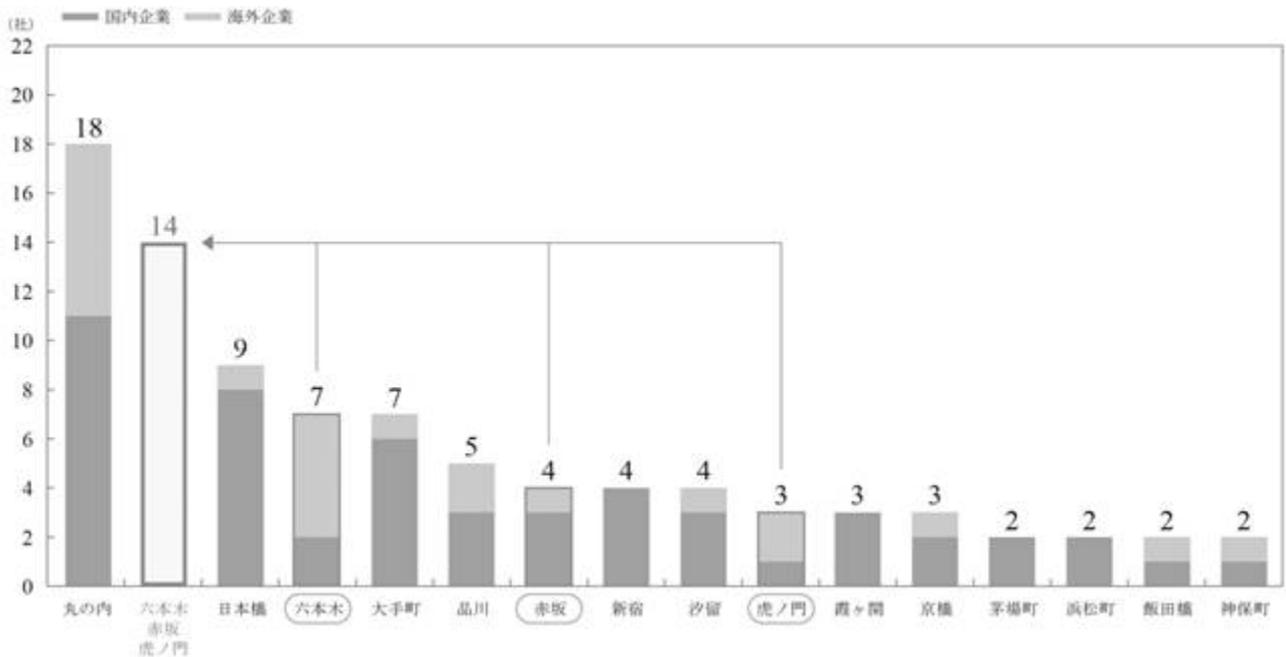
(注2) 本「(ロ) 東京都心の優位性」において記載された各エリアは、町丁目や利用可能路線等の情報に基づいて、本資産運用会社が想定するエリア区分にしたがって、各大企業本社が所在するエリアを選定したものです。したがって、行政区画としての町名とは一致しません。以下同じです。

(注3) 本「(ロ) 東京都心の優位性」において「大企業」とは、時価総額ベースで国内企業上位100社及び海外企業上位30社をいいます。

(注4) 「国内企業上位100社」とは、日本国内に本店を有する上場企業のうち2018年4月30日時点における時価総額上位100社をいいます。

(注5) 「海外企業上位30社」とは、日本国外に本店を有する上場企業のうち2018年4月30日時点における時価総額上位30社及びその子会社をいいます。

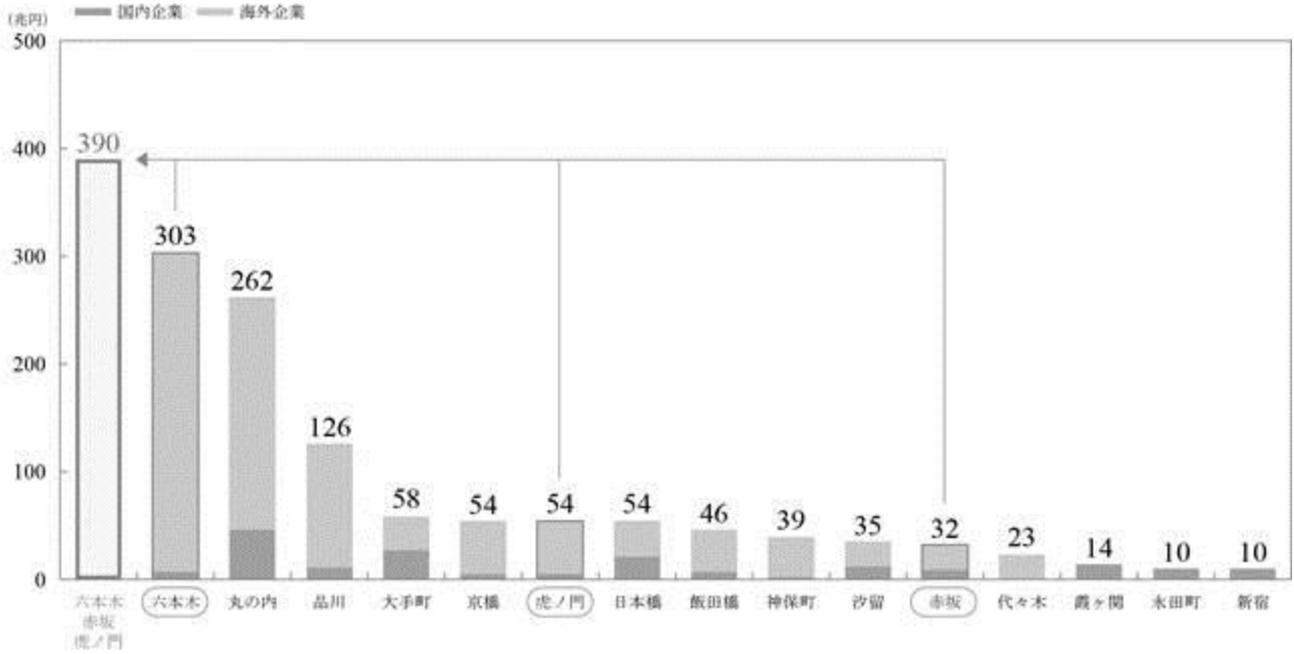
■エリア別大企業本社集積数



(出所) 2018年4月30日時点における時価総額についてはThomson Reuters、本社所在地については公表資料等に基づき、本資産運用会社が作成しています。下記の「エリア別大企業時価総額合計」についても同様です。

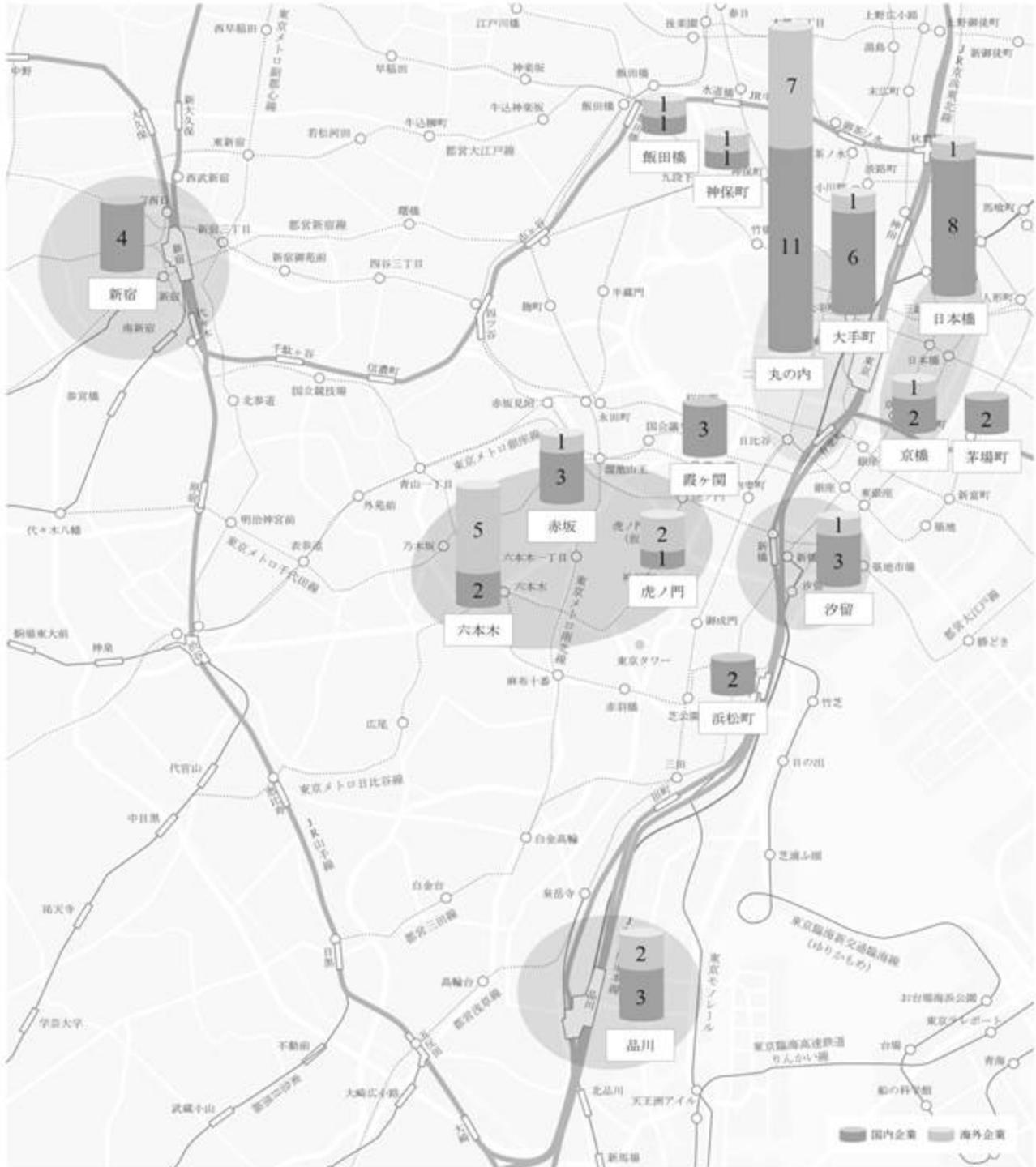
(注) 大企業の本社の集積数が多い上位15のエリアについて記載しています。

■エリア別大企業時価総額合計



(注) 各大企業が本社を有するエリア毎に各大企業の時価総額合計を集計し、時価総額合計が大きい上位15のエリアについて記載しています。

■東京都心における大企業本社所在地の分布



(注) 大企業の本社の集積数が2社以上のエリアについて表示しています。

(ハ) 不動産市場を取り巻く環境

金融機関の「不動産業への貸出態度DI」は引き続き高水準で推移しており、積極的な融資姿勢が続いています。不動産取引額についても、2014年下期にリーマンショック前の水準に回復し、その後も高水準で推移しています。また、一般財団法人日本不動産研究所が投資家等不動産市場参加者の利回り期待値に関するアンケート結果を集計した「不動産投資家調査」における「丸の内Aクラスビル(注1)の投資家期待利回り」も2013年上期以降は低下傾向にあります。

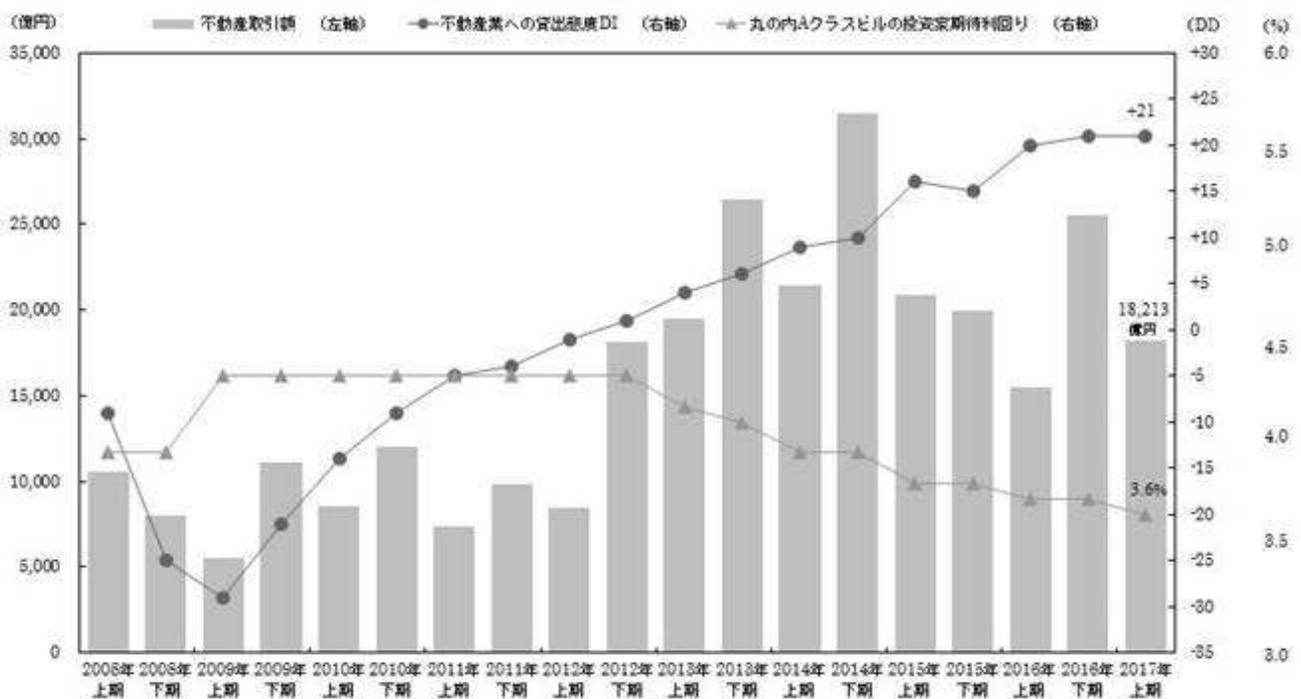
東京都心部の賃貸オフィスビル市場については、リーマンショック後の空室率上昇に伴い賃料が大幅に下落したものの、その後の景況感の回復により東京都心5区等のグレードAビル(注2)の空室率が反転して新規賃料が上昇傾向となり、既存テナントの賃料についても増額改定が広がって改善基調が続いています。また、東京都心部の高級賃貸住宅市場については、リーマンショック後、賃貸オフィスビル市場同様に空室率の上昇及び賃料の下落が生じましたが、その後の景況感の回復や新規供給量が限定的であることを背景に、空室率が低下傾向となり賃料は緩やかな上昇傾向にあります。

なお、本投資法人の保有物件の多くが所在する「六本木・赤坂エリア」の空室率は、東京都心5区の空室率と概ね同様な動きとなっています。例外的に2016年から2017年にかけて、同エリアにおいて複数の既存物件に比較的大型の解約が発生するとともに、新規物件の供給が集中して一時的に空室率が高まりましたが、その後は概ね東京都心5区の平均水準まで回復しています。

(注1) 「Aクラスビル」の定義については、後記の図表「不動産取引額、貸出態度DI及び投資家期待利回り」の(注1)をご参照ください。

(注2) 「グレードAビル」の定義については、後記の図表「賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移」の(注1)をご参照ください。

■不動産取引額、貸出態度DI及び投資家期待利回り

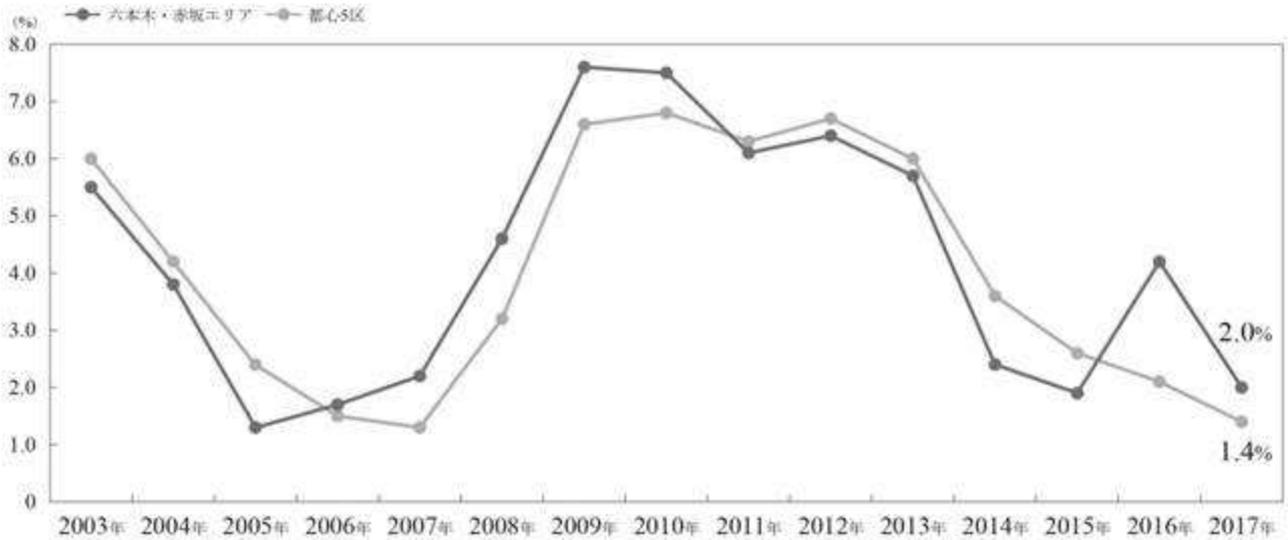


(出所) 不動産取引額については株式会社都市未来総合研究所(みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクとして、不動産投資及び各種不動産市場に関する調査研究、企業の不動産戦略等に関するコンサルティングを中心とした業務を行っています。)
「不動産売買実態調査」、不動産業への貸出態度DIについては日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、丸の内Aクラスビルの投資家期待利回りについては一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき、本資産運用会社が作成しています。また、不動産取引額については、上期に4～9月、下期に10～翌年3月の数値を、不動産業への貸出態度DIについては、上期に6月、下期に12月の調査の数値を、丸の内Aクラスビルの投資家期待利回りについては、上期に4月、下期に10月の調査の数値を記載しています。

(注1) 「不動産投資家調査」における「Aクラスビル」とは、築5年未満、延床面積50,000㎡以上等の条件を満たすものとされています。

(注2) 「不動産投資家調査」は、投資家等市場参加者の期待値に関する回答を集計したものであり、実際の取引に基づいて算定された数値を基にしたものではありません。

■エリア別オフィスビルの空室率の推移（都心5区、六本木・赤坂エリア）



(出所) 「エリア別オフィスビルの空室率の推移（都心5区、六本木・赤坂エリア）」は、シービーアールイー株式会社（世界50ヶ国以上のグローバルネットワークを有するCBREグループの日本法人であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットレポートの作成等を業務の一部として行っています。）「エリア別オフィスビルの空室率調査」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注) 「都心5区」とは、シービーアールイー株式会社が東京23区において設定するゾーンのうち、東京都心5区に該当するエリア、「六本木・赤坂エリア」とは、東京都港区六本木・赤坂を中心とするオフィスエリアとしてシービーアールイー株式会社が定義したエリアであり、原則として、延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準（1981年に改正及び施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく耐震基準）に準拠した賃貸オフィスビルを対象として調査したものとされています。

■賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「Japan Office Market View」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注1) 「グレードAビル」とは、東京都心5区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域又は将来性の高い地域に所在するとシービーアールイー株式会社が判断した、原則として、基準階面積500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上及び築11年未満のすべてを満たすものとされています。

(注2) 空室率は12月末時点、想定成約賃料（共益費を含みます。フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。以下同じです。）は1～3月、4～6月、7～9月及び10～12月の各値の平均を採用しています。

■高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移



(出所) ケン不動産投資顧問株式会社（高級賃貸住宅仲介のパイオニアであり、高級不動産の総合シンクタンクとして、マーケットレポートの作成等を業務の一部として行っています。）「KEN Residential Market Report」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注) 「KEN Residential Market Report」における高級賃貸住宅とは、月額賃料30万円以上又は専有面積30坪以上の、株式会社ケン・コーポレーションで契約された（平均成約賃料の場合）又は同社が管理する（平均空室率の場合）賃貸住宅を対象としており、港区の平均成約賃料は管理費等を含む成約賃料です。年ベースの港区の平均空室率は各年1～3月、4～6月、7～9月及び10～12月の各値の平均、港区の平均成約賃料は年平均を採用しています。

② 継続的な1口当たり分配金・NAVの成長

本投資法人は、第8期（2010年7月期）以降、15期連続で1口当たり分配金の増配を実現しており、第8期（2010年7月期）から第23期（2018年1月期）までの期間における年間平均増加率は約9.8%となります。

第14期（2013年7月期）以降の「外部成長フェーズ」においては、以下の各施策の組み合わせにより、ポートフォリオクオリティを向上させながら資産規模を拡大し、財務体質の更なる改善を推進しつつ、1口当たり分配金の継続的な成長を実現しています。

- ・外部成長

東京都心プレミアム物件を対象として、スポンサーパイプラインを有効活用することにより、1口当たり分配金の向上につながる継続的な外部成長を推進

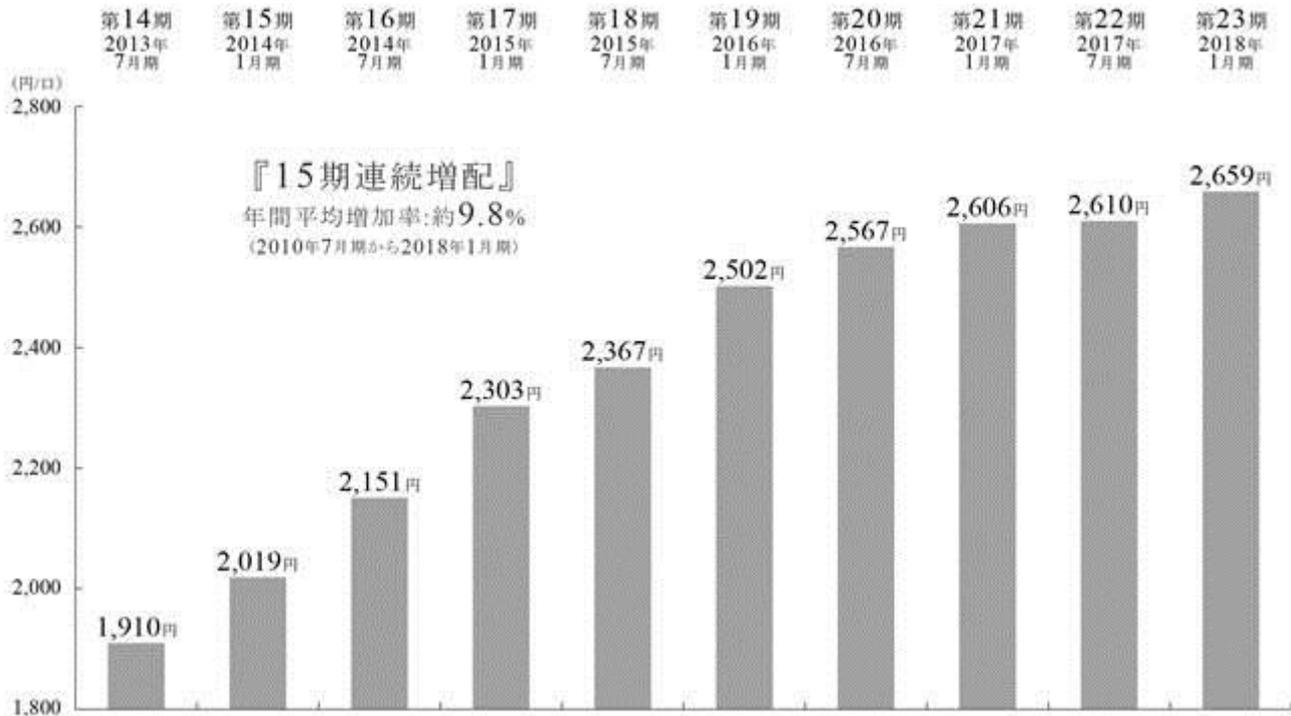
- ・内部成長

賃料固定型マスターリースにより一定の収益安定性を保持しながら、パススルー物件においては継続的な賃料増額改定を推進

- ・財務運営

LTV（鑑定評価額ベース）を低下させながら、負債デュレーションを延長させることにより財務体質を強化し、有利子負債平均金利の低減を推進

■一口当たり分配金の推移



本投資法人の1口当たりNAVについては、第9期（2011年1月期）から第23期（2018年1月期）までの7年間で約87.5%増加しています。

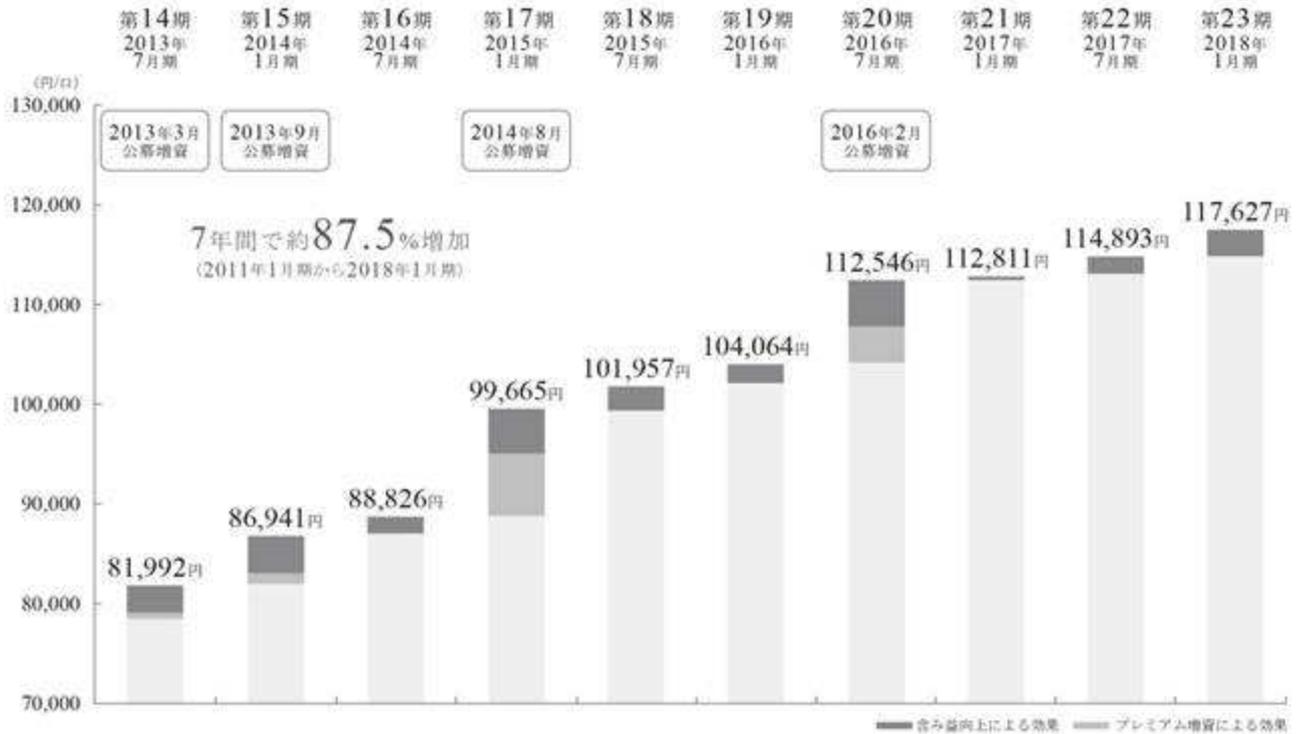
本投資法人は、第14期（2013年7月期）以降に実施した4度の新規物件取得を伴う公募増資において、新規物件を鑑定評価額を下回る価格で取得するとともに、プレミアム増資（発行価額が1口当たりNAVを上回る状態（NAV倍率が1.0倍超）で実施する増資をいいます。以下同じです。）の実施及びそれに伴う含み益の向上により、1口当たりNAVの継続的な増加を実現しています。

プレミアム増資では、1口当たりNAVを下回る状態（NAV倍率が1.0倍未満）で実施する増資と比較した場合、新規発行投資口数が少なくなり、1口当たりNAVの向上効果が高くなることが期待できます(注)。

本投資法人は、今後の運用においても、1口当たり分配金・NAVの継続的な向上を目指します。

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

■1口当たりNAVの推移



	第14期 2013年7月期	第15期 2014年1月期	第17期 2015年1月期	第20期 2016年7月期	本募集
公募増資時の 資産取得価格	200億円	219億円	290億円	461億円	306億円
資産取得価格の 鑑定評価額に対する ディスカウント率(注1)	△7%	△11%	△8%	△13%	△10%
公募増資時の 発行価額の総額(注2)	109億円	113億円	260億円	238億円	167億円
公募増資時の NAV倍率(注3)	1.2倍	1.2倍	1.6倍	1.3倍	
1口当たり NAVの増加率(注4)	+5%	+6%	+12%	+8%	
含み益向上 による効果(注5)	+4%	+5%	+5%	+5%	
プレミアム増資 による効果(注6)	+1%	+1%	+7%	+4%	

(注1) 「資産取得価格の鑑定評価額に対するディスカウント率」は、「(各期に実施された公募増資における資産取得価格－取得時鑑定評価額)÷取得時鑑定評価額」にて算定した割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。ただし、本募集については、「(取得予定資産の取得予定価格合計－取得予定資産の鑑定評価額合計)÷取得予定資産の鑑定評価額合計」にて算定した割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「公募増資時の発行価額の総額」は、各期に実施された公募増資における手取金額(第三者割当による手取金を含みます。)を記載しています。本募集に係る発行価額の総額の前項については、前記「(2) オファリング・ハイライト ① 東京都心プレミアム物件への投資～スポンサーパイプラインの有効活用～」をご参照ください。

(注3) 「公募増資時のNAV倍率」は、「各期に実施された公募増資における発行価額÷各公募増資が実施された期の前期末における1口当たりNAV」にて算定した割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「1口当たりNAVの増加率」は、「公募増資が実施された各期末の1口当たりNAV÷各公募増資が実施された期の前期末の1口当たりNAV－1」にて算定した割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「含み益向上による効果」は、「((各公募増資が実施された期末におけるポートフォリオ全体の鑑定評価額合計－各公募増資が実施された期末におけるポートフォリオ全体の帳簿価額合計)÷各公募増資が実施された期末にお

る発行済投資口の総口数) - ((各公募増資が実施された期の前期末におけるポートフォリオ全体の鑑定評価額合計 - 各公募増資が実施された期の前期末におけるポートフォリオ全体の帳簿価額合計) ÷ 各公募増資が実施された期の前期末における発行済投資口の総口数)) ÷ 各公募増資が実施された期の前期末における1口当たりNAV」にて算定した割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「プレミアム増資による効果」は、「((各公募増資が実施された期末における出資総額 ÷ 各公募増資が実施された期末における発行済投資口数) - (各公募増資が実施された期の前期末における出資総額 ÷ 各公募増資が実施された期の前期末における発行済投資口数)) ÷ 各公募増資が実施された期の前期末における1口当たりNAV」にて算定した割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「2013年3月公募増資」とは、2013年3月4日を払込期日とする公募増資及び同年4月3日を払込期日とする第三者割当増資をいい、「2013年9月公募増資」とは、2013年9月4日を払込期日とする公募増資及び同年10月2日を払込期日とする第三者割当増資をいい、「2014年8月公募増資」とは、2014年8月1日を払込期日とする公募増資及び同年8月27日を払込期日とする第三者割当増資をいい、「2016年2月公募増資」とは、2016年2月1日を払込期日とする公募増資及び同年2月24日を払込期日とする第三者割当増資をいいます。

③ 森ビルグループの総合力を最大活用した運用

スポンサーである森ビル株式会社は東京都心部において、様々な開発プロジェクトを推進しています。本投資法人は同社が保有不動産を売却する際の「優先交渉権」を保有しており、外部成長の推進力となります。また、テナントリーシングや物件管理運営等においても、森ビルグループの総合力を有効に活用しながら、長期にわたる資産価値の維持向上を図る運用を行っています。

■森ビルグループの総資産及び管理棟数

総資産 1.9兆円 (2018年3月末現在) ・管理棟数 97棟 (2018年4月時点)

■森ビルグループによる関与事例

「六本木ヒルズ」・「アークヒルズ」・「虎ノ門ヒルズ」の3つのヒルズエリア及びその周辺では「国際新都心の創造」に向けて様々な開発プロジェクトが進行中です。



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2018」等に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(注1) 森ビルグループ関与事例のうち本投資法人の保有資産（一部取得予定資産を含みます。）です。本投資法人の保有割合又は取得予定割合が一部のものがありません。

(注2) 本書の日付現在における森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、取得予定資産を除き、本投資法人による取得予定はありません。

■森ビルグループが保有する物件例

〈オフィス・住宅・商業等〉



1 六本木ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・ホテル等〉



2 虎ノ門ヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業等〉



3 アークヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



4 愛宕グリーンヒルズ
(本投資法人一部所有)

〈オフィス・住宅・商業〉



5 オランダヒルズ
(本投資法人一部所有)

■最近のプロジェクト（虎ノ門ヒルズエリア）

2014年5月に竣工した虎ノ門ヒルズ周辺では、東京メトロ日比谷線新駅の整備を含めた複数の大規模プロジェクトが進行中であり、これらの一体的な都市づくりが完成することで、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、交通インフラなど様々な機能を備えた、国際新都心グローバルビジネスセンターが誕生することが期待されます。



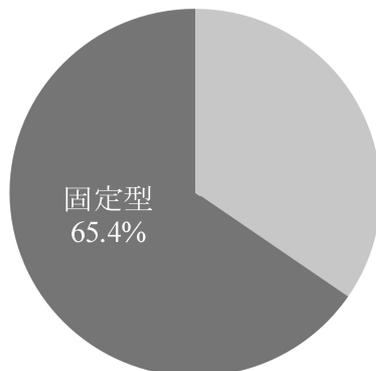
(注1) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員の1社として参画しています。

(注2) 竣工予定の建物を想定して作成した図であり、実際とは異なる場合があります。

■一定の賃料固定型マスターリース比率による収益安定性の維持

東京都心部においては、2018年以降、新築オフィスビルの大量供給が続くことが予想されていますが、本投資法人は、保有物件の一部について森ビル株式会社と賃料固定型マスターリース契約を締結し、大量供給に備えたディフェンシブ性を有するとともに、パススルー物件については継続的な賃料増額改定を図ることにより着実な内部成長を推進する、バランスのとれた内部成長スキームに基づいた運用を行っています。

<賃料固定型マスターリース比率（取得予定資産取得後）>



(注) 賃料固定型マスターリース比率の算定方法については、後記の図表「スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要（取得予定資産取得後）」の(注1)をご参照ください。

■ スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要（取得予定資産取得後）

物件名称	月額賃料合計 (総賃料割合) (注1)	対象区画・用途 (面積)	月額 賃料 (百万円)	建物管理費 負担	契約満了時期
六本木ヒルズ森タワー (10フロア)	490.5百万円 (31.7%)	23・24階 (8,993.45㎡)	114.6	本投資法人	2021年7月
		19・22階 (8,609.47㎡)	95.0	本投資法人	2023年9月
		20階 (3,879.19㎡)	42.8	本投資法人	2019年7月
		28階 (4,460.13㎡)	49.2	本投資法人	2020年9月
		25階 (4,156.66㎡)	45.8	本投資法人	2021年1月
		26・27・29階 (12,942.64㎡)	142.9	本投資法人	2021年3月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	225.2百万円 (14.5%)	12・13・22階 (7,952.55㎡)	77.9	本投資法人	2021年1月
		23・25階 (5,742.95㎡)	55.5	本投資法人	2021年1月
		4・15・24階 (7,680.52㎡)	73.8	本投資法人	2021年1月
		冷熱供給所 (3,212.41㎡)	17.9	マスター レシー	2023年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%) (注2)	168.7百万円 (10.9%)	オフィス・住宅・店舗 (29,667.58㎡)	168.7	マスター レシー	2022年4月
虎ノ門ヒルズ 森タワー (全体の約6.9%) (注2)	129.2百万円 (8.3%)	28～35階の一部 (12,209.08㎡)	129.2	本投資法人	2022年7月
合計	1,013.8百万円 (65.4%)				

(注1) 「月額賃料合計」は、表中の各物件に係る賃貸借契約等に表示されている月額賃料等の合計（ただし、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（50%）を、月額賃料等に乗じて計算しています。）であり、「総賃料割合」は、月額賃料合計を、2018年4月30日時点における本投資法人の全保有物件に係るすべての賃貸借契約等に表示されている月額賃料等（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料等とし、売上歩合賃料は、2018年4月1日から同年4月30日における賃料請求額とします。以下同じです。）の金額の合計（後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（14%）を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（72%）を、月額賃料等に乗じて計算しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（月額賃料）に共有持分割合（25%）を乗じて計算しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃料収入（月額賃料）に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃料収入（月額賃料）に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じて算出しています。）に、取得予定資産に係る賃貸借契約等に表示されている月額賃料等（虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（36%）を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（28%）を乗じて計算しています。）を加えた総額で除して算定しています。

(注2) 共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われているため、賃料固定型マスターリースとみなします。

■ 賃料改定実績（パススルー物件）

< オフィスビルの賃料改定率 >



< 住宅の賃料改定率 >



(注1) 第24期については、2018年2月1日から2018年4月30日を対象としています。

(注2) 賃料改定率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 財務運営

本投資法人は、運用資産の中長期的に安定した収益の確保と着実な成長に資するため、財務活動の機動性、資金繰りの安定性及び収益の向上等の諸点に留意しつつ、最適な手段と判断する方法により資金調達を行います。

本投資法人は、経済環境や金融情勢等を踏まえながら、適切な水準でのLTVコントロールや負債デュレーションの維持・長期化等を通じて、中長期にわたり安定的な財務基盤を構築することに努める方針です。

① 有利子負債の状況

< 有利子負債の状況 >

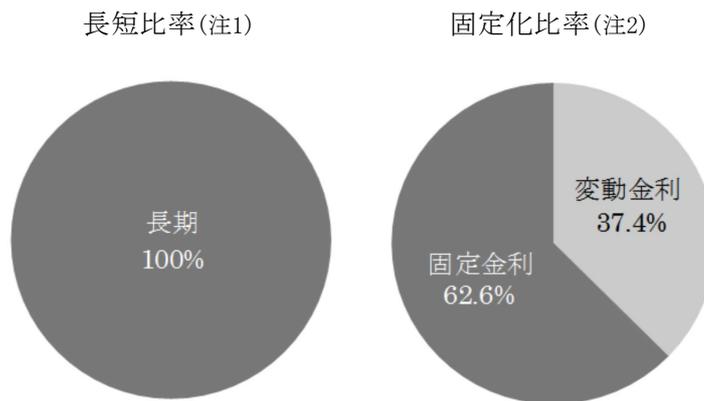
	第22期末 2017年7月31日	第23期末 2018年1月31日
有利子負債残高	1,560億円	1,612億円
LTV（帳簿価額ベース）（注1）	44.7%	45.4%
LTV（鑑定評価額ベース）（注2）	42.1%	42.3%
有利子負債平均残存年数（注3）	3.8年	3.7年

(注1) 「LTV（帳簿価額ベース）」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算定しています。以下同じです。

(注2) 「LTV（鑑定評価額ベース）」は、「期末有利子負債÷鑑定評価額ベースの期末資産総額（期末総資産額+期末鑑定評価額-期末物件帳簿価額）」にて算定しています。以下同じです。

(注3) 「有利子負債平均残存年数」は、期末時点での借入契約等に表示された満期弁済日又は満期償還日までの期間を当該期末時点での残高に基づき加重平均しています。以下同じです。

<有利子負債長短比率・固定化比率（本書の日付現在）>

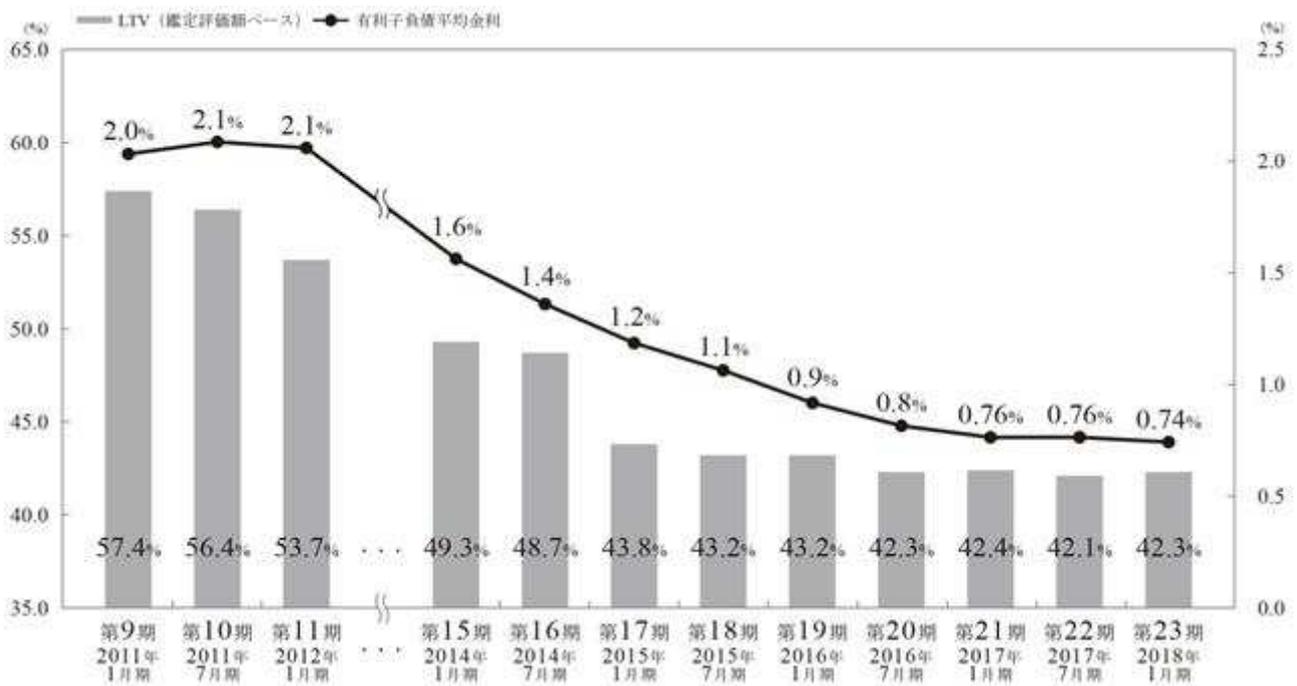


(注1) 「長短比率」とは、長期については「(長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含みます。)+投資法人債(1年以内償還予定の投資法人債を含みます。))÷有利子負債」にて算定しており、短期については「短期借入金÷有利子負債」にて算定しています。割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「固定化比率」とは、変動金利については「変動金利負債÷有利子負債」にて算定しており、固定金利については「固定金利負債÷有利子負債」にて算定しています。割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定化比率の算定においては固定金利による有利子負債として計算しています。

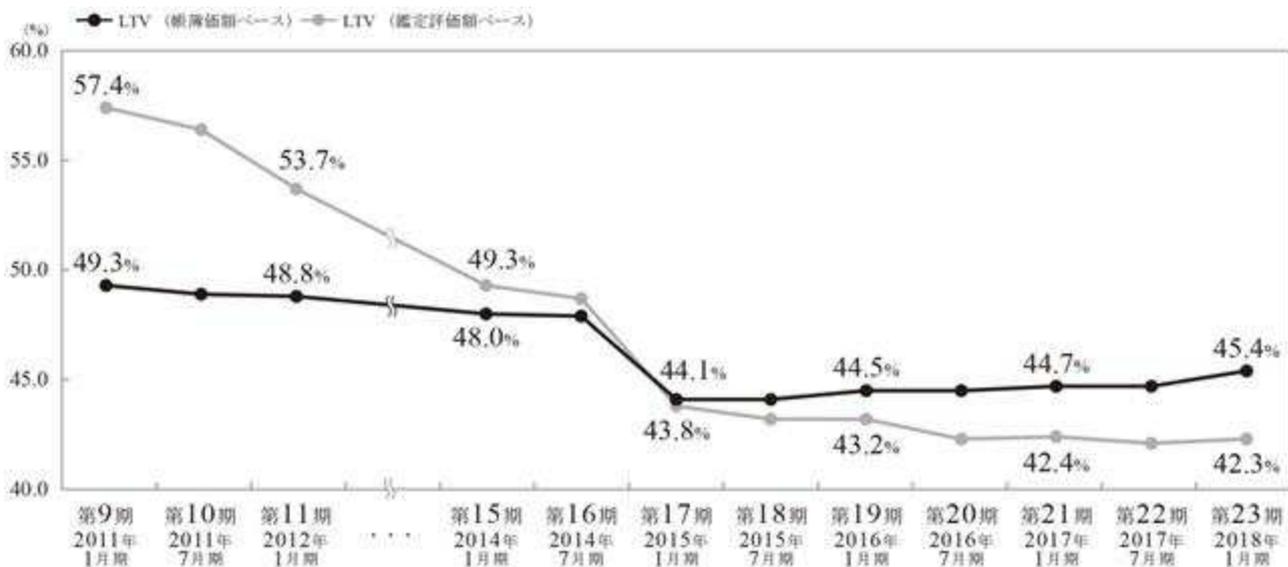
2008年に発生した世界金融危機の影響によって、本投資法人の財務体質が悪化した後、第9期(2011年1月期)に開始した「建て直しフェーズ」以降の継続的な財務体質改善の取り組みの結果、LTV(鑑定評価額ベース)が大幅に低下しています。これに伴い有利子負債平均金利は、第10期(2011年7月期)の2.1%から、第23期(2018年1月期)では0.74%まで低下しています。

<LTV(鑑定評価額ベース)と有利子負債平均金利の推移>



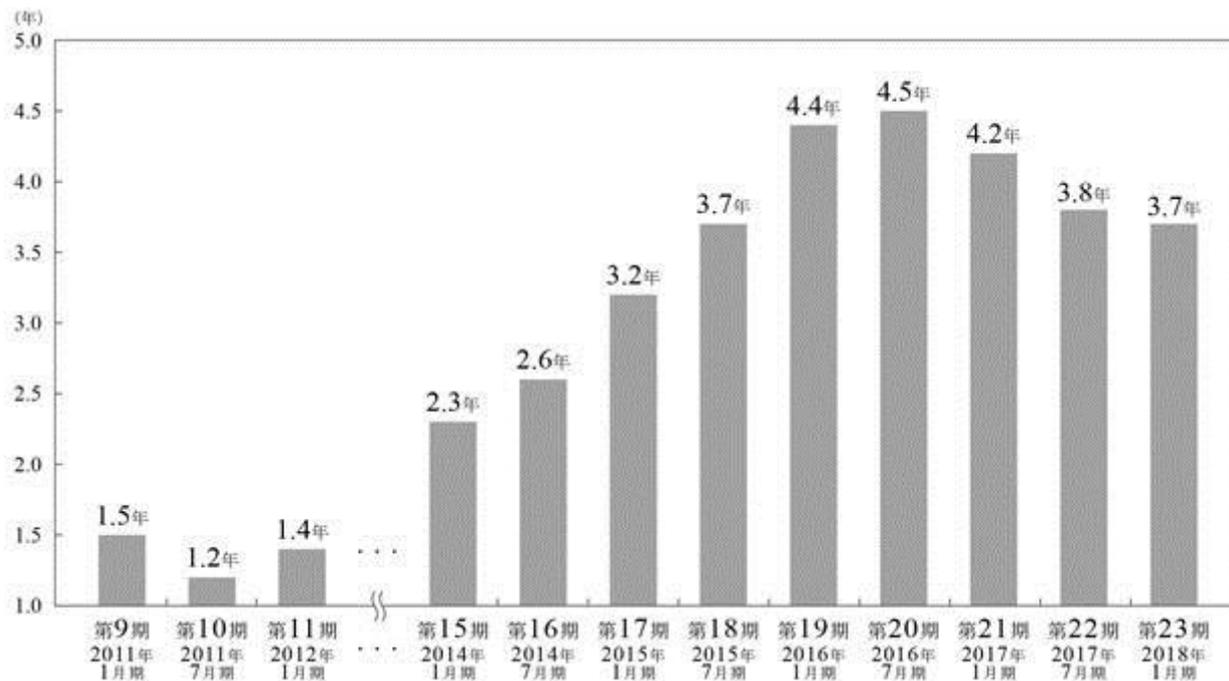
(注) 「有利子負債平均金利」は、「(支払利息+投資法人債利息+融資手数料+投資法人債発行費償却)×365÷各期運用日数÷有利子負債の各期中平均残高」にて算定しています。

<LTV（帳簿価額・鑑定評価額ベース）の推移>



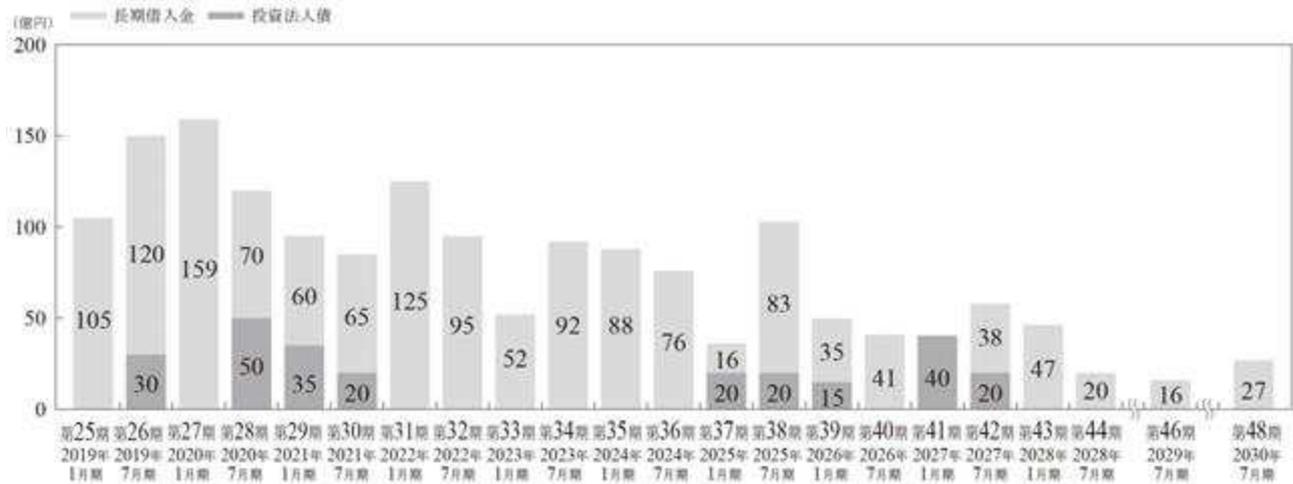
LTV（鑑定評価額ベース）の低下に加えて、有利子負債平均残存年数も伸長しており、第10期（2011年7月期）の1.2年から、第20期（2016年7月期）に4.5年、第23期（2018年1月期）に3.7年となっています。

<有利子負債平均残存年数の推移>



有利子負債については、借入れや投資法人債の発行に際して返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。国内大手金融機関を中心とする取引金融機関との連携を強め、同時に投資法人債の発行を含めた多様な調達の実施により、資金調達の安定化を図ります。

<有利子負債の返済期限の分散状況（本書の日付現在）>



<借入金の（借入先別）残高及び比率（本書の日付現在）>

借入先	残高	比率
株式会社三菱UFJ銀行	40,096百万円	28.0%
株式会社みずほ銀行	24,498百万円	17.1%
株式会社三井住友銀行	20,825百万円	14.6%
三井住友信託銀行株式会社	18,523百万円	12.9%
株式会社福岡銀行	6,500百万円	4.5%
農林中央金庫	6,200百万円	4.3%
株式会社日本政策投資銀行	5,950百万円	4.2%
株式会社りそな銀行	5,630百万円	3.9%
株式会社新生銀行	3,900百万円	2.7%
株式会社あおぞら銀行	3,500百万円	2.4%
みずほ信託銀行株式会社	3,000百万円	2.1%
株式会社西日本シティ銀行	1,500百万円	1.0%
株式会社広島銀行	1,000百万円	0.7%
株式会社大分銀行	1,000百万円	0.7%
信金中央金庫	1,000百万円	0.7%
合計	143,122百万円	100.0%

(注) 「残高」は百万円未満を切り捨て、「比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 投資法人債の発行状況（本書の日付現在） >

銘柄	発行額	利率 (年率)	払込期日	償還期日
第9回無担保投資法人債	2,000百万円	1.260%	2013年5月24日	2020年5月22日
第10回無担保投資法人債	3,000百万円	0.414%	2014年2月24日	2019年2月22日
第11回無担保投資法人債	2,000百万円	0.688%	2014年2月24日	2021年2月24日
第12回無担保投資法人債	2,000百万円	0.865%	2014年11月27日	2024年11月27日
第13回無担保投資法人債	3,000百万円	0.322%	2015年5月26日	2020年5月26日
第14回無担保投資法人債	2,000百万円	0.820%	2015年5月26日	2025年5月26日
第15回無担保投資法人債	3,500百万円	0.380%	2015年11月26日	2020年11月26日
第16回無担保投資法人債	1,500百万円	0.886%	2015年11月26日	2025年11月26日
第17回無担保投資法人債	2,000百万円	0.340%	2016年8月30日	2026年8月28日
第18回無担保投資法人債	2,000百万円	0.490%	2017年1月31日	2027年1月29日
第19回無担保投資法人債	2,000百万円	0.500%	2017年6月30日	2027年6月30日
合計	25,000百万円			

② 格付の状況

継続的な財務体質改善の取り組みの結果、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人の長期発行体格付について、2016年5月23日に格付「AA-」において見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ変更された後、2017年5月22日に「AA（格付の見通し：安定的）」へ格上げとなりました。

< 格付の状況（本書の日付現在）（注） >

格付機関	格付内容	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA	安定的

(注) 上記格付は、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。

(4) インデックスへの組入れ状況

本書の日付現在、本投資法人は、以下のグローバル指標（インデックス）に組み入れられています。

1. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series

FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人は、FTSE社が作成・公表する、FTSE EPRA/NAREIT Global Index、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific Index、FTSE EPRA/NAREIT Developed Indexなど複数のインデックスに組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Indexとは、世界の不動産会社（REITを含みます。）のうち、組入基準を満たしている銘柄477銘柄（2018年4月30日現在）によって構成されるインデックスです。

2. Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index / Dow Jones Global Select REIT Index

Dow Jonesは、ベンチマーク及び投資商品の基準として使用されるインデックスを開発、維持及びライセンス供与し、そのフルサービスを提供する業界有数のインデックス・プロバイダーです。Dow Jones Indexesは、Dow Jones Industrial Average（ダウ平均株価）が最も良く知られており、130,000以上の株式インデックスのほか、ヘッジファンド、商品、及び不動産の指標を含む、債券及びオルタナティブインデックスを提供しています。Dow Jones Indexesでは、インデックスグループ内で完全統合されている、明瞭、公平、そして系統的な方法論を採用しており、投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index、Dow Jones Global Select REIT Indexなどに組み入れられています。

Dow Jones Global Select Real Estate Securities Indexとは、Dow Jones Global Total Stock Market Indexにおいて不動産セクターに分類される企業のうち、組入基準を満たす213銘柄（2018年4月30日現在）によって構成されるインデックスです。

Dow Jones Global Select REIT Indexとは、Dow Jones Global Select Real Estate Securities Indexに組み入れられている213銘柄のうち、REIT184銘柄（2018年4月30日現在）のみで構成されるインデックスです。

3. S&P Global Property Index / S&P Global REIT Index

スタンダード&プアーズは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、常に中立的な立場で信用格付、株価指数、リスク評価など付加価値の高いサービスを提供しています。スタンダード&プアーズが算定している株価指数は、その国の株式市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、S&P Global Property Index及びS&P Global REIT Indexなどに組み入れられています。

S&P Global Property Indexとは、S&P Global BMIに基づき、先進国、新興国を含む41か国の不動産会社776銘柄（2018年4月30日現在）で構成されるインデックスです。

S&P Global REIT Indexとは、S&P Global Property Indexに組み入れられている776銘柄のうち、REIT411銘柄（2018年4月30日現在）のみで構成されるインデックスです。

(5) サステナビリティ（持続可能性）に関する方針

本投資法人は、ESG（環境：Environment、社会：Social、ガバナンス：Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

<環境に関する方針>

① 緑化と生物多様性

地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、生物多様性に優れ、潤いある緑溢れた空間を創出します。また、その空間を通じて人々の環境コミュニティを醸成します。

② 気候変動

多彩な都市機能が複合されたコンパクトシティに、エネルギー効率の高い各種システムをマッチングし、環境効率性に優れた都市を実現することを目指します。エリアの総合的かつ高品質なマネジメントにより、低炭素化への努力を継続して、地球温暖化防止・気候変動への対応に取り組めます。

③ 資源循環と汚染対策

水資源や廃棄物・資材などに関する3R活動（Reduce, Reuse, Recycle）を推進し、環境への負荷を軽減し、資源循環型都市の形成を目指すとともに、環境関連法令を遵守し汚染対策を徹底します。

④ サプライヤーとの協働

運用資産の環境パフォーマンスに関して、PM会社から報告を受けることでモニタリングを行い、環境対策工事の追加といった各種施策の検討を実施するとともに、GRESBリアルエステイト評価等の外部評価を通じて、環境パフォーマンスの相対評価を行っています。

⑤ グリーンビル認証と外部評価（2018年6月30日現在）

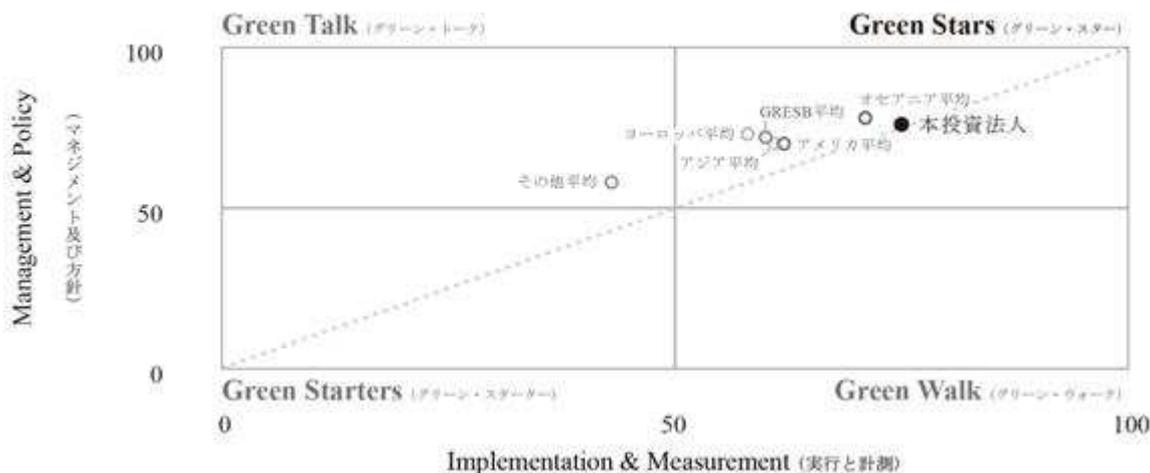
(イ) GRESBにて「Green Star」の評価を6年連続取得

- ・グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）は、欧州の年金基金のグループを中心に創設されたGRESB財団が行う年次のアンケート調査に基づき、不動産会社・不動産運用機関のサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークで、不動産セクターの環境及び社会面における透明性を高めることにより、株主価値（経済的パフォーマンス）を向上することを目標にしています。
- ・本投資法人は、2017年のGRESBリアルエステイト評価において、6年連続「Green Star」の評価を取得するとともに、「GRESB Rating(注)」において「4 Stars」を獲得しました。「Green Star」は、4つに分類される評価の中で最も評価の高い分類に当たります。

(注) 「GRESB Rating」は、2016年から新たに導入された総合スコアの相対評価であり、グローバルでの順位により5段階評価（最上位は「5 Stars」）で表現されます。



GRESB Four-Quadrant Model (GRESBの4象限モデル)



(出所) GRESB「2017 GRESB Report」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

(ロ) 「CASBEE 認証」で最高ランクを取得

- ・ 建築環境総合性能評価システム (CASBEE) は、国土交通省の主導のもと、環境性能の高い不動産を評価することを目的として創設された制度です。
- ・ 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズ (MORIタワー) はCASBEE 不動産マーケット普及版において最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けています。また、虎ノ門ヒルズ 森タワーはCASBEE-不動産において最高ランクである「Sランク」の認定を受けています。



六本木ヒルズ森タワー



アーク森ビル



愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー



後楽森ビル



虎ノ門ヒルズ 森タワー



(ハ) 「DBJ Green Building 認証」で最高ランクを取得

- ・DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行による環境・社会への配慮を併せ持つ不動産を供給する事業者の先進的な取り組みを評価する認証制度です。
- ・アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「5つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）」の認定を取得しています。



アークヒルズ
サウスタワー



(ニ) グリーンビル認証(注1)の取得状況

- ・2018年6月30日現在の本投資法人が保有する資産のうち、CASBEE不動産マーケット普及版、CASBEE-不動産及びDBJ Green Building 認証の各グリーンビル認証において、それぞれの最高ランクである「Sランク」及び「5つ星」を取得している資産の割合は、70.1%(注2)です。

(注1) 「グリーンビル認証」は、環境負荷をできるだけ減らして、生物多様性などにも配慮した環境に優しい建物であるグリーンビルディングを客観的な基準や指標を用いて評価する制度を意味しますが、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、「CASBEE不動産マーケット普及版」、「CASBEE-不動産」及び「DBJ Green Building 認証」を意味します。

(注2) 各資産の取得価格を基準に算定した比率です。なお、ラフォーレ原宿（底地）については、本集計対象から外しています。

<社会に関する方針>

① テナント・地域社会への取り組み

テナントの方々に安全で利便性が高く快適な空間を提供することを目指します。BCP（事業継続性）を重視し、耐震性能・非常電源等のハード面の充実、災害時の管理体制などのソフト面の充実に努めます。また、地域コミュニティとの連携に取り組みながら、関係性の充実に図り、地域全体の活性化や資産価値の維持向上を目指します。

② 従業員への取り組み

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境の形成に向けての取り組みを行います。多様なライフスタイルや価値観を持つ社員一人ひとりが最大限能力を発揮し、健康で安全にキャリアを継続しながら成長できるように、多面的な制度や施策を導入します。

③ 投資主への取り組み

投資判断に資する公平で正確な情報をタイムリーに開示することを方針とします。投資主との双方向のコミュニケーションを積極的に図りながら、方針や運用状況を伝達するとともに、投資主の意見を事業活動に取り入れることにも努め、長期的な信頼関係を構築することを目指します。

＜ガバナンスに関する方針＞

① コーポレートガバナンス

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であることを強く認識し、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図ります。

② コンプライアンス・企業倫理

コンプライアンスの不徹底が社会の信頼を損ない、経営基盤を揺るがし得る事態を招く可能性があることを強く認識し、各種法令を遵守するのはもちろんのこと高い倫理観を持って業務に取り組み、コンプライアンスの徹底に努めます。

③ リスクマネジメント

業務遂行上の様々なリスクが企業価値を損ねる恐れがあることを十分に認識し、社会情勢や事業環境の変化に応じたリスクを洗い出し、適切なモニタリング及び対応を実施することにより、未然防止及び発生時の被害の最小化に努めます。

2 運用状況

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人が、本募集により調達する資金により取得を予定している取得予定資産は、以下のとおりです。本投資法人は、取得予定資産につき、森ビル株式会社との間で2018年7月12日付で信託受益権売買契約を締結し、同年9月3日に取得する予定です。

本売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。当該売買契約においては、一方当事者が売買契約に違反し、売買契約の目的を達成することができない場合には、譲渡実行前に限り、催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。

ただし、当該売買契約においては、本投資法人の売買代金の支払義務の履行については、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、当該支払義務を負担することはありません。また、違約金の定めはなく、手付金の支払いもありません。したがって、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本募集による調達資金に加え、借入れによる調達資金を、取得予定資産の購入資金に充当する予定です。

主用途	物件番号(*)	物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (百万円)
オフィスビル	0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	不動産信託受益権	26,070
オフィスビル	0-10	オランダヒルズ森タワー	不動産信託受益権	4,570

(*) 「物件番号」は、本投資法人が保有し又は取得を予定している不動産及び信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。以下同じです。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) 取得予定資産の賃貸借状況の概要 (2018年4月30日現在)

取得予定資産の取得後は、本投資法人とテナントとの間の賃貸借状況は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	総賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンド テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	8,790.53	8,790.53	100.0	1	1,116	930
0-10	オランダヒルズ森タワー	パススルー型 マスターリース	2,846.21	2,820.05	99.1	23	287	254

(注1) 虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われているため、固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、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及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。ただし、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(36%)を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(28%)を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積に乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「総賃貸面積」は、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、賃借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分割合(36%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。オランダヒルズ森タワーについては、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積に、信託受益権の準共有持分割合(28%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースは1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1と数えて記載しています。以下同じです。

- (注5) 「総賃料収入(年間賃料)」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月額賃料等(ただし、契約期間の最初にフリーレント期間等(段階賃料を含みます。以下同じです。)を設定している場合は、フリーレント期間等終了後の月額賃料等とします。以下同じです。)を12倍した金額を記載しています。ただし、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(36%)を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(28%)を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入(年間賃料)に乗じて得た金額を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に基づく金額の残高を記載しています。ただし、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(36%)を、オランダヒルズ森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合(28%)を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乗じて得た金額を記載しています。以下同じです。

(3) 取得予定資産の利害関係者への賃貸借の概要

取得予定資産の取得後は、利害関係者への賃貸借は以下のとおりとなる予定です。

エンドテナント 名称	入居物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	面積比率 (%) (注)	総賃料 収入 (年間 賃料) (百万円)	契約 満了日	契約更新 の方法	契約形態
森ビル株式会社	虎ノ門ヒルズ 森タワー	8,790.53	100.0	1,116	2022年 7月31日	5年ごとの 自動更新	固定型 マスターリース
	オランダヒルズ 森タワー	2,846.21	100.0	287	2032年 7月31日	10年ごとの 自動更新	パススルー型 マスターリース

- (注) 「面積比率」は、本投資法人が取得予定資産を取得した後における当該取得予定資産の総賃貸面積の合計に占めるエンドテナントの賃貸面積の割合を記載しています。

(4) 取得予定資産の設計等に関する事項の概要

取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築 確認 機関	構造審査 機関 (注)
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	株式会社日本設計	株式会社日本設計 株式会社大林組 一級建築事務所	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
0-10	オランダヒルズ 森タワー	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社大林組	東京都	一般財団法人 日本建築 センター

- (注) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定(2000年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合があります。取得予定資産については、必要とされる構造評定を一般財団法人日本建築センターから取得しています。

(5) 取得予定資産の建物状況調査報告書の概要

取得予定資産の建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）は、以下の建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。当該報告書の概要は、以下のとおりです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。

当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

なお、取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	作成年月	緊急修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	PML (%) (注)	建物調査会社
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2018年6月	-	6,632	0.50	株式会社東京建築検査機構
0-10	オランダヒルズ森タワー	2018年6月	-	13,498	0.85	株式会社東京建築検査機構

(注) 「PML」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社による2018年6月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。

(6) 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

本投資法人による取得予定資産取得後のポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

① ポートフォリオ全体の状況

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 (注1)	階数 (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	住宅所有 戸数 /総戸数 (注3)	所有形態 (注4)		特定資産の 種類	稼働率 (%) (注5)
								土地	建物		
0-0	六本木ヒルズ 森タワー	港区 六本木	2003年 4月	地上54階 地下6階	442,150.70	43,041.54	-	共 (注6)	区	信託 受益権	100.0
0-1	アーク森ビル	港区 赤坂	1986年 3月	地上37階 地下4階	177,486.95	24,588.43	-	共 (注6)	区	信託 受益権	100.0
0-4	後楽森ビル	文京区 後楽	2000年 3月	地上19階 地下6階	46,154.65	16,197.44	-	借	区	信託 受益権	100.0
0-6	赤坂溜池タワー	港区 赤坂	2000年 9月	地上25階 地下2階	46,971.43	19,786.01	88戸/ 130戸	共 (注7)	区	信託 受益権	94.2
0-7	MORI タワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	地上42階 地下2階	85,266.30	29,667.58	-	※ (注8)	※ (注9)	信託 受益権	100.0
	フォレストタ ワー (住宅棟)	港区 愛宕	2001年 10月	地上43階 地下4階	60,815.71		351戸/ 353戸				
	プラザ (店舗棟)	港区 虎ノ門	2001年 7月	地上2階 地下1階	2,083.60		-				
0-8	アークヒルズ サウスタワー	港区 六本木	2013年 7月	地上20階 地下4階	53,043.48	9,004.82	-	共 (注10)	共 (注10)	信託 受益権	97.3
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	港区 虎ノ門	2014年 5月	地上52階 地下5階	241,581.95	12,209.08	-	共 (注6)	共	信託 受益権	100.0
0-10	オランダヒルズ 森タワー	港区 虎ノ門	2005年 1月	地上24階 地下2階	35,076.12	10,165.04	-	共 (注11)	区	信託 受益権	99.1
R-3	六本木 ファーストプラザ	港区 六本木	1993年 10月	地上20階地 下1階	22,906.74	2,956.77	42戸/ 90戸	共 (注12)	区 (注13)	信託 受益権	93.1
R-4	六本木 ビュータワー	港区 六本木	1993年 10月	地上20階 地下1階	(注12)	4,515.25	92戸/ 202戸	共 (注12)	区 (注13)	信託 受益権	96.1
S-1	ラフォーレ原宿 (底地)	渋谷区 神宮前	-	-	-	2,565.06	-	所	-	不動産	100.0
ポートフォリオ合計						-	174,697.02	-	-	-	98.9

(注1) 「竣工年月」、「階数」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、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及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合

は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（50％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃貸可能面積に共有持分割合（25％）を乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃貸可能面積に、用途が居宅に該当する区画については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃貸可能面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率（65.9％）、2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率（67％）をいいます。）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。

- (注3) 「住宅所有戸数／総戸数」は、不動産の所有者又は信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- (注4) 「所有形態」の欄には、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。
- (注5) 「稼働率」は、取得済資産については、2018年4月30日現在を基準として、取得予定資産については、取得後の予定賃貸借状況（前記(2)「取得予定資産の賃貸借状況の概要（2018年4月30日現在）」をご参照ください。）に基づき、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積（エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。なお、ポートフォリオ合計には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。
- (注6) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注7) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6％であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注8) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注10) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25％を保有しています。
- (注11) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3（計：3,036.61㎡））の信託受託者の共有持分比率は約62.9％であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。
- (注12) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注13) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90住戸のうち42住戸を対象とする区分所有権を保有しており、六本木ビュータワーについては、該当する全202住戸のうち92住戸を対象とする区分所有権を保有しています。

物件番号	物件名称	PML (%) (注1)	耐震性能 (注2)	防災関連設備 (注3)	セキュリティ・システム (注4)	サポート施設 (注5)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注6)	投資比率 (%)	
0-0	六本木ヒルズ森タワー	0.59	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄、震災時非常用トイレ、長周期地震動検知システムを導入したエレベーター管制システム	<オフィス> セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、郵便局、銀行ATM、クリニック、歯科医院、薬局、旅行代理店等	115,380	29.5	
0-1	アーク森ビル	0.78	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー	カフェ、レストラン、郵便局、銀行ATM、クリニック、薬局等	62,480	16.0	
0-4	後楽森ビル	0.73	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 24時間有人管理	カフェ、レストラン、クリニック	27,200	7.0	
0-6	赤坂溜池タワー	1.79	制振	非常用発電機、防災井戸・トイレ、防災備蓄	<オフィス> 非接触型カードキー、ITV (監視カメラ)、キーホールボックス	カフェ、レストラン	43,930	11.2	
0-7	愛宕グリーンヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	2.35	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 非接触型カードキー、ITV (監視カメラ)	カフェ、レストラン、クリニック、ゆうちょATM、コンビニエンスストア等	42,090	10.8
		フォレストタワー (住宅棟)	2.34	制振					
		プラザ (店舗棟)	5.94	-					
0-8	アークヒルズサウスタワー	1.56	制振	非常用発電機 防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 非接触型カードキー、ITV (監視カメラ)	カフェ、レストラン	19,150	4.9	
0-9	虎ノ門ヒルズ森タワー	0.50	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄、震災時非常用トイレ	<オフィス> セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、銀行ATM、歯科医院等	36,210	9.3	
0-10	オランダヒルズ森タワー	0.85	制振	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄	<オフィス> 非接触型カードキー	レストラン、コンビニエンスストア、クリニック等	16,330	4.2	
R-3	六本木ファーストプラザ	2.20	-	非常用発電機	<レジデンス> 24時間有人管理、オートロックシステム	-	2,100	0.5	
R-4	六本木ビュータワー	2.20	-	非常用発電機	-	-	4,000	1.0	
S-1	ラフォーレ原宿 (底地)	-	-	-	-	-	21,820	5.6	
ポートフォリオPML		0.93	ポートフォリオ合計					390,690	100.0

(注1) SOMPOリスクアマネジメント株式会社による2018年6月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書 (個別物件のPML評価も含まれています。) による数値を記載しています。

(注2) 「耐震性能」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を使用しています。

(注3) 「防災関連設備」は、震災等の発生に対応するために設置された設備のことで、主に防災井戸、防災備蓄及び非常用発電機等を指しています。

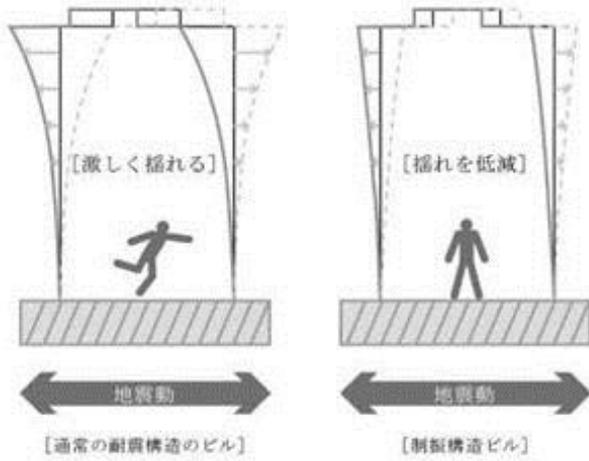
(注4) 「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。また、24時間有人管理とは、フロントや管理室等において24時間要員を配置し、常に入館者に対応できる体制を整えているものをいいます。

(注5) 「サポート施設」は、オフィスビルにおいては当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を、住宅においては住戸以外で入居者が利用できる主要な施設を記載しています。

(注6) 「取得 (予定) 価格」は、本投資法人による取得 (予定) 価格 (消費税及び地方消費税相当額を除きます。) を記載しています。以下同じです。

■ 制振構造と免震構造

制振構造

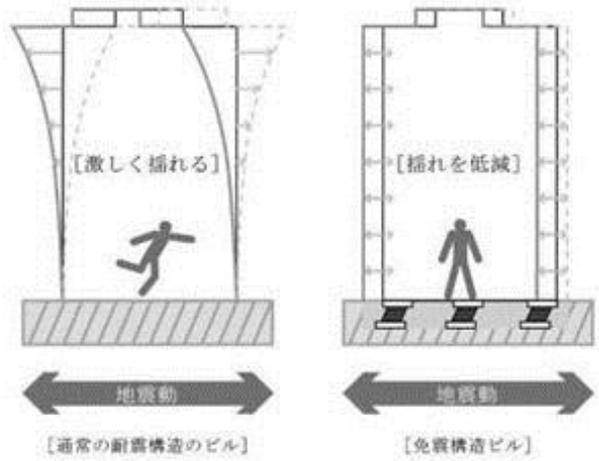


「制振構造」は、
地震時の揺れの勢いを
20%程度低減

粘性体制振壁



免震構造



「免震構造」は、
特に大地震時には
揺れの勢いを
1/2～1/3程度に低減

免震装置



② 物件クオリティ別投資比率

クオリティ区分(注)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
プレミアム物件	10	386,690	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
ポートフォリオ合計	11	390,690	100.0

(注) クオリティ区分におけるプレミアム物件については、前記「1 事業の状況 (1) 投資法人の概要 ② 運用戦略 (イ) 重点戦略 a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

③ 主たる用途別投資比率

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
オフィスビル	8	362,770	92.9
住宅	2	6,100	1.6
商業施設	1	21,820	5.6
ポートフォリオ合計	11	390,690	100.0

④ 地域別投資比率

地域		物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
東京圏	東京都心5区(港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区)及びその周辺地区	11	390,690	100.0
	東京都心3区(港区、千代田区及び中央区)	9	341,670	87.5
	港区	9	341,670	87.5
	文京区	1	27,200	7.0
	渋谷区	1	21,820	5.6
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	390,690	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	-	-	-
ポートフォリオ合計		11	390,690	100.0

⑤ 築年数別投資比率

築年数(注)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
10年未満	2	55,360	15.0
10年以上15年未満	1	16,330	4.4
15年以上	7	297,180	80.6
ポートフォリオ合計	10	368,870	100.0

(注) 「築年数」は、2018年9月3日(取得予定資産取得後)時点の数値です。愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として算定しており、ラフォーレ原宿(底地)については本集計対象から外しています。取得(予定)価格で加重平均した平均築年数は17.5年(小数第2位を四捨五入しています。)です。

⑥ 建物規模別投資比率

規模(注1)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%)
30,000㎡以上	8	362,770	98.3
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.7
10,000㎡未満	-	-	-
ポートフォリオ合計	10	368,870	100.0

(注1) 「規模」は、本投資法人及び信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。取得予定資産についての詳細は、後記「(7) 個別不動産の概要」をご参照ください。なお、ラフォーレ原宿(底地)については、本集計対象から外しています。

(注2) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算定しています。

(7) 個別不動産の概要

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

不動産の概要については、特段の記載がない限り2018年4月30日を基準日としています。

なお、取得予定資産は、本書の日付現在において本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分（以下「保有資産」といいます。）の追加取得であるため、保有資産の概要についても併せて記載しています。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

- i. 「取得年月日/取得予定年月日」欄及び「取得価格/取得予定価格」欄には、「取得年月日」及び「取得価格」について、保有資産に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された取得年月日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、「取得予定年月日」及び「取得予定価格」について、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に本書の日付現在において記載された取得を予定する日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、記載しています。なお、実際の取得予定日については契約当事者間の合意により変更される可能性があります。
- ii. 「取得時鑑定評価額」欄は、一般財団法人日本不動産研究所により作成された、取得時における不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- iii. 「直近算定価額」欄は、一般財団法人日本不動産研究所により作成された、不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- iv. 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産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。
- v. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第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建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- vi. 土地の「容積率」欄には、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容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- vii. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- viii. 土地の「敷地面積」欄には、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。なお、所有地部分と借地部分が存在する場合には、それぞれの面積の合計を記載しています。また、保有又は取得する対象が、区分所有建物の専有部分である場合や共有持分である場合においても、敷地全体の面積を記載しています。
- ix. 土地及び建物の「所有形態」欄には、本投資法人若しくは信託受託者が保有する権利又は本投資法人若しくは信託受託者が取得する権利の種類を記載しています。
- x. 建物の「竣工年月」欄には、不動産登記簿上表示されている新築年月を記載しています。

- xi. 建物の「構造／階数」欄には、不動産登記簿上表示されている構造を記載しています。
なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- xii. 建物の「用途」欄には、不動産登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
- xiii. 建物の「延床面積」欄には、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、保有又は取得する対象が、区分所有建物の専有部分である場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
- xiv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、不動産の所有者又は信託受託者が保有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- xv. 「PM会社」欄には、取得予定資産の取得後、個々の信託不動産に関するPM業務を委託することを予定している会社及び保有する不動産に関して、継続してPM業務を委託することを予定している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。

b. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、信託不動産の価額、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を記載しています。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
- iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

c. 「設備仕様」欄に関する説明

オフィスビルにおいては、以下の設備仕様の概要を示しています。

- i. 「基準階貸室面積」は、基準階（間取りのパターンの基準となる階）における賃貸可能面積を記載しています。
- ii. 「基準階天井高」は、基準階貸室内における床から天井までの高さを記載しています。
- iii. 「OAフロア高さ」は、フリーアクセスフロア方式を採用している貸室内の床構造を指し、本書においては、当該床構造における床下配線スペースの高さを記載しています。
- iv. 「空調方式」は、空調設備機器の運転や温度調整等に関する制御方式を記載しています。なお、各階空調方式とは、各階における一定ゾーンごとに個別に空調制御できる方式を意味しています。
- v. 「OA電源容量」は、OA機器類の接続に対応したコンセント電源の容量を記載しています。なお、コンピューター増設やコンピューター空調用に追加対応可能な予備電源の容量は含まれていません。
- vi. 「セキュリティ・システム」は、非接触型の入館カードを使用したセキュリティゲートの設置や警備員等を配置した有人管理など、テナントや外部来館者に対応するセキュリティ方式を記載しています。
- vii. 「オフィス・サポート」は、当該オフィスで働く人や来館者のオフィスライフをサポートするビルの施設や店舗等を記載しています。

- viii. 「耐震性能」は、制振や免震等特別な構造手法を用いて建築している場合の手法や構造体について記載しています。なお、CFT柱とは、鋼管中に高強度のコンクリートを充填した柱構造をいいます。
 - ix. 「防災関連設備」は、震災等の発生に対応するために設置された設備のことで、主に防災井戸や防災備蓄及び非常用発電機を指しています。
- d. 「収支の状況」及び「稼働率の推移」は、エンドテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。

0-9 虎ノ門ヒルズ 森タワー

プレミアム

地上52階、高さ247m、1フロア約1,000坪で最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、レジデンス、商業施設等で構成される耐震性に優れた超高層複合タワーです。東京の新たなランドマークとして2014年に完成した本物件は、虎ノ門エリアの中心に立地し、6駅11路線が利用可能なほか、2020年には近接する東京メトロ日比谷線「虎ノ門新駅（仮称）」の供用が開始される予定であり、交通利便性の更なる向上が見込まれます。また、周辺では大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てると考えています。

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目23番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2014年5月
	容積率	700%・600%（注1）		構造／階数	S・SRC 地下5階付52階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・ホテル・居宅
	敷地面積	17,068.95㎡（注2）		延床面積	241,581.95㎡（注3）
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
PM会社	森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数	-		
取得年月日／取得予定年月日	(i) 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分7% (ii) 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分7% (iii) 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分36%（取得予定）				
取得価格／取得予定価格	(i) 5,070百万円 (ii) 5,070百万円 (iii) 26,070百万円（取得予定）				
取得時鑑定評価額（価格時点）	(i) 5,446百万円（2017年2月1日） (ii) 5,614百万円（2017年8月1日） (iii) 28,836百万円（2018年6月1日）（取得予定）				
直近算定価額（価格時点）	(i) 5,607百万円（2018年1月31日） (ii) ～ (iii) -				
特記事項					
第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社からの書面による承諾が必要とされています。					

(注1) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：1,150%）。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約1,559.84㎡（約9.1%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約2,166.44㎡（約12.7%）となる予定です。

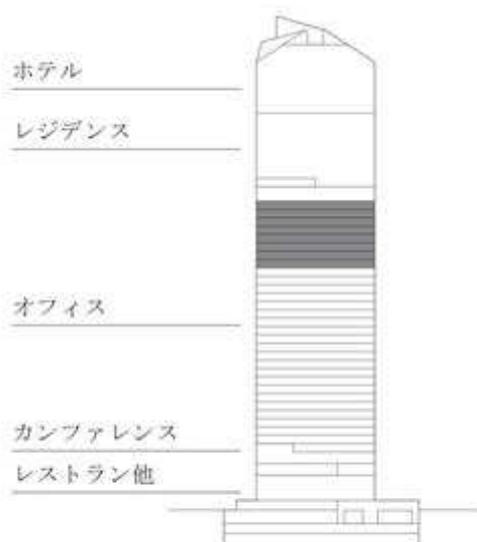
(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は8,792.68㎡（約5.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は12,212.06㎡（約6.9%）となる予定です。

< 想定収支 >

想定賃貸事業収入①	1,116,837千円
想定賃貸事業費用②	228,611千円
想定NOI (③ : ① - ②)	888,226千円
想定NOI利回り (③ ÷ 取得予定価格)	3.4%
減価償却費④	139,947千円
賃貸事業利益 (⑤ : ③ - ④)	748,278千円
償却後利回り (⑤ ÷ 取得予定価格)	2.9%

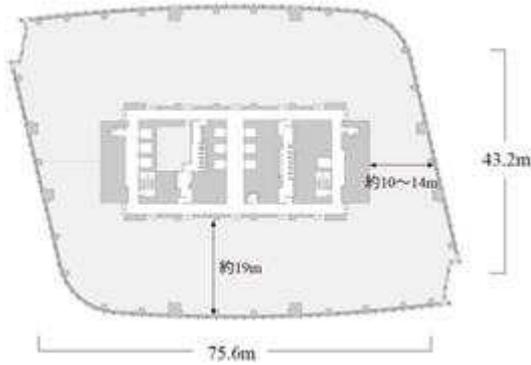
(注) 取得年度の特種要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しています。

< 取得予定対象 >



■ 取得予定対象は、28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)を信託財産とする信託受益権の準共有持分36%です。既に保有している14%と合わせて50%を保有することになる予定です。

< 基準階平面図 >



< 所在図 >



< 設備仕様 >

オフィス

設備	内容
基準階貸室面積	約3,400㎡ (約1,000坪)
基準階天井高	2.8m (特殊階: 3.0m)
OAフロア高さ	150mm (特殊階: 300mm)
空調方式	インテリア/エアハンドリングユニット ペリメーター/空冷ヒートポンプユニット
OA電源容量	計95VA/㎡ (コンセント容量45VA/㎡、増設用電源50VA/㎡)
セキュリティ・システム	セキュリティゲート、24時間有人管理、非接触型カードキー
オフィス・サポート	カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、 銀行ATM、歯科医院等
耐震性能	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄、震災時非常用 トイレ

0-10 オランダヒルズ森タワー

プレミアム

地上24階、高さ100mの、オフィス、レジデンス、店舗で構成され、耐震性能に優れた超高層複合タワーです。オフィスは主に上層階（14～24階）に配置されており、眺望と開放感に優れたビジネス空間を実現しています。地上100mのルーフガーデンからは、東京タワーや六本木ヒルズなど、東京を代表するランドマークが一望できます。オランダ大使館の緑に隣接し、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩1分の優れた立地に所在するほか、周辺では大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てると考えています。

資産の概要			
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門五丁目11番2号	
土地	建蔽率	80%・60%	建物
	容積率	600%・300%(注1)	
	用途地域	商業地域・第一種住居地域	
	敷地面積	3,487.61㎡(注2)	
	所有形態	所有権	
	竣工年月	2005年1月	
	構造/階数	S・SRC・RC 地下2階付24階建	
	用途	事務所・店舗・居宅	
	延床面積	35,076.12㎡(注3)	
	所有形態	区分所有権	
PM会社	森ビル株式会社	住宅所有戸数/総戸数	—
取得年月日/取得予定年月日	(i) 2017年8月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分57% (ii) 2018年3月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分15% (iii) 2018年9月3日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分28%（取得予定）		
取得価格/取得予定価格	(i) 9,330百万円 (ii) 2,430百万円 (iii) 4,570百万円（取得予定）		
取得時鑑定評価額（価格時点）	(i) 10,431百万円（2017年2月1日） (ii) 2,775百万円（2017年8月1日） (iii) 5,264百万円（2018年6月1日）（取得予定）		
直近算定価額（価格時点）	(i) 10,659百万円（2018年1月31日） (ii) ～ (iii) —		
特記事項			
第三者への信託受益権の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。			

(注1) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：875%）。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約535.06㎡（約17.6%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約1,910.96㎡（約62.9%）となる予定です。

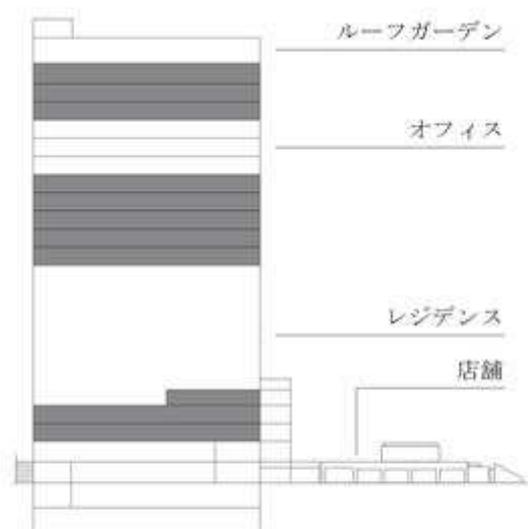
(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は2,897.73㎡（約13.6%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は10,349.04㎡（約48.5%）となる予定です。

< 想定収支 >

想定賃貸事業収入①	295,291千円
想定賃貸事業費用②	98,519千円
想定NOI (③ : ① - ②)	196,771千円
想定NOI利回り (③ ÷ 取得予定価格)	4.3%
減価償却費④	23,469千円
賃貸事業利益 (⑤ : ③ - ④)	173,301千円
償却後利回り (⑤ ÷ 取得予定価格)	3.8%

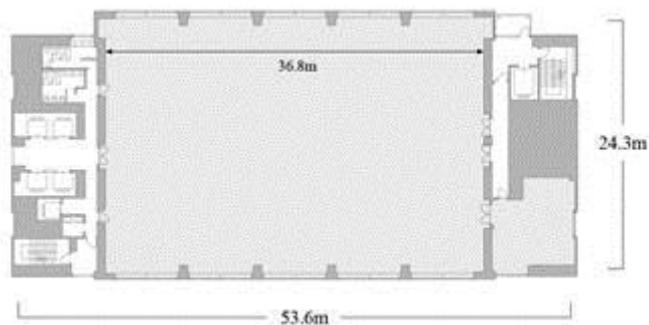
(注) 取得年度の特種要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しています。

< 取得予定対象 >



■ 取得予定対象は、3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分28%です。既に保有している72%と合わせて100%を保有することになる予定です。

< 基準階平面図 >



< 所在図 >



< 設備仕様 >

オフィス

設備	内容
基準階貸室面積	約1,040㎡ (約314坪)
基準階天井高	2.8m
OAフロア高さ	100mm
空調方式	インテリア／各階空調方式 ペリメーター／ウォールスルー型空冷ヒートポンプ
OA電源容量	40VA/㎡
セキュリティ・システム	非接触型カードキー
オフィス・サポート	レストラン、コンビニエンスストア、クリニック等
耐震性能	制振、CFT柱
防災関連設備	非常用発電機、防災井戸、防災備蓄

3 投資リスク

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 3 投資リスク」に記載の投資リスクからの変更点は以下のとおりです。なお、変更箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「3 投資リスク」の項において本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債券である本投資法人の投資法人債を含みます。）を「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの個別の信託受益権の信託財産である不動産若しくは不動産又は本投資法人が取得を予定している信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、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 (ホ) 個別不動産の概要」又は前記「2 運用状況 (7) 個別不動産の概要」を併せてご参照ください。

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

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債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 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク
- (ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク
- (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク
- (ニ) 森ビル株式会社から想定どおり物件取得が行えないリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) マスターリース契約に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ツ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 過去の収支状況、想定年間NOI及び想定収支が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他 (ロ) 過去の収支状況、想定年間NOI及び想定収支が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追

加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、物件のクオリティ、立地、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分に競争力の優位性を維持できると思われる不動産を主な投資対象としています。しかし、不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等もあり、結果として、本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象とする地域を含めた周辺地域において、地震その他の災害、地域経済の悪化等による都市機能の停滞や、不動産賃貸需給バランスの変化による当該物件のプレミアム性の減退等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、東京都心5区及びその周辺地区を中心に投資を行うため、当該地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件及び少数の大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 森ビル株式会社から想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び外部物件情報の優先的提供に関する「サポート契約」を締結しています。しかし、森ビル株式会社が本投資法人の投資基準に合致する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同契約は本投資法人の投資基準に合致する物件についてその取得に関する優先交渉権を与えるものに過ぎず、森ビル株式会社が本投資法人に対して、本

投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この契約に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を希望する価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、森ビル株式会社から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等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した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭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、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制限が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項等が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ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。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条

件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク

森ビル株式会社は、本投資法人の本資産運用会社の株式を100%保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元等である場合があります。本投資法人は、森ビル株式会社から、今後もその保有及び開発に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されています。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分について森ビル株式会社にPM業務を委託していくこと、また、森ビル株式会社との間で、森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結することが想定されています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森ビル株式会社の影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が森ビル株式会社と運用開始後に同様の関係を維持出来なくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人の収益性の向上のためには、森ビル株式会社の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、森ビル株式会社が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。本投資法人は、内部成長を図るため、森ビル株式会社のPM力を活用する場合がありますが、森ビル株式会社について、業務の懈怠その他の義務違反があった場合や、業務遂行能力が失われた場合には、将来の本投資法人の内部成長要因が欠落し、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社との間で、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾に関する「商標使用許諾契約」を締結しています。本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意がない限り、かかる使用許諾は直ちに終了するとともに、本投資法人が規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合には、森ビル株式会社は同契約を解除することができます。逆に、森ビル株式会社の業績が悪化した場合や、森ビル株式会社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、会計監査人において監査を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

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

は、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ツ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、

解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（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。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の

個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人

が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の取得済資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリースの形態が利用される物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーのテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから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。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることができますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

(フ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(フ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があ

ります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

(ヨ) 底地物件に関するリスク

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

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主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。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

せん。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。

(タ) 開発物件に関するリスク

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

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵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えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ソ) 地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(ツ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

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

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

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

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除

き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がある準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ネ) 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当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
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に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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者に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の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産（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を100分の75以上となるように資産運用を行うものとする（規約第30条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染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、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵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、不動産に関して算定されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 過去の収支状況、想定年間NOI及び想定収支が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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 (ホ)個別不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。また、前記「1 事業の状況 (2) オフファイリング・ハイライト ① 東京都心プレミアム物件への投資～スポンサーパイプラインの有効活用～」及び「2 運用状況 (7) 個別不動産の概要」に記載の取得予定資産の想定年間NOI及び想定収支は、締結済み又は締結予定の賃貸借契約等に基づく本資産運用会社による試算であり、今後の本投資法人の収支がこれらと一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「2 運用状況 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

この場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有効に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったりする可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時の役員会は、毎月1回程度の頻度で開催され、定時の役員会において、執行役員は、業務執行状況等を少なくとも3ヶ月に1回以上報告するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、①本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること、②投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行すること、並びに③本資産運用会社が委託業務に関する報告書を3ヶ月に1回以上作成し本投資法人へ交付することが定められています。また、本投資法人は、同契約上、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類についての調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

(ハ) 内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

(イ) 運用資産管理規程及び運用ガイドラインの遵守

本資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める運用資産管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラ

インを作成し、投資方針、運営管理方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定及び運用資産管理規程等の投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定等、投資運用業に関する事項を投資委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利害関係者との取引等の一定の重要事項については投資委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。参照 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ニ) 利害関係取引規程

参照 有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。

(ホ) コンプライアンス・マニュアル

本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの低減に努めています。

(ヘ) 内部監査規程

本資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、本資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その低減に努めています。

(ト) リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理規程を制定しており、経営の健全性を確保するとともに、公益及び投資家保護の観点より本投資法人の資産運用会社としてのリスク（運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスク）に関する管理を適切に行うよう努めています。

4 本資産運用会社の役員変更

本資産運用会社の取締役（常勤）である齋藤敏文及び監査役（非常勤）である柴山高一が、2018年6月14日付で退任しました。また、同日付で、瀬川幸二郎が取締役（非常勤）に、杉信篤が監査役（非常勤）に就任しました。

瀬川幸二郎及び杉信篤の主要略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	瀬川 幸二郎	1986年4月	森ビル株式会社 入社
		2003年8月	同社 業務管理本部 財務部 ストラクチャードファイナンスグループ 課長
		2006年8月	同社 業務管理本部 財務企画部 課長
		2006年11月	同社 業務管理本部 財務企画部 副部長
		2007年12月	同社 財務本部 ストラクチャードファイナンス部 部長
		2010年7月	同社 財務経理本部 財務企画部 部長
		2014年6月	同社 財務企画部 執行役員 部長
		2014年6月	森ビル不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）
		2015年4月	森ビル株式会社 財務部 執行役員 部長（現任）
		2018年6月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役（現任）
		2018年6月	上海環球金融中心投資株式会社 取締役（現任）
監査役 (非常勤)	杉信 篤	2002年10月	森ビル株式会社 入社
		2005年9月	同社 業務管理本部 予算部 課長
		2011年11月	同社 予算部 部長（現任）
		2014年6月	上海環球金融中心投資株式会社 監査役（現任）
		2016年6月	森ビル不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）
		2018年6月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 監査役（現任）
		2018年6月	株式会社プライムステージ 監査役（現任）
		2018年6月	株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション 監査役（現任）

5 利害関係取引規程等の変更

本資産運用会社は、2018年5月24日付で利害関係取引規程及びコンプライアンス委員会規程を改定しました。かかる改定後の利害関係者取引規程等の内容は以下のとおりです。変更された箇所には下線を付して記載しています。

(1) 利害関係者取引規程の変更内容

＜利害関係者からの資産の取得＞

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。

- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、取締役が本資産運用会社の親会社又は当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位（兼職の場合を含み、当社に出向又は転籍している場合を除きます。）にある場合、当該取締役は取締役会の議決に加わることはできません。また、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者以外の者に対する資産の売却及び利害関係者に対する資産の売却については、上記の利害関係者以外の者からの資産の取得及び利害関係者からの資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

なお、投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません。

(2) コンプライアンス委員会規程の変更内容

① コンプライアンス委員会の委員について

コンプライアンス委員会の委員は、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家1名とします。

社外専門家が疾病、事故その他やむを得ない事情により一時的に職務を遂行できず、かつ、その期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると他の委員全員が判断する場合、委員長は、当該社外専門家の職務代行者として他の社外専門家を選任することができます。

② コンプライアンス委員会の審議方法等について

委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、社外専門家以外の委員が出席できない場合、他の委員全員が、やむを得ない事情と判断するときは、委員の過半数の出席により開催することができます。

承認の決議は、委員全員の賛成によります。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森ヒルズリート投資法人 本店
（東京都港区赤坂一丁目12番32号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
事務受託者の名称	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	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。