有価証券報告書

計算期間　　自　2024年６月１日
（第42期）　　至　2024年11月30日

１．本ファイルは金融商品取引法第27条の30の２に規定する開示用電子情報処理組織[EDINET（Electronic Disclosure for Investors' NETwork）]を利用して金融庁に提出した同法第24条第5項において準用された同条第1項に基づく有価証券報告書の記載事項を、PDF（Portable Document Format）ファイルとして作成したものであります。
２．本ファイルは上記１の記載事項に目次及び頁を付してPDF化したものであります。

ユナイテッド・アーバン投資法人

（Ｇ０３８５７）

目　　次

頁
表紙
第一部　ファンド情報 …… 1
第１　ファンドの状況 …… 1
１　投資法人の概況 …… 1
(1)　主要な経営指標等の推移 …… 1
(2)　投資法人の目的及び基本的性格 …… 8
(3)　投資法人の仕組み …… 8
(4)　投資法人の機構 …… 12
(5)　投資法人の出資総額 …… 25
(6)　主要な投資主の状況 …… 26
(7)　資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容 …… 26
２　投資方針 …… 27
(1)　投資方針 …… 27
(2)　投資対象 …… 40
(3)　分配方針 …… 42
(4)　投資制限 …… 42
３　投資リスク …… 45
４　手数料等及び税金 …… 69
(1)　申込手数料 …… 69
(2)　買戻し手数料 …… 69
(3)　管理報酬等 …… 69
(4)　その他の手数料等 …… 76
(5)　課税上の取扱い …… 78
５　運用状況 …… 83
(1)　投資状況 …… 83
(2)　投資資産 …… 84
①　投資有価証券の主要銘柄 …… 84
②　投資不動産物件 …… 84
③　その他投資資産の主要なもの …… 85
(3)　運用実績 …… 188
①　純資産等の推移 …… 188
②　分配の推移 …… 189
③　自己資本利益率（収益率）の推移 …… 189
第二部　投資法人の詳細情報 …… 190
第１　投資法人の追加情報 …… 190
１　投資法人の沿革 …… 190
２　役員の状況 …… 191
３　その他 …… 193
第２　手続等 …… 194
１　申込（販売）手続等 …… 194
２　買戻し手続等 …… 194

第３　管理及び運営 …… 195
１　資産管理等の概要 …… 195
(1)　資産の評価 …… 195
(2)　保管 …… 196
(3)　存続期間 …… 196
(4)　計算期間 …… 196
(5)　その他 …… 197
２　利害関係人との取引制限 …… 202
３　投資主・投資法人債権者の権利 …… 206
第４　関係法人の状況 …… 211
１　資産運用会社の概況 …… 211
(1)　名称、資本金の額及び事業の内容 …… 211
(2)　運用体制 …… 212
(3)　大株主の状況 …… 212
(4)　役員の状況 …… 213
(5)　事業の内容及び営業の概況 …… 218
２　その他の関係法人の概況 …… 218
(1)　名称、資本金の額及び事業の内容 …… 218
(2)　関係業務の概要 …… 219
(3)　資本関係 …… 219
第５　投資法人の経理状況 …… 220
１　財務諸表 …… 221
(1)　貸借対照表 …… 221
(2)　損益計算書 …… 223
(3)　投資主資本等変動計算書 …… 224
(4)　金銭の分配に係る計算書 …… 226
(5)　キャッシュ・フロー計算書 …… 227
(6)　注記表 …… 228
(7)　附属明細表 …… 243
２　投資法人の現況 …… 250
純資産額計算書 …… 250
第６　販売及び買戻しの実績 …… 251
第７　参考情報 …… 252

［監査報告書］

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年2月27日
【計算期間】	第42期（自　2024年6月1日　至　2024年11月30日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　朝谷　健民
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号　城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	丸紅リートアドバイザーズ株式会社 常務取締役 執行役員 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　　上薗　秀一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号　城山トラストタワー18階
【電話番号】	03－5402－3189（代表）
【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【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別			第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月			2020年5月	2020年11月	2021年5月	2021年11月	2022年5月
営業収益		百万円	23,565	23,945	24,198	22,806	24,184
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(23,391)	(22,051)	(22,302)	(22,806)	(23,212)
営業費用		百万円	12,942	13,300	13,414	14,550	13,630
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(10,686)	(10,959)	(11,122)	(11,032)	(11,244)
営業利益		百万円	10,622	10,644	10,784	8,256	10,553
経常利益		百万円	9,633	9,650	9,847	7,326	9,628
当期純利益	(a)	百万円	9,633	9,650	9,847	7,326	9,628
総資産額	(b)	百万円	694,089	701,982	704,135	707,548	715,568
純資産額	(c)	百万円	366,863	365,666	365,797	363,257	363,291
出資総額		百万円	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
発行済投資口の総口数	(d)	口	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	117,647	117,263	117,305	116,490	116,501
分配金総額	(e)	百万円	10,820	9,726	9,922	9,666	9,704
1口当たり当期純利益　(注1)		円	3,089	3,094	3,157	2,349	3,087
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	3,470	3,119	3,182	3,100	3,112
（うち1口当たり利益分配金額）		円	(3,470)	(3,119)	(3,182)	(3,100)	(3,112)
（うち1口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注2)	%	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.0 (2.1)	1.4 (2.7)
自己資本当期純利益率　(注2)		%	2.6 (5.2)	2.6 (5.3)	2.7 (5.4)	2.0 (4.0)	2.7 (5.3)
期末自己資本比率	(c)/(b)	%	52.9	52.1	51.9	51.3	50.8
配当性向	(注2)	%	112.3	100.8	100.7	131.9	100.8
[その他参考情報]							
期末投資物件数		件	129	130	133	136	136
期末総賃貸可能面積		㎡	1,522,162.03	1,543,024.46	1,541,488.04	1,566,349.17	1,556,492.03
期末テナント数		件	2,691	2,674	2,725	2,772	2,803
期末稼働率		%	97.1	97.6	97.3	97.8	98.6
減価償却費		百万円	4,174	4,100	4,130	4,098	4,102
資本的支出額		百万円	1,361	1,339	1,746	2,450	2,184
賃貸NOI（Net Operating Income）(注2)		百万円	16,880	15,192	15,310	15,872	16,069
1口当たりFFO（Funds from Operations）(注2)		円	4,372	3,803	3,875	4,033	4,115
FFO倍率　(注2)		倍	13.1	15.6	20.2	18.0	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)		倍	14.8	14.9	16.0	14.4	15.7
金利償却前当期純利益	(注2)	百万円	14,810	14,743	14,916	13,505	14,742
支払利息及び投資法人債利息		百万円	1,003	989	934	937	937
有利子負債額	(注2)	百万円	289,533	296,633	299,833	304,433	310,703
期末総資産有利子負債比率（注2）		%	41.7	42.2	42.5	43.0	43.4
運用日数		日	183	183	182	183	182

期別		第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月		2022年11月	2023年5月	2023年11月	2024年5月	2024年11月
営業収益	百万円	24,433	25,052	25,356	25,981	28,209
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(23,984)	(25,052)	(25,042)	(25,787)	(27,239)
営業費用	百万円	13,806	14,149	13,948	13,766	14,413
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(11,467)	(11,778)	(11,507)	(11,282)	(11,909)
営業利益	百万円	10,627	10,903	11,408	12,215	13,795
経常利益	百万円	9,666	9,930	10,370	11,170	12,680
当期純利益 (a)	百万円	9,666	9,929	10,369	11,169	12,680
総資産額 (b)	百万円	714,899	723,202	727,227	734,420	730,532
純資産額 (c)	百万円	360,338	360,480	360,800	361,801	360,075
出資総額	百万円	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
発行済投資口の総口数 (d)	口	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,076,208
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	116,291	116,336	116,440	116,763	117,051
分配金総額 (e)	百万円	9,741	10,005	10,445	11,244	12,111
1口当たり当期純利益 （注1）	円	3,103	3,204	3,346	3,604	4,094
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	3,144	3,229	3,371	3,629	3,937
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(3,144)	(3,229)	(3,371)	(3,629)	(3,937)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 （注2）	%	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4(2.9)	1.5(3.0)	1.7(3.5)
自己資本当期純利益率 （注2）	%	2.7 (5.3)	2.8 (5.5)	2.9(5.7)	3.1(6.2)	3.5(7.0)
期末自己資本比率 (c)/(b)	%	50.4	49.8	49.6	49.3	49.3
配当性向 （注2）	%	101.3	100.7	100.7	100.6	96.1
［その他参考情報］						
期末投資物件数	件	137	140	141	140	140
期末総賃貸可能面積	㎡	1,574,218.12	1,632,781.16	1,633,673.46	1,628,283.16	1,594,678.47
期末テナント数	件	2,850	3,069	3,019	2,994	3,019
期末稼働率	%	98.9	98.4	99.0	98.9	99.2
減価償却費	百万円	4,068	4,067	4,069	4,068	3,977
資本的支出額	百万円	1,950	2,443	3,233	2,072	2,366
賃貸NOI（Net Operating Income）（注2）	百万円	16,585	17,341	17,604	18,572	19,308
1口当たりFFO（Funds from Operations）（注2）	円	4,289	4,519	4,560	4,860	5,103
FFO倍率 （注2）	倍	18.0	16.3	15.9	14.4	13.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注2）	倍	15.3	15.6	15.3	14.8	15.0
金利償却前当期純利益 （注2）	百万円	14,699	14,963	15,459	16,356	17,861
支払利息及び投資法人債利息	百万円	958	960	1,012	1,107	1,190
有利子負債額 （注2）	百万円	313,403	320,403	323,853	328,853	328,753
期末総資産有利子負債比率（注2）	%	43.8	44.3	44.5	44.7	45.0
運用日数	日	183	182	183	183	183

（注1）1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
期中平均投資口数	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口

	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
期中平均投資口数	3,114,668口	3,098,591口	3,098,591口	3,098,591口	3,096,818口

（注2）記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100
自己資本当期純利益率	当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益×100　（小数点以下第2位切捨て）
賃貸ＮＯＩ	不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費
1口当たりＦＦＯ	FFO÷発行済投資口の総口数 （FFO＝当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費－不動産等売却損益＋減損損失）
ＦＦＯ倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息及び投資法人債利息
金利償却前当期純利益	当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費＋支払利息及び投資法人債利息＋減損損失
有利子負債額	短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額÷期末総資産額×100　（小数点以下第2位切捨て）

（注3）本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

②　事業の状況

（イ）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

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、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場（注1））に上場しました（銘柄コード8960）。

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

また、2010年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模（取得価格ベース）（注5）においてJ-REIT市場でも有数の規模となっています。

本投資法人は、これまで第1期（2004年5月期）より第41期（2024年5月期）まで毎期継続して金銭の分配を行ってきました。当期（第42期：2024年11月期）においても、1口当たり3,937円の金銭の分配を行いました。

（注1）本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を「J-REIT」と称することがあります。

（注2）不動産の「本源的価値」の詳細については、後記「２　投資方針　（１）投資方針 ③　運用方針」をご参照ください。

（注3）「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」：主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

（注4）「総合型J-REIT」とは、規約又は開示された資産運用ガイドライン等において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めているJ-REIT又は投資する不動産の主たる用途を限定していないJ-REITをいいます。

（注5）「資産規模」とは、各時点における保有物件の取得価格の合計を意味します。なお、本書において、「取得価格」とは、原則として保有物件の売買契約に記載された売買価格（取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。）をいいます。ただし、本合併により承継した物件（以下「旧NCI物件」といいます。）に係る取得価格については、NCIからの受入価格をいいます。

ｂ．投資環境と運用実績

（ｉ）投資環境

2024年7月の日本銀行の追加利上げ実施後においても、企業の設備投資が拡大し、収益も回復傾向が継続しました。それに伴い、企業の賃金ベースアップ、夏のボーナスや時給の引き上げ等、所得環境の改善が進み個人消費が持ち直し、当期の日本経済は全体的に回復基調で推移しました。為替においても依然として円安水準が続く中、2024年10月のインバウンド数は月ベースで過去最高を記録し、インバウンドが景気回復をけん引する1つの柱となっています。他方、長期化する不安定な国際情勢に加え、我が国の衆議院選挙での与党の過半数割れに起因する政治運営や米国の新政権の政策に関する不透明性に注視が必要です。

不動産売買市場と関連性が高い金融市場については、日本銀行の追加利上げ観測、米国の政権交代により金利政策の先行き不透明感が払しょくされない中、一進一退の状況にあります。しかし、不動産売買市場では国内投資家を中心に投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

不動産賃貸市場については、当期も全体としては概ね堅調に推移しました。

ホテルについては、国内需要の継続とインバウンドの増加により、客室稼働率、客室単価いずれも改善し、RevPAR（注）は多くのホテルで既にコロナ禍前の水準を上回る状況にあります。

商業施設では、経済活動の活性化及びインバウンド需要の回復を受けて、サービス系・物販系テナントともに堅調な売上げを維持しており、テナント業績は全体的に底堅く推移しています。

オフィスビルでは、欧米でみられるような従業員のリモートワークによるオフィス需要減は国内ではみられず、東京都心部でみられた新築大型オフィスの大量供給の影響も限定的で、面積拡張や立地改善を目的とした移転需要等により空室率は5%を下回る状況が継続しており、東京ビジネス地区の賃料は上昇傾向が続いています。

住宅では、いずれの地域においても引き続き需要は底堅く稼働率は安定的に推移し、賃料においては都心部のファミリータイプを中心に上昇傾向にあります。

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いており、稼働率は弱含みの傾向にあるものの、賃料は横ばいで推移しています。

（注）ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たりの客室売上を指します。

（ⅱ）物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の3物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類（注1）	所在地	取得価格（百万円）（注2）	取得日
C23	ランドーホテル広島プレステージ	ホテル	広島県広島市	2,580	2024年6月3日
B49	飯田橋プラーノ（追加取得）（注3）	事務所	東京都千代田区	383	2024年6月26日
B50	大阪ベイタワー（追加取得）（注4）	事務所	大阪府大阪市	21,096	2024年9月2日
合　計				24,059	

その一方で、本投資法人は、当期において下表記載の物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類（注1）	所在地	譲渡価格（百万円）（注2）	譲渡日
B7	川崎東芝ビル	研究所	神奈川県川崎市	19,000	2024年6月28日

（注1）登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。

（注2）取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。なお、取得価格については単位未満を四捨五入しています。以下、同じです。

（注3）取得対象は飯田橋プラーノ ステージビルディング（事務所棟）4階の一部及び飯田橋プラーノ モール（店舗）C棟2階の一部の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権の共有持分（持分割合合計0.76%）です。

（注4）取得対象は大阪ベイタワーの一部（全体比55.40%）の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分の80%であるため、取得資産が本物件全体に占める割合は44.32%です。なお、当該取得により本投資法人は準共有持分100%を保有することとなり、本物件全体の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権に占める本投資法人の持分割合は55.40%です。

（ⅲ）ポートフォリオの概要

前記（ⅱ）記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設36件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設2件、ホテル22件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計140件（取得価格の総額703,099百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,594,678.47㎡（482,390.23坪）、テナント総数は3,019となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.0%から99.2%の間で推移し、当期末時点では99.2%となっています。

（ⅳ）サステナビリティに関する取組

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組（以下「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指し、（ⅰ）2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）すること、及び（ⅱ）2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにすること、という削減目標を設定しています。

気候変動に関する取組では、本投資法人が保有する不動産の環境認証を2024年までに延床面積ベース（底地物件を除きます。）で80%取得することを中期目標に掲げていましたが、2024年11月末時点で目標を上回る90.6%の環境認証取得を達成することができ、2027年に向けた新たな中期目標として延床面積ベ

ースで80%以上を維持することを目指しています。その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2024年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで最上位から2つ目の「4 Stars」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。

本資産運用会社は2022年1月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明しています。本資産運用会社各部の代表メンバーによる社内横断チームにおいて、本投資法人のポートフォリオにおけるTCFD提言に沿った気候関連リスク・機会に関するシナリオ分析を行い、分析結果をサステナビリティサイト（https://uur-sustainability.com/sustainability/）上で開示しています。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、当期において特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

前期末及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

		前期末時点	当期末時点	増減
	短期借入金	3,000	－	△3,000
	長期借入金 （うち、1年内返済予定分）	294,353 (33,450)	297,253 (29,600)	＋2,900 (△3,850)
	借入金合計	297,353	297,253	△100
	投資法人債 （うち、1年内償還予定分）	31,500 (2,000)	31,500 (10,000)	－ (＋8,000)
	有利子負債合計	328,853	328,753	△100

また、2025年1月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：ＡＡ	見通し：安定的

ｄ．当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益28,209百万円（前期比8.6%増）、不動産賃貸事業利益15,330百万円（前期比5.7%増）、営業利益13,795百万円（前期比12.9%増）、経常利益12,680百万円（前期比13.5%増）、当期純利益12,680百万円（前期比13.5%増）となりました。

当期においては、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金及びLTV水準等の財務状況、及びマーケット環境を総合的に勘案し、2024年11月1日開催の本投資法人役員会において、自己投資口取得に係る事項、及び当期末において保有する自己投資口の消却を行うことを決定しました。当該決定に基づき、2024年11月5日以降、東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上で、2024年11月29日付で同日時点において保有する全ての自己投資口（22,383口。消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.72%）の消却を行いました。

また、川崎東芝ビルの譲渡により不動産等売却益969百万円を計上しましたが、当該譲渡に伴い減少する賃貸事業利益の回復には一定期間を要することが想定されるため、当該不動産等売却益については、3決算期において均等分配することとし、当期純利益のうち646百万円を圧縮積立金として内部留保しました。

この結果、当期の分配金は、当期未処分利益12,680百万円から租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金繰入額646百万円を減算し、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した後の金額である12,111百万円、投資口1口当たりの分配金は3,937円となりました。

（ロ）次期の見通し

我が国を取り巻く政治や経済は不透明な状況が続きインフレ環境が始まる中、国内景気は緩やかな回復基調が続くと見込まれ、当期に続き次期の不動産売買及び賃貸市場も全体として共に堅調に推移することが予想されます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されており、分散投資による収益力の安定化が図られています。不透明な状況が続く中でも不動産売買及び賃貸市場の動向を見極めつつ、社会変化に適応し得る不動産の安定運用に取り組みながら、ポートフォリオ全体の安定性を確実なものとしていくことが肝要であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資と併せて、資産の入替えによりポートフォリオの質的改善と売却益の還元を実施していきます。既存物件においては、稼働率の維持・向上、賃料増加や収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の抑制等を通じて、安定運用と収益力向上に引き続き注力していきます。

財務運営においては金利の上昇局面にある中、調達手法等の工夫により金融費用の抑制を図り、LTVコントロール、有利子負債の返済期限の分散、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めていきます。

また、本投資法人の持続的成長、すなわち投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係、環境・社会との共生を追求していく観点から、財務的視点のみならず、ESG（環境・社会・ガバナンス）、SDGs（持続可能な開発目標）といった非財務分野の課題への対応にも一層注力していきます。

（ハ）決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

ａ．自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定し、2025年1月31日付で当該自己投資口の消却を完了しています。

（ｉ）自己投資口の消却を行う理由

投信法第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

（ⅱ）消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却日	2025年1月31日

（参考）自己投資口取得に係る事項の内容及び取得した投資口の累計

・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除く）に対する割合1.29％
投資口の取得価額の総額	5,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記の本投資法人役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口（注）
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日（約定日ベース）

（注）取得した投資口の総数35,991口については、22,383口を2024年11月29日付で、13,608口を2025年1月31日付で、それぞれ消却が完了しており、本書の日付現在、自己投資口の保有はありません。

なお、参考情報は以下のとおりです。

ｂ．返済資金の借入れ

本投資法人は、2024年12月20日に返済期限が到来した借入金（総額4,400百万円）の返済を目的として、2024年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン17D（グリーンローン）	株式会社みずほ銀行	3,000	1.24552％	2024年12月20日	2031年6月20日	無担保無保証
タームローン18D	株式会社福岡銀行	1,400	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.112％		2027年12月20日	
合　計		4,400				

c．コミットメントラインの設定

本投資法人は、2024年12月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

（コミットメントラインの概要）

参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額	12,000百万円
契約締結日	2024年12月27日
契約期間	2024年12月28日～2025年12月27日
摘　要	無担保・無保証

d．物件の譲渡

本投資法人は、下表記載の物件を譲渡することを2025年1月21日付で決定しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	譲渡（予定）価格(百万円)	譲渡（予定）日
A2	ジョイパーク泉ヶ丘（注）	店舗	大阪府堺市	5,400	2025年3月31日

（注）譲渡予定資産の譲渡は、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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1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」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、本物件の譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。当該契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（譲渡予定価格）の1割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、本物件の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

e．物件の取得

本投資法人は、「モレラ岐阜」を下表記載のとおり取得しました。また、2025年1月21日付で下表記載のとおり「新潟錦町ショッピングセンター（敷地）」及び「リハビリホームボンセジュール北松戸」の取得を決定しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得（予定）価格(百万円)	取得（予定）日	取得資金（予定）
A46	モレラ岐阜（注1）	店舗	岐阜県本巣市	1,800	2025年1月31日	自己資金（注3）
A47	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）（注2）	－	新潟県新潟市	2,720	2025年2月28日	
E23	リハビリホームボンセジュール北松戸（注2）	老人ホーム	千葉県松戸市	1,128	2025年3月31日	借入金
合　計				5,648		

（注1）取得対象は、モレラ岐阜の所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分5%です。

（注2）新潟錦町ショッピングセンター（敷地）及びリハビリホームボンセジュール北松戸（以下、総称して「フォワード・コミットメント物件」といいます。）の取得は、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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1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」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、フォワード・コミットメント物件の取得の確実な履行を担保するため、各取得先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。各売買契約において、当事者は、相手方当事者が義務を履行しない場合や重大な義務の違反がある場合には、相手方当事者に催告のうえ当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、フォワード・コミットメント物件の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注3）モレラ岐阜及び新潟錦町ショッピングセンター（敷地）については、一旦自己資金で取得した後、上記d.記載の物件譲渡代金にて自己資金を復元させる予定です。

f．一般事務受託者（特別口座管理機関）との契約終了及び対象投資口の移管

本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社（以下「第一特別口座管理機関」といいます。）及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「第二特別口座管理機関」といいます。）にそれぞれ委託していますが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口（投資主）の管理を、2025年3月1日をもって第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決議しました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号ヘにおいて定義される意味を有します。以下、同じです。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（規約第26条）。その詳細については、後記「２　投資方針」をご参照ください。

②　投資法人の特色

本投資法人は、その投資口につき投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第6条）。本投資法人は、資産運用を、投信法上の資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社に全て委託してこれを行います。

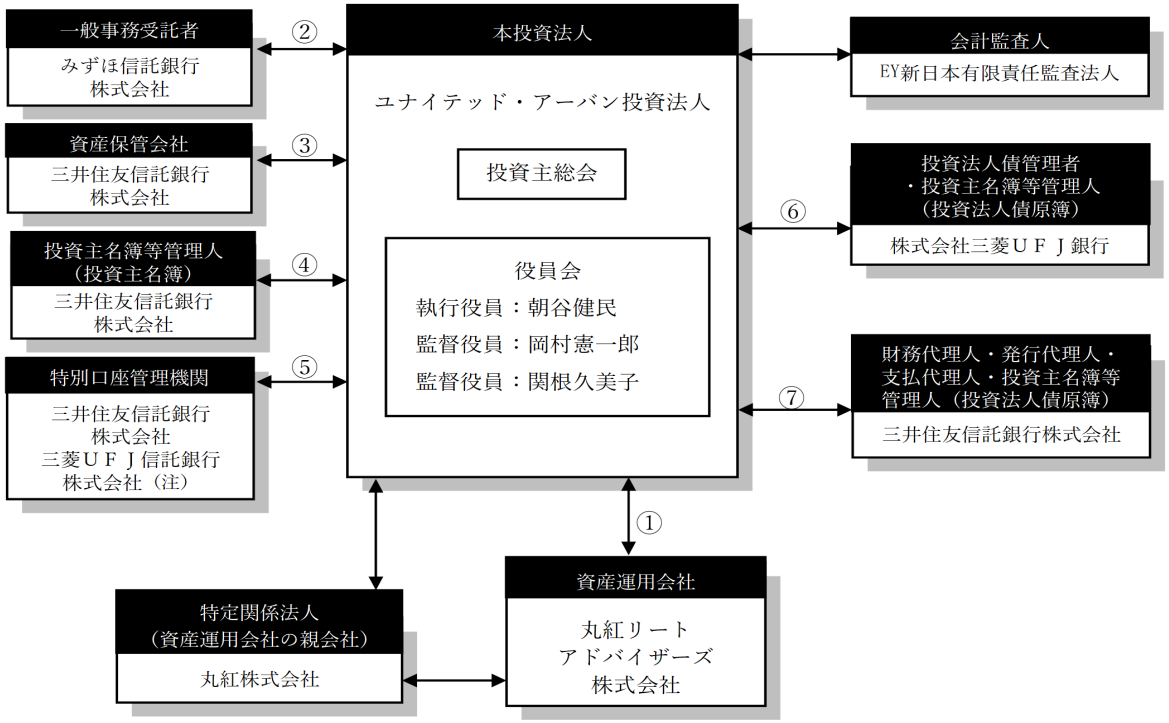
③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、及び、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約
③	資産保管業務委託契約
④	投資主名簿等管理人委託契約
⑤	特別口座の管理に関する契約
⑥	投資法人債管理委託契約／投資法人債管理委託契約及び事務委託契約
⑦	投資法人債財務及び発行・支払代理契約／投資法人債管理委託契約及び事務委託契約

（注）本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社（以下「第一特別口座管理機関」といいます。）及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「第二特別口座管理機関」といいます。）にそれぞれ委託していますが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口（投資主）の管理を、2025年3月1日をもって第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決議しました。以下、同じです。

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

運営上の役割	名　　称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産（注）の特定資産（以下「運用資産」といいます。）に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で2003年11月4日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務、及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等を行います。
一般事務受託者（ただし、投資法人債に係る業務を除きます。）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2003年11月4日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2009年11月25日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人（投資主名簿）／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	2009年1月5日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約（その後の変更を含みます。）を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び⑤マイナンバー法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。 また、2009年1月5日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）を締結しました（以下、本契約における三井住友信託銀行株式会社を「第一特別口座管理機関」といいます。）。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、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。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務、並びにマイナンバー法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2010年10月27日付で、本投資法人及びNCIとの間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社間の2008年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています（以下、本契約における三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を「第二特別口座管理機関」といい、第一特別口座管理機関及び第二特別口座管理機関を個別に又は総称して「特別口座管理機関」といいます。）。 上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務、並びにマイナンバー法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。

運営上の役割	名　　称	関係業務の概要
特定関係法人	丸紅株式会社	本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）です。また、本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約を締結しているほか、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。

（注）「不動産等」とは、後記「２　投資方針（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（イ）」に定める資産を、「不動産対応証券」とは、後記「２　投資方針（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ロ）」に定める資産を、「特定社債券」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｃ．」に定める資産を、「不動産関連ローン等資産」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．乃至ｆ．」に定める資産を、「インフラ等関連資産」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｊ．乃至ｍ．」に定める資産を、それぞれいいます。以下、同じです。なお、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を、以下「投資対象不動産」といいます。

＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、2015年5月22日付で第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第16回債」といいます。）、2020年8月4日付で第20回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第20回債」といいます。）、2021年3月17日付で第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第21回債」といいます。）、2021年10月21日付で第22回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「第22回債」といいます。）及び2023年10月11日付で第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第23回債」といいます。）各々に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記の各財務及び発行・支払代理契約に基づき、第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第19回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人と2019年5月8日付で第19回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第19回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記の管理委託契約及び事務委託契約に基づき、第19回債の投資法人債管理者としての業務、第19回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

プロパティ・マネジメント会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 株式会社ザイマックス 三井不動産レジデンシャルリース株式会社 三井不動産リアルティ札幌株式会社 エイブル保証株式会社 株式会社ダイエー 株式会社ジェイ・エス・ビー 株式会社ビービーアセット 三井不動産ビルマネジメント株式会社 東京キャピタルマネジメント株式会社 シービーアールイー株式会社 東洋不動産プロパティマネジメント株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 双日商業開発株式会社 株式会社ベスト・プロパティ 株式会社東急コミュニティー 株式会社長谷工ライブネット 株式会社シーアールイー 地主株式会社 Apaman Property株式会社 ＫＩＣアセット・マネジメント株式会社 株式会社パンジョ 東急住宅リース株式会社 福岡地所株式会社 大星ビル管理株式会社 三菱地所株式会社 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 ＡＮＡファシリティーズ株式会社 森ビル株式会社 株式会社ザイマックス東海 スターツファシリティーサービス株式会社 株式会社ヨドバシ建物 野村不動産パートナーズ株式会社 ジョーンズラングラサール株式会社 山京ビルマネジメント株式会社 ＪＬＬリテールマネジメント株式会社 グッドワークス株式会社 株式会社長谷工コミュニティ 株式会社プライムプレイス （以下、それぞれを「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）	本投資法人（信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有する不動産について、①建物維持管理業務、②運営管理業務、③賃貸管理（リーシング・マネジメント）業務、及び④修繕管理（コンストラクション・マネジメント）業務（以下、これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。）を、不動産管理業務委託契約を締結してプロパティ・マネジメント会社に委託します。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

（ｉ）本投資法人の投資主総会は、東京都内を開催場所として原則として2年に1回開催されます（規約第9条）。

（ⅱ）本投資法人の投資主総会は、2017年8月10日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年ごとの8月10日及びその日以後、遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます（規約第10条第2項）。

（ⅲ）本投資法人は投資主総会を招集するには、会日から2か月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。ただし、上記（ⅱ）第一文の定めに従い開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、会日の公告を行いません（規約第11条第1項）。

（ⅳ）本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第11条第2項）。本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第11条第3項）。

（ⅴ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　①投資主総会における議決権」をご参照ください。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出され、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、第2項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ⅵ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条第1項、規約第40条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項、第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行すると共に、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行

役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

（ⅱ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条）。

（ⅲ）投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

ｃ．会計監査人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第36条）。

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うと共に、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第37条第1項）。会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第2項、規約第37条第2項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本書の日付現在、本投資法人は執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月1回程度の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から資産の運用状況に関し報告を受ける権利及び委託業務に関する本資産運用会社の一切の書類を閲覧、謄写又は調査する権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。

また、本投資法人の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、各決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告書を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告することとされています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

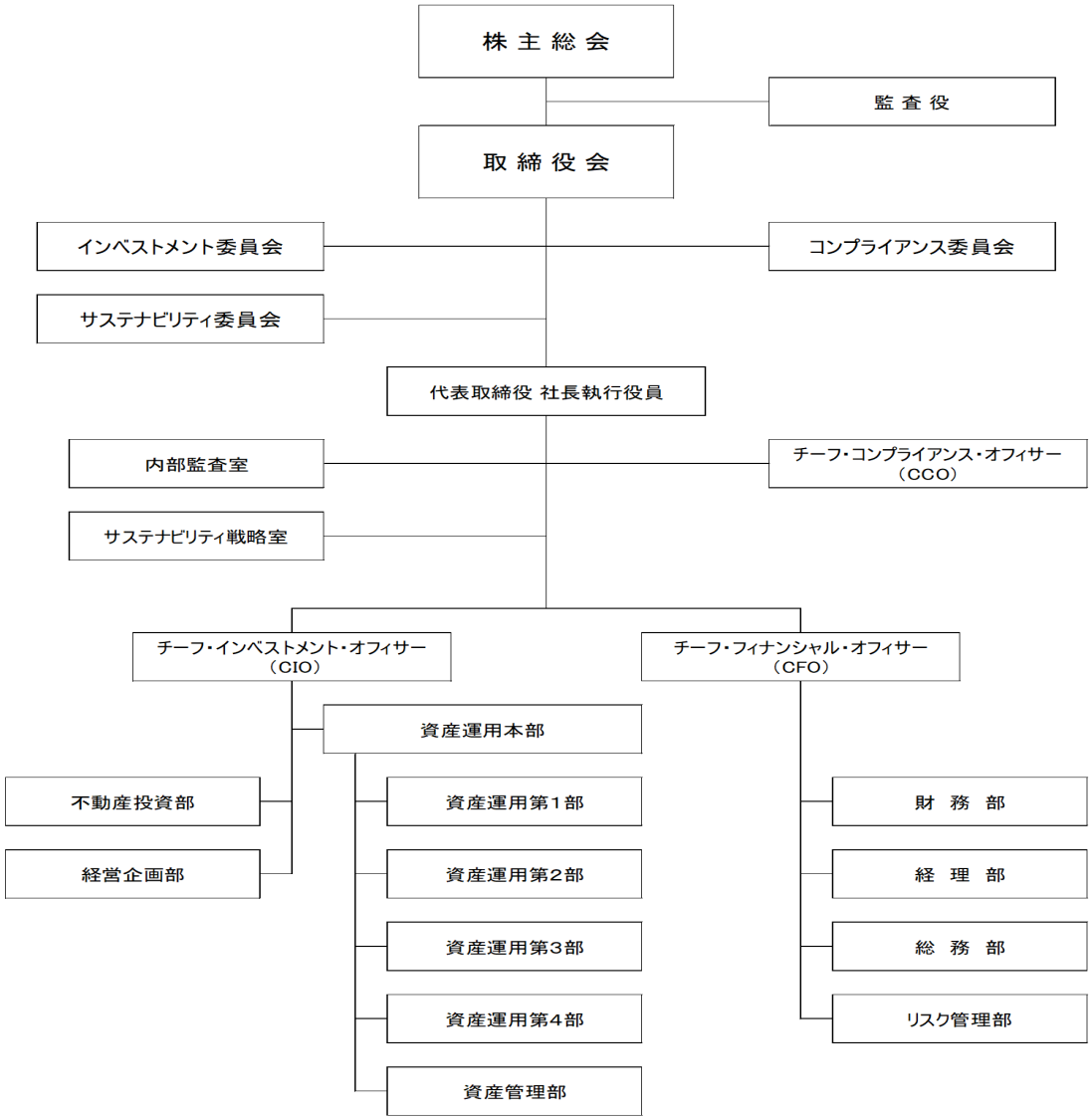
本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の執行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

② **投資法人の運用体制**

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない任意の制度として同社内にインベストメント委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会を設置しています。インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議を行うことを目的として設置された委員会であり、コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。また、サステナビリティ委員会はサステナビリティ推進活動に係る重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標に対する施策の検討、立案及び決定を行うことを目的として設置された委員会です。その詳細については、後記「(ハ) 委員会」に記載の表及び「③　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。また、本資産運用会社は、業務分掌を明確にするために、社長の他に、任意に、チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）及びチーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）の役職を設置し、ＣＩＯの下に不動産投資部、経営企画部、資産運用本部、資産運用第1部、資産運用第2部、資産運用第3部、資産運用第4部及び資産管理部を、ＣＦＯの下に財務部、経理部、総務部及びリスク管理部をそれぞれ設置しています。また、コンプライアンス担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）の役職も設置されており、コンプライアンス委員会を置き、ＣＣＯが責任者となっています。また、サステナビリティ推進活動の一連の取組を行う組織として、社長直轄の組織であるサステナビリティ戦略室を置いています。

（イ）役職

本資産運用会社の重要な役職者及びその業務は以下のとおりです。

役職名	業務
社長	会社の重要な経営方針に係る事項を含む会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）	資産運用に関する事項全般の担当、並びに不動産投資部、経営企画部、資産運用本部、資産運用第1部、資産運用第2部、資産運用第3部、資産運用第4部及び資産管理部の指揮・統括
チーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）	投資法人の資金調達、IR及び予決算等、会社の管理運営に関する事項全般の担当、並びに財務部、経理部、総務部及びリスク管理部の指揮・統括
チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）	コンプライアンス全般に関する指揮・統括

（ロ）部署

本資産運用会社の運営は、以下の各部署により行われています。

部署名	業務
内部監査室	①　内部監査に係る計画策定及び実施
サステナビリティ戦略室	①　サステナビリティ推進戦略の策定 ②　サステナビリティ推進活動に関する業務
不動産投資部	①　運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ②　運用資産の取得・売却に関する業務 ③　不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（以下「特定不動産」といいます。）を除く運用資産の運用・管理
経営企画部	①　不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ②　運用資産のパフォーマンス分析業務 ③　ポートフォリオ戦略の立案業務
資産運用本部	①　資産運用第1部から第4部及び資産管理部の各業務の運営、統括
資産運用第1部、 資産運用第2部、 資産運用第3部、 及び資産運用第4部	①　投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針の策定 ②　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③　適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④　本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤　中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥　投資対象不動産の調査・評価 ⑦　運用資産の売却に係る基本方針の策定 ⑧　運用資産の売却に関する業務
資産管理部	①　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る保守点検 ②　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る修繕工事費の精査 ③　中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施管理 ④　投資対象不動産の調査・評価
財務部	①　本投資法人の財務戦略の策定 ②　本投資法人の資金調達に関する業務 ③　本投資法人のIR業務 ④　本投資法人の格付対応業務 ⑤　本投資法人の金銭出納業務 ⑥　運用資産を除く特定資産の運用・管理
経理部	①　本投資法人の予算統制 ②　本投資法人の経理業務 ③　一般事務（本投資法人の会計、納税）対応業務
総務部	①　会社の株主総会・取締役会の運営 ②　会社の総務・人事業務 ③　会社の予算統制 ④　会社の経理業務 ⑤　コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥　一般事務（ただし、本投資法人の会計、納税を除く）対応業務 ⑦　資産保管対応業務
リスク管理部	①　法務に関する助言 ②　契約書の精査業務 ③　訴訟に関する業務 ④　社内規程等の管理 ⑤　官公庁等届出業務 ⑥　本投資法人の債権管理業務 ⑦　リスク管理に関する会議体の運営

（ハ）委員会

本資産運用会社において本書の日付現在設置されている委員会の概要は、以下のとおりです。

a．インベストメント委員会

委員	委員長（1名）、委員（2名（内1名は社外有識者）） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 本書の日付現在、委員長は社長、委員は非常勤取締役1名と社外有識者1名（外部弁護士）です。
内容	インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、取締役会において権限委譲された範囲内において以下のとおりです。ただし、この他に、取締役会又は本投資法人役員会の決議事項について、事前に審議することがあります。 ① 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）（以下「特定不動産等」といいます。）の取得並びに保有する特定不動産等の売却 ② 後記「２　投資方針　（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ニ）」に定める資産のうち、特定不動産等に付随する資産（以下「付随資産」といいます。）の取得及び売却 ③ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る長期修繕計画の策定 ⑤ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用及び管理に関する業務の実施（ただし、上記④で決議された長期修繕計画に計画される工事の実施を除きます。） ⑥ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る訴訟、反訴又は上訴の提起、応訴、補助参加その他の訴訟行為に関する方針の策定及び実施（ただし、訴訟物の価額が1,000万円未満のもの又は貸室明渡しに関する訴訟については代表取締役又は代表取締役が指定する者が決定します。） ⑦ 本投資法人の保有する投資対象不動産に関する訴訟に係る訴え又は上訴の取下げ、調停及び和解の受入、請求の放棄又は認諾の実施（ただし、本投資法人の損失額が1,000万円未満のものについては代表取締役又は代表取締役が指定する者が決定します。） ⑧ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項
決議方法	議決に加わることができる委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員一致を以って決議します。

b．コンプライアンス委員会

委員	委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）：1名）、 委員（社長、総務部部長、社外有識者1名の3名） 本書の日付現在、社外有識者1名は外部弁護士です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ④ コンプライアンス・プログラムの制定及び改定 ⑤ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ⑥ 社内規程の制定及び改定 ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記の各事項に関する審議は、以下のとおり行われます。なお、詳細については、後記「③　投資運用の意思決定機構（ト）コンプライアンス体制」をご参照ください。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ②乃至④ 原則として1か月に1度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ⑤ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ⑥ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改定の必要が生じた場合に、その都度改定案又は制定案を審議します。

ｃ．サステナビリティ委員会

委員	委員長　：サステナビリティ執行責任者（注） 副委員長：サステナビリティ戦略室室長 委員　　：サステナビリティ最高責任者（注）、サステナビリティ執行責任者、常勤取締役、チーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）、チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）、資産運用本部長、各部部長、サステナビリティ執行責任者が別途指名した本資産運用会社の役職員、サステナビリティ執行責任者が別途委嘱した社外有識者等専門家 委員（事務局）：サステナビリティ執行責任者が指名したサステナビリティ戦略室職員 （注）本資産運用会社の内規に従い、サステナビリティ執行責任者にはサステナビリティ戦略室管掌取締役が、サステナビリティ最高責任者には社長が、それぞれ就任することとされており、現在は社長が両者を兼任しています。
内容	重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標の進捗状況を把握し、マテリアリティ及び行動計画・目標に対する施策の検討、立案及び決定を行うことを目的としています。 サステナビリティに係る情報を共有し、マテリアリティ、行動計画・目標及び個別の施策についての検討、並びに行動計画・目標及び実施済みの個別の施策に係る進捗状況の確認及び評価分析の取組に関する報告、審議又は決定を行います。
決議方法	委員会は委員長を含む構成委員の過半数の出席により成立し、事務局を除く出席委員の過半数の賛成により決議されます。なお、各委員は1人につき1個の議決権を有し、職位を兼任する場合であっても、議決権は1人につき1個となります。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができません。

③ 投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定

ａ．資産運用ガイドライン及び資産管理計画書

本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定のため、本資産運用会社は、資産運用ガイドライン及び投資信託協会が制定する不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に定めるところに従い資産管理計画書を策定し、経済情勢及び不動産市場動向等の大幅な変化が生じた場合又は法令改正若しくは投資法人規約変更がなされた場合には、その都度改定します。資産運用ガイドラインには、具体的な投資方針及び運用方針等が規定され、毎年2月を目途に改定の要否を検討し、必要があれば改定します。また、資産管理計画書には、10年間にわたる基本的な投資方針及び運用方針等が規定され、毎年6月を目処に改定します。

資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の作成又は変更の手続は、以下のとおりです。担当部署は、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書について、定期的に見直しを行い、改定の必要が認められる場合には、改定案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会における審議の結果、付議された案が承認された場合には、コンプライアンス委員会における審議を経て、取締役会に付議されます。当該案が取締役会で承認されたときに、当該資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は有効に成立し又は改定されます。

成立した又は改定された資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は、取締役会の決議後速やかに、本投資法人役員会に報告されます。

ｂ．運用・管理計画

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用・管理方針を決定するため、投資対象不動産毎に運用・管理計画を原則毎年5月及び11月に策定します。また、投資対象不動産の取得・売却等により、投資対象不動産に変更が生じた場合には運用・管理計画を改定します。これにより、プロパティ・マネジメント会社から提供される各投資対象不動産のその時々の実情に基づく運用及び管理に関する計画に、本資産運用会社が持つ中長期的な投資の視点及び全投資対象不動産の間のバランスの視点等を加味し、最適な運用及び管理を行うことを目指します。

取締役会は、運用・管理計画案（策定期間は、原則2決算期とします。以下、同じです。）の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲します。運用・管理計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、担当部署は、運用・管理計画案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。当該運用・管理計画案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該運用・管理計画案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該運用・管理計画案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理計画は有効に成立します。

成立した当該運用・管理計画は、本投資法人役員会に速やかに報告されます。

ｃ．長期修繕計画

本資産運用会社は個別の投資対象不動産の資産価値の維持・向上等を目的とした工事方針を決定するため、投資対象不動産毎に長期修繕計画（以下「長期修繕計画」といいます。）を原則毎年5月に策定します。

これにより、プロパティ・マネジメント会社から提供される各投資対象不動産の建物・設備等の法定更新、劣化状況に応じた修繕及び資産価値向上を企図した工事に関する計画に、本資産運用会社が持つ中長期的な投資の視点及び全投資対象不動産の間のバランスの視点等を加味し、最適な工事を行うことを目指します。

長期修繕計画の策定手続きは以下のとおりです。すなわち、担当部署は、長期修繕計画案（策定期間は、原則5年間・10決算期とします。）を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。当該長期修繕計画案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該長期修繕計画案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該長期修繕計画案について審議します。取締役会が承認したときに、当該長期修繕計画は有効に成立します。

成立した当該長期修繕計画は、本投資法人役員会に速やかに報告されます。

ｄ．資金調達案等

本資産運用会社は、本投資法人の財務戦略の一環として、資金の借入、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る案（以下、総称して「資金調達案」といいます。）並びに分配方針に係る案（以下「分配方針案」といいます。）を、市場動向等を勘案しながら必要に応じて随時策定・起案し、各会議体の承認・決議をもって実施します。

資金調達案の機関決定手続きは以下のとおりです。すなわち、担当部署は、資金調達案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。当該資金調達案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て本投資法人役員会に付議され、本投資法人役員会の決議をもって当該資金調達案は有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該資金調達案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該資金調達案について審議します。取締役会が承認したときに、資金調達案は本投資法人役員会に付議され、本投資法人役員会の決議をもって当該資金調達案は有効に成立します。

また、分配方針案の機関決定手続きは以下のとおりです。すなわち、担当部署は、分配方針案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。当該分配方針案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会に付議され、取締役会の決議をもって当該分配方針案は有効に成立します。

成立した分配方針は、本投資法人役員会に速やかに報告されます。

（ロ）個別の運用資産の取得・売却の決定

ａ．インベストメント委員会のみで決定できる場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限、及び付随資産の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、取得又は売却予定である特定不動産等のそれぞれの価格が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10%相当額未満であると見込まれる場合については、当該特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限はインベストメント委員会に委譲されています。ただし、特定不動産等の売却に伴い売却損（注）が発生する場合は、上記の権限委譲の範囲は売却損の額が簿価の10%以下の場合に限るとされています。

（注）「売却損」とは、簿価よりも売却価格が低額となるものをいい、「簿価」とは、最近営業期間の末日の帳簿価額をいいます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却を行う場合、担当部署は、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書に定められた投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、下記ｂ．に係るものを除き、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役会に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。

ｂ．取締役会の決議が必要な場合

取締役会においてインベストメント委員会に権限委譲された範囲以外の資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合、インベストメント委員会において決議され、コンプライアンス委員会において審議された資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されたときに有効に成立します。

（ハ）投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

ａ．運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、ＣＩＯの指揮の下、資産運用第1部、資産運用第2部、資産運用第3部及び資産運用第4部によって実施されます。

ｂ．運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、運用・管理計画で想定されていない事情（長期修繕計画に計画される工事の実施を除きます。）が発生した場合の運用・管理に関する業務の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲します。通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図るため、必要に応じ、担当部署は、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業

務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

ｃ．投資対象不動産の用途割合が変動した場合における用途区分の見直し

投資対象不動産の用途割合が変動した場合における用途区分の見直しについては、下記（ｉ）又は（ⅱ）に該当する場合において実施します。見直しに係る手続きはＣＩＯによる申請により、ＣＦＯ、社長の決裁によるものとします。

（ｉ）取得価格が50億円以下の投資対象不動産

当該投資対象不動産に対し、追加取得を行った後の取得価格が50億円超となった場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35％以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（ⅱ）取得価格が50億円超の投資対象不動産

A.当該投資対象不動産の一部譲渡を行った後の取得価格が50億円以下となった場合は、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。

B.当該投資対象不動産の主たる用途（賃貸可能面積比率が最大となる用途）の賃貸可能面積比率（以下「見直し前主用途面積比率」といいます。）が、資産運用を行う過程において最大でなくなった場合は、見直し前主用途面積比率が最大でなくなった月の月末時点における当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35％以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

(ニ) 本投資法人の役員会による事前同意

前記（ロ）及び（ハ）の定めにかかわらず、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等との間において、下記ａ．又はｂ．の各取引を行う場合、当該取引に先立って、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています。

ａ．有価証券又は不動産の取得又は売却を行う場合。ただし、取得価額又は売却価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10％相当額未満であると見込まれる取引は除かれます（同一の利害関係人等との間で複数の有価証券又は不動産を取得又は売却する場合に、当該複数の有価証券又は不動産の取得又は売却の取引に一体性が認められる場合、取得価額又は売却価額を合算して判定します。）。

ｂ．有価証券又は不動産の貸借を行う場合。ただし、貸借予定日が属する営業期間開始の日から3年以内に開始する連続する2営業期間（一の連続する2営業期間の末日の翌日に開始するものに限ります。）においていずれも、当該貸借による営業収益の増加額が最近2営業期間の営業収益の合計額の10％相当額未満であると見込まれる取引は除かれます。

(ホ) 訴訟等の方針の決定等

取締役会は、下記ａ．又はｂ．に該当する事項の本資産運用会社における決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲します。ただし、本投資法人に与える影響が軽微なものとしてインベストメント委員会規程において別途定めるものについては、代表取締役その他の者の決定によるとされています。

ａ．本投資法人の保有する投資対象不動産に係る訴訟、反訴又は上訴の提起、応訴、補助参加その他の訴訟行為に関する方針の策定及び実施

ｂ．本投資法人の保有する投資対象不動産に関する訴訟に係る訴え又は上訴の取下げ、調停及び和解の受入、請求の放棄又は認諾の実施

(ヘ) ヘルスケア施設の取引に係る業務執行の方法

ａ．ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項-利用者の安心感の確保

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に関して、運用対象として、ヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」、老人福祉法に定める「有料老人ホーム」及び同法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。以下、同じです。）の取引を行う場合、以下のとおり、利用者の不安を抱かせることのないよう配慮するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレーターと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるも

のとします。

（ⅰ）本投資法人の仕組みの周知

オペレーターが利用者に投資法人制度の仕組み並びに本投資法人の実績及び取組等を十分に周知させるよう、本資産運用会社はオペレーターに働きかけ、必要に応じて本資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うものとします。

（ⅱ）ヘルスケア施設の適切な運営の確認

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うものとします。特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除きます。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）（その後の改正を含みます。）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意するものとします。

（ⅲ）ヘルスケア施設の適切な運営の確保

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人とオペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが本投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとします。

なお、モニタリング業務等を委託する外部専門家には、下記ｂ．に定めるヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等を選任するものとします。

（ⅳ）その他

上記（ⅰ）～（ⅲ）に関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を遵守するものとします。

ｂ．ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとします。具体的には、本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するにあたり、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デュー・デリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けることとしています。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、インベストメント委員会に提出するものとしています。さらに、必要に応じて、本資産運用会社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するものとします。

（ト）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンス体制の概要

本資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規程、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の周知徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）を選定しています。

ｂ．コンプライアンス委員会によるチェック

（ⅰ）投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

（ⅱ）法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として1か月に1度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。なお、コンプライアンス委員長たるＣＣＯは、必要のあるときは随時コンプライアンス委員会を招集し、開催することができます。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役会に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき決議します。ただし、ＣＣＯが上記事項の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役会に代えて社長に委ねることができます。

（ⅲ）内部監査

コンプライアンス委員会は、上記（ⅱ）の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定状況及び内部監査結果に関して審議し、内部監査計画が適正に策定されていないと判断した場合又は内部監査が適正に行われていないと判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申し、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、本資産運用会社の社内における法令等の違反の状況及び業務に内在するリスク等を早期に発見すること並びに法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

ｃ．チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）によるチェック

ＣＣＯは、本資産運用会社における外部からの又は社内における問合せ等に対応する窓口となる他、日常的に本資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。ＣＣＯは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、ＣＣＯがかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応について報告します。

上記に加え、ＣＣＯは、総務部と共同して、適宜、コンプライアンス意識を高めるための役職員の研修及び全社内的なコンプライアンスの状況の調査を行います。

ｄ．利害関係人等との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投信法に関連する事項の規定があります（詳細については、後記「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　（１）法令に基づく制限」をご参照ください。）。本資産運用会社は、これに加え、ⅰ）利害関係人等、ⅱ）本資産運用会社の株主、ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人、及びⅴ）ⅰ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め、スポンサー関係者との取引に関してもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。詳細については、後記「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）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。

ｅ．コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので、本資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程です。また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、本資産運用会社の従業員等に配布又は常時閲覧可能な状態にすることにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改定の必要性が生じたときに、これらの規程の改定案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改定案を承認し、改定案を成立させます。このように、必要に応じて随時改定を行うことにより、本資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

（チ）情報開示体制

本資産運用会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）、投信法、東京証券取引所規則及び投資信託協会規則の対象となる情報、並びに本投資法人に係る投資判断に影響を及ぼすと考えられる全ての情報について、正確・迅速かつ効率的な情報開示業務の遂行を図り、もって、本投資法人の市場における評価の向上、投資主利益保護に資することを目的として、以下の社内体制を定めています。

ａ．情報開示プロセス

（ⅰ）情報開示責任者及び担当部署

ＣＦＯを情報開示責任者、財務部を情報開示業務の担当部署としています。

（ⅱ）報告体制

本資産運用会社の役職員は、本投資法人への投資判断に影響を及ぼすと思われる全ての情報を含め、従事する業務関連で開示が必要と思われる事項を把握又は発見した場合には、直ちにＣＩＯを介して、又は直接に情報開示責任者へ報告しなければならず、当該報告を踏まえ、情報開示責任者は当該情報について、開示の要否、開示方法、開示時期等を判断します。

ｂ．法令遵守態勢

情報開示責任者は、開示情報及び情報開示業務に関し、いかなる情報が開示の対象となる情報とされるかも含め役職員に周知せしめ、情報開示に係る法令遵守態勢の維持・向上に努めるものとします。

ｃ．フェア・ディスクロージャー

本資産運用会社の役職員は、金融商品取引法に規定するフェア・ディスクロージャー・ルールに反して取引関係者（注1）に本投資法人に係る重要情報（注2）を伝達してはならず、万一、意図せず伝達してしまった場合には上記ａ．（ⅱ）に従い、情報開示責任者に報告を行うものとし、報告を受けた情報開示責任者は、当該報告が重要情報の伝達に該当すると判断される場合、法令で定められる場合を除き、当該情報に関する開示手続きをとるものとします。

（注1）「取引関係者」とは、金商法第27条の36に規定される取引関係者をいいます。

（注2）「重要情報」とは、金商法第27条の36に規定される重要情報をいいます。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	319,973,305,251円
本投資法人の発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,062,600口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年10月28日	消却	△19,746	3,098,591	－	319,973	（注1）
2024年11月29日	消却	△22,383	3,076,208	－	319,973	（注2）
2025年 1月31日	消却	△13,608	3,062,600	－	319,973	（注3）

（注1）2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（19,746口）については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注2）2024年11月5日から2024年11月29日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（22,383口）については、2024年11月1日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注3）2024年12月2日から2024年12月11日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（13,608口）については、2025年1月21日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年1月31日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（６）【主要な投資主の状況】

当期末時点における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（％）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	903,794	29.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	533,474	17.34
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	151,412	4.92
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	59,899	1.95
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	49,793	1.62
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	47,600	1.55
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	44,712	1.45
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	38,669	1.26
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	35,355	1.15
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	32,073	1.04
合　計		1,896,781	61.66

（注）「比率」は、発行済投資口の総口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社の役職員が、証券会社と累積投資契約を締結した上で自己の給与等から一定額を拠出し、証券口座にて本投資法人の投資口を取得する制度であり、本資産運用会社の役職員による本投資法人の投資口の取得を容易ならしめ、財産形成の一助とすることを目的とします。

なお、本制度における投資口の取得及び売却については、本資産運用会社の内規により一定の制限を受ける、又はチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）の事前承認を必要とする場合があります。

②役員・従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の役職員（ただし、本資産運用会社から給与を受け取っている者に限ります。）です。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、資産を主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨、定めています（規約第26条）。本資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改定を行います。

規約並びに資産運用ガイドライン及び関連諸規程に基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

① 基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行い、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

（イ）投資対象不動産の用途

本投資法人は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第27条第2項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」にはコールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等を含むと規定しています。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60%とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。

ただし、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（ロ）投資地域

本投資法人は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第27条第2項）。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50%以上とし、それ以外を首都圏を除く政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。ただし、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びその周辺部における投資は、1地域経済圏（注）当たりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を超えないように行うものとします。

ただし、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）「地域経済圏」とは、1つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

＜主たる投資地域＞

首都圏（注1）			地方（注2）
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みます。）
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

（注1）「首都圏」とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
（注2）「地方」とは、「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」並びに「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

（ハ）本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

本資産運用会社は、本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

ａ．安定的な収益性

（ⅰ）投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。したがって、本資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

（ⅱ）投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。したがって、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

ｂ．潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的低く、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、本資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

（ニ）最適なポートフォリオの構築を可能にする本資産運用会社の能力

本資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理、売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、及び金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の本資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行ってきました。

② 投資態度

（イ）本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように運用します。なお、特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します（規約第27条第1項）。

（ロ）本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします（規約第27条第2項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」にはコールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等を含むと規定しています。

（ハ）投資対象地域は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。また、インフラ等関連資産の投資対象地域は日本国内に限るものとします（なお、インフラ等関連資産の各裏付けとなる資産を含みます。）（規約第27条第2項）。

（ニ）本投資法人は、運用資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します（規約第27条第3項）。

（ホ）本投資法人は、その資産の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。また、上記のほか、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑み、場合によっては、インフラ等関連資産への投資を行うこともできるものとします（規約第27条第4項）。

（ヘ）本投資法人は、保有する資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下、同じです。）に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします（規約第27条第5項）。

③ 運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義し、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針のもと、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指します。

厳選投資方針の実践のため、本投資法人は、不動産の「本源的価値」を決定づける第一の要素が「立地」、二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」と考え、投資対象不動産の取得にあたっては、各要素につき以下の項目について、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から検証及び分析を行います。

<table>
<tr><td colspan="3">立　地</td></tr>
<tr><td colspan="3">地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、
都市形成及び公共施設の整備の状態、商圏、地域経済等</td></tr>
<tr><td>スペック</td><td>テナント</td><td>契約条件</td></tr>
<tr><td>建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等</td><td>信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等</td><td>賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等</td></tr>
</table>

本資産運用会社は、前述の基本方針及び投資態度に基づき、上記運用方針のもと、以下の運用基準により、本投資法人の資産を運用します。

（イ）ポートフォリオ運用基準

ａ．保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

ｂ．取得基準

本資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価（不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含みます。以下、同じです。）を含むデュー・デリジェンスを行います。本資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、本資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

（ⅰ）用途

本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、その時々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上、ポートフォリオにおける各用途の投資割合を設定することとしており、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限については、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60％としています。

なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。

A. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円以下の場合は、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。

B. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35％以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（注）「最新の不動産鑑定士による評価額」とは、取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額（不動産鑑定士の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。以下、同じです。）の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下、同じです。

ただし、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（ⅱ）投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50％以上（注）となることとしています。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を上回らないこととします。

ただし、安定収益の確保に資する投資対象不動産でかつポートフォリオ構成上必要な投資対象不動産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）首都圏への配分を50％以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

（ロ）具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

a．投資対象不動産の属性

（ⅰ）商業施設

A. 立地

主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. その他

立地特性（交通の便・道路付け等）及び当該商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、商圏人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圏の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圏内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。以上の分析を踏まえ、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、商圏の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅱ）オフィスビル

A. 立地

主として、首都圏及び政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。

首都圏及び政令指定都市以外の日本全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等）等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅲ）ホテル

A. 立地

主として、首都圏及び政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、リース方式（賃貸借方式）により運用する形態のものを投資対象とします。

C. 規模

個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。

D. 種類

投資対象とするホテルの種類は限定しません。

E. その他

立地特性及びマーケット動向（商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等を総合的に考慮した上で投資します。

（ⅳ）住居

A. 立地

主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. その他

建物のグレード感、設備仕様、賃料水準、収益の安定性等に留意し、投資を行います。

（ⅴ）その他

その他の投資対象不動産には、コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

b．投資対象不動産のその他の属性

（ⅰ）開発不動産

良質な不動産の確保の観点から、下記A.及びB.の基準に従い、開発中の不動産又は開発を予定する不動産（以下総称して「開発不動産」といいます。）に投資を行う場合があります。なお、本投資法人が土地のみに投資している場合において、当該土地（底地）について賃貸借契約（予約契約を含みます。）を締結している借地人が当該土地上に建物を建築等する場合は、開発不動産とみなさないものとします。

A. 開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク等、開発不動産にかかる各種リスクへの対応が慎重に行われており、直ちにキャッシュフローを生まないことを十分に考慮しても、当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと。

B. 建物の建替工事等を行う場合、上記A.の基準に加えて、キャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと。

（ⅱ）グリーンビル資産

本投資法人は、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、及びその他の環境評価（以下、総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産を「グリーンビル資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産については環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努め、気候変動への対応、並びに環境負荷の低減と循環型社会の実現を目指します。

c．投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

（ⅰ）1運用資産当たりの最低投資額

1運用資産当たりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、住居は10億円以上とし、その他については最低投資額を定めないものとします。投資対象不動産以外を対象とする場合は原則として、1億円（匿名組合出資持分等の場合は10百万円）以上とします。なお、本投資法人が保有する運用資産のうち、上記基準を満たしていない運用資産もありますが、それら運用資産の属性や収益性、また旧NCI物件は本合併時点の時価を受入価格として承継していること等に鑑みて投資対象としています。

所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件において、少なくとも1運用資産が最低投資額の基準を満たす場合においては、最低投資額の基準未満の運用資産が含まれていても、当該運用資産について安定収益もしくは短期売却が見込める場合は、当該運用資産への最低投資額の基準を適用しないこととします。

（ⅱ）1運用資産当たりの最高投資額

1運用資産当たりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の20%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の鑑定評価額の総額から当期に売却した運用資産の鑑定評価額を控除し、当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。なお、不動産鑑定士による鑑定評価額や調査価格を用いることができない資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき価格を用いるものとします。

（ⅲ）取得価格の算定基準

投資対象不動産に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

(ハ) デュー・デリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。ただし、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済（取得後に工事実施が可能な場合を含みます。）の不動産についても投資対象とします。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 ④過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件・テナント需要動向等 ③周辺の開発計画の動向 ④商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	①街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 ②利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑤地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ③貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 ④電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	①新耐震基準（1981年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、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。）その他建築法規）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ②土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤区分所有の区分性 ⑥本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

(ニ) 付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a．火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

b．地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPML（注）を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。ただし、1物件のPMLが20%を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

（注）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

(ホ) 売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a．取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

b．個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上、総合的に判断します。

(ヘ) 運用管理方針

a．賃貸方針

（ⅰ）新規テナントとして入居を希望する法人・個人の信用情報（属性、業種、業容、業績、財務状況等をいいます。）について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結します。

（ⅱ）新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

b．管理方針

（ⅰ）取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。

（ⅱ）本資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。

（ⅲ）本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金並びにこれに類する積立金及び引当金等を積立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。

（ⅳ）収益の大幅な減少や変動の要因となり得る事項のうち、天災事変に対しては、損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じ、テナント退去による収益の大幅な減少や変動に対しては、用途と地域を限定しない総合型リートの強みを活かし、特定用途・地域・テナントへの集中リスク低減を図ります。

c．要管理物件の管理方針

以下のA.～C.のいずれかの基準に該当している、収益状況の悪化している保有物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を立案・実施して、収益改善の早期実現に努めます。

A.　月次毎の稼働率が65%を下回り、その状態が6か月以上継続した場合。

B.　毎決算期に開示するNOI（注）に基づいて算出された年換算利回りが2.5%を下回った場合。

C.　毎決算期に開示する鑑定評価額が、当該決算期末時点簿価の70%を下回った場合。

（注）NOI（Net Operating Income）とは、減価償却前の賃貸事業損益をいいます。ただし、物件取得時に資産計上する公租公課等特殊要因があるものについてはこれを排除した理論値に修正したもので算出します。

④ 財務方針

（イ）投資口の追加発行

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行

ａ．本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途として、借入れを行い又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ロ）において同じです。）を発行できます。ただし、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。

ｂ．前記ａ．に基づき借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

ｃ．本資産運用会社は、前記ａ．に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

ｄ．本投資法人は、特定資産の新規購入、テナント預り金の返還若しくは運転資金等への機動的な対応を目的として、手元流動性の見地において、不動産市況等のほか、金融市場の動向や資金の需給環境も考慮しつつ、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約の締結を検討するものとし、必要に応じ、これらの契約を締結します。

ｅ．借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

ｆ．本投資法人の資産総額（注）のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（注）「資産総額」とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、特定不動産について鑑定評価に基づいて算定した価格と期末帳簿価額との差額を当該特定不動産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

（ハ）自己投資口の取得及び消却

中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況を勘案し、必要に応じ、自己投資口の取得及び消却を検討します。また、実施する場合には、その規模、市況への影響等に十分配慮するものとします。

（ニ）サステナビリティファイナンス・フレームワーク

ａ．サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定の目的

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な多様性と包摂性のある社会の実現を目指し、2022年3月に刷新した「サステナビリティ方針」の下、E（環境）、S（社会）、G（ガバナンス）に配慮した不動産投資運用を行っています。

財務運営においては、これまでJ-REIT初のグリーントラストローンによる資金調達の他、サステナビリティボンドの発行等、ESGに係る資金調達を実施してきました。

ESG投融資に関心をもたれる投資家層の一層の拡大、更なる資金調達基盤の強化及び機動的なサステナビリティファイナンスの実施を企図し、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しています。

b. 本フレームワークの概要

（ⅰ）ファイナンスの種類及び資金使途

本フレームワークにおいて定める適格クライテリア（後記「（ⅱ）適格クライテリア」に記載のとおりです。）を満たす資産を裏付けとして、本投資法人は、以下に記載するファイナンス（借入及び投資法人債の発行をいいます。以下同様です。）を実施することができるものとします。なお、各ファイナンスを総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。

A. グリーンファイナンス

・グリーン適格クライテリアAを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金

・上記のリファイナンス資金

・グリーン適格クライテリアBを満たす改修工事資金

B. ソーシャルファイナンス

・ソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金

・上記のリファイナンス資金

C. サステナビリティファイナンス

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスで定義したファイナンスを組み合わせたファイナンス

（ⅱ）適格クライテリア

本フレームワークにおいて定める適格クライテリアは以下のとおりです。

A. グリーン適格クライテリア

1）グリーン適格資産

以下の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みであること。

a）DBJ Green Building認証：3つ星以上

b）CASBEE認証

CASBEE-建築、CASBEE-不動産：B+ランク以上

c）BELS評価：

BELS評価（2016年度基準）:3つ星以上 ※1

BELS評価（2024年度基準）

非住宅：レベル4以上 ※2

再生可能エネルギー設備がある住宅:レベル3以上 ※3

再生可能エネルギー設備がない住宅:レベル3以上 ※3

※1 既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※2 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上（BEI＝0.80以下）かつ既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※3 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とする

d）LEED認証：Silverランク以上（LEED BD+Cの場合はv4以降）

2）改修工事

以下の基準を満たしていること、かつ、当該工事が資金調達実行日より過去3年以内に完了済み又は今後完了予定であること。

a）「1）グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証の1段階以上の改善を企図した改修工事

b）エネルギー消費量、CO_2等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減することを企図した改修工事

c）再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

B. ソーシャル適格クライテリア

1棟全てが以下の便益に供されている資産

1）ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅
（具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等）

2）保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設
（具体例：保育園、学童保育施設等）

3）メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設
（具体例：病院、診療所、メディカルモール）

4）借上公営住宅等：公的（行政）機関をテナントとし、入居者（転借人）に低廉な価格水準で住環境を提供する施設
（具体例：借上市営住宅等）

（ⅲ）プロジェクトの評価及び選定プロセス

A. 資金使途となるプロジェクトの評価

本資産運用会社において、専門的知見を有する「サステナビリティ委員会」が各適格クライテリアの基準に基づいて評価を行います。

B. 資金充当先の選定

サステナビリティ委員会が資金使途となるプロジェクトの評価を行ったうえで、本資産運用会社の財務部にて、前記「（ⅰ）ファイナンスの種類及び資金使途」で記載されるいずれかの資金使途に充当

する旨の稟議を起案し、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会及び本投資法人の役員会によって、承認・決議を行います。

（ⅳ）調達資金の管理

本投資法人は、サステナビリティファイナンス等の調達額が限度額を超過しないように管理します。万が一、調達額が限度額を超過した場合には、当該差額分を現金又は現金同等物で分別管理します。

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値は全て直近期末時点）により算出するものとします。なお、サステナビリティファイナンスは、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスを組み合わせたファイナンスのため、サステナビリティファイナンスの調達額は、グリーンファイナンス分とソーシャルファイナンス分に按分したうえで、各ファイナンスの調達額に算入し、限度額を超過しないように管理します。

また、調達資金は、調達後6か月以内を目途に対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間は現金又は現金同等物で分別管理します。

＜グリーンファイナンス限度額計算式＞

グリーンファイナンス限度額＝グリーン適格資産の帳簿価額×総資産LTV(注)

＋グリーン適格クライテリアBを満たす改修工事資金

＜ソーシャルファイナンス限度額計算式＞

ソーシャルファイナンス限度額＝ソーシャル適格資産の帳簿価額×総資産LTV(注)

（注）総資産LTV＝有利子負債残高÷総資産額

（ⅴ）レポーティング

A. 資金調達状況のレポーティング

本投資法人のサステナビリティサイトにおいて、サステナビリティファイナンス等の残高がゼロになるまで、調達資金の充当状況に係る情報を1年に1度以上更新します。

B. 環境改善効果・社会改善効果のレポーティング

本投資法人は、対応するサステナビリティファイナンス等が残存する限り、以下の指標を1年に1度以上、実務上可能な限り公表します。なお、オペレーター等の承認が得られない等の事情がある場合、非開示となります。

1）環境改善効果のレポーティング

a）グリーン適格資産の物件数及び取得価格

b）グリーン適格資産に関する定量的指標（「電力消費量」「水使用量」「CO_2排出量」）

c）（改修工事に充当した場合）改修工事前後の「エネルギー消費量」、「CO_2排出量」又は「水使用量」のいずれか

2）社会改善効果のレポーティング

＜アウトプット指標＞

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

＜アウトカム指標＞

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

＜インパクト（定性目標）＞

持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献

⑤ 経理方針

（イ）会計方針

本投資法人の会計処理は、投信法等の関係諸法令、投資信託協会の定める諸規則のほか、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によるものとします。

（ロ）金銭の分配の方針

本投資法人は、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

ａ．投資主に分配する金銭の総額の計算方法

（ⅰ）投資主に分配する金銭の総額のうち利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。）の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるものとします。

（ⅱ）本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて金銭を分配するものとします。

（ⅲ）本投資法人は、支払準備金、配当準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます。

ｂ．利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向や金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、投資信託協会の規則において定める金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配できます。

ｃ．分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

ｄ．金銭の分配の除斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

ｅ．投資信託協会規則

本投資法人は、上記ａ．からｄ．のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（ハ）減損損失への対応

投信法等の関係諸法令に従うほか、「固定資産の減損に係る会計基準」等を適用し、適切な対応を行うものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（規約第26条）。

（イ）不動産等とは、以下に掲げるものをいいます（規約第28条第2項）。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．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（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

ｅ．不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記ａ．からｅ．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｇ．信託財産を主として上記ｆ．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｈ．（ｉ）A.外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、B.当事者の一方が相手方の行う外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権、地上権、それらを信託する信託の受益権（それらに付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）若しくはそれらに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分、又はC.信託財産を主として上記B.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅱ）外国の法令に準拠して組成された上記ｅ．からｇ．まで又は上記（ｉ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます（規約第28条第3項）。

ａ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券

ｂ．投信法に定める受益証券

ｃ．投信法に定める投資証券

ｄ．資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)ｄ．又はｅ．に掲げる資産に投資するものを除きます。）

ｅ．外国の法令に準拠して組成された上記ａ．又はｄ．に掲げる証券と同様の性質を有する資産

（ハ）本投資法人は、上記(イ）及び(ロ）に加え、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第28条第4項）。

ａ．預金

ｂ．コールローン

ｃ．特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

ｄ．上記（イ）ａ．からｅ．まで又はｇ．に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

ｅ．不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

ｆ．不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、ｄ．からｆ．までを総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）

ｇ．有価証券（（イ）から（ハ）までに明記されるものを除きます。）

ｈ．金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）において定義される意味を有します。ただし、本項に定めるものを除きます。以下、同じです。）

ｉ．デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下、同じです。）に係る権利
ｊ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令において定義される意味を有します。以下、同じです。）
ｋ．公共施設等運営権（投信法施行令において定義される意味を有します。）
ｌ．当事者の一方が相手方の行う上記ｊ．又はｋ．に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
ｍ．上記ｊ．又はｋ．に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等の株式若しくは出資（有価証券に該当しないものを除きます。）、又はこれらの会社若しくは法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、ｊ．からｍ．までを総称して「インフラ等関連資産」といいます。）

（ニ）本投資法人は、上記(イ）から(ハ）までに定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。ただし、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします（規約第28条第5項）。
ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
ｂ．温泉法（平成23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
ｃ．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等
ｄ．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。）上の動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
ｅ．民法上の地役権
ｆ．資産流動化法において定める特定出資
ｇ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ｈ．信託財産として上記ａ．からｇ．までを信託する信託の受益権
ｉ．上記ａ．からｈ．までのほか、不動産等、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
ｊ．外国の法令に基づく上記ａ．からｉ．までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１）　投資方針 ③ 運用方針」をご参照ください。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）投資方針 ③ 運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

①　投資主に分配する金銭の総額の計算方法

（イ）　投資主に分配する金銭の総額のうち利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。）の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるものとします（規約第35条第1号）。

（ロ）　本投資法人は、原則として投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて金銭を分配するものとします（規約第35条第1号）。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向や金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、投資信託協会の規則において定める金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配できます（規約第35条第2号）。

③　分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第3号）。

④　金銭の分配の除斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします（規約第35条第4号）。

⑤　投資信託協会規則

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第35条第5号）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｇ．」に定める有価証券及び前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｈ．」に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性又は前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（イ）及び（ロ）」に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第1項）。

（ロ）前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｉ．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、為替変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第2項）。

（ハ）本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ハ）において同じです。）の発行を行います（規約第33条第1項）。

借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ1兆円とし、かつその合計額は1兆円を超えないものとします（規約第33条第2項）。

借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第33条第3項）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第4項）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「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」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下のとおりです。

ａ．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

ｅ．損失を補てんする取引

資産運用会社が、運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（ただし、事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。

ｆ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

（ⅰ）金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

ｇ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと

を内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。ただし、一定の場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式について、100分の50を超えて取得することができます（投信法第194条第2項）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

ａ．投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合（規約第5条第4項）。
ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
ｄ．その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。
ｂ．その他投信法施行規則で定める場合。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）　投資方針 ①　基本方針」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が当期末時点において保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「5　運用状況（2）　投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ロ）　個別特定不動産の概要」を併せてご参照ください。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　一般的なリスク

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

②　商品設計及び関係者に関するリスク

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

③　運用資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令等の変更に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）共有物件に関するリスク
（リ）借地物件に関するリスク
（ヌ）底地物件に関するリスク
（ル）鑑定評価額に関するリスク

（ヲ）わが国における賃貸借契約に関するリスク
（ワ）マスター・リース契約に関するリスク
（カ）変動賃料に関するリスク
（ヨ）賃料の減額に関するリスク
（タ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（レ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ソ）不動産の毀損等に関するリスク
（ツ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ネ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ナ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ラ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ム）テナントの集中に関するリスク
（ウ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ヰ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ノ）開発物件に関するリスク
（オ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ク）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ヤ）ヘルスケア施設に関するリスク

④　運用資産－信託受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク
（ハ）信託受託者に係るリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び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）投資法人の資金調達に関するリスク
（ロ）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡等に関するリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）投資法人の合併に関するリスク
（ホ）内部留保の活用に関するリスク
（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ト）特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク
（チ）重要事象等に関するリスク
（リ）感染症の拡大等に関するリスク
（ヌ）ESG評価に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口の商品性に関するリスク

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

（ロ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク

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

（ハ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、2003年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

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

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

（ニ）本投資口の価格変動に関するリスク

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

また、感染症、戦争やテロといった社会情勢等により各種の悪影響が発生し、その結果投資口価格動向に悪影響が及ぶおそれがあり、加えて、それらの事象が不動産を取り巻く投資や経済環境及び国民生活に悪影響を及ぼさないとの保証はありません。

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

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

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

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

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

投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ヘ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

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

なお、本投資法人は任意積立金として、本合併により生じた負ののれん発生益を一時差異等調整積立金（2016年11月期以前は配当積立金。以下、同じです。）に、また、当期未処分利益の一部を一時差異等調整積立金及び配当準備積立金に、それぞれ積立てています（一時差異等調整積立金及び配当準備積立金を総称して、以下「内部留保」といいます。）。本投資法人においては、内部留保を取り崩して分配を行った実績はありますが、法令等の定めに基づく場合を除き、今後内部留保を取り崩して分配を行う保証はありません。また、内部留保の取崩予定額を予め公表することがありますが、公表のとおりに内部留保を取り崩して分配を行う保証もありません。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

（ト）LTVに関するリスク

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

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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

②　商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致

費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③　運用資産－不動産に関するリスク（タ）」も併せてご参照ください。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク

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

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤　税制に関するリスク（イ）　導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

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

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

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

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

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

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

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法に定められた、本投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）並びに法令、規約及び投資主総会の決議を

遵守し本投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ニ）本資産運用会社に関するリスク

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

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

（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

（ヘ）役員の職務遂行に係るリスク

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

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

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

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

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

（チ）インサイダー取引に関するリスク

本資産運用会社は、「役職員の自己取引に関する規則」及び「内部者取引未然防止管理規程」を定め、その役職員（非常勤役員を含みます。）及びその親族が本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引を行うこと、職務上の地位を利用し、又は、職務上知り得た特別の情報に基づいて行う投資口、投資法人債及び上場株式等の取引を行うこと、並びに役職員がその立場上知り得た上場会社・投資法人等に係る重要事実の公表前において、他人に利益を得させ、又は他人の損失を回避させる目的で上場会社・投資法人等に係る未公表の重要事実を伝達すること及び取引を推奨すること等を禁止しています。

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

（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③ 運用資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資

法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

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

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、建物の杭や梁等の構造、免震装置・制振装置を含む建築資材の強度・機能、及び材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。また、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があり得るほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、適用される法令上の規制に対する遵守状況や、周辺の土地利用状況等によっても、瑕疵又は契約不適合とされる可能性があります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、本（１）において、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させることとしています。しかしながら、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限らず、また、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等の存在が判明する可能性があります。さらには、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、建物の施工等を受託した建築会社又はその下請け業者等において、建物が適正に施工されていない可能性があり、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との保証はありません。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、競売で購入した物件については、瑕疵担保責任又は競売の目的物の種類若しくは品質に関する不適合による担保責任を追及することはできません（新民法第568条第4項、旧民法第570条但書）。）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産

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

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵又は契約不適合等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、1981年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の増改築等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ヘ）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（チ）共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるとされているため（民法第249条第1項）、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第2項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をする義務を負っているため（民法第249条第3項）、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

また、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条第1項）、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条第1項）、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。反対に、共有物を使用する共有者があるときであっても、その者に特別の影響がある場合を除いてその者の承諾を得ることなく、持分の過半数によって共有物の使用方法を含めた管理に関する事項を決定することができることから（民法第252条第1項及び第3項）、本投資法人が持分の過半数を有しない状況下で共有不動産を使用している場合に、使用方法の変更によってその使用が妨げられるおそれがあります。さらに、共有物の管理者が選任されている場合、共有物の管理者は、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に従ってその職務を行うこととされますが、当該管理者の行為が当該決定に違反するものであっても、共有者はその無効を善意の第三者に対抗できないとされます（民法第252条の2第3項及び第4項）。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第3項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さ

なければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

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

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

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

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

（リ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

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

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

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

（ヌ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、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）を保有しています。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

限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第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前記正当事由が認められるか否かを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の希望する価格以下である保証はありません。その他、契約期間満了後において、当該底地の価値が本投資法人の予測する価格以上である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家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、投資家に損害を与える可能性があります。

（ル）鑑定評価額に関するリスク

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

（ヲ）わが国における賃貸借契約に関するリスク

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

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

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何に加え、季節的要因、経済的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、ホテルは、装置産業としての性格が強く、運営にあたり高度な知識も要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

いわゆるハイグレード賃貸用住居は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあ

り、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ワ) マスター・リース契約に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産には、所有者たる信託受託者又は本投資法人がマスター・リース会社との間でマスター・リース契約を締結して賃貸したうえで、さらにマスター・リース会社が転貸人となってエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスター・リース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスター・リース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスター・リース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、信託受託者とマスター・リース会社との間のマスター・リース契約において、マスター・リース会社の倒産又は契約期間満了等により契約が終了した際には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスター・リース契約（以下「新マスター・リース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスター・リース会社（以下「旧マスター・リース会社」といいます。）とエンドテナントの間の転貸借契約及び旧マスター・リース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継する旨が規定される場合があります。このような場合、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスター・リース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、旧マスター・リース会社の地位（転貸人たる地位）を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスター・リース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できないおそれがあります。

これらの場合、旧マスター・リース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、十分に損害を回復できない可能性があります。

また、旧マスター・リース会社が破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払が延滞している場合には、当該延滞部分の賃料相当額が旧マスター・リース会社に対する倒産債権と解釈される余地があり、かかる解釈が採用された場合、延滞部分の賃料相当額の回収が困難となり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(カ) 変動賃料に関するリスク

商業施設、ホテル等において、テナントの売上げ又はホテルにおけるGOP（注）等の利益に応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、テナント又はホテルの売上げ若しくは利益の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナント、ホテルオペレーター等の賃借人が売上げを過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりGOP等の利益を低位に計上することにより、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。

また、変動賃料の支払いを受ける際に、変動賃料計算の基礎となる売上高又は利益の数値について、賃貸人である本投資法人又は信託受託者がその正確性について十分な検証を行うことができない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）「GOP（Gross Operating Profit）」とは、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除したホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。

(ヨ) 賃料の減額に関するリスク

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

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

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

（タ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

なお、新民法においては、ａ．賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又はｂ．急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

（レ）入居者の建物使用態様に関するリスク

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

（ソ）不動産の毀損等に関するリスク

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

（ツ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、近年では、気候変動等に伴うと思われる大規模な自然災害等が発生する機会が増大しており、かつ、自然災害等による損害の規模は年々大きくなる傾向があるともいえます。このような場合には、本投資法人の投資対象不動産が悪影響を受けるだけでなく、その近隣地域全体、更にはそれを支える経済圏や人的物的な資源や交通網を含む地域社会全体が多大な悪影響を受け、不動産の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）である発電・配電設備、水道設備等の毀損により、当該不動産の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その状況が長期に及ぶ場合も少なくありません。そのため、本投資法人においては、投資対象不動産につき、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされるだけでなく、その所在する地域社会全体が受ける悪影響により、賃料収入が減少し又は当該不動産

の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。これらの災害等を本投資法人のみで回避することは困難であり、かかる災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあるほか、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「２　投資方針　（１）　投資方針　③　運用方針（ニ）付保方針」をご参照ください。

（ネ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

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

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

（ナ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

投資対象不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、投資対象不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資対象不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

（ラ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

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

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

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

（ム）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合に

は、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

（ウ）テナントの業態の偏りに関するリスク

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

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

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

（エ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

（ノ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針及び本資産運用会社の資産運用ガイドラインに従って、一定の開発中の物件につき、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（オ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行

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

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

（ク）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が投資対象不動産を売却した場合に、投資対象不動産の物的若しくは法的な瑕疵又は契約不適合により、法令の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、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「宅地建物取引業法」といいます。）上のみなし宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第77条の2第2項）にあたりますので、特に買主が宅地建物取引業者でない場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条、第78条第2項）。

さらに、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除されたり、買主が被った損害の賠償をしなければならない等、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者たる本投資法人が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、本投資法人が新所有者となる買主とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。そのような場合、本投資法人が予想外の債務又は義務等を負い、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。

（ヤ）ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設に投資できるものとされていますが、ヘルスケア施設の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、プロパティ・マネジメント会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、前記「②　商品設計及び関係者に関するリスク　（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやプロパティ・マネジメント会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般的な賃貸住宅とは異なる特性を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に一般的な賃貸住宅やその他の用途への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか、又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

さらに、ヘルスケア施設においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下では、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

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

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

（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク

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

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

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

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

ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動

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

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

⑤ 税制に関するリスク

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

（イ）導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
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（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の投資口所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
投資口所有先要件	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口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（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（以下「税会不一致」といいます。）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税

等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．借入先要件に関するリスク

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

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、投資口所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び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、各種税制に関する解釈・運用・取扱いに係る税務当局との見解の相違により、過年度における税務申告や償却資産申告について申告漏れ等を指摘された場合には、追加的な税負担が発生することがあります。

また、導管性要件に関する取扱いに関して更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があり、その場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条第1項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は、現在保有し又は今後取得する投資対象不動産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入れや本投資法人債の発行により調達しています。その際、本投資法人は、投資主価値の最大化を念頭において、様々な資金調達手法を検討しているほか、投資対象不動産の取得時期に応じて機動的に資金調達を行うことが必要とされます。そのため、複数の上記資金調達手法を、同時に又は近接した時点で検討することがあり、その結果、本投資口の発行、資金の借入れ又は本投資法人債の発行が結果として近接した時点で公表されることがありえます。

今後、資金調達に係る金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動金利で借入れを行った場合においては、借入れを行った後も金利の上昇に伴って、本投資法人の収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

なお、資金調達に係る金利は、金融市場の変動や金融政策の動向等に影響を受けますが、その動向によっては、当該取引において従来行われてきた会計処理方法が不適用となり、その結果、本投資法人の収益に不測の影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人が借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定され

る期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、本書の日付現在も、潜在的な売主又は買主や関係者との間で資産取得又は資産譲渡に向けた検討（意向表明書等の提出を含みます。）や交渉等も行っています。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又は保有する資産の一部の譲渡を決定することがあり得ます。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。したがって、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合があります。

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

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第4期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

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

（ニ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併した場合には、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成となる可能性や、LTVが悪化し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、投信法上、合併に反対する投資主又は新投資口予約権者から自己の有する投資口又は新投資口予約権を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法に定める簡易合併の手続により投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません。さらに、本投資法人が合併した後においても期待された効果が得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性の他、合併の条件によっては本投資法人の投資主の持分が希薄化される可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の投資主及び投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

（ホ）内部留保の活用に関するリスク

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

また、内部留保のうち負ののれん発生益に由来する一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、内部留保の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、内部留保の取崩予定額を公表することがあり（以下、公表した内部留保の取崩予定額を「公表済内部留保取崩予定額」といいます。）、公表済内部留保取崩予定額を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済内部留保取崩予定額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済内部留保取崩予定額よりも低い金額が実際の内部留保からの取崩

額となる可能性があります。また、公表済内部留保取崩予定額の分配が可能であっても、公表済内部留保取崩予定額までの分配を行わない可能性もあります。

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

（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

また、匿名組合出資持分への投資は、当該匿名組合が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できる保証はありません。

（ト）特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社又は特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該特定目的会社等の発行する優先出資証券若しくは特定社債等への投資を行い、又は当該特定目的会社等向け貸付債権等の金銭債権を譲り受けることがあります。これら特定目的会社等への投融資（以下「優先出資証券等」と総称します。）は、通例、当該特定目的会社等が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的とすることが想定されますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できるとの保証もありません。また、これら特定目的会社等への投融資については、契約上、その譲渡が禁止又は制限されることや、法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社等が投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社等の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、又は導管体である特定目的会社等において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社等の発行する優先出資証券等を保有する本投資法人が、当該優先出資証券等より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

さらに、本投資法人が優先出資証券等を保有する特定目的会社等に関して、本投資法人以外に優先出資社員等の関係者が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社等の意思決定機関において、関係者が議決権を有する事項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、また関係者間の契約等において、優先出資証券等の譲渡に際し、他の関係者の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

（チ）重要事象等に関するリスク

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

（リ）感染症の拡大等に関するリスク

感染症の発生・拡大により、投資対象不動産の収益が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。特に、感染症等が投資対象不動産又はその所在周辺地域において発生した場合、当該投資対象不動産の運営を停止せざるを得ない可能性があります。また、商業施設やホテル、テナント業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化に伴い、テナントによる賃料減額請求や賃料支払いの繰延の請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、感染症等の流行が長期化した場合や、役職員に感染者が発生した結果、本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿管理人及びその他業務委託先（以下、総称して「関係法人」といいます。）

の役職員が出社することができなくなるような場合には、テレワーキングシステムを活用することにより対処することを想定していますが、これに適さない業務も存在すること、また、従前どおりの業務効率を維持できる保証もないことから、関係法人の業務が滞り、結果として、本投資法人の運営に悪影響が出る可能性があります。

なお、感染症等は本投資法人のみでは回避することが困難であることから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、これら感染症の発生及びその拡大等による損害が発生した場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）ESG評価に関するリスク

近年、本投資法人に対するテナントや投資主等からの評価としてESG（注）に対する取組は重要性を増しており、法令又は条例等により義務付けられない場合であっても、場合によっては、本投資法人は、本投資法人のESGに係る評価を維持・向上させるための追加的な支出を伴う投資や取組を行ったり、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資や取組を行うことがあります。他方、テナントや投資主等から本投資法人のESGに対する取組が不十分であると判断された場合、レピュテーション上の問題点が生じたり、本投資法人の運営に悪影響を与える可能性があります。

（注）「ESG」とは、環境（Environment）、社会（Society）、ガバナンス（Governance）の英文の頭文字を取った略称であり、これら環境、社会、そしてコーポレートガバナンスに配慮した活動の重要性を指摘する用語です。

（２）投資リスクに対する管理体制

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

具体的な取組は以下のとおりです。

①　本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される資産運用ガイドラインを遵守することによりリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭に置き、内部者取引未然防止管理規程を定め、役職員のインサイダー取引規制違反の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規程等の遵守の徹底を図ります。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は社長に諮ることとされています。

（ヘ）本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの指揮・管理の下、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 本投資法人の体制

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

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第5条第4項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額35万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います（規約第24条）。かかる支払は各役員の指定する銀行口座への振込によります。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項の行為に関する執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、執行役員及び監督役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第25条）。

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得価格総額に連動する報酬としての資産運用報酬Ⅰ及び各営業期間の金銭の分配金額に連動する報酬としての資産運用報酬Ⅱを、それぞれ支払います。

資産運用報酬Ⅰは、各月において以下の算式により算出された金額（円単位未満切捨て）とし、当月分を、当該月の最終営業日までに支払うものとします。なお、以下の算式における取得価格総額とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する運用資産の取得価格（売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格。）の総額を意味するものとします。

資産運用報酬Ⅰ

$$\frac{（\text{前々月末取得価格総額}+\text{前月末取得価格総額}）\times 0.45\%}{12\times 2}$$

資産運用報酬Ⅱは、当該営業期間に係る「金銭の分配に係る計算書」における分配金額に5.0%を乗じた額（円単位未満切捨て）とし、当該営業期間に係る「金銭の分配に係る計算書」が役員会で承認された日が属する月の翌々月の最終営業日までに支払うものとします。

また本投資法人は、運用資産を取得又は譲渡した場合（以下に記載する合併に伴う取得又は譲渡は除きます。）、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその取得価格又は譲渡価格（売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格）に0.8%を乗じた額（円単位未満切捨て）とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から3か月以内に支払うものとします。

さらに、本投資法人は、本投資法人が行う合併において、本資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は本資産運用会社に対し、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する運用資産の合併時における評価額に0.4%を乗じた額（円単位未満切捨て）とし、合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払うものとします。

上記資産運用報酬Ⅰ、資産運用報酬Ⅱ、取得又は譲渡報酬及び合併報酬並びにこれらに対する消費税及び地方消費税相当額の支払は、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込によります。

③　一般事務受託者（ただし、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．報酬は、2、5、8、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間の初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額を役員会の承認を経て支払うこととします。

資産総額	算定方法（年率）
500億円以下の部分について	資産総額　×　0.080%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.070%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.055%
2,000億円超の部分について	資産総額　×　0.040%

ｂ．上記報酬については各計算期間の終了日の翌月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座に支払います。

ｃ．上記ａ．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）当該計算期間の終了日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額を上限とし、消費税相当額を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

④　投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬

本投資法人は投資主名簿等管理人（投資主名簿）である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理も含みます。）
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項
（前各号の事項に関連するものに限る。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（タ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

（レ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
（ソ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
（ツ）その他、マイナンバー法に基づく上記(ヨ)～(ツ)に付随する事務
（ネ）自己投資口の消却に関する事務
（ナ）前各号に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．投資主名簿等管理人に支払う手数料（以下「投資主名簿等管理手数料」といいます。）は、投資主数、投資主名簿等管理人の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、投資主名簿等管理手数料を毎月計算し、その合計額を投資主名簿等管理人に支払います。

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき投資主名簿等管理手数料につき、投資主名簿等管理人は、当月分に係る投資主名簿等管理手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

投資主名簿等管理手数料に係る委託事務手数料表

（ｉ）通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		
1．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額の最低料金は200,000円とする。		
		5,000名まで	480円
		10,000名まで	420円
		30,000名まで	360円
		50,000名まで	300円
		100,000名まで	260円
		100,001名以上	225円
	(2) 除籍投資主		
		1名につき	70円
2．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。		
		5,000名まで	120円
		10,000名まで	110円
		30,000名まで	100円
		50,000名まで	80円
		100,000名まで	60円
		100,001名以上	50円
	(2) 指定振込払いの取扱	1件につき	150円
	(3) ゆうちょ分配金領収証の分割	1枚につき	100円
	(4) 特別税率の適用	1件につき	150円
	(5) 分配金計算書作成	1件につき	15円

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		
3. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書	1枚につき	450円
	(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書	1枚につき	3円
4. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届	1件につき	300円
	(2) 調　　査	1件につき	1,200円
	(3) 証　　明	1件につき	600円
	(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円
	(5) 個別投資主通知	1件につき	300円
	(6) 情報提供請求	1件につき	300円
	(7) 個人番号等登録	1件につき	300円
5. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物2種まで	(機械封入) 1通につき	25円
		1種増すごとに5円加算	
	(2) 封入発送料　封入物2種まで	(手封入)　1通につき	40円
		1種増すごとに10円加算	
	(3) 葉書発送料	1通につき	8円
	(4) 宛名印書料	1通につき	15円
	(5) 照　合　料	1照合につき	10円
	(6) 資料交換等送付料	1通につき	60円
6. 還付郵便物整理手数料		1通につき	200円
7. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料	議決権行使書1枚につき	15円
	(2) 議決権行使集計料		
	a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合		
	議決権行使書	1枚につき	70円
	議決権不統一行使集計料	1件につき	70円加算
	投資主提案等の競合議案集計料	1件につき	70円加算
	ただし、最低料金は70,000円とする。		
	b.本投資法人が集計登録を行う場合		
	議決権行使書	1枚につき	35円
	ただし、最低料金は30,000円とする。		
	(3) 投資主総会受付補助等	1名につき1日	10,000円
	(4) データ保存料	1回につき	70,000円
8. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合	1名につき	20円
	(2) 一部の投資主を記載する場合	該当投資主1名につき	20円
9. CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合	1名につき	15円
	(2) 一部の投資主対象の場合	該当投資主1名につき	20円
	ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。		
	(3) 投資主情報分析CD-ROM作成料		30,000円加算
	(4) CD-ROM複写料	1枚につき	27,500円
10. 複写手数料		複写用紙1枚につき	30円
11. 分配金振込投資主勧誘料		投資主1名につき	50円
12. 自己投資口消却事務手数料		1回につき	10,000円

（ⅱ）振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
1．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ 1件につき　100円
2．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ 1件につき　150円
3．個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ 1件につき　300円

⑤　特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は第一特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社及び第二特別口座管理機関である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対してそれぞれ特別口座に関する以下に定める業務を委託しています。

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、同じです。）による請求に関する事項
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
（レ）加入者から収集した個人番号等の保管及び廃棄、削除に関する事務
（ソ）振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
（ツ）その他、マイナンバー法に基づく上記(タ)～(ソ)に付随する事務
（ネ）投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務
（ナ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．特別口座管理機関に支払う手数料（以下「特別口座管理手数料」といいます。）は、特別口座の加入投資主数、特別口座管理機関の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げるそれぞれの通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と特別口座管理機関が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額を上限とします。本投資法人は、特別口座管理手数料を毎月計算し、その合計額を特別口座管理機関に支払います。

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき特別口座管理手数料につき、第一特別口座管理機関は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月15日までに、第二特別口座管理機関は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月中に、それぞれ本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに特別口座管理機関の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

第一特別口座管理機関に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円
2. 振替手数料	振替請求1件につき　800円
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき　300円
4. 個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき　300円

第二特別口座管理機関に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	
1. 特別口座管理料	a. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とする。	
	3,000名まで	150円
	10,000名まで	125円
	30,000名まで	100円
	30,001名以上	75円
	b. 各口座管理事務につき下記(1)～(6)の手数料。	
	(1) 総投資主報告料　報告1件につき	150円
	(2) 個別投資主通知申出受理料　受理1件につき	250円
	(3) 情報提供請求受理料　受理1件につき	250円
	(4) 諸届受理料　受理1件につき	250円
	(5) 分配金振込指定取次料　取次1件につき	130円
	(6) 書面交付請求取次料　取次1件につき	250円
2. 個人番号関係手数料	a. 個人番号の登録1件につき	250円
	b. 個人番号の保管月末現在1件につき	月額5円
3. 調査・証明料	a. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき	1,600円
	b. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき	800円
4. 振替請求受付料	振替請求1件につき	1,000円

⑥　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人は資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．資産保管業務に係る報酬は、2、5、8、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、当該各計算期間の初日の直前の決算日における貸借対照表上の総資産額に、0.03%（年率）を乗じて4で除した額を上限として当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額（円単位未満切捨て）を報酬として、役員会の承認を経て支払うものとします。

ｂ．上記報酬については、資産保管会社より請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込により支払います。

⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬

（イ）第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、2015年5月29日付で第16回債を、2020年8月11日付で第20回債を、2021年3月23日付で第21回債を、2021年10月28日付で第22回債を、2023年10月17日付で第23回債を、それぞれ発行しました。それに伴い、第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債に係る各財務及び発行・支払代理契約を三井住友信託銀行株式会社（以下、本契約に基づく三井住友信託銀行株式会社を「第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人」といいます。）と締結しています。第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人に対して、第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等をそれぞれ委託しています。

なお、第16回債の本業務に対する報酬は620万円、第20回債の本業務に対する報酬は460万円、第21回債の本業務に対する報酬は840万円、第22回債の本業務に対する報酬は665万円、第23回債の本業務に対する報酬は420万円であり、それぞれ第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債の調達資金から清算する方法により支払っています。

（ロ）第19回債投資法人債管理者兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、2019年5月23日付で第19回債を発行しました。それに伴い、第19回債に係る管理委託契約及び事務委託契約を株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下、本契約に基づく株式会社三菱ＵＦＪ銀行を「第19回債投資法人債管理者」といいます。）と締結しています。第19回債投資法人債管理者に対して、第19回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等をそれぞれ委託しています。

なお、第19回債に係る本業務に対する報酬は以下のとおりです。

ａ．管理委託手数料

管理委託手数料については、以下のとおり支払います。

（ⅰ）計算期間

手数料計算期間は、各前回利払期日の翌日より当該利払期日までとします。ただし、初回の場合には半年分とします。

（ⅱ）計算方法

各前回利払期日における、第19回債の各最終残存額に対して年10,000分の1.0の料率で計算します。ただし、発行の場合には払込期日における残存額に対して計算します。計算期間が半か年未満の場合は、月割計算とします。

（ⅲ）支払日

各利払期日（銀行休業日にあたるときはその前営業日）に手数料を第19回債投資法人債管理者に支払います。

（ⅳ）支払方法

第19回債投資法人債管理者の指定する銀行口座への振込により支払います。

ｂ．事務委託手数料

事務委託手数料は第19回債においては1,000万円であり、第19回債の調達資金から清算する方法により、支払っています。

⑧ 会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき3,000万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3か月以内に支払います（規約第38条）。かかる支払は会計監査人の指定する銀行口座への振込によります。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項の行為に関する会計監査人の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、会計監査人が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、会計監査人の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第39条）。

（4）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

① 運用資産の取得・売却に関する費用（注）

（イ）運用資産の取得に関する費用

ａ．登録免許税
ｂ．不動産取得税
ｃ．売買契約締結に伴う印紙税
ｄ．仲介手数料
ｅ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｆ．信託報酬
ｇ．鑑定評価費用
ｈ．デュー・デリジェンス等に係る費用
ｉ．市場調査費用
ｊ．広告料
ｋ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（ロ）運用資産の売却に関する費用

ａ．売買契約締結に伴う印紙税
ｂ．仲介手数料
ｃ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｄ．信託報酬
ｅ．鑑定評価費用
ｆ．デュー・デリジェンス等に係る費用
ｇ．市場調査費用
ｈ．広告料
ｉ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（注）原則として、運用資産の取得又は売却の実行が完了した場合に、本投資法人は当該運用資産の取得又は売却に関する費用を負担します。

② 物件の運営及び維持・管理に関する費用

（イ）運用資産が不動産である場合の公租公課、水道光熱費、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

（ロ）運用資産が信託受益権である場合の信託報酬

（ハ）弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

③ 借入金及び本投資法人債に関する費用（注）

（イ）借入れ又は投資法人債の発行に関する費用

（ロ）借入金利息に係る諸費用

（ハ）格付取得・維持に係る諸費用

（ニ）本投資法人債の管理、元利金支払に係る諸費用

（ホ）借入れ又は投資法人債の発行に付随関連する取引に関する費用

（注）本投資法人の役員会において借入れ又は投資法人債の発行を決議した場合、本投資法人は当該借入れ又は投資法人債の発行に関する費用を負担します。

④ 本投資法人の運営に関する費用

（イ）分配金支払に係る費用（分配金領収書用紙作成費用等）

（ロ）投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）

（ハ）役員会招集及び運営に関する費用

（ニ）執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、旅費、実費等）

（ホ）本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（注）

（注）本資産運用会社が各営業期間の決算発表後に実施するIRに係る活動、機関投資家向けのIRに係る活動、個人投資家向けのIRに係る活動等を行った場合には、本投資法人は、当該IR活動に係る必要かつ合理的な費用（実質投資主判明調査費用等のIR活動に係る戦略の策定・検討等のための調査費用を含みます。）を負担します。

⑤　運用報告等の作成に関する費用

（イ）運用報告等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）

（ロ）不動産等の定期的な調査に係る費用

⑥　投資口の発行に要する費用（注）

（イ）有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）

（ロ）投資口の上場に係る費用

（ハ）投資口募集に係る広告宣伝費等

（ニ）投資口の発行に付随関連する取引に関する費用

（注）本投資法人の役員会において投資口の発行を決議した場合、本投資法人は当該投資口の発行に関する費用を負担します。

⑦　その他

（イ）アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用

（ロ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理機関の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

（ハ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理機関により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

（ニ）他の投資法人との合併に係る費用（注）

（注）本投資法人の役員会において合併に係る基本合意又は合併契約の締結を決議した場合、本投資法人は当該合併に関する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（ⅰ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率（注1）（注2）
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　　（所得税15%　　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

大口個人投資主(注1)を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記（ⅰ）の税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記ｄ．（ⅱ）をご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注2）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記（ⅰ）と同じ	
配当控除	なし（注3）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注4）	合計所得金額に含まれない

（注1）配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口の総口数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

（注2）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注3）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注4）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

・一般NISA及びつみたてNISA（以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

※新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

※つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

※旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

※一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

c．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｄ．における投資口の譲渡と原則同様となります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻等割合※

※払戻等割合は、本投資法人から通知します。

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率（注）
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　　（所得税15%　　住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（ⅰ）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記ａ．（ⅲ）により源泉徴収選択口座に受入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座等に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座等の中で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

※一般NISAの年間投資上限額については上記ａ．（ⅳ）をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

※成長投資枠の年間投資上限額については上記ａ．（ⅳ）をご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

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

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

②　投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
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（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の投資口所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
投資口所有先要件	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口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

投資法人の主な導管性要件	
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（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日以後
土地(一般)	1.5%	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

ｂ．不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

（注2）倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

（注3）介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	用途	地域		第42期（2024年11月30日）	
				保有総額(注1)（千円）	対総資産比率（%）
不動産	商業施設	首都圏（注2）	東京都心6区（注3）	－	－
			東京23区（注4）	－	－
			首都圏地域（注5）	7,181,387	1.0
		地方（注6）		13,126,686	1.8
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	22,617,891	3.1
			東京23区	9,151,673	1.3
			首都圏地域	8,705,199	1.2
		地方		－	－
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,538,691	0.2
			東京23区	－	－
			首都圏地域	3,552,543	0.5
		地方		2,586,368	0.4
	住居	首都圏	東京都心6区	－	－
			東京23区	4,664,796	0.6
			首都圏地域	1,673,579	0.2
		地方		3,489,323	0.5
	その他	首都圏	東京都心6区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	6,934,188	0.9
		地方		1,615,470	0.2
	小　計			86,837,800	11.9
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,190,191	0.6
			東京23区	11,261,069	1.5
			首都圏地域	94,827,128	13.0
		地方		67,411,989	9.2
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	73,572,115	10.1
			東京23区	1,945,103	0.3
			首都圏地域	19,923,972	2.7
		地方		61,126,934	8.4
	ホテル	首都圏	東京都心6区	39,506,474	5.4
			東京23区	－	－
			首都圏地域	22,632,967	3.1
		地方		93,879,283	12.9
	住居	首都圏	東京都心6区	2,265,008	0.3
			東京23区	9,584,051	1.3
			首都圏地域	2,731,869	0.4
		地方		21,410,095	2.9
	その他	首都圏	東京都心6区	3,539,016	0.5
			東京23区	7,824,048	1.1
			首都圏地域	35,777,877	4.9
		地方		11,858,735	1.6
	小　計			585,267,935	80.1
預金等のその他資産				58,426,736	8.0
資産総額計				730,532,472	100.0

（注1）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。
(注2)「首都圏」とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
(注3)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
(注4)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
(注5)「首都圏地域」とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。
(注6)「地方」とは、政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みます。）を指します。

	第42期（2024年11月30日）	
	金額（千円）	対総資産比率（%）
負債総額	370,456,692	50.7
純資産総額	360,075,780	49.3
資産総額	730,532,472	100.0

（2）【投資資産】
①【投資有価証券の主要銘柄】
該当事項はありません。

②【投資不動産物件】
当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して後記「③　その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が当期末時点において保有する投資対象不動産の概要は、以下のとおりです。

（イ）投資対象不動産の概要

投資対象不動産の概要１

投資対象不動産又はそれらに係る特定不動産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、期末評価額の比率、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

（2024年11月30日時点）

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注2）	期末評価額の比率（%）	鑑定評価機関（注2）	テナント数（注3）（注4）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸契約面積（㎡）（注3）（注5）	稼働率（%）（注3）
A2	ジョイパーク泉ヶ丘（注11）	6,770	4,768	4,150	0.5	不動研	28	12,977.77	12,977.77	100.0
A4	Luz船橋	5,200	3,908	6,420	0.8	不動研	16	12,955.48	12,955.48	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,160	7,050	0.8	日土地	12	4,256.57	3,908.44	91.8
A7	テックランド堺本店	3,210	2,591	3,940	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,616	5,150	0.6	不動研	3	10,441.30	10,441.30	100.0
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1,291	2,020	0.2	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,508	3,470	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip’s町田ビル	4,100	4,130	5,260	0.6	不動研	10	6,616.32	6,616.32	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	2,891（注9）	3,960	0.5	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	11,904	12,455	11,600	1.4	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,170	1,960	0.2	不動研	7	1,938.56	1,777.34	91.7
A15	心斎橋OPA本館	22,800	21,582	25,000	2.9	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルボーレ神宮前	1,580	1,522	2,840	0.3	不動研	2	776.91	776.91	100.0
A20	アルボーレ仙台	2,590	2,278	3,040	0.4	不動研	8	3,186.63	3,186.63	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,735	9,670	1.1	不動研	93	41,750.76	41,217.19	98.7
A23	CiiNA CiiNA尾張旭（注14）	4,840	3,684	4,940	0.6	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピングセンター	2,500	1,936	2,410	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,565	5,910	0.7	不動研	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,557	4,250	0.5	不動研	13	3,931.56	3,931.56	100.0
A27	横浜青葉ショッピングセンター（敷地）	2,600	2,740	3,470	0.4	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	2,150	2,270	3,170	0.4	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	28,000	25,520	35,300	4.1	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	5,150	4,391	7,040	0.8	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	Luz福岡天神	4,350	5,438	7,250	0.9	不動研	7	7,973.34	7,973.34	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター（敷地）	6,460	6,850	7,360	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A34	ライフ西九条店（敷地）	1,760	1,842	2,170	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店（敷地）	1,880	1,967	2,210	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,667	2,750	0.3	不動研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,989	3,810	0.4	不動研	3	1,053.10	1,053.10	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,160	4,760	0.6	谷澤	34	10,373.71	10,125.21	97.6
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,186	2,800	0.3	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,878	9,490	1.1	谷澤	26	12,810.05	12,667.08	98.9
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,783	1,940	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,185	11,800	1.4	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
A43	LEVENおおたかの森	3,800	3,814	3,910	0.5	谷澤	13	5,984.28	5,984.28	100.0
A44	ガリバー八王子みなみ野店	1,500	1,581	1,640	0.2	不動研	1	8,278.27	8,278.27	100.0
A45	東松戸ショッピングセンター	2,200	2,207	2,340	0.3	不動研	5	4,320.36	4,320.36	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,033	2,900	0.3	谷澤	7	2,261.97	2,261.97	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,466	3,360	0.4	不動研	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	麹町センタープレイス	2,350	2,353	3,130	0.4	不動研	18	2,578.09	2,578.09	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	22,730	30,200	3.5	日土地	62	45,991.54	45,991.54	100.0

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注2）	期末評価額の比率（%）	鑑定評価機関（注2）	テナント数（注3）（注4）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸契約面積（㎡）（注3）（注5）	稼働率（%）（注3）
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,139	6,630	0.8	不動研	1	7,571.20	7,571.20	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	3,865	6,380	0.7	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100	11,217	15,000	1.8	不動研	20	10,947.61	10,947.61	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,575	7,070	0.8	不動研	45	9,335.16	9,173.91	98.3
B14	パシフィックマークス横浜イースト	7,050	6,059	8,060	0.9	谷澤	26	11,204.17	10,162.98	90.7
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,089	4,140	0.5	不動研	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	2,570	2,378	3,470	0.4	不動研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス赤坂見附	2,210	2,102	2,660	0.3	不動研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,412	1,690	0.2	谷澤	12	3,018.08	3,018.08	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	8,705	13,000	1.5	谷澤	42	7,396.04	7,396.04	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,144	8,090	0.9	不動研	19	6,149.77	6,149.77	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,563	3,850	0.5	不動研	11	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚ＨＴビル	1,160	1,012	1,300	0.2	不動研	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460	2,425	4,040	0.5	不動研	9	1,727.88	1,527.53	88.4
B31	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,455	7,990	0.9	谷澤	29	10,990.99	10,821.83	98.5
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,267	5,960	0.7	谷澤	27	7,623.03	7,623.03	100.0
B35	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,613	2,560	0.3	谷澤	10	4,671.41	4,671.41	100.0
B36	新札幌センタービル	987	808	886	0.1	谷澤	21	2,797.23	2,797.23	100.0
B37	アリーナタワー	9,500	7,198	12,500	1.5	谷澤	13	17,950.08	17,469.66	97.3
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,945	3,330	0.4	不動研	6	4,554.23	4,554.23	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,188	3,270	0.4	不動研	31	2,234.78	2,234.78	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,133	2,010	0.2	不動研	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	991	2,770	0.3	不動研	15	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,084	3,940	0.5	不動研	5	2,831.93	2,831.93	100.0
B43	広瀬通ＳＥビル	3,600	2,763	5,630	0.7	不動研	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	ＳＳ30	18,200	19,182	24,100	2.8	不動研	80	67,759.30	67,366.33	99.4
B45	LOOP-X・M	11,200	12,169	13,100	1.5	不動研	120	21,588.97	21,512.28	99.6
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	9,950	11,500	1.3	不動研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門ＰＦビル	3,435	3,457	4,670	0.5	不動研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,502	8,150	1.0	谷澤	6	3,642.18	3,642.18	100.0
B49	飯田橋プラーノ	6,333	6,569	7,670	0.9	不動研	3	4,612.53	4,473.89	97.0
B50	大阪ベイタワー	26,370	27,370	27,800	3.3	不動研	161	44,286.55	42,028.96	94.9
B51	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	8,435	8,517	10,100	1.2	不動研	1	2,998.48	2,998.48	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,449	33,300	3.9	不動研	11	53,283.66	53,283.66	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,538	2,670	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	ＭＺビル	3,800	2,822	3,980	0.5	不動研	9	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	3,552	4,950	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,666	6,680	10,800	1.3	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,274	9,830	1.2	不動研	2	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,826	6,930	0.8	不動研	4	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン東京六本木	4,488	4,641	4,220	0.5	不動研	3	3,726.37	3,726.37	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,533	3,290	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	1,957	2,690	0.3	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	745	688	935	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジールホテル＆スパタワー那覇	20,000	19,660	22,500	2.6	不動研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルパインズホテル浦和	17,500	17,276	17,100	2.0	不動研	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	16,600	18,064	15,900	1.9	谷澤	30	81,371.04	80,457.30	98.9

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注2）	期末評価額の比率（%）	鑑定評価機関（注2）	テナント数（注3）（注4）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸契約面積（㎡）（注3）（注5）	稼働率（%）（注3）
C16	コンフォートイン福岡天神	3,000	2,994	3,760	0.4	不動研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,315	4,900	0.6	不動研	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューイット甲子園	13,520	14,059	13,300	1.6	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0
C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	4,233	4,038	5,280	0.6	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,760	5,820	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0
C21	リーガプレイス京都四条烏丸	2,010	2,054	2,560	0.3	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
C22	博多祇園開発用地	2,300	2,586	2,820	0.3	不動研	（注10）	（注10）	（注10）	（注10）
C23	ランドーホテル広島プレステージ	2,580	2,681	2,840	0.3	不動研	1	2,352.06	2,352.06	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,335	2,900	0.3	谷澤	129	2,665.59	2,645.41	99.2
D4	駒沢コート	1,680	1,426	2,440	0.3	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	926	1,660	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,182	3,690	0.4	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	900	1,760	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,433	4,150	0.5	不動研	89	4,097.51	3,996.19	97.5
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	901	1,260	0.1	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	ＭＡ仙台ビル	3,440	2,125	4,780	0.6	不動研	145	11,525.36	11,130.42	96.6
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,011	1,770	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D21	パークサイト泉	900	773	765	0.1	不動研	38	2,067.95	1,976.75	95.6
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,084	1,900	0.2	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,644	3,940	0.5	不動研	193	5,460.39	5,247.03	96.1
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	2,050	1,601	3,610	0.4	不動研	139	7,763.18	7,573.88	97.6
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,092	1,810	0.2	不動研	113	3,090.36	2,923.16	94.6
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,779	7,440	0.9	谷澤	170	12,730.60	11,841.42	93.0
D27	UURコート志木	2,730	2,731	3,310	0.4	不動研	2	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,335	1,680	0.2	谷澤	49	2,792.81	2,702.77	96.8
D29	シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟	3,398	3,489	3,990	0.5	不動研	135	12,040.28	10,635.14	88.3
D30	グランフォンテ	2,700	2,850	3,870	0.5	谷澤	88	6,268.24	6,046.18	96.5
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,020	2,400	0.3	谷澤	154	4,370.31	4,244.51	97.1
D32	UURコート白鷺	1,442	1,537	1,890	0.2	谷澤	47	2,815.30	2,815.30	100.0
D33	コートブランシェＡＰ	1,270	1,338	1,540	0.2	谷澤	38	1,480.17	1,353.90	91.5
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,744	1,880	0.2	谷澤	57	3,783.25	3,783.25	100.0
D35	アムール横浜	1,570	1,673	1,630	0.2	不動研	36	2,268.39	2,268.39	100.0
D36	グランルージュ城東	1,755	1,877	1,860	0.2	大和	71	3,290.77	3,217.36	97.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,183	2,450	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,432	7,990	0.9	不動研	8	10,571.31	9,449.79	89.4
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,539	5,190	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,213	12,500	1.5	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2ＭＴ有明センタービル	8,000	7,824	15,800	1.9	不動研	1	23,856.74	23,856.74	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,601	3,350	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,284	10,700	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,699	3,030	0.4	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,886	2,030	0.2	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,826	2,220	0.3	不動研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター（敷地）	6,600	6,934	8,660	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E15	枚方長尾物流センター	2,550	2,581	3,020	0.4	谷澤	1	11,874.51	11,874.51	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,432	1,990	0.2	不動研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	2,345	2,378	2,610	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	3,259	3,311	3,630	0.4	谷澤	2	12,777.19	12,777.19	100.0
E19	神戸西神物流センター	1,923	2,008	2,170	0.3	谷澤	1	9,408.26	9,408.26	100.0
E20	グランダ宮の森	1,423	1,615	1,710	0.2	谷澤	1	3,810.47	3,810.47	100.0
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	4,450	4,575	4,670	0.5	谷澤	1	15,113.07	15,113.07	100.0
E22	札幌米里物流センター	1,177	1,219	1,310	0.2	谷澤	1	7,389.49	7,389.49	100.0
合　計		703,099	672,105	852,486	100.0	－	3,019	1,594,678.47	1,582,181.16	99.2

投資対象不動産の概要２

投資対象不動産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

（2024年11月30日時点）

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注6）	預り敷金・保証金（千円）（注7）	PML（%）（注8）	地震保険付保の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘（注11）	360,610	250,079	10	有
A4	商業施設	Luz船橋	407,117	343,075	13	有
A6	商業施設	天神ルーチェ	393,048	384,271	2	有
A7	商業施設	テックランド堺本店	（注12）	（注12）	8	有
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	257,880	903,791	17	有
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	（注12）	（注12）	11	有
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	152,725	138,440	14	有
A11	商業施設	Tip's町田ビル	292,286	229,845	18	有
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	（注12）	（注12）	9	有
A13	商業施設／オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	598,549	272,412	－（注13）	－（注13）
A14	商業施設	アクティオーレ関内	91,086	78,417	16	有
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12	有
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	106,395	91,730	14.6	有
A20	商業施設	アルボーレ仙台	168,701	122,252	8	有
A21	商業施設	モラージュ柏	879,219	745,653	9	有
A23	商業施設	CiiNA CiiNA尾張旭（注14）	（注12）	（注12）	11	有
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	（注12）	（注12）	12	有
A25	商業施設	Luz自由が丘	276,504	222,998	12	有
A26	商業施設	アクティオーレ市川	221,536	184,423	10	有
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	（注12）	（注12）	14	有
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	（注12）	（注12）	11	有
A31	商業施設	Luz福岡天神	424,061	265,030	1	有
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
A34	商業施設	ライフ西九条店（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
A35	商業施設	ライフ玉造店（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	152,892	125,467	10	有
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	169,972	101,844	2	有
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	458,452	318,841	14	有
A39	商業施設	アクティオーレ上野	128,971	97,694	12	有
A40	商業施設	くるる	427,381	344,382	7	有
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	（注12）	（注12）	8	有
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	503,524	1,007,049	11	有
A43	商業施設	LEVENおおたかの森	205,090	130,249	9	有
A44	商業施設	ガリバー八王子みなみ野店	（注12）	（注12）	12	有
A45	商業施設	東松戸ショッピングセンター	129,317	104,361	8	有
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	142,663	125,683	12	有
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	220,346	134,235	1	有
B4	オフィスビル	麹町センタープレイス	182,907	177,559	11	有
B6	オフィスビル／ホテル	新大阪セントラルタワー	1,846,115	1,544,713	7	有
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	370,269	377,723	13	有
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	313,776	261,238	11	有
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	674,055	505,040	14.8	有
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	435,658	236,667	14	有

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注6）	預り敷金・保証金（千円）（注7）	PML（%）（注8）	地震保険付保の有無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	458,815	356,642	15	有
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14	有
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,000	12	有
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	125,776	89,249	13	有
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	126,236	97,027	16	有
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	634,994	504,004	17	有
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	407,915	429,645	14	有
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	225,481	193,248	12	有
B29	オフィスビル	大塚ＨＴビル	95,399	79,729	13	有
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	171,796	233,178	12	有
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	499,107	479,956	10	有
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	328,773	275,402	12	有
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	239,643	214,602	1	有
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	109,900	89,338	2	有
B37	オフィスビル	アリーナタワー	823,388	462,527	10	有
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	216,151	151,469	13	有
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	182,682	126,231	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,674	101,659	10	有
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	164,519	127,948	10	有
B42	オフィスビル	芝520ビル	206,457	164,363	13	有
B43	オフィスビル	広瀬通ＳＥビル	377,391	397,527	8	有
B44	オフィスビル／ホテル	ＳＳ30	2,005,000	1,403,047	2	有
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	910,554	533,064	7	有
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注12)	(注12)	1	有
B47	オフィスビル	虎ノ門ＰＦビル	230,577	240,457	10	有
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	314,524	262,159	9	有
B49	オフィスビル	飯田橋プラーノ	412,198	211,707	4	有
B50	商業施設／オフィスビル	大阪ベイタワー	1,669,357	1,370,615	8	無
B51	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	(注12)	(注12)	1	有
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,512,303	1,885,887	9	有
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17	有
C3	ホテル	ＭＺビル	264,377	194,015	13	有
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	268,923	101,431	19	有
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注12)	(注12)	5	有
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	341,952	149,392	14	有
C7	ホテル	四谷213ビル	350,916	246,257	13	有
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木	155,220	(注12)	12	有
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5	有
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7	有
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2	有
C13	ホテル	ロワジールホテル＆スパタワー那覇	(注12)	(注12)	7	有
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注12)	(注12)	10	有
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	1,170,528	1,499,543	1	有
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神	110,960	64,708	1	有
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注12)	(注12)	14.8	有
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注12)	(注12)	9	有
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注12)	(注12)	1	有
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注12)	(注12)	4	有
C21	ホテル	リーガプレイス京都四条烏丸	(注12)	(注12)	8	有
C22	ホテル	博多祇園開発用地	(注10)	(注10)	－(注13)	－(注13)
C23	ホテル	ランドーホテル広島プレステージ	(注12)	(注12)	9	有

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注6）	預り敷金・保証金（千円）（注7）	PML（%）（注8）	地震保険付保の有無
D1	住居	T&G東池袋マンション	137,736	14,649	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	（注12）	（注12）	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,273	7,838	2	無
D15	住居	クリオ文京小石川	207,120	25,496	14.5	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	64,740	6,413	13	無
D18	住居	ＭＡ仙台ビル	273,427	16,211	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D21	住居	パークサイト泉	55,812	8,782	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	101,136	9,414	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	218,496	34,921	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	182,417	57,172	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	104,863	5,899	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	356,604	35,711	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	191,320	144,542	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	86,580	6,185	13	無
D29	住居	シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟	200,952	14,803	1	無
D30	住居	グランフォンテ	188,843	48,758	1	有
D31	住居	パークアクシス赤塚	100,279	22,024	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	75,670	15,690	12	無
D33	住居	コートブランシェＡＰ	64,884	16,690	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	96,108	9,507	10	無
D35	住居	アムール横浜	75,852	8,195	12	無
D36	住居	グランルージュ城東	94,740	16,507	13	有
E1	その他	リリカラ東北支店	（注12）	（注12）	11	有
E3	その他	壺川スクエアビル	455,919	292,517	8	有
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	（注12）	（注12）	13	有
E5	その他	ロジスティクス東扇島	（注12）	（注12）	12	有
E6	その他	第1・第2ＭＴ有明センタービル	（注12）	（注12）	12	有
E8	その他	新習志野物流センター	（注12）	（注12）	10	有
E9	その他	川越物流センター	（注12）	（注12）	9	有
E11	その他	新習志野物流センターⅡ	（注12）	（注12）	9	有
E12	その他	吉川物流センター	（注12）	（注12）	8	有
E13	その他	武蔵村山物流センター	（注12）	（注12）	14	有
E14	その他	千葉みなと物流センター（敷地）	（注12）	（注12）	－（注13）	－（注13）
E15	その他	枚方長尾物流センター	（注12）	（注12）	8	有
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	（注12）	（注12）	7	有
E17	その他	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	（注12）	（注12）	7	有
E18	その他	加須物流センターⅠ・Ⅱ	（注12）	（注12）	8	有
E19	その他	神戸西神物流センター	（注12）	（注12）	6	有
E20	その他	グランダ宮の森	（注12）	（注12）	1	有
E21	その他	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	（注12）	（注12）	7	有
E22	その他	札幌米里物流センター	（注12）	（注12）	1	有
合　計			45,084,704	33,833,155	5.53	

（注1）　「取得価格」は、当該特定不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含みません。）について百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注2）　「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。

なお、「鑑定評価機関」は当該投資対象不動産の取得時及び継続評価の際に当該投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

(注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2024年11月30日時点のデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」は個々の投資対象不動産の本投資法人又は信託受託者の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値又は施工床面積相当の数値等を根拠としています。以下、同じです。）。なお、第三者との間で投資対象不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注4) 「テナント数」は、各投資対象不動産において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等（貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスター・リース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約を含む。）を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資対象不動産において複数の貸室を賃借している場合は1テナントとして、複数物件にわたる場合は複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書における面積を記載しています。

(注6) 「年間賃料総額」は、2024年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2024年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2024年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2024年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。

(注7) 「預り敷金・保証金」は、2024年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。

(注8) 「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される投資対象不動産に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に投資対象不動産全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。PMLについては、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　③ 運用方針　(ニ) 付保方針」をご参照ください。

(注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」は、かかる追加信託の金額を反映しています。
なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注10) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。

(注11) ジョイパーク泉ヶ丘については、2025年3月31日付で譲渡する予定です。以下、同じです。

(注12) 賃貸借契約（予約賃貸借契約も含みます。）を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注13) 土地（敷地）のみを保有しているため、PML及び地震保険付保の有無に係る該当事項はありません。

(注14) 2025年2月19日付で「イトーヨーカドー尾張旭店」から「CiiNA CiiNA尾張旭」に名称を変更しています。以下同じです。

（ロ）個別特定不動産の概要

特定不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の内容はいずれも当期末時点のものです。

ａ．「特定不動産の概要」に関する説明

（ⅰ）「運用資産の種類」は、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。

（ⅱ）所在の「地番」欄には、各不動産又は各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの１筆の地番）を、「住居表示」欄には、住居表示（住居表示のない投資対象不動産については建物の登記簿上表示されている所在）を、それぞれ記載しています。

（ⅲ）「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

（ⅳ）「取得価格」は当該特定不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。また、「取得時の鑑定評価額」は当該特定不動産の取得に際して本投資法人が委託した鑑定評価に基づく鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

（ⅴ）「種類」は、登記簿上に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。

（ⅵ）「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。

（ⅶ）「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、投資対象不動産によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。

（ⅷ）「信託受託者」については、2024年11月30日時点において各信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。

（ⅸ）「PM会社」については、2024年11月30日時点において各投資対象不動産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

（ⅹ）「所有形態」は、投資対象不動産に関して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。

（ⅺ）「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人については、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。

「丸紅株式会社」、「丸紅リアルエステートマネジメント株式会社」、「株式会社山星屋」

（ⅻ）「バックアップオペレーター」については、ヘルスケア施設である各投資対象不動産について、バックアップオペレーターの有無を記載しています。

ｂ．「特記事項」に関する説明

（ⅰ）「特記事項」の記載については、特定不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、特定不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「境界等」、「共有者等との取り決め」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、2024年11月30日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

A.「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。

B.「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。

C.「境界等」として、投資対象不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。

D.「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。

（ⅱ）既存不適格建築物とは、建築当時において建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「建築関係法令」といいます。）の規定に適合していたものの、その後の建築関係法令の制定、改正又は廃止により、新たな建築関係法令の規定に適合しなくなった建築物をいいます。既存不適格建築物については、現況のまま使用する限り、建築関係法令上問題はありません（建築基準法第3条）。ただし、一定の範囲を超える増改築を行う場合には、適用を除外されていた建築関係法令の規定の適用がなされることになりますので（建築基準法第3条第3項第3号。ただし、その要件は緩和されています（建築基準法第86条の7）。）、以後は新たな建築関係法令の規定に適合することが要求されます。

投資対象不動産に係る既存不適格のうち、重要と考えられる事項を「特定不動産の概要」に記載しています。

［特定不動産の概要］

■　物件番号A2：　ジョイパーク泉ヶ丘（注）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根5階建
所在	地　　番	大阪府堺市南区三原台一丁1番1	建築時期	2000年11月
			取得年月日	2003年12月22日
	住居表示	大阪府堺市南区三原台一丁1番3号	取得価格	6,770,000千円
			取得時の鑑定評価額	6,770,000千円
種類	店舗・駐車場・駐輪場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社パンジョ
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	日本トイザらス株式会社
面積	土地：10,368.45㎡　(3,136.45坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：29,250.71㎡　(8,848.33坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。			
（注）本物件は、2025年3月31日付で譲渡する予定です。				

■　物件番号A4：　Luz船橋				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建
所在	地　　番	千葉県船橋市藤原七丁目437番51他	建築時期	1998年3月
			取得年月日	2004年9月17日
	住居表示	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	取得価格	5,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,200,000千円
種類	店舗・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	300％／150％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	サミット株式会社
面積	土地：　5,198.20㎡　(1,572.45坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：12,944.65㎡　(3,915.75坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A6：　天神ルーチェ				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区天神二丁目35番他	建築時期	2005年11月
			取得年月日	2006年4月14日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	取得価格	6,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	6,530,000千円
種類	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	医療法人古賀文敏ウイメンズクリニック
面積	土地：1,138.66㎡　(344.44坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：5,458.81㎡　(1,651.29坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A7：　テックランド堺本店				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
所在	地　　番	大阪府堺市東区八下町一丁5番1他	建築時期	2002年5月
			取得年月日	2006年4月28日
	住居表示	大阪府堺市東区八下町一丁5番1号	取得価格	3,210,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,210,000千円
種類	店舗・倉庫		信託受託者	－
用途地域	工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ヤマダホールディングス
面積	土地：10,702.86㎡　(3,237.61坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　8,637.63㎡　(2,612.88坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A8：　宮前ショッピングセンター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1283番16他	建築時期	1993年10月
			取得年月日	2007年2月19日
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	取得価格	5,312,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
種類	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地：　6,937.54㎡　(2,098.60坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：17,338.54㎡　(5,244.90坪)			建物：所有権
特記事項	(権利関係等) ・本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

■　物件番号A9：　コナミスポーツクラブ香里ヶ丘				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根4階建
所在	地　　番	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1	建築時期	2006年12月
			取得年月日	2007年6月29日
	住居表示	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	取得価格	2,040,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
種類	スポーツセンター・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%		代表的テナント	コナミスポーツ株式会社
面積	土地：4,120.00㎡　(1,246.30坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,381.40㎡　(1,930.37坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A10：　アクティオーレ南池袋				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下1階付8階建
所在	地　　番	東京都豊島区南池袋二丁目6番5他	建築時期	2006年11月
			取得年月日	2007年9月27日
	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	取得価格	3,760,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,760,000千円
種類	店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社アレフ
面積	土地：　320.39㎡　　(96.91坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,265.15㎡　(685.20坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A11：　Tip's町田ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺地下1階付7階建
所在	地　　番	東京都町田市原町田六丁目1103番他	建築時期	1992年6月
			取得年月日	2007年12月27日
	住居表示	東京都町田市原町田六丁目7番8号	取得価格	4,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,730,000千円
種類	店舗・スポーツクラブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ティップネス（注）
面積	土地：1,596.82㎡　　(483.03坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,075.04㎡　(2,442.69坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）2024年12月26日付で賃貸借契約が終了しているため、本書の日付現在、本テナントは本物件の代表的テナントではありません。なお、本書の日付現在の代表的テナントは、「株式会社ソフマップ」です。

■　物件番号A12：　ダイエー宝塚中山店				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根5階建）
所在	地　　番	兵庫県宝塚市売布東の町91番1他	建築時期	1997年11月
			取得年月日	2008年1月30日
	住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	取得価格	4,284,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,360,000千円
種類	店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ダイエー
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％／80％		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：16,330.14㎡　（4,939.86坪）（注）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：16,729.60㎡　（5,060.70坪） （附属建物：929.40㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件に係る土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、地役権が設定されています。 （その他） ・指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しています。			
（注）土地の面積については、借地部分（334㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。				

■　物件番号A13：　maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		取得年月日	2008年2月18日
所在	地　　番	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	取得価格	11,904,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,300,000千円
	住居表示	－	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	近隣商業地域／工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	300％／200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社日立インフォメーションエンジニアリング
面積	53,363.57㎡　（16,142.47坪）（注2）		所有形態	所有権（共有）（注3）
特記事項	（行政法規） ・本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する場合には、一定の制限があります。 （その他） ・2007年12月10日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壌汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めているとされています。また、同報告書において2005年12月から2006年1月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壌汚染の問題はないと判断される旨報告されています。			
（注1）本信託受益権は、主として敷地（一部構築物を含みます。）を信託財産とする信託受益権であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の信託財産には含まれません。 （注2）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しており、敷地全体の面積に、共有持分割合を乗じて得られる面積は51,229.02㎡です。 （注3）本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。			

■　物件番号A14：　アクティオーレ関内				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	建築時期	2007年9月
			取得年月日	2008年6月30日
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	取得価格	2,410,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
種類	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社コシダカ
面積	土地：　375.17㎡　（113.48坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,238.82㎡　（677.24坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A15：　心斎橋OPA本館				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付12階建
所在	地　　番	大阪府大阪市中央区西心斎橋 一丁目15番3他	建築時期	1994年11月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心斎橋 一丁目4番3号	取得価格	22,800,000千円
			取得時の鑑定評価額	22,800,000千円
種類	店舗・車庫・倉庫		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
容積率	1,000％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	イオンモール株式会社（注）
面積	土地：　2,430.23㎡　　（735.14坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：25,895.78㎡　（7,833.47坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本テナントより賃貸借契約を2026年4月30日付で解約する旨の通知を受領しています。				

■　物件番号A19：　アルボーレ神宮前				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
所在	地　　番	東京都渋谷区神宮前五丁目 27番3	建築時期	2006年2月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都渋谷区神宮前五丁目 27番7号	取得価格	1,580,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,580,000千円
種類	店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	株式会社ザイマックス
容積率	300%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社オーシャンズスター
面積	土地：308.02㎡　（93.17坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：816.60㎡　（247.02坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の北西側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

■　物件番号A20：　アルボーレ仙台				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
所在	地　　番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 4番7他	建築時期	1997年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 4番5号	取得価格	2,590,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,590,000千円
種類	店舗・診療所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	600%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	江崎グリコ株式会社
面積	土地：　736.01㎡　（222.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,082.94㎡　（1,235.08坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A21：　モラージュ柏				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ③鉄骨造陸屋根2階建
所在	地　　番	千葉県柏市大山台二丁目1番他	建築時期	①2004年6月 ②2004年9月 ③2008年9月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示 (注2)	①千葉県柏市大山台二丁目3番地1、4番地 ②③千葉県柏市大山台二丁目3番地1	取得価格	7,040,000千円
			取得時の鑑定評価額	7,040,000千円
種類（注1）	①店舗・駐車場、②体育館・共同住宅、③店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種住居地域／第一種中高層住居専用地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	双日商業開発株式会社
容積率	200%／150%／100%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%／50%		代表的テナント	ロイヤルホームセンター株式会社
面積	土地：58,449.70㎡　(17,681.03坪)　(注3)		所有形態	土地：所有権、賃借権
	建物：54,689.28㎡　(16,543.50坪)　(注1) ①41,465.94㎡　(12,543.44坪) ② 4,578.34㎡　(1,384.94坪) ③ 8,645.00㎡　(2,615.11坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本件土地の一部に、送電線路の設置及びその保全等を目的とする地役権が設定されています。			

（注1）本物件は、建物三棟からなり、それぞれの建物の種類、数値等を記載しています。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注3）土地の面積については、登記簿の記載に基づく所有部分に、土地賃貸借契約書に基づき算出した借地部分（駐車場部分：4,407.64㎡。再転貸借又は再々転貸借）の面積を合計した敷地面積を記載しています。

<table>
<tr><td colspan="5">■　物件番号A23：　CiiNA CiiNA尾張旭（注1）</td></tr>
<tr><td>運用資産の種類</td><td colspan="2">不動産</td><td>構造・規模</td><td>鉄骨造陸屋根6階建</td></tr>
<tr><td rowspan="4">所在</td><td rowspan="2">地　　番</td><td rowspan="2">愛知県尾張旭市南原山町石原116番4他</td><td>建築時期</td><td>1998年10月</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td>2010年12月1日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住居表示（注2）</td><td rowspan="2">愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4、同三郷町中井田13番地1、27番地1</td><td>取得価格</td><td>4,840,000千円</td></tr>
<tr><td>取得時の鑑定評価額</td><td>4,840,000千円</td></tr>
<tr><td>種類</td><td colspan="2">店舗・駐車場</td><td>信託受託者</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">準工業地域／商業地域</td><td>PM会社</td><td>株式会社ザイマックス東海</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">200%／400%</td><td>担保設定の有無</td><td>有（注4）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">60%／80%</td><td>代表的テナント</td><td>株式会社イトーヨーカ堂（注5）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="2">土地：34,612.39㎡　（10,470.24坪）（注3）</td><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地：所有権、借地権</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物：56,371.77㎡　（17,052.46坪）</td><td>建物：所有権</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">（権利関係等）
・本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金返還請求権を被担保債権として、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。
・賃貸人と賃借人との間で、賃貸人が賃貸不動産を第三者に譲渡する場合、敷地・建物を分離して処分することなく、一切の権利も同時に一括して同一人に対し、譲渡を行わなければならないとの合意があります。また、賃貸人が賃貸不動産を第三者に譲渡する場合、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が譲受けを希望したときは、他に優先して、賃借人に買受けさせる旨の合意がされています。
・本物件の27番1の土地は借地であり、所有者（借地権設定者）は宗教法人（以下、本物件に関し「借地権設定者」といいます。）です。借地権設定者との間で、借地権設定者が当該所有する土地を売却しようとする場合、借地権設定者が当該土地の更地時価及び路線公示価格の調査の結果に基づいて決定した当該土地の売却評価額の7割以上の価額を以て当該土地を買い受ける旨合意しています。
・尾張旭市との間で、本物件の土地の一部（70.13㎡）を第三者へ譲渡するには、尾張旭市の同意を得た上、尾張旭市が同一の条件で本物件を市道として使用できるように措置する旨合意しています。
（行政法規）
・本物件の土地の北側は、都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。
（その他）
・本物件の土地の一部から指定基準値を超える砒素が検出されていますが、これは自然的原因によるものと判断される旨、及び基準超過土壌の直接摂取による人体に与える影響は無いものと判断される旨の専門家の意見を取得しています。</td></tr>
</table>

（注1）2025年2月19日付で「イトーヨーカドー尾張旭店」から「CiiNA CiiNA尾張旭」に名称を変更しています。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注3）土地の面積については、借地部分（6,333.17㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。また、本件土地の一部（70.13㎡）は、尾張旭市へ無償貸与されています。
（注4）本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
（注5）本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂との賃貸借契約に定める賃借人の地位並びにこれに付随する権利及び義務は、2025年2月19日付で株式会社Firstoに承継されました。そのため、本書の日付現在の代表的テナントは「株式会社Firsto」です。

■　物件番号A24：　横浜狩場ショッピングセンター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根5階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町107番4他	建築時期	2007年9月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示（注）	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1、164番地30	取得価格	2,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,500,000千円
種類	店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ドン・キホーテ
面積	土地：　7,093.66㎡　（2,145.83坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,628.44㎡　（3,215.10坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、事前にその旨をテナントに通知し、テナントが譲受けを希望したときは、テナントは他に優先して本物件の購入について検討ができるものとされています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号A25：　Luz自由が丘				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
所在	地　　番	東京都目黒区自由が丘二丁目109番2他	建築時期	2009年5月
			取得年月日	2011年6月15日
	住居表示	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	取得価格	5,090,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,090,000千円
種類	店舗・事務所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	医療法人社団千祥会
面積	土地：　828.70㎡　（250.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,771.59㎡　（838.40坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の東側区道「カトレア通り」及び近隣地域の南方に位置する「すずかけ通り」は都市計画道路（計画決定済）の対象とされています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

■　物件番号A26：　アクティオーレ市川				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
所在	地　　番	千葉県市川市市川一丁目 1825番15他	建築時期	2010年4月
			取得年月日	2011年6月15日
	住居表示	千葉県市川市市川一丁目 4番17号	取得価格	3,350,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,350,000千円
種類	店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社快活フロンティア
面積	土地：　749.42㎡　　(226.69坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,452.39㎡　(1,346.84坪)			建物：所有権
特記事項	(行政法規) ・本物件の建物の一部が、「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合していないため、同条例に基づき、行政当局より建築主に対して指導がなされていますが、当該不適合箇所について、行政当局より、建物使用に関する制限はない旨の確認が得られています。 ・「市川市環境保全条例」に基づく必要緑化面積が本物件の敷地内に一部確保されていませんが、建築主は、今後、大規模な改修工事等を行う場合には必要緑化面積に近づける努力をする旨の誓約書を市川市に提出し、受理されています。			

■　物件番号A27：　横浜青葉ショッピングセンター（敷地）				
運用資産の種類	不動産（注）		取得年月日	2011年10月31日
所在	地　　番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野 1番2他	取得価格	2,600,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,840,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	準住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200%		代表的テナント	株式会社三和ホールディングス
建ぺい率	60%		担保設定の有無	無
面積	9,193.00㎡　(2,780.88坪)		所有形態	所有権
特記事項	(行政法規) ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。			
（注）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。				

■　物件番号A28：　ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）				
運用資産の種類	不動産（注）		取得年月日	2012年5月18日
所在	地　　番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	取得価格	2,150,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,300,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	準住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤマダホールディングス
面積	7,594.00㎡　（2,297.18坪）		所有形態	所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。			
（注）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。				

■　物件番号A29：　ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付9階建
所在	地　　番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目2103番2	建築時期	1974年5月（注1）（注2）
			取得年月日	2013年3月18日
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	取得価格	28,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	30,200,000千円
種類	百貨店		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ヨドバシ建物
容積率	600％（注1）		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ヨドバシカメラ
面積	土地：　3,582.39㎡　（1,083.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：37,932.95㎡　（11,474.71坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物部分は、1981年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。このため、耐震診断及び補強設計を行い、社団法人東京都建築士事務所協会（現：一般社団法人東京都建築士事務所協会）の耐震改修等の評価を経て、2007年に耐震補強工事を実施しています。			
（注1）当該建物は、容積率規制を受ける前に建築された建築物で、現在の法定容積率（600％）に対し、実際の使用建物容積率は885.33％であり、既存不適格建築物に該当します。 （注2）本物件の建物は、2006年から2008年にかけて大規模改修工事が行われ、躯体や発電機等の一部設備を除き、空調や昇降機をはじめとする設備の一切及び外壁や内装等について全面的に更新・改装されているため、大規模改修工事終了時点において新築同等の仕様となっています。				

■　物件番号A30：　家電住まいる館YAMADA松戸本店				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番3他	建築時期	2009年8月
			取得年月日	2013年3月18日
	住居表示（注）	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3・6・8・12、同岩瀬字鍛治塚612番地1・7	取得価格	5,150,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,740,000千円
種類	店舗（附属建物：倉庫）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤマダデンキ
面積	土地：　7,311.98㎡　（2,211.87坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：17,461.22㎡　（5,282.01坪） （附属建物：100.00㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、今後当該計画が実施された場合には、本物件の敷地面積が減少する可能性があります。 （境界等） ・隣接地のフェンス及びブロック塀等の一部が本物件に越境しています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号A31：　Luz福岡天神				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目13番1他	建築時期	1989年3月
			取得年月日	2013年11月29日
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	取得価格	4,350,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,600,000千円
種類	店舗（附属建物：車庫）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％／400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ゼビオ株式会社
面積	土地：　1,947.80㎡　（589.20坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,567.21㎡　（3,196.58坪） （附属建物：97.17㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A32：　鳴海ショッピングセンター（敷地）				
運用資産の種類	不動産（注1）		取得年月日	2014年4月8日
所在	地　　番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山3番2他	取得価格	6,460,000千円
			取得時の鑑定評価額	6,460,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	ユニー株式会社
面積	60,747.02㎡　（18,375.97坪）（注2）		所有形態	所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は大規模集客施設制限地区に指定されており、今後本物件上に、10,000㎡を超える商業施設を新たに建築することはできないとされています。 （権利関係等） ・本物件の複数の賃借人との間で、本物件を第三者に譲渡する場合には、賃借人に事前に通知した上で、賃借人が譲受の意思を表明した場合、売買条件について賃借人と協議する、又は、協議し、賃借人の土地利用に支障が生じないようにしなければならない等の合意があります。 ・本物件の一部について、本物件の賃借人が本物件の前所有者に無償の通行権を設定しており、本投資法人も、本物件の前所有者との間で、本物件の一部の通行を承諾する旨の合意書を締結しています。 （その他） ・本物件の地下水の一部から指定基準値を超えるVOC汚染（テトラクロロエチレン）が検出されています。本汚染を浄化するため、本物件の一部に、地下水を汲み上げ本物件南東の敷地所有者である本物件の前所有者の敷地内に引き込む井戸設備が存在します。当該設備は、本物件南東の敷地所有者が維持、管理及び修繕を行う旨取決めがなされています。 また、当該設備の周辺には、建物を新たに建てることはできません。			

（注1）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。
（注2）賃借人の1社であるユニー株式会社への賃貸地の一部（333.37㎡）を含む本物件の一部（654.06㎡）が、ユニー株式会社の了解を得た上で、道路使用の目的で名古屋市に無償貸与されています。

■　物件番号A34：　ライフ西九条店（敷地）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注）		取得年月日	2015年3月2日
所在	地　　番	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6	取得価格	1,760,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,800,000千円
	住居表示	－	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	商業地域／工業地域		PM会社	地主株式会社
容積率	400％／200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社ライフコーポレーション
面積	3,252.76㎡　（983.95坪）		所有形態	所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の借地人との事業用借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡等により所有権を移転する場合には、借地人に対し予めその旨通知をし、借地人が買受けを希望するときは当該買受けにつき優先的に交渉するものとされています。 ・本物件の土地の一部に、下水処理、ガス供給、電気通信を目的とした供給処理管の埋設を目的とする地役権が設定されています。			
（注）本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の信託財産には含まれません。				

■　物件番号A35：　ライフ玉造店（敷地）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注）		取得年月日	2015年3月2日
所在	地　　番	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1	取得価格	1,880,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,920,000千円
	住居表示	－	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	商業地域／準工業地域		PM会社	地主株式会社
容積率	400％／300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社ライフコーポレーション
面積	2,391.44㎡　（723.41坪）		所有形態	所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の借地人との事業用借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡等により所有権を移転する場合には、借地人に対し予めその旨通知をし、借地人が買受けを希望するときは当該買受けにつき優先的に交渉するものとされています。			
（注）本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の信託財産には含まれません。				

■　物件番号A36：　グランベル銀座ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
所在	地　　番 （注）	東京都中央区銀座二丁目 3番3の一部	建築時期	2006年10月
			取得年月日	2015年6月30日
	住居表示	東京都中央区銀座二丁目 8番18号	取得価格	2,621,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,820,000千円
種類	店舗・事務所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社俄
面積	土地：　231.00㎡　（69.87坪）（注）		所有形態	土地：借地権
	建物：1,646.50㎡　（498.06坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。				

■　物件番号A37：　UUR天神西通りビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区天神 二丁目84番1	建築時期	2010年3月
			取得年月日	2015年7月15日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神 二丁目5番21号	取得価格	5,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,580,000千円
種類	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500%／400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	（注）
面積	土地：　466.76㎡　（141.19坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,506.45㎡　（455.70坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号A38：　Luz湘南辻堂				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付6階建
所在	地　　番	神奈川県藤沢市辻堂神台 一丁目1番他	建築時期	2010年8月
			取得年月日	2015年9月30日
	住居表示	神奈川県藤沢市辻堂神台 一丁目2番12号	取得価格	3,938,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,160,000千円
種類	店舗・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%		代表的テナント	ブックオフコーポレーション株式会社
面積	土地：　3,658.25㎡　（1,106.62坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：17,889.43㎡　（5,411.55坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は辻堂駅北口地区及び湘南シークロス景観地区内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び増改築や色彩に関し、制限及び基準等が定められています。			

■　物件番号A39：　アクティオーレ上野

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	東京都台東区上野四丁目38番5他	建築時期	1984年9月
			取得年月日	2015年12月4日
	住居表示	東京都台東区上野四丁目5番5号	取得価格	3,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,340,000千円
種類	店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	東際株式会社
面積	土地：　159.59㎡　　(48.27坪)		所有形態	土地：地上権（注）
	建物：1,234.99㎡　(373.58坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件に関する新築時検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第7条第1項に基づく建築主事の検査の申請は行ったものの、新築時検査済証未発行のまま、建築基準法第7条の6第1項但書に基づく仮使用承認に基づき継続使用していたことを理由とするものと思われます。しかしながら、本物件については、建築基準法第12条第5項に基づく報告書が受理されており、また、増築時検査済証が存在することから、今後、改修等に際して確認申請を行った場合には問題なく受理される旨、台東区の確認を得ています。			

（注）地上権の存続期間は、地番38番5は1980年1月31日から2040年1月30日まで、地番38番6・7は1983年9月1日から2043年8月31日までです。

■　物件番号A40：　くるる

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付28階建 （附属建物：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建）
所在	地　　番	東京都府中市宮町一丁目50番	建築時期	2005年2月
			取得年月日	2016年9月1日
	住居表示 （注1）	東京都府中市宮町一丁目50番地	取得価格	9,285,000千円
			取得時の鑑定評価額	10,400,000千円
種類	店舗・映画館（附属建物：休憩室）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ＴＯＨＯシネマズ株式会社
面積	土地：7,266.41㎡　(2,198.08坪)（注2）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：59,361.08㎡　(17,956.72坪)（注3） （附属建物：93.31㎡）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

（注2）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で所有している敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は2,391.96㎡であり、土地全体の面積に占める割合は32.92％となります。

（注3）建物全体の面積です。本投資法人が所有しているのは、本物件建物の単独所有の区分所有権16筆（家屋番号：府中市宮町一丁目50番の17～19、21・22、28～32、34～38、42）であり、商業施設部分の地下2階及び地下1階全体、2階～4階の各一部並びに5階～7階の全体です。また、本投資法人が所有する部分の登記簿上の面積合計は、専有部分が12,758.79㎡、附属建物部分が93.31㎡です。なお、本物件の管理規約上、本物件の建物の専有部分面積の合計は34,075.73㎡であり、専有部分面積に占める、本投資法人が単独所有の形で所有している区分所有建物の専有部分の床面積合計（13,062.18㎡）の割合は38.33％となります。

■　物件番号A41：　ケーズデンキ名古屋北店

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根2階建 （附属建物：コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川1番1他	建築時期	2000年6月
			取得年月日	2016年12月1日
	住居表示	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	取得価格	1,750,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,830,000千円
種類	店舗（附属建物：物置）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ギガス
面積	土地：7,461.97㎡　（2,257.24坪）（注）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,733.74㎡　（1,431.95坪） （附属建物：17.52㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の敷地の一部から指定基準値を超える砒素及びその化合物が検出されていますが、敷地大部分が建築物及びアスファルト塗装されているため、土壌摂取及び土壌飛散の恐れはないことから、健康被害の可能性は極めて低いと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。			

（注）本物件の土地のうちセットバック部分（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分）を含む約40㎡が道路として使用されています。

■　物件番号A42：　Luz武蔵小杉

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番4他	建築時期	2008年5月
			取得年月日	2018年12月28日
	住居表示（注）	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番地4、5、14	取得価格	12,151,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,200,000千円
種類	店舗・診療所・スポーツジム・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：　6,104.63㎡　（1,846.65坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,223.72㎡　（3,697.67坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は、建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を基に建築規制（接道義務、容積率制限、建ぺい率制限及び日影規制等）の緩和適用を受けて建築されています。今後本土地上に建築物等を建築する場合には一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることができない等の一定の制限があります。 ・本物件は、川崎市中原区の地区計画に定められた区域内に所在することから、建築物の用途、高さ及び容積率等の制限が定められています。 （権利関係等） ・本物件の土地の全部に対して、上記一団地認定に係る一体的利用を主な目的とし、地役権が設定されています。 ・本物件の土地の一部に対して、鉄道敷設を目的とし、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。			

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

■　物件番号A43：　LEVENおおたかの森				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注3）	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板ぶき2階建
所在	地　　番 （注1）	A：千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番 B：千葉県流山市芝崎字東前151番1他	建築時期	2017年7月
			取得年月日	2021年6月30日
	住居表示 （注2）	千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番地	取得価格	3,800,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,900,000千円
種類（注3）	①店舗、②店舗・託児所・診療所		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	スターツファシリティーサービス株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤオコー
面積 （注1）（注3）	土地：A：11,564.58㎡　（3,498.28坪） B：　868.00㎡　（262.57坪）（注4）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,793.15㎡　（1,752.42坪） ①2,694.67㎡　（815.13坪） ②3,098.48㎡　（937.29坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件は2つ（土地A及び土地B）の敷地上に所在しています。なお、土地Bは土地区画整理事業の対象地のため、土地Bの地番については、従前地を記載しています。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注3）本物件は、メイン棟及びアネックスの2棟で構成されており、メイン棟を①、アネックスを②として、それぞれの概要を記載しています。
（注4）土地Bの面積については、仮換地証明書の記載に基づき、仮換地の面積を記載しています。

■　物件番号A44：　ガリバー八王子みなみ野店				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	東京都八王子市みなみ野六丁目20番1	建築時期	2018年8月
			取得年月日	2022年6月30日
	住居表示	東京都八王子市みなみ野六丁目20番1号	取得価格	1,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
種類	店舗（附属建物：車庫）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ＩＤＯＭ
面積	土地：8,278.27㎡　（2,504.17坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　231.10㎡　（69.90坪） （附属建物：43.70㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号A45：　東松戸ショッピングセンター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注2）	①鉄筋コンクリート造陸屋根19階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 （附属建物：鉄骨造陸屋根平家建）
所在	地　　番	千葉県松戸市東松戸二丁目5番1	建築時期	2018年1月
			取得年月日	2023年6月1日
	住居表示 （注1）	千葉県松戸市東松戸二丁目5番地1	取得価格	2,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,300,000千円
種類（注2）	①店舗、②店舗（附属建物：倉庫）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	株式会社長谷工コミュニティ
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社サンベルクスホールディングス
面積（注2）	土地：11,000.08㎡　(3,327.52坪)　(注3)		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：33,985.12㎡　(10,280.49坪)　(注4) ①29,753.39㎡　(9,000.40坪) ② 4,231.73㎡　(1,280.09坪) （附属建物：75.97㎡）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）本物件は、レジデンス棟1階の店舗部分及びモール棟の2棟で構成されており、レジデンス棟を①、モール棟を②として、それぞれの概要を記載しています。
（注3）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で所有している敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は1,754.78㎡であり、土地全体の面積に占める割合は15.95％となります。
（注4）建物全体の面積です。本投資法人が保有しているのは、レジデンス棟1階の店舗部分及びモール棟の単独所有の区分所有権です。また、本投資法人が単独所有の形で保有している区分所有建物の専有部分の床面積は4,844.14㎡です。

■　物件番号B1：　T&G浜松町ビル

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門二丁目 402番10	建築時期	1988年12月
			取得年月日	2003年12月26日
	住居表示	東京都港区芝大門二丁目 12番10号	取得価格	2,257,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,257,000千円
種類	店舗・事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　453.81㎡　(137.27坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,296.58㎡　(997.21坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号B3：　福岡アーセオンビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目58番1他	建築時期	1998年9月
			取得年月日	2003年12月26日
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	取得価格	2,080,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,080,000千円
種類	事務所（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	福岡地所株式会社
容積率	500％／400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	国際航業株式会社
面積	土地：1,358.91㎡　　（411.07坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,079.35㎡　（1,839.00坪） （附属建物：96.73㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。			

■　物件番号B4：　麹町センタープレイス				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
所在	地　　番	東京都千代田区麹町三丁目3番8	建築時期	1989年9月
			取得年月日	2004年3月29日
	住居表示 （注1）	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	取得価格	2,350,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
種類	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ジャパンM&Ａソリューション株式会社
面積	土地：　703.24㎡　　（212.73坪）（注2）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：5,218.55㎡　（1,578.61坪）（注3）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は10万分の72,328です。
（注3）建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519％となります。

■　物件番号B6：　新大阪セントラルタワー				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付23階建
所在	地　　番	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目5番	客室数	491室（ホテル部分）
			建築時期	1989年6月
			取得年月日	2004年12月2日
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目5番15号	取得価格	24,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	24,200,000千円
種類	事務所・ホテル・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：　7,265.79㎡　　(2,197.90坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：58,882.64㎡　(17,811.99坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B8：　UUR東陽町ビル				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建
所在	地　　番	東京都江東区東陽二丁目2番10他	建築時期	1990年11月
			取得年月日	2008年6月30日
	住居表示	東京都江東区東陽二丁目4番18号	取得価格	8,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	8,980,000千円
種類	事務所		信託受託者	－
用途地域	準工業地域		PM会社	三菱地所株式会社
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	三菱地所株式会社
面積	土地：　3,262.50㎡　　(986.90坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：10,768.11㎡　(3,257.35坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B9：　フォーシーズンビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
所在	地　　番	東京都新宿区新宿二丁目83番5他	建築時期	1994年10月
			取得年月日	2009年12月25日
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	取得価格	4,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,560,000千円
種類	事務所・駐車場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビービーアセット
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ソリトンシステムズ
面積	土地：　690.93㎡　　(209.00坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,318.81㎡　(1,911.44坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B11：　パシフィックマークス新宿パークサイド				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付7階建
所在	地　　番	東京都新宿区西新宿四丁目 314番32他	建築時期	1989年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都新宿区西新宿四丁目 15番7号	取得価格	12,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,100,000千円
種類	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックス
容積率	700%／400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社セルシス
面積	土地：　3,201.80㎡　　(968.54坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：19,802.22㎡　(5,990.17坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B13：　パシフィックマークス月島				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付13階建
所在	地　　番	東京都中央区月島一丁目 1502番他	建築時期	1990年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都中央区月島一丁目 15番7号（注）	取得価格	6,080,000千円
			取得時の鑑定評価額	6,080,000千円
種類	店舗・事務所・共同住宅（注）		信託受託者	－
用途地域	第二種住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	エヌ・ティ・ティ・データ先端技術株式会社
面積	土地：　3,302.07㎡　　(998.87坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：14,507.92㎡　(4,388.64坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件が所在する地区は、月島地区の地区計画区域に指定されており、かかる地区計画の規制により、4階から8階部分が現在事務所として利用されている本物件の建物は、本書の日付現在で既存不適格建築物となっています。				

■　物件番号B14：　パシフィックマークス横浜イースト				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市神奈川区栄町 3番1他	建築時期	1992年10月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示 （注1）	神奈川県横浜市神奈川区栄町 3番地4、3番地1・3・5～7・11	取得価格	7,050,000千円
			取得時の鑑定評価額	7,050,000千円
種類	事務所		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	富士通Japan株式会社
面積	土地：　2,525.41㎡　　（763.93坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：15,387.49㎡　（4,654.71坪）　（注2）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）附属建物である駐車場（127.80㎡）の面積は含まれていません。				

■　物件番号B17：　赤坂氷川ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
所在	地　　番	東京都港区赤坂六丁目1801番1	建築時期	1984年4月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都港区赤坂六丁目18番3号	取得価格	3,290,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,290,000千円
種類	事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	三菱地所株式会社
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	三菱地所株式会社
面積	土地：1,328.93㎡　　（402.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,795.06㎡　（1,450.50坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B18：　パシフィックマークス渋谷公園通				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根7階建
所在	地　　番	東京都渋谷区神南一丁目43番7	建築時期	1996年8月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	取得価格	2,570,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,570,000千円
種類	店舗・倉庫・事務所・車庫		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ベイクルーズ
面積	土地：　428.62㎡　（129.65坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,972.43㎡　（596.66坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B20：　パシフィックマークス赤坂見附				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
所在	地　　番	東京都港区赤坂三丁目2007番他	建築時期	1994年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都港区赤坂三丁目20番6号	取得価格	2,210,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,210,000千円
種類	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ミック
面積	土地：　390.86㎡　（118.23坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,895.87㎡　（573.50坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件と東側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			

■　物件番号B22：　パシフィックマークス新横浜				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目18番20他	建築時期	1991年10月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示 （注）	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目18番地20・21	取得価格	1,710,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,710,000千円
種類	事務所		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	関東自動車共済協同組合
面積	土地：　475.00㎡　（143.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,141.89㎡　（1,252.92坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号B25：　パシフィックマークス川崎

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付13階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番1他	建築時期	2004年8月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示（注1）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1・4・5	取得価格	9,890,000千円
			取得時の鑑定評価額	9,890,000千円
種類	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックス
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社オーイズミフーズ
面積	土地：　1,183.52㎡　　（358.01坪）（注2）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：10,694.91㎡　（3,235.21坪）（注3）			建物：区分所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下鉄道の敷設を目的とし、川崎市を地上権者とする地上権が設定されています。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は1,054,848分の1,049,486です。
（注3）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は10,494.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は10,548.48㎡です。

■　物件番号B26：　浜松町262ビル（注1）

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建
所在	地　　番	東京都港区浜松町二丁目113番1	建築時期	1993年2月
			取得年月日	2010年12月1日（注1）
	住居表示	東京都港区浜松町二丁目6番2号	取得価格	6,840,000千円（注1）
			取得時の鑑定評価額	7,082,000千円（注1）
種類	事務所・店舗等		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックス
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	新コスモス電機株式会社
面積	土地：1,401.61㎡　　（423.98坪）（注2）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：8,331.90㎡　（2,520.39坪）（注3）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件の敷地の外溝の一部から指定基準値を超える鉛が検出されています。鉛を含む土壌の大半は被覆又は掘削除去されており、現在土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんどないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注1）本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を、2011年10月31日付（取得価格410百万円）及び2013年1月23日付（取得価格580百万円）で、それぞれ追加取得しています。なお追加取得にあたっては現物不動産の形態でそれぞれ取得しましたが、本投資法人が取得後同日付で信託設定したため、本書の日付現在、当該追加取得部分についても信託受益権として保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日（ただし、本物件は旧NCI物件であるため、本合併効力発生日である2010年12月1日）のみを記載しています。
（注2）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100,000分の91,355です。
（注3）建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は6,278.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は6,891.00㎡です。

■　物件番号B27：　リーラヒジリザカ

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
所在	地　　番	東京都港区三田三丁目2番1	建築時期	1991年11月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	（事務所） 東京都港区三田三丁目4番10号 （住居） 東京都港区三田三丁目4番9号	取得価格	2,750,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,750,000千円
種類	事務所・居宅		信託受託者	－
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
容積率	500（600）％／300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	（注3）
面積	土地：1,474.05㎡　　（445.90坪）（注1）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：6,598.52㎡　（1,996.05坪）（注2）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件から道路への避難経路の一部について、東京都建築安全条例に定める有効幅員2mを確保できていない部分がありますが、かかる幅員不足については、建築基準適合判定資格者より避難上特に大きな問題がない旨の確認を受けており、港区に報告を完了しています。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は493,209分の426,341です。
（注2）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,155.90㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は5,307.69㎡です。
（注3）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。また、2025年1月31日付で本テナントとの間の賃貸借契約が終了しています。なお、本書の日付現在の代表的テナントは、「エス・エー・エス株式会社」です。

■　物件番号B29：　大塚ＨＴビル

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
所在	地　　番 （注）	東京都豊島区南大塚三丁目 43番8他	建築時期	1990年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目 43番1号	取得価格	1,160,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,160,000千円
種類	事務所・銀行・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	シェアードシステム株式会社
面積	土地：　455.94㎡　（137.92坪）（注）		所有形態（注）	土地：借地権
	建物：2,317.67㎡　（701.09坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

■　物件番号B30：　パシフィックマークス新宿サウスゲート				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	東京都新宿区新宿四丁目9番1他	建築時期	1985年8月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	取得価格	2,460,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,460,000千円
種類	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社（注）
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社レゼル
面積	土地：　257.87㎡　　(78.00坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,038.70㎡　(616.70坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下高速電車事業施設の所有を目的とし、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。			
（注）2024年10月1日より、委託先を三井不動産ビルマネジメント株式会社から「丸紅リアルエステートマネジメント株式会社」に変更しています。				

■　物件番号B31：　パシフィックマークス西梅田				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付18階建
所在	地　　番	大阪府大阪市北区梅田二丁目1006番他	建築時期	1997年3月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番20号	取得価格	6,860,000千円
			取得時の鑑定評価額	6,860,000千円
種類	事務所・店舗・劇場・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社（注）
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	医療法人社団翔友会
面積	土地：　2,053.30㎡　　(621.12坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：16,142.54㎡　(4,883.11坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）2024年12月1日より、委託先を三井不動産ビルマネジメント株式会社から「ANAファシリティーズ株式会社」に変更しています。				

■　物件番号B32：　パシフィックマークス肥後橋				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
所在	地　　番	大阪府大阪市西区江戸堀 一丁目53番1	建築時期	1983年10月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀 一丁目10番8号	取得価格	4,570,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,570,000千円
種類	事務所・店舗・車庫		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＡＮＡファシリティーズ株式会社
容積率	800％／400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社神戸新聞社
面積	土地：1,284.23㎡　　(388.47坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：9,596.62㎡　(2,902.97坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B35：　パシフィックマークス札幌北一条				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目4番1他	建築時期	1993年2月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示 （注1）	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目4番地4・1	取得価格	1,790,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,790,000千円
種類	事務所		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 （注2）
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社北海道キューブシステム
面積	土地：　987.04㎡　　(298.57坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,048.97㎡　(1,829.81坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）2024年10月1日より、委託先を三井不動産ビルマネジメント株式会社から「丸紅リアルエステートマネジメント株式会社」に変更しています。

■　物件番号B36：　新札幌センタービル

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建
所在	地　　番	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目493番39	建築時期	1991年9月
			取得年月日	2010年12月1日
	住居表示	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	取得価格	986,700千円
			取得時の鑑定評価額	987,000千円
種類	事務所・店舗		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社（注）
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ユニスマイル
面積	土地：1,940.15㎡　（586.89坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,725.13㎡　（1,126.85坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）2024年10月1日より、委託先を三井不動産ビルマネジメント株式会社から「丸紅リアルエステートマネジメント株式会社」に変更しています。

■　物件番号B37：　アリーナタワー

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付15階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番9他	建築時期	2008年5月
			取得年月日	2011年6月16日
	住居表示（注1）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14	取得価格	9,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	10,100,000千円
種類	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　2,733.00㎡　（826.73坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：24,412.67㎡　（7,384.83坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号B38：　湯島ファーストビル

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
所在	地　　番	東京都文京区湯島三丁目45番1他	建築時期	1989年2月
			取得年月日	2012年8月29日
	住居表示	東京都文京区湯島三丁目19番11号	取得価格	2,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,420,000千円
種類	事務所・駐車場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ベスト・プロパティ
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社シード・プランニング
面積	土地：1,120.85㎡　（339.05坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,165.88㎡　（1,865.17坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の北側隣接地との間において被越境状態にありますが、かかる被越境についての覚書等の締結が未了です。			

■　物件番号B39：　道玄坂スクエア

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
所在	地　　番	東京都渋谷区円山町6番1	貸室戸数	20戸（住居部分）、店舗7区画
			建築時期	2004年10月
			取得年月日	2012年11月22日
	住居表示	東京都渋谷区円山町5番18号	取得価格	2,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,460,000千円
種類	事務所・店舗・共同住宅		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社東急コミュニティー
容積率	800％／500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社アイティープラス
面積	土地：　488.93㎡　（147.90坪）（注1）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：3,227.62㎡　（976.35坪）（注2）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は250,104分の226,954です。
（注2）建物全体の面積です。本物件の建物の専有部分の合計は2,626.52㎡であり、本物件の管理規約上、建物の専有部分の一部（193.14㎡）は規約設定共用部分とされています。本投資法人が単独所有の形で保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は2,212.98㎡であり、区分所有建物の規約設定共用部分を除いた専有部分の延床面積2,433.38㎡に占める割合は90.943％となります。

■　物件番号B40：　グランスクエア新栄

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	①鉄骨造陸屋根7階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区新栄二丁目1902番他	建築時期（注1）	①2009年5月 ②1991年1月
			取得年月日	2014年2月28日
	住居表示（注1）	①愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号 ②愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番2号	取得価格	1,480,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,730,000千円
種類（注1）	①事務所・店舗　（附属建物：駐車場） ②駐車場　（附属建物：倉庫）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率（注1）	①500％／400％、②500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ミサワホーム株式会社
面積（注1）（注2）	土地：1,294.88㎡　（391.70坪） ①1,177.99㎡　（356.34坪） ②　116.89㎡　（ 35.35坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,333.51㎡　（1,613.38坪） ①5,295.31㎡　（1,601.83坪） ②　38.20㎡　（11.55坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件は、本棟（オフィスビル）及び隔地駐車場棟で構成されており、本棟を①、隔地駐車場棟を②として、それぞれの建物の住居表示、種類、数値等を記載しています。
（注2）附属建物である駐車場（96.19㎡）及び倉庫（4.29㎡）の面積は含まれていません。

■　物件番号B41：　グランスクエア名駅南				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根8階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1206番他	建築時期	2009年2月
			取得年月日	2014年2月28日
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	取得価格	1,220,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,650,000千円
種類	事務所・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ソラスト
面積	土地：1,012.06㎡　（306.14坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,017.30㎡　（1,517.73坪） （附属建物：104.34㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B42：　芝520ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根7階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）
所在	地　　番	東京都港区芝五丁目20番1他	建築時期	1994年7月
			取得年月日	2014年3月28日
	住居表示	東京都港区芝五丁目20番6号	取得価格	2,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,220,000千円
種類	事務所・駐車場（附属建物：物置）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
面積	土地：　727.86㎡　（220.17坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,781.22㎡　（1,143.81坪） （附属建物：4.20㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B43：　広瀬通ＳＥビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根9階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番1	建築時期	2007年11月
			取得年月日	2014年6月13日
	住居表示（注）	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地1	取得価格	3,600,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,740,000千円
種類	事務所（附属建物：駐車場）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	トランス・コスモス株式会社
面積	土地：2,146.31㎡　（649.25坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,396.94㎡　（3,145.07坪） （附属建物：103.88㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号B44：　ＳＳ30（注1）

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注2）	①鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付31階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 ③鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 12階建
所在	地　　番	宮城県仙台市青葉区中央四丁目 6番1他	客室数	234室（ホテル部分）
			建築時期	1989年3月（注4）
			取得年月日	2017年3月30日
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央四丁目 6番1号	取得価格	18,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	18,400,000千円
種類	事務所・店舗・体育館・ホテル		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％／500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	仙台国際ホテル株式会社
面積 （注2）（注3）	土地：　15,542.84㎡　　（4,701.70坪）		所有形態（注2）	土地：所有権
	建物：110,955.68㎡　（33,564.09坪） ①80,973.21㎡　（24,494.39坪） ② 2,459.72㎡　　（744.06坪） ③26,460.08㎡　（8,004.17坪）			建物：①③区分所有権（持分割合100％） ②所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度を基に建築規制（容積率及び斜線制限）の緩和適用を受けて建築されています。今後、本土地上に建築物等を建築する場合に、総合設計制度に基づく許可を得られないときは、建築規制により現在と同規模の建築物等を建築できない等の一定の制限があります。			

（注1）本投資法人は本建物を総称して「ＳＳ30」と呼称しますが、オフィス棟を個別に「ＳＳ30」と呼称することがあります。
（注2）本物件は、オフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の3棟で構成されており、オフィス棟を①、フィットネスクラブ棟を②、ホテル棟を③として、それぞれの概要を記載しています。
（注3）オフィス棟及びホテル棟については一棟の建物として登記されていることから、オフィス棟及びホテル棟の面積については、登記簿上表示されている専有部分の面積を記載しています。そのため、オフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の各建物面積を足し合わせても建物合計の面積とは一致しません。
（注4）本物件の登記簿上にオフィス棟及びホテル棟の建築時期の記載がないことから、フィットネスクラブ棟の竣工年月を記載しています。

■　物件番号B45：　LOOP-X・M

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注）	①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付17階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付18階建
所在	地　　番	東京都港区海岸三丁目123番他	貸室戸数	107戸（住居部分）
			建築時期	1991年11月
			取得年月日	2017年4月26日
	住居表示 （注）	①東京都港区海岸三丁目9番15号 ②東京都港区海岸三丁目9番10号	取得価格	11,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	11,600,000千円
種類	事務所・共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社（注）	①株式会社ザイマックス ②東急住宅リース株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社山星屋
面積（注）	土地：　5,491.44㎡　（1,661.16坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：31,583.38㎡　（9,553.97坪） ①22,253.78㎡　（6,731.76坪） ② 9,329.60㎡　（2,822.20坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は、建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を基に建築規制（接道義務、容積率制限、建ぺい率制限及び日影規制等）の緩和適用を受けて建築されています。今後本土地上に建築物等を建築する場合には一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることができない等の一定の制限があります。			

（注）本物件は、LOOP-X（オフィス棟）及びLOOP-M（住居棟）の2棟で構成されており、LOOP-Xを①、LOOP-Mを②として、それぞれの概要を記載しています。

■　物件番号B46：　虎ノ門ヒルズ 森タワー

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階付き52階建
所在	地　　番	東京都港区虎ノ門一丁目202番1他	建築時期	2014年5月
			取得年月日	2020年12月1日
	住居表示	東京都港区虎ノ門一丁目23番１号	取得価格	10,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	11,100,000千円
種類	事務所		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	森ビル株式会社
容積率	1,150％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注3）
面積	土地：　17,068.95㎡　（5,163.35坪）（注1）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：241,581.95㎡　（73,078.53坪）（注2）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有している所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は346.56㎡であり、土地全体の面積に占める割合は2.03％となります。
（注2）建物全体の面積です。本投資法人が保有しているのは、本物件の建物10階部分の区分所有権です。また、本投資法人が保有している区分所有権の専有部分の床面積は3,267.73㎡です。
（注3）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号B47：　虎ノ門ＰＦビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
所在	地　　番	東京都港区虎ノ門三丁目95番他	建築時期	1986年3月
			取得年月日	2020年12月1日
	住居表示	東京都港区虎ノ門三丁目10番11号	取得価格	3,435,490千円
			取得時の鑑定評価額	4,080,000千円
種類	事務所・駐車場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第二種住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％／400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	首都高技術株式会社
面積	土地：1,071.65㎡　　(324.17坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,829.15㎡　(1,460.81坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B48：　UUR京橋イーストビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き9階建
所在	地　　番	東京都中央区八丁堀四丁目 108番4他	建築時期	2017年4月
			取得年月日	2021年3月31日
	住居表示	東京都中央区八丁堀四丁目 2番2号	取得価格	7,280,000千円
			取得時の鑑定評価額	7,770,000千円
種類	事務所・店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	平和管財株式会社
面積	土地：　608.84㎡　　(184.17坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,707.44㎡　(1,424.00坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号B49：　飯田橋プラーノ（注1）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注2）		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き38階建
所在	地　　番	東京都千代田区富士見二丁目51番	建築時期	2009年2月
			取得年月日	2022年3月31日（注2）
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	取得価格	6,333,000千円（注2）
			取得時の鑑定評価額	7,508,000千円（注2）
種類	事務所・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社（注5）	①野村不動産パートナーズ株式会社 ②丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	野村不動産パートナーズ株式会社
面積	土地：　7,812.45㎡　　(2,363.26坪)（注3）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：70,055.06㎡　(21,191.65坪)（注4）			建物：区分所有権
特記事項	（権利関係） ・本物件の管理規約において、事務所棟及び店舗棟の区分所有者は、自己の専有部分を譲渡しようとする場合、他区分所有者に対し優先交渉権を付与することが規定されています。			

（注1）本物件は、地上17階建の事務所棟、地上38階建の住宅棟、それらの足元に配置された3棟の店舗棟により構成されており、本投資法人が保有しているのは、事務所棟の11階～15階部分及び4階・17階の一部の区分所有権、及びその足元に配置された店舗B棟2階及び店舗C棟2階の一部の区分所有権です。

（注2）本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を2022年5月12日付（取得価格570百万円）及び2024年6月26日付（取得価格383百万円）にて、それぞれ追加取得しています。なお、追加取得にあたっては現物不動産の形態でそれぞれ取得しましたが、本投資法人が取得後同日付にて信託設定しており、本書の日付現在、信託受益権として保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。

（注3）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有している敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は925.33㎡であり、土地全体の面積に占める割合は11.84％となります。

（注4）建物全体の面積です。本投資法人が保有しているのは、事務所棟11～15階、4階・17階の一部及び店舗B棟2階及び店舗C棟2階の一部の単独所有の区分所有権であり、本投資法人が単独所有の形で保有している区分所有建物の専有部分の床面積は4,563.91㎡です。

（注5）本物件は複数の用途で構成されており、事務所棟を①、店舗B棟及び店舗C棟を②として、それぞれのPM会社を記載しています。

■　物件番号B50：　大阪ベイタワー（注1）

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）（注2）		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き50階建
所在	地　　番	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1	貸室戸数	79戸（住居部分）
			建築時期	1993年9月（注5）
			取得年月日	2023年3月20日（注1）
	住居表示	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号	取得価格	26,370,000千円（注1）
			取得時の鑑定評価額	27,750,000千円（注1）
種類	店舗・事務所・共同住宅・劇場・医療センター・スポーツセンター		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社（注6）	①ＪＬＬリテールマネジメント株式会社 ②グッドワークス株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社linkworks
面積	土地：　25,031.92㎡　　(7,572.15坪)　(注3)		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：175,604.98㎡　(53,120.50坪)　(注4)			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の信託受益権の一部を2024年3月28日付（取得価格2,637百万円）及び2024年9月2日付（取得価格21,096百万円）にて、それぞれ追加取得しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。

（注2）本物件は、地上50階地下3階建のメインタワー（オフィス・ホテル・住居）、地上9階建地下3階建のイースト棟（オフィス・商業施設・ホテル）、地上7階地下3階建のウエスト棟（オフィス・商業施設）、地上5階地下3階建のノース棟（商業施設・温浴施設）、地上50階建のプリオタワー（オフィス・住居）で構成されており、本投資法人が保有しているのは、本物件の一部の区分所有権を信託財産（以下「保有区画」といいます。）とする信託受益権です。本物件の管理規約上、保有区画の専有部分が本物件全体に占める割合は55.40％です。

（注3）敷地全体の面積です。本物件全体の土地面積に保有区画割合55.40％を乗じて算出した便宜上の敷地面積は13,867.68㎡です。

（注4）建物全体の面積です。本投資法人が保有しているのは、①メインタワー地下2階～地上2階・5階・6階・20階・22階の各一部、地上7階～19階・26～29階の全体、②イースト棟地上1～3階・6階～9階、③ウエスト棟地上1階～7階、④ノース棟地下1階・地上1階の各一部を専有部分とする区分所有権4筆（家屋番号：大阪市港区弁天一丁目2番1の2、10、18、19）、並びに⑤各棟の地下1階～3階（駐車場）の規約共用部分（家屋番号：大阪市港区弁天一丁目2番1の22）です。なお、本物件の管理規約上、本物件全体の専有部分の合計面積は101,494.93㎡（規約共用部分（上記⑤44,347.02㎡を除く））です。そのうち、保有区画の専有部分（合計面積 56,228.82㎡）が本物件全体に占める割合は55.40％です。

（注5）本物件の登記簿上に建築時期の記載がないことから、検査済証の発行日を記載しています。

（注6）本物件は複数の用途で構成されており、オフィス・商業施設部分を①、住居部分を②として、それぞれのPM会社を記載しています。

■　物件番号B51：　虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付き37階建
所在	地　　番	東京都港区虎ノ門一丁目200番1	建築時期	2020年1月
			取得年月日	2024年2月1日
	住居表示	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	取得価格	8,435,000千円
			取得時の鑑定評価額	10,100,000千円
種類	事務所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	森ビル株式会社
容積率	700%／600%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	（注3）
面積	土地：　10,064.60㎡　　(3,044.54坪)　(注1)		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：167,003.70㎡　　(50,518.61坪)　(注2)			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で所有している敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は307.13㎡であり、土地全体の面積に占める割合は3.05%となります。

（注2）建物全体の面積です。本投資法人が所有しているのは、登記簿上の本物件建物9階（本物件内での表記は8階）部分の単独所有の区分所有権です。また、本投資法人が所有している区分所有権の専有部分の床面積は2,977.93㎡です。

（注3）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号C1：　新宿ワシントンホテル本館（注1）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）（注2）		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付25階建
所在	地　　番	東京都新宿区西新宿三丁目 143番2他	客室数	1,280室
			建築時期	1983年10月
			取得年月日	2003年12月22日（注1）
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目 2番9号	取得価格	21,140,000千円（注1）
			取得時の鑑定評価額	21,140,100千円（注1）
種類	ホテル・店舗・駐車場等		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	藤田観光株式会社
面積	土地：　6,215.31㎡　　（1,880.13坪）（注3）		所有形態	土地：所有権（一部共有）（注3）
	建物：59,985.37㎡　（18,145.57坪）（注4）			建物：区分所有権（一部共有）（注4）
特記事項	（権利関係等） ・本受益権A（注2）に関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の1983年5月30日付賃貸借契約により、賃貸人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されています。したがって、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。 （境界等） ・本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。 （共有者等との取り決め） ・新宿ワシントンホテル管理規約において、①区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び②区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。 ・本受益権B（注2）に関する、本投資法人の前所有者と宗教法人稲足神社との間の共有者間契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該共有者間契約の承継により、①共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること、及び②共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として本投資法人の判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と本投資法人との持分割合は、本受益権Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2％対75.8％、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1％対59.9％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2％対63.1％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9％対46.7％（残りは他の共有者が保有）となります。 ・本受益権B（注2）に関する本投資法人の前所有者及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社の間の1981年10月12日付賃貸借契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該賃貸借契約の承継により、本投資法人と宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。 （その他） ・2003年5月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。 ・本物件は、隣接する新宿三井ビル2号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル2号館の間の財産及び管理区分に関しては、1984年12月1日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。			

（注1）2010年9月29日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を現物不動産の形態で追加取得（取得価格40百万円）し、本投資法人が取得後同日付で信託設定し、信託受益権として保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。

（注2）本物件に関して、本投資法人は、2つの不動産信託受益権を保有しています。

一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番4、6、7、9（合計面積1,066.34㎡）、西新宿三丁目144番2、12、13、25、53、54、56（合計面積1,901.43㎡）、西新宿三丁目144番7（509.22㎡）の共有持分（50,922分の45,310）、西新宿三丁目144番18（947.31㎡）の共有持分（94,731分の22,965）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の23～48（合計面積20,512.80㎡）の共有持分（10万分の75,789）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の59,911）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の63,110）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の46,746）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権A」といいます。）。

もう一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番2、3、5、13（合計面積220.32㎡）、西新宿三丁目144番8、9、17、33、34、55（合計面積747.51㎡）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の13～22（合計面積4,357.91㎡）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の20,950）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の16,729）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の38,320）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権B」といい、「本受益権A」と「本受益権B」を総称して「本受益権」といいます。）。

（注3）敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる建物敷地（共有持分による保有を含みます。）の面積は、5,402.75㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合（ただし、単独所有の場合は1）を乗じて得られる便宜上の持分相当面積の合計は、4,628.97㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.5%となります。

（注4）建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる区分所有建物の専有部分の延床面積（共有持分による保有を含みます。）は、27,059.21㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（ただし、単独所有の場合は1）を乗じて得られる便宜上の持分相当床面積の合計は21,673.91㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、74.1%となります。

このほか、本件建物については、新宿ワシントンホテル管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第4条）として、特別専用使用権が設定されており、1階5か所合計103.09㎡、2階31.65㎡、地下2～4階の駐車場部分145区画（うち122区画については共有）についての特別専用使用権を取得しています。

■　物件番号C2：　東横イン品川駅高輪口

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都港区高輪四丁目30番146他	客室数	180室
			建築時期	1999年10月
			取得年月日	2005年2月18日
	住居表示	東京都港区高輪四丁目23番2号	取得価格	1,883,500千円
			取得時の鑑定評価額	1,920,000千円
種類	ホテル		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　482.10㎡　（145.83坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,928.94㎡　（886.00坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号C3：　ＭＺビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　　番	東京都八王子市明神町二丁目526番1他	客室数	257室
			建築時期	2007年4月
			取得年月日	2008年4月10日
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	取得価格	3,800,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,810,000千円
種類	ホテル・店舗・駐車場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：1,304.44㎡　　(394.59坪)　(注)		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：7,708.88㎡　(2,331.93坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）土地の面積については、借地部分（871.50㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。				

■　物件番号C4：　ホテルルートイン横浜馬車道				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1他	客室数	272室
			建築時期	2007年7月
			取得年月日	2008年6月30日
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	取得価格	4,720,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,740,000千円
種類	ホテル・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地：　970.83㎡　　(293.67坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,610.51㎡　(1,999.67坪) （附属建物：45.36㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号C5：　ホテルJALシティ那覇

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建 (附属建物：①駐車場：鉄骨造鋼板ぶき平家建、 ②管理室：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建)
所在	地　　番	沖縄県那覇市牧志一丁目219番他	客室数	302室
			建築時期	2006年5月
			取得年月日	2011年10月25日（注1）
	住居表示	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	取得価格	7,666,000千円（注1）
			取得時の鑑定評価額	7,757,100千円（注1）
種類	ホテル・駐車場・機械室 （附属建物：駐車場・管理室）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域／商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	ホテル：300%／500% 駐車場（附属建物）：300%		担保設定の有無	無
建ぺい率	ホテル：60%／80% 駐車場（附属建物）：60%		代表的テナント	ＦＣマネジメント沖縄那覇株式会社
面積	土地：　3,573.31㎡　（1,080.92坪）（注2）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：13,655.23㎡　（4,130.70坪） （附属建物：46.57㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）2022年3月30日付で、本物件の所在する土地の一部（借地部分）を現物不動産の形態で追加取得（取得価格16百万円）し、本投資法人が取得後同日付で信託設定し、信託受益権として保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。

（注2）土地の面積については、借地部分（229㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

■　物件番号C6：　UUR四谷三丁目ビル

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付13階建
所在	地　　番	東京都新宿区四谷三丁目14番1他	客室数	185室
			建築時期	1997年1月
			取得年月日	2011年12月26日
	住居表示 （注）	東京都新宿区四谷三丁目14番地 1～3、同愛住町1番地1・9	取得価格	4,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,490,000千円
種類	ホテル・事務所・駐車場		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	大星ビル管理株式会社
容積率	700%／400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ミナシア
面積	土地：1,053.16㎡　（318.58坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,682.82㎡　（2,324.05坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

■　物件番号C7：　四谷213ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都新宿区四谷二丁目1番3	客室数	148室、サービスアパートメント32室、 店舗3区画
			建築時期	2001年4月
			取得年月日	2013年3月18日
	住居表示 （注1）	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	取得価格	5,020,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,240,000千円
種類	ホテル・共同住宅・店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	700％／300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	東急リゾーツ＆ステイ株式会社
面積	土地：1,264.94㎡　　（382.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,884.53㎡　（2,385.07坪）（注2）			建物：区分所有権（持分割合100％）
特記事項	（境界等） ・隣接地のブロック塀の一部及び附属金具が本物件に越境しています。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）附属建物である駐車場（50.36㎡）、物置①（7.26㎡）及び物置②（4.19㎡）の面積は含んでいません。				

■　物件番号C9：　コンフォートイン東京六本木（注）				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注）		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付き9階建
所在	地　　番	東京都港区六本木三丁目212番1他	客室数	114室、店舗2区画
			建築時期	2001年1月 2018年12月（増築建物）（注）
			取得年月日	2014年5月1日（注）
	住居表示	東京都港区六本木三丁目9番8号	取得価格	4,488,000千円（注）
			取得時の鑑定評価額	4,542,000千円（注）
種類	ホテル		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	大星ビル管理株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社グリーンズ
面積	土地：　551.39㎡　　（166.79坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,154.72㎡　（1,256.80坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本件土地の一部に、東側に隣接する敷地上の倉庫等利用を目的とする通行地役権が設定されています。			
（注）本投資法人は、2017年1月13日付で本物件の隣接地を取得の上、本物件の遊休地とあわせそれらの敷地上に増築建物を建設し、2018年12月17日付で当該増築建物（取得価格988百万円）を追加取得しました。なお、追加取得にあたっては現物不動産の形態で取得しましたが、本投資法人が取得後同日付で信託設定したため、本書の日付現在、当該追加取得部分についても信託受益権として保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。				

■　物件番号C10：　東横イン川崎駅前市役所通

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番14他	客室数	281室
			建築時期	2005年9月
			取得年月日	2015年8月31日
	住居表示 （注1）	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番地14～16・27	取得価格	2,655,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,910,000千円
種類	ホテル		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　639.19㎡　　（193.35坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,785.93㎡　（1,447.74坪）（注2）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、テナントに対し優先交渉権を付与する旨の合意がされています。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）附属建物である受水槽室（49.41㎡）及び駐車場（101.20㎡）の面積は含んでいません。

■　物件番号C11：　東横イン広島平和大通

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	広島県広島市中区田中町5番11他	客室数	255室
			建築時期	2004年3月
			取得年月日	2015年8月31日
	住居表示	広島県広島市中区田中町5番15号	取得価格	2,113,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,190,000千円
種類	ホテル（附属建物：駐車場）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　660.40㎡　　（199.77坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,345.24㎡　（1,314.43坪） （附属建物：81.72㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、テナントに対し優先交渉権を付与する旨の合意がされています。 （行政法規） ・本物件は平和大通り地区の地区計画に定められた区域内に所在することから、構築物の用途及び容積率の制限が定められています。			

■　物件番号C12：　東横イン那覇国際通り美栄橋駅				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
所在	地　　番	沖縄県那覇市牧志一丁目 950番1他	客室数	94室
			建築時期	2002年4月
			取得年月日	2015年8月31日
	住居表示	沖縄県那覇市牧志一丁目 20番1号	取得価格	745,000千円
			取得時の鑑定評価額	755,000千円
種類	ホテル		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　384.93㎡　(116.44坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：1,566.12㎡　(473.75坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、テナントに対し優先交渉権を付与する旨の合意がされています。 ・本物件敷地内に、テナントの保有資産である立体駐車場が存在しますが、当該立体駐車場が所在する土地については、使用貸借にてテナントに貸与されています。			

■　物件番号C13：　ロワジールホテル＆スパタワー那覇（注1）						
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			構造・規模	本館	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
所在	地　　番	本館	沖縄県那覇市西三丁目 9番他		別館	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
		別館	沖縄県那覇市西三丁目 1番1他	客室数	本館：437室、別館：203室	
		第一 駐車場	沖縄県那覇市西三丁目 8番3他	建築時期	本館：1992年10月、別館：2009年6月	
	住居表示	沖縄県那覇市西三丁目2番1号		取得年月日	2016年2月5日	
種類	ホテル・駐車場					
用途地域	商業地域／工業地域			取得価格	20,000,000千円	
容積率	400%／200%			取得時の鑑定評価額	20,800,000千円	
建ぺい率	80%／60%			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
面積	土地	本館：　8,213.58㎡　(2,484.60坪) (注2)		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	
		別館：　2,654.60㎡　(803.01坪)		担保設定の有無	無	
		第一駐車場：982.06㎡　(297.07坪)		代表的テナント	株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄	
	建物	本館：34,427.71㎡　(10,414.38坪) (注3)		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）、所有権	
		別館：11,303.45㎡　(3,419.29坪)			建物：区分所有権（一部共有）、所有権	
特記事項	（行政法規） ・本館及び別館の北側市道は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画の事業決定がなされ、当該事業が実施された場合には、本物件土地の敷地面積が減少する可能性があります。 ・本物件は、那覇空港に近接していることから航空法に基づく制限表面下にあり、建築物の高さについて一定の制限があります。					

（注1）本物件は、①ロワジールホテル&スパタワー那覇（本館）（以下「本館」ということがあります。）の建物及び土地、②ロワジールホテル&スパタワー那覇（別館）（以下「別館」ということがあります。）の建物及び土地、③別館前駐車場土地、④第1駐車場土地及び⑤第2駐車場土地で構成されており、本投資法人が保有しているのは、以下a.～e.を信託財産とする信託受益権です。
a.本館の建物の区分所有権（一部共有）
b.本館が所在する土地1筆（沖縄県那覇市西三丁目9番）（以下「敷地権設定土地」といいます。）の敷地権所有権（共有）
c.敷地権設定土地に隣接する土地2筆（沖縄県那覇市西三丁目9番8・9）の所有権
d.別館の建物及び土地の所有権
e.第1駐車場の土地の所有権
なお、上記記載の③別館前駐車場土地（沖縄県那覇市西三丁目1番11・12：487.34㎡）及び⑤第2駐車場土地（沖縄県那覇市西三丁目10番98：3,345.09㎡）については、ロワジールホテルのホテルオペレーター（株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄）が駐車場賃貸借契約上の賃借人となっており、本物件の駐車場として使用しています。
（注2）本館敷地全体の面積です。本館が所在する土地に隣接する土地2筆については単独所有の形で、敷地権設定土地については敷地権所有権の共有の形で保有しています。なお、敷地権設定土地については敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当土地面積は8,156.88㎡であり、土地全体（3筆）の面積に占める割合は99.31%となります。
（注3）本館建物全体の延床面積です。単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（ただし、単独所有の場合は1）を乗じて算出した便宜上の専有部分の床面積は21,279.24㎡であり、区分所有建物全体の登記簿上の専有部分の延床面積21,432.54㎡に占める割合は99.28%となります。

■　物件番号C14：　ロイヤルパインズホテル浦和

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付20階建
所在	地　番 （注1）	埼玉県さいたま市浦和区仲町 二丁目128番1他	客室数	196室（他に店舗9区画）
			建築時期	1999年8月
			取得年月日	2016年4月1日
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和区仲町 二丁目5番1号	取得価格	17,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	18,000,000千円
種類	ホテル・店舗		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社浦和ロイヤルパインズ
面積	土地：　7,418.83㎡　　(2,244.19坪) （注1）（注2）		所有形態	土地：所有権、敷地権所有権（共有）
	建物：51,071.32㎡　(15,449.07坪)（注3）			建物：区分所有権
特記事項	（共有者等との取り決め） ・本物件が所在する土地2筆の所有者（信託受託者及び他1名）と、本物件の区分所有者（信託受託者及び他3名）との間で、それぞれ土地賃貸借契約が締結されており、当該各土地賃貸借契約において、①区分所有者が本物件の区分所有権を譲渡しようとする場合には、信託受託者に買取りを申し入れなければならないこと、及び②信託受託者は適正な時価をもって当該区分所有権を買い取ること、が定められています。			

（注1）本投資法人は、本物件が所在する土地2筆（128番1：3,567.32㎡、129番1：3,851.51㎡）のうち、1筆（128番1）を保有しています。なお、土地2筆についてはともに賃借権敷地権が設定されており、建物所有者はその賃借権敷地権割合に応じて、地代の精算を行います。また、本投資法人の賃借権敷地権割合は74.91%であり、当該持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当土地面積は5,557.44㎡となります。
（注2）本物件が所在する土地の一部（52.48㎡（うち信託受託者所有分47.10㎡））が、浦和市（現：さいたま市）との協議に基づき、道路として提供されています。
（注3）本投資法人が取得した区分所有建物の床面積の合計は30,263.61㎡であり、区分所有建物全体の登記簿上の専有部分の延床面積42,380.65㎡に占める専有部分の床面積所有割合は、71.41%となります。

■　物件番号C15：　リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注）	①鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付30階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 ③鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
所在	地　　番	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目2番391他	客室数	295室（ホテル部分）
	住居表示（注）	①福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番2号 ②福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番5号 ③福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番3号	建築時期（注）	①②1993年3月 ③1992年8月
			取得年月日	2018年1月26日
			取得価格	16,600,000千円
			取得時の鑑定評価額	16,800,000千円
種類（注）	①ホテル・事務所、②店舗、③店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	Apaman Property株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社リーガロイヤルホテル小倉
面積（注）	土地：　22,799.65㎡　　(6,896.89坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：114,117.54㎡　(34,520.55坪) ①64,707.51㎡　(19,574.02坪) ②16,762.79㎡　(5,070.74坪) ③32,647.24㎡　(9,875.79坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の土地は、北九州市都市景観条例に基づく「小倉北区小倉都心景観重点整備地区」に指定されていることから、建築物の配置及び壁面の色彩等に関し、制限及び基準等が定められています。 ・本物件の土地は、都市計画法に基づく「浅野地区計画」に指定されていることから、建築物の用途制限及び壁面の位置等に関し、制限及び基準等が定められています。			

（注）本物件は、ホテル棟、商業棟1号館及び商業棟2号館の3棟で構成されており、ホテル棟を①、商業棟1号館を②、商業棟2号館を③として、それぞれの概要を記載しています。

■　物件番号C16：　コンフォートイン福岡天神

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根10階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区天神一丁目42番他	客室数	125室、店舗1区画
			建築時期	2017年5月
			取得年月日	2018年9月27日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号	取得価格	3,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,460,000千円
種類	ホテル・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社グリーンズ
面積	土地：　496.79㎡　　(150.27坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,567.22㎡　(1,079.08坪)			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・隣接地との間で、本物件の一部が越境又は被越境状態にありますが、いずれも越境覚書等の締結は未了です。			

■　物件番号C17：　変なホテル東京 浜松町				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都港区浜松町一丁目123番9	客室数	118室
			建築時期	2018年3月
			取得年月日	2019年5月15日
	住居表示	東京都港区浜松町一丁目24番11号	取得価格	4,456,081千円
			取得時の鑑定評価額	4,600,000千円
種類	ホテル・診療所		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	H.I.S.ホテルホールディングス株式会社
面積	土地：　365.81㎡　(110.65坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,293.64㎡　(693.82坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号C18：　ホテルヒューイット甲子園				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付14階建 （附属建物：①鉄骨造陸屋根8階建、 ②鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）（注2）
所在	地　　番	兵庫県西宮市甲子園高潮町8番1他	客室数	412室
			建築時期	1992年8月 （附属建物：①2018年7月、②1992年8月） （注2）
			取得年月日	2019年6月25日
	住居表示	兵庫県西宮市甲子園高潮町 3番30号	取得価格	13,520,000千円
			取得時の鑑定評価額	14,000,000千円
種類	ホテル、車庫 （附属建物：①ホテル、②ポンプ室）（注2）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ロテルド甲子園株式会社
面積	土地：14,997.27㎡　(4,536.67坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：29,537.39㎡　(8,935.06坪) （附属建物：①6,543.65㎡、②23.02㎡）（注2）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は西宮市甲子園球場地区建築条例に基づき特別用途地区（甲子園球場地区）に所在することから、建築物の建築及び用途変更に関し、制限及び緩和が定められています。 ・本物件は西宮市都市景観条例に基づく景観計画区域（ハ区域）に所在することから、一定規模以上の建築物の建築に関し、景観形成基準が定められています。 ・本物件は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく重点整備地区（阪神甲子園駅周辺地区）に所在することから、建築物の用途や規模に応じて建築物移動等円滑化基準が定められています。 ・本物件は大阪国際（伊丹）空港の円錐表面区域に所在することから、建築物の高さについて一定の制限があります。			

（注1）本件建物（ホテル棟本館）の高さは52ｍです。当該建物建築後である2007年に本物件の所在地に建物の高さ制限（最高高度：20ｍ）が導入されたため、当該建物は本書の日付現在で既存不適格となっています。
（注2）本物件の附属建物には、ホテル棟新館及びポンプ室が含まれており、ホテル棟新館を①、ポンプ室を②として記載しています。

■　物件番号C19：　スマイルホテルプレミアム札幌すすきの				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	北海道札幌市中央区南四条西一丁目13番1	客室数	284室
			建築時期	2017年12月
			取得年月日	2019年6月28日
	住居表示（注）	北海道札幌市中央区南四条西一丁目13番地1	取得価格	4,233,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
種類	ホテル（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
面積	土地：　958.37㎡　　（289.90坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,762.50㎡　（2,348.15坪） （附属建物46.47㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号C20：　ザ・スクエアホテル金沢				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　　番	石川県金沢市下堤町7番1の1の2他	客室数	186室
			建築時期	2018年9月
			取得年月日	2019年12月3日
	住居表示	石川県金沢市下堤町10	取得価格	4,802,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,930,000千円
種類	ホテル		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社
面積	土地：1,632.92㎡　　（493.95坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,253.86㎡　（1,891.79坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号C21：　リーガプレイス京都四条烏丸				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
所在	地　　番	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番	客室数	95室
			建築時期	2018年6月
			取得年月日	2020年3月31日
	住居表示（注）	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番地	取得価格	2,010,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,180,000千円
種類	ホテル		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ロイヤルホテル
面積	土地：　609.28㎡　（184.30坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,358.25㎡　（713.37坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の所在地は駐車場整備地区、職住共存特別用途地区建築条例、旧市街地型美観区に該当するため、土地の利用方針、建築物の高さ・デザイン等に関し、制限及び基準等が定められています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号C22：　博多祇園開発用地（注1）				
運用資産の種類	不動産		取得年月日	2023年7月31日
所在	地　　番	福岡県福岡市博多区祇園町404番	取得価格	2,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,400,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	商業地域		PM会社	－（注2）
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	－
面積	690.66㎡　（208.92坪）		所有形態	所有権
特記事項	（その他） ・本物件においては過去にガソリンスタンドの使用履歴がありますが、本投資法人が行った2024年6月の土壌汚染状況調査報告書において、土壌汚染対策法等に定める基準に該当するような土壌汚染等は確認されなかった旨記載されています。			
（注1）本物件は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地であり、賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2026年夏頃を予定しています。 （注2）東急リバブル株式会社とのプロパティマネジメント委託契約は2024年3月31日付で終了しており、PM会社は当期末時点で不在です。				

■　物件番号C23：　ランドーホテル広島プレステージ				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	広島県広島市南区西荒神町159番1	客室数	43室
			建築時期	2023年3月
			取得年月日	2024年6月3日
	住居表示	広島県広島市南区西荒神町1番38号	取得価格	2,580,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,820,000千円
種類	ホテル		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	600%／500%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社Satisfill
面積	土地：　437.49㎡　(132.34坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,025.28㎡　(612.64坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号D1：　T&G東池袋マンション				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
所在	地　　番	東京都豊島区東池袋三丁目63番1他	賃貸戸数	129戸
			建築時期	2001年12月
			取得年月日	2003年12月26日
	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	取得価格	2,021,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,021,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	800%／700%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	（注）
面積	土地：　398.82㎡　(120.64坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,300.18㎡　(998.30坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

■　物件番号D4：　駒沢コート				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 3階建
所在	地　　番	東京都世田谷区駒沢二丁目74番1	賃貸戸数	95戸
			建築時期	1998年10月
			取得年月日	2003年12月26日
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	取得価格	1,680,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,680,000千円
種類	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	100%		担保設定の有無	無
建ぺい率	50%		代表的テナント	株式会社共立メンテナンス
面積	土地：2,943.33㎡　(890.35坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,580.44㎡　(1,083.08坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号D6：　UURコート芝大門				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門一丁目101番2	貸室戸数	54戸
			建築時期	2003年4月
			取得年月日	2004年10月15日
	住居表示	東京都港区芝大門一丁目2番3号	取得価格	1,175,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,175,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700％／600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　233.66㎡　（70.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,486.38㎡　（449.62坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の検査済証取得後、本物件敷地内に簡易式の物置（2ヶ所）の設置及び駐輪場の改修がなされており、当該事項については、テナントの負担にて、必要に応じ撤去・改修を行う旨の確約書が締結されています。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号D9：　アプリーレ新青木一番館				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目62番5他	貸室戸数	161戸
			建築時期	1997年9月
			取得年月日	2005年4月13日
	住居表示	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	取得価格	3,030,799千円
			取得時の鑑定評価額	3,040,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	300％／200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社神戸製鋼所
面積	土地：　3,329.45㎡　（1,007.15坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,700.44㎡　（3,841.88坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の南西部分の一部について、本物件の西側隣地の所有者に無償の通行権を設定しています。本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる通行権は当該第三者に承継されます。			

■　物件番号D10：　UURコート札幌北三条

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番28	貸室戸数	130戸
			建築時期	2006年2月
			取得年月日	2006年3月16日
	住居表示（注）	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	取得価格	1,278,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,279,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産リアルティ札幌株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	三井不動産リアルティ札幌株式会社
面積	土地：1,249.35㎡　　（377.92坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,588.72㎡　（1,993.08坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物についてはその建築に際し、札幌市の「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく建築主と札幌市との事前協議が行われ、札幌市から同条例に定める整備基準に一部適合しない箇所があるとの指摘（車いす使用者向エレベーター寸法の対応や視覚障害者誘導用ブロックの設置等）を受けましたが、これらの不適合箇所については、その平面計画上及び建物用途上の観点から容認された旨、報告を受けています。			

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

■　物件番号D15：　クリオ文京小石川

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付15階建
所在	地　　番	東京都文京区小石川一丁目22番7	貸室戸数	98戸（注3）
			建築時期	2005年2月
			取得年月日	2006年4月28日
	住居表示	東京都文京区小石川一丁目13番9号	取得価格	3,170,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,200,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注4）
面積	土地：　814.54㎡　　（246.39坪）（注1）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：5,871.77㎡　（1,776.21坪）（注2）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は444,017分の409,751です。
（注2）建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,884.39㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の92.28％です。
（注3）建物全体の戸数です。本投資法人が区分所有の形で取得した戸数は91戸です。
（注4）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

■　物件番号D17：　グランルージュ栄Ⅱ				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2128番他	貸室戸数	91戸
			建築時期	2007年2月
			取得年月日	2007年12月26日
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	取得価格	1,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
種類	共同住宅（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　674.34㎡　（203.98坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,172.34㎡　（959.63坪） （附属建物：38.61㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の2007年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、本物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。			

■　物件番号D18：　ＭＡ仙台ビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根5階建）
所在	地　　番 （注1）	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番他	貸室戸数	152戸（住居部分）（他にオフィス1区画）
			建築時期	2008年2月
			取得年月日	2008年9月24日
	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	取得価格	3,440,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,460,000千円
種類	共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 （附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　3,656.44㎡　（1,106.07坪）（注1）		所有形態	土地：借地権（注1）
	建物：12,642.98㎡　（3,824.50坪） （附属建物：4,910.70㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注1）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。 （注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号D19：　UURコート名古屋名駅				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市西区名駅二丁目501番	貸室戸数	121戸
			建築時期	2008年8月
			取得年月日	2008年9月30日
	住居表示	愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号	取得価格	1,473,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,480,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	500%／400%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　639.17㎡　(193.34坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,207.39㎡　(970.23坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号D21：　パークサイト泉				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造コンクリート屋根12階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1407番	貸室戸数	38戸（住居部分）（他に店舗3区画）
			建築時期	2002年9月
			取得年月日	2008年11月21日
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	取得価格	900,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,000,000千円
種類	店舗・共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	800%		担保設定の有無	無
建ぺい率	80%		代表的テナント	（注）
面積	土地：　336.55㎡　(101.80坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,196.97㎡　(664.58坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号D22：　UURコート大阪十三本町				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
所在	地　　番	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目1番7	貸室戸数	140戸
			建築時期	2009年1月
			取得年月日	2009年2月26日
	住居表示	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	取得価格	1,570,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー
容積率	300%		担保設定の有無	無
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー
面積	土地：1,266.32㎡　(383.06坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：4,166.73㎡　(1,260.43坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号D23：　UURコート錦糸町

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
所在	地　　番	東京都江東区亀戸一丁目7番3他	貸室戸数	202戸
			建築時期	1998年2月
			取得年月日	2011年6月15日
	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	取得価格	2,900,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,020,000千円
種類	共同住宅・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	700％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　924.27㎡　　(279.59坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,890.13㎡　(2,084.26坪)			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の北東部敷地の一部から土壌汚染の含有量基準を超える鉛が検出されていますが、当該区画については、被覆措置を行っており、現在飛散による環境への影響はないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

■　物件番号D24：　UURコート札幌南三条プレミアタワー

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付17階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建）
所在	地　　番	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番3他	貸室戸数	140戸（住居部分）（他に店舗3区画）
			建築時期	2006年9月
			取得年月日	2012年6月28日
	住居表示 （注1）	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3、3番地1・11・18・22	取得価格	2,050,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,180,000千円
種類	共同住宅・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　1,078.42㎡　　(326.22坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：10,224.31㎡　(3,092.85坪) （附属建物：48.10㎡）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の東側隣接地より本物件敷地内への一部被越境の状態にありますが、本物件の通常利用につき支障はありません。なお、かかる被越境について覚書等の締結が未了です。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号D25：　グランルージュ中之島南				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
所在	地　　番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番8	貸室戸数	118戸
			建築時期	2009年8月
			取得年月日	2013年6月25日
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	取得価格	1,380,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,490,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	800％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　405.74㎡　　(122.73坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,741.79㎡　(1,131.89坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

■　物件番号D26：　グレンパーク梅田北				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
所在	地　　番	大阪府大阪市北区中崎三丁目56番6他	貸室戸数	182戸（注1）
			建築時期	2007年8月
			取得年月日	2014年8月29日
	住居表示	大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号	取得価格	5,150,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,380,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	400％／600％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　2,156.35㎡　　(652.29坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：14,340.44㎡　(4,337.98坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に、北西側に隣接する土地のために通行地役権が設定されています。			
（注1）このほか、1階部分に保育所として利用されている区画があります。 （注2）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

■　物件番号D27：　UURコート志木				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
所在	地　　番	埼玉県志木市幸町一丁目3255番1他	賃貸戸数	120戸
			建築時期	1999年3月
			取得年月日	2015年9月18日
	住居表示	埼玉県志木市幸町一丁目6番5号	取得価格	2,730,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,960,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅株式会社
面積	土地：6,132.03㎡　(1,854.93坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：9,885.83㎡　(2,990.46坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人と代表的テナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、代表的テナントに対し優先交渉権を付与する旨の合意がされています。			

■　物件番号D28：　グランルージュ谷町六丁目				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	大阪府大阪市中央区十二軒町7番他	賃貸戸数	51戸
			建築時期	2010年7月
			取得年月日	2016年12月1日
	住居表示	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号	取得価格	1,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,400,000千円
種類	共同住宅（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　817.52㎡　　(247.29坪)　(注1)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,607.14㎡　(1,091.15坪) （附属建物：45.33㎡）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の一部隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			

（注1）本物件の土地の一部（32.79㎡）が、北側隣接地所有者の通行の用に無償で提供されています。
（注2）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

■　物件番号D29：　シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟

運用資産の種類	不動産		構造・規模（注1）	①鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
所在	地　　番	福岡県北九州市小倉北区大手町22番2他	賃貸戸数	154戸
			建築時期	2008年8月
	住居表示（注1）	①福岡県北九州市小倉北区大手町10番20号 ②福岡県北九州市小倉北区大手町10番18号	取得年月日	2018年7月3日
			取得価格	3,398,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,490,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積（注1）	土地：　3,516.04㎡　（1,063.60坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,599.91㎡　（3,811.47坪） ①6,836.47㎡　（2,068.03坪） ②5,763.44㎡　（1,743.44坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件は、Ｓ棟及びＮ棟の2棟で構成されており、Ｓ棟を①、Ｎ棟を②として、それぞれの概要を記載しています。
（注2）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

■　物件番号D30：　グランフォンテ

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）
所在	地　　番	東京都練馬区東大泉六丁目630番52他（注）	貸室戸数	88戸（住居部分）（他に店舗3区画）
			建築時期	1998年10月
			取得年月日	2019年4月1日
	住居表示	東京都練馬区東大泉六丁目49番2号	取得価格	2,700,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,280,000千円
種類	店舗・共同住宅（附属建物：物置）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	300％／150％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／50％		代表的テナント	ウエルシア薬局株式会社
面積	土地：4,132.97㎡　（1,250.22坪）（注）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,983.30㎡　（2,112.44坪） （附属建物：64.24㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の敷地の一部（54.35㎡）については、建築基準法第42条第1項第5号で定められた位置指定道路の拡幅部分として指定されており、当該道路上の建物の建築制限（同法第44条第1項）及び私道の変更又は廃止の制限（同法第45条第1項）を受けています。

■　物件番号D31：　パークアクシス赤塚

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　　番	東京都板橋区赤塚二丁目800番10	貸室戸数	156戸（住居部分）（他に店舗3区画）
			建築時期	2018年9月
			取得年月日	2020年3月30日
	住居表示	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	取得価格	1,980,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,070,000千円
種類	共同住宅・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社トモズ
面積	土地：1,137.49㎡　（344.09坪）（注1）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：5,433.60㎡　（1,643.66坪）（注2）			建物：区分所有権（共有）
特記事項	（共有者との取り決め） ・本投資法人及び共有者との間で共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を2020年3月30日付で締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。 1. 本物件の維持、管理及び運営に関する事項については、持分割合が過半数である共有者の意思に従い行うものとする。なお、特定の事項（建替え等）については、全共有者の合意を必要とする。 2. 本投資法人及び共有者は、自己の保有する共有持分を第三者に譲渡する場合、一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない。 3. 本投資法人及び共有者は、一方がその共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、相手方に対する書面通知を必要とし、相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与する。 4. 本投資法人及び共有者は、本協定締結日より5年間、当該不動産の分割を請求しない。			

（注1）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100分の45です。
（注2）建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は100分の45です。

■　物件番号D32：　UURコート白鷺

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）
所在	地　　番	東京都中野区白鷺一丁目697番1	貸室戸数	47戸
			建築時期	2002年2月
			取得年月日	2020年3月31日
	住居表示	東京都中野区白鷺一丁目13番17号	取得価格	1,442,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,640,000千円
種類	共同住宅（附属建物：ゴミ置場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種中高層住居専用地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注）
面積	土地：2,849.08㎡　（861.84坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,978.00㎡　（900.84坪） （附属建物：11.54㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。

■　物件番号D33：　コートブランシェＡＰ				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	東京都品川区中延五丁目1295番1他	貸室戸数	41戸（住居部分）（他に店舗・事務所）
			建築時期	2006年3月
			取得年月日	2020年3月31日
	住居表示	東京都品川区中延五丁目8番2号	取得価格	1,270,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
種類	共同住宅・店舗・事務所（附属建物：物置）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種住居地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	400％／200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社ディ・ポップス
面積	土地：　599.07㎡　（181.21坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,786.90㎡　（540.53坪） （附属建物：6.07㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号D34：　UURコート茨木東中条				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
所在	地　　番	大阪府茨木市東中条町910番10	貸室戸数	57戸
			建築時期	2009年2月
			取得年月日	2020年12月1日
	住居表示	大阪府茨木市東中条町12番11号	取得価格	1,665,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,720,000千円
種類	共同住宅		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	第二種中高層住居専用地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注）
面積	土地：2,064.56㎡　　（624.52坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,137.00㎡　（1,251.44坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の敷地北側の一部を茨木市に歩道として提供（無償貸与）しており、茨木市の管理道路となっています。ただし、再開発時の制限等はありません。			
（注）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

■　物件番号D35：　アムール横浜				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番1	貸室戸数	36戸
			建築時期	2003年3月
			取得年月日	2022年10月31日
	住居表示（注1）	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番地1	取得価格	1,570,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,580,000千円
種類	共同住宅・車庫		信託受託者	－
用途地域	商業地域／近隣商業地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	400％／300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　652.03㎡　（197.23坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,572.11㎡　（778.06坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）パス・スルー型の住宅物件であり、個別の居住者名となることから、代表的テナントの記載を省略しています。				

■　物件番号D36：　グランルージュ城東				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
所在	地　　番	大阪府大阪市城東区成育二丁目23番4他	貸室戸数	72戸（住居部分）（他に店舗1区画）
			建築時期	2008年1月
			取得年月日	2022年12月22日
	住居表示	大阪府大阪市城東区成育二丁目12番12号	取得価格	1,755,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,860,000千円
種類	店舗・共同住宅		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	東急住宅リース株式会社
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	北おおさか信用金庫
面積	土地：1,155.76㎡　（349.61坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,197.62㎡　（1,269.78坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

■　物件番号E1：　リリカラ東北支店				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
所在	地　　番	宮城県仙台市宮城野区岡田西町1003番4	建築時期	1996年4月
			取得年月日	2006年5月29日
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	取得価格	2,050,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
種類	事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	リリカラ株式会社
面積	土地：5,457.02㎡　(1,650.74坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,693.79㎡　(2,629.87坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・前面道路と本物件の間に仙台市所有の水路があります。このため本物件は接道していませんが、行政当局からは、当時の建築主事の判断により建築確認がなされ、検査済証も発行されているとの回答を得ています。なお、本書の日付現在、当該水路の使用許可は取得済です。			

■　物件番号E3：　壺川スクエアビル				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根11階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建）
所在	地　　番	沖縄県那覇市壺川三丁目3番5他	建築時期	2009年6月
			取得年月日	2013年11月1日
	住居表示 （注1）	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	取得価格	4,150,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,410,000千円
種類	事務所・店舗（附属建物：駐車場）（注2）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックス
容積率	400％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	日本アイ・ビー・エム株式会社
面積	土地：　5,294.63㎡　(1,601.62坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：14,742.80㎡　(4,459.69坪) （附属建物：11,147.79㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件と隣接するホテルの敷地との間で、私道の利用のために、それぞれ、相互の土地に地役権を設定しています。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）本物件は、実質的にはコールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。				

■　物件番号E4：　ザ プレイス オブ トウキョウ				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付7階建
所在	地　　番	東京都港区芝公園三丁目201番7他	建築時期	1964年10月（注2）
			取得年月日	2014年5月1日
	住居表示	東京都港区芝公園三丁目5番4号	取得価格	3,500,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,890,000千円
種類	会館（注1）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	500％		担保設定の有無	無
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社一家ダイニングプロジェクト
面積	土地：　645.87㎡　（195.37坪）		所有形態	土地：地上権（注3）
	建物：3,105.31㎡　（939.35坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の南側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本物件の地上権の敷地面積が減少する可能性があります。 （その他） ・本物件の建物部分は、1981年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。しかしながら、2012年に実施された用途変更に伴う改修工事時に耐震診断及び補強設計を行い、アウェイ建築評価ネット株式会社の耐震改修等の評価を経て耐震補強工事をあわせて実施しています。なお、耐震性能の面において新耐震基準に適合している旨の評定書をアウェイ建築評価ネット株式会社より取得しています。			
（注1）実質的な用途はブライダル施設（結婚式場）です。 （注2）本物件の建物部分は、2012年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新（躯体等を除きます。）を行っています。なお、登記簿上の種類の変更日は2012年6月です。 （注3）地上権の存続期間は2011年12月16日から2061年12月15日までです。				

■　物件番号E5：　ロジスティクス東扇島				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市川崎区東扇島 3番3他	建築時期	2008年5月
			取得年月日	2014年10月2日（注1）
	住居表示 （注2）	神奈川県川崎市川崎区東扇島 6番地4、4番地5	取得価格	9,525,000千円（注1）
			取得時の鑑定評価額	9,703,500千円（注1）
種類	倉庫		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	40％		代表的テナント	（注3）
面積	土地：28,351.30㎡　（8,576.26坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：41,949.12㎡　（12,689.60坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に、ガス配管の敷設を目的として地役権が設定されています。			
（注1）2016年2月26日付で本物件の信託受益権のうち準共有持分49％を譲渡し、残りの準共有持分51％については継続して本投資法人が保有してきましたが、2020年3月19日付で他の準共有者より準共有持分49％を追加取得（取得価格5,292百万円）したことにより、本書の日付現在、本投資法人は本物件の信託受益権を単独保有しています。したがいまして、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。また、「取得年月日」については本投資法人による初回の取得日のみを記載しています。 （注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注3）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号E6：　第1・第2ＭＴ有明センタービル

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根5階建
所在	地　　番	東京都江東区有明一丁目107番7	建築時期（注1）	①1989年4月 ②1992年6月
			取得年月日	2014年11月25日
	住居表示 （注1）	①東京都江東区有明一丁目 2番41号 ②東京都江東区有明一丁目 2番39号	取得価格	8,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	8,160,000千円
種類	倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	株式会社シーアールイー
容積率	300％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注2）
面積（注1）	土地：　8,307.86㎡　（2,513.12坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：22,917.94㎡　（6,932.67坪） ①18,887.44㎡　（5,713.45坪） ②　4,030.50㎡　（1,219.22坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は臨海副都心有明北地区の地区計画に定められた区域内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び壁面の位置等の制限が定められています。 （権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、事前にその旨をテナントに通知し、テナントが譲受けを希望したときは、本投資法人はテナントと優先的に協議する旨の合意がされています。 （その他） ・本物件の敷地の一部から指定基準値を超える砒素と鉛が検出されていますが、当該区画については、現状被覆措置が行われているため土壌摂取及び土壌飛散の恐れはなく、また、上水道が整備されているため地下水の飲用の恐れはないこと等から、健康被害の可能性は極めて低いと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。			

（注1）本物件は、第1ＭＴ有明センタービル及び第2ＭＴ有明センタービルの2棟で構成されており、第1ＭＴ有明センタービルを①、第2ＭＴ有明センタービルを②として、それぞれの概要を記載しています。
（注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号E8：　新習志野物流センター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根6階建
所在	地　　番	千葉県習志野市茜浜二丁目 19番16	建築時期	1991年6月
			取得年月日	2015年8月7日
	住居表示	千葉県習志野市茜浜二丁目 3番6号	取得価格	2,555,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,570,000千円
種類	倉庫・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注）
面積	土地：　6,968.26㎡　（2,107.89坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：13,268.65㎡　（4,013.76坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は習志野市地区計画に基づく建築物の制限に関する条例が適用される区域内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び壁面の位置等に関し、制限及び基準等が定められています。 （その他） ・本物件の敷地の一部から指定基準値を超える砒素とふっ素が検出されていますが、当該区画については、現状建物・アスファルト等で被覆されているため、土壌摂取及び土壌飛散の恐れはなく、また、上水道が整備されているため地下水の飲用の恐れもないこと等から、健康被害の可能性は極めて低いと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。			

（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号E9：　川越物流センター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
所在	地　　番	埼玉県川越市大字下赤坂（元南大塚分）字大バケ上1822番1	建築時期	2007年8月
			取得年月日	2016年6月17日
	住居表示（注1）	埼玉県川越市大字下赤坂（元南大塚分）字大バケ上1822番地1	取得価格	7,550,000千円
			取得時の鑑定評価額	8,850,000千円
種類	集荷場（注2）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	市街化調整区域		PM会社	株式会社シーアールイー
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	SBSロジコム株式会社
面積	土地：32,665.82㎡　（9,881.41坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：47,284.22㎡　（14,303.47坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）本物件は「特別積合せ貨物運送事業」用の施設（配送センター）であり、都市計画法の規定に適合する旨の証明を川越市長より取得したうえで、2007年に市街化調整区域内において建築されました。なお、「特別積合せ貨物運送事業」とは、事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行う事業をいいます。

■　物件番号E11：　新習志野物流センターⅡ

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 （附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	千葉県習志野市芝園二丁目1番33	建築時期	1990年1月
			取得年月日	2017年1月31日
	住居表示	千葉県習志野市芝園二丁目5番2号	取得価格	2,590,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,600,000千円
種類	倉庫・事務所（附属建物：ポンプ室）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	株式会社シーアールイー
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	新柏倉庫株式会社（注）
面積	土地：　7,870.01㎡　（2,380.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,578.45㎡　（3,804.98坪） （附属建物：8.54㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）株式会社ＯＰＡＬは、2024年7月1日付で新柏倉庫株式会社に吸収合併されたことに伴い、本物件における賃借人の地位及びこれに付随する権利義務は、新柏倉庫株式会社に承継されています。

■　物件番号E12：　吉川物流センター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	埼玉県吉川市旭1番1	建築時期	1997年4月
			取得年月日	2017年7月27日
	住居表示 （注）	埼玉県吉川市旭1番地1	取得価格	1,960,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,970,000千円
種類	事務所・倉庫（附属建物：便所）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	株式会社シーアールイー
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	50％		代表的テナント	SBSロジコム株式会社
面積	土地：　5,705.63㎡　（1,725.95坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,806.37㎡　（3,268.92坪） （附属建物：6.30㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号E13：　武蔵村山物流センター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
所在	地　　番	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番1他	建築時期	2001年10月
			取得年月日	2018年10月30日
	住居表示 （注）	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番地1、94番地1・2	取得価格	1,800,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,870,000千円
種類	倉庫・事務所		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	工業地域		PM会社	ＫＩＣアセット・マネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社サンリツ
面積	土地：5,770.53㎡　（1,745.58坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：9,207.73㎡　（2,785.33坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号E14：　千葉みなと物流センター（敷地）				
運用資産の種類	不動産（注1）		取得年月日	2020年2月28日
所在	地　　番	千葉県千葉市美浜区新港43番5他	取得価格	6,600,000千円
			取得時の鑑定評価額	7,790,000千円
	住居表示	－	信託受託者	－
建物				
種類	－		構造・規模	－
建築時期	－		所有形態	－
面積	－			
土地				
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注2）
面積	24,467.78㎡　（7,401.50坪）		所有形態	所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は、千葉市新港経済振興地区建築条例が適用される区域内に所在することから、土地の利用方針等に関し、制限等が定められています。 （その他） ・本物件の一部において、過去にガソリンスタンドの使用履歴がありますが、現状アスファルトで被覆されているため、土壌摂取及び土壌飛散の恐れはなく、また、地下水の飲用の恐れはないこと等から、健康リスクが生じる可能性はないと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。			
（注1）本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の資産には含まれません。 （注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号E15：　枚方長尾物流センター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
所在	地　　番	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番1他	建築時期	1989年3月
			取得年月日	2020年3月31日
	住居表示（注）	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番地1・3	取得価格	2,550,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,630,000千円
種類	倉庫・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社シーアールイー
面積	土地：　5,951.88㎡　（1,800.44坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：11,374.78㎡　（3,440.87坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

■　物件番号E16：　神戸遠矢浜物流センター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
所在	地　　番	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町13番1	建築時期	1989年1月
			取得年月日	2020年4月17日
	住居表示	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号	取得価格	1,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,360,000千円
種類	倉庫・事務所・作業場		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	シービーアールイー株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注）
面積	土地：5,158.42㎡　（1,560.42坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：9,046.80㎡　（2,736.65坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は神戸港臨港地区に所在するため、建築物の用途制限等の規制があります。 ・本物件は兵庫運河周辺都市景観形成地域に所在するため、外装の色彩や屋外広告物等の指針があります。 ・本物件は海岸法海岸保全区域内に所在するため、施設等の新設や改築等をする場合は、海岸管理者の許可が必要です。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号E17：　レッドウッド成田ディストリビューションセンター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
所在	地　　番	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀31番1他	建築時期	2016年12月
			取得年月日	2020年6月30日
	住居表示（注2）	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀33番地1～4、31番地1、32番地1	取得価格	2,345,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
種類	倉庫		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域／第一種住居地域／近隣商業地域		PM会社	株式会社シーアールイー
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％／80％		代表的テナント	キューネ・アンド・ナーゲル株式会社
面積	土地：12,105.00㎡　（3,661.76坪）（注3）		所有形態	土地：所有権
	建物：22,079.22㎡　（6,678.96坪）（注4）			建物：所有権
特記事項	（準共有者との取り決め） ・本投資法人及び準共有者との間で準共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を2020年6月30日付で締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。 1. 本信託契約に基づく受益者としての指図権行使、信託受託者への承諾、同意等その他の行為については、「多数準共有者」（準共有者のうち、持分割合が過半数以上である準共有者をいう。）の意思に従い、これを行わなければならない。本投資法人の持分割合が50％以上である場合においては、本投資法人を多数準共有者とみなす。なお、特定の事項（建替え等）については、全準共有者の合意を必要とする。 2. 各準共有者は、自己の保有する本準共有持分を第三者に対して譲渡する場合には、自己の保有する全ての本準共有持分を一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない。 3. 各準共有者は、本準共有持分を売却しようとする場合には、他の全ての準共有者に対して書面通知を必要とし、他の準共有者が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとする。 4. 各準共有者は、本協定締結日より5年間、当該信託受益権の分割を請求しないこととする。			
（注1）本物件の信託受益権のうち準共有持分50％を保有しています。 （注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注3）敷地全体の面積です。本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分50％を保有しています。 （注4）建物全体の面積です。本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分50％を保有しています。				

■　物件番号E18：　加須物流センターⅠ・Ⅱ

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
所在	地　　番	埼玉県加須市大桑一丁目12番1他	建築時期（注1）	①1997年1月 ②1999年1月
			取得年月日	2021年6月30日
	住居表示 （注1）（注2）	①埼玉県加須市大桑一丁目13番地 ②埼玉県加須市大桑一丁目12番地2	取得価格	3,259,000千円
			取得時の鑑定評価額	3,290,000千円
種類（注1）	①事務所・倉庫、②事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	50％		代表的テナント	（注3）
面積（注1）	土地：20,242.48㎡　（6,123.35坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,205.78㎡　（3,692.24坪） ①8,192.94㎡　（2,478.36坪） ②4,012.84㎡　（1,213.88坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件は、加須物流センターⅠ及び加須物流センターⅡの2棟で構成されており、加須物流センターⅠを①、加須物流センターⅡを②として、それぞれの概要を記載しています。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注3）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号E19：　神戸西神物流センター

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根4階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根平家建）
所在	地　　番	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番1	建築時期	1995年12月
			取得年月日	2021年8月6日
	住居表示 （注1）	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番地1	取得価格	1,923,000千円
			取得時の鑑定評価額	2,020,000千円
種類	倉庫・事務所（附属建物：集塵庫）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：5,489.57㎡　（1,660.59坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：8,564.44㎡　（2,590.74坪） （附属建物：23.65㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。

■　物件番号E20：　グランダ宮の森				
運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目35番	建築時期	2023年5月
			取得年月日	（土地）2021年9月30日 （建物）2023年5月31日
	住居表示	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目3番13号	取得価格	1,423,000千円（注）
			取得時の鑑定評価額	1,640,000千円（注）
種類	老人ホーム		信託受託者	－
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
容積率	300％		担保設定の有無	無
			代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア
建ぺい率	80％		バックアップオペレーター	なし
面積	土地：1,441.46㎡　　（436.04坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,781.90㎡　（1,144.02坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本投資法人は、2021年9月30日付で高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として本物件を取得し、2023年5月31日付で本物件の敷地上に建設した建物を追加取得しました。したがって、本物件の「取得価格」及び「取得時の鑑定評価額」については、追加取得後の概要を記載しています。

［代表的テナント（オペレーター）の契約概要］
・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア
・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：2023年5月31日から2053年5月30日
・賃料改定：賃貸借期間中は、原則として変更しません。ただし、賃貸人及び賃借人は、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、その改定について協議することができます。
・契約更新：期間満了の6か月前までに賃貸人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件で更に3年間自動的に更新され、以後も同様とします。
・中途解約：賃借人は、賃貸借期間内において本契約を解約するときは、解約日の6か月前までに文書により解約する旨を賃借人に対し通知し、所定の解約違約金に加えて賃料の6か月分相当額を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。

［入居者の状況・施設の概要］

（重要事項説明書記載日　2024年12月1日）

オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	開設年月日	2023年7月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数	62室
居住の権利形態	利用権方式	定員	71人
居室面積帯	20.1㎡～50.3㎡	入居者数	37人
入居時要件	自立、要支援、要介護	入居率	52.1％
入居者の平均要介護度（注）	1.08	入居者の平均年齢	87.4歳

利用料の支払い方式	月払い方式	一時金方式
入居一時金	－	2,800,000円～29,700,000円
月額利用料	400,680円～997,509円	212,980円～703,209円

介護に関わる職員体制	－	夜間職員体制（最少時人数）	2名
協力医療機関	医療法人社団大志会　時計台ホームクリニック 医療法人社団ライフパートナー　ここハートクリニック		
協力歯科医療機関	なし		

（注）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立・その他は0、要支援1ないし2は0.375、要介護1ないし5はそれぞれ1ないし5をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

■　物件番号E21：　KIC狭山日高ディストリビューションセンター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
所在	地　　番	埼玉県日高市大字田木字新上原482番	建築時期	2022年4月
			取得年月日	2022年6月30日
	住居表示（注1）	埼玉県日高市大字田木字新上原482番地	取得価格	4,450,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,660,000千円
種類	倉庫		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
用途地域	市街化調整区域		PM会社	ジョーンズラングラサール株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注2）
面積	土地：　8,052.10㎡　（2,435.76坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：15,113.11㎡　（4,571.71坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

■　物件番号E22：　札幌米里物流センター				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
所在	地　　番	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番3他	建築時期	1998年9月
			取得年月日	2022年12月22日
	住居表示	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番15号	取得価格	1,177,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,290,000千円
種類	事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	山京ビルマネジメント株式会社
容積率	200％		担保設定の有無	無
建ぺい率	60％		代表的テナント	（注）
面積	土地：4,862.78㎡　（1,470.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,389.49㎡　（2,235.32坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注）テナント名を開示することにつきテナントの同意を得られていないことから、記載していません。				

また、本投資法人は上記特定不動産以外に、決算日後となる2025年1月31日付で「モレラ岐阜」を取得しました。

なお、2025年2月28日付で「新潟錦町ショッピングセンター（敷地）」を、2025年3月31日付で「リハビリホームボンセジュール北松戸」を、それぞれ取得することを決定していますが、本書日付現在、取得は完了していません。

①取得済み資産

＜A46：モレラ岐阜＞

（資産の概要）

取得資産	不動産を信託する信託の受益権（準共有持分5%）（注1）	
所在（住居表示）（注2）	岐阜県本巣市見延字糸貫川通1414番地2、早野字糸貫川通869番地2、三橋字糸貫川通1100番地1	
種類	店舗・映画館・診療所（附属建物：機械室）	
面積	土地	200,147.07㎡　（60,544.48坪）（注3）
	建物	110,068.63㎡　（33,295.76坪）（附属建物：59.84㎡）（注4）
構造・規模	鉄骨造陸屋根3階建（附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）	
建築時期	2006年4月	
取得年月日	2025年1月31日	
取得価格	1,800百万円	
賃貸可能面積	74,576.46㎡	

（注1）取得資産は本物件に係る信託受益権の準共有持分5%です。

（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

（注3）敷地全体の面積です。本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分5%を保有しています。

（注4）建物全体の面積です。本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分5%を保有しています。

②取得予定資産

＜A47：新潟錦町ショッピングセンター（敷地）＞（注1、2）

（取得の概要）

取得予定資産	不動産
契約締結日	2025年1月21日
取得予定価格	2,720百万円
取得予定日	2025年2月28日

（取得予定資産の概要）

所在（住居表示）	新潟県新潟市東区錦町3番・4番・5番	
種類	－	
面積	土地	44,385.39㎡　（13,426.58坪）
	建物	－
構造・規模	－	
建築時期	－	
賃貸可能面積	42,179.24㎡	

＜E23：リハビリホームボンセジュール北松戸＞（注1、2）

（取得の概要）

取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権（注3）
契約締結日	2025年1月21日
取得予定価格	1,128百万円
取得予定日	2025年3月31日

（取得予定資産の概要）

所在（住居表示）（注4）	千葉県松戸市上本郷字北台2106番地1、2109番地1	
種類	老人ホーム（66室）	
面積	土地	2,555.52㎡　（733.04坪）
	建物	2,494.73㎡　（754.65坪）
構造・規模	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建	
建築時期	2016年9月	
賃貸可能面積	2,508.59㎡	

（注1）2025年1月21日時点の情報に基づき記載しています。

（注2）各取得予定資産の取得は、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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1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」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、各取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、各取得先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。各売買契約において、当事者は、相手方当事者が義務を履行しない場合や重大な義務の違反がある場合には、相手方当事者に催告のうえ当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、各取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注3）取得予定資産は、本書の日付現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定を行う予定です。

（注4）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

ｃ．「損益状況」に関する説明

（ｉ）「貸室事業収入」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。

（ⅱ）「その他賃貸事業収入」には、附加使用料（水道光熱費収入）、違約金等の一時収入が含まれています。

（ⅲ）「公租公課」には、固定資産税、都市計画税、償却資産税、事業所税等が含まれています。なお、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。また、特定不動産の取得に伴い、本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該特定不動産の取得原価に算入しています。

（ⅳ）「外注委託費」には、建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）、建物管理委託費が含まれています。

（ⅴ）「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

（ⅵ）「修繕費」には、各種工事における修繕費及び工事監理報酬が含まれています。なお、各種工事は決算期毎の実施件数及び金額による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、決算期毎の計上額に幅があります。

（ⅶ）「その他賃貸事業費用」には、リーシング関連費用、業務委託費及び仲介手数料、消耗品費等が含まれています。

（ⅷ）「不動産賃貸事業費用」には、信託報酬、期末鑑定評価報酬及び不動産等除却損等は含まれていません。

（ⅸ）金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

［損益状況］

第42期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）　　（単位：百万円）

物件番号	A2	A4	A6	A7
物件名	ジョイパーク泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチェ	テックランド堺本店
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	236	271	227	(注1)
賃貸事業収入	203	205	202	(注1)
その他賃貸事業収入	32	65	24	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	228	167	99	(注1)
公租公課	15	10	26	(注1)
外注委託費	74	39	16	(注1)
水道光熱費	35	49	22	(注1)
損害保険料	0	0	0	(注1)
修繕費	23	5	2	(注1)
減価償却費	66	57	26	(注1)
その他賃貸事業費用	12	4	4	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	8	104	127	82

物件番号	A8	A9	A10	A11
物件名	宮前ショッピングセンター	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	アクティオーレ南池袋	Tip's町田ビル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	193	(注1)	73	183
賃貸事業収入	150	(注1)	72	148
その他賃貸事業収入	43	(注1)	0	35
(B) 不動産賃貸事業費用	102	(注1)	22	84
公租公課	11	(注1)	3	13
外注委託費	19	(注1)	6	16
水道光熱費	35	(注1)	－	27
損害保険料	0	(注1)	0	0
修繕費	0	(注1)	1	2
減価償却費	33	(注1)	10	22
その他賃貸事業費用	0	(注1)	0	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	91	34	50	98

物件番号	A12	A13	A14	A15
物件名	ダイエー宝塚中山店	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	アクティオーレ関内	心斎橋OPA本館
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	299	45	683
賃貸事業収入	(注1)	299	45	682
その他賃貸事業収入	(注1)	－	0	0
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	35	23	180
公租公課	(注1)	34	2	98
外注委託費	(注1)	0	6	3
水道光熱費	(注1)	－	－	－
損害保険料	(注1)	0	0	0
修繕費	(注1)	－	1	2
減価償却費	(注1)	0	12	68
その他賃貸事業費用	(注1)	－	－	6
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	96	263	22	503

物件番号	A19	A20	A21	A23
物件名	アルボーレ神宮前	アルボーレ仙台	モラージュ柏	CiiNA CiiNA尾張旭
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	57	90	662	(注1)
賃貸事業収入	54	81	487	(注1)
その他賃貸事業収入	3	9	174	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	13	45	604	(注1)
公租公課	3	7	52	(注1)
外注委託費	2	6	124	(注1)
水道光熱費	3	8	122	(注1)
損害保険料	0	0	0	(注1)
修繕費	0	4	72	(注1)
減価償却費	3	15	81	(注1)
その他賃貸事業費用	0	1	151	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44	45	57	70

物件番号	A24	A25	A26	A27
物件名	横浜狩場 ショッピングセンター	Luz自由が丘	アクティオーレ市川	横浜青葉ショッピング センター（敷地）
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	139	144	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	124	111	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	15	32	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	84	82	(注1)
公租公課	(注1)	8	6	(注1)
外注委託費	(注1)	12	11	(注1)
水道光熱費	(注1)	12	23	(注1)
損害保険料	(注1)	0	0	(注1)
修繕費	(注1)	10	0	(注1)
減価償却費	(注1)	32	35	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	6	5	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44	55	61	73

物件番号	A28	A29	A30	A31
物件名	ヤマダ電機テックランド 青葉店（敷地）	ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	Luz福岡天神
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	249
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	222
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	27
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	169
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	32
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	27
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	25
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	0
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	19
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	59
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	3
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	63	494	150	80

物件番号	A32	A34	A35	A36
物件名	鳴海ショッピングセンター（敷地）	ライフ西九条店（敷地）	ライフ玉造店（敷地）	グランベル銀座ビル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	82
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	74
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	7
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	32
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	1
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	6
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	3
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	0
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	0
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	3
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	17
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	151	43	49	49

物件番号	A37	A38	A39	A40
物件名	UUR天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ上野	くるる
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	91	328	71	452
賃貸事業収入	85	249	65	371
その他賃貸事業収入	5	79	6	81
(B) 不動産賃貸事業費用	32	237	23	326
公租公課	11	27	0	35
外注委託費	4	69	3	131
水道光熱費	4	73	5	64
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	－	8	－	36
減価償却費	12	40	5	52
その他賃貸事業費用	0	17	9	6
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	58	91	47	125

物件番号	A41	A42	A43	A44
物件名	ケーズデンキ名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVENおおたかの森	ガリバー八王子みなみ野店
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	339	111	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	280	102	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	58	9	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	120	34	(注1)
公租公課	(注1)	41	13	(注1)
外注委託費	(注1)	15	4	(注1)
水道光熱費	(注1)	52	9	(注1)
損害保険料	(注1)	0	0	(注1)
修繕費	(注1)	2	0	(注1)
減価償却費	(注1)	8	6	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	0	0	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	55	218	77	32

物件番号	A45	B1	B3	B4
物件名	東松戸ショッピングセンター	T&G浜松町ビル	福岡アーセオンビル	麹町センタープレイス
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	86	85	128	99
賃貸事業収入	65	76	117	95
その他賃貸事業収入	21	8	11	4
(B) 不動産賃貸事業費用	41	42	55	59
公租公課	3	11	8	15
外注委託費	4	5	9	8
水道光熱費	24	7	11	6
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	0	0	3	11
減価償却費	8	18	20	15
その他賃貸事業費用	0	－	1	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44	42	73	40

物件番号	B6	B7（注3）	B8	B9
物件名	新大阪セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町ビル	フォーシーズンビル
期中の運用日数	183日	28日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	1,125	1,466	198	180
賃貸事業収入	993	0	182	164
その他賃貸事業収入	132	1,466	16	16
(B) 不動産賃貸事業費用	597	103	88	76
公租公課	93	8	14	10
外注委託費	103	6	14	19
水道光熱費	149	6	17	16
損害保険料	1	0	0	0
修繕費	28	46	3	3
減価償却費	216	34	38	25
その他賃貸事業費用	3	－	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	528	1,363	110	104

物件番号	B11	B13	B14	B17
物件名	パシフィックマークス新宿パークサイド	パシフィックマークス月島	パシフィックマークス横浜イースト	赤坂氷川ビル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	385	266	268	112
賃貸事業収入	359	224	241	109
その他賃貸事業収入	25	42	27	2
(B) 不動産賃貸事業費用	176	123	151	36
公租公課	44	22	21	12
外注委託費	29	23	26	5
水道光熱費	29	32	26	4
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	8	6	12	1
減価償却費	63	36	63	11
その他賃貸事業費用	1	1	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	208	143	117	75

物件番号	B18	B20	B22	B25
物件名	パシフィックマークス渋谷公園通	パシフィックマークス赤坂見附	パシフィックマークス新横浜	パシフィックマークス川崎
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	84	70	74	367
賃貸事業収入	84	63	65	331
その他賃貸事業収入	－	7	9	36
(B) 不動産賃貸事業費用	17	25	38	132
公租公課	4	7	6	26
外注委託費	2	4	6	19
水道光熱費	－	5	7	37
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	1	0	0	19
減価償却費	9	7	17	28
その他賃貸事業費用	－	0	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	66	44	35	235

物件番号	B26	B27	B29	B30
物件名	浜松町262ビル	リーラヒジリザカ	大塚ＨＴビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	227	125	61	82
賃貸事業収入	204	117	51	74
その他賃貸事業収入	23	7	9	8
(B) 不動産賃貸事業費用	97	52	30	32
公租公課	17	14	2	7
外注委託費	21	14	5	4
水道光熱費	17	6	7	5
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	6	3	2	2
減価償却費	34	12	7	7
その他賃貸事業費用	－	0	5	4
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	129	73	31	50

物件番号	B31	B32	B35	B36
物件名	パシフィックマークス西梅田	パシフィックマークス肥後橋	パシフィックマークス札幌北一条	新札幌センタービル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	298	189	133	66
賃貸事業収入	270	169	123	58
その他賃貸事業収入	28	20	10	7
(B) 不動産賃貸事業費用	171	93	57	51
公租公課	29	20	9	5
外注委託費	28	10	14	10
水道光熱費	40	17	10	9
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	8	8	2	15
減価償却費	59	36	20	9
その他賃貸事業費用	3	0	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	127	96	75	14

物件番号	B37	B38	B39	B40
物件名	アリーナタワー	湯島ファーストビル	道玄坂スクエア	グランスクエア新栄
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	475	125	95	95
賃貸事業収入	413	111	85	86
その他賃貸事業収入	61	14	9	8
(B) 不動産賃貸事業費用	190	74	41	60
公租公課	34	12	7	7
外注委託費	44	8	9	10
水道光熱費	53	13	6	10
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	6	26	8	9
減価償却費	47	14	7	22
その他賃貸事業費用	3	0	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	285	50	53	35

物件番号	B41	B42	B43	B44
物件名	グランスクエア名駅南	芝520ビル	広瀬通ＳＥビル	ＳＳ30
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	95	123	236	1,212
賃貸事業収入	87	115	199	1,082
その他賃貸事業収入	7	8	36	129
(B) 不動産賃貸事業費用	44	41	128	702
公租公課	8	9	14	131
外注委託費	9	10	22	147
水道光熱費	8	7	37	190
損害保険料	0	0	0	3
修繕費	2	2	4	63
減価償却費	15	10	50	155
その他賃貸事業費用	0	0	0	10
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	50	82	107	509

物件番号	B45	B46	B47	B48
物件名	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門ＰＦビル	UUR京橋イーストビル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	515	(注1)	126	170
賃貸事業収入	468	(注1)	117	161
その他賃貸事業収入	46	(注1)	9	9
(B) 不動産賃貸事業費用	274	(注1)	36	42
公租公課	46	(注1)	12	11
外注委託費	72	(注1)	8	8
水道光熱費	54	(注1)	8	9
損害保険料	0	(注1)	0	0
修繕費	13	(注1)	2	0
減価償却費	53	(注1)	4	11
その他賃貸事業費用	32	(注1)	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	240	133	90	128

物件番号	B49	B50	B51	C1
物件名	飯田橋プラーノ	大阪ベイタワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	新宿ワシントンホテル本館
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	213	669	(注1)	758
賃貸事業収入	207	555	(注1)	751
その他賃貸事業収入	5	113	(注1)	6
(B) 不動産賃貸事業費用	82	328	(注1)	301
公租公課	13	13	(注1)	100
外注委託費	40	81	(注1)	32
水道光熱費	6	142	(注1)	6
損害保険料	0	1	(注1)	1
修繕費	9	18	(注1)	33
減価償却費	13	65	(注1)	122
その他賃貸事業費用	-	5	(注1)	3
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	130	340	126	457

物件番号	C2	C3	C4	C5
物件名	東横イン品川駅高輪口	ＭＺビル	ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテルJALシティ那覇
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	57	136	156	(注1)
賃貸事業収入	57	136	135	(注1)
その他賃貸事業収入	-	-	21	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	14	71	60	(注1)
公租公課	7	9	10	(注1)
外注委託費	0	6	8	(注1)
水道光熱費	-	2	18	(注1)
損害保険料	0	0	0	(注1)
修繕費	-	3	0	(注1)
減価償却費	6	37	22	(注1)
その他賃貸事業費用	-	12	-	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	42	65	95	150

物件番号	C6	C7	C9	C10
物件名	UUR四谷三丁目ビル	四谷213ビル	コンフォートイン 東京六本木	東横イン川崎駅前市役所通
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	274	199	159	(注1)
賃貸事業収入	274	180	159	(注1)
その他賃貸事業収入	0	18	-	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	54	67	51	(注1)
公租公課	22	18	20	(注1)
外注委託費	2	6	1	(注1)
水道光熱費	0	16	-	(注1)
損害保険料	0	0	0	(注1)
修繕費	0	3	5	(注1)
減価償却費	28	22	22	(注1)
その他賃貸事業費用	-	0	0	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	220	131	108	54

物件番号	C11	C12	C13	C14
物件名	東横イン広島平和大通	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル &スパタワー那覇	ロイヤルパインズホテル 浦和
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	52	21	358	102

物件番号	C15	C16	C17	C18
物件名	リーガロイヤルホテル 小倉・あるあるCity	コンフォートイン福岡天神	変なホテル東京 浜松町	ホテルヒューイット甲子園
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	939	174	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	703	174	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	236	－	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	612	27	(注1)	(注1)
公租公課	94	9	(注1)	(注1)
外注委託費	77	0	(注1)	(注1)
水道光熱費	220	－	(注1)	(注1)
損害保険料	2	0	(注1)	(注1)
修繕費	33	1	(注1)	(注1)
減価償却費	180	14	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	3	1	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	326	147	79	167

物件番号	C19	C20	C21	C22
物件名	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	ザ・スクエアホテル金沢	リーガプレイス 京都四条烏丸	博多祇園開発用地
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	107	113	42	(注2)

物件番号	C23	D1	D4	D6
物件名	ランドーホテル広島プレステージ	T&G東池袋マンション	駒沢コート	UURコート芝大門
期中の運用日数	181日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	72	55	33
賃貸事業収入	(注1)	69	55	33
その他賃貸事業収入	(注1)	3	－	－
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	31	11	8
公租公課	(注1)	2	4	1
外注委託費	(注1)	6	0	0
水道光熱費	(注1)	1	－	－
損害保険料	(注1)	0	0	0
修繕費	(注1)	3	0	0
減価償却費	(注1)	15	6	5
その他賃貸事業費用	(注1)	0	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	61	41	44	24

物件番号	D9	D10	D15	D17
物件名	アプリーレ新青木一番館	UURコート札幌北三条	クリオ文京小石川	グランルージュ栄Ⅱ
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	53	103	36
賃貸事業収入	(注1)	52	98	34
その他賃貸事業収入	(注1)	0	4	1
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	26	43	16
公租公課	(注1)	4	5	2
外注委託費	(注1)	2	6	1
水道光熱費	(注1)	1	－	－
損害保険料	(注1)	0	0	0
修繕費	(注1)	7	13	3
減価償却費	(注1)	10	15	8
その他賃貸事業費用	(注1)	0	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	74	26	60	19

物件番号	D18	D19	D21	D22
物件名	ＭＡ仙台ビル	UURコート名古屋名駅	パークサイト泉	UURコート大阪十三本町
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	177	47	27	52
賃貸事業収入	163	46	26	52
その他賃貸事業収入	14	0	0	－
(B) 不動産賃貸事業費用	92	23	15	32
公租公課	9	3	1	3
外注委託費	9	2	2	3
水道光熱費	10	0	0	－
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	6	1	3	5
減価償却費	40	14	5	18
その他賃貸事業費用	14	0	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	85	23	11	19

物件番号	D23	D24	D25	D26
物件名	UURコート錦糸町	UURコート札幌南三条プレミアタワー	グランルージュ中之島南	グレンパーク梅田北
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	119	110	54	190
賃貸事業収入	115	104	53	187
その他賃貸事業収入	4	6	1	3
(B) 不動産賃貸事業費用	61	52	36	60
公租公課	5	7	3	10
外注委託費	11	8	4	11
水道光熱費	1	6	0	1
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	12	3	5	10
減価償却費	27	21	19	23
その他賃貸事業費用	2	5	2	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	58	57	18	130

物件番号	D27	D28	D29	D30
物件名	UURコート志木	グランルージュ谷町六丁目	シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟	グランフォンテ
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	103	45	110	104
賃貸事業収入	103	43	108	100
その他賃貸事業収入	0	1	2	4
(B) 不動産賃貸事業費用	35	18	57	40
公租公課	7	3	10	5
外注委託費	7	4	6	7
水道光熱費	1	0	1	2
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	3	3	7	6
減価償却費	15	5	28	16
その他賃貸事業費用	0	0	2	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	68	26	52	64

物件番号	D31	D32	D33	D34
物件名	パークアクシス赤塚	UURコート白鷺	コートブランシェＡＰ	UURコート茨木東中条
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	52	41	35	50
賃貸事業収入	50	39	33	49
その他賃貸事業収入	2	2	1	0
(B) 不動産賃貸事業費用	16	22	15	14
公租公課	2	3	1	3
外注委託費	4	4	2	2
水道光熱費	0	0	0	0
損害保険料	0	0	0	0
修繕費	1	8	5	1
減価償却費	5	4	4	5
その他賃貸事業費用	0	0	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	36	19	19	35

物件番号	D35	D36	E1	E3
物件名	アムール横浜	グランルージュ城東	リリカラ東北支店	壺川スクエアビル
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	38	51	(注1)	322
賃貸事業収入	37	50	(注1)	263
その他賃貸事業収入	1	0	(注1)	59
(B) 不動産賃貸事業費用	12	16	(注1)	179
公租公課	2	3	(注1)	19
外注委託費	2	2	(注1)	30
水道光熱費	0	0	(注1)	61
損害保険料	0	0	(注1)	0
修繕費	1	2	(注1)	10
減価償却費	4	5	(注1)	53
その他賃貸事業費用	1	0	(注1)	3
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	26	35	28	143

物件番号	E4	E5	E6	E8
物件名	ザ プレイス オブ トウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル	新習志野物流センター
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	102	197	329	62

物件番号	E9	E11	E12	E13
物件名	川越物流センター	新習志野物流センターⅡ	吉川物流センター	武蔵村山物流センター
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	157	57	36	42

物件番号	E14	E15	E16	E17
物件名	千葉みなと物流センター(敷地)	枚方長尾物流センター	神戸遠矢浜物流センター	レッドウッド成田ディストリビューションセンター
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	156	56	38	48

物件番号	E18	E19	E20	E21
物件名	加須物流センターⅠ・Ⅱ	神戸西神物流センター	グランダ宮の森	KIC狭山日高ディストリビューションセンター
期中の運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	38	33	78

物件番号	E22
物件名	札幌米里物流センター
期中の運用日数	183日
(A) 不動産賃貸事業収益	(注1)
賃貸事業収入	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)
(B) 不動産賃貸事業費用	(注1)
公租公課	(注1)
外注委託費	(注1)
水道光熱費	(注1)
損害保険料	(注1)
修繕費	(注1)
減価償却費	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25

(注1) 賃貸借契約（予約賃貸借契約も含みます。）を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注2) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。

(注3) 本物件は、2024年6月28日付で譲渡しました。

（ハ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、特定不動産の取得に際して、また取得から一定期間経過後に、利害関係を有しない独立した外部業者に建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。

当期末において、保有する投資対象不動産の建物状況評価報告書における修繕費用等に係る記載内容は以下のとおりです。ただし、当該報告書の内容については、建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、各見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注2）	短期修繕費用の見積額（千円）（注3）	長期修繕費用の見積額（千円）（注4）
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月17日	80	－	454,970
A4	Luz船橋	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月27日	－	－	158,637
A6	天神ルーチェ	清水建設株式会社	2021年4月27日	－	－	125,157
A7	テックランド堺本店	清水建設株式会社	2021年5月27日	－	－	66,381
A8	宮前ショッピングセンター	清水建設株式会社	2022年5月31日	－	－	59,284
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	清水建設株式会社	2022年11月30日	－	80	27,349
A10	アクティオーレ南池袋	清水建設株式会社	2022年9月20日	－	－	27,006
A11	Tip's町田ビル	清水建設株式会社	2022年11月30日	50	－	274,515
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	2022年11月30日	50	－	267,589
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)（注6）	－	－	－	－	－
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	2023年5月22日	－	－	35,451
A15	心斎橋OPA本館	清水建設株式会社	2021年11月29日	－	－	1,593,618
A19	アルボーレ神宮前	清水建設株式会社	2021年11月29日	－	－	13,382
A20	アルボーレ仙台	清水建設株式会社	2022年9月20日	－	100	166,507
A21	モラージュ柏	清水建設株式会社	2022年11月30日	30	－	481,592
A23	CiiNA CiiNA尾張旭	清水建設株式会社	2022年11月30日	－	－	431,709
A24	横浜狩場ショッピングセンター	清水建設株式会社	2022年11月30日	－	－	62,325
A25	Luz自由が丘	清水建設株式会社	2023年5月22日	－	－	44,391
A26	アクティオーレ市川	清水建設株式会社	2023年5月22日	－	－	54,464
A27	横浜青葉ショッピングセンター（敷地）（注7）	－	－	－	－	－
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）（注8）	－	－	－	－	－
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月22日	－	－	829,083
A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月17日	－	100	69,394
A31	Luz福岡天神	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月26日	－	－	476,975
A32	鳴海ショッピングセンター（敷地）（注9）	－	－	－	－	－
A34	ライフ西九条店（敷地）（注10）	－	－	－	－	－
A35	ライフ玉造店（敷地）（注10）	－	－	－	－	－
A36	グランベル銀座ビル	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	52,498
A37	UUR天神西通りビル	清水建設株式会社	2022年5月24日	－	－	8,587
A38	Luz湘南辻堂	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	327,732

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注2）	短期修繕費用の見積額（千円）（注3）	長期修繕費用の見積額（千円）（注4）
A39	アクティオーレ上野	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	74,966
A40	くるる（注5）	清水建設株式会社	2021年11月29日	－	－	799,719
A41	ケーズデンキ名古屋北店	清水建設株式会社	2022年5月31日	－	－	27,602
A42	Luz武蔵小杉	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月17日	10	580	80,824
A43	LEVENおおたかの森	清水建設株式会社	2021年6月25日	－	－	46,347
A44	ガリバー八王子みなみ野店	清水建設株式会社	2022年6月21日	－	－	680
A45	東松戸ショッピングセンター（注5）	清水建設株式会社	2023年4月28日	－	－	8,574
B1	T&G浜松町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	－	－	192,006
B3	福岡アーセオンビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月26日	－	－	280,935
B4	麹町センタープレイス（注5）	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	70	－	282,410
B6	新大阪セントラルタワー	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	2,332,787
B8	UUR東陽町ビル	清水建設株式会社	2023年5月26日	－	－	523,897
B9	フォーシーズンビル	清水建設株式会社	2023年5月22日	－	－	342,314
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	清水建設株式会社	2021年11月22日	－	－	312,188
B13	パシフィックマークス月島	清水建設株式会社	2021年11月29日	－	－	924,598
B14	パシフィックマークス横浜イースト	清水建設株式会社	2021年11月30日	70	－	494,025
B17	赤坂氷川ビル	清水建設株式会社	2021年11月22日	－	－	253,536
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	清水建設株式会社	2021年11月30日	－	－	88,070
B20	パシフィックマークス赤坂見附	清水建設株式会社	2021年11月30日	－	－	101,286
B22	パシフィックマークス新横浜	清水建設株式会社	2021年11月30日	－	－	214,153
B25	パシフィックマークス川崎（注5）	清水建設株式会社	2022年5月31日	10	－	387,399
B26	浜松町262ビル（注5）	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月10日	－	－	346,604
B27	リーラヒジリザカ（注5）	清水建設株式会社	2022年11月30日	50	－	235,612
B29	大塚ＨＴビル	清水建設株式会社	2022年11月30日	－	－	129,534
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	清水建設株式会社	2023年5月22日	－	－	107,944
B31	パシフィックマークス西梅田	清水建設株式会社	2021年11月30日	－	－	700,812
B32	パシフィックマークス肥後橋	清水建設株式会社	2021年11月30日	－	－	259,963
B35	パシフィックマークス札幌北一条	清水建設株式会社	2021年11月22日	－	－	162,109
B36	新札幌センタービル	清水建設株式会社	2021年11月22日	－	－	175,619
B37	アリーナタワー	清水建設株式会社	2023年5月25日	－	－	898,942
B38	湯島ファーストビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年10月17日	－	－	392,599
B39	道玄坂スクエア（注5）	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月10日	－	－	128,695
B40	グランスクエア新栄	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月16日	－	－	217,961
B41	グランスクエア名駅南	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年1月25日	－	－	203,075
B42	芝520ビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月7日	－	－	261,263
B43	広瀬通ＳＥビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月1日	－	－	471,658

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注2）	短期修繕費用の見積額（千円）（注3）	長期修繕費用の見積額（千円）（注4）
B44	ＳＳ30	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月17日	－	－	4,036,236
B45	LOOP-X・M	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年3月	－	15,670	1,352,860
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー（注5）	東京海上ディーアール株式会社	2020年11月	1	－	93,498
B47	虎ノ門ＰＦビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年11月	50	－	142,181
B48	UUR京橋イーストビル	清水建設株式会社	2021年3月23日	－	－	27,896
B49	飯田橋プラーノ（注5）	清水建設株式会社	2022年1月28日	－	－	230,942
			2022年4月20日	－	－	20,332
		日本建築検査協会株式会社	2024年3月	－	－	34,518
B50	大阪ベイタワー（注5）	東京海上ディーアール株式会社	2024年7月	－	－	1,144,792
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（注5）	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年1月22日	－	－	17,369
C1	新宿ワシントンホテル本館（注5）	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月31日	－	－	1,910,940
C2	東横イン品川駅高輪口	清水建設株式会社	2020年5月29日	－	－	44,616
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	2023年5月25日	50	－	141,800
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	2023年5月31日	－	－	1,391
C5	ホテルJALシティ那覇	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月22日	－	－	374,014
C6	UUR四谷三丁目ビル	清水建設株式会社	2023年5月25日	－	－	211,578
C7	四谷213ビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月31日	30	－	422,046
C9	コンフォートイン東京六本木	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年7月	－	650	136,090
C10	東横イン川崎駅前市役所通	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	265
C11	東横イン広島平和大通	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	－
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	－	2,629
C13	ロワジールホテル＆スパタワー那覇（注5）	清水建設株式会社	2021年5月31日	本館：277 別館：　－	本館：－ 別館：－	本館： 1,242,516 別館： 384,433
C14	ロイヤルパインズホテル浦和（注5）	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年3月	－	27,660	1,282,510
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	東京海上ディーアール株式会社	2023年6月	－	－	2,007,616
C16	コンフォートイン福岡天神	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年10月10日	－	－	92,123
C17	変なホテル東京 浜松町	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年10月10日	－	－	17,972
C18	ホテルヒューイット甲子園	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	－	－	1,528,407
C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年10月10日	－	－	44,084
C20	ザ・スクエアホテル金沢	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	－	－	167,619
C21	リーガプレイス京都四条烏丸	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	24,137
C22	博多祇園開発用地	－	－	－	－	－
C23	ランドーホテル広島プレステージ	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	－	－	14,532
D1	T&G東池袋マンション	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年10月24日	－	－	133,117
D4	駒沢コート	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月22日	－	－	153,152

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注2）	短期修繕費用の見積額（千円）（注3）	長期修繕費用の見積額（千円）（注4）
D6	UURコート芝大門	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年2月7日	－	－	55,286
D9	アプリーレ新青木一番館	清水建設株式会社	2020年5月29日	－	30	242,074
D10	UURコート札幌北三条	清水建設株式会社	2021年5月27日	－	－	173,671
D15	クリオ文京小石川（注5）	清水建設株式会社	2021年5月28日	－	－	165,359
D17	グランルージュ栄Ⅱ	清水建設株式会社	2023年5月31日	－	－	88,261
D18	ＭＡ仙台ビル	清水建設株式会社	2023年5月31日	－	－	255,722
D19	UURコート名古屋名駅	清水建設株式会社	2023年5月31日	－	－	88,481
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	2023年5月31日	300	－	76,766
D22	UURコート大阪十三本町	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月7日	－	－	109,899
D23	UURコート錦糸町	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月6日	－	－	385,150
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月17日	－	－	184,372
D25	グランルージュ中之島南	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月7日	－	－	103,240
D26	グレンパーク梅田北	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月31日	－	－	303,501
D27	UURコート志木	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	200	150,127
D28	グランルージュ谷町六丁目	清水建設株式会社	2022年5月31日	－	－	51,099
D29	シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	－	－	131,930
D30	グランフォンテ	株式会社シミズ・ビルライフケア	2024年3月26日	－	－	210,508
D31	パークアクシス赤塚（注5）	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	－	－	13,364
D32	UURコート白鷺	清水建設株式会社	2019年12月25日	－	450	67,208
D33	コートブランシェＡＰ	日本建築検査協会株式会社	2024年11月	－	－	18,869
D34	UURコート茨木東中条	清水建設株式会社	2020年9月17日	－	－	47,626
D35	アムール横浜	清水建設株式会社	2022年10月18日	－	－	43,875
D36	グランルージュ城東	清水建設株式会社	2022年11月24日	－	－	56,151
E1	リリカラ東北支店	清水建設株式会社	2021年5月28日	－	150	79,307
E3	壺川スクエアビル	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月21日	－	50	466,722
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年12月	－	240	38,230
E5	ロジスティクス東扇島	清水建設株式会社	2020年2月17日	－	－	145,926
E6	第1・第2ＭＴ有明センタービル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2024年1月	－	－	3,780
E8	新習志野物流センター	清水建設株式会社	2020年11月30日	－	200	190,908
E9	川越物流センター	清水建設株式会社	2021年11月26日	－	－	110,722
E11	新習志野物流センターⅡ	清水建設株式会社	2022年4月11日	300	－	110,514
E12	吉川物流センター	清水建設株式会社	2022年11月30日	－	－	183,582
E13	武蔵村山物流センター	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年11月22日	50	－	79,980
E14	千葉みなと物流センター（敷地）	清水建設株式会社	2020年2月17日	－	－	－
E15	枚方長尾物流センター	清水建設株式会社	2019年12月25日	35	200	44,784
E16	神戸遠矢浜物流センター	清水建設株式会社	2020年3月23日	50	50	107,766
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター（注5）	日本建築検査協会株式会社	2020年6月	－	－	5,115

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注2）	短期修繕費用の見積額（千円）（注3）	長期修繕費用の見積額（千円）（注4）
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	清水建設株式会社	2021年6月23日	－	－	76,898
E19	神戸西神物流センター	清水建設株式会社	2021年7月30日	－	－	95,017
E20	グランダ宮の森	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年5月29日	－	－	8,526
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	清水建設株式会社	2022年5月20日	－	－	12,096
E22	札幌米里物流センター	清水建設株式会社	2022年12月5日	－	－	71,120

（注1） 本投資法人は取得時の建物状況評価報告書とは別に、取得から一定期間経過した投資対象不動産について、長期修繕費用に係る建物状況評価報告書を取得しています。

（注2） 「緊急修繕費用」とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

（注3） 「短期修繕費用」とは、標準的な修繕、若しくは内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

（注4） 「長期修繕費用の見積額」は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に記載されている長期的な修繕及び更新費用（各種データから算出した標準値）の合計金額です。

（注5） 各見積額は、本投資法人の建物所有割合に応じた金額を記載しています。そのため、本投資法人が建物を単独で所有していない投資対象不動産については、建物状況評価報告書の記載が各建物全体に係る見積額の場合、各見積額に、i)本投資法人が2024年11月30日時点で保有する各持分の割合、又はii)各投資対象不動産の管理規約等に定める修繕費用の負担割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（注6） maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、清水建設株式会社より2007年12月10日付環境状況評価報告書を取得しています。同報告書の概要については、前記「（２）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの (ロ)個別特定不動産の概要 A13：maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)　特記事項（その他）」をご参照ください。

（注7） 横浜青葉ショッピングセンター（敷地）につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより2011年8月30日付敷地・工作物等状況調査報告書及び敷地環境評価報告書を取得しています。

（注8） ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより2012年2月16日付敷地・工作物等状況調査報告書及び敷地環境評価報告書を取得しています。

（注9） 鳴海ショッピングセンター(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより2013年11月22日付敷地・工作物等状況調査報告書を取得しています。

（注10） ライフ西九条店（敷地）及びライフ玉造店（敷地）につきましては、土地のみの取得であり、各敷地に関し、株式会社イー・アール・エスより2014年10月14日付敷地・工作物等状況調査報告書をそれぞれ取得しています。

（ニ）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が運用する投資対象不動産に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	工事金額	既払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	空調設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年11月	131	131	－
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分客用エレベーター更新工事（第2期）	自 2024年 6月 至 2024年12月	121	121	－
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	エレベーター更新工事（第1期）	自 2025年 4月 至 2025年11月	167	167	－
ＳＳ30	宮城県仙台市	オフィス棟　低層用エレベーター更新工事	自 2024年 2月 至 2025年 5月	261	261	－
大阪ベイタワー	大阪府大阪市	防災監視システム更新工事（第1期）	自 2024年 6月 至 2025年 2月	101	101	－
札幌米里物流センター	北海道札幌市	外壁及び屋根防水塗装工事	自 2025年 3月 至 2025年 7月	124	124	－

b．期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に投資対象不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,366百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,046百万円と合わせ、3,412百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備機器更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 7月	40
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分　客用エレベーター更新工事（第1期）	自 2024年 1月 至 2024年 7月	120
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館　地下1階電気室受変電設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年11月	41
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	空調室外機更新工事（第1期）	自 2024年 9月 至 2024年11月	58
広瀬通ＳＥビル	宮城県仙台市	中央監視装置更新工事	自 2024年 4月 至 2024年11月	39
ＳＳ30	宮城県仙台市	オフィス棟　屋上高架水槽更新工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	37
ＳＳ30	宮城県仙台市	オフィス棟　空調機器更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	34
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	防災監視システム更新工事	自 2023年 5月 至 2024年 6月	148
ロワジールホテル ＆スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館　厨房リニューアル工事(第3期)	自 2024年 5月 至 2024年11月	96
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟　客用エレベーター更新工事	自 2024年 5月 至 2024年11月	171
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟　客室空調設備機器更新工事（第6期）	自 2024年 6月 至 2024年10月	34
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館　空調設備更新工事（第3期）	自 2024年 5月 至 2024年 6月	49
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館　外壁補修工事（第1期）	自 2024年 8月 至 2024年10月	34
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	エレベーター部品交換工事	自 2024年11月 至 2024年11月	39
壷川スクエアビル	沖縄県那覇市	泡消火設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	42
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市	外壁改修及び屋上防水更新工事（第3期）	自 2024年 6月 至 2024年11月	61
その他の資本的支出				1,314
合　計				2,366

c．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、投資対象不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間 項目	第38期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	第39期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	第40期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	第41期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	第42期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
当期首積立金残高	1,839	1,836	1,898	1,893	2,103
当期積立額（注）	0	68	0	213	240
当期積立金取崩額	3	7	5	3	89
次期繰越額	1,836	1,898	1,893	2,103	2,254

（注）信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

（ホ）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の運用する投資対象不動産のうち、当期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める投資対象不動産はありません。

（ヘ）主要なテナントに関する情報

当期末時点において、本投資法人のポートフォリオの総賃貸契約面積の10%以上を占めるテナント（主要テナント）はありません。

（参考）　賃貸契約面積における上位10位までのテナント

（2024年11月30日時点）

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積（㎡）（注1）	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	・イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	（注2）
3	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	藤田観光株式会社	・新宿ワシントンホテル本館	49,461.52	2034年1月31日他（注3）
5	ユニー株式会社	・鳴海ショッピングセンター（敷地）	46,362.44	2044年11月19日他（注3）
6	株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄	・ロワジールホテル&スパタワー那覇	45,731.16	2026年3月31日
7	株式会社ヨドバシカメラ	・ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95	2037年5月31日
8	ロテルド甲子園株式会社	・ホテルヒューイット甲子園	33,704.06	2028年10月31日
9	株式会社ヤマダホールディングス	・テックランド堺本店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	32,336.20	・テックランド堺本店 2030年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） 2030年11月30日他（注3） ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） 2040年5月31日
10	株式会社浦和ロイヤルパインズ	・ロイヤルパインズホテル浦和	29,685.50	2026年3月31日

（注1）原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値又は施行床面積相当の数値等を根拠としています。また、賃貸借契約のうちマスター・リース契約において賃借人から本投資法人又は信託受託者が受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合には、エンドテナントベースで集計しており、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約ベースで集計しています。

（注2）2024年11月30日時点においてイトーヨーカドー尾張旭店のテナントは株式会社イトーヨーカ堂（以下「現テナント」といいます。）ですが、本投資法人と現テナントと間の賃貸借契約に定める賃借人の地位並びにこれに付随する権利及び義務は、2025年2月19日付で株式会社Firsto（以下「新テナント」といいます。）へ承継されています。なお、新テナントとの賃貸借契約終了日は2029年2月28日となります。

（注3）複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

（ト）稼働率等の推移

本投資法人の最近5年における運用する投資対象不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2020年5月末日 （第33期末日）	2020年11月末日 （第34期末日）	2021年5月末日 （第35期末日）	2021年11月末日 （第36期末日）	2022年5月末日 （第37期末日）
物件数	129	130	133	136	136
テナント数（注1）	2,691	2,674	2,725	2,772	2,803
賃貸可能面積（㎡）（注2）	1,522,162.03	1,543,024.46	1,541,488.04	1,566,349.17	1,556,492.03
賃貸契約面積（㎡）（注2）（注3）	1,478,181.70	1,505,443.38	1,499,184.48	1,531,127.00	1,534,247.53
稼働率（%）（注2）	97.1	97.6	97.3	97.8	98.6

	2022年11月末日 （第38期末日）	2023年5月末日 （第39期末日）	2023年11月末日 （第40期末日）	2024年5月末日 （第41期末日）	2024年11月末日 （第42期末日）
物件数	137	140	141	140	140
テナント数（注1）	2,850	3,069	3,019	2,994	3,019
賃貸可能面積（㎡）（注2）	1,574,218.12	1,632,781.16	1,633,673.46	1,628,283.16	1,594,678.47
賃貸契約面積（㎡）（注2）（注3）	1,557,015.47	1,606,392.37	1,616,687.84	1,610,776.36	1,582,181.16
稼働率（%）（注2）	98.9	98.4	99.0	98.9	99.2

なお、当期における各月末時点の運用する投資対象不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2024年 6月末日	2024年 7月末日	2024年 8月末日	2024年 9月末日	2024年 10月末日	2024年 11月末日
物件数	140	140	140	140	140	140
賃貸可能面積（㎡）（注2）	1,594,735.24	1,594,742.62	1,594,742.59	1,594,728.56	1,594,679.72	1,594,678.47
賃貸契約面積（㎡）（注2）（注3）	1,578,739.90	1,579,168.40	1,578,604.78	1,580,478.60	1,581,867.78	1,582,181.16
稼働率（%）（注2）	99.0	99.0	99.0	99.1	99.2	99.2

（注1）「テナント数」は、各投資対象不動産において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等（貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスター・リース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約を含む。）を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資対象不動産において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

（注2）「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資対象不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書記載の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値又は施工床面積相当の数値等を根拠としています。）。

（注3）「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書における面積を記載しています。

（チ）ヘルスケア施設に係る投資対象不動産の概要

a．ヘルスケア施設の概要

物件名称	所在地	施設の類型	介護事業者の名称	居室数（室）（注1）	定員（人）（注1）	入居者数（人）（注1）	入居率（%）（注2）	重要事項説明書作成日（注3）
グランダ宮の森	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目3番13号	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	62	71	37	52.1	2024年12月1日

（注1）「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、介護事業者から提供を受けた各々の有料老人ホームに係る「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」といいます。）に表示された数値を記載しています。

（注2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書の日付又は基準日を示したものです。

b．ヘルスケア施設に係る介護事業者の会社概要

介護事業者の名称	本店所在地（注1）	代表者（注1）	設立年月日（注1）	資本金（百万円）（注1）	備考
株式会社ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号新宿モノリスビル	代表取締役 滝山真也	1995年9月7日	100	非上場会社（注2）

（注1）「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は、登記簿謄本により確認した2025年2月12日現在の記載です。「代表者」については、登記簿謄本に代表者が複数掲載されている場合でも、1名のみ記載しています。「資本金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社です。

c．ヘルスケア施設の介護事業者の事業概要

介護事業者の名称	主な事業の概要（注1）	運営施設数（件）（注2）	運営居室数（室）（注2）	売上高（百万円）（注3）	経常利益（百万円）（注3）
株式会社ベネッセスタイルケア	介護事業、保育・学童事業	355	－	132,812	1,560

（注1）「主な事業の概要」は、2025年2月12日時点の登記簿謄本を基に記載しています。

（注2）「運営施設数」は、介護事業者が2025年2月12日時点においてウェブサイトで公表している高齢者向けホームの値を記載しています。また「運営居室数」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注3）株式会社ベネッセスタイルケアの「売上高」及び「経常利益」は、同社の親会社（株式会社ベネッセホールディングス）作成の2024年6月27日付有価証券報告書に基づき2024年3月期の数値を記載しています。

d．ヘルスケア施設に係る介護事業者への事業調査の概要

本投資法人保有のヘルスケア施設であるグランダ宮の森の介護事業者は株式会社ベネッセスタイルケアです。本投資法人は、これらヘルスケア施設の取得に際しては、介護事業者の事業及び財務内容等について、デューデリジェンスを実施し適切と判断しており、取得後においても、事業及び財務内容等の状況についてのモニタリングを実施しており、ヘルスケア施設に係る運営を適切に遂行できるものと判断しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

直近6計算期間における本投資法人の資産総額、純資産総額及び1口当たり純資産額は以下のとおりです。なお、資産総額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

	第37期 2022年5月31日	第38期 2022年11月30日	第39期 2023年5月31日	第40期 2023年11月30日	第41期 2024年5月31日	第42期 2024年11月30日
資産総額 （千円）	715,568,783 （705,864,518）	714,899,488 （705,157,517）	723,202,444 （713,197,094）	727,227,771 （716,782,421）	734,420,991 （723,176,205）	730,532,472 （718,421,441）
純資産 総額 （千円）	363,291,301 （353,587,036）	360,338,621 （350,596,651）	360,480,195 （350,474,844）	360,800,336 （350,354,986）	361,801,292 （350,556,505）	360,075,780 （347,964,749）
1口当たり 純資産額 （円）	116,501 （113,389）	116,291 （113,147）	116,336 （113,107）	116,440 （113,069）	116,763 （113,134）	117,051 （113,114）

（注）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の当期中の月別の市場相場は以下のとおりです。

	月別	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高 （円）	144,800	145,500	147,400	143,000	138,700	141,100
	最低 （円）	139,900	141,000	131,500	136,300	135,400	135,700
	売買高 （口）	127,230	142,933	196,515	212,557	132,012	189,085

②【分配の推移】

直近6計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	1口当たりの分配金
第37期	自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日	9,704,264,744円	3,112円
第38期	自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日	9,741,970,104円	3,144円
第39期	自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日	10,005,350,339円	3,229円
第40期	自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日	10,445,350,261円	3,371円
第41期	自　2023年12月 1日 至　2024年 5月31日	11,244,786,739円	3,629円
第42期	自　2024年 6月 1日 至　2024年11月30日	12,111,030,896円	3,937円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

直近6計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注1）	（年換算値）（注2）
第37期	自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日	2.7%	5.3%
第38期	自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日	2.7%	5.3%
第39期	自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日	2.8%	5.5%
第40期	自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日	2.9%	5.7%
第41期	自　2023年12月 1日 至　2024年 5月31日	3.1%	6.2%
第42期	自　2024年 6月 1日 至　2024年11月30日	3.5%	7.0%

（注1）「自己資本利益率」は「当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100」により算出しています。

（注2）第37期及び第39期は会計計算期間182日、第38期、第40期、第41期及び第42期は会計計算期間183日により、それぞれ年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2003年10月28日	設立企画人（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（現：丸紅リートアドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2003年11月4日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2003年11月5日	投信法第188条に基づく登録の申請
2003年11月19日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第25号）
2003年12月20日	日本国内における公募による新投資口発行
2003年12月22日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
2010年12月1日	投資口の分割 日本コマーシャル投資法人との合併効力発生日
2010年12月17日	J-REIT初の個人投資家向け投資法人債発行
2011年6月8日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場（米国及びカナダを除く）における海外募集による新投資口発行
2011年7月6日	第三者割当による新投資口発行
2016年6月14日	日本国内における公募並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
2016年7月12日	第三者割当による新投資口発行
2018年9月28日	本邦初の合同運用指定金銭信託スキームを用いたグリーンファイナンスによる資金調達

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
朝谷　健民	執行役員	1986年4月	丸紅株式会社入社　海外建設部	0口
		1988年4月	同社　開発建設総括部	
		1989年4月	イラク海外開発建設工事事務所　出向	
		1991年4月	タイC.I.M Development Co., Ltd.　出向	
		1994年4月	丸紅株式会社 開発建設総括部	
		1999年4月	同社　企画推進部	
		2000年4月	同社　開発建設総括部	
		2003年4月	同社　建設工事事業室	
		2004年10月	丸紅設備株式会社　出向	
		2005年12月	丸紅株式会社　建設工事事業室	
		2006年4月	同社　エステートマネジメント部	
		2008年2月	丸紅アセットマネジメント株式会社　出向　取締役	
		2015年2月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注3）　出向 コーポレート・オペレーション・チーム　部長　兼 法務・リスク管理チーム　部長	
		2018年4月	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　出向 営業総括部長	
		2019年5月	ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社　出向 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 兼 ファイナンス部長 兼　総務経理部長	
		2023年9月	ユナイテッド・アーバン投資法人　執行役員　（現職）	

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
岡村 憲一郎	監督役員	1994年4月	みすず監査法人入所	0口
		1997年4月	公認会計士登録	
		2007年2月	かえで会計アドバイザリー株式会社　代表取締役（現職）	
		2011年6月	かえで税理士法人　代表社員	
		2011年6月	ＣＹＢＥＲＤＹＮＥ株式会社　社外監査役（現職）	
		2015年6月	ＳＧホールディングス株式会社　社外監査役（現職）	
		2015年6月	兼松サステック株式会社　社外監査役	
		2016年6月	同社　社外取締役（監査等委員）	
		2019年9月	ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員（現職）	
関根 久美子	監督役員	2005年10月	裁判官任官　横浜地方裁判所　判事補	0口
		2008年4月	「判事補及び検事の弁護士職務経験に関する法律」に基づく弁護士登録	
		2010年4月	横浜地方・家庭裁判所川崎支部　判事補、川崎簡易裁判所　判事	
		2013年4月	宇都宮地方・家庭裁判所　判事補、宇都宮簡易裁判所　判事	
		2014年10月	弁護士登録　田辺総合法律事務所入所	
		2015年4月	田辺総合法律事務所　パートナー（現職）	
		2019年9月	ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員（現職）	
		2024年5月	一般社団法人KEIO LACROSSE BASE　監事（現職）	

（注1）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の2023年8月29日開催の投資主総会において、本資産運用会社の代表取締役社長執行役員である馬躰純一が本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

（注2）監督役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の2023年8月29日開催の投資主総会において、清水扶美が本投資法人の補欠監督役員に選任されています。

（注3）本資産運用会社は、2023年12月1日付で「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」から「丸紅リートアドバイザーズ株式会社」に商号変更しています。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第20条第1項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その任期を延長し、又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第1項但書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

該当事項はありません。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

本投資口は東京証券取引所を通じて売買することができます。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第5条第4項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（４）　計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

（イ）前記「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）ａ．からｃ．まで」に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）前記「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）ｄ．からｇ．まで及び（ハ）ｆ．」に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）前記「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）ａ．からｄ．まで」に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券

時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

（ニ）前記「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（ハ）ｃ．、ｅ．及びｇ．」に定める有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

（ホ）前記「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（ハ）ｄ．及びｈ．」に定める金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（ヘ）前記「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（ハ）ｉ．」に定めるデリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ト）上記に定めがない資産の評価については、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31条第2項）。

（イ）前記「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）ａ．からｃ．まで」に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額により評価します。

（ロ）前記「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）ｄ．からｇ．まで及び（ハ）ｆ．」に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年5月末日と11月末日）とします。ただし、上記②（ハ）及び（ニ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第31条第3項）。

ただし、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

⑤ 公表方法

1口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される計算書類の注記表に記載されます（投資法人計算規則第58条、第68条）。

貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告と共に投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（2009年1月5日）において無効となっており（振替法第227条第3項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記載又は記録によって行われています（振替法第226条第1項）ので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします（規約第5条第3項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第5条第2項）。

（ハ）無償減資

本投資法人は内閣府令で定めるところに従い、損失の全部又は一部を出資総額から控除することができます（投信法第136条第2項）。

②　解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生。なお、本投資法人の規約において存続期間又は解散の事由の定めはありません。

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：丸紅リートアドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対して、契約終了する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、相手方に対し3か月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき （ⅱ）上記（ⅰ）の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ｃ．本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 （ⅰ）金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき （ⅲ）解散したとき
変更等	契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（注）：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、有効期間は効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、通知催告その他の手続を要せずに契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）投資法人債に係る業務を除きます。

（ハ）資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	2009年12月1日を効力発生日とし、有効期間は、効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに当事者のいずれかからもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者が、文書により解約の合意した場合、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、相手方が契約に違反し、相当の期間を定めてその違反状態の是正を催告したにも拘わらず、当該違反状態が是正されなかった場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することができます。 ｃ．各当事者は、相手方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することができます。 なお、本投資法人からの解除は、上記a.乃至c.のいずれの場合についても本投資法人の役員会の承認を条件とします。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）投資主名簿等管理人（投資主名簿）：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、本投資法人と投資主名簿等管理人間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないとき、かつ引続き重大なる支障をおよぼすと認められたときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から2週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が手形交換所における取引停止処分が生じたとき、又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から3か月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社（第一特別口座管理機関）

特別口座管理委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①本投資法人と特別口座管理機関間で文書により合意した場合には、当該合意により定められた日 ②本投資法人と特別口座管理機関の間の投資主名簿等管理人委託契約について契約の終了事由が発生し、特別口座管理機関が当該契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合には、双方の合意により定められた日 ③特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日 ④振替法の定めにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合には、全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から2週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から3か月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヘ）特別口座管理機関：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（第二特別口座管理機関）

特別口座管理委託契約

期間	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）施行の日から効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ②振替法の定めにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合には、全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ③本投資法人と第二特別口座管理機関のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から2週間経過後、又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日 ④本投資法人と第二特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の執行事由又はいずれかの一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から2週間経過後、もしくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、改定することができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ト）財務代理人（第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)：三井住友信託銀行株式会社

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

期間	各々の投資法人債の償還期日、もしくは各々の投資法人債が全額買入消却された日の何れか早い日を以って終了するものと定められています。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど相互に協定を行い、本協定の内容は本契約と一体をなすものとすると定められています。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債財務及び発行・支払代理契約が解約され、財務代理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（チ）投資法人債管理者（第19回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

投資法人債管理委託契約及び事務委託契約

期間	各委託契約において、各々の投資法人債が全額償還したことを以って本業務委託は終了するものと定められています。
更新	該当事項はありません。
解約	管理委託契約：該当事項はありません。 事務委託契約：当事者間で協議のうえ、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。ただし、法令等の定めや第19回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約が解約され、投資法人債管理者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（リ）会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第36条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第37条）。

（ヌ）特定関係法人：丸紅株式会社

丸紅株式会社は、本投資法人の保有資産の一部について、本投資法人との間で賃貸借契約及びこれに付随する契約を締結しており、民法及び借地借家法並びに当該契約の定めに従い、解約申入れによる解約、更新等がなされます。

賃貸借契約に係る契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

① 利害関係人等との取引

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(ⅰ)有価証券の取得若しくは譲渡、(ⅱ)有価証券の貸借、(ⅲ)不動産の取得若しくは譲渡又は(ⅳ)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、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らないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第1号）。

（ニ）自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第2号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第3号及び金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第4号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第5号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第9号）。

ａ．資産運用会社の関係外国法人等

ｂ．直近2事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

（リ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条第1項第1号）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法

施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

本投資法人は、（イ）本投資法人の執行役員又は監督役員、（ロ）資産運用会社、（ハ）本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条、投信法施行規則第220条の2）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
- 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、ⅰ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ⅱ）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（2）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

本資産運用会社において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

（イ）社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

なお、本内規において定める「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

ａ．投信法第201条第1項に定める利害関係人等
ｂ．本資産運用会社の株主
ｃ．本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
ｄ．ｂ．及びｃ．に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
ｅ．ａ．からｄ．までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

（ロ）組織的なチェック体制

ａ．本投資法人が、下記②(イ）乃至(リ）に定めるスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとしています。
ただし、以下に定める取引は除きます。

（ⅰ）下記②(ニ)に定める取引において、別途協議の上決定する旨が定められている事項のうち、1件当たりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

（ⅱ）下記②(ト)乃至(リ)に定める取引のうち、1件当たりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

（ⅲ）施設・駐車場使用契約及び看板掲出・看板設置契約における、A.1か月当たりの契約総額が10万円未満の新規契約の場合、B.既存契約と同水準以上の追加契約（注）の場合、C.既存契約と同水準以上での変更・更新契約の場合。

（注）「既存契約と同水準以上の追加契約」とは、駐車場等の同等区画における既存単価以上での追加契約をいいます。なお、同等区画の既存単価が複数ある場合は、直近に契約した既存単価以上とします。

ｂ．上記ａ．の決議をする場合、議決に加わることのできるインベストメント委員全員の合意を必要とします。なお、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（上記（イ）ｅ．に定める特別目的会社との取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含みます。）の役員若しくは職員（本資産運用会社に出向している者を除きます。）である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わることができません。

② 個別ルール

以下に定める本投資法人とスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

（イ）スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

ａ．不動産及び信託受益権の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）と同等又はそれ未満とします。ただし、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ロ）スポンサー関係者への物件又は資産の売却

ａ．不動産及び信託受益権の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）以上とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ハ）スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（ホ）スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。

（ヘ）スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

（ト）スポンサー関係者への業務の委託

上記（ニ）に定める場合の他、スポンサー関係者へ業務を委託する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（チ）スポンサー関係者への工事の発注

工事発注先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が発注先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（リ）その他スポンサー関係者との取引

通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益とならない公正妥当な内容の取引とします。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

②　支払手数料等の金額

当期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B)／(A)（%）
		支払先	支払金額(B)（千円）	
不動産媒介手数料	293,890	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	190,000	64.7
外注委託費	1,956,167	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	614,888	31.4
損害保険料	38,787	丸紅セーフネット株式会社	36,498	94.1
工事監理報酬	51,059	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	21,755	42.6
その他賃貸事業費用	132,762	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	4,388	3.3
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	1,587	1.2

（注1）利害関係人等のうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

（注2）上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　　83,521千円

株式会社つなぐネットコミュニケーションズ　　48千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

① 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。本投資法人の投資主総会においては、原則として法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第13条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議により予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします。なお、2017年8月10日及び以降、隔年ごとの8月10日及びその日以後、遅滞なく招集される投資主総会においては、2017年5月末日及び以降、隔年ごとの5月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使できる投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第16条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することで、書面による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条第1項、規約第13条第2項）。また、投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供することで、電磁的方法による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条の2、規約第13条第3項）。さらに、投資主は、代理人1名により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第14条但書）。また、この場合投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第14条但書）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（以下「みなし賛成規定」といいます。）（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。ただし、上記のみなし賛成規定は、①執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、②規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、③解散、④資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、及び⑤投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議には適用されません（規約第15条第2項）。

本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置をとるものとします（規約第11条第2項）。投資主は、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能とされます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）が、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第11条第3項）。また、本投資法人は、投資主に対し、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から1年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のあるときは1か月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることが可能とされます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項、第5項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条第1項、第3項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。この場合において、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために、責任を追及する訴えを自ら提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主は、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起する

ことができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）
執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）
投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合、又は投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対して新投資口発行の差止めを請求することができます。

（ホ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）
投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合の差止めを請求することができます。

（ヘ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）
投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併の差止めを請求することができます。

（ト）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項、第2項）
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（チ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項、第2項）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（リ）投資主提案権等（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項、第5項、第6項）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。また、投資主は、投資主総会において、投資主総会の目的である事項について議案を提出することができ、さらに、発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の日の8週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集の通知に記載し、又は記録することを請求することができます。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません。また、当該議案が法令若しくは規約に違反する場合又は実質的に同一の議案について投資主総会において総投資主の議決権の10分の1以上の賛成を得られなかった日から3年を経過していない場合も上記請求権は適用されません。

（ヌ）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

（ル）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

（ヲ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ワ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、振替法第228条、第140条）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。なお、投資口の電子化により、振替口座簿の記録又は記載により投資口の権利の帰属が定められます。

⑦ 投資証券交付請求権（投信法第85条第1項、振替法第227条第2項）

投資主は、機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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。以下、同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

⑩ 新投資口予約権無償割当て（投信法第88条の4、第88条の13、第88条の14）

投資法人が、投資主に対して新たに払込みをさせないで当該投資法人の新投資口予約権の割当て（以下「新投資口予約権無償割当て」といいます。）をする場合には、当該投資法人以外の投資主は、保有する投資口の口数に応じて新投資口予約権の割当てを受ける権利を有します。なお、投資法人は、新投資口予約権無償割当てを行う場合に限り、新投資口予約権を発行することができます。

⑪ 議決権行使書面閲覧等請求権（投信法第92条第4項、第92条の2第5項）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は、当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。なお、③及び④は短期投資法人債権者には適用されません。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

ただし、本投資法人が本書の日付現在発行している各投資法人債については、発行時より社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けているため、その各投資法人債の権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記載又は記録によりなされています。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の合計金額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の8）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

⑥　担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、本投資法人が発行した各投資法人債それぞれの投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が今後発行する他の投資法人債（本投資法人が発行した各投資法人債をそれぞれ含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該発行済の本投資法人の投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

⑦　財務制限条項

本投資法人は、本投資法人が発行した各投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

丸紅リートアドバイザーズ株式会社
（英文ではMarubeni REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

②　資本金の額

425百万円（2024年11月30日時点）

③　事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2001年12月4日	会社設立
2002年2月1日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(5)第80442号）
2002年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第15号）
2003年3月19日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（注1） （認可番号　内閣総理大臣第24号）
2007年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第336号）（注1）

（注1）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、2007年9月30日において投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、2007年11月13日付で、同附則第159条第2項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

（注2）本資産運用会社は、不動産投資顧問業登録規程に基づき、2003年3月27日付にて国土交通大臣より総合不動産投資顧問業登録（登録番号第15号）を受けましたが、2008年3月26日に同登録の有効期間が満了しました。その後、かかる登録は更新されていません。

（ロ）株式の総数

ａ．発行可能株式の総数（2024年11月30日時点）
20,000株

ｂ．発行済株式の総数（2024年11月30日時点）
8,500株

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

a．本投資法人の資産の運用に係る業務

b．本投資法人が行う資金調達に係る業務

c．本投資法人への報告業務

d．その他上記に付随する業務

（2）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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、また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をそれぞれご参照ください。

（3）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	8,500	100.0

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数（自己株式を除きます。）に対する所有株式数の比率を表しています。

（4）【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
馬躰　純一	代表取締役 社長執行役員	1991年4月　丸紅株式会社入社　大阪開発建設第一部 1999年4月　同社　開発建設第二部 2003年4月　同社　東京住宅開発第二部 2008年4月　同社　住宅開発第二部 2010年4月　同社　住宅開発第一部 2011年4月　同社　開発建設事業部 2013年4月　同社　開発建設第一部 2015年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　出向 インベストメント・チーム　部長 2016年4月　同社　資産運用本部　本部長 2017年4月　丸紅株式会社　不動産開発事業部　部長 2022年4月　丸紅都市開発株式会社　出向　代表取締役 2022年4月　丸紅不動産流通株式会社　代表取締役 2023年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　出向 代表取締役　社長執行役員（現職）	0株
上薗　秀一	常務取締役 執行役員 チーフ・ フィナンシャル ・オフィサー	1988年4月　丸紅株式会社入社 1998年10月　丸紅欧州会社　出向 2003年10月　丸紅株式会社　財務部 2008年4月　丸紅オーストラリア会社　出向　管理部長 2011年4月　丸紅株式会社　財務部 2013年4月　丸紅米国会社　出向　企画チーム長 2016年4月　丸紅株式会社　財務部　副部長 2018年11月　丸紅欧州会社　出向 取締役チーフ・フィナンシャル アンド アドミニストレイティヴ・オフィサー　兼　欧州CIS統括付 2021年4月　丸紅株式会社　生活産業グループ管理部長 2022年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　出向 取締役　執行役員　チーフ・フィナンシャル・オフィサー 2024年8月　同社　常務取締役　執行役員 チーフ・フィナンシャル・オフィサー（現職）	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
谷掛　博志	取締役　執行役員 チーフ・ インベストメント・オフィサー	1996年4月　丸紅株式会社入社　開発建設第一部 2003年4月　同社　都市開発部 2007年4月　同社　大阪開発建設部 2009年4月　同社　都市開発部 2011年4月　同社　開発建設事業部 2012年4月　丸紅コミュニティ株式会社　出向 2014年6月　丸紅不動産株式会社　出向 2014年12月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　出向 2016年4月　丸紅株式会社　金融・不動産投資事業部 2019年4月　同社　不動産投資事業部 2020年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注） 取締役 2022年10月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　出向 経営企画部　部長 2023年4月　同社　取締役　執行役員　チーフ・インベストメント・オフィサー（現職）	0株
高木　毅	取締役 （非常勤）	1993年4月　丸紅株式会社入社　開発建設第二部 2000年4月　同社　大阪開発建設部 2002年4月　ベニーエステートサービス株式会社　出向 2004年4月　丸紅株式会社　東京住宅開発第一部 2009年4月　株式会社つなぐネットコミュニケーションズ　出向 2013年4月　丸紅株式会社　開発建設第一部 2015年4月　同社　住宅開発部 2016年4月　同社　金融・不動産投資事業部 2016年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　取締役 2016年8月　丸紅アセットマネジメント株式会社　出向　取締役 2019年10月　丸紅株式会社　不動産開発事業部 2022年4月　同社　不動産投資事業部長 2022年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　取締役 （現職） 2022年4月　丸紅アセットマネジメント株式会社　取締役 2022年4月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 取締役（現職） 2022年4月　ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 2022年4月　紅栄株式会社　取締役 2024年4月　丸紅株式会社　国内不動産事業部　部長（現職） 2024年4月　丸紅都市開発株式会社　取締役（現職） 2024年4月　三菱地所コミュニティホールディングス株式会社 取締役（現職） 2024年4月　三菱地所コミュニティ株式会社　取締役（現職）	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
渡邉　淳	取締役 (非常勤)	1996年4月　丸紅株式会社入社 2009年4月　丸紅アセットマネジメント株式会社　出向 2010年10月　丸紅株式会社 2013年4月　MARUBENI-KOMATSU LTD　出向 2014年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(注)　出向 2020年4月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　出向 2023年4月　丸紅株式会社　不動産投資事業部 2023年4月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　取締役 2023年6月　紅栄株式会社　取締役 2023年9月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(注)　取締役(現職) 2024年4月　丸紅株式会社　国内不動産事業部　副部長(現職) 2024年4月　丸紅アセットマネジメント株式会社　取締役(現職)	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
塩田　弘	監査役 （非常勤）	1994年4月　丸紅株式会社入社 1994年6月　同社　大阪開発企画部 1995年4月　同社　大阪開発建設第一部 1999年4月　同社　大阪開発建設部 2000年4月　同社　開発建設第二部 2003年4月　同社　東京住宅開発第二部 2006年4月　同社　北海道支社 2008年4月　同社　住宅開発第一部 2011年4月　同社　開発建設事業部 2013年4月　同社　不動産管理室 2017年4月　同社　金融・不動産投資事業部 2018年6月　紅栄株式会社　取締役 2019年4月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　出向 2022年4月　丸紅株式会社　社会産業・金融グループ管理部（現職） 2022年4月　丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　監査役（現職） 2022年4月　丸紅アークログ株式会社　監査役（現職） 2022年4月　丸紅都市開発株式会社　監査役（現職） 2022年9月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　監査役（現職） 2022年9月　丸紅アセットマネジメント株式会社　監査役（現職） 2022年9月　ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社　監査役 2023年6月　紅栄株式会社　監査役（現職）	0株

本資産運用会社の取締役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
門田　英樹	チーフ・コンプライアンス・オフィサー	1987年4月　丸紅株式会社入社　リース第二部 1988年4月　日本海外リース株式会社　出向 1990年4月　丸紅リース株式会社　出向 1994年3月　丸紅総合リース株式会社　出向 1996年10月　丸紅株式会社　開発建設第一部 2002年4月　同社　中国開発建設部 2003年4月　同社　大阪開発建設部 2006年4月　同社　住宅技術・サービス部 2009年4月　同社　開発建設総括部 2009年10月　丸紅コミュニティ株式会社　出向 2011年4月　丸紅不動産株式会社　出向 2013年4月　丸紅株式会社　情報・金融・不動産総括部 2015年2月　丸紅アセットマネジメント株式会社　出向 取締役管理本部長 2018年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（注）　出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー 2021年4月　同社　監査役 2023年10月　同社　チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現職）	0株

（注）本資産運用会社は、2023年12月1日付で「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」から「丸紅リートアドバイザーズ株式会社」に商号変更しています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

（イ）名称

みずほ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

247,369百万円（2024年9月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むと共に、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務及び併営業務を営んでいます。

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人

（イ）名称

三井住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

342,037百万円（2024年9月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

③　第二特別口座管理機関

（イ）名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

324,279百万円（2024年9月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

④　第19回債投資法人債管理者

（イ）名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

（ロ）資本金の額

1,711,958百万円（2024年9月30日時点）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

⑤　特定関係法人

（イ）名称

丸紅株式会社

（ロ）資本金の額

263,711百万円（2024年9月30日時点）

（ハ）事業の内容

ライフスタイル、フォレストプロダクツ、情報ソリューション、食料、アグリ事業、化学品、金属、エネルギー、電力、インフラプロジェクト、航空・船舶、金融・リース・不動産、建機・産機・モビリティ、次世代事業開発、次世代コーポレートディベロップメント、その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含む）及び国内取引のほか、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

一般事務受託者としての業務（投資主名簿等管理等に係る一般事務受託者としての業務は除きます。）（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等　③　一般事務受託者（ただし、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬」をご参照ください。）

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人

資産保管会社としての業務、投資主名簿等管理人（投資主名簿）としての業務、第一特別口座管理機関としての業務並びに第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人としての業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等　④　投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬、⑤　特別口座管理機関への支払報酬、⑥　資産保管会社への支払報酬及び⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照ください。）

③　第二特別口座管理機関

第二特別口座管理機関としての業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等　⑤　特別口座管理機関への支払報酬」をご参照ください。）

④　第19回債投資法人債管理者

第19回債投資法人債管理業務としての業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等　⑦　一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照ください。）

⑤　特定関係法人

本投資法人からの運用資産の賃借

（３）【資本関係】

①　一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

該当事項はありません。

②　資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理機関
兼第16回債、第20回債、第21回債、第22回債及び第23回債財務代理人

該当事項はありません。

③　第二特別口座管理機関

該当事項はありません。

④　第19回債投資法人債管理者

該当事項はありません。

⑤　特定関係法人

2024年11月30日時点において、本投資法人の投資口を7,164口保有しています。この他には該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第42期計算期間（2024年6月1日から2024年11月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	38,017,743	27,058,278
信託現金及び信託預金	25,874,096	28,133,837
営業未収入金	843,356	666,474
前払費用	880,642	250,910
その他	43,574	40,312
流動資産合計	65,659,414	56,149,814
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 27,034,454	※1 27,137,578
減価償却累計額	△9,708,886	△10,033,101
建物（純額）	17,325,568	17,104,476
構築物	※1 217,620	※1 217,620
減価償却累計額	△140,682	△142,572
構築物（純額）	76,937	75,047
機械及び装置	394,981	394,981
減価償却累計額	△286,217	△291,805
機械及び装置（純額）	108,764	103,175
工具、器具及び備品	148,795	155,115
減価償却累計額	△84,518	△91,958
工具、器具及び備品（純額）	64,277	63,157
土地	※1 68,170,902	※1 68,201,303
建設仮勘定	80,882	141,283
信託建物	※3 260,084,715	※3 251,709,655
減価償却累計額	△85,199,202	△82,035,106
信託建物（純額）	174,885,512	169,674,549
信託構築物	2,565,780	2,599,185
減価償却累計額	△1,346,847	△1,384,776
信託構築物（純額）	1,218,932	1,214,408
信託機械及び装置	3,228,289	3,349,164
減価償却累計額	△2,067,446	△2,146,353
信託機械及び装置（純額）	1,160,842	1,202,811
信託工具、器具及び備品	2,192,326	2,267,841
減価償却累計額	△1,346,460	△1,427,081
信託工具、器具及び備品（純額）	845,866	840,760
信託土地	392,956,446	404,103,024
信託建設仮勘定	95,023	61,029
有形固定資産合計	656,989,957	662,785,028
無形固定資産		
ソフトウエア	10,627	11,315
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	8,171,352	8,171,352
信託その他無形固定資産	91,562	84,659
無形固定資産合計	9,422,897	9,416,682

（単位：千円）

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	38,372	24,059
長期前払費用	1,881,971	1,767,245
長期預け金	61,254	73,644
デリバティブ債権	284,102	244,943
投資その他の資産合計	2,275,700	2,119,892
固定資産合計	668,688,555	674,321,604
繰延資産		
投資法人債発行費	73,021	61,054
繰延資産合計	73,021	61,054
資産合計	734,420,991	730,532,472
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,248,128	2,696,684
短期借入金	3,000,000	－
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	10,000,000
１年内返済予定の長期借入金	33,450,000	29,600,000
未払費用	1,003,459	1,081,279
未払分配金	16,075	15,912
未払法人税等	588	6
未払消費税等	507,275	134,814
前受金	424,116	423,427
信託前受金	3,321,872	3,352,405
預り金	6,280	1,901
信託預り金	2,009,008	149,595
その他	5,636	14,508
流動負債合計	47,992,440	47,470,536
固定負債		
投資法人債	29,500,000	21,500,000
長期借入金	260,903,000	267,653,000
預り敷金及び保証金	※1 3,530,496	※1 3,578,319
信託預り敷金及び保証金	30,693,762	30,254,836
固定負債合計	324,627,259	322,986,155
負債合計	372,619,699	370,456,692
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
出資剰余金控除額	※4 △2,999,918	※4 △6,121,844
出資剰余金（純額）	20,548,369	17,426,443
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※5 6,675,418	※5 6,597,893
配当準備積立金	3,150,510	3,152,835
任意積立金合計	9,825,929	9,750,728
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,169,586	12,680,360
剰余金合計	41,543,884	39,857,531
投資主資本合計	361,517,189	359,830,837
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	284,102	244,943
評価・換算差額等合計	284,102	244,943
純資産合計	※6 361,801,292	※6 360,075,780
負債純資産合計	734,420,991	730,532,472

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2023年12月　1日 至　2024年　5月31日	当期 自　2024年　6月　1日 至　2024年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　24,050,517	※1　23,680,979
その他賃貸事業収入	※1　1,736,701	※1　3,558,524
不動産等売却益	※2　194,753	※2　969,869
営業収益合計	25,981,972	28,209,372
営業費用		
賃貸事業費用	※1　11,282,885	※1　11,909,340
不動産等売却損	※3　5,455	－
資産運用報酬	2,123,479	2,161,057
資産保管手数料	19,219	19,388
一般事務委託手数料	68,675	70,499
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	256,660	243,159
営業費用合計	13,766,574	14,413,645
営業利益	12,215,398	13,795,727
営業外収益		
受取利息	109	3,909
未払分配金除斥益	1,684	1,475
保険金収入	54,666	92,793
受取損害賠償金	38,444	600
その他	960	1,631
営業外収益合計	95,865	100,410
営業外費用		
支払利息	1,038,834	1,122,811
投資法人債利息	68,313	68,007
投資法人債発行費償却	11,967	11,967
不動産等除却損	18,833	5,083
その他	3,124	7,301
営業外費用合計	1,141,072	1,215,172
経常利益	11,170,191	12,680,965
税引前当期純利益	11,170,191	12,680,965
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,169,586	12,680,360
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,169,586	12,680,360

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2023年12月1日　至　2024年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金		
					一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,752,944	3,148,382	9,901,326
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩				－	△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				－		2,127	2,127
剰余金の分配				－			－
当期純利益				－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				－			－
当期変動額合計	－	－	－	－	△77,525	2,127	△75,397
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	10,369,952	40,819,648	360,792,953	7,383	7,383	360,800,336
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	－	－		－	－
配当準備積立金の積立	△2,127	－	－		－	－
剰余金の分配	△10,445,350	△10,445,350	△10,445,350		－	△10,445,350
当期純利益	11,169,586	11,169,586	11,169,586		－	11,169,586
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		－	－	276,719	276,719	276,719
当期変動額合計	799,633	724,235	724,235	276,719	276,719	1,000,955
当期末残高	11,169,586	41,543,884	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292

当期（自　2024年6月1日　至　2024年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金		
					一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩				－	△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				－		2,325	2,325
剰余金の分配				－			－
当期純利益				－			－
自己投資口の取得				－			－
自己投資口の消却			△3,121,926	△3,121,926			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				－			－
当期変動額合計	－	－	△3,121,926	△3,121,926	△77,525	2,325	△75,200
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△6,121,844	17,426,443	6,597,893	3,152,835	9,750,728

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	11,169,586	41,543,884	－	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	－		－		－	－
配当準備積立金の積立	△2,325	－		－		－	－
剰余金の分配	△11,244,786	△11,244,786		△11,244,786		－	△11,244,786
当期純利益	12,680,360	12,680,360		12,680,360		－	12,680,360
自己投資口の取得		－	△3,121,926	△3,121,926		－	△3,121,926
自己投資口の消却		△3,121,926	3,121,926	－		－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		－		－	△39,159	△39,159	△39,159
当期変動額合計	1,510,774	△1,686,352	－	△1,686,352	△39,159	△39,159	△1,725,511
当期末残高	12,680,360	39,857,531	－	359,830,837	244,943	244,943	360,075,780

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前　期 自　2023年12月 1日 至　2024年 5月31日	当　期 自　2024年 6月 1日 至　2024年11月30日
Ⅰ．当期未処分利益	11,169,586,105円	12,680,360,365円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※　77,525,695円	※　77,525,695円
Ⅲ．分配金の額	11,244,786,739円	12,111,030,896円
（投資口１口当たりの分配金の額）	（3,629円）	（3,937円）
Ⅳ．任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－円	646,579,576円
配当準備積立金繰入額	2,325,061円	275,588円
Ⅴ．次期繰越利益	－円	－円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益11,169,586,105円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分2,325,061円を配当準備積立金として留保した後の残額である11,244,786,739円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益12,680,360,365円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として646,579,576円及び投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分275,588円を配当準備積立金としてそれぞれ留保した後の残額である12,111,030,896円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2023年12月 1日 至　2024年 5月31日	当期 自　2024年 6月 1日 至　2024年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,170,191	12,680,965
減価償却費	4,068,105	3,977,949
不動産等売却益	△194,753	△969,869
不動産等売却損	5,455	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△898	－
受取利息及び有価証券利息	△109	△3,909
支払利息及び投資法人債利息	1,107,147	1,190,819
投資法人債発行費償却	11,967	11,967
不動産等除却損	18,833	5,083
営業未収入金の増減額（△は増加）	△301,402	174,133
前払費用の増減額（△は増加）	△642,243	634,186
長期前払費用の増減額（△は増加）	40,157	40,276
営業未払金の増減額（△は減少）	△24,458	87,730
未払費用の増減額（△は減少）	27,848	43,198
未払消費税等の増減額（△は減少）	105,587	△368,725
前受金の増減額（△は減少）	△7,152	△688
信託前受金の増減額（△は減少）	△68,960	30,533
預り金の増減額（△は減少）	4,548	△4,378
信託預り金の増減額（△は減少）	△248,283	40,586
預り敷金及び保証金償却額	△2,505	△2,524
信託預り敷金及び保証金償却額	△106,173	△1,586,126
その他	1,150	8,880
小計	14,964,051	15,990,088
利息の受取額	109	3,909
利息の支払額	△951,475	△1,087,547
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△604	△1,186
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,012,080	14,905,264
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	3,947,540	16,709,842
信託有形固定資産の売却に係る手付金収入	1,900,000	－
有形固定資産の取得による支出	△115,181	△144,731
信託有形固定資産の取得による支出	△14,137,648	△26,938,252
信託無形固定資産の取得による支出	△1,184	△2,252
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	－	14,312
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,523	70,550
預り敷金及び保証金の返還による支出	△36,317	△20,203
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	668,678	1,488,260
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,058	△313,633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,942,647	△9,136,107
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	17,500,000	19,450,000
長期借入金の返済による支出	△11,500,000	△16,550,000
自己投資口の取得による支出	－	△3,124,978
分配金の支払額	△10,444,541	△11,243,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,444,541	△14,468,880
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	624,891	△8,699,723
現金及び現金同等物の期首残高	63,266,949	63,891,840
現金及び現金同等物の期末残高	※ 63,891,840	※ 55,192,116

（６）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～70年 構築物　2年～54年 機械及び装置　2年～31年 工具、器具及び備品　2年～20年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は102,864千円です。
4．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

	(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 (「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。 ヘッジ会計の方法 :金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 :金利スワップ取引 ヘッジ対象 :借入金金利 ヘッジ取引の種類 :キャッシュ・フローを固定するもの
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2027年11月期の期首から適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点では評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
建物	1,155,877	1,121,901
構築物	5,202	5,000
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,251,063	3,216,884

担保を付している債務は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	－	－
差引	36,000,000	36,000,000

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
信託建物	39,608	39,608

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
総消却口数	19,746口	42,129口
消却総額	2,999,918千円	6,121,844千円

（注）当期中の消却口数は22,383口、消却額は3,121,926千円です。

※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注1）	7,546,388	6,565,357	－	75,463	6,489,893	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部（注2）	66,949	60,254	－	669	59,584	分配金に充当
	76,099	69,250	－	760	68,489	
	63,132	58,081	－	631	57,450	

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注1）	7,546,388	6,489,893	－	75,463	6,414,429	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部（注2）	66,949	59,584	－	669	58,915	分配金に充当
	76,099	68,489	－	760	67,728	
	63,132	57,450	－	631	56,819	

（注1）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

（注2）減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

※6. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日		当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	21,708,094		21,284,261	
共益費収入	1,382,787		1,402,326	
駐車場収入	779,577		806,153	
その他賃貸収入	180,058	24,050,517	188,238	23,680,979
その他賃貸事業収入				
附加使用料（注1）	1,421,956		1,893,379	
賃貸事業一時収入（注2）	217,883		1,558,677	
その他雑収入	96,861	1,736,701	106,467	3,558,524
不動産賃貸事業収益合計		25,787,219		27,239,503
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,260,419		2,409,871	
外注委託費	1,862,831		1,956,167	
水道光熱費	1,531,638		2,022,956	
損害保険料	38,376		38,787	
修繕費	1,066,165		1,046,444	
減価償却費	4,068,105		3,977,949	
その他賃貸事業費用	455,349		457,163	
不動産賃貸事業費用合計		11,282,885		11,909,340
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		14,504,334		15,330,163

（注1）使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

（注2）中途解約による違約金、又は金銭精算による原状回復工事代金相当等の一時的な収入を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）

プラッシングウェーブ江の島		（単位：千円）
不動産等売却収入	2,150,000	
不動産等売却原価	1,867,378	
その他売却費用	87,868	
不動産等売却益		194,753

当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）

川崎東芝ビル		（単位：千円）
不動産等売却収入	19,000,000	
不動産等売却原価	17,667,399	
その他売却費用	362,731	
不動産等売却益		969,869

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）

府中ビル　（単位：千円）

不動産等売却収入	2,000,000
不動産等売却原価	1,938,293
その他売却費用	67,162
不動産等売却損	5,455

当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,098,591口	3,076,208口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※. 一時差異等調整積立金

前期（2024年5月31日）

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	（当初積立額：7,546,388,071円） 当期取崩額：　75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額（75,463,881円以上）を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	・2018年5月期 （当初積立額：66,949,209円） 当期取崩額：　669,493円 ・2018年11月期 （当初積立額：76,099,699円） 当期取崩額：　760,997円 ・2019年5月期 （当初積立額：63,132,400円） 当期取崩額：　631,324円	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

当期（2024年11月30日）

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	（当初積立額：7,546,388,071円） 当期取崩額：　75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額（75,463,881円以上）を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	・2018年5月期 （当初積立額：66,949,209円） 当期取崩額：　669,493円 ・2018年11月期 （当初積立額：76,099,699円） 当期取崩額：　760,997円 ・2019年5月期 （当初積立額：63,132,400円） 当期取崩額：　631,324円	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
現金及び預金	38,017,743	27,058,278
信託現金及び信託預金	25,874,096	28,133,837
現金及び現金同等物	63,891,840	55,192,116

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
1年内	15,660,735	15,709,366
1年超	70,855,169	77,265,846
合計	86,515,905	92,975,212

〔金融商品に関する注記〕

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用、検討することなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,001,400	1,400
(2)1年内返済予定の長期借入金	33,450,000	33,493,604	43,604
(3)投資法人債	29,500,000	28,933,600	△ 566,400
(4)長期借入金	260,903,000	256,356,757	△ 4,546,242
負債合計	325,853,000	320,785,361	△ 5,067,638
(5)デリバティブ取引（※）	284,102	284,102	－
デリバティブ取引合計	284,102	284,102	－

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,966,400	△ 33,600
(2)1年内返済予定の長期借入金	29,600,000	29,604,074	4,074
(3)投資法人債	21,500,000	20,994,300	△ 505,700
(4)長期借入金	267,653,000	263,338,237	△ 4,314,762
負債合計	328,753,000	323,903,012	△ 4,849,987
(5)デリバティブ取引（※）	244,943	244,943	－
デリバティブ取引合計	244,943	244,943	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計での正味の債務となる項目については、（ ）で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「(5)デリバティブ取引」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

（注2）投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	18,000,000	7,000,000	－	－	4,500,000
長期借入金	33,450,000	29,800,000	44,400,000	46,150,000	40,300,000	100,253,000
合計	35,450,000	47,800,000	51,400,000	46,150,000	40,300,000	104,753,000

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	17,000,000	－	－	－	4,500,000
長期借入金	29,600,000	37,300,000	51,600,000	38,750,000	43,950,000	96,053,000
合計	39,600,000	54,300,000	51,600,000	38,750,000	43,950,000	100,553,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年5月31日）及び当期（2024年11月30日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2024年5月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	284,102	（注2）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	－	（注1）	－
合計			21,500,000	20,500,000	284,102	

当期（2024年11月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	244,943	（注2）
合計			20,500,000	20,500,000	244,943	

（注1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記〔金融商品の時価に関する注記〕をご参照ください。）。
また、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるものについては、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	20,710	25,621
合併時受入評価差額	15,524,759	15,506,274
その他	216	206
小計	15,545,686	15,532,102
評価性引当額	△15,545,686	△15,532,102
合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 2024年 5月31日	当期 2024年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△28.20%	△29.75%
評価性引当額の増減	△3.27%	△0.11%
圧縮積立金繰入額	－	△1.60%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）において、該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用　途		前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	189,882,963	189,543,758
	期中増減額	△339,204	8,454,694
	期末残高	189,543,758	197,998,453
	期末時価	222,258,000	234,203,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	193,831,997	202,016,651
	期中増減額	8,184,654	△4,973,760
	期末残高	202,016,651	197,042,891
	期末時価	259,842,000	255,135,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,911,374	161,001,245
	期中増減額	89,870	2,695,083
	期末残高	161,001,245	163,696,328
	期末時価	195,163,000	201,443,000
住　居	貸借対照表計上額		
	期首残高	46,338,965	46,070,177
	期中増減額	△268,787	△251,452
	期末残高	46,070,177	45,818,725
	期末時価	68,027,000	67,925,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,813,398	67,678,830
	期中増減額	△2,134,567	△129,494
	期末残高	67,678,830	67,549,336
	期末時価	94,350,000	95,030,000
合　計	貸借対照表計上額		
	期首残高	660,778,699	666,310,664
	期中増減額	5,531,965	5,795,071
	期末残高	666,310,664	672,105,735
	期末時価	839,640,000	853,736,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件取得（1物件：8,521百万円）、既保有物件の追加取得（2,757百万円）及び資本的支出（2,072百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡(2物件：3,805百万円）及び減価償却費（4,060百万円）によるものです。当期の主な増加額は新規物件取得（1物件：2,695百万円）、既保有物件の追加取得（22,293百万円）及び資本的支出（2,366百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡(1物件：17,667百万円）及び減価償却費（3,970百万円）によるものです。

（注3）期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。ただし、契約により取り決められた一定の売却予定価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該売却予定価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記〔損益計算書に関する注記〕をご参照ください。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2023年12月1日　至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,150,000	194,753（注2）
水道光熱費収入（注3）	1,421,956	1,421,956
その他	－	24,365,263
合計	5,571,956	25,981,972

当期（自　2024年6月1日　至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	19,000,000	969,869（注2）
水道光熱費収入（注3）	1,893,379	1,893,379
その他	－	25,346,123
合計	20,893,379	28,209,372

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

（注3）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）及び当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）

前記〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	302,340	300,721
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	300,721	364,517
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	1,900,000
契約負債（期末残高）（注）	1,900,000	－

（注）契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩しました。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2023年12月1日　至 2024年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2024年6月1日　至 2024年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額	116,763円	117,051円
1口当たり当期純利益	3,604円	4,094円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
当期純利益	（千円）	11,169,586	12,680,360
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	11,169,586	12,680,360
期中平均投資口数	（口）	3,098,591	3,096,818

〔重要な後発事象に関する注記〕

自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定し、2025年1月31日付で当該自己投資口の消却を完了しています。

1）自己投資口の消却を行う理由

投信法第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

2）消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却日	2025年1月31日

（参考）自己投資口取得に係る事項の内容および取得した投資口の累計

・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除く）に対する割合1.29%
投資口の取得価額の総額	5,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記の本投資法人役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口（注）
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日（約定日ベース）

（注）取得した投資口の総数35,991口については、22,383口を2024年11月29日付で、13,608口を2025年1月31日付で、それぞれ消却が完了しており、本書の日付現在、自己投資口の保有はありません。

（7）【附属明細表】

① 有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等（注1）		時　価
			うち1年超	（注2）（注3）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	20,500,000	20,500,000	244,943
合　計		20,500,000	20,500,000	244,943

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額（注）	当期減少額（注）	当期末残高	減価償却累計額又は		差引当期末残高	摘要
						償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	27,034,454	104,141	1,018	27,137,578	10,033,101	325,182	17,104,476	
	構築物	217,620	－	－	217,620	142,572	1,889	75,047	
	機械及び装置	394,981	－	－	394,981	291,805	5,588	103,175	
	工具、器具及び備品	148,795	6,320	－	155,115	91,958	7,439	63,157	
	土地	68,170,902	30,401	－	68,201,303	－	－	68,201,303	
	建設仮勘定	80,882	74,578	14,178	141,283	－	－	141,283	
	信託建物	260,084,715	7,166,007	15,541,067	251,709,655	82,035,106	3,392,478	169,674,549	取得/売却
	信託構築物	2,565,780	47,900	14,495	2,599,185	1,384,776	50,649	1,214,408	
	信託機械及び装置	3,228,289	120,875	－	3,349,164	2,146,353	78,906	1,202,811	
	信託工具、器具及び備品	2,192,326	104,807	29,291	2,267,841	1,427,081	107,965	840,760	
	信託土地	392,956,446	19,830,466	8,683,888	404,103,024	－	－	404,103,024	取得/売却
	信託建設仮勘定	95,023	7,422	41,416	61,029	－	－	61,029	
	合　計	757,170,219	27,492,920	24,325,356	760,337,783	97,552,755	3,970,099	662,785,028	
無形固定資産	ソフトウエア	84,958	2,252	－	87,210	75,895	1,564	11,315	
	借地権	1,149,355	－	－	1,149,355	－	－	1,149,355	
	信託借地権	8,171,352	－	－	8,171,352	－	－	8,171,352	
	信託その他無形固定資産	264,601	－	1,750	262,851	178,191	6,574	84,659	
	合　計	9,670,267	2,252	1,750	9,670,769	254,086	8,138	9,416,682	

（注）当期の主な増加額は新規物件取得（1物件：2,695百万円）、既保有物件の追加取得（22,293百万円）及び資本的支出（2,366百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡(1物件：17,667百万円）及び減価償却費（3,970百万円）によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第16回無担保投資法人債	2015年5月29日	2,000	－	2,000	0.804	2025年5月29日	(注1)	無担保（注7）
第19回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2019年5月23日	10,000	－	10,000	0.448	2026年5月22日	(注2)	無担保（注7）
第20回無担保投資法人債	2020年8月11日	8,000	－	8,000	0.270	2025年8月8日	(注3)	無担保（注7）
第21回無担保投資法人債	2021年3月23日	1,000	－	1,000	0.760	2036年3月21日	(注4)	無担保（注7）
第22回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）	2021年10月28日	3,500	－	3,500	0.400	2031年10月28日	(注5)	無担保（注7）
第23回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2023年10月17日	7,000	－	7,000	0.460	2026年10月16日	(注6)	無担保（注7）
合　計		31,500	－	31,500	－	－	－	－

(注1) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注2) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る借入金の借換資金並びに「グリーン適格資産」である不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注3) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注5) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金並びに「ソーシャル適格資産」である不動産の購入資金及び開発資金です。
(注6) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金です。
(注7) 投資法人債間限定同順位特約付です。
(注8) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における償還予定額は以下のとおりです。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債（百万円）	10,000	17,000	－	－	－

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（百万円）（注1）	当期増加額（百万円）（注1）	当期減少額（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	3,000	－	3,000	－	0.361	2024年11月20日（注8）	（注4）	無担保無保証
小　計		3,000	－	3,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,700	－	1,700	－	0.924	2024年6月20日	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000	－	2,000	－	0.523	2024年6月20日	（注5）	
	農林中央金庫	2,700	－	2,700	－	0.533	2024年6月20日	（注5）	
	株式会社りそな銀行	1,500	－	1,500	－	0.413	2024年6月20日	（注5）	
	株式会社三井住友銀行	1,650	－	1,650	－	0.300	2024年6月20日	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	1,000	－	1,000	－	0.336	2024年6月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	－	1,000	－	0.680	2024年9月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	1,000	－	0.633（注3）	2024年9月20日	（注5）	
	農林中央金庫	1,500	－	1,500	－	0.587	2024年9月20日	（注5）	
	株式会社日本政策投資銀行	1,500	－	1,500	－	0.428	2024年9月20日	（注5）	
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000	－	1,000	－	0.320	2024年9月20日	（注6）	
	株式会社福岡銀行	1,400	－	－	1,400	0.579	2024年12月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	3,000	－	－	3,000	0.430	2024年12月20日	（注4）	
	明治安田生命保険相互会社	1,000	－	－	1,000	0.687	2025年3月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	－	－	2,000	0.430	2025年3月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500	－	－	3,500	0.489	2025年3月21日	（注6）	
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2,000	－	－	2,000	0.639	2025年3月21日	（注6）	
	株式会社福岡銀行	1,000	－	－	1,000	0.489	2025年3月21日	（注6）	
	信金中央金庫	1,000	－	－	1,000	0.624	2025年3月21日	（注5）	
	株式会社京都銀行	1,000	－	－	1,000	0.524	2025年3月21日	（注5）	
	損害保険ジャパン株式会社	1,000	－	－	1,000	0.306	2025年3月21日	（注6）	
	農林中央金庫	－	2,200	－	2,200	0.423	2025年6月20日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	－	1,000	－	1,000	0.364	2025年6月20日	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	－	1,000	－	1,000	0.398	2025年6月20日	（注6）	
	野村信託銀行株式会社	－	1,000	－	1,000	0.284	2025年6月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	－	3,000	－	3,000	0.619	2025年9月22日	（注5）	
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,000	－	1,000	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	信金中央金庫	－	1,000	－	1,000	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	株式会社西日本シティ銀行	－	1,000	－	1,000	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	日本生命保険相互会社	－	1,000	－	1,000	0.330	2025年9月22日	（注6）	
	株式会社横浜銀行	－	500	－	500	0.529	2025年9月22日	（注6）	
小　計		33,450	12,700	16,550	29,600	－	－	－	－

区分	借入先	当期首残高（百万円）（注1）	当期増加額（百万円）（注1）	当期減少額（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	2,200	－	2,200	－	0.423	2025年6月20日	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	1,000	－	0.364	2025年6月20日	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	1,000	－	1,000	－	0.398	2025年6月20日	（注6）	
	野村信託銀行株式会社	1,000	－	1,000	－	0.284	2025年6月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	3,000	－	3,000	－	0.619	2025年9月22日	（注5）	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	－	1,000	－	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	信金中央金庫	1,000	－	1,000	－	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	－	1,000	－	0.466	2025年9月22日	（注4）	
	日本生命保険相互会社	1,000	－	1,000	－	0.330	2025年9月22日	（注6）	
	株式会社横浜銀行	500	－	500	－	0.529	2025年9月22日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.627	2025年12月22日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	4,000	－	－	4,000	0.323	2025年12月22日	（注5）	
	東京海上日動火災保険株式会社	1,000	－	－	1,000	0.300	2025年12月22日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	－	－	2,000	0.460	2026年3月23日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	4,500	－	－	4,500	0.569	2026年3月23日	（注5）	
	農林中央金庫	1,600	－	－	1,600	0.313	2026年3月23日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	2,000	－	－	2,000	0.390	2026年3月31日	（注7）	
	株式会社八十二銀行	1,100	－	－	1,100	0.290	2026年6月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	2,400	－	－	2,400	0.544	2026年6月22日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	3,000	－	－	3,000	0.474	2026年6月22日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	－	－	1,000	0.230	2026年6月22日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.183	2026年6月22日	（注5）	
	株式会社第四北越銀行	1,000	－	－	1,000	0.250	2026年6月22日	（注5）	
	信金中央金庫	1,000	－	－	1,000	0.657	2026年6月22日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	－	－	1,500	0.440	2026年9月24日	（注4）	
	三井住友信託銀行株式会社	5,000	－	－	5,000	0.238	2026年9月24日	（注5）	
	株式会社群馬銀行	500	－	－	500	0.274	2026年9月24日	（注6）	
	株式会社りそな銀行	1,000	－	－	1,000	0.482	2026年9月24日	（注5）	
	株式会社福岡銀行	700	－	－	700	0.482	2026年9月24日	（注5）	
	株式会社福岡銀行	1,000	－	－	1,000	0.495（注3）	2026年12月21日	（注4）	
	株式会社埼玉りそな銀行	1,000	－	－	1,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000				
	全国信用協同組合連合会	1,000	－	－	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.391（注3）	2026年12月21日	（注5）	
	全国信用協同組合連合会	1,000	－	－	1,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,300	－	－	1,300	0.309	2026年12月21日	（注6）	
	明治安田生命保険相互会社	1,000	－	－	1,000	0.756	2027年3月23日	（注5）	
	太陽生命保険株式会社	1,000	－	－	1,000	0.656	2027年3月23日	（注5）	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	－	－	1,000	0.390	2027年3月23日	（注5）	

区分	借入先	当期首残高（百万円）（注1）	当期増加額（百万円）（注1）	当期減少額（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社七十七銀行	1,000	－	－	1,000	0.400	2027年3月23日	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	1,000	－	－	1,000	0.375	2027年3月23日	（注5）	
	株式会社りそな銀行	1,000	－	－	1,000	0.295	2027年3月23日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	8,900	－	－	8,900	0.230	2027年3月23日	（注6）	
	株式会社足利銀行	1,000	－	－	1,000	0.512	2027年3月23日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	－	－	2,500	0.589	2027年6月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,800	－	－	2,800	0.465	2027年6月21日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,000	－	－	2,000	0.529	2027年6月21日	（注5）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.483	2027年6月21日	（注6）	
	みずほ信託銀行株式会社	500	－	－	500	0.533	2027年6月21日	（注6）	
	株式会社日本政策投資銀行	900	－	－	900	0.500	2027年6月21日	（注6）	
	農林中央金庫	1,500	－	－	1,500	0.396	2027年6月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	－	－	1,000	0.360	2027年6月21日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	2,000	－	－	2,000	0.582	2027年6月21日	（注6）	
	株式会社横浜銀行	1,000	－	－	1,000	0.582	2027年6月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,800	－	－	3,800	0.465	2027年9月21日	（注5）	
	株式会社三井住友銀行	3,500	－	－	3,500	0.426（注3）	2027年9月21日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	－	1,000	0.414	2027年9月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	1,400	－	－	1,400	0.582	2027年9月21日	（注6）	
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,500	－	－	1,500	0.582	2027年9月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	－	－	2,500	0.619	2027年12月20日	（注5）	
	農林中央金庫	1,000	－	－	1,000	0.365	2027年12月20日	（注6）	
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,300	－	－	1,300	0.532	2027年12月20日	（注5）	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.552	2027年12月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	1,450	－	－	1,450	0.572	2027年12月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	－	1,000	0.572	2027年12月20日	（注5）	
	株式会社福岡銀行	1,500	－	－	1,500	0.290	2028年3月21日	（注5）	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.344	2028年3月21日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	－	－	3,000	0.340	2028年3月21日	（注6）	
	株式会社伊予銀行	1,000	－	－	1,000	0.393	2028年3月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	－	－	2,500	0.552	2028年3月21日	（注6）	
	株式会社七十七銀行	1,500	－	－	1,500	0.512	2028年3月21日	（注6）	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	－	－	1,000	0.562	2028年6月20日	（注6）	
	株式会社足利銀行	1,000	－	－	1,000	0.754	2028年6月20日	（注6）	
	株式会社千葉銀行	1,000	－	－	1,000	0.532	2028年6月20日	（注6）	
	株式会社八十二銀行	1,000	－	－	1,000	0.532	2028年6月20日	（注5）	
	株式会社りそな銀行	1,000	－	－	1,000	0.512	2028年6月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	－	－	2,000	0.570	2028年9月20日	（注4）	
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2,500	－	－	2,500	0.391	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社福岡銀行	500	－	－	500	0.371	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社七十七銀行	500	－	－	500	0.410	2028年9月20日	（注6）	

区分	借入先	当期首残高（百万円）（注1）	当期増加額（百万円）（注1）	当期減少額（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	1,500	－	－	1,500	0.418	2028年9月20日	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,300	－	－	1,300	0.749	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	1,300	－	－	1,300	0.582	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,000	－	－	2,000	0.582	2028年9月20日	（注6）	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.552	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社第四北越銀行	－	900	－	900	0.610	2028年9月20日	（注5）	
	農林中央金庫	－	1,500	－	1,500	0.627	2028年9月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	－	－	3,000	0.470	2028年12月20日	（注5）	
	株式会社りそな銀行	2,500	－	－	2,500	0.643	2029年3月20日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	7,000	－	－	7,000	0.405	2029年3月21日	（注5）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	－	－	1,500	0.420	2029年3月21日	（注5）	
	株式会社群馬銀行	1,000	－	－	1,000	0.559	2029年3月21日	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	2,000	－	－	2,000	0.674	2029年3月21日	（注5）	
	みずほ信託銀行株式会社	1,200	－	－	1,200	0.673	2029年3月21日	（注5）	
	株式会社埼玉りそな銀行	2,000	－	－	2,000	0.572	2029年3月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	2,500	－	－	2,500	0.563	2029年3月30日	（注6）	
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	－	－	1,200	0.839	2029年6月20日	（注6）	
	株式会社足利銀行	1,000	－	－	1,000	0.682	2029年6月20日	（注5）	
	株式会社三井住友銀行	－	1,650	－	1,650	0.936	2029年6月20日	（注6）	
	農林中央金庫	－	2,700	－	2,700	0.541	2029年6月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	6,500	－	－	6,500	0.536	2029年9月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,300	－	－	2,300	0.496	2029年9月20日	（注5）	
	三井住友信託銀行株式会社	1,400	－	－	1,400	0.643	2029年9月20日	（注6）	
	株式会社広島銀行	500	－	－	500	0.661	2029年9月20日	（注6）	
	株式会社山口銀行	1,000	－	－	1,000	0.761	2029年9月20日	（注6）	
	日本生命保険相互会社	1,000	－	－	1,000	0.660	2029年9月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,000	－	1,000	0.934	2029年9月20日	（注6）	
	東京海上日動火災保険株式会社	－	1,000	－	1,000	0.944	2029年9月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	5,000	－	－	5,000	0.399	2029年12月20日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	－	1,000	0.858	2029年12月20日	（注5）	
	株式会社常陽銀行	900	－	－	900	0.890	2029年12月20日	（注5）	
	株式会社りそな銀行	2,000	－	－	2,000	0.951	2029年12月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	1,400	－	－	1,400	0.524	2030年3月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500	0.466	2030年3月21日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	1,500	－	－	1,500	0.543	2030年3月21日	（注5）	
	株式会社第四北越銀行	1,000	－	－	1,000	0.480	2030年3月21日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,500	－	－	2,500	0.689	2030年3月21日	（注5）	
	株式会社三井住友銀行	570	－	－	570	0.728	2030年3月21日	（注5）	
	株式会社広島銀行	1,000	－	－	1,000	0.896	2030年3月21日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	1,700	－	－	1,700	0.490	2030年6月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,900	－	－	2,900	0.476	2030年6月20日	（注6）	
	株式会社日本政策投資銀行	1,500	－	－	1,500	0.842	2030年6月20日	（注6）	

区分	借入先	当期首残高（百万円）（注1）	当期増加額（百万円）（注1）	当期減少額（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	－	1,500	－	1,500	1.053	2030年6月20日	（注6）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	－	1,000	－	1,000	1.033	2030年6月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	7,783	－	－	7,783	0.450	2030年9月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,400	－	－	2,400	0.595	2030年9月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,500	－	－	2,500	0.996	2030年9月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	－	－	3,000	0.470	2030年12月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	3,400	－	－	3,400	0.850	2030年12月20日	（注6）	
	信金中央金庫	2,000	－	－	2,000	1.081	2030年12月20日	（注5）	
	三井住友信託銀行株式会社	3,400	－	－	3,400	0.609	2031年3月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500	－	－	2,500	0.530	2031年3月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	－	－	2,500	0.763	2031年3月20日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	2,000	－	－	2,000	0.804	2031年3月20日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	－	－	1,000	1.079	2031年3月20日	（注6）	
	株式会社広島銀行	－	1,000	－	1,000	1.251	2031年6月20日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	－	2,000	－	2,000	1.154	2031年6月20日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,700	－	1,700	0.561	2031年6月20日	（注6）	
	株式会社三井住友銀行	2,000	－	－	2,000	1.138	2031年9月22日	（注6）	
	株式会社常陽銀行	－	1,000	－	1,000	1.115	2031年9月22日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	－	1,000	－	1,000	1.116	2031年9月22日	（注6）	
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,500	－	1,500	1.116	2031年9月22日	（注6）	
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	2,000	－	－	2,000	0.692	2031年11月20日	（注4）	
	三井住友信託銀行株式会社	2,600	－	－	2,600	0.651	2032年3月22日	（注6）	
	株式会社みずほ銀行	3,000	－	－	3,000	0.686	2032年3月22日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社	5,000	－	－	5,000	0.834	2032年3月22日	（注6）	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,800	－	－	2,800	1.010	2032年3月22日	（注5）	
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.984	2032年6月21日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	5,000	－	－	5,000	1.299（注3）	2032年9月30日	（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	5,000	－	－	5,000	1.389（注3）	2033年9月30日	（注6）	
小　計		260,903	19,450	12,700	267,653	－	－	－	－
合　計		297,353	32,150	32,250	297,253	－	－	－	－

（注1）　単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。

（注2）　平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

（注3）　変動金利借入ですが金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

（注4）　資金使途は投資法人債の償還資金です。

（注5）　資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

（注6）　資金使途は借入金の借換資金です。

（注7）　資金使途は借入金の借換資金並びに不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

（注8）　本借入金の返済期限は2024年11月20日ですが、2024年7月22日付で全額期限前弁済を行いました。

（注9）　長期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下のとおりです。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金（百万円）	29,600	37,300	51,600	38,750	43,950

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2024年11月30日時点）

Ⅰ．資産総額	730,532,472千円
Ⅱ．負債総額	370,456,692千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	360,075,780千円
Ⅳ．発行済数量	3,076,208口
Ⅴ．1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注）	117,051円

（注）1単位当たりの純資産額は、小数点以下を切捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

直近6計算期間における本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

なお、括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

計算期間	年月日	発行口数（注1）	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第37期 自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日	該当なし			3,118,337口
第38期 自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日	自　2022年 9月16日 至　2022年 9月30日 （注2）	0	19,746口 (0)	3,098,591口
第39期 自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日	該当なし			3,098,591口
第40期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	該当なし			3,098,591口
第41期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	該当なし			3,098,591口
第42期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	自　2024年11月 5日 至　2024年11月29日 （注3）	0	22,383口 (0)	3,076,208口

（注1）本邦外における発行口数には日本国外に資金がある海外機関投資家等への販売口数を含めて記載しています。

（注2）2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（19,746口）については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月28日に消却しました。

（注3）2024年11月5日から2024年11月29日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(22,383口)については、2024年11月1日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

2024年8月28日	有価証券報告書 （第41期　自　2023年12月1日　至　2024年5月31日）
2024年11月1日	臨時報告書
2024年11月1日	訂正発行登録書
2024年12月12日	自己株券買付状況報告書
2025年1月10日	自己株券買付状況報告書
2025年1月21日	臨時報告書
2025年1月21日	訂正発行登録書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

２０２５年2月２７日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会　　御中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　柴　田　憲　一

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　鵜　飼　豊　一

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の２０２４年6月１日から２０２４年１１月３０日までの第４２期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ユナイテッド・アーバン投資法人の２０２４年１１月３０日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記の独立監査人の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。
（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。