

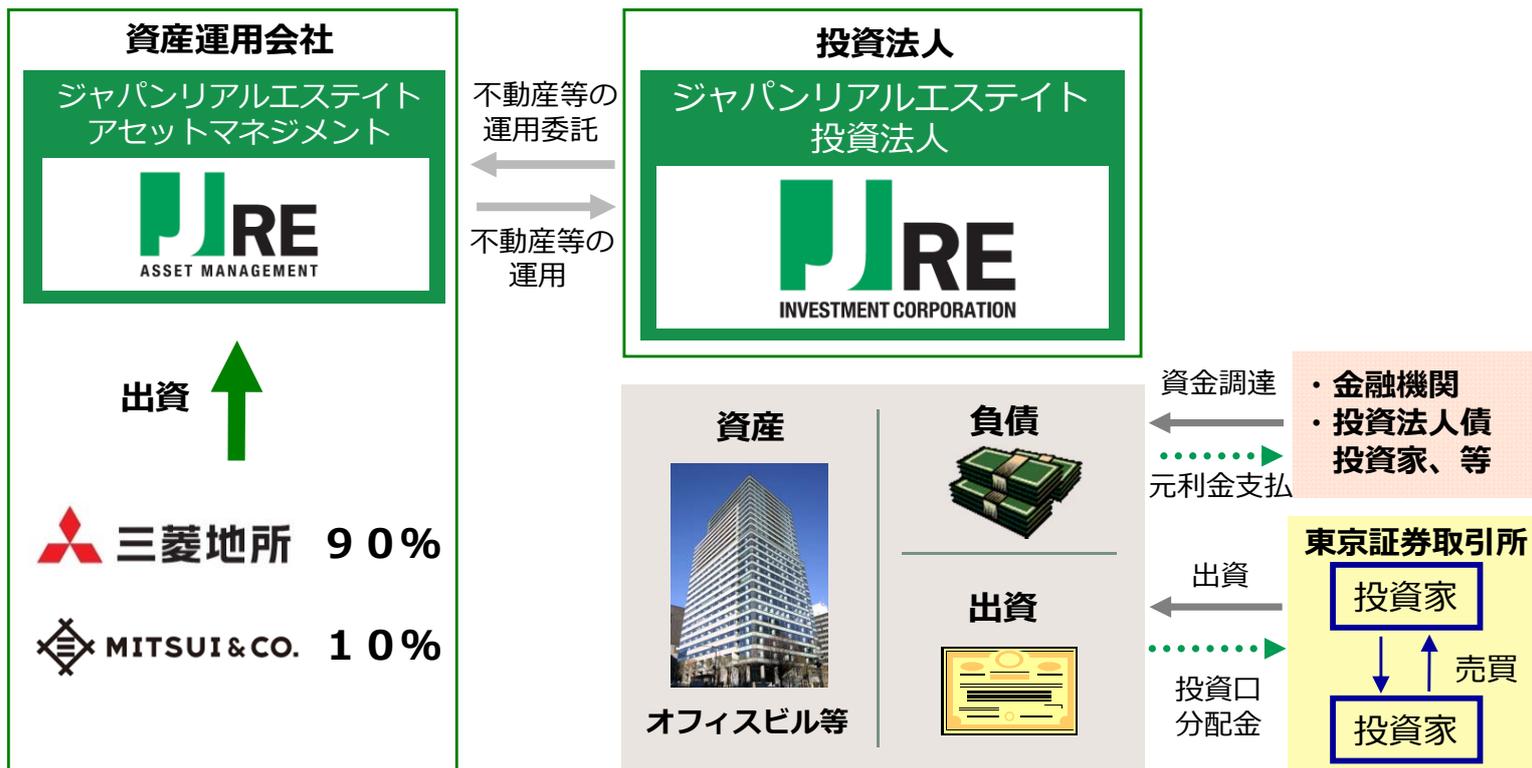
6

その他

---

# ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

## ストラクチャー図



## ポイント

- 不動産等の資産運用は専門家であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)が行う
- 『三菱地所』『三井物産』のスポンサー2社のノウハウが活かされる
- 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- 導管性要件\*を満たすことで分配金に法人税の負担なし(⇒高い利回り)

\*導管性要件: 分配金 > 配当可能利益の90% 等

## JREの主な特色

(’18年3月期末現在)

### ① 業態・系列を超えたスポンサーのバックアップ

#### 👉 物件取得のサポート

- ・物件の売却
- ・売却物件情報の提供、等

#### 👉 物件の運営・管理のサポート

- ・テナント誘致
- ・物件管理ノウハウの提供、等

#### 👉 人的なサポート

- ・経験を積んだプロフェッショナルを外向派遣

#### <利益相反防止機能>

外部専門家を含むコンプライアンス委員会(外部専門家の賛成は必須)による、利益相反防止機能を保有

### ② オフィスビル特化型の大型投資法人(70物件、取得価格合計9,901億円\*)

### ③ 日本で最初に上場したREITとして33回の安定的な決算実績

### ④ 健全な財務体質

- ・30%~40%を目安とした保守的な総資産有利子負債比率
- ・J-REITセクターで最高水準の格付け(S&P A+、Moody’s A1、R&I AA)

\*神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価格は除いていない。

# 資産運用会社への報酬体系

## NOI連動報酬

当該営業期間におけるNOI \* (Net Operating Income) に4.0%を乗じて得た金額。

\* NOI : 当該営業期間に係る損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額。

(※) 2017年3月28日付け投資主総会決議によりNOI連動報酬体系を設定

## 分配金連動報酬

当該営業期間における分配可能金額 \* 及び1口当たり分配金 \* \* に基づき、下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

当該営業期間に係る分配可能金額×2.5%×(当該営業期間に係る1口当たり分配金÷当該営業期間を含む直近の6営業期間に係る1口当たり分配金の単純平均)

\* 分配可能金額 : 当該営業期間に係る損益計算書上の税引前当期純利益  
(NOI連動報酬及び分配金連動報酬並びに控除対象外消費税等を控除する前の金額)とし、  
前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額。(負値となる場合は0円)

\* \* 1口当たり分配金 : 分配可能金額を各営業期間末時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出。

なお、投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数とみなす。

また、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配金に与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の6営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。

(i) 投資口の併合又は分割

その効力発生日の属する営業期間を含む直近の6営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の6営業期間内の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整。

(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合(又はこれに準じて役員会で定める比率)を乗じた口数(みなし時価発行口数)については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。

(※) 2017年3月28日付け投資主総会決議により分配金連動報酬体系を設定

## 取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

(※) 2009年3月17日付け投資主総会決議により取得報酬体系を変更

## 譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く)に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

## 合併報酬

この投資法人が合併を行った場合には、合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等の合併時における評価額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

(※) 2014年2月19日付け投資主総会決議により合併報酬体系を設定

# 資産運用会社への報酬実績

(百万円)

	'02/03期 第1期	'02/09期 第2期	'03/03期 第3期	'03/09期 第4期	'04/03期 第5期	'04/09期 第6期	'05/03期 第7期	'05/09期 第8期	'06/03期 第9期	'06/09期 第10期	'07/03期 第11期	'07/09期 第12期	'08/03期 第13期
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960
期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537
期中物件取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0
期間報酬/期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	0.01%	0.04%	-	0.01%	0.04%	-	0.04%	0.05%	-	0.04%	0.35%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29%	0.37%	0.50%	-
報酬合計/期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%

	'08/09期 第14期	'09/03期 第15期	'09/09期 第16期	'10/03期 第17期	'10/09期 第18期	'11/03期 第19期	'11/09期 第20期	'12/03期 第21期	'12/09期 第22期	'13/03期 第23期	'13/09期 第24期	'14/03期 第25期	'14/09期 第26期
期間報酬(*1)	531	537	540	529	542	538	546	579	571	592	613	617	638
インセンティブ報酬(*1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	57	0
取得報酬(*2)	78	53	0	373	0	83	0	277	110	208	64	215	3
譲渡報酬(*3)	0	0	0	7	0	0	15	0	0	0	6	0	0
報酬合計	609	591	540	910	542	622	562	856	681	800	692	891	641
期末総資産	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	724,851	765,628	775,066	817,130	813,931
期中物件取得額	24,000	21,250	0	77,026	(注3) 0	16,710	0	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	650
期中物件譲渡額	0	0	0	1,507	0	0	3,160	0	0	0	1,220	0	0
期間報酬/期末総資産	0.10%	0.10%	0.10%	0.08%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.01%	-
取得報酬/期中物件取得額	0.33%	0.25%	-	0.49%	-	0.50%	-	0.46%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	-	0.50%	-	-	0.50%	-	-	-	0.50%	-	-
報酬合計/期末総資産	0.11%	0.10%	0.10%	0.14%	0.09%	0.10%	0.09%	0.12%	0.09%	0.10%	0.09%	0.11%	0.08%

	'15/03期 第27期	'15/09期 第28期	'16/03期 第29期	'16/09期 第30期	'17/03期 第31期
期間報酬(*1)	647	687	697	707	715
インセンティブ報酬(*1)	124	238	235	256	245
取得報酬(*2)	227	221	0	0	130
譲渡報酬(*3)	0	0	21	0	34
報酬合計	999	1,147	955	965	1,125
期末総資産	852,679	899,938	890,626	883,633	898,306
期中物件取得額	45,459	44,263	0	175	26,100
期中物件譲渡額	0	0	4,366	0	6,890
期間報酬/期末総資産	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
インセンティブ報酬/期末総資産	0.01%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.50%	-	0.50%	0.50%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	-	0.50%	-	0.50%
報酬合計/期末総資産	0.12%	0.13%	0.11%	0.11%	0.13%

	'17/09期 第32期	'18/03期 第33期
NOI連動報酬(*1)	851	862
分配金連動報酬(*1)	363	375
取得報酬(*2)	52	225
譲渡報酬(*3)	0	50
報酬合計	1,267	1,513
期末総資産	906,507	935,561
期中物件取得額	10,530	43,020
期中物件譲渡額	0	10,000
NOI連動報酬/期末総資産	0.09%	0.09%
分配金連動報酬/期末総資産	0.04%	0.04%
取得報酬/期中物件取得額	0.50%	0.52%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	-	0.50%
報酬合計/期末総資産	0.14%	0.16%

(注1) 資産運用報酬の会計処理

- \*1 費用計上(販売費及び一般管理費)
- \*2 資産計上
- \*3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

(注2) 総資産は期末時点の単純平均

(注3) 菱進銀座イーストミラービル増築建物の取得は、取得報酬の対象ではないため、上表の「期中物件取得額」から除いている。

# ESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み

## ESG基本方針・マネジメント体制

### サステナビリティ方針・サステナビリティ委員会

JREは、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

こうした考え方を実践するため、JREの資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定しています。

また、その方針を実践し、サステナビリティの向上・投資主価値の最大化を図ることを目的として、サステナビリティ最高責任者である運用会社代表取締役社長を中心とした「サステナビリティ委員会」を定期的開催しています。

### GRESBへのコミットメント

#### GRESB「Green Star」取得



#### GRESBとは

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は欧州の年金基金グループを中心に2009年に創設されました。不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用されています。GRESB調査は個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとの環境配慮・サステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

#### 「Green Star」取得

JREは、GRESBの2017年調査において高い評価を受け「Green Star」を取得しました。

#### GRESBメンバーシップへの加入

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、日本の不動産会社・運用会社として初めてGRESBメンバーシップ（GRESB Real Estate/ COMPANY & FUND MANAGER MEMBER）に加入しました。更に、GRESB内のベンチマークコミティメンバーとして、GRESB評価の在り方等に関する議論にも参加しています。ESG先進企業とのネットワーク、情報共有、日本における事例の紹介等の活動に参加することを通じて、サステナビリティ向上に取り組んでいきます。

## 環境への取り組み

### 環境認証取得への取り組み

#### DBJ Green Building 認証最高評価ランク『five stars』取得

DBJ Green Building認証とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産（Green Building）の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度です。

JREでは、J-REIT保有物件で初めて最高評価ランク「five stars」を取得した晴海フロント等、18棟の物件で認証を取得しております。



DBJ Green Building

### DBJ Green Building 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



大手町FCN  
(東京都千代田区)



汐留ビルディング  
(東京都港区)



新宿イーストサイドスクエア  
(東京都新宿区)



晴海フロント  
(東京都中央区)

### その他環境関連の取り組み

JREは、サステナビリティ方針に基づき、不動産ポートフォリオの環境パフォーマンス向上を達成するため、エネルギー・温室効果ガス削減目標を設定しています。

本目標を達成するため、ビルの運用改善、省エネ設備への更新、テナント・取引先と協働した省エネ対策などの取り組みを実践しています。

詳細はJREホームページをご覧ください。

(テナントとの協働事例)

- テナントも参加する地球温暖化対策協議会の実施
- サステナビリティガイドの配布
- テナントがそれぞれのエネルギー使用量をインターネット上で確認できるシステムを導入
- 環境対策強化月間等における省エネ呼びかけ活動



## 社会への取り組み

### テナント満足度向上

JREは、ビルの運営管理に活かすことを目的として、テナント満足度調査を随時実施しています。

（実施事例）

銀座三和ビルでは、入居テナントを対象とした「ビルと管理の満足度調査」を実施。

その結果を踏まえて、1階エントランスホールをはじめとした共用部の改修工事を実施しました。



また、JREはテナントの安全・健康に資する取り組みを積極的に行っています。

（取り組み事例）

- 地震被災度判定基準の策定
- 地震被災度判定システム・判定ツールの導入
- 地震被災状況早期把握・共有システムの整備
- 被災時における避難退去判断ガイドラインの整備
- 帰宅困難者対応ガイドラインの整備
- 防災協議会の開催、防災訓練・消防訓練の実施
- テナント居室内の空気環境測定、害虫駆除等の実施
- AED（Automated External Defibrillator：自動体外式除細動器）の設置



### 地域コミュニティとのつながり

JREは、地域コミュニティに関与する様々な活動に取り組み、地域社会に貢献しています。

- 地域の街づくりへの貢献（街づくりに関する各種協議会への参加など）
- 災害時の地域貢献（帰宅困難者受け入れ体制構築、地域防災訓練への参加など）
- 地域イベント・地域グループ活動・芸術文化活動への支援（地域夏祭りへの協賛、公開空地や共用部を活用した地域音楽イベントの定期開催など）
- 地域の環境・健康への貢献（「コミュニティサイクル」への設置スペース提供、献血活動に対する敷地提供など）



# ESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み

## 投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を厳格に遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

## 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組めます。
- 当社は、三菱地所株式会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の重要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- 当社は、コンプライアンス活動を展開することにより、投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

## コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

### 取締役会

- コンプライアンスに関する基本事項の決定
- コンプライアンス基本方針の策定・表明
- コンプライアンス組織体制の構築
- コンプライアンス規程、マニュアル、プログラム等の承認

### コンプライアンス委員会

- 利益相反の防止及びコンプライアンスに関する重要事項の審議・決定
- 重要な利害関係者取引の審議・承認
- コンプライアンス態勢の整備
- コンプライアンスに関する問題事案の審議・決定
- その他コンプライアンスに関する重要事項の審議・決定

### コンプライアンス部

- 全社コンプライアンスの推進及び統括
- 各部署のコンプライアンス関連情報の集約・一元管理
- 全社コンプライアンスの企画・立案（コンプライアンス・プログラム）
- 各部署のコンプライアンス実践に対する支援
- 各部署におけるコンプライアンス実践状況の点検・チェック・改善
- 事故・問題発生時の対応
- コンプライアンス委員会事務局

### 各部コンプライアンス責任者

- 所管業務におけるコンプライアンスの推進
- 日々のコンプライアンス上のチェックと評価
- コンプライアンスの率先垂範による部署全体のコンプライアンス・マインド向上
- コンプライアンス・プログラムの策定、実施等
- 所管規程・マニュアル等の策定、実践等

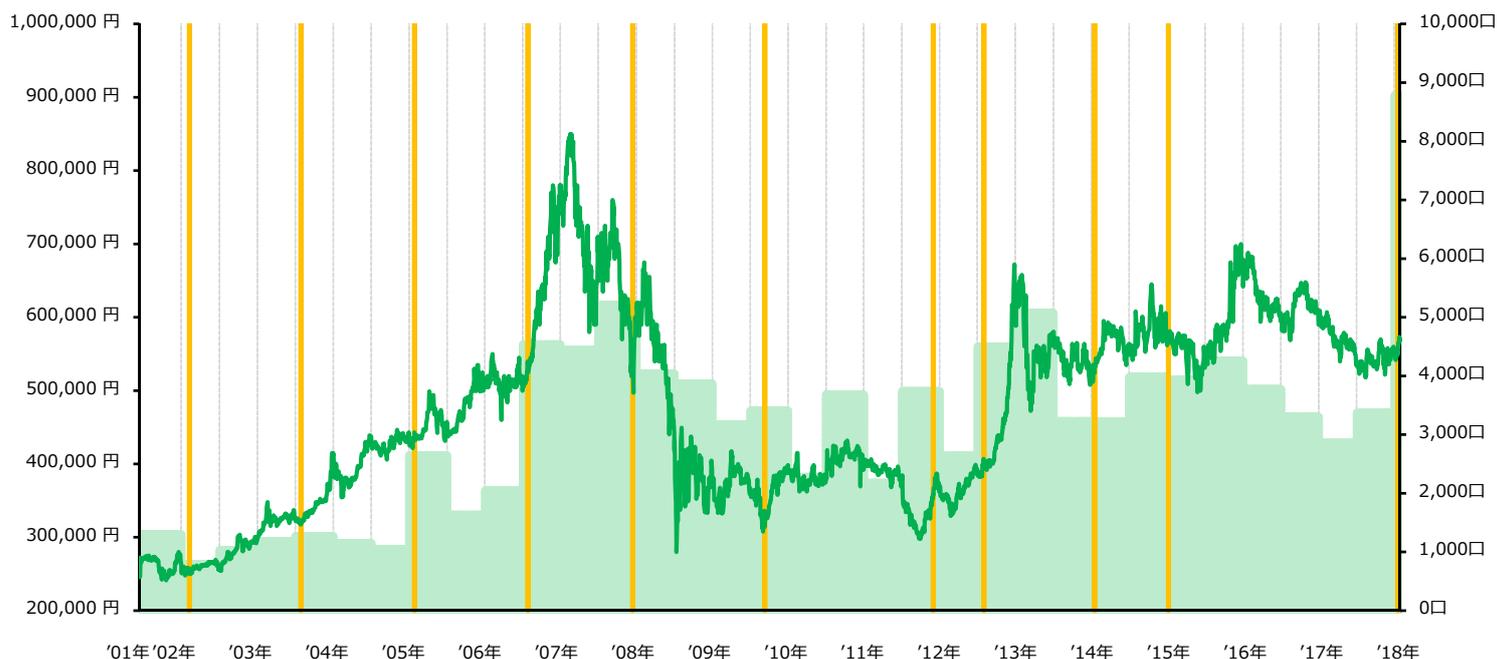
- 資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、専門分野を勘案し、複数の法律事務所を顧問弁護士としており、内容に応じて適宜相談を行っています。
- また、コンプライアンス体制強化等を目的として、外部のアドバイザーとの間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結しています。

資産運用会社のコンプライアンス体制は、「取締役会」、「コンプライアンス委員会」、「コンプライアンス部」を中心に運営されています。

またその推進活動は、「各部におけるコンプライアンス責任者」が中心となって展開されますが、コンプライアンスの担い手は、言うまでもなく役職員一人ひとりであり、資産運用会社の役職員は、担当業務を遂行するにあたり、常にコンプライアンス意識を有し、一人ひとりが、法令やルールを守る高い倫理観と厳しい自己規律のもとに日常の職務を遂行するよう努めています。

# 投資口価格の推移①（上場以降の推移）

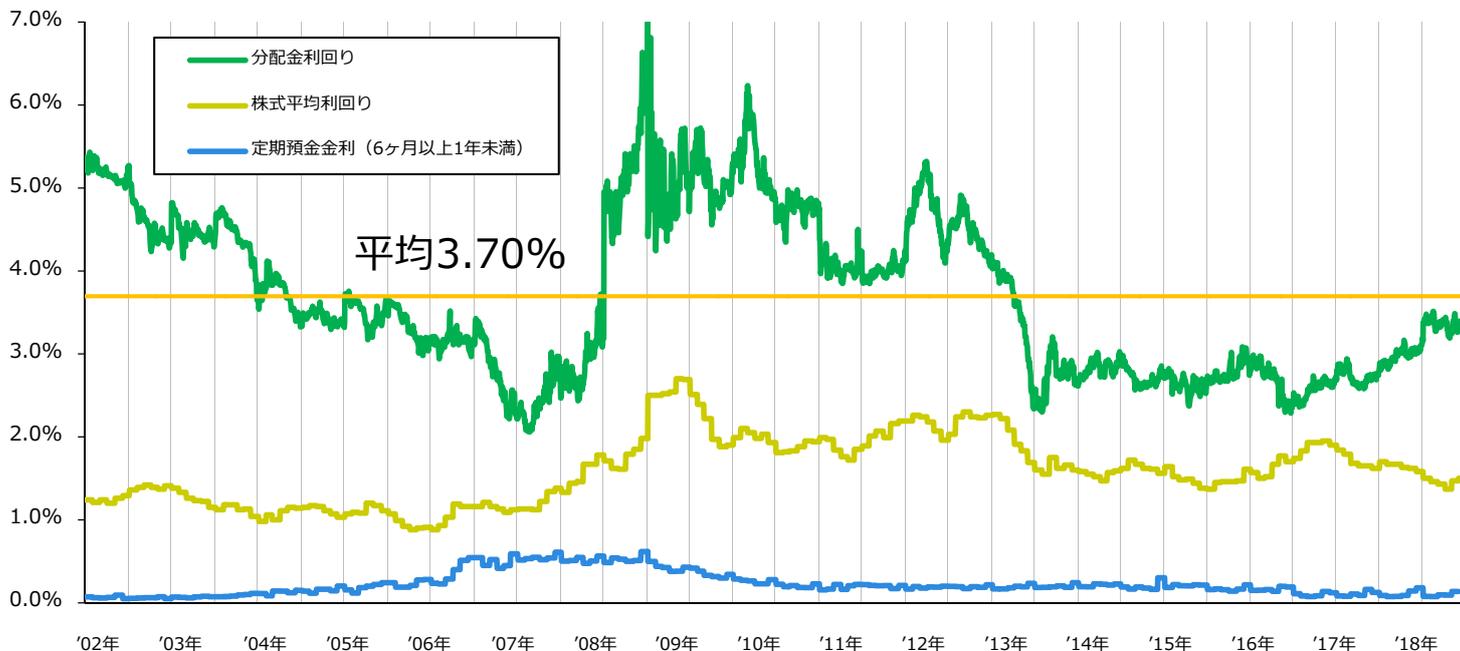
## 投資口価格の推移



- \* 投資口価格データは終値ベース。
- \* 2014年1月1日付けで1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
- \* 投資口価格、及び発行価格は投資口の分割を考慮した数字を記載。
- \* 出来高は各決算期の期中平均出来高。



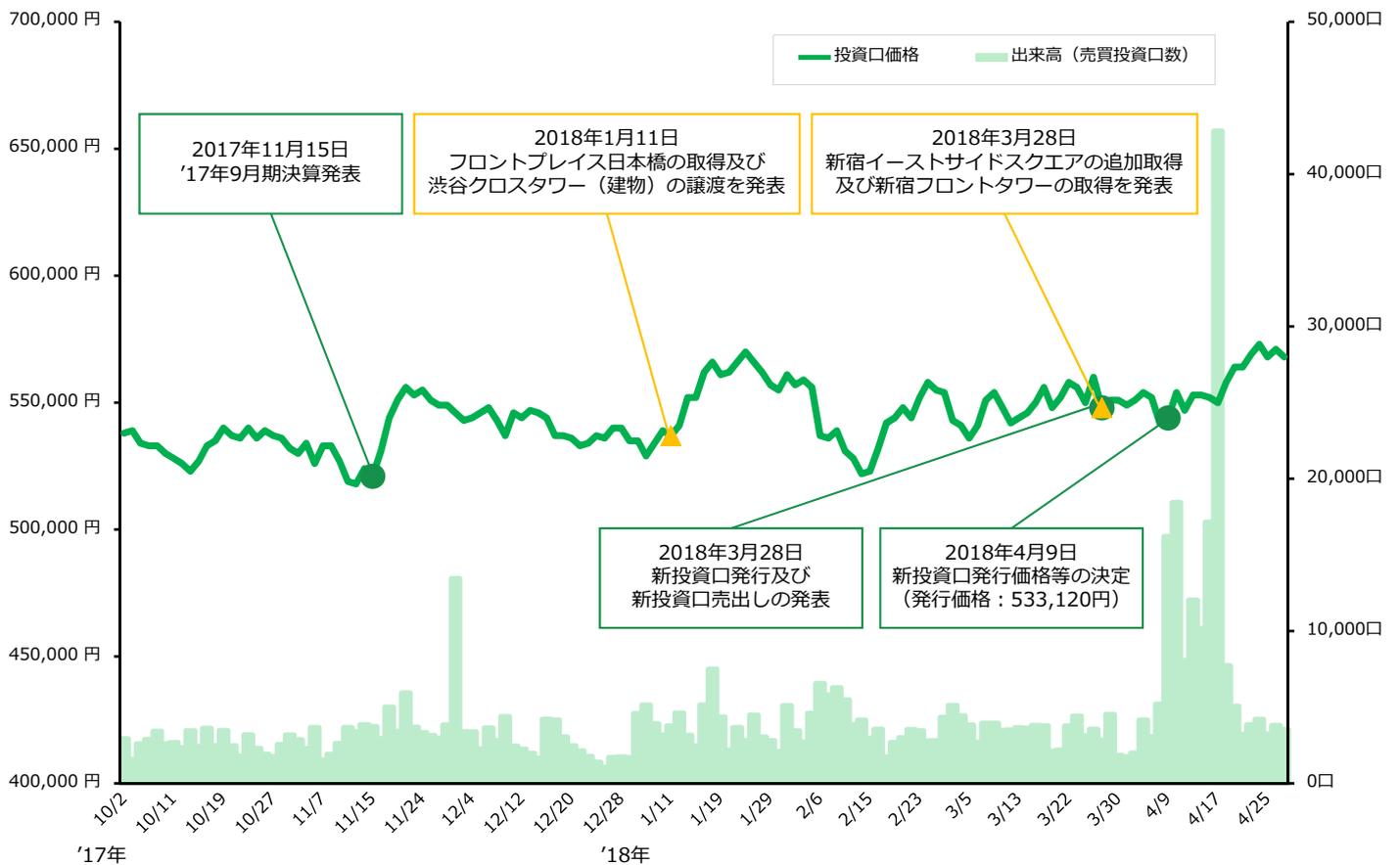
## 利回りの推移（実績分配金ベース）



- \* 分配金利回りは、1口当たり実績分配金（該当期の直前期の分配実績）を投資口価格（2002年4月1日から2018年3月30日の日次終値）で除し、2倍して年換算。
- \* 株式平均利回りは確定配当金ベース、東証一部上場銘柄の単純平均利回り、月次ベース、2018年3月時点。
- \* 定期預金金利（6ヶ月以上1年未満）は月次ベース、2018年2月時点。
- \* 縦の灰色線は分配金権利落ちの日を表す。
- \* 出所：日本銀行、東京証券取引所

# 投資口価格の推移②（'18年3月期～直近までの推移）

2018年4月27日現在



## MEMO

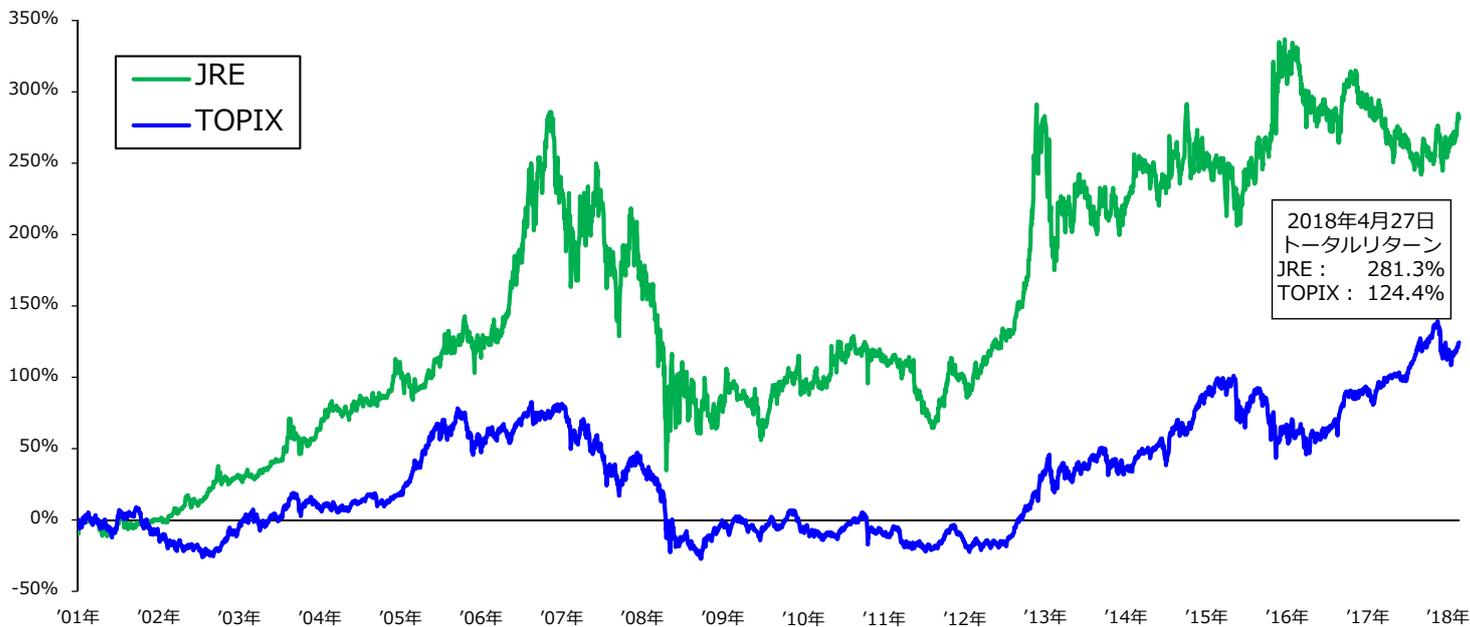
# 投資口価格の推移③（主な指標との比較）

## 投資口価格の推移（2018年4月27日現在）



- \* JRE投資口価格については上場時の発行価格262,500円（2分割後）を、TOPIXについては2001年9月7日の終値（1,080.83）を基準値（100%）として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値（1,000）を基準値（100%）とした数値。
- \* グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
- \* 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。
- \* 出所：ブルームバーグ

## トータルリターンの推移（2018年4月27日現在）

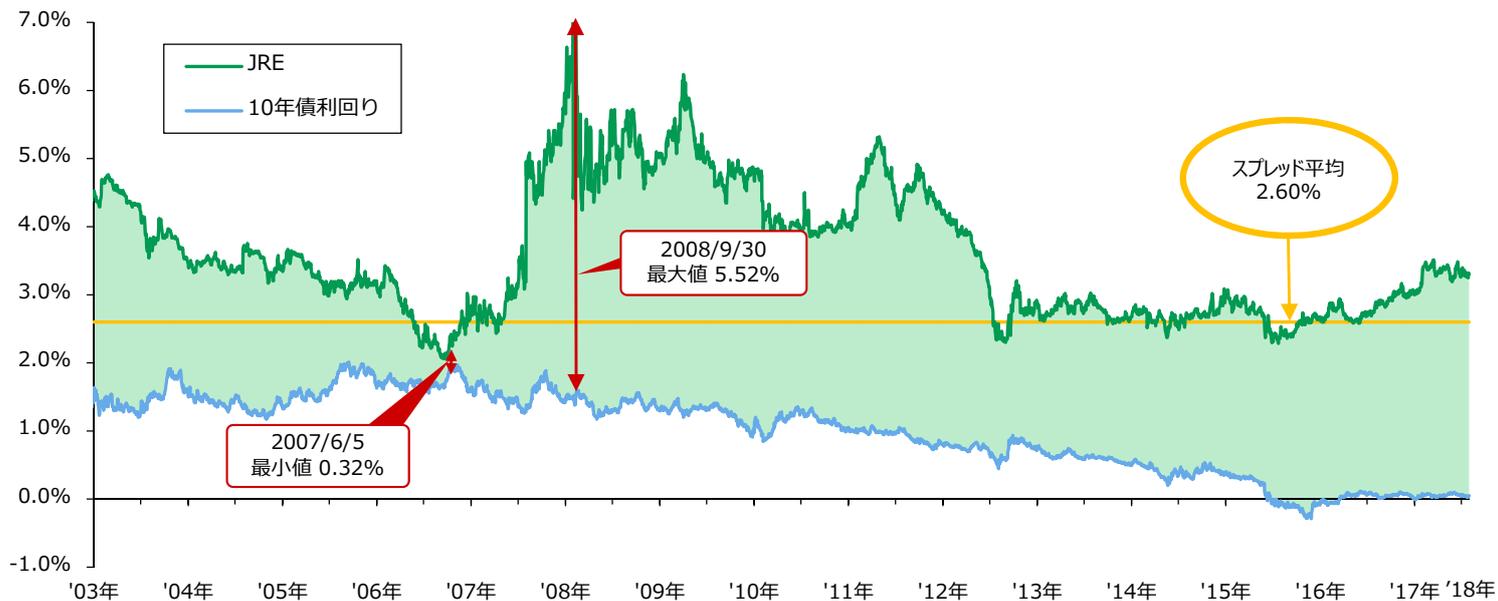


- \* トータルリターンはJREの上場日（2001年9月10日）に同銘柄に投資した場合の各保有期間に応じた投資収益率。  
トータルリターン =  $(\text{配当金の再投資による購入株数} + 1) \times (\text{直近終値} / \text{2001年9月10日の終値}) - 1 \times 100$
- \* 日次ベースで2001年9月10日から2018年4月27日時点まで記載。
- \* 出所：ブルームバーグ

# 対JGBスプレッドの推移

## JREの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

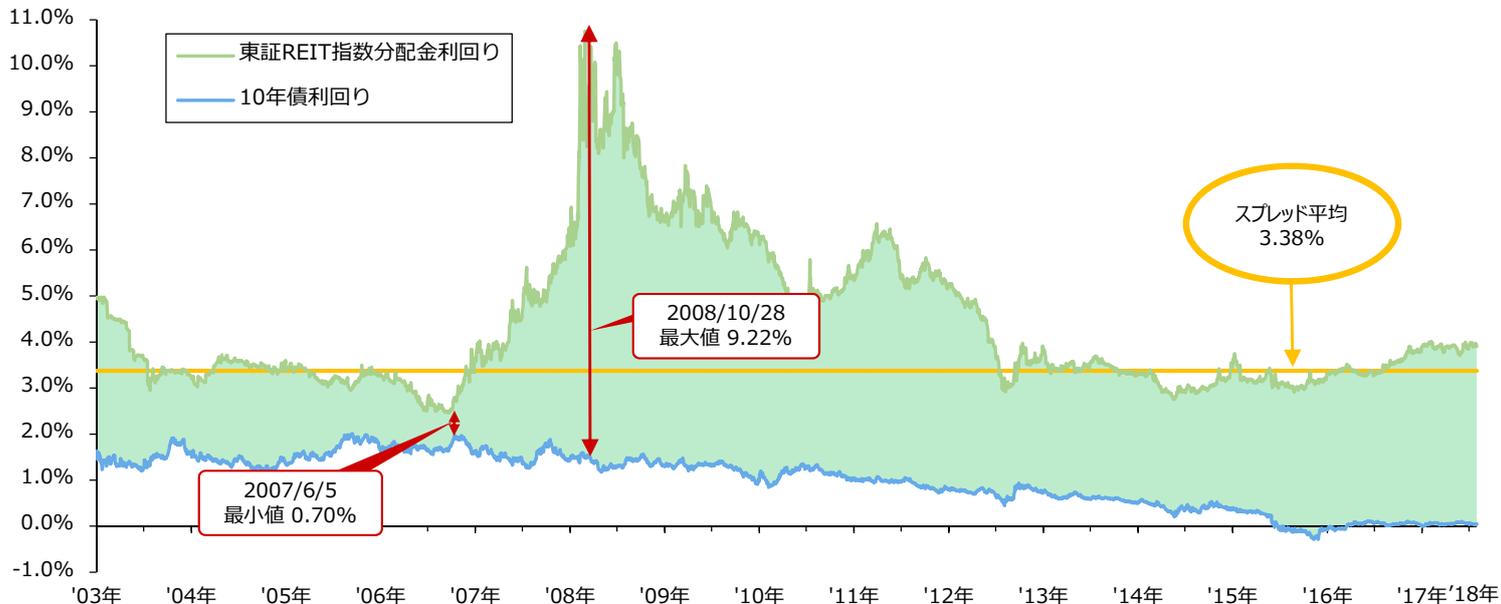
2018年3月30日現在



\* 日次ベースで2003年9月1日から2018年3月30日時点まで記載。  
\* 配当利回りは実績ベース。  
\* 出所：ブルームバーグ

## 東証REITの配当利回りスプレッド（対10年JGB利回り）

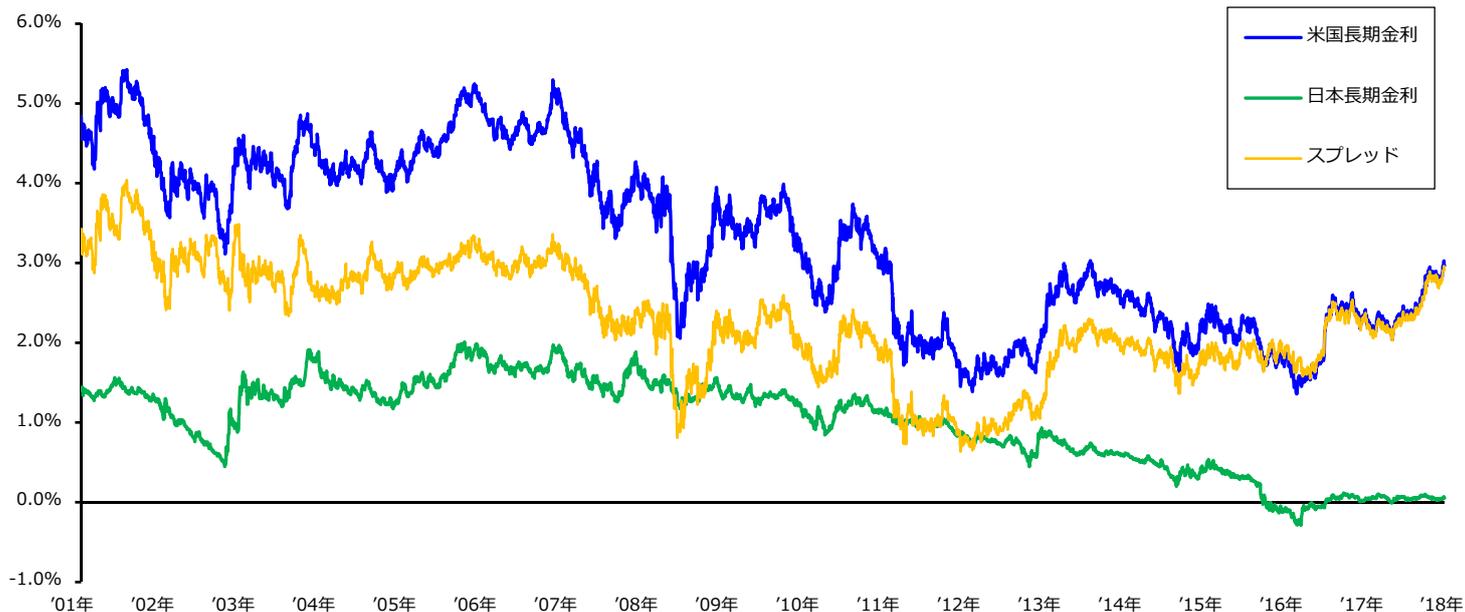
2018年3月30日現在



\* 日次ベースで2003年9月1日から2018年3月30日時点まで記載。  
\* 東証REIT指数の配当利回りより算出。配当利回りは実績ベース。  
\* 出所：ブルームバーグ

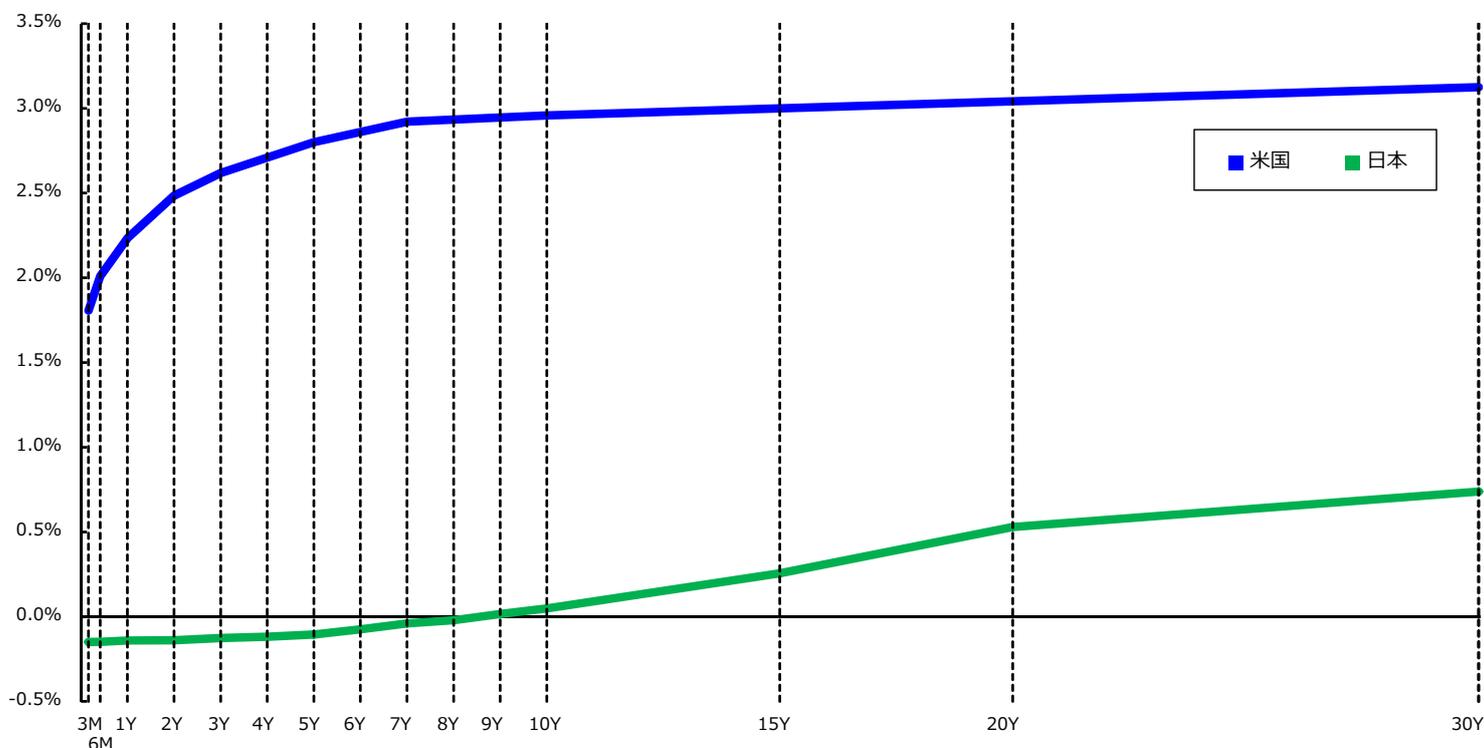
# 日米金利比較

## 日米長期金利比較（2018年4月27日現在）



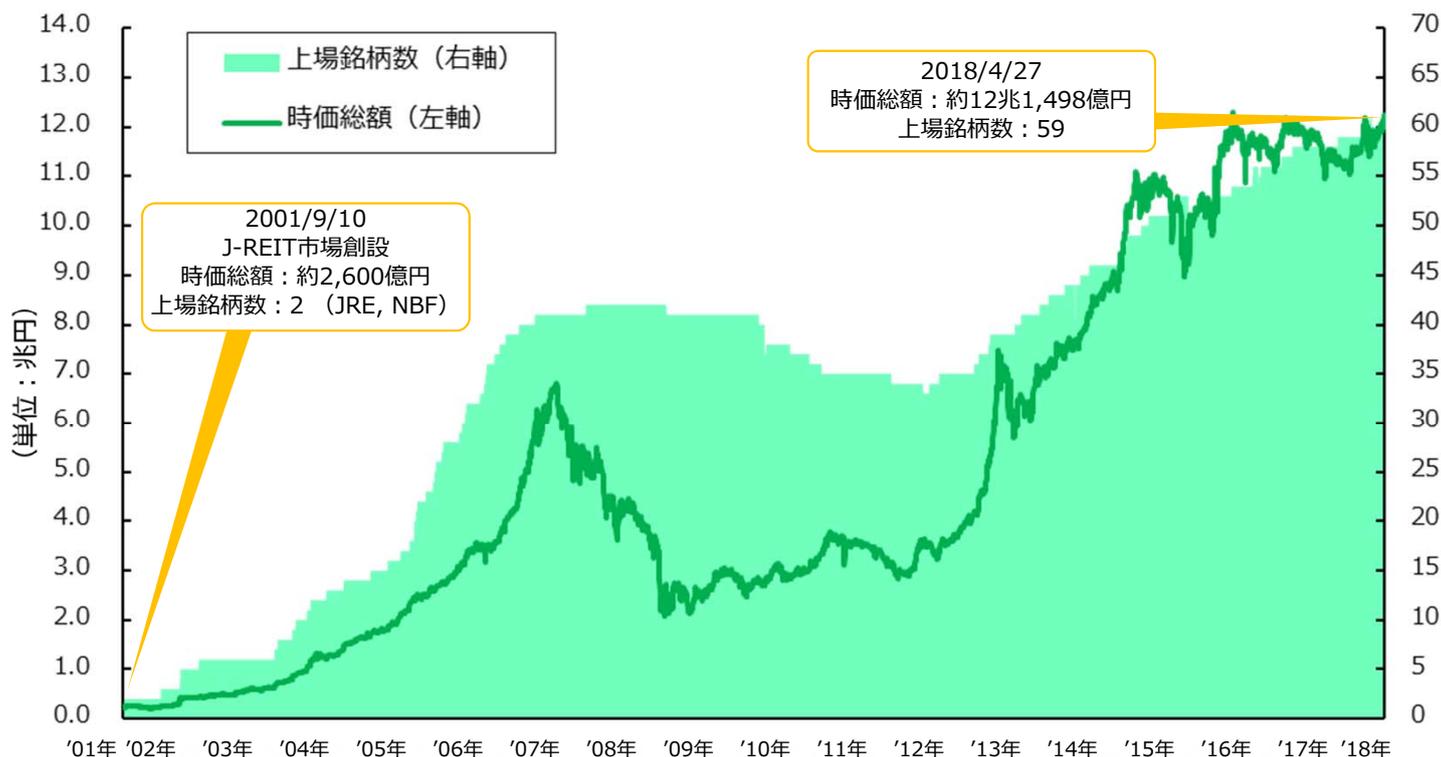
\* 長期金利は日米10年国債の利回り  
\* 出所：ブルームバーグ

## 日米イールドカーブ比較（2018年4月27日現在）



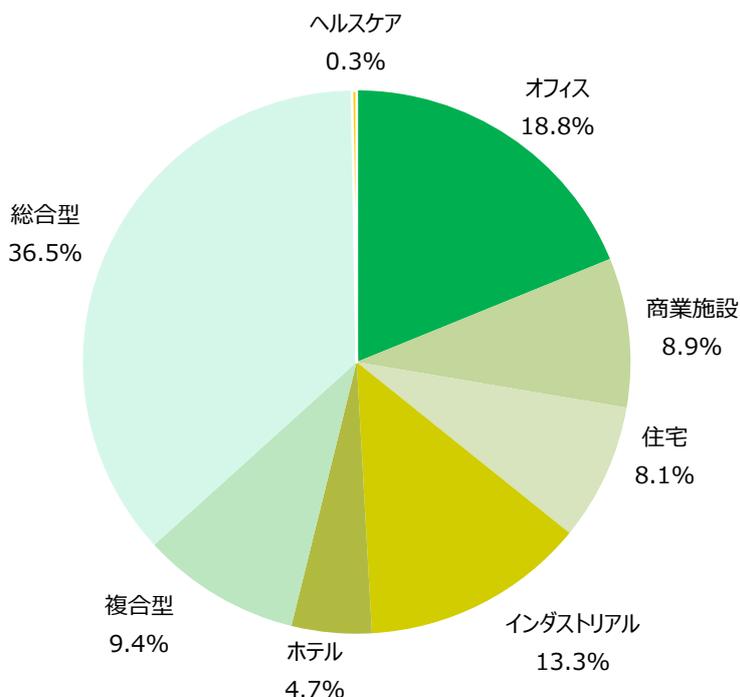
\* 出所：ブルームバーグ

## J-REIT時価総額と上場銘柄数（2018年4月27日現在）



\* 出所：ブルームバーグ

## 用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比（2018年4月27日現在）



\* 「複合型」は2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、「総合型」とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類。

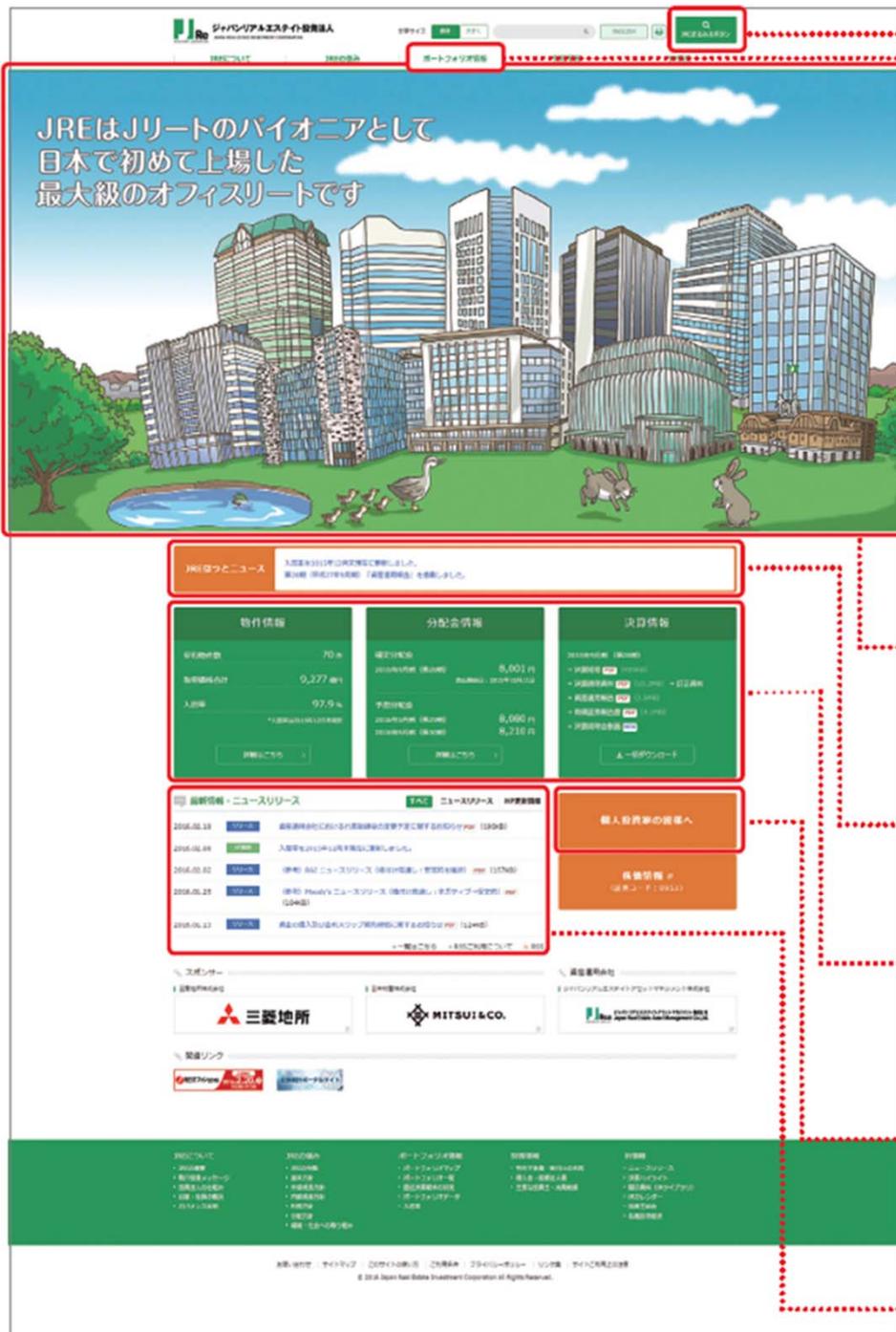
\* 出所：各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、ブルームバーグ、WEBサイト

# JREホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。

<p>ホームページ アドレス</p>	<p>ジャパンリアルエステイト投資法人 <a href="https://www.j-re.co.jp/">https://www.j-re.co.jp/</a></p>	<p>QRコード</p>	
------------------------	---	--------------	---

● 主な機能をいくつかご紹介させていただきます。



## JREまる見えボタン

「JREまる見えボタン」を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスしていただけます。

## ポートフォリオマップもイラストで表現!



## 動画&イラスト

動画とイラストを使って、保有物件を紹介します。動画はランダムに切り替わります。

## JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

## JRE最新データ

「保有物件」「分配金」「決算」に関する最新情報を掲載しております。

## 個人投資家の皆様へ

「J-REIT投資は、はじめて」、「JREについてもっと知りたい」という方にも。

## 最新情報・ニュースリリース

## 将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。

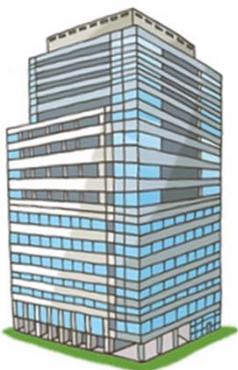
本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。

これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。

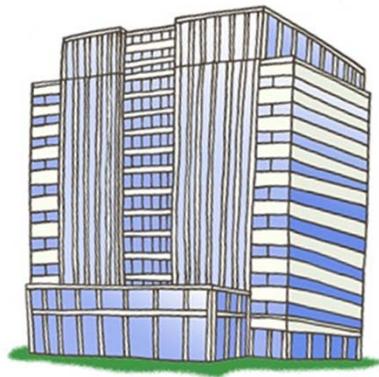
これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。

かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。

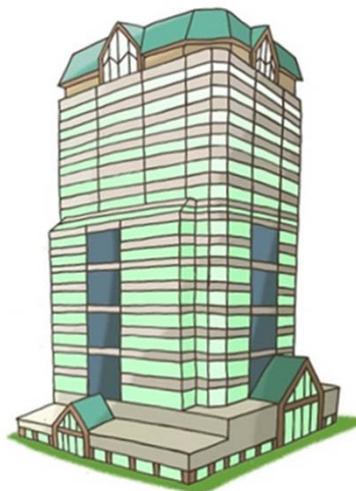
当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。



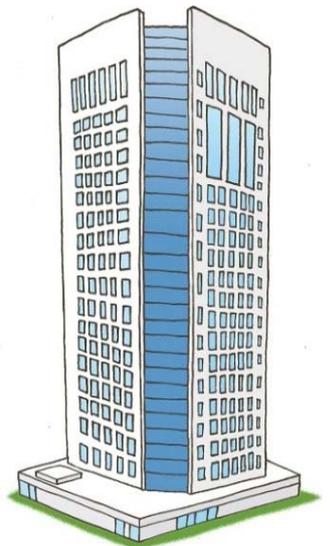
北の丸スクエア



汐留ビルディング



赤坂パークビル



東京オペラシティビル

