

【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】	平成30年7月13日
【計算期間】	第25期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)
【発行者名】	積水ハウス・リート投資法人 (旧投資法人名 積水ハウス・レジデンシャル投資法人(注))
【代表者の役職氏名】	執行役員 井上 順一
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂四丁目15番1号
【事務連絡者氏名】	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(注) 経理部長 磯 浩一
【連絡場所】	東京都港区赤坂四丁目15番1号
【電話番号】	03-6447-4870
【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)

(注) 積水ハウス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成30年5月1日を効力発生日として積水ハウス・リート投資法人(以下「SHR」といいます。)と合併を行いました(以下「本投資法人合併」といいます。)。本投資法人合併の方式は本投資法人を吸収合併消滅法人、SHRを吸収合併存続法人とした吸収合併であり、本投資法人は同日付で解散しました。したがって、本書における本投資法人に係る記載は文脈上又は別途明記する場合を除き、本投資法人合併前の本投資法人の概況について記載したものです。

また、事務連絡者に関しては、本投資法人合併に伴い、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)とSHRの資産運用会社である積水ハウス投資顧問株式会社(同日付で積水ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更しています。以下「SHAM」といいます。)が平成30年5月1日付で合併し、資産運用会社は解散しているため、存続法人であるSHAMについて記載しています。

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】

主要な経営指標等の推移

期	単位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		平成25年9月	平成26年3月	平成26年9月	平成27年3月	平成27年9月
営業収益 (注1)	百万円	4,688	4,952	5,591	6,286	6,411
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,683)	(4,917)	(5,591)	(6,134)	(6,330)
営業費用	百万円	2,508	2,710	3,127	3,472	3,667
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,066)	(2,233)	(2,560)	(2,835)	(2,975)
営業利益	百万円	2,179	2,242	2,463	2,814	2,743
経常利益	百万円	1,684	1,767	1,952	2,305	2,211
当期純利益 (a)	百万円	1,681	1,765	1,950	2,302	2,209
総資産額 (b)	百万円	148,871	156,878	176,892	194,035	195,280
純資産額 (c)	百万円	69,976	70,059	81,010	91,227	91,213
出資総額	百万円	68,294	68,294	79,059	88,925	88,925
発行済投資口の総口数 (d)	口	159,605	159,605	915,240	1,018,110	1,018,110
1口当たり純資産額 (c)/(d)(注2)	円	87,686	87,791	88,512	89,605	89,590
分配総額 (e)	百万円	1,681	1,765	1,950	2,224	2,160
1口当たり当期純利益 (注2)(注3)	円	2,144	2,212	2,163	2,289	2,170
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	10,537	11,062	2,131	2,185	2,122
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,537)	(11,062)	(2,131)	(2,185)	(2,122)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注4)	%	1.2(2.4)	1.2(2.3)	1.2(2.3)	1.2(2.5)	1.1(2.3)
自己資本利益率 (注4)	%	2.6(5.2)	2.5(5.1)	2.6(5.2)	2.7(5.4)	2.4(4.8)
自己資本比率 (c)/(b)	%	47.0	44.7	45.8	47.0	46.7
配当性向 (注5)	%	99.9	100.0	99.9	96.6	97.7

[その他参考情報]

投資物件数 (注6)	件	89	95	99	107	110
総賃貸可能面積	m ²	301,179.47	318,602.26	357,494.91	399,249.82	400,210.45
期末稼働率 (注6)	%	97.1	97.5	97.1	97.4	96.7
当期減価償却費	百万円	1,018	1,073	1,252	1,369	1,431
当期資本的支出額	百万円	17	86	68	153	97
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	3,636	3,757	4,283	4,669	4,786
FFO (Funds from Operation) (注4)	百万円	2,709	2,804	3,204	3,520	3,560
1口当たりFFO (注4)	円	16,978	17,571	3,500	3,458	3,496
有利子負債総額 (注4)	百万円	75,975	83,768	92,459	99,109	100,609
LTV (Loan to Value) (注4)	%	51.0	53.4	52.3	51.1	51.5
有利子負債比率 (注4)	%	52.7	55.1	53.9	52.7	53.1
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注4)	倍	6.8	7.8	8.3	9.6	9.2

期 決算年月	単位	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		平成28年3月	平成28年9月	平成29年3月	平成29年9月	平成30年4月 (注7)
営業収益 (注1)	百万円	6,543	6,693	6,919	6,916	8,174
(うち賃貸事業収入)	百万円	(6,332)	(6,674)	(6,886)	(6,916)	(8,174)
営業費用	百万円	3,801	3,953	3,858	3,914	4,730
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,065)	(3,218)	(3,259)	(3,298)	(3,885)
営業利益	百万円	2,741	2,739	3,060	3,001	3,443
経常利益	百万円	2,214	2,193	2,502	2,494	2,843
当期純利益 (a)	百万円	2,210	2,192	2,501	2,493	2,841
総資産額 (b)	百万円	198,290	203,257	210,166	210,009	210,348
純資産額 (c)	百万円	91,263	91,292	101,318	101,341	101,690
出資総額	百万円	88,925	88,925	98,633	98,633	98,633
発行済投資口の総口数 (d)	口	1,018,110	1,018,110	1,105,510	1,105,510	1,105,510
1口当たり純資産額 (c)/(d)(注2)	円	89,639	89,668	91,648	91,669	91,984
分配総額 (e)	百万円	2,163	2,183	2,469	2,492	3,055 (注8)
1口当たり当期純利益 (注2)(注3)	円	2,171	2,153	2,288	2,255	2,570
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	2,125	2,145	2,234	2,255	2,764 (注8)
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,125)	(2,145)	(2,234)	(2,255)	(2,764)(注8)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注4)	%	1.1(2.2)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.2(2.4)	1.4(2.3)
自己資本利益率 (注4)	%	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.6(5.2)	2.5(4.9)	2.8(4.8)
自己資本比率 (c)/(b)	%	46.0	44.9	48.2	48.3	48.3
配当性向 (注5)	%	97.8	99.6	98.7	100.0	107.5

[その他参考情報]

投資物件数 (注6)	件	108	111	113	113	113
総賃貸可能面積	m ²	368,622.60	376,936.98	380,893.44	382,734.80	382,734.80
期末稼働率 (注6)	%	97.2	96.8	97.8	97.1	97.4
当期減価償却費	百万円	1,468	1,582	1,606	1,602	1,883
当期資本的支出額	百万円	293	302	397	446	600
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	4,735	5,038	5,234	5,220	6,172
FFO (Funds from Operation) (注4)	百万円	3,468	3,756	4,075	4,095	4,725
1口当たりFFO (注4)	円	3,406	3,689	3,686	3,704	4,274
有利子負債総額 (注4)	百万円	103,709	108,709	105,709	105,532	105,532
LTV (Loan to Value) (注4)	%	52.3	53.5	50.3	50.3	50.2
有利子負債比率 (注4)	%	53.8	55.0	51.7	51.7	51.7
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) (注4)	倍	9.4	9.4	10.1	10.4	10.5

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 平成26年3月31日を分割の基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第16期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸事業利益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
FFO	当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 当期減価償却費) / 発行済投資口の総口数
有利子負債総額	借入金 + 投資法人債 + 有利子の敷金及び保証金
LTV	期末有利子負債総額 / 期末総資産額
有利子負債比率	期末有利子負債総額 / (期末有利子負債総額 + 出資総額)
DSCR	(当期純利益 + 有利子負債に係る当期元金分割返済額 + 支払利息 (投資法人債利息を含む) + 当期減価償却費) / (有利子負債に係る当期元金分割返済額 + 支払利息 (投資法人債利息を含む))

(注5) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未滿の桁数を切捨てにより表示しています。

第16期、 第18期～第19期、 第23期	分配総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益
第17期、 第20期～第22期、 第24期～第25期	1口当たり分配金額 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

(注6) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

(注7) 本投資法人は、平成30年3月27日開催の第9回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までから、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までに変更しています。これに伴い第25期は平成29年10月1日から平成30年4月30日までの7か月決算となっています。

(注8) 第25期については、分配金を合併交付金と読み替えて記載しています。

(注9) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未滿の桁数を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。以下、別段の記載がない限り同じです。

運用状況

(イ) 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)をスポンサーとする投資法人です。

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、平成17年4月20日に設立され、同年7月28日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8973)しました。

その後、平成22年からは、積水ハウスをスポンサーとする投資法人として、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、それまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産(後記「2 投資方針(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類・内容等(ロ) その他 H.」に定める意味を有するもの)とします。以下同じです。)のみを投資対象とするべく本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)の一部変更を行い、投資対象を住居のみに限定しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注2)が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、これまで堅実に運用実績を積み重ねてきました。

(注1)「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。以下同じです。

(注2)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、所得から支出への前向きな循環メカニズムが働くもとで、緩やかな景気拡大が続きました。

地価動向については、平成30年1月1日時点の地価公示によると、全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じました。商業地は3年連続の上昇となり、上昇基調を強めており、全用途平均は3年連続の上昇となっています。これは雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示しており、大阪圏は、住宅地はわずかな上昇ですが、商業地の上昇率は三圏で最も高くなっています。

賃貸住宅市場に関しては、特に本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部において、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給は低位で推移していることなどから、良好な需給環境が継続しています。

このような環境下において、当期は新規物件の取得はありませんでしたが、本投資法人は取得対象となりうる物件情報の収集及び保有物件に係る収益基盤の強化(収益性の向上)に努め、当期の住居ポートフォリオの稼働率は期中平均稼働率97.2%、期末稼働率97.2%と高水準を維持しております。

C. 資産規模の推移及び住居ポートフォリオの状況

() 資産規模の推移

当期は資産の取得又は譲渡を行っていないため、本投資法人の保有資産につき当期首からの異動はなく、当期末における保有資産は113物件(住居112物件、商業施設1物件)、取得価格の合計は206,943百万円(住居203,122百万円、商業施設3,820百万円)となっています。

（ ）住居ポートフォリオの状況

平成30年4月末日（第25期末）現在の住居ポートフォリオの地域別及び築年数別の分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨て、投資比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、以下に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

<住居ポートフォリオの地域別分散状況>

投資エリア区分 (注1)	平成30年4月末日 (第25期末)現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	140,738	69.3
東京圏その他都市部	6,081	3.0
全国主要都市	56,302	27.7
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

(注1)「投資エリア区分」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市及びそれらの通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)、並びに上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)をいいます。

(注2)ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部(重点投資エリア)、東京圏その他都市部及び全国主要都市への投資比率は、平成30年4月末日(第25期末)現在において、それぞれ68.0%、2.9%及び29.1%となっています。

<住居ポートフォリオの築年数別分散状況>

築年数区分	平成30年4月末日 (第25期末)現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	25,273	12.4
5年以上10年未満	42,033	20.7
10年以上	135,815	66.9
住居ポートフォリオ合計	203,122	100.0

(注)ポートフォリオ全体では、築年数5年未満、5年以上10年未満及び10年以上の投資比率は、平成30年4月末日(第25期末)現在において、それぞれ12.2%、20.3%及び67.5%となっています。

D. CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、平成27年3月期(第19期)に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。当該方針等に基づき、積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即したCSR・環境活動の取組みを推進しています。

E. 資金調達の概要

当期において本投資法人は、平成30年2月に返済期日の到来した総額2,100百万円の借入金(借入期間5年)の返済資金及び平成30年2月に償還期日の到来した投資法人債4,000百万円の償還資金として、借入期間8年で2,100百万円、同1年で4,000百万円を借り入れました。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,532百万円(長期借入金95,032百万円(うち1年内返済予定の長期借入金14,882百万円)及び投資法人債10,500百万円(うち1年内償還予定の投資法人債2,500百万円))となり、本投資法人が保有する資産総額に対して、借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保

証金の残高が占める割合(以下「ローン・トゥー・バリュー比率(LTV)」といいます。)は50.2%となっています。

また、平成28年10月7日付で締結したコミットメントライン契約が平成29年10月31日にコミットメント期間の終了日を迎えたことに伴い、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間で改めてコミットメント極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しました。

本投資法人が株式会社日本格付研究所(JCR)より取得している格付について、本投資法人合併を踏まえ、平成30年3月30日に長期発行体格付の見通しが「AA-(安定的)」から「AA-(ポジティブ)」へと変更されています。

なお、本投資法人は株式会社格付投資情報センターから取得していた発行体格付の取り下げを依頼し、平成30年4月10日付で取り下げが完了しています。

F.業績及び分配の概要

当期の実績として、営業収益は8,174百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,443百万円となり、経常利益は2,843百万円、当期純利益は2,841百万円を計上しました。

上記の結果、本投資法人とSHRとの間で平成30年1月24日付で締結した合併契約に基づき、本投資法人合併の効力発生日である平成30年5月1日の前日における本投資法人の分配可能利益を、同日における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出される金額(1円未満切捨て)を1口当たりの合併交付金とし、同日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(以下「割当対象投資主」といいます。)に対して支払うものとししました。かかる方針に従い、当期末処分利益2,841百万円に圧縮積立金取崩額214百万円を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して算定した1口当たり合併交付金2,764円を支払うこととしました。

(ロ)決算後に生じた重要な事実

本投資法人とSHRの合併

本投資法人とSHRは、平成30年5月1日付で、SHRを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。

()本投資法人合併の目的

本投資法人及びSHRは、本投資法人合併により、質の高い「住居・オフィスビル」を中核資産とする安定性の高い「総合型REIT」の誕生、積水ハウスグループの総合力を活用した多様な成長機会の強化及び資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上等の効果が期待できるものと考えています。

()合併方式

本投資法人合併の方式は、SHRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は本投資法人合併により解散しました。

()合併比率

本投資法人合併に当たって、SHRは、割当対象投資主に対して、本投資法人の投資口1口につきSHRの投資口1.65口を割当交付しました。当該割当交付により、一部の割当対象投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該1口未満の端数投資口を投信法の規定に基づいて市場において行う取引により売却し、端数が生じた割当対象投資主に対して、平成30年7月20日からその端数に応じて当該売却代金を交付する予定です。

()合併交付金

SHRは、上記の投資口の他に、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(平成30年4月30日における本投資法人の分配可能利益の額を同日における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満切り捨て))を、平成30年7月20日から支払う予定です。

（参考情報）

（ ）資産の取得

本投資法人は、平成30年1月24日付で、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結し、本投資法人合併後にS H Rは、平成30年5月1日付で当該資産を取得しました。「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本書の日付現在において「豊洲レジデンス」ですが、入居者へ一定期間周知を行った後、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。

なお、後記「5 運用状況（2）投資資産 其他投資資産の主要なもの（へ）個別信託不動産の概要」記載の基準に準じて記載しています。

（1）プライムメゾン白金台タワー

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）東京都品川区上大崎一丁目1番17号 （地番）東京都品川区上大崎一丁目537番40		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域、第一種住居地域	用途
	面積（㎡）	1,786.53	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	500% / 300%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80% / 60%	建築時期
取得価格（百万円）	7,950		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	積和不動産株式会社
賃借人	積和不動産株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ394.46%及び69.44%となっています。</p> <p>2. 本物件の北西側隣地境界線上に過去に設置されていた塀の基礎（地中埋設物）が本物件の土地に越境しています。本投資法人は売主との間で、売主の責任と負担において、当該地中埋設物の所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意し、平成30年4月25日付で合意書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR山手線等「目黒」駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線等「白金台」駅から徒歩約8分に位置する総住戸数220戸、1Rから2LDKより構成される23階建ての高層賃貸マンションです。本物件の存する「白金台」エリアは港区と品川区に跨り、古くから高級住宅地として広く認知されるとともにエリア各所にハイセンスな店舗、有名飲食店等が存し、住・商の要素が高度に融合した高い地域的ブランド力を有しています。最寄駅の「目黒」駅にはJR山手線の他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が、「白金台」駅には東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れる等、複数の路線が使用可能であり高い交通利便性を有しています。また、「目黒」駅直結の商業施設にはスーパーマーケットや各種専門店があり、「白金台」駅前にはスーパーマーケット等の店舗が存するなど、生活利便性にも優れています。その他、周辺には緑豊かな「国立科学博物館附属自然教育園」等が存し、良好な居住環境となっています。これらのことから、主な需要層としては、利便性を志向する単身者、利便性及び居住環境を志向する所得水準の高いDINKS世帯を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。</p>			

(2) プライムメゾン大塚

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都豊島区北大塚一丁目15番1号 (地番) 東京都豊島区北大塚一丁目15番4		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	
	面積(㎡)	649.05	
	容積率 (用途地域指定)	700% / 400%	
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	
	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積(㎡)	5,149.96	
	構造・階数	RC・S、19F	
	建築時期	平成29年1月11日	
取得価格(百万円)	3,700		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産株式会社
賃借人	積和不動産株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率は、西側・都市計画道路より20mまでの範囲は700%、西側・都市計画道路より20m超の範囲は400%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると638.07%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約3分の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が混在する地域に位置するシングルタイプを中心とした店舗付賃貸マンションです。本物件の存する「大塚」エリアは、JR山手線等のターミナル駅「池袋」駅を中心とした「豊島区」の東端に位置し、中高層の事務所・店舗ビル・マンション等が建ち並び、その背後地は、比較的閑静な住宅地域が形成されているエリアです。また、最寄駅の「大塚」駅からJR山手線の使用により「池袋」駅まで1駅のほか、「東京」駅他主要ターミナル駅にもアクセスが可能となっていることから高い交通利便性・都心接近性を有しています。これらのことから、都心通勤・通学の単身者等を中心とした安定的な需要が見込まれます。			

(3) プライムメゾン浅草橋

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都台東区柳橋二丁目21番8号 (地番) 東京都台東区柳橋二丁目11番18		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	422.87	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,680		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産株式会社
賃借人	積和不動産株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR中央・総武線「浅草橋」駅から徒歩約7分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の存する「浅草橋」エリアは上野・浅草の二大繁華街を擁し、江戸時代から受け継がれてきた歴史・伝統・文化的資源を活かした国際観光都市としての性格を有する「台東区」の南端に位置し、特に浅草橋・柳橋から日本橋横山町・馬喰町にかけて、様々な物品を扱う問屋街として栄えた経緯を有しています。現在においても、問屋街としての特色を色濃く残し、雑貨や服飾等を扱う店舗が連担し、比較的高い商業繁華性を維持しています。加えて、周辺には小規模店舗等が複数存しており、生活利便性にも優れています。このような生活利便性に加え、JR線、都営地下鉄線をはじめ鉄道利用による都心接近性が良好であることから、生活利便性・都心接近性を志向する単身者等による住宅地としての一定の需要が見込まれます。</p>			

(4) プライムメゾン代官山

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）東京都目黒区青葉台一丁目9番6号 （地番）東京都目黒区青葉台一丁目143番6		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途
	面積（㎡）	1,041.02	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	150%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得価格（百万円）	2,520		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産株式会社
賃借人	積和不動産株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩約9分に位置する1LDKから3LDKより構成される賃貸マンションです。本物件の存する「代官山」エリアは渋谷区と目黒区との区界に位置し、駅前の商業・住居の複合施設を中心に、美容・ファッション関係店、飲食店等が数多く建ち並び、路地裏にも数多くの様々な店舗が点在するなど、商業性を有しています。一方、当該エリアは、代官山町、猿楽町、鉢山町、青葉台等において高級住宅街が形成され、各国大使館等が点在すること等から、落ち着いた雰囲気を備えた住宅地となっており、居住環境が良好なエリアとなっています。これらのことから、良好な交通・生活利便性、居住環境等を背景に所得水準の高いDINKS世帯及びファミリー層を中心とした需要が見込まれます。</p>			

(5) プライムメゾン御殿山ウエスト

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都品川区北品川六丁目5番8号 (地番) 東京都品川区北品川六丁目387番2		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途
	面積(㎡)	3,167.72	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	150%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	3,400		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産株式会社
賃借人	積和不動産株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 本物件の北側隣地に存する塀の一部が本物件の土地に越境しています。本投資法人は売主との間で、売主の責任と負担において、被越境の解消又は当該塀所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意し、平成30年4月16日付で覚書を締結しています。			
地域・物件特性			
本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR山手線等「品川」駅から徒歩約12分に位置するラージタイプより構成される高所得者向けの高級賃貸マンションです。本物件の存する「品川」エリアの「品川」駅は首都圏の中でも有数の乗降客数を誇る主要ターミナル駅であり、国内・国際線が就航する羽田空港へのアクセスも良好であることから、国内有力企業に加えグローバル企業への高い訴求力のあるエリアとなっています。また、本物件の存する北品川6丁目地区は「御殿山」地区と呼ばれ、江戸時代には、徳川将軍家の御殿があったことが、その名の由来であるとされる由緒正しい地区であり、閑静な住宅街が広がっています。これらに加え、徒歩圏には小売店舗等が複数所在していることから、生活利便性にも優れており、住環境も良好な状況にあります。かかる中、本物件は建物グレード・設備面等で、主に富裕層・外国人をターゲットとした付加価値の高いものとなっており、同一需給圏内において高位の競争力を有しているものと考えられます。			

(6) エスティメゾン豊洲レジデンス

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都江東区豊洲三丁目5番3 (地番) 東京都江東区豊洲三丁目1番43 他1筆				
土地	所有形態	一般定期借地権		所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	面積(㎡)	8,818.22		延床面積(㎡)	26,364.53
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成20年2月28日
取得価格(百万円)	6,050				
前所有者	積水ハウス		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来200%ですが、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第68条の3第1項の規定に基づく容積率の緩和の認定を受け、283.08%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の一部に、東京瓦斯株式会社を地上権者とし、ガスガバナ及びその付帯施設の所有を目的とする地上権が設定されています。</p> <p>3. 信託不動産に係る建物のうち、E棟店舗に設置されている看板は、防火地域に存しておりその高さが3mを超えるため、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。)上、不燃材料としなければならないものの、当該要件を満たしているのかについて、平成30年1月24日時点で確認できていませんでしたが、本投資法人は売主との間で、売主の責任と負担において当該事項についてテナントとの協議を実施し、高さ3m未満に交換しています。</p> <p>4. 独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成18年3月17日から65年間とする一般定期借地権です。</p> <p>5. 定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。</p> <p>6. 定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅から徒歩約5分に位置するコンパクトタイプ・ファミリータイプを中心とした高層店舗付賃貸マンションです。本物件の存する「豊洲」エリアは、昭和63年の東京メトロ有楽町線「豊洲」駅の完成とともに数々の大型ビルが供給され、有力企業がそのビルのテナントとして入居したことにより都内の主要オフィスエリアの一つとして認知され、近年においては超高層マンションや大型商業施設、行政複合施設の開発等も進み、急速に機能集積が高まったエリアとなっています。これらのことから、都心接近性・生活利便性等を志向する単身者層、若年ファミリー層等の堅調な居住需要が見込まれます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

() 資産の譲渡

本投資法人は、平成30年1月24日付で、以下の資産の譲渡にかかる売買契約を締結し、本投資法人合併後にS H Rは、平成30年5月1日付で当該資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日	譲渡先
エステメゾン町田	東京都町田市	非開示 (注)	平成30年5月1日	非開示 (注)
エステメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区			
エステメゾン目黒本町	東京都目黒区			
エステメゾン城東	大阪府大阪市城東区			
エステメゾン天神東	福岡県福岡市博多区			
エステメゾン天神東	福岡県福岡市博多区			
エステメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区			
エステメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市			
エステメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区			
エステメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区			
エステメゾン芝浦	東京都港区			
エステメゾンつつじヶ丘	東京都調布市			
譲渡価格の合計(注)		16,400		

(注) 譲渡先及び当該譲渡先への出資者より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡価格」及び「譲渡先」については非開示としています。また、「譲渡価格の合計」には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。

() 資金の借入れ

本投資法人は、平成30年4月26日付で、前記「() 資産の取得」に記載した不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の短期借入金の個別ローン契約を締結し、本投資法人合併後にS H Rは、平成30年5月1日付で借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	返済期日	返済日 (注3)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行 及び株式会社みずほ銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注4)	8,000	基準金利 (全銀協1か月日本円 T I B O R)に 0.180%を 加えた利率	平成30年 5月1日	平成31年 4月30日	平成30年 5月31日	無担保 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、0.05364%です。

(注3) 返済期日は平成31年4月30日ですが、S H Rは、平成30年5月31日付で借換えを実施したために、借入金の全部を期限前返済しています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行により組成されます。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】**投資法人の目的及び基本的性格**

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています(規約第26条)。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年4月21日に締結された資産運用委託契約(その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

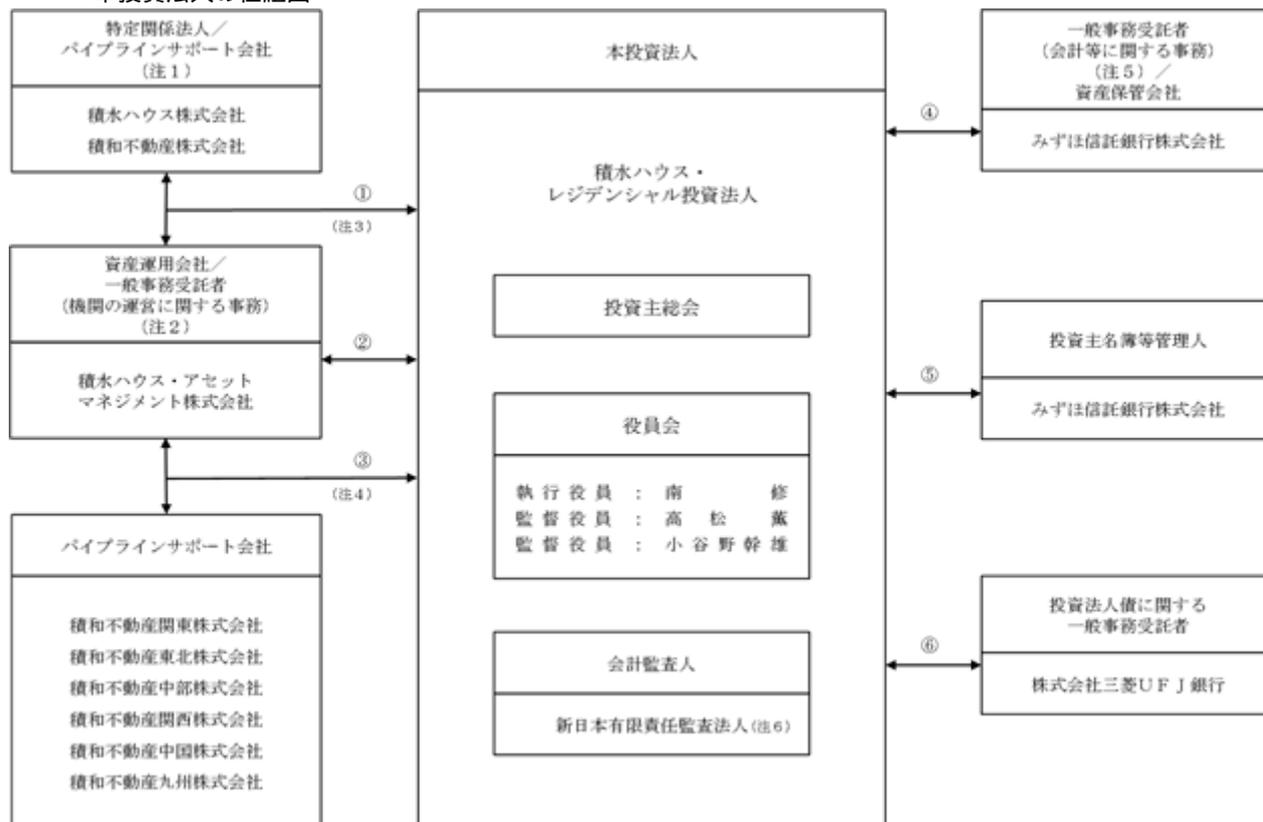
投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。

(3) 【投資法人の仕組み】

平成30年4月30日現在における本投資法人の仕組みは以下のとおりです。

本投資法人の仕組み図



番号	契約名
	優先交渉権等に関する契約(注3)
	資産運用委託契約/機関運営事務委託契約
	優先交渉権等に関する契約/優先交渉権に関する契約(注4)
	一般事務委託契約/資産保管業務委託契約
	事務委託契約(投資口事務受託契約)
	財務代理契約

(注1) 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。)は、積水ハウス及び積和不動産株式会社です。積水ハウスは、資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則(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。)です。なお、積水ハウスとの間の取引の概要については、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(4) 利害関係人等との取引状況」をご参照下さい。積和不動産株式会社は、資産運用会社の利害関係人等(投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。)であって、金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。))第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、平成30年4月末日(第25期末)現在において、本投資法人の保有資産55物件に係るプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社です。なお、詳細については、後記「5 運用状況(2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの(二) 賃貸借状況の概要」及び「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(4) 利害関係人等との取引状況」をご参照下さい。

(注2) 「機関の運営に関する事務」とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書(又は委任状)の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。)、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

- (注3) 本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権等に関する契約」を締結し、() 積水ハウス又は積和不動産株式会社が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、() 売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積和不動産株式会社が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めることに合意しています。
- (注4) 本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産関東株式会社との間で「優先交渉権等に関する契約」を、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社との間でそれぞれ「優先交渉権に関する契約」を締結しています。これらの契約の内容その他詳細については、後記「2 投資方針(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針(八) 積水ハウス及び積和不動産各社(7社)とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。なお、「積和不動産各社(7社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社(以下、それぞれ「積和不動産」、「積和不動産関東」、「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。)の7社をいいます。以下同じです。
- (注5) 「会計等に関する事務」とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。
- (注6) 新日本有限責任監査法人は、平成30年7月1日付でEY新日本有限責任監査法人に名称を変更しています。以下同じです。
- (注7) 本投資法人合併に伴い、本投資法人の締結していた一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約は平成30年4月30日付で解約され、また積水ハウスとの優先交渉権等に関する契約、資産運用委託契約、機関運営事務委託契約及び事務委託契約(投資口事務受託契約)は、本投資法人合併の効力発生日である平成30年5月1日付で解約されました。

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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	<p>資産運用会社は、平成17年4月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、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運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務は（１）運用資産の運用に係る業務、（２）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（３）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、（４）運用資産に係る運営計画の策定業務及び（５）その他本投資法人が随時委託する上記（１）ないし（４）に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、一般事務受託者（機関の運営に関する事務）は、平成21年10月1日を効力発生日として、平成21年9月28日付で本投資法人との間で、機関運営事務委託契約書を締結し、同契約に基づき、（１）本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人が投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書（投資口事務受託契約書）において投資主名簿等管理人に委託された事務以外のもの。）及び（２）その他上記（１）に準ずる業務又は付随する業務で、機関運営事務細則に定めるものを行います。</p>
一般事務受託者（会計等に関する事務）／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年4月21日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含み、以下「一般事務委託契約」及び「資産保管業務委託契約」といいます。）をそれぞれ締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、（１）計算に関する事務、（２）会計帳簿の作成に関する事務、（３）納税に関する事務及び（４）その他上記（１）ないし（３）に準ずる業務又は付随する業務で、別途定めるものを行います。また、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（投信法第208条）として、（１）投信法第208条第1項に基づく資産保管業務並びに（２）資産保管業務に付随する（イ）本投資法人名義の預金口座からの振込、（ロ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約並びに（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>平成20年12月30日付で、本投資法人との間で事務委託契約(投資口事務委託契約)を締結しています。上記事務委託契約(投資口事務委託契約)に基づき、投資主名簿等管理人は、事務委託契約(投資口事務委託契約)に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号及び第3号)として、(1)投資主名簿等に関する事務、(2)募集投資口の発行に関する事務、(3)投資口の併合又は分割に関する事務、(4)投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書(又は委任状)の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、(5)投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、(6)投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、(7)委託事務を処理するために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・保管に関する事務、(8)法令、自主規制機関(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。))に規定される金融商品取引所及び金融商品取引業協会を含みます。以下同じです。)の規則又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口に係る統計資料の作成に関する事務、(9)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務、(10)総投資主通知等の受理に関する事務、(11)投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行済投資口の総口数と振替機関(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。))第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。)より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、(12)本投資法人の情報提供請求権(振替法第277条に定める請求をいいます。)行使に係る取次ぎに関する事務、(13)振替機関からの個別投資主通知(振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務、(14)その他振替機関との情報の授受に関する事務、(15)上記(1)ないし(14)に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付、(16)上記(1)ないし(15)に掲げる委託事務に付随する事務、(17)上記(1)ないし(16)に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務、(18)本投資法人の投資主等から個人番号(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「番号法」といいます。))第7条第1項又は第2項規定により個人を識別するために指定される番号)、法人番号(番号法第58条)(以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。)を収集する事務、(19)本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務、(20)本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受け取る事務、(21)行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務、(22)保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務、(23)その他、番号法に基づき上記(18)ないし(22)に付随関連する事務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社 三菱UFJ銀行	平成25年2月22日付で第1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）及び第2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）に関し、平成26年2月18日付で第3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）及び第4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）に関し、平成26年8月8日付で第5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）に関し、財務代理契約を本投資法人との間でそれぞれ締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき、第1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）、第2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）、第3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）、第4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）及び第5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）に関し、（1）発行代理人事務、（2）支払代理人事務、（3）投資法人債原簿関係事務、（4）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
特定関係法人/パイプラインサポート会社	積水ハウス株式会社 積和不動産株式会社	特定関係法人の詳細については、前記「本投資法人の仕組図（注1）」をご参照下さい。 積水ハウス及び積和不動産は、それぞれ、平成22年3月8日及び平成24年1月11日付で本投資法人及び資産運用会社との間で優先交渉権等に関する契約を締結し、（ ）積水ハウス又は積和不動産が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、（ ）売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積和不動産が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供できるよう努めることに合意しています。 これらの詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針ポートフォリオ構築方針（八）積水ハウス及び積和不動産各社（7社）とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
パイプラインサポート会社	積和不動産関東株式会社 積和不動産東北株式会社 積和不動産中部株式会社 積和不動産関西株式会社 積和不動産中国株式会社 積和不動産九州株式会社	<p>積和不動産関東は、平成25年8月1日付で本投資法人及び資産運用会社との間で優先交渉権等に関する契約を締結し、()積和不動産関東が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、()売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積和不動産関東が判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するように努めることに合意しています。</p> <p>積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州は、それぞれ平成24年1月11日付で、積和不動産東北及び積和不動産中国は、それぞれ平成26年7月31日付で本投資法人及び資産運用会社との間で優先交渉権に関する契約を締結し、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国又は積和不動産九州が保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与することに合意しています。</p> <p>これらの詳細については、後記「2 投資方針(1)投資方針ポートフォリオ構築方針(八)積水ハウス及び積和不動産各社(7社)とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。</p>

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 投資法人の機関の内容

平成30年4月30日現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

平成30年4月30日現在、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名及びすべての執行役員、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。同日現在、本投資法人の会計監査人は新日本有限責任監査法人です。

A. 投資主総会

() 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第2項）。なお、本投資法人の投資主総会は、平成28年6月10日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月10日及び同日以後遅滞なく招集し、また、必要があるときは随時招集できることとされています（規約第9条第3項）。

() 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おいて決定されます。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11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）等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、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、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（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められており（規約第7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。

() また、本投資法人は、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。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）。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）。

B. 執行役員、監督役員及び役員会

() 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、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）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、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業務委託契約の締結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）ほか、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）。

() 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、出席者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21条第1項）。

() 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、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議決に加わ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されます（投信法第96条、第72条、規約第23条）。

() 平成30年4月30日現在、本投資法人は、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ともに、執行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職務を行います（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。会計監査人は、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、規約第24条第1項及び第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

本投資法人の役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成され、3ヶ月に1回以上開催します。本投資法人の役員会においては、投信法及び規約に定める承認・決議事項に加え、月次での業務の執行の状況が報告されます。また、必要に応じて資産運用会社や一般事務受託者から業務の執行の状況の詳細について報告されます。

監督役員は、役員会における承認等の手続を通じ、本投資法人の業務及び財産の状況を把握し、必要であれば、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社に対して報告を求め、又は必要な調査を実施し、執行役員の職務の執行を監督しています。

平成30年4月30日現在、監督役員には、外部の専門性を有した有識者として弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

(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、前記「(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」に記載の手続を通して、執行役員の職務の執行を監督します。また、監督役員は、その職務を行うため必要があるときは、会計監査人に対し、その監査に関する報告を求めることができます。

一方、会計監査人は、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限ります。)の監査を行います。監査を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は、執行役員により役員会に提出又は、提供され、役員会での承認を受けますが、原則として当該役員会に先立ち開催される監査報告会において、監査の手続、内容及び結果について監督役員に対し報告がなされます。

また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職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発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

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

(イ) 資産運用会社に対する管理体制

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、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運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者((a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主、(c) 上記(a)若しくは(b)が投資一任契約を締結している特別目的会社等又は(d) 上記(a)及び(b)の出資の合計が過半となる特別目的会社等を意味します。以下同じです。)との取引については、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) 本投資法人の資産運用に係る自主ルール(利益相反対策ルール)」に記載の自主ルールに従って取引を行っています。

(ロ) 資産保管会社に対する管理体制

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の2に定める義務及び同法第210条に定める責任に加えて、資産保管会社の固有財産等との分別保管や委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなど資産保管会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

また、本投資法人からの各種指図等について、すべての指図結果を本投資法人へフィードバックすることにより、指図の結果確認を実施しています。

(ハ) 一般事務受託者に対する管理体制

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社を通して本投資法人へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

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、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

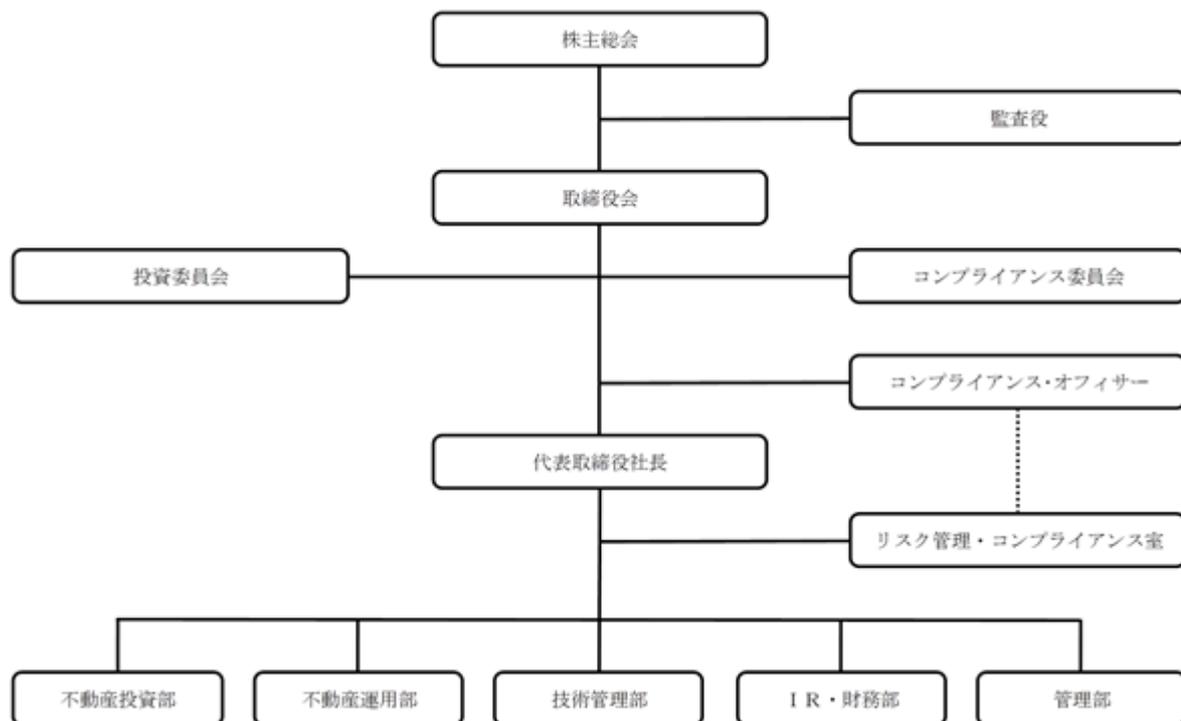
(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の運用管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス(法令遵守)を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室を設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、内部検査機関としてのリスク管理・コンプライアンス室による管理のもと、不動産投資部、不動産運用部、技術管理部、I R・財務部及び管理部の分掌によって実施されています。

なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置することとしています。

組織



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概要
不動産投資部	(1) 投資方針及び投資計画の策定(各営業期・中長期)に関する業務 (2) 運用資産の取得のための物件調査に関する業務 (3) 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 (4) 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 (5) 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務
不動産運用部	(1) 運用方針及び運用戦略の立案(各営業期・中長期)に関する業務 (2) ポートフォリオの価値・収益力維持・向上の企画に関する業務 (3) ポートフォリオの運用状況の把握に関する業務 (4) 運用資産である物件の状況の把握・確認に関する業務 (5) プロパティ・マネジメント業務受託者の指示・監督に関する業務 (6) 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 (7) 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 (8) サステナブル・ポリシーに基づくCSR・環境活動の実践に関する業務
技術管理部	(1) 運用資産及び取得対象資産の劣化診断調査その他の専門的調査に関する業務 (2) 運用資産の長期修繕計画の策定及び実施管理に関する業務 (3) 運用資産に係る各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 (4) 運用資産及び取得対象資産のエンジニアリングレポート作成支援に係る業務 (5) 運用資産に係る各種法定点検の管理並びに結果の取り纏め及び検証に関する業務 (6) 取得対象資産のデュー・ディリジェンスの支援に関する業務 (7) その他上記各業務に付随する業務
IR・財務部	(1) ファイナンス方針及び計画の策定(各営業期・中長期)に関する業務 (2) 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 (3) 投資口発行に関する業務 (4) 投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行及び償還に関する業務 (5) 借入金の借入れ及び返済に関する業務 (6) 本投資法人の情報開示(IR)・ディスクロージャーに関する業務 (7) 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 (8) 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 (9) 配当方針及び計画の策定及び実行に関する業務
管理部	(1) 資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納に関する業務 (3) 資産運用会社の人事方針・計画の策定に関する業務 (4) 資産運用会社の人事に関する業務 (5) 資産運用会社の広報に関する業務 (6) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 (7) 本投資法人の機関運営(投資主総会等)に関する業務 (8) 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 (9) 資産運用会社の規程の改廃に関する業務 (10) 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 (11) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務
リスク管理・コンプライアンス室	(1) リスク管理に関する業務 (2) 法令・諸規則(以下に定義します。以下同じです。)遵守状況のモニタリング (3) 内部管理に関する業務 (4) 内部検査の実施 (5) 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理 (6) 投資委員会等付議案件の事前審査 (7) 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 (8) 資産運用会社の法務に関する業務 (9) 本投資法人の法務に関する業務 (10) 行政機関等への報告及び届出に関する業務

(八) 委員会

資産運用会社には、平成30年4月30日現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

A. 投資委員会

() 構成員

投資委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、管理部長、不動産投資部長、不動産運用部長、技術管理部長、IR・財務部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

() 審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。

() 決定事項

- a. 運用資産等の運用に係る投資方針の策定及び改定
- b. 本投資法人の資金調達及び分配政策に係る基本方針の策定及び改定
- c. 本投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定
- d. 運用資産等に係る運用管理方針の策定及び改定
- e. 長期修繕計画の策定及び改定
- f. その他の投資方針に係る重要事項

B. コンプライアンス委員会

() 構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長及びコンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

() 審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。

() 決定事項

- a. コンプライアンス規程の策定及び改定。但し、コンプライアンス規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
- b. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
- c. 内部検査規程の策定及び改定。但し、内部検査規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
- d. 投資委員会による審議の経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無に関する判断
- e. 投資委員会による審議に際して、その審議の経緯における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重大な問題の有無に関する判断
- f. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置
- g. 上記 a. ないし f. に準ずる重要な事項

(二) コンプライアンス・オフィサー

A. 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、資産運用会社の取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認によりなされるものとします。コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。また、リスク管理の重要性の観点からリスク管理・コンプライアンス室長も兼任することとしています。

B. 業務

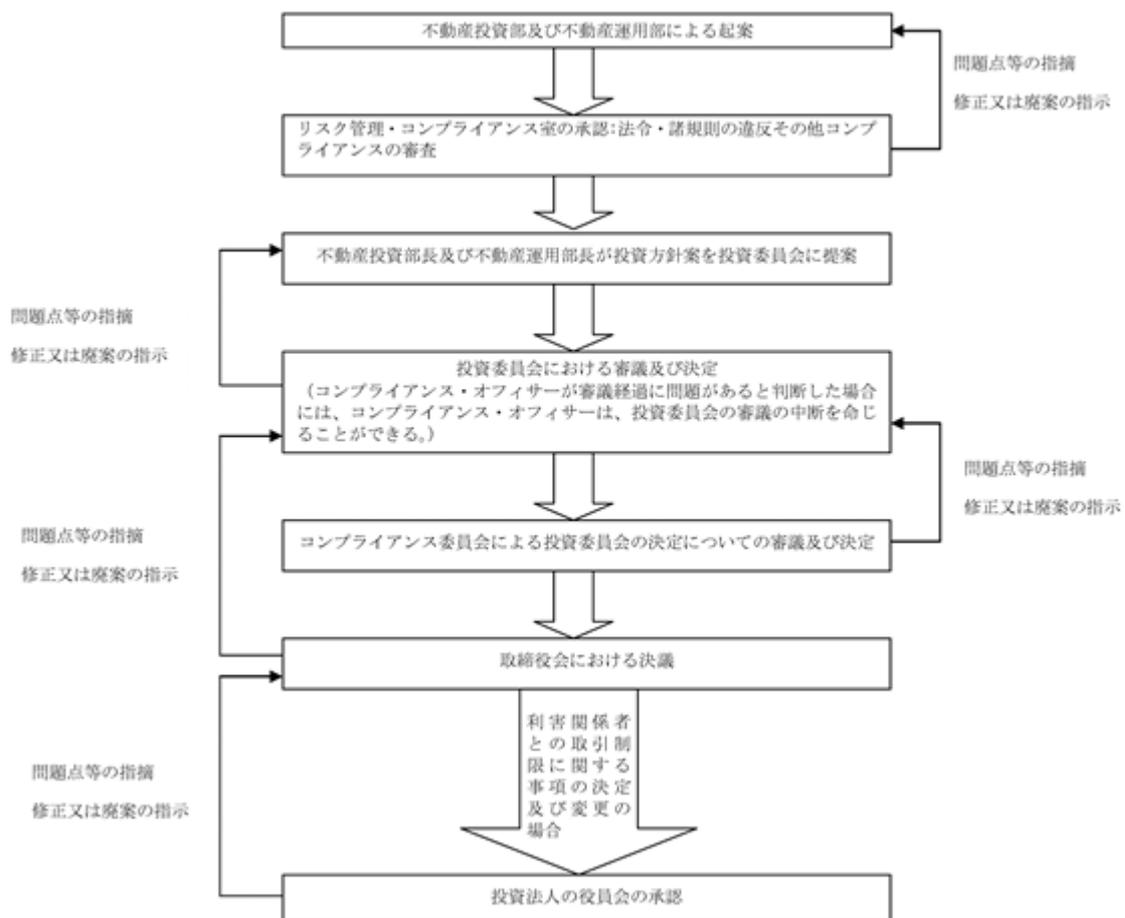
コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスに係る責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、規約及びその他の諸規則等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

A. 投資方針の決定プロセス

資産運用会社は、規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン、資産管理計画及びその他の資産運用の計画を作成します。これらの運用ガイドライン等の投資方針の決定については、以下に詳細を記載するとおり、担当部により起案がなされ、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議した後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上、決定されます。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針の策定及び改定に係る意思決定に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産投資部及び不動産運用部による起案から不動産投資部長及び不動産運用部長による投資委員会への提案まで

まず、不動産投資部及び不動産運用部が、両部内で詳細な検討を行い、両部間相互に調整を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

不動産投資部及び不動産運用部は、当該投資方針案及びそれに付随関連する資料をリスク管理・コンプライアンス室に提出し、当該投資方針案に関する法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認

を受けます。リスク管理・コンプライアンス室は、当該投資方針案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、その旨を当該起案をなした不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して連絡します。

不動産投資部及び不動産運用部の担当者は、リスク管理・コンプライアンス室の承認を受けた当該投資方針案を不動産投資部長及び不動産運用部長に提出します。不動産投資部長及び不動産運用部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提案します。なお、投資委員会の概要は前記「（八）委員会 A．投資委員会」の項目に記載のとおりです。

これに対して、リスク管理・コンプライアンス室が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案した不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、リスク管理・コンプライアンス室による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができないものとします。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、不動産投資部長及び不動産運用部長により提案された投資方針案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は不動産投資部長及び不動産運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該投資方針案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた投資方針案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、投資方針案についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。なお、コンプライアンス委員会の概要は前記「（八）委員会 B．コンプライアンス委員会」の項目に記載のとおりです。以下同じです。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該投資方針案を取締役に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社で決定されたこととなります。

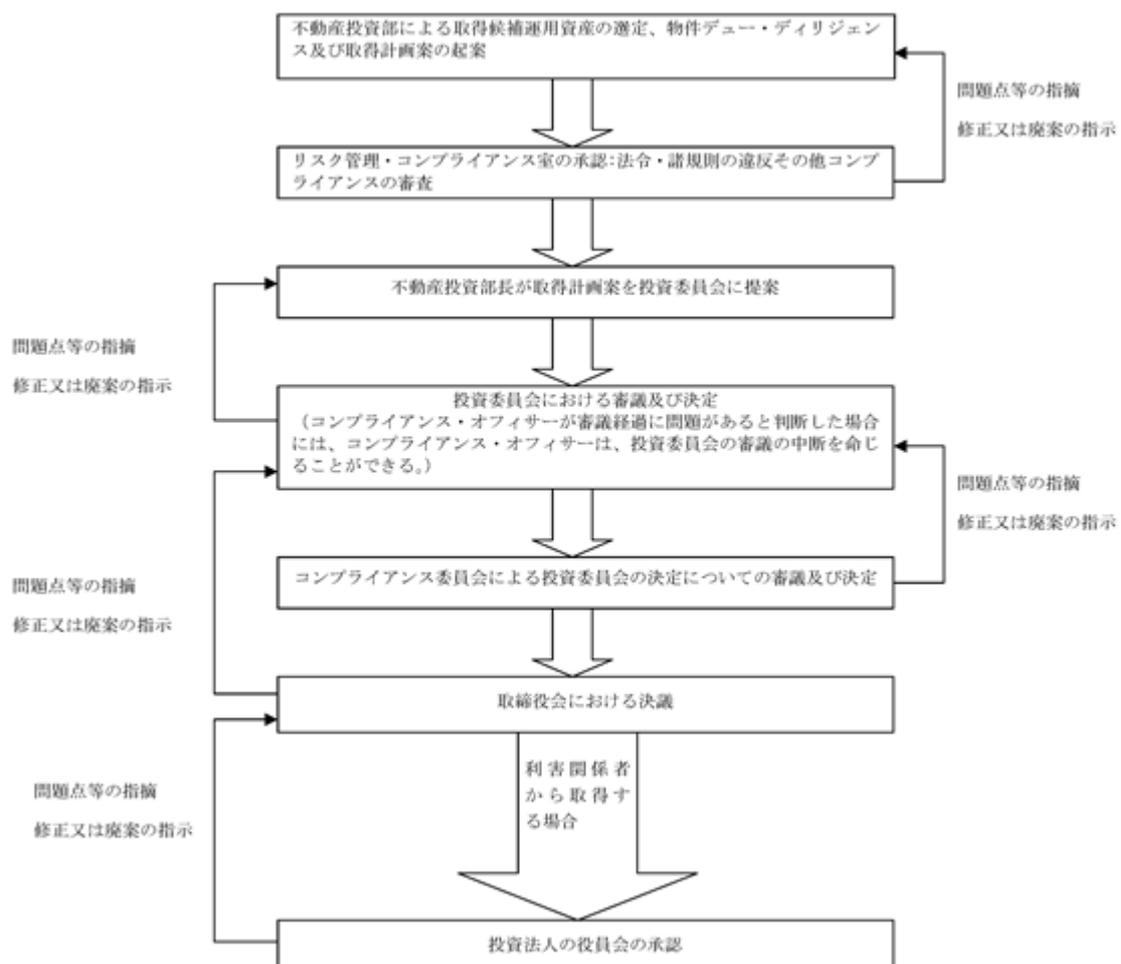
投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該投資方針案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定又は改定を行います。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となりま

す。本投資法人の役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定又は改定を行います。

B．運用資産の取得に関する決定プロセス

運用資産の取得に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から不動産投資部長による投資委員会への付議まで

不動産投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該取得計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該取得計画を承認した場合は、不動産投資部長は、当該取得計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を不動産投資部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該取得計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

当該運用資産の売主が利害関係者である場合には、鑑定評価額又は調査評価額（注）（以下「不動産鑑定評価額等」といいます。）を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金を除きます。）の上限とします。

（注）「調査評価額」とは、外部の不動産鑑定士より取得した調査報告書、不動産調査報告書又は価格調査書（これら報告書を総称して、以下「調査報告書」といいます。）記載の調査評価額又は調査価格をいいます。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた取得計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、取得計画案についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該取得計画案を取締役に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該取得計画案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた取得計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた取得計画案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとしします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。利害関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。

取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（利害関係者から取得する場合には、本投資法人の役員会が承認し、資産運用会社が本投資法人の執行役員から当該取得計画案に同意する旨の書面を受領した場合）、当該運用資産の取得に係る取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、不動産投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

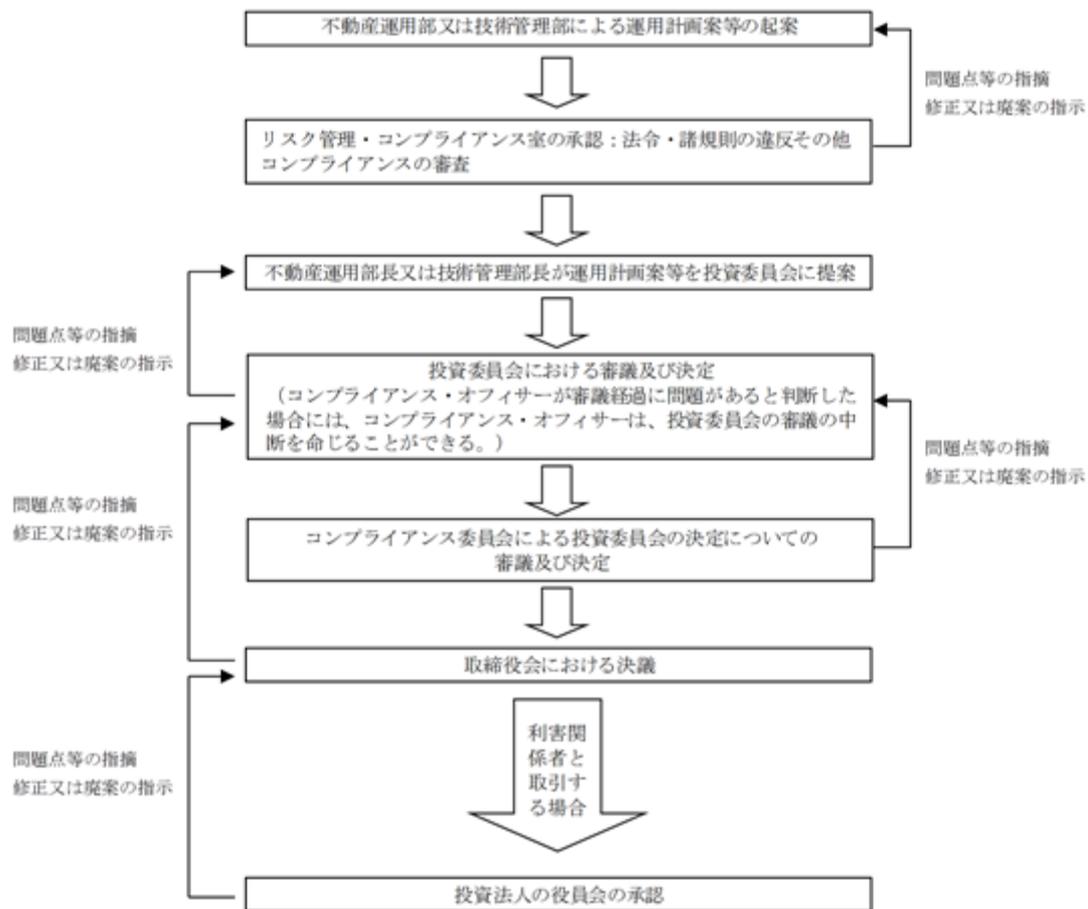
不動産投資部は、取引の実行にあたり、取引価格その他、取引コスト等を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する取引形態を選択します。

C. 運用資産の売却に関する決定プロセス

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。

D．運用資産の運営管理に関する決定プロセス

運用資産の運営管理に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産運用部又は技術管理部による運用計画案等の起案から不動産運用部長又は技術管理部長による投資委員会への付議まで

不動産運用部は、運用資産の運用計画案（長期修繕計画案を除きます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。また、技術管理部は運用資産の長期修繕計画案（以下、運用資産の運用計画案と併せて「運用計画案等」といいます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該運用計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該運用計画案等を承認した場合は、不動産運用部長又は技術管理部長は、当該運用計画案等を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用計画案等が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、審議を行い、当該運用計画案等の承認の決定を行います。投資委員会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を不動産運用部長又は技術管理部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該運用計画案等に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた運用計画案等に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、運用計画案等についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該運用計画案等を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該運用計画案等について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該運用計画案等の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた運用計画案等については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた運用計画案等については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された運用計画案等を承認するか否かを決議します。取締役会が当該運用計画案等の承認を決議しない場合、取締役会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該運用計画案等が資産運用会社の運用計画又は長期修繕計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合には、代表取締役社長は、当該運用計画案等を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、本投資法人の役員会が当該運用計画案等を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、本投資法人の役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。

運用計画の実行

当該運用計画案等が取締役会において承認された場合(利害関係者との取引によって運用を行う場合には、本投資法人の役員会が承認し、資産運用会社が本投資法人の執行役員から当該運用計画案等に同意する旨の書面を受領した場合)、当該運用資産の運用に係る取締役会(又は本投資法人の役員会)の決議内容に従って、不動産運用部は、当該運用資産の運用業務を行い、技術管理部は、当該運用資産の長期修繕計画の実施管理を行います。

不動産運用部は、資産の運用にあたり、稼働率及び賃料の上昇、運営管理コストの圧縮等運用資産の価値向上につながる施策を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する運用方法を選択します。

E. 資金調達に関する決定プロセス

運用資産取得のための資金調達については、その計画案がIR・財務部において起案されますが、それ以外の運用体制については、運用資産の取得と全く同様です。

(ハ) コンプライアンス体制

A. 体制

資産運用会社は、資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス(法令遵守)を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー(その詳細については、前記「(ニ)コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。)及びリスク管理・コンプライアンス室(その詳細については、前記「(ロ)資産運用会社の各組織の業務の概要」をご参照下さい。)を、また、コンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会(その詳細については、前記「(ハ)委員会 B.コンプライアンス委員会」をご参照下さい。)を設置しています。

B. 社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

C．投資判断におけるコンプライアンス

前記「（ホ）資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定プロセス、運用資産の取得・売却に関する決定プロセス、運用資産の運営管理及び資金調達に関する決定プロセス等の重要な意思決定手続において、リスク管理・コンプライアンス室、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、修正及び再提出又は廃案が求められます。

D．内部検査の方法

（ ）主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、リスク管理・コンプライアンス室が担当します。なお、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室が被検査対象となる場合は、管理部長が統括し、管理部が担当します。コンプライアンス・オフィサーは、非検査対象部の部長の了承を得て、当該部の担当者に検査の補助を行わせることができます。但し、当該担当者が過去1年以内に所属していた部内の業務の検査の補助は行わせません。

（ ）内部検査の内容

内部検査の対象は、資産運用会社の全ての組織及び職種とし、その内容は以下のとおりとします。

- a．各組織の業務及び運営が法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査
- b．会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則に従って記載されているか否か等の会計に関する検査
- c．その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

内部検査の実施にあたって検査対象部は、検査担当者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に積極的に協力しなければならないものとされています。

（ ）内部検査の結果に基づく是正措置

- a．コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、検査結果について検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該検査対象部に求めることができます。
- b．コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、改善勧告への対応状況のフォローアップ（モニタリング）を以下の手順にて行い、原則として、3ヶ月毎にモニタリング結果を取締役に報告します。

検査対象部より改善計画案の受領（コンプライアンス・オフィサーが不十分であると判断した場合は差し戻し）

改善計画に基づく進捗状況の確認（モニタリング）

検査対象部より是正完了報告の受領

（ト）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」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成30年4月30日現在)

出資総額	98,633,978,945円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,105,510口

平成30年4月30日までに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	出資総額		発行済投資口の総口数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年4月22日	公募増資	10,022,318千円	67,777,433千円	21,430口	158,500口	(注1)
平成25年5月23日	第三者割当増資	516,783千円	68,294,216千円	1,105口	159,605口	(注2)
平成26年4月1日	投資口の分割	-	68,294,216千円	638,420口	798,025口	(注3)
平成26年4月21日	公募増資	10,249,790千円	78,544,007千円	111,600口	909,625口	(注4)
平成26年5月22日	第三者割当増資	515,704千円	79,059,711千円	5,615口	915,240口	(注5)
平成26年10月22日	公募増資	9,395,518千円	88,455,230千円	97,970口	1,013,210口	(注6)
平成26年11月18日	第三者割当増資	469,919千円	88,925,149千円	4,900口	1,018,110口	(注7)
平成28年10月26日	公募増資	9,246,715千円	98,171,865千円	83,240口	1,101,350口	(注8)
平成28年11月14日	第三者割当増資	462,113千円	98,633,978千円	4,160口	1,105,510口	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注2) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注3) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注4) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格99,157円(引受価額95,902円)にて、新規物件の購入資金の一部に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格114,855円(引受価額111,085円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注9) 平成28年10月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額111,085円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成30年4月末日(第25期末)現在における主要な投資主の状況及び所有者別状況は以下のとおりです。

主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 の総口数に対 する所有投資 口数の比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	224,957	20.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	150,517	13.61
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	39,000	3.52
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	27,170	2.45
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィス タワーZ棟	27,029	2.44
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	東京都港区六本木六丁目10番1号 (常任代理人 パークレイズ証券株式会社)	22,158	2.00
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	20,753	1.87
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ジーピーエフ クライアント オムニ - フル タックス 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	19,915	1.80
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	18,816	1.70
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	18,182	1.64
合 計		568,497	51.42

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率は、小数第三位を切り捨てて記載しています。

(参考) 所有者別状況

(平成30年4月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	141	200	167	9,597	10,105
投資主数の割合(%)	1.40	1.98	1.65	94.97	100.00
所有投資口数(口)	732,932	72,506	193,958	106,114	1,105,510
所有投資口数の割合(%)	66.30	6.56	17.54	9.60	100.00

(注) 割合については、小数第三位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

基本方針

本項の記載は、文脈上又は別途明記する場合を除き、本投資法人合併前の本投資法人の投資方針等を記載しており、本投資法人合併後のS H Rの投資方針等ではありません。

本投資法人は、規約に従い、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針として、主として特定資産のうち不動産等（後記「（2）投資対象 投資対象とする資産の種類・内容等」に定義します。以下同じです。）に投資します。

資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として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及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、一般的経済情勢の他、不動産市場、資本市場及び金融市場の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、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、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針とします（規約第26条）。

本投資法人は、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

（イ）投資対象

住居は、生活の根幹をなす居住を目的とした不動産のため、商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定したテナント需要が見込まれ、賃料相場も相対的に安定していると考えられます。特に全国の主要都市部においては安定的に高いテナント需要が期待でき、テナント確保が比較的容易であると考えられるため、本投資法人の収益安定性への寄与が見込まれます。また、商業施設やオフィスビルに比べて資産規模が小さい不動産への投資も容易であり、より高いリスク分散効果が得られると考えられます。

本投資法人は、このような住居の特性に着目し、安定的需要に基づく収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から、主たる用途が住居である不動産関連資産を本投資法人の資産運用の対象として位置付けます。

なお、住居には学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅を含むものとします。

住居への投資に当たっては、本投資法人の事業価値、投資主価値の最大化を図るべく、スポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループからの運用資産の取得を本投資法人の成長戦略の基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予測及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定します。

（ロ）投資地域

本投資法人は、その規約により、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約のもと、その投資対象地域のうち、主な投資対象地域として東京圏主要都市部を設定し、安定した収益の確保を目指します。これは、現状、東京圏主要都市部における賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれることによります。

また、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏主要都市部以外のエリアにも分散投資を図る観点から、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用できる、東京圏その他都市部と主要大都市圏をはじめとする全国主要都市にも投資を行います。

<各投資対象エリアの特性及び位置付け>

- ・東京圏主要都市部 : 東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・東京圏その他都市部 : 東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・主要大都市圏 : 全国主要都市の中でも、周辺地域の行政・経済の中心を担い、比較的安定した賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・その他の全国主要都市 : 全国主要都市のうち、上記「主要大都市圏」以外の中心的役割を担い、様々な賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値、稼働状況、収益性及び地域の将来性等を総合的に判断し取得を行います。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産として組み入れた住居の用に供する不動産等の投資エリアの割合につき、以下の表に記載の比率を目標として資産運用を行います。

但し、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<投資不動産の地域区分>

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率(注3) (取得価格ベース)
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	①東京都: 東京23区、 武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県: 横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	30%程度 〔その他の全国主要都市は 10%以下〕
全国主要都市	主要大都市圏	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、 大阪市、神戸市、広島市、福岡市 ②上記①の通勤圏(注1)	
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等(注2)	

(注1)「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

(注2)「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

(注3)組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。

(注4)浜松プラザについては上記の組入比率の計算から除外します。

(八) 積水ハウス及び積和不動産各社(7社)とのパイプラインサポート契約について

本投資法人及び資産運用会社は、以下のパイプラインサポート契約を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する住居物件の安定的な取得機会をより広く確保することに努めています。

A. 積水ハウス、積和不動産及び積和不動産関東(優先交渉権等に関する契約)

本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス、積和不動産及び積和不動産関東との間でそれぞれ、各社が(i)保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産(土地の賃借権及び地上権を含みます。)及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(不動産と併せて以下本(八)において「不動産等」といい、開発・建築工事中の不動産等を含みます。)のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと各社が判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注に係る不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び当該不動産等について、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、各社は売買の条件について資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から20営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないこと、()主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと各社が判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供しよう努めることを内容とする「優先交渉権等に関する契約書」を締結しています。また、優先交渉権等に関する契約においては、上記(i)及び()に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われないこと、但し、()に基づく各社からの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められています。

B. 積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州(優先交渉権に関する契約)

本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州との間でそれぞれ、各社が保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと各社が判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注に係る不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び当該不動産等について、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、各社は売買の条件について資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から20営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないことを内容とする「優先交渉権に関する契約書」を締結しています。また、優先交渉権に関する契約においては、上記に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われないことが定められています。

投資態度

本投資法人が取得する特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上とするよう運用します(規約第27条第5項)。

運用方針

資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 保有期間

原則として、中長期保有を目的とした不動産関連資産の取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わないこととします。

なお、定期的なポートフォリオの見直しを実施し、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討します。

また、取得した不動産関連資産について投資方針を満たさない事態が生じ、解消できない場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却を検討します。

(ロ) 取得基準

本投資法人の投資対象である不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 構造

建物に投資を行う場合、その構造は、主たる部分において、原則として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

B. 築年数

建物に投資を行う場合、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物を投資対象とします。但し、新耐震基準と同等水準以上の性能(注)が確保されたと認められる建物については投資対象に加える場合があります。

(注)「新耐震基準と同等水準以上の性能」とは、構造耐震指標「I_s値」が0.6以上であることをいいます。

C. 耐震性能

建物に投資する場合、原則として新耐震基準に適合し、予想最大損失率(PML)(注)が20%以下の物件とします。但し、予想最大損失率(PML)が20%を超える場合でも、総合的に判断し、地震保険を付保することにより投資を行う場合があります。

(注) 予想最大損失率(PML)については、後記「5 運用状況(2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの(ロ) 信託不動産の概要 C. 建物エンジニアリングレポート(建物状況評価)等の概要」をご参照下さい。

D. 売主の属性

売主の信用力を業績の推移等の情報を基に確認すると共に、反社会的勢力との関連の有無を調査の上、取引を行います。

売主が特別目的会社等の場合は、その出資者等の属性についても確認します。

E．投資基準

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するため、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産関連資産への投資を行います。

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととしますが、立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

投資対象となる住居のうち、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅については、運営会社の適格性（注）、テナントの需要動向、立地、物件規模、権利関係、テナントとの賃貸条件及び商圈の動向の他、建物の仕様・設備・グレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

（注）運営会社の適格性については、運営実績、業歴、財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断した運営会社の運営する不動産に投資を行います。

（ ）立地

原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

（ ）住居タイプ

本投資法人は、以下の住居タイプの物件を投資対象とします。その中でも、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。

また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

<住居タイプの区分>

住居タイプ 区分	投資基準・分類方法	
	主たるテナント	望ましい立地環境
シングル	単身生活者 会社都合による単身生活者	交通便利性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	子供のいない共働きの夫婦 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者及び夫婦 子供が独立した高齢の夫婦 自宅を仕事場とする独立事業者(SOHO)	交通便利性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
ファミリー	家族数2から4名程度の一般的家族 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者、夫婦及び家族	職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
ラージ	企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層	東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境

（ ）物件規模

いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

（ ）権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件・共有物件にも投資を行う場合があります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75%以上となる物件とします。共有物件についてはポートフォリオの質的向上に大きく寄与する物件を厳選して投資を行います。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断した場合、投資を行います。

F. 建物状況

資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断を実施し、その結果を確認した上で、建物に投資を行います。

G. 投資金額

() 1物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として3億円(税金を含む必要経費を除きます。)以上とします。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合にはその限りではありません。

() 1物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格(税金を含む必要経費を除きます。)のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

() 取得価格の制限

- a. 原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行うこととします。
- b. 利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格(不動産等そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は、取得に際して採用した不動産鑑定評価額等以下とします。
- c. 利害関係者以外の第三者から不動産等を取得する場合、投資採算・物件のポテンシャル・当該不動産等の立地・当該不動産等の将来の価値の維持・向上等を総合的に勘案し、資産運用会社が適切な価格であると判断した場合には、不動産鑑定評価額等を上回って取得する場合があります。
- d. 余剰資金の運用の一環として、不動産関連資産以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には公正な第三者によって提示された適正な価格により取得します。

H. 開発物件に対する投資

建設中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが低い場合、建物竣工後の取得及び当該不動産に係るデュー・ディリジェンスの結果に問題がないことを条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとします。

I. フォワード・コミットメント等

() フォワード・コミットメント等の定義

「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約(取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。)をいいます。なお、ここでいう取引への実質的な拘束力の有無は、物件の売却又は購入義務の、本投資法人に対する法的な拘束力の有無により判断するものとします。

() フォワード・コミットメント等の制限

本投資法人がフォワード・コミットメント等を行う際には以下の事項を遵守するものとします。

- a. フォワード・コミットメント等に違約した際の損害賠償額の上限を必ず定めること。
- b. フォワード・コミットメント等の違約の際に、損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資に比して、過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと。

Ｊ．契約締結時の開示

- () 本投資法人が物件の購入・売却等の契約行為を行った際には、東京証券取引所の定める適時開示に関する規則を踏まえ、適切に公表します。
- () 本投資法人が行った物件の購入・売却等の契約行為が、前記「Ⅰ．フォワード・コミットメント等」に定めるフォワード・コミットメント等に該当する場合には、下記項目について適切に公表します。
- 売買契約違約時の損害賠償額の上限の定め。
 - 売買契約上、物件購入代金その他売買に要する費用の資金調達ができることが売買の実行の前提条件として定められているか否か。
 - その他、本投資法人の財務内容に影響を与える解約条件。

(ハ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、本投資法人のために投資する個々の不動産等を選定するにあたり、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によって作成された不動産鑑定評価書等(注)及び各種デュー・ディリジェンスレポート等を精査し、当該不動産等の法令適合性、予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について、下記の基準に従って十分な調査を実施することにより、中長期的に安定した収益を確保し得る不動産等であるか否かの確認を行うものとします。

(注)「不動産鑑定評価書等」とは、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書のことをいいます。

A．運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を以下の点を主として実施します。

< 主な調査事項 >

調査区分	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	テナントの信用状況 テナントの賃料支払状況等 テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況（住宅の場合）及び用途等 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し 各建物における各テナントの占有割合及び分布割合等 連帯保証人の有無とその保証能力
	市場調査	市場賃料及び稼働率 競合物件の有無及び競合状況 テナント需要動向等 周辺の開発計画の動向 商圈分析：商圈人口、世帯数及び商業指標等
	収益関係	テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 レントロールの確認 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 公租公課

調査区分	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	<p>鉄道等主要交通機関からの利便性及び主要交通機関の乗降客数 街路の状況 利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置及び近接性 周辺土地の利用状況及び将来の動向 都市計画及び地域計画 日照、眺望、景観及び騒音等を含む環境状況 公共サービス・インフラ整備状況 地域の知名度及び評判等の状況</p>
	建築・設備・仕様概要	<p>意匠、主要構造、築年数及び設計・施工業者等 内外装の部材の状況 <住宅部分> 戸数、住居タイプ、間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等 <商業施設・オフィス等の部分> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、周辺環境の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア及び床荷重等</p>
	耐震性能診断	<p>新耐震基準（昭和56年に改正・施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。））に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震リスク分析及び耐震診断実施</p>
	建物・管理診断	<p>関係法規（建築基準法、消防法、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。））その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等の遵守状況等 建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容及び管理会社へのヒアリング結果 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 近隣住民との協定書の有無</p>
	環境・土壌等	<p>アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 地質状況、土地利用履歴及び土壌等の環境調査結果</p>
法的調査	権利関係	<p>共有物件、区分所有物件及び借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、以下の点の適切性を確認します。 長期修繕計画に対する積立金の状況 敷金の保全状況 区分所有物件の場合、管理規約・協定書等の内容 共有持分分割請求及び共有持分分割等に関する措置 借地の場合、借地権に対する対抗要件具備の状況</p>
	権利の付着	<p>抵当権、地役権及び通行権等の権利の付着の有無</p>
	契約関係	<p>信託契約等の第三者との契約内容の確認 賃貸借契約の内容の確認</p>
	境界調査	<p>境界確定の状況及び越境物の有無とその状況</p>

B．個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査をもとに、取引にあたって留意すべき事項を十分に把握、認識した上で投資適格性を判断します。

C．専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査及び鑑定評価等を実施する際には利害関係を有しない独立した外部の専門業者を選定し、それぞれ資産運用会社が独自に定めた基準に基づき調査を委託します。但し、本投資法人が既に保有する不動産等の増築等の場合は、必要と認められる範囲においてこれらの調査委託を行います。

(二) 物件の管理運営方針

A．基本方針

資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上及び費用の低減により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

B．リーシング方針

() 住居の用に供される部分

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向並びにテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行います。

() 商業施設・オフィス等の用に供される部分

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向、テナントの需要動向及び競合物件等の動向に留意しつつ、リーシングを行います。

() テナントの審査基準

資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとで以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努め、社会的属性として反社会的勢力に属すると認められる者と賃貸借契約を締結しません。

< 審査項目 >

審査区分	法人テナント	個人テナント
属性	<ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場 / 非上場の別 	<ul style="list-style-type: none"> ・職業 <ul style="list-style-type: none"> - 勤続年数 - 勤務先の業種 - 勤務先の規模 - 勤務先の上場 / 非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	<ul style="list-style-type: none"> ・財務状況 ・株価動向 	<ul style="list-style-type: none"> ・所得水準
信用力	<ul style="list-style-type: none"> ・企業信用調査会社の評価内容 ・格付 	<ul style="list-style-type: none"> ・資産状況（補完的項目）
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・使用目的 ・賃料・敷金・保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の有無及び状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・使用目的 ・賃料・敷金・保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の状況

C. テナント管理方針

() テナント管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとでテナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・不満・要望等を取り入れた運営管理を行います。また、テナントのクレームに対しては、プロパティ・マネジメント会社と協働して誠実に対応します。これらを通じて、テナントの満足度の向上に努めます。

() 賃料保全策

資産運用会社は、賃貸借契約締結の際、テナントが保証会社の倒産リスク等を負うことをプロパティ・マネジメント会社を通じ事前に書面で伝えた上で、テナントに、連帯保証人による保証、又は、保証会社による賃料保証を選択させます。

() 賃料回収手続

万一賃料の延滞が発生した場合には、プロパティ・マネジメント会社を通じ、テナント若しくは連帯保証人に対する催告又は保証会社への賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、連帯保証人又は保証会社に代位弁済を求めます。賃料の遅延が長期化し、その解消が見込めないと資産運用会社が判断した場合は、賃貸人をして、賃貸借契約を解除させ、当該テナントの早期退去を求めるとともに、敷金の清算及び未収金の回収を行わせます。

D. 建物管理方針

() 日常の建物管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとに不動産関連資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認します。点検の結果、不具合が発見された場合には、速やかに修繕を行い、不動産関連資産の価値の維持又は向上に努めます。

() 修繕計画

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとに年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上します。

E. プロパティ・マネジメント会社を通じた管理運営

() プロパティ・マネジメント会社の利用

資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託することができます。

() プロパティ・マネジメント会社の選定基準

資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- a. 業歴
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該不動産関連資産に関するレポート能力
- h. 報酬及び手数料の水準
- i. 社会的属性として反社会的勢力に属さないこと、又は反社会的勢力と関係を有しないこと

() 物件の管理運営状況の把握

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月以下の事項について報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績について差異分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

- a．テナントからの入金状況
- b．経費等の支出状況
- c．テナントの入退居の状況
- d．運用対象不動産関連資産の建物管理の状況（躯体・設備の維持・管理状況、修繕工事の実施状況と翌月以降の実施計画等）
- e．テナントからの要望・クレームとそれに対する対応状況等
- f．当該不動産近隣地域の賃貸市場動向

() プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行います。また、資産運用会社は、定期的（原則として1年毎）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が、一定水準に達しない場合、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、相応の改善期間が経過した後も改善の傾向が見られない場合には、資産運用会社の判断で当該プロパティ・マネジメント会社の変更を行います。

なお、上記の外部評価機関による評価については、株式会社都市未来総合研究所に委託し、これを実施しています。

F．マスターリース会社を利用した運営

() マスターリース会社の利用

資産運用会社は、本投資法人の運用対象不動産の運営・管理上必要と判断する場合には、エンドテナントとの賃貸借契約に関する柔軟な対応その他の目的のため、マスターリース会社の利用を検討します。

マスターリース会社については、原則、以下に定める選定基準を満たす、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社をマスターリース会社として選定しますが、当該選定基準を満たす第三者を選定することもできるものとします。

() マスターリース会社の選定基準

資産運用会社は、以下の点を考慮し、マスターリース会社を選定します。

- a．不動産運営・管理の経験や能力
- b．マスターリース会社としての実績
- c．運用計画に沿った業務遂行の実現性
- d．コスト水準
- e．事業の継続性
- f．社会的属性として反社会的勢力に属さないこと、又は反社会的勢力と関係を有しないこと

(ホ) 付保の方針

A．損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損失又は対人対物事故を原因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、適切と判断される付保内容の火災保険や包括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、大規模地震等の発生によりポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の内容並びに保険料負担を総合的に判断し、地震保険の付保を行います。但し、本投資法人が保有する不動産関連資産において、予想最大損失率（PML）が20%を超える建物には、当該建物について、個別に地震保険の付保を行います。

(ヘ) 売却方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行います。なお、物件売却を行うにあたり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、運用ガイドラインに定める規定を遵守します。

A．中長期的な不動産市況

- B．将来における収益予測
- C．資産価値の上昇・下落の見通し
- D．所在立地地域の将来性
- E．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
- F．売却先の属性（信用力、反社会的勢力に属さないこと等）
- G．継続評価額と本投資法人の帳簿価額との乖離状況及び今後の見込み
- H．本投資法人の投資方針との適合状況及び適合していない場合は解消の見込み

（ト）投資計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間毎に「投資計画」を策定し、当該計画に基づいた外部成長を図ります。

A．投資計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間毎に取得計画、売却計画を策定し、個別物件及びポートフォリオ全体の管理を行います。

B．投資計画の承認

投資計画は、原則として、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C．投資計画のモニタリング

資産運用会社は、投資計画の進捗状況に関し、逐次、本投資法人の運用状況・翌期以降の配当政策等を勘案し、関連各部と協議しつつ、投資計画の検証を行います。期中に公募増資を実施することが決定される等、投資計画の修正を必要とする事象が生じた場合には、修正投資計画を策定します。

（チ）運用計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間毎に「運用計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行います。

A．運用計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間毎に修繕計画、リーシング計画を策定し、個別物件及びポートフォリオ全体の収支予算を策定します。

B．運用計画の承認

運用計画は、原則として、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C．運用計画のモニタリング

資産運用会社は、運用計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行います。月次において運用計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析します。期中において公募増資の実施により運用計画に著しい変更が生じる場合には、修正運用計画を策定します。

財務方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び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目的として、投資口の追加発行並びに借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うものとします。

これらの資金調達にあたっては、財務活動の機動性と資金繰りの安定性及び収益の向上の諸点に留意しながら、最適な資金調達手段並びに資本及び負債の構成を選択・実現し、本投資法人の安定的成長を図ります。

（イ）エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行に際しては、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化に配慮しつつ実施するものとします。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行

A．借入金と投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本「2 投資方針」及び後記「3 投資リスク」において同じです。）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．資金を借り入れる場合、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令(昭和25年政令第245号。その後の改正を含みます。)（以下「地方税法施行令」といいます。）附則第7条第7項第3号に

規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限り、)からの借入れに限るものとします。

- C. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、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、固定・変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の条件といった借入条件を検討します。
- D. 本投資法人は、運用資産の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、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を締結することがあります。
- 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あります。
- F. ローン・トゥー・バリュー比率(LTV)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。

(八) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利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て、デリバティブ取引を行うことがあります。

(二) キャッシュ・マネジメント

- A. 本投資法人は、運営にあたって想定される資金需要(運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、分配金の支払、費用・小口債務の支払及び運転資金、敷金、保証金の返還等)に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- B. 余剰資金の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み余資の運用に関するガイドラインに則って慎重に行います。
- C. テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

開示方針

- (イ) 本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。
- (ロ) 資産運用に関する情報その他上記(イ)に記載の開示方針に基づき投資家に対して開示すべき情報につき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。
- (ハ) 上記(ロ)に従って集約された情報については、適宜外部の弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、これを十分斟酌の上、適時開示の要否、時期及び内容等について速やかに検討し、資産運用会社の代表取締役の承認のもと、開示について決定します。
- (ニ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。
- (ホ) 自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類・内容等

以下、本投資法人による投資対象（規約第28条）を示します。

(イ) 主たる投資対象

本投資法人はその規約で、主として不動産等（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をいいます。以下同じです。）に投資するものとしています。

(ロ) その他

本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

- A. 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併せて信託する包括信託の受益権を含みます。但し、不動産等に該当するものを除きます。）
- B. 信託財産を主として不動産、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
- C. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記A.及びB.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。）
- D. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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（以下、A.ないしD.を併せて「不動産同等物」といいます。）
- E. 優先出資（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。）に定めるものをいいます。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限りします。）
- F. 投資信託に係る信託契約に基づく受益権（投信法に定めるものをいいます。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限りします。）
- G. 投資口（投信法に定めるものをいいます。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限りします。）
- H. 特定目的信託に係る信託契約に基づく信託の受益権（資産流動化法に定めるもの（上記A.、B.又はD.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限りします。）（以下、E.ないしH.を併せて「不動産対応証券」といい、不動産等、不動産同等物及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）
- I. 預金
- J. 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- K. 有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記（イ）及び本（ロ）に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）
- L. 譲渡性預金
- M. 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。）に定めるものをいいます。）
- N. 信託財産を主として上記I.ないしM.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
- O. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- P. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 本投資法人は、次に掲げる資産に投資することがあります。但し、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に投資できるものとしています。

- A. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）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（昭和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. 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（但し、上記（ロ）その他 O.を除きます。）
- D. 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限りします。）
- E. 民法上の地役権
- F. 信託財産として上記A.ないしE.を信託する信託の受益権

- 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。）に定める算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- H. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用上必要又は有益と認められるもの

(二) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について、当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)ないし(八)を適用します。

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 運用方針」をご参照下さい。

(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 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 海外不動産保有法人の株式等
該当事項はありません。

(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された投資主又は登録投資口質権者に対して、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。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って計算されるものとします(規約第34条第1項第1号)。

(ロ) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資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、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします(規約第34条第1項第2号)。

(ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第34条第1項第3号)。

利益を超えた金銭の分配

経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、投信法の規定に従い、投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、投資主に対し、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします(規約第34条第1項第4号)。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内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34条第1項第5号)。

金銭の分配の時効等

分配金は、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いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(規約第34条第2項)。

投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、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」、同協会が定めるその他諸規則に従うものとします(規約第34条第1項第6号)。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

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 投資対象とする資産の種類・内容等（ロ）その他」Ⅰ．ないしⅢ．に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類・内容等（イ）主たる投資対象」並びに「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類・内容等（ロ）その他」Ⅳ．及びⅤ．に掲げる特定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 投資対象とする資産の種類・内容等（ロ）その他」Ⅵ．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、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限られます。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。その場合、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ます（規約第35条第2項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

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。主なものは次のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社は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。資産運用会社は、当該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、主なものは次のとおりです。

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）。但し、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）。但し、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（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見積りの条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が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．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）。

- () 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
- () 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。）
- () 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。）

F．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）。

- () 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）。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、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）。
- () 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な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）。
- () 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）。
- () 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）。
- () 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（但し、資産運用会社が予め個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行うと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）。
- () 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

登録を行った投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、当該投資法人の保有する当該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、原則として当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、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221条）。但し、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、不動産の取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託に係る取引を行うことができないものとして投信法施行令に定める場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合はこの限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(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。但し、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．その資産を主として投信法施行令に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該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で定めた場合。
- 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。

上記A．からD．に掲げる場合においては、当該投資法人は、相当の時期にその投資口の処分又は消却をしなければなりません(投信法第80条第2項)。なお、本投資法人は、規約第5条第2項において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定めています。

(二) 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あ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、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。

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 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(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証券（以下「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している又は取得を予定している個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下、信託受益権に係る信託財産である不動産を「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（へ）個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損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「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は平成30年4月30日現在において本投資法人及び資産運用会社の判断又は仮定に基づくものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

一般的ナリスク

- (イ) 投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資証券又は本投資法人債券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) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) ローン・トゥー・パリュール比率（LTV）に関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上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
- (ヌ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ホ) 賃料保証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關与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク
- (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
- (ル) 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク

不動産関連資産 - 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・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る法規制等に関するリスク
- (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) 鑑定評価額及び調査価額に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ワ) 賃料の減額に関するリスク
- (カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ヨ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (タ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ソ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ツ) 転貸に関するリスク
- (ネ) マスターリースに関するリスク
- (ナ) 有害物質に係るリスク
- (ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ム) テナントの支払能力に関するリスク
- (ウ) テナントの集中に関するリスク
- (ヰ) テナントの業種の偏りに関するリスク
- (ノ) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
- (オ) 開発物件に関するリスク
- (ク) フォワード・コミットメント等に関するリスク

不動産関連資産 - 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

税制に関するリスク

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

その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク
- (ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ヘ) その他オペレーショナル・アセットを含む資産への投資に関するリスク
- (ト) S H Rとの合併等に関するリスク

一般的なリスク

（イ）投資証券の商品性に関するリスク

投資証券は、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は本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また、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との保証はありません。また、本投資法人に係る清算又は倒産手続においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

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

（ロ）本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、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等を除き、第三者に対する売却に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が金融商品取引所に上場されなくなった場合には、本投資証券を希望する時期及び条件で換価することが困難となります。

（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ニ）本投資証券又は本投資法人債券の価格変動に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品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、大幅に変動する可能性があります。

本投資証券又は本投資法人債券が金融商品取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

（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・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、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が希薄化する可能性があります。

また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの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、金額及びその支払いは、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。

（ト）ローン・トゥー・バリュース比率（LTV）に関するリスク

本投資法人のローン・トゥー・バリュース比率（LTV）の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ローン・トゥー・バリュース比率（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、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、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、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算されることとなります。

(ヌ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

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、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、資産運用会社を通じて、支払能力及び信用力の高い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、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、未稼働の物件に係る不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、不動産関連資産に関しては、減価償却費、公租公課、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)等の費用負担があります。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。

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

(ロ) 借入れ及び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、継続的に金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限り)からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。加えて、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

更に、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値の維持、本投資法人の信用状態に関する評価の一定水準の維持、投資主への金銭の分配や担保権の設定等の制約等の義務を課す財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件(詳細は後記「税制に関するリスク(イ)導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。)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。

本投資法人の借入金及び投資法人債については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられていますが、平成30年4月30日現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

また、本投資法人の借入れ又は投資法人債に関し、平成30年4月30日現在において担保が設定されている不動産関連資産はありませんが、今後、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引き下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

更に、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却せざるを得ない可能性や希望する時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却できずに債務不履行となる可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は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り、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もあります。

(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及び資産運用会社に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの関係者の能力、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、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。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金融商品取引法及び投信法上の善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っていますが、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、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を要する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。また、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ます。しかしながら、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証券が上場廃止になる可能性もあります。

また、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び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。

(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産毎にプロパティ・マネジメント会社を選定しています。建物の保守管理並びにテナントの募集及び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、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存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。また、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は、本投資法人の業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件のうち住居物件については、原則として信託受託者とプロパティ・マネジメント会社との間で、マスターリース契約(賃貸借契約)を締結しており、そのうち一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、プロパティ・マネジメント会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の3者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産及びその他の法的倒産手続等に入った場合、プロパティ・マネジメント会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。エンドテナントによる賃料の支払いが円滑になされている限りにおいては重大な影響を受けないものの、エンドテナントの賃料の滞納や不払いが発生した際には、本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(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職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、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った場合、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、本投資法人においては執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。

(ト) 本投資法人の運営に関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、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、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となる取引を行うことが明示的に禁止されています。

更に金融商品取引法において業務遂行に関して資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、加えて運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

資産運用会社の株主は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、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。そのため、資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人の資産運用を行い、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。

積水ハウスは、自ら又は関連会社を通じて不動産に関連する様々な業務(積水ハウスの完全子会社である積水ハウス投資顧問株式会社による積水ハウス・リート投資法人の資産の運用を含みます。)を行っており、自己又は自らの関連会社に有利な条件で本投資法人に資産を取得又は譲渡させる可能性や、本投資法人又は資産運用会社と積水ハウス又は同社の関連会社とが資産の取得若しくは処分、賃貸借又は管理運営等に関し競合する可能性は否定できず、その結果、本投資法人に不利益が生じ、結果として本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益が害される可能性があります。

金融商品取引法及び投信法は、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るよう定めています。更に、資産運用会社は、一定の資産取得・譲渡の場合に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。

しかしながら、資産運用会社が上記の行為準則に反し、あるいは、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(チ) スポンサー及びその他のパイプラインサポート会社に依存するリスク

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー及び積和不動産各社(7社)との間で物件情報等の提供等を目的とするパイプラインサポート契約を締結しています。しかしながら、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。パイプラインサポート契約の概要については、前記「2 投資方針(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針(八)積水ハウス及び積和不動産各社(7社)とのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。

また、本投資法人による安定した収益の確保と成長にあたってはスポンサーとの強固な関係が不可欠であり、本投資法人は上記のパイプラインサポート契約の締結等によりそのような関係を構築していく意向ですが、スポンサーからのサポート体制が十分でない等の理由により、本投資法人の成長戦略が実現できる保証はなく、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、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、そのような場合において、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の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の投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。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。

(ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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資産運用会社の取締役会が規約に定める資産運用の対象及び方針等を具体化するために定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を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、かかる詳細な投資方針等が変更される可能性があります。

(ル) 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、規約において、投資対象を主たる用途が「住居」である不動産関連資産のみと定めています。本投資法人は平成30年4月30日現在、商業施設を保有していますが、ポートフォリオに占める割合は低く、保有物件の用途の分散によるリスク分散効果は期待できない状況にあります。したがって、本投資法人の収益が人口動態による賃貸住宅の需要や賃料の動向に大きく影響を受けることとなり、かかる需要や賃料の動向によっては本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、規約第27条第2項に定めるとおり不動産関連資産です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまりません。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

(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、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、上記の特徴の他に、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、不動産は、一般的に流動性が相対的に低い資産と考えられています。

経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する費用及び時間によっては、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。更に、本投資法人が不動産の取得又は譲渡を決定し、相手方と合意した場合であっても、相手方との間で締結した売買契約上の前提条件が満たされない等の場合には、本投資法人が希望する時期に取引を実行できず、又は取引を中止せざるを得ないこととなる可能性があります。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、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、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が活発化し、物件取得の競争が激化する場合があります。このような状況下にあつては、希望した条件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ポートフォリオを実現できない可能性があります。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、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、募集賃料の引下げ等の競争条件の変化により、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。

また、高級賃貸用住宅は、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の引下げが必要となることもあります。また、そのような賃貸用住宅は、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ことが多いため、経済情勢、国際情勢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。

商業施設については、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圈ないし地域も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺商圈において他の商業施設が新設された場合などには、他の商業施設との競合によって、本投資法人の保有する物件のテナント獲得に係る競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するおそれがあり、また、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が悪化し、賃料支払の遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、代替テナント入居までの空室期間は、これら不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、各テナント毎の物件の内装等の仕様が一般的に異なることから、長期化する傾向にあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があり、各テナントからの賃料が賃貸住宅に比べて相対的に高いこととあわせて、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率の低下や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

また、新規テナントの募集に際し、内装工事等に多額の費用負担が生じるケースがあります。

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、土壌、構造、材質及び施工等に関して欠陥、瑕疵、不具合等(隠れたるものを含みますが、これに限定されません。)が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、資産運用会社が不動産関連資産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の専門業者に一定の調査を依頼することとしています。しかしながら、建物エンジニアリングレポート等の調査には、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、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告がなされる保証はありません。更に、このような調査の報告書において指摘されなかった事項であり、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、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なく、また、不動産に想定しえない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、又は不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。なお、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した際に保有資産に係る建物全てについて、建物の予想最大損失率(PML)の評価を実施するという一般のプロセスに加え、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を疑わせる特段の事情がないことにつき、第三者専門機関より確認を得ていますが、かかる第三者専門機関の確認についても、上記のとおり一定の限界があり、完全であるとの保証はありません。

また、本投資法人は、原則として不動産関連資産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ともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかしながら、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、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あり、また、瑕疵担保責任の期間及び責任の範囲が限定されることもあります(なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません。)。更に、不動産関連資産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関連資産を取得する可能性があります。本投資法人が特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合、当該特別目的会社は、通常、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うこととされます。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資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負担を余儀なくされる可能性があります。また、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い等の事情により、責任追及に実効性がないおそれがあります。

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。本投資法人は不動産関連資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。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てい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、本投資法人による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等と同様、法律上又は契約上の瑕疵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、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

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、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、後日かかる物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また、その保有期間中においても、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積が減少し、又は損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、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、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。

（ヘ）不動産に係る法規制等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築確認取得時点においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。

その他、不動産は、消防法や都市計画法等の国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地として利用可能な面積が減少し、その結果、建蔽率及び容積率に係る規制との関係で建築可能な建物に影響を及ぼすこともあります。

法規制の変化によりかつて法令に適合していたが後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がる可能性があります。

以上の他、土地収用法(昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。)や土地地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用及び用途等に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等がなされ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産価値が減殺される可能性があります。更に、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用・改正によっても追加的な費用負担が発生す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

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。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法及び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。なお、建替え決議等においては更に多数決の要件が加重されています。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。本投資法人又は信託受託者が議決権の4分の3を有していない場合はもとより、これを保有している場合においても頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

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、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、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、管理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續の履践義務等が課される場合があります。この場合、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に他の区分所有者と優先的に交渉を行う等の制約を受けます。

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、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、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、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。なお、区分所有建物では、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

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて

共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。但し、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

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

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

(リ) 借地物件に関するリスク

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ついては、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は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。

更に、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、建物保護二関スル法律(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い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支払う保証金については、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。

また、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料等の改定により賃料等が増額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) 底地物件に関するリスク

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

（ル）鑑定評価額及び調査評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査評価額は、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き、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ととどまります。同一物件について鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、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不動産鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる評価の結果が現在及び将来において当該不動産鑑定評価額等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不動産鑑定評価額等をもって売却されるとは限りません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

不動産に係る賃貸借契約では、契約期間が満了しても、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が、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。商業施設では事業用定期借家契約を締結する場合がありますが、施設の運営方針上、複数のテナントとの事業用定期借家契約の契約満了日を同時期に設定する場合があります。ほぼ同時期にテナントが契約満了を迎え、その多くが更新を拒んだ場合、一度に多数のテナントが退店するため、当初予定していた収益の確保が難しくなり、利益が減少する可能性があります。

また、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。賃貸借契約には、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる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。商業施設などにおける大口テナントとの契約において、現在かかる規定が置かれているものがあり、当該大口テナントが契約期間中に解約した場合には、これに伴う多額の違約金等の受領又は没収がなされることがありますが、その後当該大口テナントがかかる規定の効力を争う場合には、本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

本投資法人は地域によっては更新料をテナントから徴収しています。更新料はテナントと締結された賃貸借契約を根拠として徴収していますが、消費者契約法等の解釈から更新料を徴収することの根拠が否定される可能性があります。また、過去に遡及して更新料の払い戻しを請求される可能性があり、その場合、当初予定していた利益を確保できない可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解約は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

（ワ）賃料の減額に関するリスク

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。更に、テナントが賃貸人に対し、借地借家法、借地法又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）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、本投資法人が保有する不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記に対し、建物賃貸借については、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、借地借家法上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、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。なお、契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する額に限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、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、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

また、本投資法人が保有する住居及び商業施設等のテナントから賃料減額の要望が出た場合、賃貸借契約に基づいた対応をしていますが、当該テナントから賃料の減額訴訟が提起される可能性があり、訴訟の結果によっては大幅な賃料の減額や訴訟に係る費用が発生する可能性があります。

（カ）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、建物の経年劣化による修繕費の負担、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、不動産関連資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。

(ヨ) 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、内装の変更その他入居者による建物の使用方法等により、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又は信託受託者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。)に定める暴力団又はその関係者の入居や、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入居者の建物使用態様により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。

(タ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となり、多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の方法によっては、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、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に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。

(レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、爆発、落雷、竜巻、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、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。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされることにより、また、不動産自体が滅失、劣化又は毀損しなかった場合においても電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性もあります。このような不動産等の価値の下落又は賃料収入の減少の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、これらの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ります。

また、平成23年3月に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じませんでした。今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針ですが、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い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。

地震リスクに対応するため、建物を取得する際には全て予想最大損失率(PML)の評価を実施しています。予想最大損失率(PML)は損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。また、地震保険については、前記「2 投資方針(1) 投資方針 運用方針(ホ) 付保の方針」に記載の方針に従って付保しますが、かかる方針に従い地震保険が付保されている物件は平成30年4月30日ありません。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。

(ソ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人又は信託受託者の保有する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の利益が侵害された場合に、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。

不動産に関しては、取得にあたり施設賠償責任保険等の適切な保険を付保しています。しかし、不動産関連資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いが保険会社により行われない若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ツ) 転貸に関するリスク

A. 転借人に関するリスク

本投資法人又は信託受託者は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

B. 敷金等の返還義務に関するリスク

転貸を目的とした賃貸借契約が合意解約された場合には賃貸人である本投資法人又は信託受託者が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人又は信託受託者に承継される可能性があります。

(ネ) マスターリースに関するリスク

投資対象不動産において、プロパティ・マネジメント会社が投資対象不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

当該契約を締結した場合、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本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、本投資法人では、一部の住居物件においては、エンドテナントが賃料を本投資法人又は信託受託者の口座に直接振り込む方法により賃料を収受しています。しかし、賃料の支払の遅延等の理由でマスターリース会社がエンドテナントから賃料を回収した後、マスターリース会社が財務状態の悪化などに陥った場合は、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。また、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マスターリース会社に対する倒産債権となると解釈される可能性があり、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非常に困難となり、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。

(ナ) 有害物質に係るリスク

土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され、又は、地下水が汚染されている場合、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。本投資法人は、取得を検討する物件について、専門家に依頼して環境調査を実施し、土地や地下水の有害物質による汚染の有無については、当該物件の使用歴の調査や土壌や地下水のサンプリング調査等により調査しますが、かかる調査が完全であるとの保証はなく、専門家による調査において汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合であっても、後日汚染の存在が判明する可能性は否定できません。

また、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、又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、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。更に、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。

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、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。

(ラ) 投資対象とする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資産の運用を行います。その投資対象とする不動産が一定の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。

更に、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする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ます。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、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) テナントの支払能力に関するリスク

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、賃料等(共益費、水道光熱費他、場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。)の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞された賃料等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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、一部不動産については、敷金無しで賃貸する場合があります。この場合、原則として保証会社による保証等を付すことを条件としますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料等を回収することができないこととなります。また、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料等を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料等の入金が滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。更に、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料等の不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料等の不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる収入にも影響を及ぼすこととなります。本投資法人は、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、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働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。また、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、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナント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。

(エ) テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、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等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種に係る事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

(ノ) 売主等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や、建物の建築請負業者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若しくは完成建物の移転又はそれらについての対抗要件具備が当該売主又は建築請負業者の管財人等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若しくは信託受益権を売却した場合、又は、財産状態が健全でない建築請負業者が建物の建築を請け負っていた場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は当該建物の請負が当該売主又は建築請負業者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。

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ないし財団)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。

（オ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 運用方針」に記載のとおり、建設中の不動産を取得する場合があります。建設中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、地中障害物や土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは債務不履行、天変地異、行政上の許認可手続きその他予期せぬ事情により、開発の遅延、変更若しくは中止を余儀なくされ、あるいは、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクが加わります。本投資法人は、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが低く、当該不動産に係るデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結することとしますが、上記のリスクが顕在化した結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回り、あるいは、予定された時期に収益が得られず又は予想外の費用、損害若しくは損失を被るおそれがあります。

（ク）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等を行った場合に、買主が不動産等の売買契約を解約し、又は履行しないときは、買主は、違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。フォワード・コミットメント等の場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、契約締結後速やかに決済される取引に比べ、市場環境等の変化等により当事者の当初の想定と異なった環境での決済を強いられる可能性が高いといえます。本投資法人は、フォワード・コミットメント等を行う際には、フォワード・コミットメント等を履行できない場合の損害賠償額の上限を必ず定めること、フォワード・コミットメント等の違約の際に損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資となる利益に比して過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと、その他資産運用会社が定める社内ルールを遵守することとしていますが、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後の金融市場・不動産市場の変化等により不動産等の取得資金を調達できなくなった場合には、売買契約を解約せざるを得なくなり、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

不動産関連資産 - 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

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で信託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、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等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。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・ディ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、信託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、一旦不動産信託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ます。

（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、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ときは、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あり、上場有価証券等に比し流動性は極めて低いといえます。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託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（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、信託財産は信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないものとされています。また、信託法によれば、信託財産をもって履行すべき債務等に係る債権者以外の債権者による差押えは禁止されています。但し、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。かかるリスクに備え、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います。かかる処分行為の相手方が権限に属しない処分であることを知らず、また、知らなかったことについて重大な過失がない場合には取り消すことができません。また、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。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、（ ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益にあることが明確にされていること、（ ）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、信託受託者に厳しい制約を課されていることが満たされているもののみを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。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち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う。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、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、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（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、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できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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（税会不一致）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、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増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされていますが、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可能性があります。

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

導管性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もとにおける借入金の定義が税法上において明確では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、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、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産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5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は、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運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を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。

その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合において、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合には、法令に従い、瑕疵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となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

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

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵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、又は、買主が被った損害を補償しなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日))が、平成17年4月1日以降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1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。

(ハ)一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月以前から引き続き所有している投資主は、投資主総会の招集を請求する権利を有します。その投資主から本投資法人の解散の議案が提出された場合、投資主総会においてその議案に対する投資主の意思を確認する必要があります。そこで、その議案が決議された場合は、本投資法人の清算手続きを進める必要があります。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(ニ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出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。

(ホ)取得予定資産を取得することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、取得予定資産の取得はできても、その全部又は一部について予定していた時期に取得することができない可能性があります。取得時期が遅延した場合、予定していた時期に取得できた場合に比して賃料収入等が減少し、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。

(ヘ)その他オペレーショナル・アセットを含む資産への投資に関するリスク

本投資法人は、学生寮等の資産にも投資することがありますが、これらの資産については、必要な運営能力及び信用力を有すると判断するオペレーターを選定し、当該オペレーターを賃借人として建物賃貸借契約を締結し、一括賃貸を行うことを原則としています。しかしながら、当該オペレーターによる運営が本投資法人の期待する水準に満たない場合、賃借人である当該オペレーターの財務状況が悪化し、若しくは破産その他の倒産手続の開始に至った場合、又は賃貸借契約が期間満了、中途解約若しくは解除等により終了し、当該オペレーターによる運営が行われないこととなった場合等、必要な運営能力及び信用力を有するオペレーターが確保できない場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト)SHRとの合併等に関するリスク

前記「1 投資法人の概況(1)主要な経営指標等の推移 運用状況(ロ)決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人及びSHRは、それぞれ平成30年1月24日開催の各投資法人役員会において、本投資法人合併を行うことについて決議し、同日付にて合併契約を締結し、平成30年5月1日付でその効力が生じています。

しかしながら、本投資法人合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

(2)投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めて

います。本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り、本投資証券及び本投資法人債券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名で構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

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

資産運用会社の体制

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、本投資法人の安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を図るため、以下の基本方針に従い、リスク管理体制を構築し安定した運営を行うこととしています。

- (イ) 上場投資法人の資産運用会社として資産運用業務に内在する種々のリスクを正確に把握し、これを適切に管理することが財務の健全性の維持、企業の信頼性の確保ひいては投資家保護につながることを認識し、統合的なリスク管理体制を構築しています。
- (ロ) 組織的なリスク管理を適切に行うため、代表取締役社長をリスク管理の統括責任者、各部門の部門長をリスク管理部門責任者とし、また、リスク管理推進部門としてリスク管理・コンプライアンス室を設置し、別に定めるリスク管理規程に基づきリスク管理を行っています。
- (ハ) 役員及び従業員の各人がリスク管理に積極的に取り組むとともに、リスク管理体制の向上に努めています。
- (ニ) リスクの管理に当たっては、事業遂行上発生するリスクの評価・分析を的確に行い、その評価・分析に従いリスク管理を行いリスクの発現を未然に防止するよう努めています。
- (ホ) リスク管理手法の有効性評価を定期的を実施し、リスク管理手法の改善を継続的に行いリスク管理体制の向上に努めています。
- (ヘ) 万一リスクが顕在化した場合には、損失を最小限にとどめるとともに、再発防止に努めています。

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5条第1項）、該当事項はありません。

但し、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第5条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

以下は、平成30年4月30日現在の状況です。

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（イ）執行役員の報酬は、1人あたり月額100万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、1人あたり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、執行役員又は監督役員が職務を行う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、当該役員の職務の執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、当該執行役員又は監督役員の責任を法令の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3項、第7項、規約第19条）。

資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、資産運用報酬、資産運用報酬、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

なお、本投資法人は、平成28年10月7日付で資産運用会社と当該報酬の算定上、実際に適用する報酬料率（以下「適用料率」といいます。）を定めた資産運用報酬に関する合意書を締結しています。

（イ）資産運用報酬（規約第36条第1号）

本投資法人の各営業期間の直前決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限り）に記載された総資産額を2,000億円までの部分と2,000億円超の部分に区分し、それぞれの区分について年率0.22%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算とし、1円未満は切捨てとします。）を合計した金額を、資産運用報酬とします。

資産運用報酬は、各決算期から1ヶ月以内に支払うものとします。

なお、資産運用報酬の適用料率は、前述の資産運用報酬に関する合意書において、2,000億円までの部分は年率0.15%、2,000億円超の部分は年率0.10%とすることで合意されています。

（ロ）資産運用報酬（規約第36条第2号）

本投資法人の各営業期間毎に算定される不動産賃貸事業収益（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に係る配当その他これに類する収益の額を含みます。）の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額に、5.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、資産運用報酬とします。

資産運用報酬は、当該営業期間に係る計算書類について承認した日から1ヶ月以内に支払うものとします。

なお、資産運用報酬の適用料率は、前述の資産運用報酬に関する合意書において、4.0%とすることで合意されています。

（ハ）取得報酬（規約第36条第3号）

本投資法人が不動産関連資産を取得した場合において、その取得代金(売買による場合は売買代金、交換による場合は当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。)に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額(但し、本投資法人が利害関係者を取引相手として不動産関連資産を取得した場合は、その取得代金に0.4%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額)を、取得報酬とします。

取得報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日(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1ヶ月以内に支払うものとします。

なお、取得報酬の適用料率は、前述の資産運用報酬に関する合意書において、利害関係者以外から取得した場合には0.8%、利害関係者から取得した場合には0.4%とすることで合意されています。

(二) 譲渡報酬(規約第36条第4号)

本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その譲渡代金(売買による場合は売買代金、交換による場合は当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。以下同じです。)に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額(但し、本投資法人が利害関係者を取引相手として不動産関連資産を譲渡した場合は、その譲渡代金に0.4%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額)を、譲渡報酬とします。

譲渡報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を譲渡した日(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1ヶ月以内に支払うものとします。

なお、譲渡報酬の適用料率は、前述の資産運用報酬に関する合意書において、利害関係者以外へ譲渡した場合には0.8%、利害関係者へ譲渡した場合には0.4%とすることで合意されています。

(ホ) 合併報酬(規約第36条第5号)

本投資法人が合併により当該相手方の保有する不動産関連資産を承継した場合において、合併により承継する不動産関連資産の合併時における評価額に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、合併報酬とします。

合併報酬は、当該合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。

一般事務受託者(機関の運営に関する事務)への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者(機関の運営に関する事務)である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社と締結した機関運営事務委託契約に従い、本投資法人の役員会の運営に関する機関運営事務報酬は、本投資法人の決算期毎に140万円とし、本投資法人は、当該金額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、当該決算期末の翌月の末日までに一般事務受託者(機関の運営に関する事務)の指定する銀行口座へ振込の方法により支払います。なお、振込手数料は本投資法人の負担とします。

また、本投資法人の投資主総会の運営に関する機関運営事務報酬は、投資主総会一開催当たり470万円とし、本投資法人は、当該金額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、当該投資主総会の開催日の翌月の末日までに一般事務受託者(機関の運営に関する事務)の指定する銀行口座へ振込の方法により支払うものとします。なお、振込手数料は本投資法人の負担とします。

また、第25期の営業期間に係る機関運営事務委託報酬については、第25期が平成29年10月1日から平成30年4月30日までの7か月決算であることを踏まえ、1,633,333円としています。

一般事務受託者(会計等に関する事務)への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者(会計等に関する事務)であるみずほ信託銀行株式会社(以下、本において「一般事務受託者」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 計算に関する事務(投信法第117条第5号に規定する事務)

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務(投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務。但し、本投資法人が投信法第117条第2号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書(投資口事務受託契約書)において投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。)

(ハ) 納税に関する事務(投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務)

(二) その他上記(イ)ないし(ハ)に準ずる業務又は付随する一定の業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 4月又は10月の各1日からその直後に到来する9月又は3月の各末日までを計算期間として、各計算期間の報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、本投資法人の保有する資産が、現物不動産、不動産

信託の信託受益権又は預金であることを前提に、平成27年10月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。また、円未満の端数は切り捨てるものとします。

なお、第25期の営業期間に係る一般事務報酬については、上記上限金額内で別途合意した金額としています。また、第25期末をもって一般事務委託契約が終了することに伴う事務移行手数料は、資産保管業務委託契約の事務移行手数料と合わせ、20百万円です。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(6ヶ月分)
300億円以下の部分について	9,000,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0200%

B. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

C. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

E. 本投資法人は上記A.及びB.に定める一般事務報酬及び事務移行手数料に係る消費税及び地方消費税を負担し、一般事務受託者に対する支払の際に上記消費税及び地方消費税等相当額を加算して支払うものとします。

投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本 において「投資主名簿等管理人」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 投資主名簿等に関する事務

- A. 投資主名簿及びこれに付属する帳簿並びに法令上本投資法人が作成を義務づけられた帳簿のうち委託事務に関するものの作成、管理及び備置に関する事務
- B. 投資主名簿への記録、質権の登録又はその抹消に関する事務
- C. 投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本 において「投資主等」といいます。）の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務
- D. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

(ハ) 投資口の併合又は分割に関する事務

(ニ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

(ホ) 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

- A. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下本 において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
- B. 分配金支払事務取扱銀行等（ゆうちょ銀行及び郵便局）における支払期間（投資主分配金領収証と引換での払渡し期間）経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

(ヘ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務（ト）委託事務を処理するために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・保管に関する事務

- (チ) 法令、自主規制機関の規則又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口に係る統計資料の作成に関する事務
- (リ) 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務
- (ヌ) 総投資主通知等の受理に関する事務
- (ル) 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行済投資口の総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- (ロ) 本投資法人の情報提供請求権(振替法第277条に定める請求をいいます。)行使に係る取次ぎに関する事務
- (ワ) 振替機関からの個別投資主通知(振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務
- (カ) その他振替機関との情報の授受に関する事務
- (ヨ) 上記(イ)ないし(カ)に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- (タ) 上記(イ)ないし(ヨ)に掲げる委託事務に付随する事務
- (レ) 上記(イ)ないし(タ)に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務
- (ソ) 本投資法人の投資主等から番号法第7条第1項又は第2項規定により個人番号等を収集する事務
- (ツ) 本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
- (ネ) 本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
- (ナ) 行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
- (ラ) 保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
- (ム) 上記(ソ)ないし(ラ)に掲げる委託事務に付随する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 本投資法人は委託事務代行の対価として、投資主名簿等管理人に対し、下表により計算した金額を上限として別途合意する手数料を支払うものとします。但し、上記(ロ)及び(ハ)に掲げる業務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上その手数料を定めるものとします。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有者数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付(投資主情報等変更通知の受付含む) 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき 600円 投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける場合、通知を受付した数に応じて算出します。但し、同一投資主番号の投資主について2回目以降に通知を受付した分は除きます。 2. 調査、証明1件につき 600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 100円 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要となります。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
郵便物関係 手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証(又は計算書、振込案内)等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円
		2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円
投資主等 データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 150円

B. 投資主名簿等管理人は前A.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

C. 上記A.の手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、合意によりこれを変更することができるものとします。

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社(以下、本において「資産保管会社」といいます。)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本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

(イ) 上記の業務に係る報酬(以下本において「資産保管業務報酬」といいます。)は、4月又は10月の各1日からその直後に到来する9月又は3月の各末日までを計算期間として、本投資法人の保有する資産が、現物不動産、不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、平成27年10月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、6ヶ月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。また、円未満の端数は切り捨てるものとします。

なお、第25期の営業期間に係る資産保管業務報酬については、上記上限金額内で別途合意した金額としています。また、第25期末をもって資産保管業務委託契約が終了することに伴う事務移行手数料については、前記「一般事務受託者(会計等に関する事務)への支払報酬 A.」をご参照下さい。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(6ヶ月分)
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0100%

(ロ) 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

(ハ) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

(ニ) 本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

(ホ) 本投資法人は、上記(イ)に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税を負担し、資産保管会社に対する当該報酬の支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱UFJ銀行に対して、投資法人債に係る財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を委託し、その報酬として第2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)については、1,170万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、第3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)及び第4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)については、1,192万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、第5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)については、755万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を支払っています。

プロパティ・マネジメント会社への支払報酬

本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約に従い、プロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント報酬を支払います。契約条件は、個々の物件毎に異なりますが、平成30年4月末日(第25期末)において保有している信託受益権に係る不動産において、主として以下の報酬体系としています。

(イ) 住居

住居に係るプロパティ・マネジメント報酬は、賃貸管理報酬、建物管理報酬、賃貸手数料及び工事管理業務受託報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント会社が預り賃料から控除するか、あるいはプロパティ・マネジメント会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替の方法により支払います。

A. 賃貸管理報酬

本投資法人が保有する主な不動産関連資産の受領した賃料等に一定の比率を乗じた金額を、不動産関連資産毎に賃貸管理報酬として支払います。

B. 建物管理報酬

建物管理報酬は、清掃委託費、消防点検費用等不動産の保有に係る費用について、本投資法人が所有する不動産関連資産毎に建物管理報酬を定めます。建物管理報酬は、プロパティ・マネジメント会社の提案する見積りについて、建物管理の方法を確認し、管理人常駐の有無、建物の規模、設備状況及び建物階層等の構造等を勘案し、資産運用会社においてその妥当性を総合的に検討の上、プロパティ・マネジメント会社への支払額を決定します。

C. 賃貸手数料

本投資法人が保有する不動産関連資産について、新規に賃貸借契約が締結された場合には、当該賃貸借契約にかかわる賃借料の1ヶ月分を上限として、仲介手数料を支払います。また、賃貸借契約更新時においては、賃借人から受領する更新料の2分の1を手数料として支払います。

D. 工事管理業務受託報酬

本投資法人が保有する不動産関連資産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が1件あたり300万円以上の部分につき、その3%を工事管理業務受託報酬として支払います。

(ロ) その他信託不動産(商業施設)

商業施設に係るプロパティ・マネジメント報酬は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替の方法により支払います。

浜松プラザ

浜松プラザは、平成29年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、平成30年4月30日現在において浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(平成30年4月30日現在、建築中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクス)から構成されています。

本投資法人は、このうち、一部の建物等を除く不動産に係る信託受益権を平成17年7月28日付で取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付で浜松プラザウエストエリアの全部及び浜松プラザイーストエリアの一部を積水ハウスに譲渡しており、平成30年4月30日現在、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しており、以下に記載する報酬額の内、49%相当分を負担します。

- () 当該不動産の管理にあたって必要となる年間計画(予算計画・修繕計画)の作成、テナント管理、建物管理、資金管理及びレポーティング等の業務に係る報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社ザイマックスアルファに対し、平成29年10月31日までは年間1,800千円を、平成29年11月1日以降は年間2,400千円を支払います。
- () 新規テナントの誘致業務に係る報酬については、当該施設において空き区画が生じた場合は、同社と協議の上、業務範疇・業務報酬を決定します。また、普通建物賃貸借契約において契約更新が成立した場合、かつ更新料を受領した場合更新後賃料単価が更新前賃料単価を上回った場合には、更新後新賃料の1ヶ月分の手数料を支払います。
- () 当該不動産について、工事金額が1件当たり50万円以上の計画修繕、補修工事等の工事管理業務を同社が行う場合、工事費総額の一定の金額を上限とする工事管理料を支払います。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間につき金1,500万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います(規約第25条)。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

東京都港区赤坂四丁目15番1号

電話番号 03-6447-4870(代表)

(4) 【その他の手数料等】

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条第2項）。

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
目論見書の作成及び交付に係る費用

法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、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を含みます。）

本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）

執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に対する手数料

その他上記 から までに類する本投資法人が負担すべき費用

(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行われることがあります。

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。但し、配当控除の適用はありません。

() 源泉徴収税率

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

1 平成26年1月1日～平成49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。

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%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

() 確定申告

大口個人投資主を除き、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）。

但し、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()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. ()をご参照下さい。）

	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1)
	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()と同じ	
配当控除	なし(注2)	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3)	合計所得金額に 含まれない

(注1) 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ヶ月決算換算）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2) 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3) 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。

() 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け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。

() 少額投資非課税制度(NISA:ニーサ)

金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座(以下「NISA口座」といいます。)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年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。但し、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。なお、平成30年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度(つみたてNISA)が導入されましたが、そ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では上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA(満20歳以上)	ジュニアNISA(未成年者)
平成26年～平成27年	100万円	-
平成28年～平成35年	120万円	80万円

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。

() 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。

() 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になります。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 × 純資産減少割合
純資産減少割合は、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。

() 税率

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

平成26年1月1日～平成49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。

() 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2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。

() 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()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.()により源泉徴収選択口座に受け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。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA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を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以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、NISA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()及び()の損益通算や繰越控除は適用できません。

NISAの年間投資上限額については上記A.()をご参照下さい。

(口) 法人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、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け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
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50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。

() 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。

() 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。

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う。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口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(一定の海外子会社を除く)

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A. 登録免許税

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

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ~平成31年3月31日	平成31年4月1日~
土地(一般)	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

B. 不動産取得税

本投資法人が平成31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。

- 1 共同住宅及びその敷地にあつては、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つては平成29年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 2 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。
- 3 病院・診療所、有料老人ホーム等（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に規定する公的介護施設等及び特定民間施設）とその敷地は、平成29年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の平成30年4月末日（第25期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	134,710	64.0
		東京圏その他都市部	5,698	2.7
		全国主要都市	53,470	25.4
	住居 計		193,878	92.2
	その他信託不動産(商業施設)		3,694	1.8
	その他信託不動産 計		3,694	1.8
小 計			197,573	93.9
預金・その他の資産			12,775	6.1
資産総額計			210,348	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	108,658	51.7
純資産総額	101,690	48.3

(注1)「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部(重点投資エリア)」とは、東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除きます。)、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市及びそれらの通勤圏(中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部)、並びに上記以外の政令指定都市等(東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特別市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの)をいいます。

(注2)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(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。

(注3)「対総資産比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、後記「 その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、後記「 その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

なお、後記「 その他投資資産の主要なもの」に記載の投資資産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人の平成30年4月末日(第25期末)現在において保有する資産は全て不動産を信託財産とする信託受益権です。資産の概要は以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 満了日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-1	エステメゾン 銀座	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	5,290	2.6	4,656	6,540	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-3	エステメゾン 麻布永坂	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,730	0.8	1,597	1,790	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-4	エステメゾン 恵比寿	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,960	0.9	1,875	2,040	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-5	エステメゾン 恵比寿	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	700	0.3	631	873	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-6	エステメゾン 神田	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,360	0.7	1,255	1,610	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-8	エステメゾン 北新宿	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,290	0.6	1,198	1,590	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-10	エステメゾン 浅草駒形	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,870	0.9	1,676	2,190	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-11	エステメゾン 町田(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	1,360	0.7	1,115	1,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-12	エステメゾン 川崎	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	2,130	1.0	1,782	2,400	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成17年 8月2日	無
住居-14	エステメゾン 新川崎(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,018	0.5	966	1,250	J L L 森井鑑定 株式会社	平成17年 11月1日	無
住居-15	エステメゾン 横浜	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	2,090	1.0	1,847	2,110	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年 2月28日	無
住居-16	エステメゾン 亀戸	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,650	0.8	1,447	1,580	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年 1月31日	無
住居-17	エステメゾン 目黒	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	887	0.4	778	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所	平成18年 2月1日	無
住居-19	エステメゾン 巣鴨	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,510	0.7	1,489	1,630	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 3月9日	無
住居-20	エステメゾン 京橋	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	2,774	1.3	2,211	2,970	株式会社 立地評価研究所	平成18年 4月3日	無
住居-21	エステメゾン 目黒本町(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,220	0.6	1,137	1,130	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年 3月30日	無
住居-22	エステメゾン 白楽	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	844	0.4	693	931	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年 4月3日	無
住居-23	エステメゾン 南堀江	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,055	0.5	926	1,060	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 3月9日	無
住居-24	エステメゾン 五反田	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	3,043	1.5	2,700	3,110	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年 9月14日	無
住居-25	エステメゾン 大井仙台坂	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	2,440	1.2	2,190	2,720	大和不動産鑑定 株式会社	平成18年 9月14日	無
住居-26	エステメゾン 品川シーサイド	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	2,200	1.1	1,937	2,050	J L L 森井鑑定 株式会社	平成18年 9月14日	無
住居-27	エステメゾン 南麻布	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,300	0.6	1,176	1,250	J L L 森井鑑定 株式会社	平成18年 10月23日	無
住居-28	エステメゾン 城東(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,075	0.5	959	951	一般財団法人 日本不動産研究所	平成18年 11月15日	無
住居-29	エステメゾン 塚本	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,250	0.6	1,093	1,080	一般財団法人 日本不動産研究所	平成18年 12月1日	無
住居-30	エステメゾン 川崎	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,900	0.9	1,692	1,910	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 3月28日	無
住居-31	エステメゾン 麻布十番	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 5月10日	2,700	1.3	2,581	2,690	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 5月11日	無
住居-33	エステメゾン 板橋本町	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 7月31日	1,000	0.5	896	937	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 8月21日	無

物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 満了日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-34	エステイメゾン 大泉学園	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 7月31日	871	0.4	777	790	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 8月21日	無
住居-35	エステイメゾン 天神東 (注6)	三井住友信託 銀行株式会社	平成39年 9月30日	445	0.2	367	364	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年 9月28日	無
住居-36	エステイメゾン 天神東 (注6)	三井住友信託 銀行株式会社	平成39年 9月30日	840	0.4	689	738	大和不動産鑑定 株式会社	平成19年 9月28日	無
住居-37	エステイメゾン 四条西洞院 (注6)	三井住友信託 銀行株式会社	平成40年 4月24日	1,420	0.7	1,248	1,180	一般財団法人 日本不動産研究所	平成20年 4月25日	無
住居-39	エステイメゾン 東品川	三井住友信託 銀行株式会社	平成40年 6月30日	2,610	1.3	2,395	2,390	大和不動産鑑定 株式会社	平成20年 7月1日	無
住居-40	エステイメゾン 八王子みなみ野 (注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,000	0.5	861	873	株式会社 立地評価研究所	平成19年 11月1日	無
住居-41	エステイメゾン 西中島(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 7月31日	2,250	1.1	1,853	1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	平成19年 11月1日	無
住居-42	エステイメゾン 板橋区役所前	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 7月31日	2,700	1.3	2,433	2,540	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 11月1日	無
住居-43	エステイメゾン 武蔵小山	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 7月31日	1,012	0.5	924	1,050	J L L 森井鑑定 株式会社	平成19年 11月30日	無
住居-44	エステイメゾン 千駄木	みずほ信託 銀行株式会社	平成40年 2月29日	757	0.4	695	698	J L L 森井鑑定 株式会社	平成20年 2月6日	無
住居-45	エステイメゾン 四谷坂町	みずほ信託 銀行株式会社	平成40年 2月29日	2,300	1.1	2,143	2,090	J L L 森井鑑定 株式会社	平成20年 4月25日	無
住居-46	エステイメゾン 博多東	三井住友信託 銀行株式会社	平成40年 3月31日	2,250	1.1	2,140	2,400	株式会社 立地評価研究所	平成20年 3月26日	無
住居-47	エステイメゾン 上呉服	三井住友信託 銀行株式会社	平成40年 4月30日	900	0.4	782	821	株式会社 立地評価研究所	平成20年 4月25日	無
住居-48	エステイメゾン 三軒茶屋	みずほ信託 銀行株式会社	平成30年 12月14日	871	0.4	819	822	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成20年 12月15日	無
住居-50	プライムメゾン 武蔵野の杜	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成32年 9月30日	1,560	0.8	1,461	1,850	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年 10月1日	無
住居-51	プライムメゾン 東桜	みずほ信託 銀行株式会社	平成32年 9月30日	1,140	0.6	1,007	1,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年 10月1日	無
住居-52	プライムメゾン 萱場公園	みずほ信託 銀行株式会社	平成32年 9月30日	640	0.3	583	801	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成22年 10月1日	無
住居-53	エステイメゾン 三軒茶屋	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成33年 3月31日	714	0.3	653	785	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成23年 3月25日	無
住居-54	エステイメゾン 板橋C6	三井住友信託 銀行株式会社	平成33年 6月10日	2,260	1.1	2,141	2,560	大和不動産鑑定 株式会社	平成23年 6月10日	無
住居-55	マスト博多	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 1月31日	1,920	0.9	1,718	2,360	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 2月1日	無
住居-56	エステイメゾン 錦糸町	三井住友信託 銀行株式会社	平成34年 1月31日	1,050	0.5	1,000	1,260	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 2月1日	無
住居-57	エステイメゾン 武蔵小金井	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 3月31日	1,450	0.7	1,498	1,790	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 3月2日	無
住居-58	プライムメゾン 御器所	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 3月31日	1,640	0.8	1,486	1,950	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 4月2日	無
住居-59	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 3月31日	810	0.4	735	909	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 4月2日	無
住居-60	プライムメゾン 北田辺	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 3月31日	540	0.3	488	601	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 4月2日	無
住居-61	プライムメゾン 百道浜	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 3月31日	1,810	0.9	1,879	1,940	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 4月2日	無
住居-62	エステイメゾン 秋葉原	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 6月30日	1,560	0.8	1,454	1,930	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 6月29日	無
住居-63	エステイメゾン 笹塚	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	2,830	1.4	2,738	3,340	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年 9月5日	無
住居-64	プライムメゾン 銀座イースト	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	5,205	2.5	4,875	6,250	株式会社 中央不動産鑑定所	平成24年 10月1日	無

物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 満了日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-65	プライムメゾン 高見	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	905	0.4	839	1,050	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 10月1日	無
住居-66	プライムメゾン 矢田南	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	715	0.3	657	812	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 10月1日	無
住居-67	プライムメゾン 照葉	みずほ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	1,110	0.5	1,191	1,260	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年 10月1日	無
住居-68	エステイメゾン 東白壁	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成34年 9月30日	1,350	0.7	1,228	1,580	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 10月1日	無
住居-69	エステイメゾン 千石	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,075	0.5	1,064	1,360	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 2月8日	無
住居-70	エステイメゾン 代沢	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,870	0.9	1,857	2,270	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 2月8日	無
住居-71	エステイメゾン 戸越	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,370	0.7	1,339	1,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 2月8日	無
住居-72	エステイメゾン 瓦町(注6)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,640	0.8	1,526	1,980	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月1日	無
住居-73	エステイメゾン 西天満	三井住友信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,440	0.7	1,350	1,680	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 3月1日	無
住居-74	エステイメゾン 白金台	三井住友信託 銀行株式会社	平成35年 2月28日	1,900	0.9	1,931	2,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 3月1日	無
住居-75	エステイメゾン 東新宿(注7)	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	1,363	0.7	1,310	1,680	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-76	エステイメゾン 元麻布	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	1,170	0.6	1,154	1,540	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-77	エステイメゾン 都立大学	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	729	0.4	721	861	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-78	エステイメゾン 武蔵小山	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	844	0.4	821	1,030	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-79	エステイメゾン 中野	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	1,540	0.7	1,498	1,870	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-80	エステイメゾン 新中野	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	847	0.4	824	1,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-81	エステイメゾン 中野富士見町	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	863	0.4	845	984	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-82	エステイメゾン 哲学堂	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	954	0.5	920	1,160	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-83	エステイメゾン 高円寺	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	958	0.5	942	1,160	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-84	エステイメゾン 押上	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	1,950	0.9	1,883	2,490	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月1日	無
住居-85	エステイメゾン 赤羽	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	2,730	1.3	2,603	3,290	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-86	エステイメゾン 王子	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 4月30日	1,380	0.7	1,318	1,650	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月1日	無
住居-87	プライムメゾン 早稲田	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成35年 9月30日	1,280	0.6	1,219	1,580	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 10月1日	無
住居-88	プライムメゾン 八丁堀	三井住友信託 銀行株式会社	平成35年 9月30日	1,160	0.6	1,099	1,460	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 10月1日	無
住居-89	プライムメゾン 神保町	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 9月30日	1,640	0.8	1,569	1,960	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 10月1日	無
住居-90	プライムメゾン 御殿山イースト	みずほ信託 銀行株式会社	平成35年 9月30日	2,120	1.0	2,076	2,910	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 10月1日	無
住居-91	マストライフ 秋葉原	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 1月31日	480	0.2	466	555	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 1月21日	無
住居-92	エステイメゾン 菱	株式会社 りそな銀行	平成36年 1月31日	2,160	1.0	2,038	2,460	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 1月31日	無
住居-93	エステイメゾン 薬院	三井住友信託 銀行株式会社	平成36年 3月31日	2,008	1.0	1,993	2,430	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 3月28日	無

物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 満了日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
住居-94	エステメゾン 錦糸町	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	6,720	3.2	6,526	8,250	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 5月1日	無
住居-95	エステメゾン 大島	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	7,120	3.4	6,930	8,630	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 5月1日	無
住居-96	プライムメゾン 富士見台	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	1,755	0.8	1,740	2,070	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 5月1日	無
住居-97	エステメゾン 鶴舞	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	3,760	1.8	3,764	4,490	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 5月1日	無
住居-98	プライムメゾン 森下	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	1,720	0.8	1,712	1,930	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 11月4日	無
住居-99	プライムメゾン 品川	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	1,680	0.8	1,680	1,960	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 11月4日	無
住居-100	プライムメゾン 大通公園	三井住友信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	2,660	1.3	2,652	3,160	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 11月4日	無
住居-101	プライムメゾン 南2条	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	1,470	0.7	1,463	1,930	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 11月4日	無
住居-102	プライムメゾン 鴨々川	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	970	0.5	968	1,250	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 11月4日	無
住居-103	プライムメゾン セントラルパーク	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	2,230	1.1	2,246	2,309	株式会社 立地評価研究所	平成26年 11月4日	無
住居-104	マストライフ 八広	みずほ信託 銀行株式会社	平成36年 11月30日	1,670	0.8	1,673	1,910	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 11月4日	無
住居-105	プライムメゾン 恵比寿	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成37年 1月31日	3,585	1.7	3,606	4,360	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 1月15日	無
住居-106	エステメゾン 芝浦(注6)	みずほ信託 銀行株式会社	平成37年 3月31日	2,730	1.3	2,859	2,960	株式会社 中央不動産鑑定所	平成27年 3月31日	無
住居-107	グランマスト 金沢西泉	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成37年 3月31日	1,005	0.5	1,018	1,080	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 4月2日	無
住居-108	グランマスト 鶴の森	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成37年 3月31日	745	0.4	748	830	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 4月2日	無
住居-109	エステメゾン つつじヶ丘 (注6)	三井住友信託 銀行株式会社	平成37年 5月31日	871	0.4	947	918	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年 5月14日	無
住居-110	エステメゾン 港北綱島	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成37年 7月31日	2,680	1.3	2,858	2,750	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 7月10日	無
住居-111	マストライフ 日野	三井住友信託 銀行株式会社	平成37年 10月31日	1,290	0.6	1,311	1,390	株式会社 立地評価研究所	平成27年 10月1日	無
住居-112	プライムメゾン 横濱日本大通	みずほ信託 銀行株式会社	平成38年 1月31日	4,270	2.1	4,354	4,870	JLL森井鑑定 株式会社	平成28年 1月29日	無
住居-113	神戸女子学生会館	三井住友信託 銀行株式会社	平成38年 3月31日	5,700	2.8	5,909	5,880	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 3月1日	無
住居-114	プライムメゾン 渋谷	みずほ信託 銀行株式会社	平成38年 4月30日	2,190	1.1	2,224	2,430	JLL森井鑑定 株式会社	平成28年 4月1日	無
住居-115	プライムメゾン 初台	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成38年 4月30日	2,700	1.3	2,750	3,010	JLL森井鑑定 株式会社	平成28年 4月1日	無
住居-116	エステメゾン 上町台	三井住友信託 銀行株式会社	平成38年 4月30日	950	0.5	971	1,040	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年 4月1日	無
住居-117	エステメゾン 神戸三宮	三井住友信託 銀行株式会社	平成38年 4月30日	970	0.5	989	971	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年 4月1日	無
住居-118	プライムメゾン 白金高輪	みずほ信託 銀行株式会社	平成38年 11月30日	4,500	2.2	4,578	4,900	JLL森井鑑定 株式会社	平成28年 11月1日	無
住居-119	プライムメゾン 市谷山伏町	三井住友信託 銀行株式会社	平成38年 11月30日	4,000	1.9	4,072	4,220	株式会社 立地評価研究所	平成28年 11月1日	無
住居-120	エステメゾン 森下(注8)	みずほ信託 銀行株式会社	平成39年 3月31日	628	0.3	652	655	株式会社 中央不動産鑑定所	平成29年 3月17日	無
	住居小計			203,122	98.2	193,878	227,909			

物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 満了日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	鑑定機関	取得日	担保 設定の 有無 (注5)
商業-1	浜松プラザ (注9)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成37年 6月30日	3,820	1.8	3,694	2,729	株式会社 立地評価研究所	平成17年 7月28日	無
その他信託不動産(商業施設) 小計				3,820	1.8	3,694	2,729			
合計				206,943	100.0	197,573	230,638			

(注1)「信託受託者」欄には、平成30年4月末日現在における信託受託者を記載しています。

(注2)「信託期間満了日」欄には、平成30年4月末日現在における信託契約に基づく信託期間満了日を記載しています。

(注3)「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各保有資産の取得価格の占める比率を記載しています。
なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4)「期末算定価額」欄には、平成30年4月末日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価額等を記載しています。

(注5)「担保設定の有無」欄には、平成30年4月末日現在における不動産信託受益権に対する担保設定の有無を記載しています。

(注6) エスティメゾン町田、エスティメゾン新川崎、エスティメゾン目黒本町、エスティメゾン城東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン四条西洞院、エスティメゾン八王子みなみ野、エスティメゾン西中島、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン芝浦及びエスティメゾンつじヶ丘は、平成30年5月1日付で譲渡しています。詳細については、前記「1 投資法人の概況(1) 主要な経営指標等の推移 運用状況(ロ) 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

(注7) エスティメゾン東新宿は、平成25年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄の数値には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注8) エスティメゾン森下の「取得価格」欄には、信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)に、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により行った追加工事に係る費用を加えた金額を記載しています。

(注9) 浜松プラザは、平成29年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、平成30年4月30日現在において浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレソバ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(平成30年4月30日現在、建築中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成されています。本投資法人は、このうち、一部の建物等を除く不動産に係る信託受益権を平成17年7月28日付で取得し運用を開始しましたが、平成24年3月30日及び平成25年9月30日付で浜松プラザウエストエリアの全部及び浜松プラザイーストエリアの一部を積水ハウスに譲渡しており、平成30年4月30日現在、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「期末算定価額」欄には、本投資法人が所有する準共有持分49%に対応する金額を記載しており、当該譲渡部分は含んでいません。

(注10) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(口) 信託不動産の概要

本投資法人の平成30年4月末日(第25期末)現在の保有資産に係る信託不動産は、以下のとおりです。

A. 信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居-1	エステイメゾン銀座	東京都中央区 銀座	共同住宅、 店舗	636.36	7,836.57	SRC、 16F / B1F	平成17年2月7日
住居-3	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区 六本木	共同住宅、 店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、 15F / B1F	平成16年1月16日
住居-4	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区 東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年6月13日
住居-5	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区 広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	エステイメゾン神田	東京都千代田 区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年2月20日
住居-8	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区 北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年8月6日
住居-10	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区 駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年7月28日
住居-11	エステイメゾン町田 (注4)	東京都町田市 原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年2月23日
住居-12	エステイメゾン川崎	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年7月15日
住居-14	エステイメゾン新川崎 (注4)	神奈川県川崎 市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	RC、5F	平成11年3月5日
住居-15	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜 市神奈川区鶴 屋町	共同住宅、 店舗	611.41	3,076.45	RC、 11F / B1F	平成19年1月23日
住居-16	エステイメゾン亀戸	東京都江東区 亀戸	共同住宅、 店舗	438.43	2,899.67	SRC、11F	平成17年11月30日
住居-17	エステイメゾン目黒	東京都目黒区 三田	共同住宅	578.01	1,283.92	RC、5F	平成17年11月28日
住居-19	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区 巣鴨	共同住宅、 店舗	965.70	2,785.83	RC、 8F / B1F	平成19年2月22日
住居-20	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市 都島区 東野田町	共同住宅、 店舗	799.68	5,995.82	RC、15F	平成18年3月2日
住居-21	エステイメゾン目黒本町 (注4)	東京都目黒区 目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	RC、 3F / B1F	平成18年2月22日
住居-22	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜 市神奈川区 六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	RC、7F	平成18年2月2日
住居-23	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市 西区南堀江	共同住宅、 店舗	475.06	1,994.14	RC、11F	平成19年2月19日
住居-24	エステイメゾン五反田 (注5)	東京都品川区 西五反田	共同住宅、 事務所	593.32	5,590.34	SRC、 14F / B1F	平成18年3月2日
住居-25	エステイメゾン 大井仙台坂	東京都品川区 東大井	共同住宅、 店舗	558.39	3,440.73	SRC、15F	平成18年8月10日
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	RC、7F RC、9F	平成18年6月23日
住居-27	エステイメゾン南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	RC、7F	平成18年8月23日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居 - 28	エステイメゾン城東 (注4)	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	R C、9 F	平成18年8月31日
住居 - 29	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	R C、11 F	平成18年8月10日
住居 - 30	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎 市川崎区小川 町	共同住宅	601.38	3,193.14	R C、14 F	平成19年2月27日
住居 - 31	エステイメゾン麻布十番	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	R C、 12 F / B 1 F	平成19年2月22日
住居 - 33	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	R C、12 F	平成19年2月27日
住居 - 34	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	R C、6 F	平成19年2月22日
住居 - 35	エステイメゾン天神東 (注4)	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	S R C、15 F	平成19年1月31日
住居 - 36	エステイメゾン天神東 (注4)	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	S R C、13 F	平成19年5月23日
住居 - 37	エステイメゾン 四条西洞院(注4)	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	R C、 12 F / B 1 F	平成20年4月8日
住居 - 39	エステイメゾン東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	R C、8 F	平成20年5月23日
住居 - 40	エステイメゾン 八王子みなみ野(注4)	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	R C、5 F	平成19年3月6日
住居 - 41	エステイメゾン西中島 (注4)	大阪府大阪市 東淀川区 東中島	共同住宅	969.02	3,947.24	R C、14 F	平成19年4月18日
住居 - 42	エステイメゾン 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	R C、14 F	平成19年4月22日
住居 - 43	エステイメゾン武蔵小山 (注5)	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	R C、7 F	平成19年11月5日
住居 - 44	エステイメゾン千駄木 (注5)	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	R C・S、 15 F	平成20年1月9日
住居 - 45	エステイメゾン四谷坂町 (注5)	東京都新宿区 四谷坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	R C、7 F	平成20年3月29日
住居 - 46	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	R C、9 F	平成19年11月21日
住居 - 47	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市 博多区 上呉服町	共同住宅	606.49	2,523.71	R C、14 F	平成20年3月14日
住居 - 48	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	R C、13 F	平成20年1月22日
住居 - 50	プライムメゾン 武蔵野の杜	東京都小平市 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	R C、3 F	平成19年12月19日
住居 - 51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	S R C、14 F	平成20年2月15日
住居 - 52	プライムメゾン 萱場公園	愛知県名古屋 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	R C、10 F	平成18年11月7日
住居 - 53	エステイメゾン 三軒茶屋	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	R C、5 F	平成20年1月28日
住居 - 54	エステイメゾン板橋C 6	東京都板橋区 大山東町	共同住宅、 事務所	773.48	5,249.34	R C、14 F	平成20年3月12日
住居 - 55	マスト博多(注6)	福岡県福岡市 博多区 博多駅前	共同住宅	2,457.01	11,621.67	S R C、14 F	平成17年1月15日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居 - 56	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区 錦糸	共同住宅	338.57	1,718.10	R C、10 F	平成18年9月6日
住居 - 57	エステイメゾン 武蔵小金井	東京都 小金井市本町	共同住宅、 店舗	520.25	2,676.36	S R C・R C、 13 F / B 1 F	平成17年2月2日
住居 - 58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋 市昭和区阿由 知通	共同住宅	1,429.67	4,691.72	S R C、14 F	平成20年10月28日
住居 - 59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市 天王寺区上汐	共同住宅	547.15	2,336.49	R C、14 F	平成19年2月16日
住居 - 60	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市 東住吉区 北田辺	共同住宅	640.92	2,112.46	R C、10 F	平成18年6月13日
住居 - 61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市 早良区百道浜	共同住宅	4,069.42	8,945.61	R C、13 F	平成8年2月29日
住居 - 62	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区 上野	共同住宅	458.32	2,821.47	R C、 12 F / B 1 F	平成18年2月24日
住居 - 63	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区 笹塚	共同住宅	909.33	4,263.10	R C、10 F	平成16年9月7日
住居 - 64	プライムメゾン 銀座イースト	東京都中央区 築地	共同住宅、 店舗	969.10	8,724.48	R C、 14 F / B 1 F	平成18年2月28日
住居 - 65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋 市千種区高見	共同住宅	1,129.17	2,354.34	R C、12 F	平成20年8月27日
住居 - 66	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋 市東区矢田南	共同住宅	1,148.53	2,430.23	R C・S R C、 12 F	平成19年7月18日
住居 - 67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	4,130.59	7,953.60	R C、10 F	平成17年8月31日
住居 - 68	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋 市東区芳野	共同住宅	1,959.76	4,232.39	S R C、15 F	平成18年2月27日
住居 - 69	エステイメゾン千石	東京都文京区 千石	共同住宅	1,002.14	2,068.21	R C、5 F	平成21年8月6日
住居 - 70	エステイメゾン代沢	東京都世田谷 区代沢	共同住宅	1,901.36	2,948.98	R C、3 F	平成22年2月18日
住居 - 71	エステイメゾン戸越	東京都品川区 戸越	共同住宅	679.82	2,545.90	R C、7 F	平成21年6月25日
住居 - 72	エステイメゾン瓦町 (注4)	大阪府大阪市 中央区瓦町	共同住宅、 事務所	655.89	4,580.48	R C、14 F	平成18年10月17日
住居 - 73	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市 北区西天満	共同住宅	519.65	4,514.05	R C、23 F	平成19年11月30日
住居 - 74	エステイメゾン白金台	東京都品川区 上大崎	共同住宅	1,279.67	2,797.66	R C、 7 F / B 1 F	平成15年9月16日
住居 - 75	エステイメゾン東新宿 (注7)	東京都新宿区 新宿	共同住宅	679.19	2,227.87	R C、6 F	平成21年4月17日
住居 - 76	エステイメゾン元麻布	東京都港区 元麻布	共同住宅	755.99	1,699.44	R C、5 F	平成21年11月9日
住居 - 77	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区 平町	共同住宅	766.84	1,399.75	R C、3 F	平成21年2月23日
住居 - 78	エステイメゾン 武蔵小山	東京都品川区 小山	共同住宅	609.81	1,436.58	R C、5 F	平成21年5月25日
住居 - 79	エステイメゾン中野	東京都中野区 中央	共同住宅、 店舗	687.47	2,608.04	R C、10 F	平成21年6月24日
住居 - 80	エステイメゾン新中野	東京都中野区 本町	共同住宅	747.64	1,508.07	R C、4 F	平成21年10月22日
住居 - 81	エステイメゾン 中野富士見町	東京都中野区 弥生町	共同住宅	907.66	1,531.56	R C、3 F	平成21年2月16日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居 - 82	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区 松が丘	共同住宅	686.93	1,858.00	R C、8 F	平成21年10月21日
住居 - 83	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区 高円寺南	共同住宅	1,100.15	1,977.24	R C、3 F	平成21年3月10日
住居 - 84	エステイメゾン押上	東京都墨田区 業平	共同住宅	1,134.70	4,344.84	R C、7 F	平成22年4月23日
住居 - 85	エステイメゾン赤羽	東京都北区 赤羽	共同住宅	1,157.02	5,675.18	S R C、13 F	平成21年11月25日
住居 - 86	エステイメゾン王子	東京都北区 王子	共同住宅	518.87	2,939.76	R C、16 F	平成22年7月6日
住居 - 87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区 早稲田鶴巻町	共同住宅	358.54	1,914.93	R C、 13 F / B 1 F	平成24年11月8日
住居 - 88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区 八丁堀	共同住宅	302.07	1,901.58	R C、9 F	平成24年11月16日
住居 - 89	プライムメゾン神保町	東京都千代田 区神田神保町	共同住宅	389.48	2,341.30	R C、14 F	平成25年3月1日
住居 - 90	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都品川区 北品川	共同住宅	2,167.60	3,727.89	R C、 4 F / B 1 F	平成23年1月18日
住居 - 91	マストライフ秋葉原	東京都千代田 区神田佐久間 河岸	共同住宅	151.48	939.79	R C、12 F	平成18年10月3日
住居 - 92	エステイメゾン葵	愛知県名古屋 市東区葵	共同住宅、 店舗	906.67	5,107.47	R C、14 F	平成19年10月3日
住居 - 93	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市 中央区平尾	共同住宅、 店舗	1,342.00	5,590.13	R C、15 F ; R C、11 F	平成18年2月2日
住居 - 94	エステイメゾン 錦糸町	東京都墨田区 江東橋	共同住宅、 店舗	1,679.75	11,160.19	R C、15 F	平成20年1月17日
住居 - 95	エステイメゾン大島	東京都江東区 大島	共同住宅、 店舗	3,003.87	11,940.22	R C、15 F	平成19年9月13日
住居 - 96	プライムメゾン 富士見台	愛知県名古屋 市千種区 富士見台	共同住宅	4,882.14	6,173.03	R C、4 F	平成19年4月24日
住居 - 97	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋 市中区千代田	共同住宅、 店舗	3,470.05	21,577.20	S R C・S、 14 F / B 2 F	平成11年11月27日
住居 - 98	プライムメゾン森下	東京都江東区 森下	共同住宅	461.60	2,668.30	R C、12 F	平成25年5月14日
住居 - 99	プライムメゾン品川	東京都品川区 北品川	共同住宅、 店舗	972.94	2,693.31	R C、6 F	平成26年2月18日
住居 - 100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市 中央区大通西	共同住宅、 店舗	1,007.42	11,090.88	R C、 18 F / B 1 F	平成20年12月15日
住居 - 101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市 中央区 南二条西	共同住宅	1,085.66	8,477.68	R C、14 F	平成21年11月30日
住居 - 102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市 中央区 南七条西	共同住宅	754.61	6,160.49	R C、13 F	平成21年10月30日
住居 - 103	プライムメゾン セントラルパーク (注8)	福岡県福岡市 東区香椎照葉	共同住宅	5,000.02	10,249.72	R C、14 F	平成23年2月3日
住居 - 104	マストライフ八広	東京都墨田区 八広	共同住宅、 店舗	1,296.64	4,012.49	R C、13 F	平成23年1月14日
住居 - 105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区 恵比寿	共同住宅、 店舗	587.16	3,798.12	R C、12 F	平成26年6月5日
住居 - 106	エステイメゾン芝浦 (注4)	東京都港区 芝浦	共同住宅	1,217.25	4,855.53	S R C、10 F	平成8年8月26日

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注3)	建築時期 (注1)
住居 - 107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市 西泉	共同住宅	1,633.40	5,181.40	R C、14 F	平成19年9月14日
住居 - 108	グランマスト鶴の森	三重県四日市 市鶴の森	共同住宅	790.45	2,444.91	R C、8 F	平成21年4月13日
住居 - 109	エスティメゾン つつじヶ丘(注4)	東京都調布市 西つつじヶ丘	共同住宅	1,503.25	2,456.48	R C、 5 F / B 1 F	平成14年3月9日
住居 - 110	エスティメゾン港北綱島 (注9)	神奈川県横浜 市港北区 新吉田東	共同住宅	5,632.35	7,408.15	R C、5 F	平成14年3月11日、 平成14年9月19日 及び 平成14年10月23日
住居 - 111	マストライフ日野	東京都日野市 新町	共同住宅、 店舗	600.20	3,341.96	R C、 12 F / B 1 F	平成22年1月13日
住居 - 112	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県横浜 市中区本町、 北仲通	共同住宅、 事務所、店舗	887.06	8,196.14	R C、 13 F / B 1 F	平成26年6月27日
住居 - 113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市 東灘区 向洋町中	共同住宅	4,494.55	23,773.26	S R C、 19 F / B 1 F	平成14年2月28日
住居 - 114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区 渋谷	共同住宅	431.80	2,238.04	R C、13 F	平成26年7月4日
住居 - 115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区 初台	共同住宅	644.33	3,761.80	R C、 14 F / B 1 F	平成26年12月11日
住居 - 116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市 中央区 上本町西	共同住宅	407.96	2,609.61	S R C、 12 F / B 1 F	平成17年8月17日
住居 - 117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市 中央区 小野柄通	共同住宅	446.71	2,304.05	R C、14 F	平成19年3月22日
住居 - 118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区 三田	共同住宅	832.92	5,503.55	R C、 12 F / B 1 F	平成27年6月15日
住居 - 119	プライムメゾン 市谷山伏町	東京都新宿区 市谷山伏町	共同住宅	1,113.91	5,771.76	R C、 13 F / B 2 F	平成27年10月13日
住居 - 120	エスティメゾン森下	東京都墨田区 菊川	共同住宅	263.84	922.68	R C、7 F	平成29年2月9日
住居小計				125,627.31	456,158.33		
商業 - 1	浜松プラザ(注10)	静岡県浜松市 東区上西町、 原島町、 宮竹町	店舗、事務所	73,937.28	11,229.79	S、1 F ; S、2 F ; S、2 F	平成12年11月7日 及び 平成12年11月9日
その他信託不動産(商業施設) 小計				73,937.28	11,229.79		
合計				199,564.59	467,388.12		

(注1) 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」欄には、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得に係る部分における主要なものを記載しています。

(注3) 「R C」は鉄筋コンクリート造、「S R C」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造、「F」は階数、「B」は地下をそれぞれ意味します。

(注4) エスティメゾン町田、エスティメゾン新川崎、エスティメゾン目黒本町、エスティメゾン城東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン四条西洞院、エスティメゾン八王子みなみ野、エスティメゾン西中島、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン芝浦及びエスティメゾンつつじヶ丘は、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

(注5) エスティメゾン五反田、エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木及びエスティメゾン四谷坂町に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産に係る土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」欄には建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得に係る専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

(注6) マスト博多は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件であり、「敷地面積」欄には当該借地契約に表示されている借地面積を記載しています。

(注7) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注7)に記載のとおり、エスティメゾン東新宿は、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため、「敷地面積」欄の数値には、当該譲渡部分は含んでいません。

- (注8) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっているため、「延床面積」欄の数値には当該建物(店舗)の面積は含めておらず、当該建物(店舗)の「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。
- (注9) エスティメゾン港北綱島は、合計3棟の建物(イースト(平成14年3月11日に建築)、ウエスト(平成14年10月23日に建築)及びアネックス(平成14年9月19日に建築))から構成されています。3棟の建物の構造・階数は全て同じです。
- (注10) 前記「(イ)信託不動産の価格及び投資比率」の(注9)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、「敷地面積」及び「延床面積」欄には、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマブラ・フレスポ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備については、テナント所有であり、当該敷地が貸地となっているため、上記表中において「延床面積」欄の数値には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

B. 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成30年4月末日（第25期末）現在の各保有資産について、株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所又は株式会社中央不動産鑑定所から不動産鑑定評価書を取得しています。

期末算定価額は、これら不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額に基づくものであり、鑑定評価を行う不動産鑑定士が、平成30年4月末日の価格時点における対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって不動産鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産鑑定評価額は、現在及び将来において当該価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所又は株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

不動産鑑定評価の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	概要（単位：百万円／％）					
			期末 算定価額	収益還元法				
				直接還元 価格	直接還元 利回り	DCF価格	割引率	最終還元 利回り
住居 - 1	エステメゾン銀座	5,290	6,540	6,710	4.0	6,470	4.2	4.2
住居 - 3	エステメゾン麻布永坂	1,730	1,790	1,830	4.1	1,770	4.2	4.3
住居 - 4	エステメゾン恵比寿	1,960	2,040	2,080	4.1	2,020	4.2	4.3
住居 - 5	エステメゾン恵比寿	700	873	892	4.0	865	4.1	4.2
住居 - 6	エステメゾン神田	1,360	1,610	1,640	4.1	1,600	4.2	4.3
住居 - 8	エステメゾン北新宿	1,290	1,590	1,600	4.3	1,580	4.3	4.5
住居 - 10	エステメゾン浅草駒形	1,870	2,190	2,210	4.3	2,180	4.3	4.5
住居 - 11	エステメゾン町田（注1）	1,360	1,570	1,570	4.7	1,570	4.6	4.9
住居 - 12	エステメゾン川崎	2,130	2,400	2,430	4.4	2,390	4.4	4.6
住居 - 14	エステメゾン新川崎 （注1）	1,018	1,250	1,270	5.0	1,230	3.8	5.2
住居 - 15	エステメゾン横浜	2,090	2,110	2,140	4.5	2,100	4.3	4.7
住居 - 16	エステメゾン亀戸	1,650	1,580	1,600	4.5	1,570	4.3	4.7
住居 - 17	エステメゾン目黒	887	1,060	1,070	4.2	1,040	4.0	4.4
住居 - 19	エステメゾン巣鴨	1,510	1,630	1,650	4.2	1,600	4.0	4.4
住居 - 20	エステメゾン京橋	2,774	2,970	3,010	4.7	2,950	4.6	4.8
住居 - 21	エステメゾン目黒本町 （注1）	1,220	1,130	1,150	4.2	1,120	4.0	4.4
住居 - 22	エステメゾン白楽	844	931	943	4.6	926	4.4	4.8
住居 - 23	エステメゾン南堀江	1,055	1,060	1,070	4.5	1,040	4.3	4.7
住居 - 24	エステメゾン五反田	3,043	3,110	3,120	4.4	3,100	4.1	4.6
住居 - 25	エステメゾン大井仙台坂	2,440	2,720	2,760	4.2	2,700	4.0	4.4
住居 - 26	エステメゾン 品川シーサイド	2,200	2,050	2,080	4.2	2,010	4.0	4.4
住居 - 27	エステメゾン南麻布	1,300	1,250	1,270	3.9	1,220	3.7	4.1
住居 - 28	エステメゾン城東（注1）	1,075	951	962	5.0	940	4.8	5.2
住居 - 29	エステメゾン塚本	1,250	1,080	1,090	5.0	1,070	4.8	5.2
住居 - 30	エステメゾン川崎	1,900	1,910	1,940	4.4	1,870	4.2	4.6
住居 - 31	エステメゾン麻布十番	2,700	2,690	2,740	3.9	2,640	3.7	4.1

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	概要(単位:百万円/%)					
			期末 算定価額	収益還元法				
				直接還元 価格	直接還元 利回り	D C F 価格	割引率	最終還元 利回り
住居 - 33	エステイメゾン板橋本町	1,000	937	952	4.3	921	4.1	4.5
住居 - 34	エステイメゾン大泉学園	871	790	803	4.4	776	4.2	4.6
住居 - 35	エステイメゾン天神東 (注1)	445	364	365	5.1	363	4.9	5.3
住居 - 36	エステイメゾン天神東 (注1)	840	738	743	5.1	736	4.9	5.3
住居 - 37	エステイメゾン四条西洞院 (注1)	1,420	1,180	1,190	4.9	1,160	4.7	5.1
住居 - 39	エステイメゾン東品川	2,610	2,390	2,420	4.3	2,370	4.1	4.5
住居 - 40	エステイメゾン 八王子みなみ野(注1)	1,000	873	883	5.0	868	4.9	5.1
住居 - 41	エステイメゾン西中島 (注1)	2,250	1,900	1,920	4.9	1,880	4.7	5.1
住居 - 42	エステイメゾン板橋区役所前	2,700	2,540	2,580	4.3	2,500	4.1	4.5
住居 - 43	エステイメゾン武蔵小山	1,012	1,050	1,060	4.3	1,030	4.1	4.5
住居 - 44	エステイメゾン千駄木	757	698	709	4.3	686	4.1	4.5
住居 - 45	エステイメゾン四谷坂町	2,300	2,090	2,120	4.2	2,060	4.0	4.4
住居 - 46	エステイメゾン博多東	2,250	2,400	2,430	5.1	2,380	5.1	5.2
住居 - 47	エステイメゾン上呉服	900	821	834	4.9	815	4.9	5.0
住居 - 48	エステイメゾン三軒茶屋	871	822	840	4.2	814	4.3	4.4
住居 - 50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,850	1,860	4.8	1,840	4.7	5.0
住居 - 51	プライムメゾン東桜	1,140	1,500	1,500	4.8	1,500	4.7	5.0
住居 - 52	プライムメゾン菅場公園	640	801	801	5.0	801	4.9	5.2
住居 - 53	エステイメゾン三軒茶屋	714	785	800	4.3	778	4.4	4.5
住居 - 54	エステイメゾン板橋C6	2,260	2,560	2,590	4.4	2,540	4.2	4.6
住居 - 55	マスト博多	1,920	2,360	2,360	5.1	2,350	4.5	5.3
住居 - 56	エステイメゾン錦糸町	1,050	1,260	1,280	4.2	1,260	4.0	4.4
住居 - 57	エステイメゾン武蔵小金井	1,450	1,790	1,820	4.4	1,770	4.5	4.6
住居 - 58	プライムメゾン御器所	1,640	1,950	1,960	4.7	1,940	4.7	4.9
住居 - 59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	810	909	920	4.7	898	4.5	4.9
住居 - 60	プライムメゾン北田辺	540	601	607	5.0	595	4.8	5.2
住居 - 61	プライムメゾン百道浜	1,810	1,940	1,950	5.0	1,930	(注2)	5.2
住居 - 62	エステイメゾン秋葉原	1,560	1,930	1,970	4.2	1,930	4.0	4.4
住居 - 63	エステイメゾン笹塚	2,830	3,340	3,400	4.2	3,320	4.0	4.4
住居 - 64	プライムメゾン銀座イースト	5,205	6,250	6,360	4.0	6,250	3.8	4.2
住居 - 65	プライムメゾン高見	905	1,050	1,060	4.5	1,040	4.6	4.7
住居 - 66	プライムメゾン矢田南	715	812	806	5.0	814	4.9	5.2
住居 - 67	プライムメゾン照葉	1,110	1,260	1,270	5.1	1,250	4.9	5.3
住居 - 68	エステイメゾン東白壁	1,350	1,580	1,610	4.9	1,560	(注3)	5.1
住居 - 69	エステイメゾン千石	1,075	1,360	1,380	4.0	1,350	3.8	4.2
住居 - 70	エステイメゾン代沢	1,870	2,270	2,300	4.0	2,250	3.8	4.2
住居 - 71	エステイメゾン戸越	1,370	1,770	1,800	4.1	1,750	4.2	4.3
住居 - 72	エステイメゾン瓦町(注1)	1,640	1,980	2,010	4.6	1,960	4.7	4.8

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	概要(単位:百万円/%)					
			期末 算定価額	収益還元法				
				直接還元 価格	直接還元 利回り	D C F 価格	割引率	最終還元 利回り
住居 - 73	エステイメゾン西天満	1,440	1,680	1,700	4.6	1,670	4.7	4.8
住居 - 74	エステイメゾン白金台	1,900	2,400	2,440	4.1	2,360	3.9	4.3
住居 - 75	エステイメゾン東新宿 (注4)	1,363	1,680	1,710	4.1	1,670	4.2	4.3
住居 - 76	エステイメゾン元麻布	1,170	1,540	1,570	3.9	1,520	4.0	4.1
住居 - 77	エステイメゾン都立大学	729	861	880	4.0	853	4.1	4.2
住居 - 78	エステイメゾン武蔵小山	844	1,030	1,050	4.1	1,020	3.9	4.3
住居 - 79	エステイメゾン中野	1,540	1,870	1,890	4.1	1,860	3.9	4.3
住居 - 80	エステイメゾン新中野	847	1,020	1,030	4.2	1,010	4.0	4.4
住居 - 81	エステイメゾン中野富士見町	863	984	1,000	4.2	977	4.3	4.4
住居 - 82	エステイメゾン哲学堂	954	1,160	1,190	4.2	1,150	4.0	4.4
住居 - 83	エステイメゾン高円寺	958	1,160	1,180	4.1	1,150	4.2	4.3
住居 - 84	エステイメゾン押上	1,950	2,490	2,520	4.3	2,480	4.3	4.5
住居 - 85	エステイメゾン赤羽	2,730	3,290	3,320	4.3	3,280	4.1	4.5
住居 - 86	エステイメゾン王子	1,380	1,650	1,670	4.3	1,640	4.1	4.5
住居 - 87	プライムメゾン早稲田	1,280	1,580	1,600	4.1	1,550	3.9	4.3
住居 - 88	プライムメゾン八丁堀	1,160	1,460	1,480	4.1	1,430	3.9	4.3
住居 - 89	プライムメゾン神保町	1,640	1,960	2,000	4.1	1,960	3.9	4.3
住居 - 90	プライムメゾン 御殿山イースト	2,120	2,910	2,940	3.9	2,910	3.7	4.1
住居 - 91	マストライフ秋葉原	480	555	563	4.3	551	4.1	4.5
住居 - 92	エステイメゾン葵	2,160	2,460	2,480	4.8	2,450	4.8	5.0
住居 - 93	エステイメゾン薬院	2,008	2,430	2,470	4.6	2,410	4.7	4.8
住居 - 94	エステイメゾン錦糸町	6,720	8,250	8,370	4.3	8,120	4.1	4.5
住居 - 95	エステイメゾン大島	7,120	8,630	8,750	4.3	8,500	4.1	4.5
住居 - 96	プライムメゾン富士見台	1,755	2,070	2,100	5.0	2,060	4.8	5.2
住居 - 97	エステイメゾン鶴舞	3,760	4,490	4,510	5.0	4,480	4.8	5.2
住居 - 98	プライムメゾン森下	1,720	1,930	1,950	4.3	1,920	4.3	4.5
住居 - 99	プライムメゾン品川	1,680	1,960	2,000	4.2	1,940	4.0	4.4
住居 - 100	プライムメゾン大通公園	2,660	3,160	3,200	4.9	3,120	4.7	5.1
住居 - 101	プライムメゾン南2条	1,470	1,930	1,950	5.0	1,910	4.8	5.2
住居 - 102	プライムメゾン鴨々川	970	1,250	1,260	5.0	1,240	4.8	5.2
住居 - 103	プライムメゾン セントラルパーク(注5)	2,230	2,309	2,319	5.2	2,309	5.0	5.3
住居 - 104	マストライフ八広	1,670	1,910	1,940	4.5	1,900	4.3	4.7
住居 - 105	プライムメゾン恵比寿	3,585	4,360	4,430	4.0	4,290	3.8	4.2
住居 - 106	エステイメゾン芝浦(注1)	2,730	2,960	3,080	4.2	2,960	4.0	4.4
住居 - 107	グランマスト金沢西泉	1,005	1,080	1,100	5.3	1,070	5.1	5.5
住居 - 108	グランマスト鶴の森	745	830	838	5.2	826	5.0	5.4
住居 - 109	エステイメゾンつつじヶ丘 (注1)	871	918	936	4.4	910	4.5	4.6
住居 - 110	エステイメゾン港北綱島	2,680	2,750	2,778	4.7	2,711	4.5	4.9
住居 - 111	マストライフ日野	1,290	1,390	1,400	4.8	1,380	4.6	4.9

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	概要(単位:百万円/%)					
			期末 算定価額	収益還元法				
				直接還元 価格	直接還元 利回り	D C F 価格	割引率	最終還元 利回り
住居 - 112	プライムメゾン横濱日本大通	4,270	4,870	4,940	4.3	4,790	4.1	4.5
住居 - 113	神戸女子学生会館	5,700	5,880	5,930	5.2	5,820	5.0	5.4
住居 - 114	プライムメゾン渋谷	2,190	2,430	2,470	4.0	2,380	3.8	4.2
住居 - 115	プライムメゾン初台	2,700	3,010	3,060	4.1	2,950	3.9	4.3
住居 - 116	エスティメゾン上町台	950	1,040	1,070	4.5	1,040	4.2	4.7
住居 - 117	エスティメゾン神戸三宮	970	971	1,010	4.7	971	4.5	4.9
住居 - 118	プライムメゾン白金高輪	4,500	4,900	4,990	4.0	4,810	3.8	4.2
住居 - 119	プライムメゾン市谷山伏町	4,000	4,220	4,300	4.1	4,180	3.9	4.3
住居 - 120	エスティメゾン森下	628	655	664	4.3	655	4.1	4.5
商業 - 1	浜松プラザ(注6)	3,820	2,729	2,729	5.8	2,729	5.5	5.9

(注1) エスティメゾン町田、エスティメゾン新川崎、エスティメゾン目黒本町、エスティメゾン城東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン天神東、エスティメゾン四条西洞院、エスティメゾン八王子みなみ野、エスティメゾン西中島、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン芝浦及びエスティメゾンつつじヶ丘は、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

(注2) プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、平成30年4月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの「割引率」は4.7%、契約期間満了後の「割引率」は4.9%となっています。

(注3) エスティメゾン東白壁は、積和不動産中部との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、平成30年4月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの「割引率」は4.8%、契約期間満了後の「割引率」は4.9%となっています。

(注4) エスティメゾン東新宿は、平成25年5月1日に取得価格1,370百万円で取得し運用を開始しましたが、平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積:6.62㎡)を譲渡しています。そのため「取得価格」欄の数値には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注5) プライムメゾンセントラルパークの土地の一部は貸地であり、直接還元価格及びD C F 価格には、底地のD C F 価格を合算した上で記載しています。なお、底地部分のD C F 法による「割引率」は4.7%となっています。

(注6) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注9)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。なお、当該商業施設の直接還元価格及びD C F 価格には、貸地であるハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所の底地のD C F 価格を合算した上で、持分比率を乗じています。また、貸地であるハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所の底地の収益価格を求める手法はD C F 法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。更に、上記表に記載の「割引率」はハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所以外の数値を記載しており、貸地であるハマブラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所の底地のD C F 法による「割引率」は4.7%となっています。

(注7) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

C. 建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、平成30年4月末日（第25期末）現在の保有資産に係る各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを株式会社東京建築検査機構、株式会社E R Iソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、S O M P O リスクアマネジメント株式会社又は大和不動産鑑定株式会社から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、S O M P O リスクアマネジメント株式会社からポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

本投資法人が取得している建物エンジニアリングレポートの概要及びポートフォリオ地震PML評価報告書記載の予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、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、50年間に想定される最大規模の地震（再現期間475年、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価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要						予想最大損失率（PML）（%）（注4）
		調査時点における修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（百万円）（注1）（注2）	調査会社	調査時点（注3）	
		緊急	1年以内	2～12年間				
住居-1	エステメゾン銀座	0	0	102,380	1,794	株式会社東京建築検査機構	平成25年9月	5.33
住居-3	エステメゾン麻布永坂	0	30	56,060	600	株式会社E R Iソリューション	平成26年2月	2.92
住居-4	エステメゾン恵比寿	0	0	60,100	617	株式会社東京建築検査機構	平成25年3月	6.11
住居-5	エステメゾン恵比寿	0	0	26,070	238	株式会社東京建築検査機構	平成25年3月	5.54
住居-6	エステメゾン神田	0	0	39,965	467	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年1月	4.81
住居-8	エステメゾン北新宿	0	290	25,550	506	株式会社E R Iソリューション	平成25年3月	5.08
住居-10	エステメゾン浅草駒形	0	0	99,991	935	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	4.40
住居-11	エステメゾン町田（注5）	0	0	67,004	848	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	2.72
住居-12	エステメゾン川崎	0	0	126,830	999	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	6.73
住居-14	エステメゾン新川崎（注5）	0	0	97,693	846	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	3.65
住居-15	エステメゾン横浜	0	162	104,922	882	大和不動産鑑定株式会社	平成28年3月	4.57
住居-16	エステメゾン亀戸	0	5,860	112,170	734	株式会社E R Iソリューション	平成25年9月	3.95
住居-17	エステメゾン目黒	0	230	44,760	315	株式会社E R Iソリューション	平成25年9月	9.24
住居-19	エステメゾン巣鴨	0	60	58,942	686	大和不動産鑑定株式会社	平成28年3月	3.49
住居-20	エステメゾン京橋	0	0	73,080	1,286	株式会社東京建築検査機構	平成26年8月	8.75
住居-21	エステメゾン目黒本町（注5）	0	0	28,580	454	株式会社東京建築検査機構	平成26年8月	5.11

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					調査会社	調査時点 （注3）	予想 最大損失率 （PML） （%） （注4）
		調査時点における修繕費 （千円）（注1）			建物 再調達 価格 （百万円） （注1） （注2）				
		緊急	1年以内	2～12年間					
住居 - 22	エステメゾン白楽	0	0	40,750	423	株式会社東京 建築検査機構	平成26年8月	12.06	
住居 - 23	エステメゾン南堀江	0	0	63,900	494	株式会社東京 建築検査機構	平成27年3月	5.24	
住居 - 24	エステメゾン五反田（注6）	0	0	77,940	1,110	株式会社東京 建築検査機構	平成26年8月	6.11	
住居 - 25	エステメゾン大井仙台坂	0	0	56,070	856	株式会社東京 建築検査機構	平成26年8月	3.45	
住居 - 26	エステメゾン 品川シーサイド	0	360	54,190	294	株式会社E R I ソリューション	平成26年8月	5.50	
		0	360	55,410	295			5.50	
		0	290	29,340	167			7.32	
住居 - 27	エステメゾン南麻布	0	9,650	52,930	347	株式会社E R I ソリューション	平成26年8月	7.30	
住居 - 28	エステメゾン城東（注5）	0	0	44,830	498	株式会社東京 建築検査機構	平成27年3月	8.22	
住居 - 29	エステメゾン塚本	0	0	56,280	591	株式会社東京 建築検査機構	平成27年3月	7.29	
住居 - 30	エステメゾン川崎	0	6,690	137,590	857	株式会社E R I ソリューション	平成27年3月	9.41	
住居 - 31	エステメゾン麻布十番	0	0	43,720	462	株式会社東京 建築検査機構	平成28年9月	6.27	
住居 - 33	エステメゾン板橋本町	0	0	46,256	387	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年3月	6.23	
住居 - 34	エステメゾン大泉学園	0	99	54,025	409	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年3月	7.52	
住居 - 35	エステメゾン天神東（注5）	0	0	45,106	264	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年9月	0.98	
住居 - 36	エステメゾン天神東（注5）	0	379	56,654	496	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年9月	1.01	
住居 - 37	エステメゾン四条西洞院 （注5）	0	0	76,846	758	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年3月	2.52	
住居 - 39	エステメゾン東品川	0	580	116,450	929	株式会社E R I ソリューション	平成28年9月	10.28	
住居 - 40	エステメゾン八王子みなみ野 （注5）	0	390	114,790	592	株式会社E R I ソリューション	平成27年3月	11.07	
住居 - 41	エステメゾン西中島（注5）	0	0	75,810	907	株式会社東京 建築検査機構	平成27年3月	11.08	
住居 - 42	エステメゾン板橋区役所前	0	54	125,393	1,154	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年3月	3.70	
住居 - 43	エステメゾン武蔵小山（注6）	0	10,587	37,025	355	株式会社E R I ソリューション	平成28年9月	9.11	
住居 - 44	エステメゾン千駄木（注6）	0	0	39,523	262	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年3月	3.90	
住居 - 45	エステメゾン四谷坂町（注6）	0	0	40,770	572	株式会社東京 建築検査機構	平成28年9月	6.43	
住居 - 46	エステメゾン博多東	0	0	148,488	2,044	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年9月	1.01	
住居 - 47	エステメゾン上呉服	0	0	74,066	629	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年9月	3.65	
住居 - 48	エステメゾン三軒茶屋	60	8,260	40,380	273	株式会社E R I ソリューション	平成29年3月	9.95	
住居 - 50	プライムメゾン武蔵野の社	0	31,590	130,650	1,000	株式会社E R I ソリューション	平成28年9月	7.77	
住居 - 51	プライムメゾン東桜	0	0	86,465	908	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年3月	10.30	
住居 - 52	プライムメゾン萱場公園	0	0	57,303	584	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年3月	11.11	

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					調査会社	調査時点 （注3）	予想 最大損失率 （PML） （%） （注4）
		調査時点における修繕費 （千円）（注1）			建物 再調達 価格 （百万円） （注1） （注2）				
		緊急	1年以内	2～12年間					
住居 - 53	エステイメゾン三軒茶屋	50	7,750	40,210	271	株式会社E R I ソリューション	平成29年3月	8.47	
住居 - 54	エステイメゾン板橋C 6	0	0	92,540	1,166	株式会社東京 建築検査機構	平成28年9月	3.97	
住居 - 55	マスト博多	0	0	271,249	2,465	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年9月	3.40	
住居 - 56	エステイメゾン錦糸町	0	500	60,360	361	株式会社E R I ソリューション	平成29年9月	3.84	
住居 - 57	エステイメゾン武蔵小金井	0	0	43,360	556	株式会社東京 建築検査機構	平成29年9月	6.45	
住居 - 58	プライムメゾン御器所	0	0	103,608	1,168	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年9月	9.76	
住居 - 59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	0	0	44,435	506	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年9月	7.32	
住居 - 60	プライムメゾン北田辺	0	0	41,483	438	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年9月	11.24	
住居 - 61	プライムメゾン百道浜	0	0	312,693	2,284	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年9月	2.00	
住居 - 62	エステイメゾン秋葉原	0	50	93,670	749	株式会社E R I ソリューション	平成30年3月	12.17	
住居 - 63	エステイメゾン笹塚	0	0	49,120	804	株式会社東京 建築検査機構	平成30年3月	6.44	
住居 - 64	プライムメゾン銀座イースト	0	0	148,220	2,022	東京海上日動リス ク コンサルティング 株式会社	平成30年3月	3.80	
住居 - 65	プライムメゾン高見	0	1,690	64,130	625	株式会社E R I ソリューション	平成30年3月	12.12	
住居 - 66	プライムメゾン矢田南	0	720	55,740	547	株式会社E R I ソリューション	平成30年3月	12.47	
住居 - 67	プライムメゾン照葉	0	50	178,430	1,455	株式会社E R I ソリューション	平成30年3月	1.96	
住居 - 68	エステイメゾン東白壁	0	0	69,780	976	株式会社東京 建築検査機構	平成30年3月	10.82	
住居 - 69	エステイメゾン千石	0	0	1,800	446	株式会社東京 建築検査機構	平成25年1月	9.96	
住居 - 70	エステイメゾン代沢	0	0	2,920	617	株式会社東京 建築検査機構	平成25年1月	8.05	
住居 - 71	エステイメゾン戸越	0	0	1,940	548	株式会社東京 建築検査機構	平成25年1月	11.03	
住居 - 72	エステイメゾン瓦町（注5）	0	3,380	67,070	1,164	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	7.89	
住居 - 73	エステイメゾン西天満	0	270	52,950	918	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	2.20	
住居 - 74	エステイメゾン白金台	0	30	54,200	701	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	10.50	
住居 - 75	エステイメゾン東新宿	0	1,230	24,130	532	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	10.44	
住居 - 76	エステイメゾン元麻布	0	1,350	23,440	517	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	10.32	
住居 - 77	エステイメゾン都立大学	0	600	13,850	300	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	11.61	
住居 - 78	エステイメゾン武蔵小山	0	600	15,920	340	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	7.92	
住居 - 79	エステイメゾン中野	0	0	2,900	550	株式会社東京 建築検査機構	平成25年2月	6.37	
住居 - 80	エステイメゾン新中野	0	850	15,850	350	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	11.99	
住居 - 81	エステイメゾン中野富士見町	0	620	16,630	364	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	9.35	

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					調査会社	調査時点 （注3）	予想 最大損失率 （PML） （%） （注4）
		調査時点における修繕費 （千円）（注1）			建物 再調達 価格 （百万円） （注1） （注2）				
		緊急	1年以内	2～12年間					
住居 - 82	エステイメゾン哲学堂	200	1,040	20,710	453	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	6.95	
住居 - 83	エステイメゾン高円寺	0	1,000	18,960	416	株式会社E R I ソリューション	平成25年2月	9.68	
住居 - 84	エステイメゾン押上	0	0	5,290	970	株式会社東京 建築検査機構	平成25年2月	3.37	
住居 - 85	エステイメゾン赤羽	0	0	5,250	1,220	株式会社東京 建築検査機構	平成25年2月	5.66	
住居 - 86	エステイメゾン王子	0	0	2,840	649	株式会社東京 建築検査機構	平成25年2月	5.51	
住居 - 87	プライムメゾン早稲田	0	0	21,496	523	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年8月	4.00	
住居 - 88	プライムメゾン八丁堀	0	0	14,741	429	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年8月	5.19	
住居 - 89	プライムメゾン神保町	0	0	21,260	571	S O M P O リスケア マネジメント株式会社	平成25年8月	5.64	
住居 - 90	プライムメゾン御殿山イースト	0	0	7,260	1,191	株式会社東京 建築検査機構	平成25年8月	9.35	
住居 - 91	マストライフ秋葉原	0	0	23,460	227	株式会社東京 建築検査機構	平成26年1月	13.70	
住居 - 92	エステイメゾン葵	0	710	71,650	1,129	株式会社E R I ソリューション	平成26年1月	9.64	
住居 - 93	エステイメゾン薬院	0	0	77,210	1,171	株式会社東京 建築検査機構	平成26年2月	7.09	
住居 - 94	エステイメゾン錦糸町	0	0	112,410	2,455	株式会社東京 建築検査機構	平成26年3月	6.53	
住居 - 95	エステイメゾン大島	0	0	127,390	2,738	株式会社東京 建築検査機構	平成26年3月	6.49	
住居 - 96	プライムメゾン富士見台	0	0	82,370	1,683	株式会社東京 建築検査機構	平成26年3月	10.58	
住居 - 97	エステイメゾン鶴舞	0	0	133,640	3,344	株式会社東京 建築検査機構	平成26年3月	10.23	
住居 - 98	プライムメゾン森下	0	100	32,160	773	株式会社E R I ソリューション	平成26年9月	7.76	
住居 - 99	プライムメゾン品川	0	30	26,780	622	株式会社E R I ソリューション	平成26年9月	6.98	
住居 - 100	プライムメゾン大通公園	0	130	252,180	1,790	株式会社E R I ソリューション	平成26年9月	0.05	
住居 - 101	プライムメゾン南2条	0	3,980	158,370	1,590	株式会社E R I ソリューション	平成26年9月	0.02	
住居 - 102	プライムメゾン鴨々川	0	1,240	106,330	1,074	株式会社E R I ソリューション	平成26年9月	0.02	
住居 - 103	プライムメゾンセントラルパーク （注7）	0	1,220	152,620	2,034	S O M P O リスケア マネジメント株式会社	平成26年9月	2.84	
住居 - 104	マストライフ八広	0	0	66,208	923	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年9月	5.88	
住居 - 105	プライムメゾン恵比寿	50	190	38,440	965	株式会社E R I ソリューション	平成26年12月	5.15	
住居 - 106	エステイメゾン芝浦（注5）	0	0	115,520	1,040	株式会社東京 建築検査機構	平成27年3月	5.76	
住居 - 107	グランマスト金沢西泉	0	0	70,535	1,081	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年3月	1.13	
住居 - 108	グランマスト鶴の森	0	0	46,088	509	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年3月	13.50	
住居 - 109	エステイメゾンつつじヶ丘 （注5）	30	20	67,210	596	株式会社E R I ソリューション	平成27年5月	10.80	

物件番号	物件名称		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要					調査会社	調査時点 （注3）	予想 最大損失率 （PML） （%） （注4）
			調査時点における修繕費 （千円）（注1）			建物 再調達 価格 （百万円） （注1） （注2）				
			緊急	1年以内	2～12年間					
住居 - 110	エステメゾン 港北綱島	イースト	0	0	51,030	727	株式会社東京 建築検査機構	平成27年6月	3.48	
		ウエスト	0	0	43,180	551			3.69	
		アネックス	0	0	25,620	286			4.13	
住居 - 111	マストライフ日野		0	401	49,141	853	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年9月	2.93	
住居 - 112	プライムメゾン横濱日本大通		0	1,650	69,100	2,207	株式会社E R I ソリューション	平成28年1月	4.60	
住居 - 113	神戸女子学生会館		0	0	376,358	5,192	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年2月	3.96	
住居 - 114	プライムメゾン渋谷		0	800	21,410	534	株式会社E R I ソリューション	平成28年3月	3.58	
住居 - 115	プライムメゾン初台		0	1,110	29,460	930	株式会社E R I ソリューション	平成28年3月	3.57	
住居 - 116	エステメゾン上町台		0	830	56,460	578	株式会社E R I ソリューション	平成28年3月	6.99	
住居 - 117	エステメゾン神戸三宮		0	2,770	85,260	476	株式会社E R I ソリューション	平成28年3月	2.45	
住居 - 118	プライムメゾン白金高輪		0	1,340	47,170	1,257	株式会社E R I ソリューション	平成28年9月	5.32	
住居 - 119	プライムメゾン市谷山伏町		0	850	47,080	1,356	株式会社E R I ソリューション	平成28年9月	2.31	
住居 - 120	エステメゾン森下		0	0	4,710	220	株式会社E R I ソリューション	平成29年3月	3.39	
商業 - 1	浜松プラザ （注6）	赤ちゃん本舗 棟・ゼビオ棟	0	10	447,850	994	株式会社E R I ソリューション	平成30年3月	9.01	
		管理棟	0	0	15,110	28			10.62	
ポートフォリオ全体									2.35	

（注1）「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」欄には、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

（注2）「建物再調達価格」欄には、建物エンジニアリングレポートにおいて、消費税額が記載されている場合、消費税を含まない金額を記載しています。

（注3）「調査時点」欄には、建物エンジニアリングレポートの作成年月を記載しています。

（注4）「予想最大損失率（PML）」欄には、平成30年4月の調査時点の数値を記載しています。

（注5）エステメゾン町田、エステメゾン新川崎、エステメゾン目黒本町、エステメゾン城東、エステメゾン天神東、エステメゾン天神東、エステメゾン四条西洞院、エステメゾン八王子みなみ野、エステメゾン西中島、エステメゾン瓦町、エステメゾン芝浦及びエステメゾンつつじヶ丘は、前記「（イ）信託不動産の価格及び投資比率」の（注6）に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

（注6）エステメゾン五反田、エステメゾン武蔵小山、エステメゾン千駄木及びエステメゾン四谷坂町に関する「予想最大損失率（PML）」欄には、建物全体に関する数値を記載しており、本投資法人が取得した信託受益権に係る建物の区分所有部分に相当する数値ではありません。また、浜松プラザに関する「調査時点における修繕費」、「建物再調達価格」及び「予想最大損失率（PML）」欄には、建物全体に関する数値を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分のみに関するものではありません。

（注7）プライムメゾンセントラルパークの土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、かかる貸地上の建物（店舗）は借地人が所有しています。そのため、当該物件については、当該建物（店舗）以外の建物に係る「予想最大損失率（PML）」のみを記載しており、借地人が所有する貸地上の建物（店舗）については記載していません。

(八) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

保有資産に関し、平成30年4月30日現在実施又は計画されている改修工事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経理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	当期支払額	既支払総額
エスティメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自平成29年10月 至平成30年9月	232	88	-
エスティメゾン川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自平成30年8月 至平成31年3月	156	-	-
エスティメゾン川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自平成30年6月 至平成30年11月	97	-	-
エスティメゾン笹塚 (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自平成29年11月 至平成30年6月	96	40	-
エスティメゾン上町台 (大阪府大阪市)	大規模改修工事	自平成30年6月 至平成30年9月	56	-	-
エスティメゾン目黒 (東京都目黒区)	大規模改修工事	自平成30年6月 至平成30年10月	40	-	-
エスティメゾン横浜他4物件 (神奈川県横浜市他)	共用部LED化工事	自平成30年5月 至平成30年10月	6	-	-

B. 期中に行った資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は600百万円であり、当期費用に区分された修繕費268百万円と合わせて869百万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	支払金額 (百万円)
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自平成29年6月 至平成30年3月	182
エスティメゾン板橋C6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自平成29年6月 至平成29年12月	90
エスティメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自平成29年9月 至平成30年1月	69
エスティメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自平成29年11月 至平成30年3月	45
エスティメゾン目黒本町 (東京都目黒区)	大規模改修工事	自平成29年12月 至平成30年3月	38
エスティメゾン港北綱島 (神奈川県横浜市)	大規模改修工事	自平成29年12月 至平成30年2月	37
エスティメゾン浅草駒形他5物件 (東京都台東区他)	共用部LED化工事	自平成29年10月 至平成30年3月	8
その他			128
合計			600

C. 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件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、以下のとおり積み立てています。

(単位: 百万円)

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日	自 平成25年10月 1日 至 平成26年 3月31日	自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 9月30日	自 平成26年10月 1日 至 平成27年 3月31日	自 平成27年 4月 1日 至 平成27年 9月30日
当期首積立金残高	70	76	34	101	45
当期積立額	50	15	75	27	170
当期積立金取崩額	44	57	8	83	31
次期繰越額	76	34	101	45	184

営業期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日	自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日	自 平成29年10月 1日 至 平成30年 4月30日
当期首積立金残高	184	359	489	530	1,017
当期積立額	329	322	424	900	423
当期積立金取崩額	154	192	383	413	936
次期繰越額	359	489	530	1,017	503

(二) 賃貸借状況の概要

平成30年4月末日（第25期末）現在の保有資産に係る賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

A. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)									
								第16 期末	第17 期末	第18 期末	第19 期末	第20 期末	第21 期末	第22 期末	第23 期末	第24 期末	第25 期末
住居-1	エステイメゾン 銀座	1	積和不動産	134	131	5,515.43	5,387.24	96.3	97.0	96.0	100.0	97.6	95.2	97.7	98.0	97.4	97.7
住居-3	エステイメゾン 麻布永坂	1	積和不動産	46	46	2,019.10	2,019.10	96.5	98.7	90.6	85.3	98.0	91.4	88.4	91.5	91.5	100.0
住居-4	エステイメゾン 恵比寿	1	積和不動産	42	42	2,062.10	2,062.10	91.7	91.3	87.2	95.7	83.8	97.8	91.8	97.5	97.9	100.0
住居-5	エステイメゾン 恵比寿	1	積和不動産	27	25	781.02	724.99	100.0	96.8	92.8	96.1	96.1	93.5	96.1	85.0	100.0	92.8
住居-6	エステイメゾン 神田	1	積和不動産	68	66	1,706.54	1,662.47	100.0	97.4	96.1	100.0	93.2	98.7	96.0	95.6	96.3	97.4
住居-8	エステイメゾン 北新宿	1	積和不動産	41	39	1,881.19	1,813.29	90.0	88.3	98.7	94.2	98.1	97.4	94.0	92.9	100.0	96.4
住居-10	エステイメゾン 浅草駒形	1	積和不動産	86	86	2,978.28	2,978.28	96.9	98.6	97.7	96.5	95.6	96.4	100.0	100.0	94.5	100.0
住居-11	エステイメゾン 町田(注7)	1	積和不動産	95	92	3,090.89	2,978.75	94.9	96.3	95.5	95.8	95.8	96.4	90.8	98.4	91.8	96.4
住居-12	エステイメゾン 川崎	1	積和不動産	146	142	3,741.01	3,646.04	95.4	98.7	96.8	98.0	94.0	99.3	94.5	96.6	95.3	97.5
住居-14	エステイメゾン 新川崎(注7)	1		54	54	3,737.47	3,737.47	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-15	エステイメゾン 横浜	1	積和不動産	113	113	2,823.73	2,823.73	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-16	エステイメゾン 亀戸	1	積和不動産	87	85	2,279.21	2,233.71	99.0	100.0	96.0	98.9	89.6	95.9	98.9	98.9	97.0	98.0
住居-17	エステイメゾン 目黒	1	積和不動産	37	36	1,070.13	1,043.41	90.5	100.0	97.5	91.8	97.5	97.5	92.5	100.0	95.0	97.5
住居-19	エステイメゾン 巣鴨	1	三井不動産 レジデンシャルリース 株式会社	38	38	2,619.17	2,619.17	100.0	97.2	97.3	94.7	92.5	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0
住居-20	エステイメゾン 京橋	1	株式会社 長谷工ライブネット	166	160	4,613.04	4,458.70	96.7	95.4	99.4	97.0	93.9	96.1	96.7	99.4	96.9	96.7
住居-21	エステイメゾン 目黒本町 (注7)	1	積和不動産	30	28	1,656.02	1,544.97	96.9	96.4	100.0	96.9	89.8	93.4	93.0	93.4	86.0	93.3
住居-22	エステイメゾン 白楽	1	積和不動産	57	53	1,285.83	1,196.47	96.5	94.7	96.5	98.2	92.9	98.3	96.5	92.7	96.5	93.1
住居-23	エステイメゾン 南堀江	1	積和管理関西株式会社	60	57	1,804.48	1,720.79	98.4	98.6	97.2	98.6	95.4	100.0	92.1	97.0	96.8	95.4
住居-24	エステイメゾン 五反田	1	積和不動産	83	75	3,871.15	3,527.21	98.4	96.0	94.6	96.0	91.3	93.5	98.6	96.6	94.3	91.1
住居-25	エステイメゾン 大井仙台坂	1	積和不動産	83	81	2,979.85	2,917.91	95.8	97.4	96.1	99.2	99.2	98.7	100.0	97.9	98.7	97.9
住居-26	エステイメゾン 品川シーサイド	1	積和不動産	110	105	2,602.30	2,477.14	93.6	97.2	96.7	98.2	91.1	95.3	97.3	98.3	93.4	95.2
住居-27	エステイメゾン 南麻布	1	積和不動産	52	45	1,082.12	936.45	94.2	98.1	96.2	98.1	98.1	98.1	100.0	100.0	98.1	86.5
住居-28	エステイメゾン 城東(注7)	1	積和管理関西株式会社	64	61	2,065.92	1,973.22	97.0	98.5	90.7	97.0	93.6	97.0	95.5	100.0	93.6	95.5
住居-29	エステイメゾン 塚本	1	積和管理関西株式会社	96	93	2,321.04	2,248.50	100.0	100.0	96.9	88.5	95.8	97.9	90.6	100.0	97.9	96.9

物件 番号	物件名称	テナ ント 数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率(%) (注6)									
								第16 期末	第17 期末	第18 期末	第19 期末	第20 期末	第21 期末	第22 期末	第23 期末	第24 期末	第25 期末
住居-30	エステイメゾン川崎	1	積和不動産	99	98	2,824.86	2,803.99	97.0	99.2	96.0	96.1	93.5	97.7	96.1	100.0	96.9	99.3
住居-31	エステイメゾン麻布十番	1	積和不動産	60	59	1,755.31	1,735.32	94.7	98.7	96.8	100.0	92.6	96.8	91.4	98.8	91.8	98.9
住居-33	エステイメゾン板橋本町	1	積和不動産	60	59	1,274.49	1,254.89	90.7	96.9	93.8	95.4	89.2	95.4	98.4	98.4	95.4	98.5
住居-34	エステイメゾン大泉学園	1	積和不動産	57	53	1,362.36	1,266.22	92.8	95.9	94.6	91.2	93.2	98.3	96.6	96.2	89.8	92.9
住居-35	エステイメゾン天神東(注7)	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	95.0	100.0	97.8	97.8	93.5	100.0	97.8	94.4	100.0	100.0
住居-36	エステイメゾン天神東(注7)	1	株式会社三好不動産	82	81	1,943.72	1,919.90	97.5	100.0	96.3	98.8	95.1	100.0	97.6	98.8	93.9	98.8
住居-37	エステイメゾン四条西洞院(注7)	1	株式会社長谷工ライブネット	87	85	2,261.28	2,210.32	96.7	97.6	100.0	97.8	95.6	92.0	92.9	100.0	95.5	97.7
住居-39	エステイメゾン東品川	1	積和不動産	94	83	2,936.72	2,607.81	96.4	96.4	96.1	97.6	92.3	88.1	94.8	93.6	94.4	88.8
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野(注7)	1	積和不動産	86	84	2,155.16	2,105.04	93.0	91.9	94.2	98.8	95.3	96.5	94.2	96.5	97.7	97.7
住居-41	エステイメゾン西中島(注7)	1	積和管理関西株式会社	120	118	3,643.42	3,593.70	96.2	96.1	92.9	91.5	93.0	93.2	96.4	96.9	92.1	98.6
住居-42	エステイメゾン板橋区役所前	1	積和不動産	124	119	3,915.81	3,758.19	89.5	100.0	91.9	92.8	95.1	96.8	93.5	99.2	96.0	96.0
住居-43	エステイメゾン武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	47	1,176.78	1,106.41	96.1	94.8	100.0	97.4	96.0	96.4	95.6	98.2	100.0	94.0
住居-44	エステイメゾン千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	39	897.30	897.30	93.2	100.0	97.6	97.7	95.8	93.1	100.0	93.1	100.0	100.0
住居-45	エステイメゾン四谷坂町	1	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	59	58	2,453.17	2,410.21	94.4	92.8	85.1	98.1	96.7	95.3	97.0	100.0	96.7	98.2
住居-46	エステイメゾン博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,927.58	96.8	97.9	98.4	98.9	94.7	95.6	97.1	97.6	97.5	98.0
住居-47	エステイメゾン上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	59	2,261.91	2,164.32	97.3	89.7	97.0	97.0	92.5	98.5	100.0	98.5	98.5	95.7
住居-48	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	36	35	856.08	831.91	91.7	88.8	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	94.4	88.8	97.2
住居-50	ブライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産	77	73	3,924.58	3,688.03	91.7	98.7	93.2	97.6	96.4	96.2	96.5	97.9	96.4	94.0
住居-51	ブライムメゾン東桜	1	積和不動産中部	64	60	3,118.11	2,945.25	98.7	93.6	95.0	97.3	95.8	96.3	88.0	98.6	88.9	94.5
住居-52	ブライムメゾン菅場公園	1	積和不動産中部	27	26	2,163.98	2,080.28	96.3	100.0	100.0	100.0	92.4	96.1	96.5	100.0	93.0	96.1
住居-53	エステイメゾン三軒茶屋	1	積和不動産	24	22	894.64	824.80	100.0	97.0	91.1	100.0	91.2	97.0	100.0	100.0	88.8	92.2
住居-54	エステイメゾン板橋C6	1	積和不動産	120	112	4,036.66	3,777.64	94.3	93.3	94.5	94.6	91.1	96.6	93.8	97.9	97.0	93.6
住居-55	マスト博多(注8)	1	積和不動産九州	156	156	9,614.80	9,614.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-56	エステイメゾン錦糸町	1	積和不動産	54	53	1,611.54	1,588.89	97.3	97.3	95.8	97.3	97.2	100.0	100.0	100.0	91.6	98.6
住居-57	エステイメゾン武蔵小金井	1	積和不動産	96	93	2,275.24	2,208.89	98.1	93.2	90.2	93.2	97.1	96.1	97.1	95.1	98.0	97.1
住居-58	ブライムメゾン御器所	1	積和不動産中部	58	54	4,427.65	4,098.38	95.2	96.9	98.3	90.7	96.7	96.7	98.4	98.4	92.7	92.6
住居-59	ブライムメゾン夕陽ヶ丘	1	積和管理関西株式会社	26	26	2,040.35	2,040.35	95.9	92.8	87.7	100.0	100.0	100.0	88.7	100.0	100.0	100.0
住居-60	ブライムメゾン北田辺	1	積和管理関西株式会社	26	26	1,798.97	1,798.97	92.0	100.0	92.0	100.0	91.4	95.5	88.5	100.0	96.6	100.0

物件 番号	物件名称	テナ ント 数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率(%) (注6)										
								第16 期末	第17 期末	第18 期末	第19 期末	第20 期末	第21 期末	第22 期末	第23 期末	第24 期末	第25 期末	
住居-61	ブライムメゾン 百道浜(注8)	1	積和不動産九州	100	100	7,514.76	7,514.76	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-62	エスティメゾン 秋葉原	1	積和不動産	79	79	2,324.65	2,324.65	93.7	97.5	95.0	100.0	97.5	96.2	96.2	96.2	97.5	100.0	
住居-63	エスティメゾン 笹塚	1	積和不動産	90	87	3,701.70	3,578.31	94.6	99.0	95.7	97.8	88.2	96.3	97.6	96.6	97.5	96.7	
住居-64	ブライムメゾン 銀座イースト	1	積和不動産	143	138	6,177.20	5,963.58	92.5	95.0	98.1	97.3	96.3	95.1	94.8	97.2	95.9	96.5	
住居-65	ブライムメゾン 高見	1	積和不動産中部	28	26	2,016.79	1,870.00	96.4	85.9	100.0	92.4	89.3	89.4	96.1	89.9	92.9	92.7	
住居-66	ブライムメゾン 矢田南	1	積和不動産中部	26	25	2,168.59	2,084.73	91.5	92.3	100.0	96.2	95.7	100.0	100.0	96.6	96.1	96.1	
住居-67	ブライムメゾン 照葉(注8)	1	積和不動産九州	100	100	6,728.20	6,728.20	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-68	エスティメゾン 東白壁(注8)	1	積和不動産中部	45	45	4,014.07	4,014.07	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-69	エスティメゾン 千石	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	56	56	1,498.13	1,498.13	95.1	97.3	94.4	89.7	98.4	98.4	97.0	91.7	98.4	100.0	
住居-70	エスティメゾン 代沢	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	71	66	2,352.90	2,143.35	97.8	100.0	97.6	93.4	95.4	92.1	97.6	97.6	98.9	91.1	
住居-71	エスティメゾン 戸越	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	83	83	1,943.17	1,943.17	96.8	96.9	100.0	98.9	100.0	98.9	97.9	99.0	97.8	100.0	
住居-72	エスティメゾン 瓦町(注7)	1	積和管理関西株式会社	85	76	3,486.48	3,170.91	94.2	94.3	95.1	99.0	94.5	94.9	96.3	94.7	95.0	90.9	
住居-73	エスティメゾン 西天満	1	積和管理関西株式会社	83	79	2,877.90	2,741.85	92.6	93.9	95.0	93.3	95.5	95.8	96.3	94.8	97.1	95.3	
住居-74	エスティメゾン 白金台	1	アール・イー・アセッ ト・マネジメント 株式会社	37	37	2,675.11	2,675.11	92.3	92.4	90.1	97.9	95.8	100.0	94.1	94.1	97.8	100.0	
住居-75	エスティメゾン 東新宿	1	東急住宅リース 株式会社	50	47	1,889.50	1,791.39	95.5	96.7	94.0	92.2	97.9	100.0	87.9	98.2	97.8	94.8	
住居-76	エスティメゾン 元麻布	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	7	7	1,199.86	1,199.86	87.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.2	100.0	100.0	100.0	
住居-77	エスティメゾン 都立大学	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	20	18	1,035.78	951.04	89.6	100.0	92.8	93.5	87.1	96.0	94.3	95.3	100.0	91.8	
住居-78	エスティメゾン 武蔵小山	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	41	40	1,073.59	1,045.12	97.4	97.3	100.0	100.0	100.0	97.8	97.3	100.0	97.8	97.3	
住居-79	エスティメゾン 中野	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	62	60	2,023.72	1,951.91	96.6	94.8	92.1	98.9	95.2	98.9	95.3	97.9	100.0	96.5	
住居-80	エスティメゾン 新中野	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	41	41	1,107.57	1,107.57	97.8	95.7	96.2	98.0	98.0	91.9	100.0	95.9	98.0	100.0	
住居-81	エスティメゾン 中野富士見町	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	38	36	1,299.60	1,239.55	84.6	97.7	100.0	87.4	90.8	87.0	95.5	93.4	100.0	95.4	
住居-82	エスティメゾン 哲学堂	1	パシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	48	47	1,531.89	1,495.36	97.9	100.0	97.6	80.6	90.0	100.0	85.7	97.6	96.9	97.6	

物件 番号	物件名称	テナ ント 数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(m ²) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率(%) (注6)									
								第16 期末	第17 期末	第18 期末	第19 期末	第20 期末	第21 期末	第22 期末	第23 期末	第24 期末	第25 期末
住居-83	エステイメゾン 高円寺	1	バシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	35	34	1,527.52	1,475.12	98.5	95.1	89.1	96.7	96.6	95.4	95.8	95.1	100.0	96.6
住居-84	エステイメゾン 押上	1	バシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	102	101	3,180.90	3,141.89	96.8	96.9	95.9	96.7	98.4	96.8	99.1	98.8	100.0	98.8
住居-85	エステイメゾン 赤羽	1	バシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	120	119	4,302.84	4,252.04	94.1	97.6	97.6	98.8	100.0	91.0	86.2	97.0	98.2	98.8
住居-86	エステイメゾン 王子	1	バシフィック・ディベ ロップメント アンド マネージメント 株式会社	68	66	2,289.44	2,238.22	95.5	96.6	94.4	94.0	94.4	96.5	97.7	98.9	100.0	97.8
住居-87	ブライムメゾン 早稲田	1	積和不動産	60	53	1,650.66	1,475.13	-	96.8	98.5	97.6	98.5	94.5	91.9	93.0	96.1	89.4
住居-88	ブライムメゾン 八丁堀	1	積和不動産	45	44	1,382.32	1,339.44	-	93.8	100.0	93.2	96.9	100.0	95.0	90.0	96.9	96.9
住居-89	ブライムメゾン 神保町	1	積和不動産	63	61	1,819.90	1,769.94	-	96.4	93.6	98.6	100.0	97.3	100.0	93.6	93.6	97.3
住居-90	ブライムメゾン 御殿山イースト	1	積和不動産	22	21	2,512.91	2,401.05	-	95.7	100.0	92.2	95.3	95.7	95.5	95.7	89.0	95.5
住居-91	マストライフ 秋葉原(注8)	1	積和不動産	22	22	803.36	803.36	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-92	エステイメゾン 葵	1	積和不動産中部	72	68	4,809.68	4,429.20	-	88.7	94.8	94.5	93.1	95.7	95.4	96.3	88.7	92.1
住居-93	エステイメゾン 薬院	1	株式会社三好不動産	168	164	5,213.51	5,081.13	-	92.2	94.0	96.7	96.9	97.4	95.8	96.4	97.1	97.5
住居-94	エステイメゾン 錦糸町	1	株式会社 長谷工ライブネット	294	287	9,469.65	9,246.78	-	-	94.1	95.2	96.5	97.4	98.2	95.8	97.6	97.6
住居-95	エステイメゾン 大島	1	株式会社 長谷工ライブネット	313	305	9,905.97	9,682.13	-	-	94.9	98.8	98.9	96.2	95.5	98.9	98.0	97.7
住居-96	ブライムメゾン 富士見台	1	積和不動産中部	66	62	5,704.63	5,380.16	-	-	92.2	88.7	92.4	95.5	91.1	91.0	91.2	94.3
住居-97	エステイメゾン 鶴舞(注8)	1	積和不動産中部	183	183	13,812.40	13,812.40	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-98	ブライムメゾン 森下	1	積和不動産	86	85	2,180.78	2,155.77	-	-	-	97.7	97.7	98.9	97.7	100.0	94.3	98.9
住居-99	ブライムメゾン 品川	1	積和不動産	49	47	2,107.88	2,047.06	-	-	-	97.3	96.0	96.9	98.8	100.0	98.3	97.1
住居-100	ブライムメゾン 大通公園	1	積和不動産	125	118	7,360.37	6,898.53	-	-	-	94.1	90.9	90.2	95.0	92.3	96.0	93.7
住居-101	ブライムメゾン 南2条	1	積和不動産	117	116	6,019.09	5,970.16	-	-	-	98.3	100.0	99.1	100.0	99.1	96.5	99.2
住居-102	ブライムメゾン 鴨々川	1	積和不動産	96	94	4,102.08	4,027.20	-	-	-	98.0	97.4	98.2	99.2	98.0	92.5	98.2
住居-103	ブライムメゾン セントラル パーク	1	積和不動産九州	136	135	10,268.74	10,201.56	-	-	-	91.4	94.3	97.3	94.4	100.0	98.6	99.3
住居-104	マストライフ 八広(注8)	1	積和不動産	102	102	3,409.16	3,409.16	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-105	ブライムメゾン 恵比寿	1	積和不動産	98	92	3,010.66	2,851.33	-	-	-	99.0	99.2	95.2	95.4	100.0	94.8	94.7
住居-106	エステイメゾン 芝浦(注7)	1	積和不動産	69	65	3,795.82	3,581.62	-	-	-	95.8	91.6	94.4	92.8	95.8	98.6	94.4
住居-107	グランマスト 金沢西泉 (注8)	1	積和不動産中部	60	60	4,634.50	4,634.50	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-108	グランマスト 鵜の森(注8)	1	積和不動産中部	76	76	2,280.00	2,280.00	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	物件名称	テナ ント 数 (注1)	マスターリース 会社	住居 賃貸 可能 戸数 (注2)	住居 賃貸 戸数 (注3)	総賃貸可能 面積(㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率(%) (注6)									
								第16 期末	第17 期末	第18 期末	第19 期末	第20 期末	第21 期末	第22 期末	第23 期末	第24 期末	第25 期末
住居- 109	エステイメゾン つつじヶ丘 (注7)	1	積和不動産	28	28	1,849.70	1,849.70	-	-	-	-	92.3	94.1	100.0	92.2	89.7	100.0
住居- 110	エステイメゾン 港北綱島 (注8)	1	株式会社 コスモスイニシア	149	149	6,867.48	6,867.48	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居- 111	マストライフ 日野	1	積和不動産	72	70	2,827.55	2,746.62	-	-	-	-	-	95.8	100.0	98.1	100.0	97.1
住居- 112	プライムメゾン 横濱日本大通	1	積和不動産	126	122	5,461.13	5,180.36	-	-	-	-	-	94.5	96.0	98.1	92.8	94.9
住居- 113	神戸女子学生 会館(注8)	1	積和管理関西株式会社	770	770	15,341.68	15,341.68	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居- 114	プライムメゾン 渋谷	1	積和不動産	70	70	1,972.59	1,972.59	-	-	-	-	-	-	96.6	96.6	100.0	100.0
住居- 115	プライムメゾン 初台	1	積和不動産	106	96	2,879.20	2,598.82	-	-	-	-	-	-	100.0	94.7	96.6	90.3
住居- 116	エステイメゾン 上町台	1	積和不動産関西	41	38	2,225.52	2,044.88	-	-	-	-	-	-	94.0	97.5	100.0	91.9
住居- 117	エステイメゾン 神戸三宮	1	積和不動産関西	56	52	2,007.00	1,871.32	-	-	-	-	-	-	93.2	98.3	94.8	93.2
住居- 118	プライムメゾン 白金高輪	1	積和不動産	147	138	3,923.76	3,707.26	-	-	-	-	-	-	-	98.1	96.9	94.5
住居- 119	プライムメゾン 市谷山伏町	1	積和不動産	117	116	4,099.04	4,062.02	-	-	-	-	-	-	-	93.9	99.4	99.1
住居- 120	エステイメゾン 森下	1	積和不動産	24	24	748.92	748.92	-	-	-	-	-	-	-	95.1	100.0	100.0
	住居小計	112		9,546	9,276	366,776.31	356,658.47	96.1	96.6	96.3	96.7	96.0	97.0	96.7	97.7	97.0	97.2
商業- 1	浜松プラザ (注9)	5	-	0	0	15,958.49	15,958.49	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他信託不動産 (商業施設) 小計	5		0	0	15,958.49	15,958.49	99.6	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	117		9,546	9,276	382,734.80	372,616.96	97.1	97.5	97.1	97.4	96.7	97.2	96.8	97.8	97.1	97.4

(注1) 「テナント数」欄には、平成30年4月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数を記載しています。但し、各保有資産に係る信託受託者と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いる場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定して、マスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数物件にわたって貸室を賃借している場合については、「住居小計」、「その他信託不動産(商業施設)小計」及び「合計」欄の記載は、かかるテナントを各物件毎に別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、平成30年4月末日現在、マスターリース契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「マスターリース契約」とは、平成30年4月末日現在、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結されている建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの賃借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(マスターリース会社を除きます。)を総称するものとしします。

(注2) 「住居賃貸可能戸数」欄には、平成30年4月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「住居賃貸戸数」欄には、平成30年4月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エステイメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エステイメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森、エステイメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては、下記(注8)をご参照下さい。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積(住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積は含みません。)を意味し、平成30年4月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、浜松プラザに関しては、下記(注9)をご参照下さい。

(注5) 「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成30年4月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとしします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エステイメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、エステイメゾン鶴舞、マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森、エステイメゾン港北綱島及び神戸女子学生会館に関しては下記(注8)を、浜松プラザに関しては下記(注9)をご参照下さい。

(注6) 「稼働率」欄には、各期末現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、「住居小計」、「その他信託不動産(商業施設)小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産について、その総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。また、割合は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注7) エステイメゾン町田、エステイメゾン新川崎、エステイメゾン目黒本町、エステイメゾン城東、エステイメゾン天神東、エステイメゾン天神東、エステイメゾン四条西洞院、エステイメゾン八王子みなみ野、エステイメゾン西中島、エステイメゾン瓦町、エステイメゾン芝浦及びエステイメゾンつつじヶ丘は、前記「(イ)信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

(注8) マスト博多、プライムメゾン百道浜、プライムメゾン照葉、エステイメゾン東白壁、マストライフ秋葉原、グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森及びエステイメゾン港北綱島は、マスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結

しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」及び「総賃貸面積」欄には、住居賃貸可能戸数及び総賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。また、エステメゾン鶴舞、マストライフ八広及び神戸女子学生会館は、マスターリース会社との間で、店舗部分又は郵便集配所についてマスターリース契約・パススルー型、住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、「住居賃貸戸数」欄には住居賃貸可能戸数を、「総賃貸面積」欄には店舗部分又は郵便集配所に係るエンドテナントの賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積と合算した数値を、それぞれ記載しています。なお、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社とその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借するものから受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

(注9) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注9)に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しているため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」欄には、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にそれぞれ持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出した数値を記載しています。また、コストコ浜松倉庫店の出店によりコストコ会員向け給油所が併設されたことに伴い、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分に係る不動産信託受益権の信託受託者とコストコホールセールジャパン株式会社との間で平成29年4月4日付で浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の一部を対象とする事業用定期土地賃貸借契約が締結されたため、「総賃貸可能面積」が14,117.13㎡から15,958.49㎡に変更となっています。なお、コストコ浜松倉庫店は平成29年9月1日に開業し、それに先行してコストコ会員向け給油所が平成29年8月5日に開業しています。

B. 主要なテナントの概要

平成30年4月末日（第25期末）現在の保有資産に係る信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人（信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合のマスターリース会社を含みます。）のうち、以下のいずれかの条件に該当する者をいいます。

（ ）ポートフォリオの賃貸面積の合計に対する賃貸面積の割合が10%以上を占める者

（ ）上記（ ）以外で、利害関係者に該当する者

テナント名称	業種	賃貸物件数	契約満了日 及び 契約更改の 方法	年間賃料 (百万円) (注1) (注2)	比率 (%) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注4)
積和不動産	不動産販売 及び賃貸業	55物件	(注5)	6,518	50.0	843	143,887.46
積和不動産中部	不動産販売 及び賃貸業	11物件	(注6)	1,139	8.7	202	47,628.97
積和管理関西株式会社	不動産管理業	9物件	(注7)	1,058	8.1	78	34,629.97
積和不動産九州	不動産販売 及び賃貸業	4物件	(注8)	552	4.2	60	34,059.32
積和不動産関西	不動産販売 及び賃貸業	2物件	(注9)	114	0.9	7	3,916.20
主要なテナントの合計				9,383	72.0	1,191	264,121.92
ポートフォリオの合計				13,035	100.0	1,877	372,616.96

(注1) 「年間賃料」は、平成30年4月末日現在の各保有資産に係る賃貸借契約に基づく平成30年4月の月額賃料（但し、住居、店舗及び事務所等の用に供されている賃料（共益費を含みます。）に限り、賃貸借契約において明確に定められている駐車場やトランクルーム等の付属設備に係る使用料は除きます。）を、12倍して得られた金額を記載しています。なお、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結している保有資産については、マスターリース会社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントからマスターリース会社に対して支払われる賃料が同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料をもとに算出しています。また、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗部分を除きます。）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞（店舗部分を除きます。）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西株式会社（以下「積和管理関西」といいます。）をマスターリース会社とする神戸女子学生会館（郵便集配所を除きます。）については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、賃貸借契約に表示されている月額賃料をもとに算出しています。かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（下記（注2）及び（注4）において同様です。）。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「敷金・保証金」は、平成30年4月末日現在の保有資産に係る賃貸借契約に基づいています。

(注3) 「比率」については、ポートフォリオの年間賃料の合計に対する各主要なテナントの年間賃料の割合を記載しています。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、平成30年4月末日現在の各保有資産について、実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積（住居、店舗及び事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。）を記載しています。但し、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。なお、積和不動産をマスターリース会社とするマストライフ秋葉原及びマストライフ八広（店舗部分を除きます。）、積和不動産中部をマスターリース会社とするエステメゾン東白壁、エステメゾン鶴舞（店舗部分を除きます。）、グランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森、積和不動産九州をマスターリース会社とするマスト博多、プライムメゾン百道浜及びプライムメゾン照葉、積和管理関西をマスターリース会社とする神戸女子学生会館（郵便集配所を除きます。）については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、各物件の総賃貸可能面積を賃貸面積としています。

(注5) 積和不動産をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成30年7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田(注10)、 エステイメゾン川崎	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成30年8月20日	エステイメゾン板橋本町、エステイメゾン大泉学園	
平成30年9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台坂、 エステイメゾン品川シーサイド	
平成30年10月22日	エステイメゾン南麻布	
平成30年10月31日	エステイメゾン板橋区役所前、プライムメゾン白金高輪	
平成30年12月14日	エステイメゾン三軒茶屋	
平成31年1月20日	マストライフ秋葉原	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成31年1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成31年1月30日	エステイメゾン亀戸	
平成31年1月31日	エステイメゾン目黒	
平成31年2月27日	エステイメゾン横浜	
平成31年3月22日	エステイメゾン八王子みなみ野(注10)	
平成31年3月27日	エステイメゾン川崎	
平成31年3月31日	エステイメゾン目黒本町(注10)	
平成31年4月2日	エステイメゾン白楽	
平成31年5月10日	エステイメゾン麻布十番	
平成31年6月29日	エステイメゾン東品川	
平成31年11月3日	マストライフ八広	
平成32年9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成33年6月10日	エステイメゾン板橋C6	
平成33年7月31日	エステイメゾン三軒茶屋	
平成34年1月31日	エステイメゾン錦糸町	
平成34年3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
平成34年6月30日	エステイメゾン秋葉原	
平成34年9月30日	エステイメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
平成35年9月30日	プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト	
平成36年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	
平成37年1月31日	プライムメゾン恵比寿	
平成37年3月31日	エステイメゾン芝浦(注10)	
平成37年5月31日	エステイメゾンつつじヶ丘(注10)	
平成37年10月31日	マストライフ日野	
平成38年3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
平成38年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
平成39年3月31日	エステイメゾン森下	

(注6) 積和不動産中部をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成31年4月30日	エスティメゾン鶴舞	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成32年3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森	
平成32年9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成34年3月31日	プライムメゾン御器所	
平成34年9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
平成34年9月30日	エスティメゾン東白壁	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成36年1月31日	エスティメゾン葵	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成36年4月30日	プライムメゾン富士見台	

(注7) 積和管理関西をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成30年7月30日	エスティメゾン西中島(注10)	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新
平成30年8月31日	エスティメゾン塚本	
平成30年11月14日	エスティメゾン城東(注10)	
平成31年3月8日	エスティメゾン南堀江	
平成34年3月31日	プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
平成35年2月28日	エスティメゾン瓦町(注10)、エスティメゾン西天満	
平成38年3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了

(注8) 積和不動産九州をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成34年1月31日	マスト博多	定期建物賃貸借契約のため期間満了にて終了
平成34年3月31日	プライムメゾン百道浜	
平成34年9月30日	プライムメゾン照葉	
平成36年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新

(注9) 積和不動産関西をマスターリース会社とする賃貸物件の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	賃貸物件	契約更改の方法
平成38年4月30日	エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮	期間満了6か月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新

(注10) エスティメゾン町田、エスティメゾン目黒本町、エスティメゾン城東、エスティメゾン八王子みなみ野、エスティメゾン西中島、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン芝浦及びエスティメゾンつつじヶ丘は、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

C. 上位10テナント

平成30年4月末日（第25期末）現在の保有資産に係る信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積（㎡） （注1）	比率（%） （注2）	
1. 積和不動産	（注3）		143,887.46	38.6	
2. 積和不動産中部	（注4）		47,628.97	12.8	
3. 積和管理関西	（注5）		34,629.97	9.3	
4. 積和不動産九州	（注6）		34,059.32	9.1	
5. 株式会社長谷工ライブネット	エスティメゾン武蔵小山	平成30年11月29日	29,765.96	8.0	
	エスティメゾン千駄木	平成31年2月5日			
	エスティメゾン京橋	平成31年3月31日			
	エスティメゾン四条西洞院（注7）、 エスティメゾン上呉服	平成31年4月24日			
	エスティメゾン錦糸町、 エスティメゾン大島	平成36年4月30日			
6. パシフィック・ディベロップメント アンド・マネージメント株式会社	エスティメゾン千石、 エスティメゾン代沢、 エスティメゾン戸越	平成35年2月28日	25,682.33	6.9	
	エスティメゾン元麻布、 エスティメゾン都立大学、 エスティメゾン武蔵小山、 エスティメゾン中野、 エスティメゾン新中野、 エスティメゾン中野富士見町、 エスティメゾン哲学堂、 エスティメゾン高円寺、 エスティメゾン押上、 エスティメゾン赤羽、 エスティメゾン王子	平成35年4月30日			
7. 株式会社三好不動産	エスティメゾン天神東（注7）、 エスティメゾン天神東（注7）	平成30年9月30日	16,987.43	4.6	
	エスティメゾン博多東	平成31年3月25日			
	エスティメゾン薬院	平成36年3月31日			
8. 大和リース株式会社	浜松プラザ	平成46年11月18日	8,621.12	2.3	
9. 株式会社コスモスイニシア	エスティメゾン港北綱島	イースト	平成32年3月31日	6,867.48	1.8
		ウエスト	平成30年10月22日		
		アネックス	平成30年9月18日		
10. 三井不動産レジデンシャル リース株式会社	エスティメゾン巣鴨	平成31年3月8日	5,029.38	1.3	
	エスティメゾン四谷坂町	平成31年4月24日			
上位10テナントの合計			353,159.42	94.8	
ポートフォリオの合計			372,616.96	100.0	

（注1）前記「B. 主要なテナントの概要」の（注4）をご参照下さい。なお、株式会社コスモスイニシアをマスターリース会社とするエスティメゾン港北綱島については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、総賃貸可能面積を賃貸面積としています。また、浜松プラザのテナントである大和リース株式会社の賃貸面積については、前記「（イ）信託不動産の価格及び投資比率」の（注9）に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有しているため、賃貸借契約に表示されている賃貸面積に持分割合を乗じ、小数第三位を切り上げて算出しています。

（注2）ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位10テナント及びその合計の賃貸面積の比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注5)をご参照下さい。

(注4) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注6)をご参照下さい。

(注5) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注7)をご参照下さい。

(注6) 前記「B. 主要なテナントの概要」の(注8)をご参照下さい。

(注7) エスティメゾン天神東、エスティメゾン天神東及びエスティメゾン四条西洞院は、前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

(ホ) ポートフォリオ分散の概要

平成30年4月末日(第25期末)現在の保有資産の用途別、地域別(住居のみ)及び築年数別のポートフォリオ分散状況並びに用途別平均築年数の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨て、また、投資比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成30年4月末日現在における築年数を基準としています。

A. 用途別分散状況

用途	取得価格(百万円)	投資比率(%)
住居	203,122	98.2
その他信託不動産(商業施設)	3,820	1.8
ポートフォリオ合計	206,943	100.0

B. 地域別分散状況(住居のみ)

地域	取得価格(百万円)	投資比率(%)
東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	140,738	69.3
東京圏その他都市部	6,081	3.0
全国主要都市	56,302	27.7
ポートフォリオ合計	203,122	100.0

(注) ポートフォリオ全体では、東京圏主要都市部(重点投資エリア)、東京圏その他都市部及び全国主要都市への投資比率は、それぞれ68.0%、2.9%及び29.1%となっています。

C. 築年数別分散状況

築年数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年未満	25,273	12.2
5年以上10年未満	42,033	20.3
10年以上	139,636	67.5
ポートフォリオ合計	206,943	100.0

D. 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
住居	10.6年
その他信託不動産(商業施設)	17.4年
ポートフォリオ全体	10.7年

(注) 平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

(へ) 個別信託不動産の概要

平成30年4月末日(第25期末)現在の保有資産に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。

A. 「特定資産(信託受益権)の概要」欄に関する説明

- () 「所在地(住所)」欄には、住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上表示されている建物の所在欄の内容を記載しています。また、「所在地(地番)」欄には、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1筆の地番)を、それぞれ記載しています。
- () 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- () 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- () 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積(複数ある場合にはその合計)を記載しています。
- () 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- () 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- () 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- () 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- () 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階数、B：地下
- () 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- () 「取得価格」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。
- () 「前所有者」欄には、保有資産である信託受益権の売主(特に記載のない限り、本投資法人による取得の時点における名称)を記載しています。
- () 「前々所有者」欄には、保有資産である信託受益権の売主の前所有者(特に記載のない限り、本投資法人による取得の時点における名称)を記載しています。
- () 「前所有者」欄及び「前々所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれも物件取得当時に利害関係人等であった株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ(現 株式会社長谷工不動産ホールディングス)又は株式会社ジョイント・アセットマネジメント(現 株式会社リオ・アセットマネジメント)が資産の運用の委託を受けている、又は出資、匿名組合出資若しくは貸付を行っている若しくは行っていた特別目的会社です。
有限会社セジテリアス・プロパティ
有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ
有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
- () 「信託受託者」欄には、本投資法人が取得した信託受益権に係る平成30年4月末日現在の信託受託者を記載しています。
- () 「PM会社」欄には、平成30年4月末日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- () 「賃借人」欄には、平成30年4月末日現在において、信託受託者との間で直接の賃貸借関係にあるテナント(マスターリース会社を含みます。)を記載しています。

- () 「賃貸方式」欄には、賃借人が信託受託者との間で締結している賃貸借スキーム(直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等)を記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結された建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等マスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいい、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

B. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- () 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
() 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
() 信託不動産と隣接地と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
() 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

C. 「地域・物件特性」欄に関する説明

「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査報告書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

[住居 - 1] 物件名称：エスティメゾン銀座

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都中央区銀座三丁目11番19号 (地番) 東京都中央区銀座三丁目201番 5				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	636.36		延床面積(㎡)	7,836.57
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	SRC、16F / B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年2月7日
取得価格(百万円)	5,290				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」「用途別容積型地区計画」の適用区域に該当するため、当該地区計画による容積率緩和(1,000%)を受け、信託不動産に係る建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成15年7月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ日比谷線「東銀座」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩約1分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。周辺には百貨店や芸術文化スポット等が点在しています。都心接近性や交通利便性を有するため、都心通勤者である単身者等を中心とした需要者層が見込まれる他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。					

[住居 - 3] 物件名称：エスティメゾン麻布永坂

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所) 東京都港区六本木五丁目13番12号 (地番) 東京都港区六本木五丁目362番11 他9筆			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	近隣商業地域、 第二種中高層住居専用地域		用途
	面積(m ²)	677.45		延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：400% 第二種中高層住居専用地域 ：300%		構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域 ：60%		建築時期
取得価格(百万円)	1,730			
前所有者	有限会社セジテリアス・ プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来近隣商業地域については80%、第二種中高層住居専用地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による加算により、それぞれ100%、80%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ362.29%、92.45%となります。</p>				
地域・物件特性				
<p>都営地下鉄大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩約4分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。また、繁華街や公園にも近いことから、生活利便性、自然環境が良好です。</p>				

[住居 - 4] 物件名称：エスティメゾン恵比寿

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都渋谷区東四丁目13番1号 (地番) 東京都渋谷区東四丁目16番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第二種住居地域	用途
	面積(㎡)	561.58	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	1,960		
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算及び第二種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。			
地域・物件特性			
JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約13分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所などが混在する地域に立地しています。「恵比寿」・「広尾」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため生活利便性も高く、都心接近性・知名度を志向する単身者・都心通勤者・DINKS等を中心とした需要が見込まれます。			

[住居 - 5] 物件名称：エスティメゾン恵比寿

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	(住所) 東京都渋谷区広尾一丁目13番4号 (地番) 東京都渋谷区広尾一丁目17番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積 (㎡)	169.00	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格 (百万円)	700		
前所有者	有限会社アリエル・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約5分の、明治通り沿いに立地しています。周囲はマンション・店舗・オフィスビルが連たんしており、明治通りと駒沢通りの交差点に近く、代官山・渋谷・広尾エリアへのアクセスも良好です。「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つであり、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため、都心接近性・生活利便性を志向する、若年単身者・DINKS等による需要が見込まれます。			

[住居 - 6] 物件名称：エスティメゾン神田

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都千代田区神田多町二丁目3番4号 (地番) 東京都千代田区神田多町二丁目3番14 他3筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	307.69	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	600%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,360		
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来600%ですが、千代田区の中神田中央地区地区計画による容積率緩和(660%)を受け、信託不動産に係る建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成16年8月の地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
JR山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約3分に位置し、中高層の事務所ビル及び中高層マンションが建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。「丸の内」・「大手町」・「日本橋」エリアに近いため都心通勤者、若年単身者に加え、周辺に大学、専門学校が多く点在するため学生にも人気の高いエリアです。付近には商店街があり、買い物等の生活利便性も良好です。			

[住居 - 8] 物件名称：エスティメゾン北新宿

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目28番17号 (地番) 東京都新宿区北新宿一丁目932番1			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積(m ²)	504.41	延床面積(m ²)	2,204.07
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域 ：300%	構造・階数	R C、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域 ：60%	建築時期	平成16年8月6日
取得価格(百万円)	1,290			
前所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ395.02%、79.00%となります。				
地域・物件特性				
JR総武線「大久保」駅徒歩約5分、山手線「新大久保」駅徒歩約9分に位置し、中高層マンション、店舗、小規模ビル等の混在する商業地域に立地しています。大久保通り及び小滝橋通り等の道路交通条件が整っている他、「新宿」駅まで一駅の距離に位置する利便性を有しており、都心通勤者を中心とする若年単身者向けの需要が見込まれます。				

[住居 - 10] 物件名称：エスティメゾン浅草駒形

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都台東区駒形一丁目10番9号 (地番) 東京都台東区駒形一丁目8番3 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	663.54	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	700%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,870	建物	共同住宅
前所有者	有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「浅草」駅徒歩約2分に位置し、店舗・事務所が建ち並ぶなか、マンション等もみられる地域に立地しています。「浅草」エリアは観光客で賑わうエリアでもあり、「浅草寺」・「雷門」をはじめ、商店街や遊園地などショッピングやアミューズメントも充実しています。また都心部への交通アクセスも良好なため、近年では都心型マンション等の建築も見られます。単身者・DINKS等の需要が見込まれます。			

[住居 - 11] 物件名称：エスティメゾン町田

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都町田市原町田二丁目1番17号 (地番) 東京都町田市原町田二丁目1272番6 他3筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	587.48	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	600%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,360		
前所有者	有限会社セジテリアス・プロパティ	前々所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
JR横浜線「町田」駅徒歩約7分、小田急小田原線「町田」駅徒歩約9分に位置し、中層のマンション等も多くみられる商住混在地域に立地しています。「新宿」・「横浜」エリアへの交通利便性と、駅前に百貨店等の大規模商業施設の他、飲食店・小売店舗等が集積していることによる生活利便性により、都心通勤者・若年単身者・DINKS等の需要が見込まれます。			

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 12] 物件名称：エスティメゾン川崎

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所)神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号 (地番)神奈川県川崎市川崎区小川町14番24 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(m ²)	683.69	延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	800%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	2,130		
前所有者	有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法に基づく前面道路の幅員による制限及び特定道路に係る緩和により593.10%となっています。また、建蔽率は商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩約7分、京浜急行本線・大師線「京急川崎」駅徒歩約7分に位置し、都心部及び「横浜」エリアへの交通アクセスは良好です。駅前には商業施設が集積し、生活利便性にも優れるため、若年単身者等の需要が見込まれます。			

[住居 - 14] 物件名称：エスティメゾン新川崎

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番 （地番）神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,992.09		延床面積（㎡）	3,737.47
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成11年3月5日
取得価格（百万円）	1,018				
前所有者	富士ライフ株式会社 （現 富士オフィス& ライフサービス株式会社）		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	-	
賃借人	富士オフィス& ライフサービス株式会社		賃貸方式	直接契約	
特記事項					
1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
JR南武線「鹿島田」駅徒歩約17分、JR横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎」駅徒歩約19分の多摩川沿いに立地するファミリー向け賃貸マンションです。最寄駅からやや距離はあるものの、近くに小学校・商店街等があり生活利便性に優れ、また、道路を隔てた多摩川河川敷には緑地やグラウンドがあるなど開放感があり、居住環境は良好です。住戸は全室南東向きバルコニーを配し日照に優れ、駐車場も全戸数分を確保しています。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 15] 物件名称：エスティメゾン横浜

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所)神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号 (地番)神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	611.41	延床面積(㎡)	3,076.45
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数	R C、11F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成19年1月23日
取得価格(百万円)	2,090			
前所有者	ガイドー住販株式会社	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。				
地域・物件特性				
JR「横浜」駅徒歩約7分の、幹線道路である横浜駅泉町線沿いに位置する賃貸マンションです。近隣には、オフィスビル、共同住宅、一般住宅等があり、幹線道路の背後は、共同住宅を中心とする住宅地域となっています。当該地域は、各種商業施設が集積し各方面へのアクセスが良好なJR「横浜」駅への接近性に優れ、高い生活利便性を享受し得ることから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。				

[住居 - 16] 物件名称：エスティメゾン亀戸

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都江東区亀戸六丁目57番11号 (地番) 東京都江東区亀戸六丁目57番2 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(m ²)	438.43		延床面積(m ²)	2,899.67
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	SRC、11F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年11月30日
取得価格(百万円)	1,650				
前所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
JR総武線、東武亀戸線「亀戸」駅東口から徒歩約2分の、京葉道路(国道14号)沿いに位置する賃貸マンションです。近隣は低層階に小売・飲食店舗を有する共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。当該地域は商業施設が集積し、都心中心部へのアクセスが良好なことから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

[住居 - 17] 物件名称：エスティメゾン目黒

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都目黒区三田二丁目10番12号 (地番) 東京都目黒区三田二丁目36番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	578.01		延床面積(㎡)	1,283.92
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成17年11月28日
取得価格(百万円)	887				
前所有者	有限会社ウラヌス・ キャピタル・パートナーズ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来200%ですが、前面道路の幅員規制により196%となっています。					
地域・物件特性					
J R 山手線「目黒」駅西口から北へ徒歩約10分のところに位置する賃貸マンションです。J R「目黒」駅は東急目黒線・都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線が相互運転しており、ターミナル駅としての性格を備え、利便性を有しています。周辺地域は、4～5階建て程度の中高層共同住宅が建ち並び、一部に戸建住宅が点在する閑静な住宅地です。「目黒」駅周辺の利便性の大幅な向上に伴い、都心へのアクセスを重視する単身者向けの住宅として堅調な賃貸需要が見込まれます。					

[住居 - 19] 物件名称：エスティメゾン巣鴨

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号 (地番) 東京都豊島区巣鴨四丁目7番1		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、 近隣商業地域	用途
	面積(㎡)	965.70	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域 :300% 近隣商業地域:400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種中高層住居専用地域 :60% 近隣商業地域:80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,510		
前所有者	セントラル総合開発 株式会社	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社
賃借人	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ325.86%、77.76%となります。			
地域・物件特性			
商店街に面した店舗付賃貸マンションです。JR山手線「巣鴨」駅から徒歩約12分、都電荒川線「庚申塚」駅から徒歩約4分のところに位置し、「巣鴨」駅は都営地下鉄三田線も接続しており、都心接近性は良好です。すべての住戸は日照・通風に優れた南東向きに配置されており、居住の快適性に優れ、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることから、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。また、商店街の中心からやや離れているものの、店舗として一定の需要も期待できます。			

[住居 - 20] 物件名称：エスティメゾン京橋

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号 (地番)大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	799.68		延床面積(㎡)	5,995.82
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	R C、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年3月2日
取得価格(百万円)	2,774				
前所有者	有限会社 キャピタル・エッジ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
Osaka Metro長堀鶴見緑地線「京橋」駅の北方に近接し、同駅から徒歩約1分のところに位置しており、また、京阪本線「京橋」駅から徒歩約2分に位置する地上15階建の店舗付賃貸マンションです。大阪市都島区の南部を東西に走る国道1号の南側背後地にあり、周辺は事務所ビルや中小飲食店舗・小売店舗等が建ち並び、一般住宅も混在する地域です。「京橋」駅北側周辺では、住宅需要の都心回帰傾向等により、商業系用途から住居系用途への転用がみられ、マンション需要が増加傾向にあり、「梅田」、「淀屋橋」、「心斎橋」へのアクセス利便性の高い地域であることから、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。					

[住居 - 21] 物件名称：エスティメゾン目黒本町

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号 (地番) 東京都目黒区目黒本町四丁目170番22 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	865.22		延床面積(m ²)	1,975.84
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、3 F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成18年2月22日
取得価格(百万円)	1,220				
前所有者	株式会社 ジョイント・ランド (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
東急目黒線「西小山」駅より徒歩約12分に位置し、中小規模一般住宅が建ち並ぶ中に、中低層の共同住宅もみられる地域に立地しています。目黒通り、26号線通り等の幹線道路からも距離があることから、車通りも少なく、閑静な住宅街を形成しています。付近には公園等があり、また、「西小山」駅や「武蔵小山」駅前には旧来からの商店街がみられる等、居住環境及び生活利便性は良好です。利便性及び住居の快適性を重視するシングル、DINKS等の少人数世帯の需要が見込まれます。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 22] 物件名称：エスティメゾン白楽

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号 (地番)神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目121番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	457.54		延床面積(㎡)	1,593.68
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年2月2日
取得価格(百万円)	844				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。					
地域・物件特性					
東急東横線「白楽」駅徒歩約4分に位置し、中低層の共同住宅、小売店舗等の建ち並ぶ商業地域に立地しています。近隣及び周辺は「白楽」駅から続く商店街となっており、小売・飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。東京都心部及び横浜市中心部への通勤圏内にあり、交通利便性も良好であることから、単身者等を中心に需要が見込まれます。					

[住居 - 23] 物件名称：エスティメゾン南堀江

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10 (地番)大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番1 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	475.06		延床面積(㎡)	1,994.14
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	R C、11F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年2月19日
取得価格(百万円)	1,055				
前所有者	日本リアルネット株式会社	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和管理関西		
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
Osaka Metro長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より徒歩約7分に位置する、地上11階建ての賃貸マンションです。近隣は事務所、営業所、マンション等が建ち並ぶ商業地域で、近年は「心斎橋」エリアに近接する立地条件や人気ショップ出店の影響もあって、注目度の高い地域になっています。また、駅や商業施設などへの接近性から生活利便性も高く、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。					

[住居 - 24] 物件名称：エスティメゾン五反田

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区西五反田七丁目7番2号 (地番) 東京都品川区西五反田七丁目7番1、他2筆				
土地	所有形態	所有権(共有)(注1)		所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積(m ²) (注1)	593.32		延床面積(m ²) (注2)	5,590.34
	容積率 (用途地域指定)	800% / 700%		構造・階数	SRC、14F / B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年3月2日
取得価格(百万円)	3,043				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は北東側接面都道より30m以内は800%、30m超は700%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると792.89%となります。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 当該資産に係る土地に地中埋設物が存在しますが、土地建物の遵法性、安全性及び現状の使用収益に特段影響を及ぼすものではありません。</p>					
地域・物件特性					
<p>JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩約6分、東急目黒線「不動前」駅徒歩約10分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩約4分に位置しています。当該地域は、山手通り沿いに、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。3駅4路線の利用が可能のため、交通利便性も良好です。また、「五反田」駅前には商業地となっており、生活利便性も良好なため、利便性及び居住の快適性を重視するシングル、DINKSを中心に需要が見込まれます。</p>					

(注1) 敷地権(所有権の共有持分)の割合は426,933分の387,036ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人が保有している専有部分の延床面積は、3,637.18㎡です。

[住居 - 25] 物件名称：エスティメゾン大井仙台坂

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区東大井五丁目9番10号 (地番) 東京都品川区東大井五丁目500番7				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	558.39		延床面積(㎡)	3,440.73
	容積率 (用途地域指定)	600% / 500%		構造・階数	S R C、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年8月10日
取得価格(百万円)	2,440				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は南東側接面都道及び南方都道より20m以内は600%、20m超は500%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると582.89%となります。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
J R 京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅徒歩約5分に位置し、中高層店舗付共同住宅、小売店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。最寄駅の「大井町」駅付近には商店街もあり、生活利便性は良好です。また、主要ビジネス街への接近性も良好で、「羽田空港」まで約30分の距離にあることから、「羽田空港」へのアクセスを愛好する社会人等の需要も見込まれる立地となっています。利便性及び居住の快適性を重視するシングル、D I N K Sを中心に需要が見込まれます。					

[住居 - 26] 物件名称：エスティメゾン品川シーサイド

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区東品川三丁目25番20号 他 (地番) 東京都品川区東品川三丁目100番1 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,049.00		延床面積(㎡)	3,127.48
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数(注)	、 : R C、7 F : R C、9 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成18年6月23日
取得価格(百万円)	2,200				
前所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産(エスティメゾン品川シーサイド)に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
京浜急行本線「青物横丁」駅徒歩約6分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約7分に位置する賃貸マンションです。「青物横丁」駅周辺においては、日用品の販売等を行う店舗や飲食店が数多く、「品川シーサイド」駅に隣接するスーパーマーケットも存し、生活利便性は良好です。都心への交通利便性も高く、企業が集積している「品川」や「川崎」及び「羽田空港」に近いことから、職住近接を希望する個人需要だけでなく、社宅として利用する法人需要が見込まれます。					

(注) エスティメゾン品川シーサイドは、 、 、 の合計3棟の建物から構成されています。

[住居 - 27] 物件名称：エスティメゾン南麻布

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都港区南麻布一丁目10番8号 (地番) 東京都港区南麻布一丁目2番40				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	487.27		延床面積(㎡)	1,479.61
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成18年8月23日
取得価格(百万円)	1,300				
前所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来400%ですが、建築基準法第52条第1項及び第2項により247.20%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、建築基準法第53条第3項の緩和措置により80%となっています。</p>					
地域・物件特性					
東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅徒歩約12分に位置する賃貸マンションであり、都心接近性は良好です。「麻布十番」駅付近に商店街があり、物販・飲食店舗が数多くあります。都心接近性、最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する社会人等を中心とした需要が見込まれます。					

[住居 - 28] 物件名称：エスティメゾン城東

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 (地番)大阪府大阪市城東区野江二丁目59番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	740.49		延床面積(㎡)	2,232.26
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、9 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年8月31日
取得価格(百万円)	1,075				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者	信和建設株式会社		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和管理関西		
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。					
地域・物件特性					
Osaka Metro谷町線「野江内代」駅及び京阪本線「野江」駅徒歩約9分に位置し、中高層の共同住宅、一般住宅のほか事業所等がみられる住宅地域に立地するやや広めのワンルームマンションです。大阪市都心部の「梅田」地区・「淀屋橋」地区へ10分程度で結ばれ、都心接近性・利便性を志向する単身者等の需要が見込まれます。					

(注)前記「(イ)信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 29] 物件名称：エスティメゾン塚本

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所)大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号 (地番)大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種住居地域、 準住居地域	用途
	面積(m ²)	808.54	延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,250	建物	共同住宅
前所有者	株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者	東昌建設株式会社
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和管理関西
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
JR東海道本線「塚本」駅徒歩約5分に位置し、中高層の共同住宅(店舗付き含む)、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域に立地する賃貸マンションです。最寄駅から「大阪」駅まで1駅(約3分)であり、更に「京都」・「神戸」方面とのアクセスにも恵まれ、都心接近性・利便性は良好です。利便性の高いワンルームマンションであり、若年単身者等の需要が見込まれます。			

[住居 - 30] 物件名称：エスティメゾン川崎

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号 (地番)神奈川県川崎市川崎区小川町12番4				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	601.38		延床面積(㎡)	3,193.14
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年2月27日
取得価格(百万円)	1,900				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
JR東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩約9分、京浜急行本線「京急川崎」駅徒歩約10分に位置し、飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域の背後にはシネマコンプレックスやショップ、レストラン等で構成される複合商業施設があり、また、駅前地下街、デパート、スーパーにもほど近く、最寄駅への接近性、生活利便性は良好です。最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する社会人等を中心とした需要が見込まれます。					

[住居 - 31] 物件名称：エスティメゾン麻布十番

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都港区麻布十番一丁目11番1号 (地番) 東京都港区麻布十番一丁目11番8				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	380.26		延床面積(㎡)	2,097.45
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、12F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年2月22日
取得価格(百万円)	2,700				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
都営地下鉄大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩約1分に位置し、住宅と店舗が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。麻布十番は住宅としても商業エリアとしても地域の名声が高く、商住両面において高い需要を有するエリアです。当該物件は麻布十番大通りの背後に位置し、駅接近性に優れており、生活利便性は良好です。最寄駅への接近性等の立地条件を重視する社会人等を中心に需要が見込まれます。					

[住居 - 33] 物件名称：エスティメゾン板橋本町

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都板橋区大和町14番14号 (地番) 東京都板橋区大和町14番27 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、診療所
	面積(㎡)	220.85		延床面積(㎡)	1,446.78
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	R C、12F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年2月27日
取得価格(百万円)	1,000				
前所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	双日株式会社	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
都営地下鉄三田線「板橋本町」駅約10mに位置し、高層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。最寄駅からの接近性が極めて良好であり、また、大和町交差点周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、銀行等があり利便性が良好であることから、立地条件を重視する学生、社会人等の需要が見込まれます。					

[住居 - 34] 物件名称：エスティメゾン大泉学園

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都練馬区東大泉二丁目12番15号 (地番) 東京都練馬区東大泉二丁目979番16 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	618.00		延床面積(㎡)	1,542.16
	容積率 (用途地域指定)	準工業地域: 200% 近隣商業地域: 300%		構造・階数	R C、6 F
	建蔽率 (用途地域指定)	準工業地域: 60% 近隣商業地域: 80%		建築時期	平成19年2月22日
取得価格(百万円)	871				
前所有者	株式会社エルカクエイ (現 株式会社長谷工不動産 ホールディングス)		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ241.50%、82.45%となります。</p> <p>2. 本件土地の東側道路は幅員約5.8mの主要生活道路です。練馬区まちづくり条例が施行されたことにより、再建築する際には、セットバック(道路中心から3m)が必要となります。</p>					
地域・物件特性					
西武池袋線「大泉学園」駅徒歩約13分に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当該地域は、生活利便性及び生活環境も良好で、練馬区の中でも住宅需要の高い地域であることから、戸建住宅や共同住宅が多く見受けられます。周辺には、複合商業施設や複合アミューズメント施設があり、生活利便性も良好です。立地条件を重視する学生、社会人等の需要が見込まれます。					

[住居 - 35] 物件名称：エスティメゾン天神東

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町4番3 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町53番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	239.18		延床面積(m ²)	1,158.70
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	S R C、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年1月31日
取得価格(百万円)	445				
前所有者	合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者	株式会社 コンダクト地域再生グループ (現 コンダクト株式会社)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社三好不動産		
賃借人	株式会社三好不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員規制により477%となっています。また、建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。					
地域・物件特性					
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩約5分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並び商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 36] 物件名称：エスティメゾン天神東

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町6番12 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町109番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	514.89		延床面積(m ²)	2,108.69
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	SRC、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年5月23日
取得価格(百万円)	840				
前所有者	合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者	株式会社えん		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社三好不動産		
賃借人	株式会社三好不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩約7分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 37] 物件名称：エスティメゾン四条西洞院

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番地 (地番) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	400.59		延床面積(㎡)	3,374.74
	容積率 (用途地域指定)	700%		構造・階数	R C、12F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年4月8日
取得価格(百万円)	1,420				
前所有者	倶蘭堂ビル株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		P M会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 平成19年9月1日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31mまでに制限されています(本件建物の高さは36mであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります。)。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。					
地域・物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急京都線「烏丸」駅からそれぞれ徒歩約5分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 39] 物件名称：エスティメゾン東品川

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都品川区東品川一丁目10番1号 (地番) 東京都品川区東品川一丁目51番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	準工業地域	用途
	面積(㎡)	1,028.92	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	2,610		
前所有者	小田急不動産株式会社	前々所有者	-
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。			
地域・物件特性			
京浜急行本線「北品川」駅徒歩約8分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイル」駅より徒歩約11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や羽田空港へのアクセスも良好であるなど交通利便性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯の需要が見込まれます。			

[住居 - 40] 物件名称：エスティメゾン八王子みなみ野

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都八王子市西片倉三丁目2番8号 (地番) 東京都八王子市西片倉三丁目2番6 他4筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,134.50		延床面積(㎡)	2,243.06
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年3月6日
取得価格(百万円)	1,000				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション		前々所有者	株式会社イーカム	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
JR横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩約7分に位置し、中低層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ住宅地域に立地しています。「八王子みなみ野」駅周辺は、独立行政法人都市再生機構の開発する「八王子みなみ野シティ」が広がっており、戸建住宅、共同住宅、商業施設が整然と配置され、計画的な街づくりが進められています。街づくりの進行に伴って、商業施設及び中低層の共同住宅、戸建分譲住宅等の供給が進行しています。駅周辺の商業施設は充実しており、近隣の居住環境も良好であることから、共同住宅の需要が見込まれる地域です。					

(注) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 41] 物件名称：エスティメゾン西中島

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 (地番)大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10 他6筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	969.02		延床面積(㎡)	3,947.24
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年4月18日
取得価格(百万円)	2,250				
前所有者	株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者	株式会社ベイス		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和管理関西		
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
Osaka Metro御堂筋線「西中島南方」駅及び阪急電鉄京都線「南方」駅徒歩約9分に位置し、戸建住宅、中高層の共同住宅、駐車場等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。交通機関の分岐点としての機能を持つJR・Osaka Metro御堂筋線「新大阪」駅にも接近性が優れ、交通利便性が良好であることから、マンション等の高層共同住宅を主とした住宅地域としての性格が強まっている地域です。幹線道路の背後に位置していますが、幹線道路沿いの高層マンションによって当該道路からの騒音はある程度遮断されており、住環境の点においても優れ、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。					

(注)前記「(イ)信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 42] 物件名称：エスティメゾン板橋区役所前

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都板橋区板橋二丁目46番11号 (地番) 東京都板橋区板橋二丁目46番16				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	731.71		延床面積(㎡)	4,322.19
	容積率 (用途地域指定)	商業地域: 600% 第二種住居地域: 300%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域: 80% 第二種住居地域: 60%		建築時期	平成19年4月22日
取得価格(百万円)	2,700				
前所有者	株式会社グランメール	前々所有者	株式会社松下産業		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率(商業地域)は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。また、容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ566.49%、95.53%となります。					
地域・物件特性					
都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約5分に位置し、共同住宅及び低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。最寄駅である「板橋区役所前」駅は「大手町」駅まで直通であり、また、近隣には「板橋区役所」や「板橋郵便局」、多数の商店が建ち並ぶ商店街が存し、生活利便性に優れています。立地条件を重視する社会人等の需要が見込まれます。					

[住居 - 43] 物件名称：エステイメゾン武蔵小山

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区荏原三丁目1番7号 (地番) 東京都品川区荏原三丁目193番3				
土地	所有形態	所有権(共有)(注1)		所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(m ²) (注1)	512.62		延床面積(m ²) (注2)	1,616.87
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年11月5日
取得価格(百万円)	1,012				
前所有者	株式会社フィンチ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約6分に位置し、マンションや店舗付共同住宅、戸建住宅等が混在する商住混在地域に立地している賃貸マンションです。また、駅を中心に商店街が形成されており、住環境は概ね良好です。最寄駅からの接近性も比較的良好で都心への接近性も概ね良好であることから、立地条件を重視する社会人等の需要が見込まれます。					

(注1) 敷地権(所有権の共有持分)の割合は127,609分の117,678ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人が保有している専有部分の延床面積は、1,148.58㎡です。

[住居 - 44] 物件名称：エスティメゾン千駄木

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都文京区千駄木三丁目49番1 (地番) 東京都文京区千駄木三丁目238番16				
土地	所有形態	所有権(共有)(注1)		所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(m ²) (注1)	250.44		延床面積(m ²) (注2)	1,239.10
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	RC・S、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年1月9日
取得価格(百万円)	757				
前所有者	株式会社フィンチ		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線「千駄木」駅、JR山手線・京浜東北線「西日暮里」駅徒歩約6分に位置し、高層共同住宅のほか低層店舗兼住宅が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。複数駅、複数路線を利用でき、「東京」駅や「大手町」等のビジネス街への接近性が概ね良好であることから、立地条件を重視する社会人等の需要が見込まれます。					

(注1) 敷地権(所有権の共有持分)の割合は103,842分の89,730ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人が保有している専有部分の延床面積は、867.27m²です。

[住居 - 45] 物件名称：エスティメゾン四谷坂町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区四谷坂町 6 番20 （地番）東京都新宿区坂町15番 1 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権（共有）（注1）		所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡） （注1）	905.08		延床面積（㎡） （注2）	3,675.01
	容積率 （用途地域指定）	第一種住居地域： 400% / 300% 第一種中高層住居専用地域： 300%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 （用途地域指定）	第一種住居地域：60% 第一種中高層住居専用地域： 60%		建築時期	平成20年 3 月29日
取得価格（百万円）	2,300				
前所有者	株式会社アドミラル コーポレーション		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	
賃借人	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は西側区道（津の守坂通り）より20m以内は400%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっています。また、北側区道より20m以内は300%（第一種住居地域）、20m超は300%（第一種中高層住居専用地域）となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による加算により80%となっています。					
地域・物件特性					
都営新宿線「曙橋」駅徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩約8分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する単身者及びDINKS向けの賃貸マンションです。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混在地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視する社会人等の需要が見込まれます。					

（注1）敷地権（所有権の共有持分）の割合は329,739分の245,317ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

（注2）建物全体の面積を記載しています。本投資法人が保有している専有部分の延床面積は、2,253.07㎡です。

[住居 - 46] 物件名称：エスティメゾン博多東

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80 (地番) 福岡県福岡市博多区吉塚七丁目91番1 他7筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	4,590.91		延床面積(㎡)	9,465.09
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、9 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年11月21日
取得価格(百万円)	2,250				
前所有者	合同会社 エム・ティー・ファースト		前々所有者	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社三好不動産	
賃借人	株式会社三好不動産		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅徒歩約10分に位置し、共同住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在する地域に立地する間取り1LDKから3LDKのマンションです。「博多」駅等へのアクセスも良好であり、駅周辺には官公庁、病院等の公共施設が多く存しています。					

[住居 - 47] 物件名称：エスティメゾン上呉服

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区上呉服町13番3 (地番) 福岡県福岡市博多区上呉服町468番 他5筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	606.49		延床面積(㎡)	2,523.71
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年3月14日
取得価格(百万円)	900				
前所有者	オフィスネットワーク株式会社	前々所有者	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	株式会社 長谷工ライブネット		
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、「天神」地区及び「博多駅前」地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻繁に開発されている地域です。本物件は、福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩約5分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ地域に存する賃貸マンションで、前面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。					

[住居 - 48] 物件名称：エスティメゾン三軒茶屋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	(住所) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9 (地番) 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	153.83		延床面積 (㎡)	954.94
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	R C、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年1月22日
取得価格 (百万円)	871				
前所有者	株式会社星和ホームズ	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩約4分に位置し、店舗・事務所ビル、マンションが存する駅前の住商混在地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。最寄駅周辺には、多くの飲食店・生活用品店等が存し、居住の利便性に優れた人気の高いエリアです。都心への接近性に優れていることから、都心部へ通勤する単身者又は周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。					

[住居 - 50] 物件名称：プライムメゾン武蔵野の杜

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所) 東京都小平市上水本町五丁目15番3号 (地番) 東京都小平市上水本町五丁目1496番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積(㎡)	5,116.62	延床面積(㎡)	4,412.42
	容積率 (用途地域指定)	80%	構造・階数	R C、3 F
	建蔽率 (用途地域指定)	40%	建築時期	平成19年12月19日
取得価格(百万円)	1,560			
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
本物件は、JR中央本線「国分寺」駅徒歩約19分に位置し、主に低層の共同住宅や戸建住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域(第一種低層住居専用地域)に立地しています。本物件周辺は、公園や学校などの公共施設が充実しており落ち着いた住環境が形成されています。最寄駅である「国分寺」駅からやや距離はあるものの、都心接近性と住環境の両方を重視する都心通勤者やファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。				

[住居 - 51] 物件名称：プライムメゾン東桜

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号 (地番) 愛知県名古屋市東区東桜二丁目1006番		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	846.05	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,140		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩約3分に位置し、名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに隣接しており、都心接近性に恵まれ生活利便性に優れています。都心接近性及び利便性を志向する単身者・DINKS等を中心とした賃貸需要が見込まれます。			

[住居 - 52] 物件名称：プライムメゾン萱場公園

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目7番13号 （地番）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目703番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,129.02		延床面積（㎡）	2,301.42
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	R C、10F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成18年11月7日
取得価格（百万円）	640				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部		
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
<p>1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。</p> <p>2．本物件の所在地は、平成20年10月31日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが31.38mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅徒歩約12分に位置し、最寄駅から名古屋市都心の「栄」駅まで約15分と都心接近性は良好です。本物件周辺には、大型ショッピングモールがあり、本物件の所在する地域の南方エリアは文教施設が集積しています。また、本物件南側対面は公園となっており、南面採光が確保されているなど、本物件は生活利便性・住環境に恵まれていることから、都心外延の住宅ゾーンとしてファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。</p>					

[住居 - 53] 物件名称：エスティメゾン三軒茶屋

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都世田谷区下馬三丁目11番6 (地番) 東京都世田谷区下馬三丁目46番13				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	473.85		延床面積(㎡)	1,006.89
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成20年1月28日
取得価格(百万円)	714				
前所有者	合同会社DAF		前々所有者	三菱商事株式会社	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。 2. 西側接面道路は、都市計画道路(計画決定により拡幅予定)です。					
地域・物件特性					
本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩約16分に位置し、中低層の賃貸マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成される住宅地域に立地しています。最寄駅からやや距離はあるものの、バス便も充実していることから、交通利便性は良好であり、また本物件が所在する「三軒茶屋」エリアは、飲食・物販店舗等が集積し、商業繁華性も比較的高いことから、本物件は、特に都心接近性、生活利便性に加え住環境を重視する若年単身者やDINKSを中心とした賃貸需要が見込まれます。					

[住居 - 54] 物件名称：エスティメゾン板橋C 6

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都板橋区大山東町32番16 (地番) 東京都板橋区大山東町32番2 他10筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	面積(㎡)	773.48		延床面積(㎡)	5,249.34
	容積率 (用途地域指定)	商業地域: 600% 第二種住居地域: 300%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域: 80% 第二種住居地域: 60%		建築時期	平成20年3月12日
取得価格(百万円)	2,260				
前所有者	東西ミテツア合同会社	前々所有者	オリックス不動産株式会社		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ582.37%、98.23%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来商業地域については80%、第二種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100%、70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約3分、東武東上線「大山」駅徒歩約10分に位置し、中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。自転車メンテナンススペースや花粉除去装置に加えて、各階の共用部分に自転車置き場を備えている等、一般の賃貸マンションと差別化が図られています。また、近隣には充実した商店街もみられ、都心主要部へのアクセスも良好であることから、生活利便性及び通勤通学利便性を重視する健康志向の高い単身者やDINKSを中心とした賃貸需要が見込まれます。					

[住居 - 55] 物件名称：マスト博多

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25 (地番) 福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目299番2 他1筆				
土地	所有形態	一般定期借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	2,457.01		延床面積(㎡)	11,621.67
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	S R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年1月15日
取得価格(百万円)	1,920				
前所有者	積和不動産九州	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産九州		
賃借人	積和不動産九州	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型		
特記事項					
<p>1. 信託不動産の容積率は、本来400%ですが、公開空を適切に維持管理すること等を条件として、建築基準法第59条の2に基づく容積率の緩和を受け、437.65%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。</p> <p>3. 独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権です。</p> <p>4. 定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。</p> <p>5. 定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR鹿児島本線及び福岡市地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約11分に位置し、最寄駅まで徒歩圏内にあることから交通便利性に優れており、また、「博多」駅から福岡市最大の繁華街である「天神」駅までは福岡市地下鉄空港線を利用して約5分と、福岡市の中心部に立地しています。</p>					

[住居 - 56] 物件名称：エスティメゾン錦糸町

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都墨田区錦糸一丁目1番8 (地番) 東京都墨田区錦糸一丁目4番3 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	338.57		延床面積(㎡)	1,718.10
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年9月6日
取得価格(百万円)	1,050				
前所有者	非開示(注)		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		P M会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR総武本線「錦糸町」駅徒歩約7分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約8分に位置し、背後は「大横川親水公園」となっています。「錦糸町」エリアは駅周辺の再開発により年々商業施設が充実してきており、都心へのアクセスも良好であることから、都心通勤者等による賃貸需要も根強く、また、近隣に「東京スカイツリー」があり、周辺エリアの利便性等の向上が期待され、今後も賃貸需要が堅調に推移することが見込まれます。					

(注) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 57] 物件名称：エスティメゾン武蔵小金井

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都小金井市本町二丁目6番5 (地番) 東京都小金井市本町二丁目1912番7 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	520.25		延床面積(㎡)	2,676.36
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	SRC・RC、 13F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年2月2日
取得価格(百万円)	1,450				
前所有者	ケッペル・プロパティーズ 合同会社	前々所有者	非開示(注)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR中央本線「武蔵小金井」駅徒歩約2分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、駅前には大型商業施設が立地しており、高い商業利便性を有しています。また、周辺には大学・各種専門学校等の教育機関が多く、公共・公益的施設も充実しているため、社会人や学生からの需要が見込まれます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 58] 物件名称：プライムメゾン御器所

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市昭和区阿由知通二丁目17番地2 (地番) 愛知県名古屋市昭和区阿由知通二丁目17番2 他5筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	1,429.67		延床面積(m ²)	4,691.72
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域:400% 第一種住居地域:200%		構造・階数	S R C、14 F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域:80% 第一種住居地域:60%		建築時期	平成20年10月28日
取得価格(百万円)	1,640				
前所有者	積水ハウス	前々所有者		-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社		積和不動産中部	
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式		マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ341.96%及び94.19%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、それぞれ100%、80%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅徒歩約4分に位置し、「御器所」駅を中心にマンションやロードサイド店舗が多い商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する昭和区は閑静な住宅地エリアを中心とする区であり、良好な住宅地域となっています。また、最寄駅から「名古屋」駅までは約15分と公共交通の接近性にも恵まれています。更に、当該物件は、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様となっていることから、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層としています。					

[住居 - 59] 物件名称：プライムメゾンタ陽ヶ丘

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所)大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13 (地番)大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番15		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	第二種住居地域	用途
	面積(㎡)	547.15	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	810		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和管理関西
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩約3分に位置し、周辺には共同住宅、事務所、寺院等が混在する地域に位置する高層賃貸マンションです。また、当該物件の所在する「天王寺区」は、ファミリー向けの住宅地域としての選好性が強く、その利便性の高さから人口・世帯数ともに安定的に増加傾向が続いています。当該物件は、大阪中心部へのアクセスが良好であり、大阪中心部への接近性を重視するファミリー向け賃貸マンションとなっています。			

[住居 - 60] 物件名称：プライムメゾン北田辺

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所)大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17 (地番)大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目25番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種住居地域	用途	共同住宅
	面積(m ²)	640.92	延床面積(m ²)	2,112.46
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域:300% 第一種住居地域:300%	構造・階数	R C、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域:80% 第一種住居地域:80%	建築時期	平成18年6月13日
取得価格(百万円)	540			
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	積和管理関西	
賃借人	積和管理関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
本物件は、近畿日本鉄道南大阪線「北田辺」駅から徒歩約2分に位置する高層賃貸マンションです。当該物件は最寄駅から近く、最寄駅から「梅田」駅までは約20分と大阪市中心部への接近性に優れています。また、当該物件周辺には生活利便施設が揃っているなど、住環境も比較的良好であることから、当該物件は、大阪市中心部へのアクセスを重視するファミリー向けの賃貸マンションとなっています。				

[住居 - 61] 物件名称：プライムメゾン百道浜

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所) 福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1 (地番) 福岡県福岡市早良区百道浜三丁目901番81 他1筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積(㎡)	4,069.42	延床面積(㎡)	8,945.61
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数	RC、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成8年2月29日
取得価格(百万円)	1,810			
前所有者	積水ハウス	前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産九州	
賃借人	積和不動産九州	賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
本物件は、福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩約13分に位置し、福岡市内でも有数の優良住宅地域である「百道浜3丁目」地区に立地しています。周辺には、スーパー、小学校だけでなく、図書館をはじめ、博物館、医療センターなどの公共施設も多くみられ、優れた住環境・生活利便性を有しています。また、文教地区として学区選好性も高いことから、当該物件は、ファミリー層を中心とした賃貸マンションとなっています。				

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 62] 物件名称：エスティメゾン秋葉原

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都台東区上野三丁目4番2 (地番) 東京都台東区上野三丁目45番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	458.32		延床面積(㎡)	2,821.47
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	R C、12F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年2月24日
取得価格(百万円)	1,560				
前所有者	東西セレクト・ツー 株式会社	前々所有者	非開示(注)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
<p>1. 信託不動産の容積率の限度は、指定容積率600%のところ、前面道路の幅員(8.82m)による容積率の制限を受けています。また、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第9項)により558.60%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約3分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅徒歩約5分、JR山手線・中央・総武線・京浜東北線等「秋葉原」駅徒歩約8分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。当該物件の近隣地域は、南方の秋葉原駅周辺が、世界有数の電気街及びサブカルチャーの発信地として著名であり、当該物件北方の「御徒町」駅周辺には、通称「アメ横」として著名な商店街があります。更に当該物件から「東京」駅へのアクセスは、各路線から10分程度とアクセスにも優れています。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 63] 物件名称：エスティメゾン笹塚

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17 (地番) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	909.33		延床面積(㎡)	4,263.10
	容積率 (用途地域指定)	500% / 400%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成16年9月7日
取得価格(百万円)	2,830				
前所有者	ケーエージー・エイト・イン ベストメント特定目的会社	前々所有者	ニューシティ・レジデンス 投資法人(注)		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は、北側国道境界より30mまでの範囲は500%、北側国道境界より30m超の範囲は400%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると、445.18%となります。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>3. 建築基準法第42条第2項により39.28㎡の私道負担があります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩約5分に位置し、中高層店舗兼共同住宅が多い商住混在地域に立地するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅からターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約5分、「東京」駅まで約30分程度と都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、最寄駅周辺には商店街が形成され、小売店舗等の商業施設が存するほか、当該物件の近隣には「新宿」、「下北沢」、「明大前」の各駅を中心に多種多様な商業施設が集積する地域があり、生活利便性も良好です。</p>					

(注) 前所有者が前々所有者から本物件に設定されていた不動産信託(以下「旧不動産信託」といいます。)に係る信託受益権を取得した後、旧不動産信託は終了しており、本投資法人は、前所有者が新たに設定した不動産信託の受益権を取得しています。前々所有者には、旧不動産信託に係る信託受益権の売主を記載しています。

[住居 - 64] 物件名称：プライムメゾン銀座イースト

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都中央区築地一丁目2番1号 （地番）東京都中央区築地一丁目226番1 他2筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	969.10		延床面積（㎡）	8,724.48
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	R C、14F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年2月28日
取得価格（百万円）	5,205				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	非開示（注）		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
<p>1．信託不動産に係る土地の容積率は本来600%ですが、中央区の築地地区地区計画による容積率緩和（700.05%）を受け、信託不動産に係る建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成18年4月1日に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、信託不動産には地下鉄出入口となるエレベーターが設置されているため、建築基準法に基づき、当該エレベーター部分に関し、容積率の限度を超えることについての許可を得ています。</p> <p>2．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物の緩和により100%となっています。</p> <p>3．信託不動産に係る土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。このため、地下鉄道の運行の障害となる建物及び工作物等の設置に制限があり、また、木造以外の建物及び工作物等を築造する場合に、予め設計及び工法等について地上権者の書面による同意を得ることが必要となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結（エレベーターにてコンコースに連絡）し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。高度商業地である「銀座」地区の南東方に位置しており、高層オフィスビルや店舗付高層マンション等が立ち並ぶ商住混在地域に立地していることから、当該物件は、賃貸マンションとして東京都心部にあって交通利便性は良好であるといえます。</p>					

（注）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 65] 物件名称：プライムメゾン高見

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市千種区高見二丁目6番7号 (地番) 愛知県名古屋市千種区高見二丁目604番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、 近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	1,129.17		延床面積(m ²)	2,354.34
	容積率 (用途地域指定)	第二種中高層住居専用地域： 200% 近隣商業地域：200%		構造・階数	R C、12F
	建蔽率 (用途地域指定)	第二種中高層住居専用地域： 60% 近隣商業地域：80%		建築時期	平成20年8月27日
取得価格(百万円)	905				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部		
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
<p>1. 本物件の所在地のうち近隣商業地域については、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが38.42mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、第二種中高層住居専用地域については60%、近隣商業地域については80%ですが、角地による緩和により、それぞれ70%、90%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると、80.14%となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約3分に位置し、近隣に高級商業施設と分譲マンションが併設する「ナゴヤセントラルガーデン」が開発されるなど商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する千種区は、比較的高級住宅の多い良好な住宅地域であり、百貨店やショッピングモールがあるなど、生活利便性は市内でも特に優れています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅及び「名古屋」駅に直接通じ交通利便性を有しています。また、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。</p>					

[住居 - 66] 物件名称：プライムメゾン矢田南

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市東区矢田南三丁目11番7号 (地番) 愛知県名古屋市東区矢田南三丁目1103番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,148.53		延床面積(㎡)	2,430.23
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC・SRC、12F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成19年7月18日
取得価格(百万円)	715				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部		
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 本物件の所在地は、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが38.87mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約8分に位置し、周辺には、大型ショッピングモールがある等、生活利便性の高いエリアに立地しています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅まで約15分と都心接近性も優れています。近年賃貸マンションに要求される防犯機能を備えており、更に床暖房付リビング、リモコン式チェーンゲート等の生活利便機能を備えていることなどから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。					

[住居 - 67] 物件名称：プライムメゾン照葉

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号 （地番）福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目24番9 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	用途
	面積（㎡）	4,130.59	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	200%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得価格（百万円）	1,110	建物	共同住宅
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産九州
賃借人	積和不動産九州	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅であるJR鹿児島本線「香椎」駅からは徒歩約25分と距離はあるものの（約2.0km（道路距離））、西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停からは徒歩約6分に位置し、当該バス停の利用により、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアへのアクセスが容易である等、都心部への接近性は良好です。周辺にはショッピングモールをはじめ、スーパー及び各種専門店が集積し、生活利便性も良好です。更に周辺には大規模な公園が配置されているほか、緑地も多く設けられている等、自然環境に配慮した街づくりがなされており、居住環境も良好です。また、「アイランドシティ」は、福岡市初の公立の小中連携校が設けられるなど、先進的な教育環境の整備された地域でもあり、子育て世代からの関心の高い地域です。</p>			

[住居 - 68] 物件名称：エステイメゾン東白壁

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 愛知県名古屋市東区芳野三丁目9番36号 (地番) 愛知県名古屋市東区芳野三丁目906番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,959.76		延床面積(㎡)	4,232.39
	容積率 (用途地域指定)	商業地域:500% 第一種住居地域:200%		構造・階数	SRC、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域:80% 第一種住居地域:60%		建築時期	平成18年2月27日
取得価格(百万円)	1,350				
前所有者	積和不動産中部		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産中部	
賃借人	積和不動産中部		賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型	
特記事項					
<p>1. 本物件の所在地のうち第一種住居地域については、平成20年10月31日付で31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが43.65mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域により異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、213.23%となります。</p> <p>3. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、用途地域により異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、61.65%となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として名高い「白壁」エリア等に近接しています。また、名古屋市内随一の商業集積エリアである「栄」駅まで約7分と交通利便性を有しています。当該物件は、防犯・生活利便機能を備えており、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、主たる需要層としては、快適性及び利便性を志向するファミリー層があげられます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 69] 物件名称：エスティメゾン千石

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都文京区千石四丁目6番17 (地番) 東京都文京区千石四丁目218番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,002.14		延床面積(㎡)	2,068.21
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年8月6日
取得価格(百万円)	1,075				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により160%となっています。 2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 3. 建築基準法第42条第2項により約16㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、都営三田線「千石」駅徒歩約7分、JR山手線・都営三田線「巣鴨」駅徒歩約9分の距離に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅である「千石」駅から「大手町」駅まで約10分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、古くからの閑静な住宅地域であり、周辺にはスーパーやコンビニ等もあることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性及び生活利便性を志向する単身者やDINKS等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 70] 物件名称：エスティメゾン代沢

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都世田谷区代沢二丁目39番13 (地番) 東京都世田谷区代沢二丁目38番1 他3筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,901.36		延床面積(㎡)	2,948.98
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	R C、3 F
	建蔽率 (用途地域指定)	50%		建築時期	平成22年2月18日
取得価格(百万円)	1,870				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により60%となっています。 2. 建築基準法第42条第2項により77.21㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約3分と駅接近性に優れるシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅である「池ノ上」駅から「渋谷」駅まで約5分と都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好でありながら、閑静な街並みを形成する住宅地域にあり、また、飲食やファッション等の商業施設や劇場等が集積する「下北沢」エリアにも近接していることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者やDINKS等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 71] 物件名称：エスティメゾン戸越

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区戸越一丁目25番5 (地番) 東京都品川区戸越一丁目916番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	679.82		延床面積(㎡)	2,545.90
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成21年6月25日
取得価格(百万円)	1,370				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ北側道路境界線より20m以内の範囲(近隣商業地域)は300%・80%、北側道路境界線より20m超の範囲(第一種住居地域)は200%・60%となっており、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ295.63%及び79.12%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩約9分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約10分、JR山手線他「大崎」駅徒歩約11分に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。当該物件周辺には、日本有数の商店街として広く認知され、日用品等を扱う商店が多数出店している商店街があり生活利便性は良好です。また、「品川」・「大崎」・「五反田」等の企業が集積しているエリアに隣接しており、都心接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、生活利便性及び都心接近性を志向する都心通勤者等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 72] 物件名称：エスティメゾン瓦町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10 （地番）大阪府大阪市中央区瓦町三丁目17番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積（㎡）	655.89		延床面積（㎡）	4,580.48
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年10月17日
取得価格（百万円）	1,640				
前所有者	非開示（注1）		前々所有者	非開示（注1）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和管理関西	
賃借人	積和管理関西		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1．信託不動産に係る土地の北側道路は、船場建築線の指定を受けており、北側道路中心線から6m後退した線が建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路境界線とみなされています。当該後退部分の面積（33.29㎡）は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。なお、船場建築線の指定区域内は、指定容積率が600%の地区を対象に、住宅を含む計画で一定の要件を満たし、大阪市長が認定した場合には、最高800%までの容積率の割増が可能となります。</p> <p>2．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、Osaka Metro 御堂筋線・中央線「本町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件は、大阪市内における中心的なオフィスエリアである「本町」に所在し、更に、関西有数の繁華街である「梅田」や「心斎橋」、「なんば」等の各エリアへのアクセスも良好であることから、都心接近性及び生活利便性に優れています。また、立地特性を生かし、多様なニーズに対応可能な幅広い間取りの住戸タイプが用意されています。</p>					

（注1）前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

（注2）前記「（イ）信託不動産の価格及び投資比率」の（注6）に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 73] 物件名称：エスティメゾン西天満

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3 (地番)大阪府大阪市北区西天満五丁目51番2 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	519.65		延床面積(㎡)	4,514.05
	容積率 (用途地域指定)	800% / 400%		構造・階数	R C、23F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成19年11月30日
取得価格(百万円)	1,440				
前所有者	非開示(注)		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	積和管理関西	
賃借人	積和管理関西		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は、西側市道境界より40mまでの範囲は800%、西側市道境界より40m超の範囲は400%となっていますが、前面道路が特定道路に接続することによる容積率の制限の緩和を受け、その対象面積による加重平均を算出すると655.66%となります。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、Osaka Metro 堺筋線・谷町線「南森町」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸型の免震タワーマンションです。本物件の各住戸は南東から南西向きに配置されており、十分な日当たり・眺望が確保されていることから居住快適性に優れています。また、本物件は「梅田」エリアに近接し、中心商業地まで徒歩圏に位置するほか、「淀屋橋」・「堂島」といったオフィスエリアにも近接しているなど、幅広い層の需要が見込まれるエリアに立地しています。</p>					

(注) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 74] 物件名称：エスティメゾン白金台

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区上大崎一丁目1番4 (地番) 東京都品川区上大崎一丁目537番5 他4筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	1,279.67		延床面積(m ²)	2,797.66
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、7 F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成15年9月16日
取得価格(百万円)	1,900				
前所有者	非開示(注)		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
賃借人	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により200%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR山手線、東急目黒線、都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線「目黒」駅徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプを中心にシングルタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた賃貸マンションです。最寄駅である「目黒」駅から「東京」駅まで約18分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、周辺にはスーパー・郵便局等の各種生活利便施設も充実している一方、幹線道路の背後に位置し、閑静な居住環境を有しています。また、本物件の所在する地域の周辺においては、「白金台」や「池田山」等の高級住宅エリアが存しており、当該地域における地域的選好性は比較的強いものと考えられます。					

(注) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 75] 物件名称：エスティメゾン東新宿

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿六丁目22番5 (地番) 東京都新宿区新宿六丁目322番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第二種住居地域	用途
	面積(㎡) (注1)	679.19	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円) (注1)	1,363		
前所有者	合同会社AQUA1	前々所有者	非開示(注2)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	東急住宅リース株式会社
賃借人	東急住宅リース株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来400%ですが、前面道路の幅員規制により366%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線及び副都心線・都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約10分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。商業施設やオフィスビルが高度に集積する「新宿」駅まで徒歩圏内であるほか、上記各路線利用により都内主要中心部へのアクセスも良好です。また、本物件の存するエリアは、幹線道路背後で比較的静かな地域ですが、徒歩約5分圏内にスーパーや飲食店舗等が存し、生活利便性も良好です。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性等を志向する単身者・DINKS等が考えられます。</p>			

(注1) 平成28年7月29日付で土地の一部(実測面積6.62㎡)を譲渡しました。そのため、「土地面積」及び「取得価格」には、当該譲渡部分は含んでいません。

(注2) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 76] 物件名称：エステイメゾン元麻布

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区元麻布三丁目6番6 （地番）東京都港区元麻布三丁目242番37 他2筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	755.99		延床面積（㎡）	1,699.44
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	R C、5 F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成21年11月9日
取得価格（百万円）	1,170				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示（注）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1．信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により213.6%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約10分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩約11分の距離に位置する概ね90㎡から230㎡の居室で構成される富裕層向けの高級賃貸マンションです。本物件は、設備グレード・設備面等で、主に富裕層・外国人をターゲットとした付加価値の高いものとなっています。また、本物件の属する「麻布」エリアは、古くから高級住宅地として名声が高く、大使館・大使公邸の主要外交施設が立地する国際色豊かな地域であり、良好な住環境が形成されています。					

（注）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 77] 物件名称：エスティメゾン都立大学

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都目黒区平町二丁目7番17 (地番) 東京都目黒区平町二丁目105番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	766.84		延床面積(㎡)	1,399.75
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	R C、3 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年2月23日
取得価格(百万円)	729				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。</p> <p>2. 建築基準法第42条第2項により17.03㎡の私道負担があります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩約13分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。平成25年3月に開始した東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転により、更に交通利便性が向上しています。また、最寄駅である「都立大学」駅周辺には、日常生活品を取り扱っているスーパー等が充実しており、生活環境における利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性を志向する単身者・DINKS等が考えられます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 78] 物件名称：エスティメゾン武蔵小山

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都品川区小山三丁目11番4 (地番) 東京都品川区小山三丁目110番7 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種住居地域	用途
	面積(㎡)	609.81	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	844		
前所有者	合同会社AQUA1	前々所有者	非開示(注)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により215.6%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。また、「武蔵小山」駅は急行停車駅であり、同線「目黒」駅経由で、都心各主要エリアへのアクセスも良好であることから、都心接近性にも優れています。更に、居住環境としては、本物件から徒歩約3分の位置に日用品店、飲食店等が建ち並ぶ商店街があり、生活利便性にも優れた立地となっています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、各種利便性を志向する単身者等が考えられます。			

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 79] 物件名称：エスティメゾン中野

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区中央五丁目48番2 (地番) 東京都中野区中央五丁目97番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	687.47		延床面積(㎡)	2,608.04
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	R C、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成21年6月24日
取得価格(百万円)	1,540				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「中野」駅から「新宿」、「東京」等の主要都心部へのアクセスに優れ、交通利便性は良好です。また、本物件の周辺地域には、「中野」駅を中心にスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストア等の各種小売店舗が存することから生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心部への接近性や都心生活の利便性を志向する単身者、DINKS、学生等の他、同エリアに事務所・営業所等を構える企業の従業員の社宅利用を目的とした法人等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 80] 物件名称：エスティメゾン新中野

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区本町六丁目10番7 (地番) 東京都中野区本町六丁目19番3 他6筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	747.64		延床面積(㎡)	1,508.07
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	R C、4 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年10月22日
取得価格(百万円)	847				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 2. 建築基準法第42条第2項により63.01㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩約4分の距離に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新中野」駅から「新宿」、「東京」等の都心各主要エリアへのアクセスにも優れていることから、都心接近性に優れています。また、居住環境としては、徒歩約5分圏内の位置に物販・飲食・金融機関等の店舗が建ち並ぶ商店街があり、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者、DINKS等の他、都心立地の企業による法人需要等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 81] 物件名称：エスティメゾン中野富士見町

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区弥生町五丁目13番1 (地番) 東京都中野区弥生町五丁目31番9				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	907.66		延床面積(㎡)	1,531.56
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	R C、3 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年2月16日
取得価格(百万円)	863				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の東側には、建築基準法第42条第2項により約9.9㎡の私道負担があります。</p> <p>3. 信託不動産に係る土地の南東側の一部を道路として中野区に提供しており、本道路部分については中野区で管理を行っています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約6分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「中野富士見町」駅から「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れています。更に、付近を走る「中野通り」、「方南通り」等の幹線道路を、「JR「中野」駅及びJR「新宿」駅等を起点とする路線バスが運行しており、都心部へのアクセスにも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性を志向する単身者、DINKS等が考えられます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 82] 物件名称：エスティメゾン哲学堂

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都中野区松が丘二丁目12番15 (地番) 東京都中野区松が丘二丁目2255番 2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、 第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	686.93		延床面積 (㎡)	1,858.00
	容積率 (用途地域指定)	第一種住居地域：300% 第一種低層住居専用地域： 150%		構造・階数	R C、8 F
	建蔽率 (用途地域指定)	第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域： 60%		建築時期	平成21年10月21日
取得価格(百万円)	954				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、298.18%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新井薬師前」駅から「新宿」駅まで約10分であるほか、バス便も比較的充実し、JR「中野」駅も利用可能範囲内に存することから、都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、居住環境としては、閑静な住宅地域であり、近くに公園も見られ都心に近接した地域でありながら、落ち着いた街並みが形成されています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者やDINKS、社宅利用を目的とした法人等が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 83] 物件名称：エスティメゾン高円寺

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都杉並区高円寺南五丁目25番26 (地番) 東京都杉並区高円寺南五丁目557番7 他2筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,100.15		延床面積(㎡)	1,977.24
	容積率 (用途地域指定)	150%		構造・階数	R C、3 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成21年3月10日
取得価格(百万円)	958				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。</p> <p>2. 建築基準法第42条第2項により43.94㎡の私道負担があります。</p> <p>3. 南側道路の一部を道路として杉並区に提供しており、本道路部分については、杉並区が無償で使用する旨の取決めがなされています。</p> <p>4. 西側隣地との境界上に西側隣地所有者と共有のコンクリートブロック塀が存在します。かかるコンクリートブロック塀は、建築基準法施行令第62条の8に定める要件を満たしていませんが、鉄骨による補強がなされており、本投資法人は、設計事務所による報告書を踏まえ、同条但し書に定める構造耐力上の安全性には問題がないと判断しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅徒歩約9分、JR中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約10分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「東高円寺」駅及び「中野」駅は、いずれも「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れています。また、立地面としては、本物件の存する地域は、第一種低層住居専用地域に囲まれた閑静な住宅地域にありながら、JR「中野」駅が利用可能であることから、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性・生活利便性を志向するシングル、DINKS等が考えられます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 84] 物件名称：エスティメゾン押上

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都墨田区業平五丁目11番5 （地番）東京都墨田区業平五丁目2番3				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,134.70		延床面積（㎡）	4,344.84
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：300% 準工業地域：300%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%		建築時期	平成22年4月23日
取得価格（百万円）	1,950				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示（注）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、近隣商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100%、70%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると、86.36%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線・都営浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩約3分に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「押上」駅への駅接近性に加え、上記各路線の利用により「新橋」、「大手町」等の都内主要都市部へのアクセスが可能であり、良好な都心接近性を有しています。また、「押上」駅周辺には「東京スカイツリー」及び大型商業施設「東京ソラマチ」等で構成される複合施設「東京スカイツリータウン」があり、地域活性化が進んでいます。					

（注）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 85] 物件名称：エスティメゾン赤羽

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都北区赤羽二丁目39番5 (地番) 東京都北区赤羽二丁目255番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,157.02		延床面積(㎡)	5,675.18
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	S R C、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成21年11月25日
取得価格(百万円)	2,730				
前所有者	合同会社A Q U A 1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約5分、JR京浜東北線、埼京線他「赤羽」駅徒歩約8分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「赤羽岩淵」駅又は「赤羽」駅から「永田町」駅又は「新宿」駅、「東京」駅等の都心部へのアクセスは良好です。また、本物件周辺には、「赤羽」駅東口の駅前商業地域から東西に連なるアーケード商店街を始めとする商業施設が多数立地し、生活利便施設への接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者、D I N K S が考えられます。					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 86] 物件名称：エスティメゾン王子

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都北区王子二丁目25番 8 (地番) 東京都北区王子二丁目25番 2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	518.87		延床面積(㎡)	2,939.76
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、16F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成22年 7月 6日
取得価格(百万円)	1,380				
前所有者	合同会社AQUA1		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	
賃借人	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員(7.99m)による容積率の制限を受けていますが、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第9項)により500%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩約5分、JR京浜東北線「王子」駅徒歩約9分に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅である「王子」駅から「東京」駅まで約19分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、本物件周辺には、スーパーやコンビニ等の店舗が存し、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者やDINKS等が考えられます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 87] 物件名称：プライムメゾン早稲田

特定資産(信託受益権)の概要				
所在地	(住所) 東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11 (地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町544番11			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途
	面積(㎡)	358.54		延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	商業地域: 500% 準工業地域: 400%		構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域: 80% 準工業地域: 60%		建築時期
取得価格(百万円)	1,280			
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の容積率と建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲(商業地域)は500%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲(準工業地域)は400%・60%となっており、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ496.60%及び99.32%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、それぞれ100%と80%となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅、同有楽町線「江戸川橋」駅、各々から徒歩約8分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「早稲田」駅から「大手町」駅まで約10分と都心へのアクセスに優れ、交通利便性・都心接近性は良好です。また、本物件の周辺にはスーパー・郵便局・病院等の各種利便施設等も充実しており生活利便性・快適性にも優れています。そのため、本物件の主たる需要層としては、都心への交通利便性を重視する単身者やDINKS等が考えられます。				

[住居 - 88] 物件名称：プライムメゾン八丁堀

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都中央区八丁堀四丁目11番9 (地番) 東京都中央区八丁堀四丁目3番12		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	302.07	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
			所有権
			共同住宅
			1,901.58
			R C、9 F
			平成24年11月16日
取得価格(百万円)	1,160		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員による容積率の制限(約480%)を受けていますが、特定道路までの距離による緩和(建築基準法第52条第9項)により約492%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅至近に位置し、最寄駅から徒歩約1分と、交通利便性が良好であり、コンビニエンスストア・郵便局等の各種利便施設も比較的充実していることから、良好な住環境を有しています。本物件の所在する地域は、高層共同住宅、高層店舗付事務所等が混在する商業地域であり、加えて「東京」駅や「銀座」エリアといった都心中心部への接近性にも優れており、当該地域における地域的選好性は比較的強いといえます。また、建物に関しては、エントランスや内廊下等の内装もグレード感のあるつくりとなっています。本物件はシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションであり、主な需要層として都心への交通利便性を重視する単身者又はDINKSが挙げられます。</p>			

[住居 - 89] 物件名称：プライムメゾン神保町

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9 (地番) 東京都千代田区神田神保町一丁目50番9		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	用途
	面積(m ²)	389.48	延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,640		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員による容積率の制限(480%)を受けていますが、特定道路までの距離による緩和(建築基準法第52条第9項)により、500%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿・三田線「神保町」駅から徒歩約4分、JR総武線「水道橋」駅から徒歩約7分と複数駅が利用可能な良好な立地にある、シングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。中小規模の事務所ビルのほか、高層マンション等がみられる商業地域に建ち、都心中心部にあり主要駅へのアクセスが良好であるため、「丸の内」、「大手町」等へ通勤する社会人を中心にマンション需要も堅調な地域となります。また、大学等の教育関連施設も多い周辺環境から、賃貸マンションの主な需要者は単身者及びDINKSが中心となるものと考えられます。また、飲食店舗等も充実している等、生活利便性も良好な環境となっています。</p>			

[住居 - 90] 物件名称：プライムメゾン御殿山イースト

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都品川区北品川六丁目 6 番33 (地番) 東京都品川区北品川六丁目342番 1		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途
	面積(㎡)	2,167.60	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	150%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	2,120		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR各線「品川」駅から徒歩約12分に位置する、高台の閑静な高級住宅地域に所在する、高額所得者向けの賃貸マンションであり、コンシェルジュのサービスに加え、建物スベック・設備等もハイグレードな仕様になっています。本物件の近隣地域周辺は、品川区と港区の区界付近に位置する丘陵地であり、高台には通称「御殿山」及び「島津山」と呼ばれる著名な高級住宅地が形成され、隣接する「高輪」地区には、大使館等が所在し、緑も多い環境となっています。また、南向きの丘陵地に位置するため、日照、通風は良好です。本物件は概ね89㎡～169㎡の住戸から成り、富裕層のファミリーやDINKSを中心に需要があると考えられます。更に、徒歩圏内にあるJR「品川」駅は、新幹線・空港・大型シティホテル等の利用も便利であり、ビジネスパーソンやその家族からの人気も高いエリアとなっています。</p>			

[住居 - 91] 物件名称：マストライフ秋葉原

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都千代田区神田佐久間河岸50番地 6 (地番) 東京都千代田区神田佐久間河岸50番 6		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	151.48	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	480		
前所有者	積和不動産	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、千代田区の神田佐久間町地区地区計画における認定申請により容積率の緩和(580%)を受けています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約3分、JR山手線・総武線・京浜東北線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約4分に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「秋葉原」駅から「東京」駅や「新宿」駅等の都心ビジネス街への交通接近性は極めて良好であるとともに、住環境については、駅前周辺に金融機関、コンビニエンスストア、物販店舗、飲食店舗等が集積しており生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心に通勤・通学する社会人や学生等が考えられます。</p>			

[住居 - 92] 物件名称：エスティメゾン葵

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市東区葵一丁目14番20号 (地番) 愛知県名古屋市東区葵一丁目1402番 他3筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	近隣商業地域、商業地域	用途
	面積(㎡)	906.67	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域: 400% 商業地域: 600%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域: 80% 商業地域: 80%	建築時期
取得価格(百万円)	2,160		
前所有者	非開示(注)	前々所有者	非開示(注)
信託受託者	株式会社りそな銀行	PM会社	積和不動産中部
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると584.43%となります。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域及び商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約3分に位置するファミリータイプを中心にシングル・コンパクトタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付賃貸マンションです。名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに近接する等、都心部への接近性に優れています。また、徒歩圏内には、スーパー、コンビニ等の各種利便施設等も充実しており生活利便性にも優れています。本物件は、デザイン性を重視した都心型賃貸マンションとして選好性の高い物件であり、近年賃貸マンションに要求される防犯機能及びグレードを備えていることから、市場競争力は比較的高位であると考えられます。</p>			

(注) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 93] 物件名称：エスティメゾン薬院

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号 (地番) 福岡県福岡市中央区平尾一丁目224番4				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	1,342.00		延床面積(㎡)	5,590.13
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、15F ; RC、11F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成18年2月2日
取得価格(百万円)	2,008				
前所有者	非開示(注)		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		PM会社	株式会社三好不動産	
賃借人	株式会社三好不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、西鉄天神大牟田線及び福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅徒歩約6分の距離に位置する高層店舗付賃貸マンションです。本物件が存する薬院エリアは、「西鉄福岡(天神)」駅まで1駅約3分の距離にあるほか、「天神」及び「博多」駅の両ターミナルへ自転車で通勤可能である等、都心接近性に優れています。また、現在福岡市地下鉄七隈線の延伸工事が実施されており、今後「薬院」駅から「博多」駅まで乗り換えなしにアクセス可能となることから、利便性の更なる向上が見込まれます。本物件の周辺にはスーパーマーケット、各種飲食店舗等も充実していることから居住選好性が高く、主たる需要層としては職住近接を志向する単身者、DINKS等が考えられます。</p>					

(注) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 94] 物件名称：エスティメゾン錦糸町

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都墨田区江東橋三丁目5番19 (地番) 東京都墨田区江東橋三丁目10番1 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(m ²)	1,679.75	延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	600%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	6,720	建物	共同住宅、店舗 11,160.19 R C、15F 平成20年1月17日
前所有者	合同会社AQUA2	前々所有者	非開示(注)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	株式会社 長谷工ライブネット
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心にファミリータイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた総住戸数294戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「錦糸町」駅から「東京」駅までJR総武線快速利用で約8分、「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線利用で約13分と都心への接近性に優れ、本物件周辺には複合商業施設が徒歩圏に存しており、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては利便性を志向する単身者又は少人数世帯が考えられます。			

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 95] 物件名称：エスティメゾン大島

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都江東区大島五丁目32番5 (地番) 東京都江東区大島五丁目446番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	3,003.87		延床面積(㎡)	11,940.22
	容積率 (用途地域指定)	400% / 300%		構造・階数	R C、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	60% / 60%		建築時期	平成19年9月13日
取得価格(百万円)	7,120				
前所有者	合同会社AQUA2		前々所有者	非開示(注)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 長谷工ライブネット	
賃借人	株式会社 長谷工ライブネット		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率は、東側道路境界線から30m以内は400%、30m超は300%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると350.78%となります。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプを中心にコンパクトタイプを備えた総住戸数313戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の周辺には各種教育施設、各種医療施設、官公庁施設、公園等が立地しており、最寄駅周辺にはスーパーマーケットや商店街等日常生活に必要な商業施設等も多数営業していることから生活利便性にも優れています。また、都心の「大手町」エリアまでは電車で20分程度であることから、単身者又は少人数世帯にとって非常に恵まれた環境といえます。</p>					

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 96] 物件名称：プライムメゾン富士見台

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区富士見台一丁目25番地 （地番）愛知県名古屋市千種区富士見台一丁目25番		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途
	面積（㎡）	4,882.14	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	100%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	40%	建築時期
取得価格（百万円）	1,755		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来40%ですが、角地による緩和により50%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅及び「自由ヶ丘」駅からいずれも徒歩約11分の距離に位置し、主に中低層の共同住宅や一般住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域（第一種低層住居専用地域）に立地するファミリータイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅から都心部へのアクセスは比較的良好であるとともに、徒歩圏にショッピングセンターやスーパー等の商業施設や小中学校、公園等の公共施設が存し、生活利便性にも優れています。また、居住環境としては、日照・眺望に恵まれた立地であり、設備面においても温水循環式床暖房等を備えている等、本物件の主たる需要層であるファミリー層の賃貸ニーズを捉えた賃貸マンションとなっています。			

[住居 - 97] 物件名称：エスティメゾン鶴舞

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区千代田二丁目20番1号 （地番）愛知県名古屋市中区千代田二丁目2001番 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	3,470.05		延床面積（㎡）	21,577.20
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	SRC・S、14F / B2F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成11年11月27日
取得価格（百万円）	3,760				
前所有者	積和不動産中部	前々所有者	非開示（注1）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部		
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型（注2）		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約5分、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩約6分、JR中央本線「鶴舞」駅徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプを中心に、コンパクトタイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた総住戸数183戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。前記のとおり3路線3駅が利用可能であり、「上前津」駅から名古屋市内有数の中心部である「栄」駅までは2駅であり都心接近性にも優れています。また、本物件の周辺に小売店舗等の生活利便施設が存し、本物件の1階にはスーパーが入居する等、生活利便性にも優れています。これらのことから、主な需要層としては交通利便性・生活利便性を志向する単身者から家族世帯まで幅広い層が考えられます。					

（注1）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

（注2）本物件の店舗部分を除く住居部分に係る賃貸方式を記載しています。なお、店舗部分に関してはマスターリース契約・パススルー型の賃貸方式となります。

[住居 - 98] 物件名称：プライムメゾン森下

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）東京都江東区森下三丁目6番4 （地番）東京都江東区森下三丁目19番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積（㎡）	461.60	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	500%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期
取得価格（百万円）	1,720	建物	平成25年5月14日
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅から徒歩約4分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩約5分、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプを中心とする賃貸マンションです。本物件の所在する森下エリアは平成12年の都営地下鉄大江戸線開通による都心部アクセスの向上等もあり、職住近接を志向する都心通勤者や若年単身者等を中心とする賃貸住宅需要が強まっているエリアです。また、当該エリアは、地下鉄3路線が利用可能で、「森下」駅から「大手町」駅まで約14分と都心接近性に優れているほか、徒歩圏に小売店舗等が複数所在していることから、生活利便性にも優れており、住環境は良好な状況にあります。これら良好な都心接近性と生活利便性を背景に、今後も都心通勤者を中心とした堅調な需要が期待できるものと考えられます。</p>			

[住居 - 99] 物件名称：プライムメゾン品川

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都品川区北品川一丁目3番16号 (地番) 東京都品川区北品川一丁目12番1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	972.94		延床面積(㎡)	2,693.31
	容積率 (用途地域指定)	近隣商業地域:400% 第一種住居地域:300%		構造・階数	R C、6 F
	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域:80% 第一種住居地域:60%		建築時期	平成26年2月18日
取得価格(百万円)	1,680				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲(近隣商業地域)は400%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲(第一種住居地域)は300%・60%ですが、このうち第一種住居地域に係る容積率は、前面道路幅員による容積率の制限を受け295.20%となっています。また、建蔽率については、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、近隣商業地域は100%、第一種住居地域は80%となっています。このように信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ313.01%及び83.40%となります。					
地域・物件特性					
本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約3分、JR各線及び京浜急行本線「品川」駅から徒歩約10分とターミナル駅である「品川」駅にも近接する、ワンルームタイプから2LDKタイプまでの住戸タイプを取り揃えた店舗付賃貸マンションです。「品川」駅からは「羽田空港」への接続も容易であるなど、都内各所及び地方都市へのアクセス性にも優れるため、交通利便性は良好です。更に、本物件西側至近の区道沿いとそれにつながる路地には多くの日用品店、飲食店等が立ち並ぶ商店街が存し、「品川」駅には複数の商業施設があるなど、生活利便性にも優れています。これらのことから、主な需要層としては交通利便性・生活利便性を志向する単身者、夫婦共働き世帯を中心とし、安定的な需要が見込まれます。					

[住居 - 100] 物件名称：プライムメゾン大通公園

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）北海道札幌市中央区大通西六丁目5番地2 （地番）北海道札幌市中央区大通西六丁目5番2 他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	
	面積（㎡）	1,007.42	
	容積率 （用途地域指定）	800%	
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	
取得価格（百万円）	2,660		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約2分に位置する、コンパクトタイプを中心に幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付高層賃貸マンションです。下層階を中心に家具付きの住戸が配され、上層階3層はプレミアム仕様となっているなど、ハイクラスな賃貸マンションとなっています。また、本物件の存するエリアは、札幌市中心部という立地でありながら、大通公園に沿接する等住宅用地としての需要が強まりつつあり、交通利便性と良好な生活環境を兼ね備えたエリアとなっています。これらのことから、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの需要が考えられます。</p>			

[住居 - 101] 物件名称：プライムメゾン南2条

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番地1 (地番) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番1 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	1,085.66		延床面積(㎡)	8,477.68
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成21年11月30日
取得価格(百万円)	1,470				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩約6分に位置する1LDKタイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。最寄駅から札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅まで「大通」駅を經由して約7分と札幌市内中心部への接近性にも優れています。また、本物件の1階にはコンビニエンスストアが入居し、周辺には小売・飲食店舗等が充実するなど生活利便性にも優れています。これらのことから、主な入居者層としては交通利便性を重視する単身者や少人数世帯が考えられます。					

[住居 - 102] 物件名称：プライムメゾン鴨々川

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番地1 (地番) 北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番1 他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	
	面積(㎡)	754.61	
	容積率 (用途地域指定)	600%	
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	
	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	延床面積(㎡)	6,160.49	
	構造・階数	R C、13F	
	建築時期	平成21年10月30日	
取得価格(百万円)	970		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約2分、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約8分に位置するワンルーム又は1LDKタイプを間取りとする高層賃貸マンションです。本物件は、2路線2駅が利用可能であり、最寄駅の一つである「豊水すすきの」駅から「さっぽろ」駅まで2駅、「大通」駅まで1駅であり札幌市中心部への接近性及び生活利便性に優れています。また、敷地周辺には鴨々川が流れ緑豊かな景観が形成されており、住宅地として利便性と居住性を兼ね備えています。これらのことから、主な需要層としては、札幌市中央部への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯が考えられます。			

[住居 - 103] 物件名称：プライムメゾンセントラルパーク

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5 (地番)福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目23番30 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	5,000.02		延床面積(㎡)	10,249.72
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成23年2月3日
取得価格(百万円)	2,230				
前所有者	積水ハウス、 福岡商事株式会社	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産九州		
賃借人	積和不動産九州	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び建築基準法第86条に規定する一団地認定により56%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、福岡市「アイランドシティ」のほぼ中央に立地し、「JR鹿児島本線「千早」駅までバス利用で約10分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。最寄駅まで徒歩圏外ではあるものの、西鉄バス「照葉小中学校前」停留所まで徒歩約2分で、当該バス停からのバス利用で福岡の商業・ビジネスの中心である「博多」や「天神」エリアへのアクセスは容易であり、交通利便性は確保されています。また、本物件の存するエリアはデザイナーズマンションが建ち並ぶ新しい街並みが形成されており、小中連携教育校である「照葉小中学校」や保育園等も所在し、良好な住環境を志向するファミリー層を中心に堅調な需要が見込まれます。更に、大型ショッピングセンターに近接し生活利便性も良好であるほか、アイランドシティ内において平成26年11月に「福岡市立こども病院」が移転・開院しています。また、高度・多機能型リハビリテーション施設である「福岡みらい病院」、並びに、九州最大級の温浴施設「TERIHA SPA RESORT」が開業され、今後更に当該地域の商業集積が増していくことが期待されます。</p>					

[住居 - 104] 物件名称：マストライフ八広

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都墨田区八広五丁目30番10号 (地番) 東京都墨田区八広五丁目54番		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域、準工業地域	用途
	面積(㎡)	1,296.64	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	商業地域: 400% 準工業地域: 200% / 200%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域: 80% 準工業地域: 80%	建築時期
取得価格(百万円)	1,670		
前所有者	積和不動産	前々所有者	非開示(注1)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型(注2)
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、南東側区道との道路境界線より20m以内(商業地域)は400%・80%、20m超30m以内(準工業地域)は200%・80%、30m超(準工業地域)は200%・80%となっており、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出するとそれぞれ、288.91%・80%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、京成電鉄押上線「八広」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングル(1K)タイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「八広」駅からは都営地下鉄浅草線・京浜急行本線への乗入れにより、ターミナル駅である「品川」駅や「羽田空港」駅へもアクセスが容易であるなど、交通利便性は概ね良好です。また、駅前周辺には物販店舗が点在するほか、本物件の1階にはコンビニエンスストアが入居しています。これらを背景に、本物件の主な需要層としては、都心居住の利便性を好む単身者や、駅接近性やゆったりした専有スペースを求める世帯が考えられます。			

(注1) マストライフ八広は、積和不動産が第三者所有の土地に借地権を設定し、平成23年1月に当該物件を建築しましたが、平成26年4月に土地の所有者との間で不動産売買契約を締結し、底地部分を取得(売買価格415百万円)しています。なお、土地の所有者については、先方より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

(注2) 本物件の店舗部分を除く住居部分に係る賃貸方式を記載しています。なお、店舗部分に関してはマスターリース契約・パススルー型の賃貸方式となります。

[住居 - 105] 物件名称：プライムメゾン恵比寿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区恵比寿一丁目22番19号 （地番）東京都渋谷区恵比寿一丁目20番1 他5筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	587.16		延床面積（㎡）	3,798.12
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	R C、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成26年6月5日
取得価格（百万円）	3,585				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約7分の「恵比寿通り」沿いに立地する単身者又はDINKS向けの店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「恵比寿」駅は複数の路線が利用可能であり、ターミナル駅である「渋谷」、「新宿」、「品川」までそれぞれ約2分、約7分、約10分でアクセスが可能であり、交通利便性にも優れています。また、本物件の存する「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで周辺には著名な飲食店や物販店等が多いため、生活利便性も高いエリアとなっています。これらのことから、都心接近性・知名度を志向する単身者、都心通勤者又はDINKSが主な需要者として考えられます。					

[住居 - 106] 物件名称：エスティメゾン芝浦

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都港区芝浦二丁目8番3号 (地番) 東京都港区芝浦二丁目1番68 他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	準工業地域	用途
	面積(㎡)	1,217.25	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	400%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	2,730		
前所有者	非開示(注1)	前々所有者	非開示(注1)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、80%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩約8分、JR山手線・JR京浜東北線「田町」駅から徒歩約10分の距離に位置する1LDKタイプから2LDKタイプを間取りとする賃貸マンションです。本物件は、3路線2駅が利用可能であり、最寄駅の一つである「田町」駅から「東京」駅まで4駅、「品川」駅まで1駅であり交通利便性に優れています。また、本物件の存する「芝浦」エリアはデザイン性の高いマンションが建ち並ぶ新しい街並みが形成されており、スーパーマーケットにも近接し生活利便性も良好です。これらのことから、交通利便性・生活利便性を志向する都心通勤者、DINKSが主な需要者として考えられます。			

(注1) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

(注2) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 107] 物件名称：グランマスト金沢西泉

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 石川県金沢市西泉二丁目155番地 1 (地番) 石川県金沢市西泉二丁目155番 1				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積(m ²)	1,633.40		延床面積(m ²)	5,181.40
	容積率 (用途地域指定)	商業地域: 400% 第一種住居地域: 200%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域: 80% 第一種住居地域: 60%		建築時期	平成19年9月14日
取得価格(百万円)	1,005				
前所有者	積和不動産中部		前々所有者	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	積和不動産中部	
賃借人	積和不動産中部		賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲(商業地域)は400%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲(第一種住居地域)は200%・60%です。また、建蔽率については、角地による緩和により、商業地域は90%、第一種住居地域は70%となっています。このように信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ306.14%及び80.61%となります。</p> <p>2. 本物件の所在地のうち商業地域については、平成21年4月1日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが43.59mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅の南西方向約3.7kmに位置し、1LDKから3LDKのファミリータイプが中心の、コンシェルジュサービスなどの共用サービスが充実している賃貸マンションです。本物件が所在する金沢市は、石川県の県庁所在地であり、石川県のみならず隣接する富山県及び福井県等を含む北陸経済の中心地で、加賀百万石の城下町として長年の都市文化に裏打ちされた歴史的情緒のある街並みを色濃く残しながらも、旧城下町を中心に住宅都市としての発展がみられるエリアです。これに加えて、平成27年3月14日の北陸新幹線・東京～金沢間の開通により、大阪、名古屋方面のほか首都圏からも最速2時間30分程度でのアクセスが可能になり、これをきっかけとし、当該物件が所在する金沢市を中心として北陸経済の更なる発展が期待されます。そのなかで、本物件の周辺エリアは、「金沢」駅までは徒歩圏外ではあるものの、本物件から徒歩約8分に位置する北陸鉄道石川線「西泉」駅を最寄駅として利用可能であり、主たる移動手段が自家用車であることやバス利用が容易であることから、金沢市の商業・ビジネスの中心である「金沢」駅周辺、「香林坊・片町」地区へのアクセスは良好です。また、本物件周辺には日用品物販店や飲食店も多くみられるなど、生活利便性も良好です。これらのことから、主な需要層としては、金沢市中心部への交通利便性、生活利便性を志向するDINKS及びファミリー層が中心になるものと考えられ、堅調な需要が見込まれます。</p>					

[住居 - 108] 物件名称：グランマスト鶴の森

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号 （地番）三重県四日市市鶴の森一丁目119番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	790.45		延床面積（㎡）	2,444.91
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	R C、8 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成21年4月13日
取得価格（百万円）	745				
前所有者	積和不動産中部	前々所有者	非開示（注）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産中部		
賃借人	積和不動産中部	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型		
特記事項					
1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により、90%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、近畿日本鉄道名古屋線「近鉄四日市」駅徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプを中心とする賃貸マンションです。本物件が所在する四日市市は、県庁所在地である津市を上回る人口及び経済規模を擁する三重県を代表する商業都市であり、かつ、中京工業地帯を代表する工業地域としても知られています。また、本物件の最寄駅である「近鉄四日市」駅周辺エリアは、四日市市内でも特に商業・業務集積度が高く、四日市市内随一の繁華街が形成されています。更に「近鉄四日市」駅は、三重県最大の利用客数を誇るターミナル駅であり、「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅までの所要時間は、特急利用で約30分、急行利用で約35分と名古屋市中心部へのアクセスにも優れています。そのなかで、本物件の周辺エリアは、「近鉄四日市」駅徒歩圏内にあり、その「近鉄四日市」駅前には、百貨店や複合型商業施設が存するほか、駅東側には古くからの商店街が広がっていることから、四日市市中心部への接近性及び生活利便性も良好です。これに加えて、本物件の周辺エリアは「中央通り」及び「西浦通り」といった大通りの背後に位置し、近隣には茶室など日本の文化に触れられる「鶴の森公園」が存していることから、比較的静かで良好な住環境を形成しています。これらのことから、主な需要層としては、四日市市中心部への接近性、名古屋市中心部への交通利便性、良質な居住環境及び生活利便性を志向する単身者や、四日市市周辺に存する企業の借上げ住宅の需要が考えられます。</p>					

（注）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 109] 物件名称：エスティメゾンつつじヶ丘

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他 (地番) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番19 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種中高層 住居専用地域	用途
	面積(m ²)	1,503.25	延床面積(m ²)
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格(百万円)	871	建物	共同住宅
前所有者	非開示(注1)	前々所有者	非開示(注1)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
1. 土地の「面積」欄の数値には、建築基準法第42条第1項第2号による道路(298m ² /私道)を含んでいます。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅から徒歩約11分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「つつじヶ丘」駅は、急行停車駅であり、それぞれ急行を利用することでターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約17分、「東京」駅まで約32分と都内中心部への接近性及び交通利便性は良好です。また、「つつじヶ丘」駅周辺には、複合型商業施設、スーパーマーケット、商店街等が存することから生活利便性も良好です。これに加えて本物件の所在するエリアは、都内有数の緑地帯「国分寺崖線」に沿う高台で、樹林や湧水などの自然を身近に感じられる住環境を有しており、閑静な住宅街が広がっています。これらのことから、主な需要層としては、都内中心部への接近性、交通利便性、生活利便性及び良好な住環境を志向する都心通勤者、ファミリー層が主な需要者として考えられます。</p>			

(注1) 前所有者及び前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者及び前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

(注2) 前記「(イ) 信託不動産の価格及び投資比率」の(注6)に記載のとおり、平成30年5月1日付で譲渡しています。

[住居 - 110] 物件名称：エステイメゾン港北綱島

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号 他 （地番）神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目2852番1 他7筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	準工業地域	用途
	面積（㎡）	5,632.35	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	200%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期
取得価格（百万円）	2,680		
前所有者	東京建物不動産販売株式会社	前々所有者	非開示（注2）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	-
賃借人	株式会社コスモスイニシア	賃貸方式	マスターリース契約・ 賃料保証型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、横浜市営地下鉄ブルーライン「新羽」駅から徒歩約10分の距離に位置し、ファミリー向けのイースト、DINKS又はファミリー向けのウエスト及び単身者向けのアネックスの3棟から構成されている賃貸マンションです。本物件の最寄駅の「新羽」駅から「横浜」駅まで約15分、JR東海道・山陽新幹線の利用が可能な「新横浜」駅まで2駅とアクセスに優れています。また、最寄のバス停から、東急東横線の「綱島」駅へもバスを利用して約12分でアクセスが可能であるほか、「渋谷」や「品川」、「東京」駅等都心の主要駅への通勤も可能なエリアであり交通利便性に優れています。また、本物件周辺には大規模商業施設やコンビニエンスストアが近接し生活利便性も良好です。これらのことから、主な需要層としては、横浜市中心部・都心への交通利便性及び生活利便性を志向する単身者、DINKS及びファミリー層が考えられます。			

（注1）エステイメゾン港北綱島は、イースト、ウエスト、アネックスの合計3棟の建物から構成されています。それぞれの建築時期は次のとおりです。なお、3棟の建物の構造・階数は全て同じです。

各建物の名称	建築時期
イースト	平成14年3月11日
ウエスト	平成14年10月23日
アネックス	平成14年9月19日

（注2）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 111] 物件名称：マストライフ日野

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所) 東京都日野市新町一丁目19番地3 (地番) 東京都日野市新町一丁目19番3				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積(㎡)	600.20		延床面積(㎡)	3,341.96
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	R C、12F / B 1 F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成22年1月13日
取得価格(百万円)	1,290				
前所有者	積和不動産	前々所有者	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR中央本線「日野」駅徒歩約2分の距離に位置するシングル及びコンパクトタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、ターミナル駅である「新宿」駅及び「東京」駅まで乗り換えなしでアクセスが可能なうえ、同線中央特別快速を利用することで、所要時間はそれぞれ約30分及び約45分と、都心部への交通利便性は良好です。また、本物件周辺には店舗付共同住宅や日用品店舗、飲食店等が建ち並ぶ住商混在地域が形成され、生活利便性にも優れています。更に、本物件は荷物の発送を行うコンシェルジュサービスに加え、各戸にホームセキュリティが設置されているなど、生活利便機能及び防犯機能も備えています。また、「立川」駅及び「八王子」駅へは最寄駅からそれぞれ1駅及び2駅と百貨店や複合型商業施設等が多数存するエリアへのアクセスも良好です。これらのことから、主な需要層としては、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。</p>					

[住居 - 112] 物件名称：プライムメゾン横濱日本大通

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県横浜市中区本町一丁目4番地 他 （地番）神奈川県横浜市中区本町一丁目4番 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所、店舗、共同住宅
	面積（㎡）	887.06		延床面積（㎡）	8,196.14
	容積率 （用途地域指定）	800%		構造・階数	R C、13F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成26年6月27日
取得価格（百万円）	4,270				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託託銀行株式会社	PM会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩約2分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる事務所・店舗付賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、「横浜」駅まで約6分のほか東急東横線との直通運転で「渋谷」駅まで約40分、更に副都心線を経由して「池袋」駅まで往来が可能です。また、本物件からJR根岸線及び横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅まで徒歩約10分、「関内」駅から「東京」駅までは約40分であり、複数路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。また、スーパーマーケットや日用品店舗が出店する商業施設、郵便局やクリニック、銀行等の利便施設が概ね徒歩10分圏内に整っており生活利便性に優れています。また、周辺地域は、神奈川県庁をはじめ裁判所、検察庁等の行政機関を中心に各種社団法人や財団法人、金融機関等が建ち並ぶ地域であり、その他、横浜公園、山下公園等の公共施設、博物館や劇場といった文化施設も多く見られます。これらのことから、主な需要層としては、都心接近性、最寄駅や勤務地への接近性等の利便性を志向する単身者及びDIINKS等が考えられます。</p>					

[住居 - 113] 物件名称：神戸女子学生会館

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6 （地番）兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番6				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	4,494.55		延床面積（㎡）	23,773.26
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	S R C、19 F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成14年2月28日
取得価格（百万円）	5,700				
前所有者	非開示（注）		前々所有者	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		P M会社	積和管理関西	
賃借人	積和管理関西		賃貸方式	住居部分：マスターリース 契約・賃料保証型 郵便集配所：マスターリース 契約・パススルー型	
特記事項					
1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、神戸新交通六甲アイランド線「アイランドセンター」駅徒歩約4分の距離に位置し、主な居住者を神戸市内の大学に通学する女子学生とした学生寮です。最寄駅である「アイランドセンター」駅から都心部である「三ノ宮」駅まで乗換時間を含め約18分でアクセスが可能です。また、コンビニエンスストア、ドラッグストア、食品スーパー、銀行や郵便局なども近隣にあり、生活利便性に優れています。居室部分は一人部屋専用であり、ベッド、机、椅子、冷蔵庫及び姿見付クローゼット等が備え付けられ、浴室、トイレ及び洗濯機置き場を各戸に有しています。また、共用部には、ロビー、パーティールーム等、入居者同士がコミュニケーションを図るのに適した設備や朝食・夕食を提供するレストランが設置されています。更に、管理室には2名以上が24時間常駐するなど防犯体制も整っています。そのほか、無料の通学送迎バス及び無料で利用可能な近隣のフィットネスセンター等の生活支援サービスが整っています。</p>					

（注）前所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 114] 物件名称：プライムメゾン渋谷

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号 (地番) 東京都渋谷区渋谷三丁目10番9 他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	431.80	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	2,190		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員規制により487.02%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR線「渋谷」駅まで徒歩約4分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅まで徒歩約5分及び京王井の頭線「渋谷」駅まで徒歩約8分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。「渋谷」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、都内各所へのアクセスは良好であることから交通利便性に優れています。「渋谷」駅周辺には、渋谷ヒカリエや東急百貨店等の大型商業施設が所在し、各種小売店舗が多数建ち並び日本有数の繁華街がある他、IT企業を中心とした事務所が集積しビジネス街が形成されています。本物件は、繁華街から徒歩圏内の落ち着いた場所にある場所に存し、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、郵便局等の生活施設が徒歩圏内にあり生活環境に優れています。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れています。これらのことから、主な需要層としては、都心接近性、交通利便性及び良好な生活環境を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。</p>			

[住居 - 115] 物件名称：プライムメゾン初台

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所) 東京都渋谷区初台一丁目45番2号 (地番) 東京都渋谷区初台一丁目45番8 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域、準住居地域、 第一種住居地域	用途
	面積(㎡)	644.33	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	商業地域:500% 準住居地域:400% 第一種住居地域:300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域:80% 準住居地域:60% 第一種住居地域:60%	建築時期
取得価格(百万円)	2,700		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ477.90%及び75.84%となります。</p> <p>2. 信託不動産の北西側道路は、建築基準法第42条第2項及び渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分(5.53㎡)につき、渋谷区が無償使用することを承諾しています。また、当該後退部分の面積は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、「初台」駅からターミナル駅である「新宿」駅まで約1分と交通利便性に優れています。「初台」駅周辺にはコンサートホール、アートギャラリー、飲食店、スーパーマーケット、各種店舗等を備えた複合文化施設である東京オペラシティが存する他、各種飲食店やコンビニエンスストアも多数存することから生活利便性は良好です。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れ、更に高級感のある内廊下仕様となっています。これらのことから、主な需要層としては、最寄駅や勤務地への接近性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。</p>			

[住居 - 116] 物件名称：エステイメゾン上町台

特定資産(信託受益権)の概要			
所在地	(住所)大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16 (地番)大阪府大阪市中央区上本町西一丁目16番1 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積(㎡)	407.96	延床面積(㎡)
	容積率 (用途地域指定)	600%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格(百万円)	950	建物	共同住宅
前所有者	積和不動産関西	前々所有者	非開示(注)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産関西
賃借人	積和不動産関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 西側及び南側道路は建築基準法附則第5項及び建築基準法第42条第1項第5号に定める道路となっており、約15㎡の私道負担があります。</p> <p>3. 東側道路には都市計画道路が存在しており、信託不動産に係る土地の一部が計画幅員内に含まれています。今後、当該都市計画道路が供用開始を受けた後については、信託不動産に係る建物が既存不適格建築物となる可能性があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、Osaka Metro長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約4分の距離に位置するDINKS及びファミリー向けの賃貸マンションです。「谷町六丁目」駅から「東梅田」駅まで約8分と大阪都心部に近接しており、交通利便性は良好です。「谷町六丁目」駅周辺は、中高層マンションや店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域であり、飲食店が多数所在する他、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリニック等の生活施設が整っており生活利便性は良好です。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、床暖房が備えられており安全性と快適性に優れています。これらのことから、主な需要層としては、大阪都心部への接近性及び生活利便性を志向するDINKS及びファミリー等が考えられます。</p>			

(注) 前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 117] 物件名称：エステイメゾン神戸三宮

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27 （地番）兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目319番1		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	商業地域	用途
	面積（㎡）	446.71	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	700% / 600%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期
取得価格（百万円）	970		
前所有者	積和不動産関西	前々所有者	非開示（注）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	PM会社	積和不動産関西
賃借人	積和不動産関西	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1．信託不動産に係る土地の容積率は、北側国道2号道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は本来700%であるところ、前面道路の幅員規制により674.05%となっており、北側国道2号道路境界線より30m超の範囲（商業地域）は600%と異なっていますが、その対象面積による加重平均を算出すると、660.00%となります。</p> <p>2．信託不動産に係る土地の建蔽率は、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約7分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約9分及び阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩約10分、その他各線が徒歩圏内の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。「三ノ宮」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、大阪方面や神戸空港、山陽新幹線「新神戸」駅方面へのアクセスは良好であることから交通利便性に優れています。「三ノ宮」駅周辺は金融機関や各種企業の支店、大型商業施設、行政機関等が立地する神戸市の政治・経済の中核を担う地域であり、大型商業施設や各種小売店舗が所在する商店街が形成され、生活利便性に優れています。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機が備えられており安全性と快適性に優れています。これらのことから、主な需要層としては、商業施設、オフィス街及び官庁街への接近性、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。</p>			

（注）前々所有者に関しては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、前々所有者は、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

[住居 - 118] 物件名称：プライムメゾン白金高輪

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区三田四丁目7番26 （地番）東京都港区三田四丁目435番2				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	832.92		延床面積（㎡）	5,503.55
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	R C、12F / B 1 F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成27年6月15日
取得価格（百万円）	4,500				
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	P M会社	積和不動産		
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
特記事項					
1．信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、山手線の内側に立地し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅の「白金高輪」駅から新幹線の停車駅でありターミナル駅である「品川」駅まで乗り換えすることで約6分（乗換時間を除きます。）のほか、ビジネス街である「大手町」駅及び外資系企業が多く集積する「六本木」駅までそれぞれ約13分及び約3分（ともに乗換時間を除きます。）と交通アクセスに優れています。また、大型商業施設や各種小売店舗が建ち並ぶ「恵比寿」駅及び「銀座」駅までそれぞれ約6分及び約12分（ともに乗換時間を除きます。）と繁華街への接近性にも優れています。「大手町」「六本木」「恵比寿」「銀座」などの多彩なスポットへの接近性が高い一方で、本物件周辺は、洗練された雰囲気を持つ落ち着いた住環境であり、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、区役所、病院や各種飲食店等の生活施設が徒歩圏内にあることから住環境も優れています。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、エレベーターに関係者以外の使用を制限するセキュリティの設置、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、更にホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。加えて、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び優れた住環境を志向する単身者、都心通勤者、DINKS等が考えられます。</p>					

[住居 - 119] 物件名称：プライムメゾン市谷山伏町

特定資産（信託受益権）の概要			
所在地	（住所）東京都新宿区市谷山伏町 2 番 5 （地番）東京都新宿区市谷山伏町 1 番 2		
土地	所有形態	所有権	
	用途地域	商業地域、第一種住居地域	
	面積（㎡）	1,113.91	
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 第一種住居地域：300%	
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 第一種住居地域：60%	
	建物	所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		延床面積（㎡）	5,771.76
		構造・階数	R C、13F / B 2 F
		建築時期	平成27年10月13日
取得価格（百万円）	4,000		
前所有者	積水ハウス	前々所有者	-
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	P M会社	積和不動産
賃借人	積和不動産	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
特記事項			
<p>1．信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、本来それぞれ南側都市計画道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は500%・80%、南側都市計画道路境界線より30m超の範囲（第一種住居地域）は300%・60%となっておりますが、建蔽率については、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、商業地域は100%、第一種住居地域は80%となっております。このように信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ469.99%及び96.99%となります。</p> <p>2．信託不動産の東側道路は、建築基準法第42条第2項に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分の面積（24.72㎡）は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。</p> <p>3．南側接面道路は、都市計画道路（計画決定により拡幅予定）です。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、山手線の内側に立地し、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅まで徒歩約3分のほか、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅及び東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩圏内で利用可能な距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅の「牛込柳町」駅から高層ビルが建ち並ぶオフィス街である「新宿西口」駅まで直通で約6分、「大手町」駅まで乗り換えすることで約11分（乗換時間を除きます。）と交通利便性に優れています。最寄駅の「牛込柳町」駅周辺には日用品を取り扱う店舗や飲食店が集積し、生活利便性にも優れています。また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ及びTVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場及び宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れるとともに、ホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっております。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。これらのことから、主な需要層としては、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。</p>			

[住居 - 120] 物件名称：エステイメゾン森下

特定資産(信託受益権)の概要					
所在地	(住所)東京都墨田区菊川一丁目13番11 (地番)東京都墨田区菊川一丁目15番27				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積(㎡)	263.84		延床面積(㎡)	922.68
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	R C、7 F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成29年2月9日
取得価格(百万円)(注)	628				
前所有者	東急リパブル株式会社		前々所有者	-	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		P M会社	積和不動産	
賃借人	積和不動産		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩約5分、都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅から徒歩約6分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。最寄駅の「菊川」駅から「東京」駅及び「日本橋」駅へのアクセスは乗換時間を含み20分程度と都心接近性に優れているほか、徒歩圏内にスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が複数所在していることから、生活利便性にも優れています。また、物件周辺には清澄庭園、ランニングやテニス等が楽しめる猿江恩賜公園があるなど住環境も良好です。これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が見込まれます。					

(注)前記「(イ)信託不動産の価格及び投資比率」の(注8)に記載のとおり、エステイメゾン森下の「取得価格」欄には、信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)に、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により行った追加工事に係る費用を加えた金額を記載しています。

[商業 - 1] 物件名称：浜松プラザ

特定資産（信託受益権（準共有））の概要						
所在地	（住所）静岡県浜松市東区上西町1020番1 他 （地番）静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番1 他8筆、原島町字中ノ坪550番1 他2筆、宮竹町字中島500番					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	-
	用途地域	工業地域			用途	-
	面積（㎡）	73,937.28			延床面積（㎡）	-
	容積率 （用途地域指定）	200%			構造・階数	-
	建蔽率 （用途地域指定）	60%			建築時期	-
取得価格（百万円）	3,820					
前所有者	有限会社アース・キャピタル・パートナーズ		前々所有者	株式会社ティーエムプロパティーズ		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		PM会社	株式会社 ザイマックスアルファ		
賃借人	株式会社赤ちゃん本舗、 ゼビオ株式会社、 大和リース株式会社 コストコホールセールジャパン株式会社 他		賃貸方式	直接契約		
特記事項						
1. 信託不動産の一部（土地17,594.12㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：大和リース株式会社）がされていません。						
地域・物件特性						
JR東海道本線「天竜川」駅より約2.4kmに位置し、また「浜松」駅からも約4.0kmの距離に位置しています。						
（注）前記「（イ）信託不動産の価格及び投資比率」の（注9）に記載のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを保有していますが、上記「土地」の面積並びに下記表中の各建物等に係る「延床面積」及びその「合計」欄には、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分全体の面積を記載しています。また、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分を保有する各建物等の詳細は以下のとおりです。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存する「ハマブラ・フレスポ棟」の建物及び「コストコ会員向け給油所」の諸設備については、テナント所有であり、当該敷地が貸地となっているため、下記表中において「所有形態」、「用途」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は記載しておらず、また「延床面積」の合計の数値に含めていません。						
番号	各建物等の名称	所有形態	用途	延床面積 （㎡）	構造・階数	建築時期
	赤ちゃん本舗棟	所有権	店舗	4,409.49	S、1F	平成12年11月9日
	ゼビオ棟	所有権	店舗	6,661.32	S、2F	平成12年11月9日
	ハマブラ・フレスポ棟	-	-	-	-	-
	管理棟	所有権	事務所	158.98	S、2F	平成12年11月7日
	コストコ会員向け給油所	-	-	-	-	-
合計				11,229.79		

(ト) 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「損益情報」欄に関する説明

- A. 損益情報における金額は、「運用期間」欄に記載の各信託不動産の運用期間に係る数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- B. 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- C. 収支金額は、発生主義にて計上しています。
- D. 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。
- E. 「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。
- F. 「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理報酬及び仲介手数料等の合計額を記載しています。
- G. 「修繕費」欄については、年度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、対象期間における修繕費が、本投資法人が保有資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- H. 「固定資産税等」欄には、信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税等相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- I. 「その他賃貸事業費用」欄の数値には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

物件番号	住居 - 1	住居 - 3	住居 - 4	住居 - 5	住居 - 6
物件名称	エステメゾン 銀座	エステメゾン 麻布永坂	エステメゾン 恵比寿	エステメゾン 恵比寿	エステメゾン 神田
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	205,650	58,126	69,530	28,055	53,933
賃貸料収入	198,369	55,241	66,399	26,812	51,031
その他賃貸事業収入	7,280	2,884	3,131	1,243	2,901
(B) 賃貸事業費用 小計	41,411	18,224	13,730	7,639	13,049
管理業務費	19,077	5,803	6,062	3,256	5,287
水道光熱費	1,483	876	784	344	746
保険料	170	55	57	22	44
修繕費	4,587	4,287	1,039	1,228	2,779
固定資産税等	9,466	2,910	2,631	1,022	1,975
信託報酬	416	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	6,208	3,873	2,738	1,347	1,799
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	164,239	39,901	55,799	20,416	40,884
(D) 減価償却費	36,142	11,252	11,782	4,196	9,584
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	128,096	28,648	44,017	16,220	31,299
(F) 資本的支出	4,463	3,457	1,695	553	4,463
(G) NCF = (C) - (F)	159,776	36,443	54,104	19,862	36,420

(単位:千円)

物件番号	住居 - 8	住居 - 10	住居 - 11	住居 - 12	住居 - 14
物件名称	エステメゾン 北新宿	エステメゾン 浅草駒形	エステメゾン 町田	エステメゾン 川崎	エステメゾン 新川崎
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	53,427	75,760	62,280	86,228	37,351
賃貸料収入	51,858	72,615	60,069	83,375	37,331
その他賃貸事業収入	1,569	3,145	2,211	2,853	20
(B) 賃貸事業費用 小計	13,235	22,479	21,826	19,949	7,229
管理業務費	5,388	8,437	6,594	8,857	12
水道光熱費	676	692	790	1,324	-
保険料	47	84	96	93	90
修繕費	2,432	5,105	2,916	2,598	1,101
固定資産税等	2,051	3,660	6,710	3,984	5,321
信託報酬	416	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	2,221	4,081	4,302	2,673	286
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	40,191	53,281	40,453	66,278	30,121
(D) 減価償却費	8,844	14,949	18,372	19,013	6,468
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,347	38,331	22,081	47,265	23,653
(F) 資本的支出	383	4,582	558	1,078	53,032
(G) NCF = (C) - (F)	39,808	48,698	39,895	65,200	22,910

物件番号	住居 - 15	住居 - 16	住居 - 17	住居 - 19	住居 - 20
物件名称	エステメゾン 横浜	エステメゾン 亀戸	エステメゾン 目黒	エステメゾン 巣鴨	エステメゾン 京橋
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	85,434	62,770	36,789	57,704	102,024
賃貸料収入	76,688	58,738	34,491	55,884	93,771
その他賃貸事業収入	8,746	4,032	2,298	1,820	8,253
(B) 賃貸事業費用 小計	15,697	23,657	9,074	13,393	27,538
管理業務費	8,820	7,520	4,201	5,529	6,816
水道光熱費	713	697	282	522	2,593
保険料	84	67	29	55	119
修繕費	1,303	8,076	1,060	1,954	5,150
固定資産税等	3,781	2,880	1,514	2,602	5,487
信託報酬	416	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	577	3,998	1,569	2,313	6,954
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	69,737	39,113	27,715	44,310	74,486
(D) 減価償却費	19,927	16,160	6,335	9,948	36,430
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	49,809	22,952	21,380	34,362	38,055
(F) 資本的支出	135	70,226	1,761	560	1,607
(G) NCF = (C) - (F)	69,601	31,112	25,953	43,750	72,878

(単位:千円)

物件番号	住居 - 21	住居 - 22	住居 - 23	住居 - 24	住居 - 25
物件名称	エステメゾン 目黒本町	エステメゾン 白楽	エステメゾン 南堀江	エステメゾン 五反田	エステメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,678	36,800	38,908	109,935	91,961
賃貸料収入	35,093	34,655	38,500	104,601	88,634
その他賃貸事業収入	1,584	2,144	408	5,334	3,327
(B) 賃貸事業費用 小計	12,965	8,845	11,251	22,429	15,341
管理業務費	3,918	4,164	4,136	6,638	8,296
水道光熱費	401	399	627	26	570
保険料	52	38	44	46	80
修繕費	3,024	1,187	1,528	1,633	956
固定資産税等	2,962	1,729	2,174	5,592	3,632
信託報酬	416	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	2,189	909	2,322	8,075	1,389
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,713	27,955	27,657	87,506	76,619
(D) 減価償却費	8,062	8,909	9,154	20,089	14,716
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,651	19,046	18,502	67,417	61,903
(F) 資本的支出	39,150	357	494	874	590
(G) NCF = (C) - (F)	15,436	27,598	27,162	86,632	76,029

物件番号	住居 - 26	住居 - 27	住居 - 28	住居 - 29	住居 - 30
物件名称	エステメゾン 品川シーサイド	エステメゾン 南麻布	エステメゾン 城東	エステメゾン 塚本	エステメゾン 川崎
運用期間 （自）	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
（至）	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	74,932	40,921	37,908	46,468	71,721
賃貸料収入	72,463	39,047	36,528	44,767	70,165
その他賃貸事業収入	2,469	1,874	1,379	1,701	1,556
(B) 賃貸事業費用 小計	17,527	10,005	13,399	11,796	14,936
管理業務費	8,302	5,154	3,253	3,671	6,827
水道光熱費	738	333	1,223	1,211	546
保険料	74	33	56	54	77
修繕費	941	1,056	3,354	2,361	1,175
固定資産税等	3,655	1,632	2,839	2,478	3,724
信託報酬	416	416	416	416	416
その他賃貸事業費用	3,398	1,378	2,255	1,603	2,167
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	57,405	30,916	24,509	34,672	56,785
(D) 減価償却費	16,684	7,759	7,687	10,000	14,146
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,721	23,156	16,821	24,671	42,638
(F) 資本的支出	304	-	181	128	659
(G) NCF = (C) - (F)	57,100	30,916	24,328	34,543	56,125

（単位：千円）

物件番号	住居 - 31	住居 - 33	住居 - 34	住居 - 35	住居 - 36
物件名称	エステメゾン 麻布十番	エステメゾン 板橋本町	エステメゾン 大泉学園	エステメゾン 天神東	エステメゾン 天神東
運用期間 （自）	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
（至）	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	77,781	34,738	28,818	17,841	34,004
賃貸料収入	74,191	33,137	27,704	17,359	33,231
その他賃貸事業収入	3,590	1,601	1,113	481	773
(B) 賃貸事業費用 小計	17,527	9,809	11,231	6,385	9,844
管理業務費	7,591	4,208	3,804	1,787	2,728
水道光熱費	602	415	485	524	607
保険料	51	36	35	42	66
修繕費	2,423	1,497	2,568	1,086	1,342
固定資産税等	2,393	1,538	1,638	1,704	3,095
信託報酬	416	416	416	438	438
その他賃貸事業費用	4,047	1,695	2,283	802	1,564
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	60,253	24,928	17,586	11,456	24,160
(D) 減価償却費	8,707	7,068	6,889	6,030	11,162
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	51,546	17,860	10,697	5,425	12,998
(F) 資本的支出	-	-	193	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	60,253	24,928	17,393	11,456	24,160

物件番号	住居 - 37	住居 - 39	住居 - 40	住居 - 41	住居 - 42
物件名称	エステイメゾン 四条西洞院	エステイメゾン 東品川	エステイメゾン 八王子みなみ野	エステイメゾン 西中島	エステイメゾン 板橋区役所前
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	48,488	80,261	40,360	75,332	92,605
賃貸料収入	45,996	78,729	38,320	72,748	87,658
その他賃貸事業収入	2,492	1,532	2,039	2,583	4,946
(B) 賃貸事業費用 小計	18,263	17,576	12,771	22,266	21,644
管理業務費	4,139	6,477	4,294	5,334	8,650
水道光熱費	2,051	432	460	1,947	596
保険料	107	71	65	102	100
修繕費	2,703	2,037	2,895	5,160	3,708
固定資産税等	4,561	3,407	3,039	5,273	3,562
信託報酬	860	868	416	416	416
その他賃貸事業費用	3,839	4,283	1,598	4,033	4,608
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,225	62,684	27,588	53,065	70,960
(D) 減価償却費	14,694	19,091	9,755	27,361	20,407
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,531	43,593	17,833	25,704	50,553
(F) 資本的支出	142	952	-	405	1,179
(G) NCF = (C) - (F)	30,082	61,731	27,588	52,659	69,781

(単位:千円)

物件番号	住居 - 43	住居 - 44	住居 - 45	住居 - 46	住居 - 47
物件名称	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 四谷坂町	エステイメゾン 博多東	エステイメゾン 上呉服
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	37,841	27,522	70,509	100,330	34,165
賃貸料収入	35,551	25,520	68,224	95,964	33,505
その他賃貸事業収入	2,290	2,002	2,285	4,366	660
(B) 賃貸事業費用 小計	7,499	7,608	15,539	27,454	10,188
管理業務費	2,266	1,872	4,685	8,806	2,864
水道光熱費	-	-	32	799	553
保険料	14	10	50	143	66
修繕費	580	404	1,942	7,571	1,748
固定資産税等	1,626	1,129	2,891	5,702	2,279
信託報酬	416	445	477	795	860
その他賃貸事業費用	2,594	3,745	5,457	3,634	1,815
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,342	19,914	54,970	72,875	23,977
(D) 減価償却費	8,847	6,572	17,738	26,337	11,071
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,494	13,341	37,232	46,538	12,905
(F) 資本的支出	377	-	-	12,760	252
(G) NCF = (C) - (F)	29,964	19,914	54,970	60,115	23,724

物件番号	住居 - 48	住居 - 50	住居 - 51	住居 - 52	住居 - 53
物件名称	エステメゾン 三軒茶屋	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステメゾン 三軒茶屋
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	27,991	75,763	60,562	32,555	26,349
賃貸料収入	26,879	70,921	58,887	32,519	26,140
その他賃貸事業収入	1,112	4,841	1,675	35	209
(B) 賃貸事業費用 小計	8,869	17,453	17,853	8,522	6,497
管理業務費	3,408	8,158	7,951	2,842	2,605
水道光熱費	326	597	536	333	198
保険料	25	90	81	47	24
修繕費	1,591	2,000	880	1,306	551
固定資産税等	947	3,926	4,450	2,597	1,118
信託報酬	463	376	376	376	405
その他賃貸事業費用	2,107	2,304	3,576	1,019	1,592
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,122	58,309	42,709	24,032	19,852
(D) 減価償却費	7,264	11,159	14,740	7,227	7,426
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,857	47,149	27,968	16,805	12,426
(F) 資本的支出	-	-	523	714	1,929
(G) NCF = (C) - (F)	19,122	58,309	42,185	23,317	17,922

(単位:千円)

物件番号	住居 - 54	住居 - 55	住居 - 56	住居 - 57	住居 - 58
物件名称	エステメゾン 板橋C6	マスト博多	エステメゾン 錦糸町	エステメゾン 武蔵小金井	プライムメゾン 御器所
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	90,395	109,249	40,755	62,917	72,242
賃貸料収入	86,064	109,138	38,944	60,273	70,388
その他賃貸事業収入	4,330	110	1,810	2,643	1,853
(B) 賃貸事業費用 小計	28,418	34,215	11,755	14,499	20,764
管理業務費	9,513	3,551	4,466	6,630	6,425
水道光熱費	1,002	717	740	704	765
保険料	113	162	33	51	104
修繕費	6,981	5,046	1,089	1,756	3,800
固定資産税等	4,859	8,909	1,591	2,584	5,754
信託報酬	463	405	463	405	405
その他賃貸事業費用	5,485	15,423	3,370	2,366	3,508
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,977	75,033	28,999	48,418	51,478
(D) 減価償却費	26,640	32,483	13,084	14,986	21,952
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,336	42,550	15,914	33,431	29,525
(F) 資本的支出	91,707	1,880	251	984	1,564
(G) NCF = (C) - (F)	29,730	73,153	28,748	47,433	49,913

物件番号	住居 - 59	住居 - 60	住居 - 61	住居 - 62	住居 - 63
物件名称	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	36,119	27,195	81,886	67,323	104,565
賃貸料収入	35,046	25,866	80,709	64,312	99,142
その他賃貸事業収入	1,073	1,328	1,176	3,011	5,422
(B) 賃貸事業費用 小計	10,412	9,321	19,318	14,369	20,035
管理業務費	3,518	3,037	3,775	6,924	9,045
水道光熱費	350	783	922	692	545
保険料	49	41	162	64	79
修繕費	1,871	1,501	5,285	1,435	1,450
固定資産税等	2,365	2,007	7,967	2,561	4,468
信託報酬	463	463	405	463	463
その他賃貸事業費用	1,792	1,487	799	2,228	3,982
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,707	17,874	62,567	52,953	84,530
(D) 減価償却費	10,909	7,717	13,996	20,458	18,815
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,797	10,156	48,571	32,495	65,715
(F) 資本的支出	1,404	639	2,376	1,686	1,390
(G) NCF = (C) - (F)	24,302	17,234	60,191	51,267	83,140

(単位:千円)

物件番号	住居 - 64	住居 - 65	住居 - 66	住居 - 67	住居 - 68
物件名称	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エスティメゾン 東白壁
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	201,333	38,928	33,265	60,633	54,933
賃貸料収入	193,202	37,914	32,888	60,424	54,828
その他賃貸事業収入	8,130	1,014	377	209	104
(B) 賃貸事業費用 小計	49,476	12,304	8,903	24,845	10,600
管理業務費	19,456	4,382	2,904	5,495	2,522
水道光熱費	1,739	643	431	1,215	617
保険料	172	52	46	123	81
修繕費	5,491	1,667	525	9,192	1,557
固定資産税等	8,184	2,865	2,634	6,998	4,166
信託報酬	463	405	405	463	405
その他賃貸事業費用	13,969	2,288	1,956	1,355	1,250
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	151,856	26,624	24,361	35,788	44,332
(D) 減価償却費	52,112	10,872	9,324	18,730	19,293
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	99,743	15,752	15,036	17,057	25,039
(F) 資本的支出	2,527	768	174	183,158	943
(G) NCF = (C) - (F)	149,329	25,855	24,186	147,369	43,388

物件番号	住居 - 69	住居 - 70	住居 - 71	住居 - 72	住居 - 73
物件名称	エステメゾン 千石	エステメゾン 代沢	エステメゾン 戸越	エステメゾン 瓦町	エステメゾン 西天満
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	44,406	70,110	57,924	68,633	61,212
賃貸料収入	43,277	67,940	55,486	67,624	59,467
その他賃貸事業収入	1,129	2,170	2,438	1,008	1,744
(B) 賃貸事業費用 小計	11,773	13,929	12,527	21,590	19,237
管理業務費	5,799	5,791	6,065	7,019	5,420
水道光熱費	419	494	634	669	1,875
保険料	42	59	51	126	84
修繕費	1,529	1,851	1,336	4,424	3,109
固定資産税等	2,267	3,429	2,816	6,212	4,399
信託報酬	463	463	463	405	463
その他賃貸事業費用	1,252	1,839	1,161	2,733	3,884
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,633	56,181	45,396	47,042	41,974
(D) 減価償却費	7,877	11,808	12,121	22,684	19,429
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,755	44,373	33,275	24,357	22,544
(F) 資本的支出	154	-	-	2,663	10,452
(G) NCF = (C) - (F)	32,478	56,181	45,396	44,378	31,522

(単位:千円)

物件番号	住居 - 74	住居 - 75	住居 - 76	住居 - 77	住居 - 78
物件名称	エステメゾン 白金台	エステメゾン 東新宿	エステメゾン 元麻布	エステメゾン 都立大学	エステメゾン 武蔵小山
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	78,733	54,728	48,740	29,010	33,392
賃貸料収入	76,839	52,608	47,740	27,088	32,502
その他賃貸事業収入	1,894	2,120	1,000	1,921	890
(B) 賃貸事業費用 小計	15,382	12,390	8,627	7,296	7,429
管理業務費	6,836	5,974	3,841	3,198	3,600
水道光熱費	537	441	412	456	380
保険料	66	49	47	27	31
修繕費	2,071	1,540	479	558	549
固定資産税等	3,172	2,405	2,585	1,580	1,563
信託報酬	463	463	463	463	463
その他賃貸事業費用	2,236	1,514	798	1,011	840
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	63,350	42,338	40,112	21,713	25,963
(D) 減価償却費	13,220	14,675	8,397	5,472	7,998
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	50,130	27,662	31,714	16,241	17,965
(F) 資本的支出	1,849	-	-	1,035	-
(G) NCF = (C) - (F)	61,501	42,338	40,112	20,678	25,963

物件番号	住居 - 79	住居 - 80	住居 - 81	住居 - 82	住居 - 83
物件名称	エステメゾン 中野	エステメゾン 新中野	エステメゾン 中野富士見町	エステメゾン 哲学堂	エステメゾン 高円寺
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	61,030	34,928	34,179	39,243	38,436
賃貸料収入	58,461	32,735	33,221	37,547	37,364
その他賃貸事業収入	2,569	2,192	958	1,695	1,071
(B) 賃貸事業費用 小計	15,115	8,175	9,054	11,341	9,080
管理業務費	6,942	4,503	4,250	4,383	4,189
水道光熱費	546	337	454	703	486
保険料	52	32	33	41	39
修繕費	1,992	555	644	1,814	769
固定資産税等	2,653	1,580	1,800	1,794	1,931
信託報酬	463	463	463	463	463
その他賃貸事業費用	2,464	702	1,407	2,139	1,200
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,915	26,752	25,125	27,902	29,356
(D) 減価償却費	14,583	7,913	7,391	10,203	7,565
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,331	18,839	17,734	17,699	21,790
(F) 資本的支出	-	-	-	256	-
(G) NCF = (C) - (F)	45,915	26,752	25,125	27,645	29,356

(単位:千円)

物件番号	住居 - 84	住居 - 85	住居 - 86	住居 - 87	住居 - 88
物件名称	エステメゾン 押上	エステメゾン 赤羽	エステメゾン 王子	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	83,210	112,510	56,308	51,488	44,939
賃貸料収入	80,515	106,609	54,753	50,178	43,713
その他賃貸事業収入	2,695	5,901	1,555	1,310	1,226
(B) 賃貸事業費用 小計	15,382	22,240	10,289	12,269	9,334
管理業務費	7,549	10,556	4,854	6,132	4,214
水道光熱費	736	675	686	425	421
保険料	89	114	60	48	40
修繕費	1,552	2,346	631	956	762
固定資産税等	3,877	5,513	2,780	2,136	1,612
信託報酬	463	463	463	405	463
その他賃貸事業費用	1,113	2,570	813	2,165	1,819
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	67,828	90,270	46,018	39,219	35,604
(D) 減価償却費	20,820	34,655	17,027	12,785	12,733
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,008	55,614	28,991	26,434	22,870
(F) 資本的支出	-	490	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	67,828	89,780	46,018	39,219	35,604

物件番号	住居 - 89	住居 - 90	住居 - 91	住居 - 92	住居 - 93
物件名称	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト	マストライフ 秋葉原	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	60,443	95,704	17,698	81,181	88,857
賃貸料収入	58,442	93,730	17,679	79,715	84,068
その他賃貸事業収入	2,000	1,974	19	1,466	4,789
(B) 賃貸事業費用 小計	11,019	29,155	4,155	25,759	22,678
管理業務費	5,512	14,276	1,370	9,770	6,367
水道光熱費	508	1,205	322	718	3,295
保険料	53	106	20	104	107
修繕費	710	2,188	623	3,452	2,870
固定資産税等	2,448	6,067	924	5,575	5,568
信託報酬	463	463	347	465	463
その他賃貸事業費用	1,322	4,847	546	5,672	4,005
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,423	66,549	13,543	55,422	66,179
(D) 減価償却費	14,893	12,799	4,484	29,337	24,934
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,529	53,749	9,058	26,085	41,244
(F) 資本的支出	-	1,078	236	716	1,290
(G) NCF = (C) - (F)	49,423	65,471	13,307	54,705	64,888

(単位:千円)

物件番号	住居 - 94	住居 - 95	住居 - 96	住居 - 97	住居 - 98
物件名称	エスティメゾン 錦糸町	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	259,378	286,033	82,332	181,045	68,953
賃貸料収入	251,768	270,607	81,756	180,942	63,737
その他賃貸事業収入	7,610	15,426	575	103	5,216
(B) 賃貸事業費用 小計	41,343	50,210	25,946	41,610	16,303
管理業務費	15,722	22,995	7,889	15,122	8,646
水道光熱費	2,511	4,727	705	2,201	550
保険料	232	257	147	313	70
修繕費	6,674	5,733	4,841	5,614	687
固定資産税等	9,809	10,900	6,846	17,196	3,003
信託報酬	463	463	347	347	347
その他賃貸事業費用	5,929	5,133	5,169	815	2,998
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	218,034	235,822	56,385	139,435	52,650
(D) 減価償却費	76,899	76,190	19,701	35,999	15,239
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	141,135	159,632	36,684	103,436	37,410
(F) 資本的支出	287	717	3,243	18,808	-
(G) NCF = (C) - (F)	217,747	235,104	53,142	120,626	52,650

物件番号	住居 - 99	住居 - 100	住居 - 101	住居 - 102	住居 - 103
物件名称	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	66,131	138,298	82,383	54,230	102,933
賃貸料収入	59,397	134,906	79,318	52,980	99,745
その他賃貸事業収入	6,734	3,391	3,065	1,250	3,187
(B) 賃貸事業費用 小計	14,796	42,905	24,143	17,280	28,819
管理業務費	5,980	20,377	8,681	6,262	8,208
水道光熱費	3,700	4,228	3,375	1,891	724
保険料	58	171	144	98	183
修繕費	721	3,669	896	497	3,678
固定資産税等	2,208	10,466	9,204	6,792	10,491
信託報酬	347	289	347	347	277
その他賃貸事業費用	1,779	3,702	1,494	1,390	5,255
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,334	95,393	58,239	36,950	74,113
(D) 減価償却費	11,084	24,050	17,335	12,296	20,913
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,250	71,343	40,904	24,653	53,199
(F) 資本的支出	-	319	1,116	978	830
(G) NCF = (C) - (F)	51,334	95,074	57,123	35,971	73,282

(単位:千円)

物件番号	住居 - 104	住居 - 105	住居 - 106	住居 - 107	住居 - 108
物件名称	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿	エステメゾン 芝浦	グランマスト 金沢西泉	グランマスト 鵜の森
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	65,646	125,771	93,444	47,985	31,212
賃貸料収入	65,646	122,320	90,935	47,775	31,164
その他賃貸事業収入	-	3,450	2,509	210	48
(B) 賃貸事業費用 小計	11,510	25,706	21,000	16,021	7,131
管理業務費	4,651	11,706	8,928	6,812	1,344
水道光熱費	570	1,003	1,067	776	375
保険料	84	92	117	96	46
修繕費	1,221	2,057	1,765	1,960	2,588
固定資産税等	3,979	4,129	7,948	4,825	1,734
信託報酬	347	347	347	335	335
その他賃貸事業費用	657	6,370	825	1,214	706
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,135	100,064	72,444	31,963	24,081
(D) 減価償却費	12,934	15,577	17,043	13,533	9,446
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,200	84,487	55,400	18,429	14,634
(F) 資本的支出	-	-	5,344	524	262
(G) NCF = (C) - (F)	54,135	100,064	67,099	31,438	23,818

物件番号	住居 - 109	住居 - 110	住居 - 111	住居 - 112	住居 - 113
物件名称	エステイメゾン つつじヶ丘	エステイメゾン 港北綱島	マストライフ 日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	34,793	94,598	56,227	157,008	260,047
賃貸料収入	32,396	91,830	52,458	153,365	258,116
その他賃貸事業収入	2,397	2,767	3,768	3,643	1,930
(B) 賃貸事業費用 小計	12,968	15,324	16,701	31,210	71,108
管理業務費	5,148	-	8,959	14,609	27,253
水道光熱費	515	-	522	2,210	6,359
保険料	65	141	76	198	465
修繕費	1,497	4,751	2,419	682	13,898
固定資産税等	3,468	8,595	3,173	8,606	20,411
信託報酬	289	335	335	277	277
その他賃貸事業費用	1,984	1,501	1,214	4,624	2,442
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,825	79,273	39,525	125,798	188,938
(D) 減価償却費	9,102	18,440	12,346	37,136	96,799
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,723	60,832	27,178	88,662	92,139
(F) 資本的支出	1,492	42,908	-	-	128
(G) NCF = (C) - (F)	20,332	36,365	39,525	125,798	188,810

(単位:千円)

物件番号	住居 - 114	住居 - 115	住居 - 116	住居 - 117	住居 - 118
物件名称	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エステイメゾン 上町台	エステイメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪
運用期間 (自)	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日	平成29年10月1日
(至)	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日	平成30年4月30日
損益情報					
(A) 賃貸事業収入 小計	75,404	92,570	37,907	36,743	151,644
賃貸料収入	72,199	88,987	37,018	35,938	139,813
その他賃貸事業収入	3,205	3,583	888	805	11,831
(B) 賃貸事業費用 小計	16,206	19,402	9,444	9,741	30,840
管理業務費	8,093	9,053	3,728	2,956	15,957
水道光熱費	530	1,048	1,274	644	658
保険料	51	86	52	44	116
修繕費	1,085	1,002	1,137	1,220	1,486
固定資産税等	3,198	4,459	2,512	2,797	7,123
信託報酬	277	277	277	277	277
その他賃貸事業費用	2,968	3,474	460	1,799	5,219
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	59,198	73,168	28,462	27,002	120,803
(D) 減価償却費	7,914	14,375	7,657	8,814	17,609
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	51,283	58,792	20,805	18,187	103,193
(F) 資本的支出	-	-	1,166	286	-
(G) NCF = (C) - (F)	59,198	73,168	27,296	26,715	120,803

(単位:千円)

物件番号	住居 - 119	住居 - 120	商業 - 1	合 計
物件名称	プライムメゾン 市谷山伏町	エステメゾン 森下	浜松プラザ	
運用期間	(自) 平成29年10月1日 (至) 平成30年4月30日	平成29年10月1日 平成30年4月30日	平成29年10月1日 平成30年4月30日	平成29年10月1日 平成30年4月30日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	135,483	22,165	120,022	8,174,332
賃貸料収入	129,906	22,165	119,753	7,885,739
その他賃貸事業収入	5,576	-	268	288,593
(B) 賃貸事業費用 小計	31,192	3,472	33,713	2,001,980
管理業務費	16,711	2,421	19,408	778,212
水道光熱費	584	219	602	103,410
保険料	123	19	54	9,392
修繕費	1,023	-	942	268,573
固定資産税等	5,943	-	10,448	478,204
信託報酬	277	277	992	48,152
その他賃貸事業費用	6,527	534	1,264	316,034
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	104,291	18,692	86,308	6,172,351
(D) 減価償却費	16,987	3,630	11,408	1,883,837
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	87,303	15,061	74,900	4,288,514
(F) 資本的支出	-	-	-	600,832
(G) NCF = (C) - (F)	104,291	18,692	86,308	5,571,519

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の下記計算期間末日における総資産額、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、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、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。

年月日	総資産額(百万円)	純資産総額(百万円)	1口当たり純資産額(円)
平成27年9月30日 (第20期)	195,280 (193,120)	91,213 (89,052)	89,590 (87,468)
平成28年3月31日 (第21期)	198,290 (196,126)	91,263 (89,099)	89,639 (87,514)
平成28年9月30日 (第22期)	203,257 (201,073)	91,292 (89,108)	89,668 (87,523)
平成29年3月31日 (第23期)	210,166 (207,696)	101,318 (98,848)	91,648 (89,414)
平成29年9月30日 (第24期)	210,009 (207,516)	101,341 (98,848)	91,669 (89,414)
平成30年4月30日 (第25期)	210,348 (207,292)	101,690 (98,634)	91,984 (89,220)

(注) ()内の数値は、各計算期間に係る分配(第25期計算期間末については合併交付金の支払い)を行った後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における近時の市場相場(取引値)は以下のとおりです。

事業年度別 最高・最低 投資口価格	期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	決算年月	平成27年 9月	平成28年 3月	平成28年 9月	平成29年 3月	平成29年 9月	平成30年 4月(注)
	最 高	139,500円	121,000円	127,300円	130,600円	124,000円	125,600円
	最 低	98,000円	93,100円	107,500円	111,500円	108,600円	106,500円

月別最高・ 最低投資口 価格及び 売買高	月 別	平成29年 4月	平成29年 5月	平成29年 6月	平成29年 7月	平成29年 8月	平成29年 9月
	最 高	124,000円	122,000円	122,200円	119,200円	117,400円	115,600円
	最 低	117,300円	116,600円	116,800円	108,600円	112,400円	108,700円
	売 買 高	48,257口	40,966口	39,918口	51,999口	53,184口	47,461口

月別最高・ 最低投資口 価格及び 売買高	月 別	平成29年 10月	平成29年 11月	平成29年 12月	平成30年 1月	平成30年 2月	平成30年 3月	平成30年 4月(注)
	最 高	113,200円	113,800円	113,700円	125,600円	123,700円	122,000円	119,800円
	最 低	108,400円	106,500円	109,800円	111,500円	113,200円	114,000円	114,400円
	売 買 高	46,636口	42,129口	35,798口	45,292口	51,873口	49,304口	52,664口

(注) 第25期(平成30年4月期)及び平成30年4月については、本投資法人合併に伴い本投資法人の投資証券が平成30年4月25日で上場廃止となったため、最終取引日である平成30年4月24日までの値を記載しています。

【分配の推移】

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20期	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	2,160百万円	2,122円
第21期	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	2,163百万円	2,125円
第22期	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	2,183百万円	2,145円
第23期	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	2,469百万円	2,234円
第24期	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	2,492百万円	2,255円
第25期	自 平成29年10月1日 至 平成30年4月30日	3,055百万円	(注) 2,764円

(注) 第25期については、1口当たり合併交付金を記載しています。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

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）	年換算値
第20期	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	2.4%	4.8%
第21期	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	2.4%	4.8%
第22期	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	2.4%	4.8%
第23期	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	2.6%	5.2%
第24期	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	2.5%	4.9%
第25期	自 平成29年10月1日 至 平成30年4月30日	2.8%	4.8%

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

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】

平成17年4月19日	設立企画人 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成17年4月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成17年4月22日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年5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33号）
平成17年7月28日	東京証券取引所に上場
平成20年8月25日	投資口が保管振替機構において取り扱われることへの社債等の振替に関する法律（注）第13条第1項に基づく同意
平成22年6月30日	ジョイント・リート投資法人から積水ハウス・S I 投資法人へ商号変更
平成26年6月11日	積水ハウス・S I 投資法人から積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人へ商号変更
平成29年6月7日	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人から積水ハウス・レジデンシャル投資法人へ商号変更
平成30年5月1日	積水ハウス・リート投資法人との合併成立により解散

（注）決済合理化法の施行により「社債等の振替に関する法律」がその題名を「社債、株式等の振替に関する法律」に改められた後の同法をいいます。

2【役員状況】

（平成30年4月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数
執行役員	南 修	昭和58年4月 平成3年8月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月 平成22年5月 平成24年5月 平成24年6月 平成26年3月 平成26年3月 平成26年4月 平成26年6月	積水ハウス株式会社入社 都市開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 開発企画部長 同社 東日本開発企画部長 同社 東日本開発事業部長 同社 開発事業部 部長 日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 代表取締役社長就任 同社 転籍 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 執行役員 就任	0

（平成30年4月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資口数
監督役員	高松 薫	昭和53年4月 昭和63年9月 平成4年11月 平成14年8月 平成17年4月 平成25年6月 平成25年11月 平成27年5月 平成28年8月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師（現任） 岡本・鈴木・高松法律事務所 設立 パートナー弁護士（現任） 産業能率大学 講師（現任） ジョイント・リート投資法人 監督役員就任 株式会社Resort & Medical Investment 監査役就任（現任） 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任（現任） 株式会社アンティテージ 取締役就任（現任） 株式会社セルジオロッシジャパン 取締役就任（現任）	0
監督役員	小谷野 幹雄	昭和60年4月 平成8年9月 平成11年4月 平成12年6月 平成12年7月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年6月 平成18年6月 平成20年6月 平成23年9月 平成24年2月 平成25年5月 平成25年11月 平成26年1月 平成27年5月 平成28年6月 平成29年1月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任（現任） 有限会社小谷野事務所 設立 代表取締役就任（現任） ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任（現任） 有限会社スリーブ 取締役社長 就任（現任） 公益財団法人船井情報科学振興財団 監事就任（現任） 日本システムウエア株式会社 非常勤監査役就任 ジョイント・リート投資法人 監督役員就任 株式会社小谷野事務所 代表取締役就任（現任） 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任（現任） 日本システムウエア株式会社 非常勤取締役就任 一般財団法人UNITED SPORTS FOUNDATION 監事就任（現任） 東工株式会社 取締役就任（現任） 公益財団法人高齢者眼疾患研究財団 監事就任（現任） 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任（現任） 株式会社小谷野事務所設立 代表取締役就任（現任） 株式会社アンティテージ 取締役就任（現任） 日本システムウエア株式会社 取締役監査等委員（社外）（現任） 小谷野税理士法人 代表社員就任（現任）	0

（注）執行役員が法令に定める定員を欠くことになる場合に備え、平成28年6月10日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社の取締役副社長である佐藤信義が補欠執行役員として選任されました。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、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17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項）。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。また、補欠の執行役員又は監督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執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとします（規約第17条第3項）。但し、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ません（規約第17条第3項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、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104条、第106条）。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の解任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ヶ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（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

規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成30年3月27日開催の第9回投資主総会において、規約の一部変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（５）その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（５）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

平成30年4月30日現在、その他の重要事項はありません。

（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

平成30年4月30日現在、訴訟事件その他本投資法人に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。

（４）格付

本投資法人は株式会社格付投資情報センターから取得していた発行体格付の取り下げを依頼し、平成30年4月10日付で取り下げが完了しています。

株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）は、平成30年3月30日付で、本投資法人に関する長期発行体格付が「AA-（ポジティブ）」、平成25年2月22日付で、同月28日に発行した第2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）について、長期個別債務格付が「AA-」、平成26年2月18日付で、同月28日に発行した第3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）及び第4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）について、長期個別債務格付が「AA-」、平成26年8月8日付で、同月29日に発行した第5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）について長期個別債務格付が「AA-」である旨公表しています。平成30年4月30日現在、JCRによる本投資法人に関する長期発行体格付及びその格付の方向性並びに長期個別債務格付に変更はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

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5条第1項)。したがって、該当事項はありません。

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ものとされています(規約第5条第2項)。

本投資証券は東京証券取引所に上場されていましたが、本投資法人合併に伴い平成30年4月25日付で上場廃止となっています。

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。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第32条第1項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第1項に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 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（規約第28条第1項及び第2項に定めるもの）

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、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慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 信託財産を主として不動産、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（規約第28条第2項に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、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慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第2項に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)ないし(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、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慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額とします。

(ホ) 不動産に関する匿名組合出資持分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（規約第28条第2項に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券（規約第28条第2項ないし、及びに定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(ト) 金銭債権（規約第28条第2項に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を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、取得金額と債権金額と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価格とします。

(チ) 金銭の信託の受益権(規約第28条第2項 に定めるもの)

信託財産の構成資産が上記(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(リ) デリバティブ取引に係る権利(規約第28条第2項 に定めるもの)

A. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

B. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしませんが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

C. 一般に公正妥当と認められる企業会計の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します。

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、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慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記 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します(規約第32条第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産鑑定士による調査価額

(ロ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託す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上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(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慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の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

資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第2項 ないし 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32条第3項)。

公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則第58条、第68条)。貸借対照表を含む計算書類等は、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ともに投資主に提供されます(投信法第131条)。

(2) 【保管】

該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

なお、本投資法人は平成30年5月1日の本投資法人合併の効力発生により、同日付で解散しています。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします(規約第33条)。なお、本投資法人合併の効力発生により、本投資法人の最終営業期間は平成29年10月1日から平成30年4月30日までとなっています。

(5) 【その他】

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、10,000,000口とします（規約第6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。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、執行役員が定め、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を受けた金額とします（規約第6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を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(ハ) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度として常時保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

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、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 case 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) 投資法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

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、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）。但し、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 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、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等に関する重要な変更の場合には、原則として、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。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

関係法人との契約の更改等に関する手続

当期末時点で本投資法人と各関係法人との間で締結されていた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。

なお、平成30年5月1日付の本投資法人合併の効力発生により、本投資法人の締結していた資産運用委託契約、機関運営事務委託契約、資産保管業務委託契約、会計等に関する一般事務委託契約、投資主名簿等管理人との委託契約及び積水ハウスとの間の優先交渉権等に関する契約は、いずれも解約されています。

(イ) 資産運用会社（積水ハウス・アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、更に従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

- () 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。
- () 上記()の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。
- a. 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
- b. 上記a.に掲げる場合の他、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
- () 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。
- a. 金融商品取引業者(金融商品取引法に定める投資運用業を行うものであり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。)でなくなったとき
- b. 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
- c. 解散したとき

C. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D. 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約の解約が決定し、又は解約され、資産運用会社の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

- (口) 一般事務受託者(機関の運営に関する事務)(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)との間の機関運営事務委託契約

A. 契約期間

機関運営事務委託契約の有効期間は平成21年10月1日から1年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者いずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって当該契約を終了させる旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に当該満了予定日の翌日より更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる当該契約終了の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者が、書面により当該契約の解除に合意した場合、この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該違反が当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、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。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

機関運営事務委託契約は、当事者が協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに、規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

機関運営事務委託契約の解約が決定し、又は解約され、一般事務受託者(機関の運営に関する事務)の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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、機関運営事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(八) 一般事務受託者(会計等に関する事務)(みずほ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

A. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、平成30年9月30日までとします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

() 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

() 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。

() 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、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。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、当事者が協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに、規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の解約が決定し、又は解約され、一般事務受託者(会計等に関する事務)の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(二) 投資主名簿等管理人(みずほ信託銀行株式会社)との間の事務委託契約

A. 契約期間

事務委託契約(投資口事務受託契約)の有効期間は、平成21年1月1日より1年間とし、当事者のいずれかからも書面による契約解除の通知がない限り、更に1年延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結のときに、当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人が互いに協議し合意の上、変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

事務委託契約の解約が決定し、又は解約され、投資主名簿等管理人の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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、事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

A．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、平成30年9月30日までとします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、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。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なお、この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約の解約が決定し、又は解約され、資産保管会社の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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が届け出られます(投信法第191条)。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社三菱UFJ銀行)との間の財務代理契約

A. 契約期間

契約期間の定めはありません。

B. 契約の内容の変更に関する事項

財務代理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、その都度これに関する協定をするものとします。

C. 契約の変更の開示方法

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(ト) 特定関係法人(積水ハウス)との間の優先交渉権等に関する契約

A. 契約期間

優先交渉権等に関する契約の有効期間は、平成22年3月8日から1年間とします。当該契約は1年間の期間の満了日において更に1年間、同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が解除され若しくは終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了します。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当該契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、当該契約の有効期限の満了日の3ヶ月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において当該契約の条件見直しのための誠実な協議を行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

特定関係法人の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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。

(チ) 特定関係法人(積和不動産)との間の優先交渉権等に関する契約

A. 契約期間

優先交渉権等に関する契約の有効期間は、平成24年1月11日から1年間とします。当該契約は1年間の期間の満了日において更に1年間、同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人と資産運用会社との資産運用委託契約が解除され若しくは終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了します。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当該契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、当該契約の有効期限の満了日の3ヶ月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において当該契約の条件見直しのための誠実な協議を行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

特定関係法人の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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。

(リ) 特定関係法人(積和不動産)との間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約

積和不動産とのプロパティ・マネジメント契約は、物件毎の各契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況(2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの(二) 賃貸借状況の概要 B. 主要なテナントの概要」をご参照下さい。なお、特定関係法人の異動が決定した、又は異動があった場合には、原則として、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。

会計監査人：新日本有限責任監査法人(平成30年7月1日付でEY新日本有限責任監査法人に名称を変更。以下同じ。)

本投資法人は、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、投資主総会の決議をもって選任します(規約第23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(規約第24条第1項)。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24条第2項)。

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

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()有価証券の取得若しくは譲渡、()有価証券の貸借、()不動産の取得若しくは譲渡又は()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主な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）。但し、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本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号及び業府令第130条第1項第1号）。
- (ニ) 自己又は第三者の利益を図るため、本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号及び業府令第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44条の3第1項第3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号及び業府令第130条第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号及び業府令第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号及び業府令第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もとで、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号及び業府令第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

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、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）。

資産の運用の制限

登録されている投資法人は、当該投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該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。)、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。)、監査役若しくは執行役員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条ないし第118条)。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

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、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) 本投資法人の資産運用に係る自主ルール(利益相反対策ルール)

一般原則

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用に係る業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に下記 以下のような定めをおいています。

手続

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は本投資法人が利害関係者との間で下記 記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会での審議及び決定、コンプライアンス委員会での審議及び決定、並びに取締役会での審議及び決議に加えて、取締役会の決議の後に当該投資方針案又は取引案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該投資方針案又は取引案を承認するか否かを決議するものとします。役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案又は取引案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定若しくは改定し又は当該取引を実行するものとします。

基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

(イ) 利害関係者からの特定資産の取得

A. 不動産等の取得の場合

不動産等1物件あたりの取得価格(不動産等そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。

B. その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

（ロ）利害関係者への特定資産の譲渡

A．不動産等の譲渡の場合

不動産等1物件あたりの譲渡価格（不動産等そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上の金額とします。

B．その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

（ハ）不動産等の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

A．不動産等の取得に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

B．不動産等の譲渡に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

C．不動産等の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ニ）利害関係者への不動産等の管理等の委託

A．利害関係者へ不動産等の管理等を委託する場合には、別途資産運用会社が策定する「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」又は「建物管理会社選定・管理基準」に規定される諸条件を具備することを条件とします。

B．本投資法人が不動産等を取得したときに、当該不動産等に利害関係者である管理業務等受託会社が存在する場合で、かつ、当該会社が、上記A．の「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」又は「建物管理会社選定・管理基準」を満たす場合は、原則として当該会社に対して引き続き管理業務等を継続して委託するものとします。

C．資産運用会社は、原則年1回、上記A．の基準に従い利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、相応の改善期間が経過した後も改善の傾向が見られない場合には、資産運用会社の判断で当該委託先の変更を行うこととします。

（ホ）利害関係者との不動産等の賃貸借

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によります。

（ヘ）利害関係者への不動産等に係る契約金額500万円以上の工事等の発注（但し、時間を要することで不動産等の損害及び被害が甚大になってしまうと判断される場合は除きます。）

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み、見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。

(3) 取得済資産及び取得予定資産に係る資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、資産運用会社の利害関係人等である売主より取得する場合、その取得に係る契約を締結するにあたり、前記「(2) 本投資法人の資産運用に係る自主ルール(利益相反対策ルール)」に記載の自主ルールに従い、以下の審議及び決定又は決議を経ていきます。

リスク管理・コンプライアンス室による事前審査及び承認

投資委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会による審議及び決定

資産運用会社取締役会による審議及び決議

本投資法人の役員会による審議及び承認

(4) 利害関係人等との取引状況

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

当期における利害関係人等(注)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の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理委託料	574,780	積和不動産	301,861	52.5
		積和不動産中部	58,589	10.2
		積和不動産関西	6,070	1.1
		積和不動産九州	19,023	3.3
		積和管理関西	56,270	9.8
仲介手数料	190,676	積和不動産	123,657	64.9
		積和不動産中部	9,378	4.9
		積和不動産関西	615	0.3
		積和不動産九州	2,008	1.1
		積和管理関西	6,374	3.3

(注) 利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある、積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産九州及び積和管理関西について、上記のとおり記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

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（投信法第77条第2項第3号）。投資主はその有する投資口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）。投資主総会においては、規約に別段の定めがある場合を除き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決議されますが（投信法第93条の2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、役員会の決議を経て定め、法令に従い予め公告する基準日現在の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（投信法第77条の3第2項、規約第15条第2項）。なお、本投資法人が投資主総会を平成28年6月10日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月10日及び同日以後遅滞なく招集する場合には、平成30年4月末日及び以後隔年ごとの4月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第12条第1項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。更に、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、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有する投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証明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11条第3項）。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（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

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、会社法第847条（第2項を除きます。））

6ヶ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、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、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、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消権等（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、招集の手續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、決議の内容が規約に違反するとき、又は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ヶ月以内に、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には、6ヶ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) 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は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、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

- (ホ) 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号、第2項第2号)
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ヶ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。
- (ヘ) 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、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、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 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、合併が法令又は規約に違反する場合等において、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、合併をやめることを請求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7号、第8号、第2項第7号、第8号)
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ヶ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(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、会社法第305条第1項)
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ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、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主へ提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- (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ヶ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又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会招集の通知が発せられない場合には、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110条、第94条第1項、会社法第306条第1項)
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ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の手続及び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申し立てることができます。
- (ロ) 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)
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ヶ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。
- 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。
なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

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。

払戻請求権(規約第5条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項ないし第3項、振替法第226条第1項、第228条、第140条)

投資主は、投資口を自由に譲渡できます。なお、投信法上、投資口を譲渡するには投資証券を交付しなければならないこととされていますが、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています。

投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投信法上、投資主は投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ、また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることとされていますが、投資口の「電子化」により、振替投資口については保管振替機構が振替法第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構の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が保管振替機構によって取り扱われなくなったときに限られます。

帳簿等閲覧請求権(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。

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となります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。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。

(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、次のとおりです。

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。

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、取得者の氏名又は名称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)。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

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金額の合計額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)。

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)。
- 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、決議に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以上を有する議決権者が出席し、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保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、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等には、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の招集を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)。
- (二) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、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)。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、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。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません(投信法第139条の8)。

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】

名称

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

(英文ではSekisui House Asset Management, Ltd.と表示します。)

資本金の額

2億円(平成30年4月30日現在)

事業の内容

- () 投資運用業
 () 宅地建物取引業
 () 投資法人の機関運営に関する事務
 () 上記()ないし()に付帯する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年7月28日	会社設立
平成16年10月23日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第83732号)
平成17年1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31号)
平成17年4月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第41号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録 (関東財務局長 (金商)第337号)
平成22年3月8日	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社へ商号変更
平成29年3月29日	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社から積水ハウス・アセットマネジメント株式会社へ商号変更
平成30年5月1日	積水ハウス投資顧問株式会社(同日付で積水ハウス・アセットマネジメント株式会社へ商号変更)と合併し解散

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

A. 発行可能株式総数(平成30年4月30日現在)

16,000株

B. 発行済株式の総数(平成30年4月30日現在)

4,000株

C. 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(八) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成30年4月30日
総資産(千円)	691,055
総負債(千円)	142,960
純資産(千円)	548,094

B. 最近の事業年度における損益の概況

	第15期 自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日
営業収益(千円)	327,775
経常利益(千円)	184,495
当期純利益(千円)	118,429

(二) その他

A. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該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1年以内に終了する事業年度のうち最終のもの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年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の残任期間とします。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、その旨を監督官庁に届け出ます(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、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、その旨を監督官庁に届け出ます(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

平成30年4月30日現在、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。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、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. 資産運用会社としての業務

- () 本投資法人の資産の運用に係る業務
- () 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- () 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- () 本投資法人の資産に係る運営計画の策定業務
- () その他本投資法人が随時委託する上記()ないし()に付随し又は関連する業務

B. 一般事務受託者(機関の運営に関する事務)としての業務

- () 本投資法人の機関の運営に関する事務(投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人が投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書(投資口事務受託契約書)において投資主名簿等管理人に委託された事務以外のもの。)
- () その他上記()に準ずる業務又は付随する業務で、機関運営事務細則に定めるもの。

(2) 【運用体制】

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 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(平成30年4月30日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

(注) 比率は、発行済株式総数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】

(平成30年4月30日現在)

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有 株式数
代表取締役社長	南 修	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役副社長	佐藤 信義	平成6年4月 平成10年3月 平成14年3月 平成17年3月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年4月 平成22年3月 平成26年3月	オリックス株式会社入社 不動産鑑定部 同社 大阪営業第二部 同社 プロジェクトファイナンス部 同社 ストラクチャードファイナンス部 ラサルインベストメントマネジメント株式会社 入社 投資営業部 アソシエイトディレクター 株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 出向 IR・財務部 担当部長 同社 IR・財務部長 同社 転籍 IR・財務部長 同社 取締役副社長就任	0
専務取締役	坂本 光司	平成3年4月 平成11年1月 平成11年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成17年12月 平成18年6月 平成20年1月 平成22年6月 平成24年5月 平成26年3月	株式会社大京入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社ジョイント・ランド 転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長就任 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 専務取締役就任 積水ハウス・S I 投資法人 執行役員就任	0

(平成30年4月30日現在)

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有 株式数
取締役 (非常勤)	松本 正己	昭和58年4月 平成5年8月 平成7年9月 平成18年4月 平成19年7月 平成22年2月 平成23年2月 平成28年3月 平成29年1月	積水ハウス株式会社入社 経理部 積水ハウス梅田オペレーション株式会社 出向 同社 総務部 経理課長 積水ハウス株式会社 経理部 同社 経理財務部(経理グループ)部長 同社 経理財務部 J-SOX推進室長 同社 経理財務部 次長 同社 経理財務部 部長(現職) 積和建設阪和株式会社 監査役(非常勤)就任 (現任) 積和建設兵庫株式会社 監査役(非常勤)就任 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 取締役就任	0
監査役 (非常勤)	河村 直樹	平成8年4月 平成14年8月 平成22年4月 平成26年3月 平成29年4月	積水ハウス株式会社入社 総務部 同社 法務部 同社 法務部 課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 監査役就任 積水ハウス株式会社 法務部 部長(現職)	0

なお、資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

(平成30年4月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有 株式数
コンプライアンス・オフィサー兼 リスク管理・コンプライアンス室長	角森 吉洋	昭和62年4月	株式会社青木建設 入社 管理本部経理部	0
		平成2年12月	同社 香港支店事務部	
		平成8年3月	同社 東京支店事務部	
		平成13年7月	同社 東京支店事務部 課長	
		平成15年5月	同社 管理本部経営企画部 課長	
		平成16年10月	同社 営業本部営業統括部 課長	
		平成17年4月	同社 営業推進本部企画営業部 課長	
		平成19年3月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 入社 管理部 次長	
		平成20年7月	同社 リスク管理・コンプライアンス室 次長	
		平成21年6月	同社 リスク管理・コンプライアンス室 副部長	
		平成23年6月	同社 リスク管理・コンプライアンス室 シニアマネージャー	
		平成24年5月	同社 コンプライアンス・オフィサー兼リスク管理・コンプライアンス室長	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

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、投資運用業及び機関の運営に係る一般事務受託者としての業務を行っています。

平成30年4月30日現在、資産運用会社が資産の運用及び機関の運営に係る一般事務受託者としての業務を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者(会計等に関する事務)、資産保管会社、投資主名簿等管理人

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都中央区八重洲一丁目2番1号

資本金の額

247,369百万円(平成30年3月31日現在)

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ともに、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。)に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務(機関の運営に関する事務を除きます。)、資産保管会社としての業務、投資主名簿等管理人としての業務

(3)【資本関係】

平成30年4月30日現在、該当事項はありません。

B．投資法人債に係る一般事務受託者

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

資本金の額

1,711,958百万円(平成30年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2)関係業務の概要

投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

(3)資本関係

平成30年4月30日現在、該当事項はありません。

C．特定関係法人

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

積水ハウス株式会社

大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

資本金の額

202,591百万円(平成30年4月30日現在)

事業の内容

工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

スポンサーとしての業務及びパイプラインサポート会社としての業務

(3) 資本関係

平成30年4月30日現在、積水ハウスは、本投資法人の投資口のうち39,000口(発行済投資口の総口数の3.52%(比率は、小数第三位を切捨てにより表示))を所有しています。

D. 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

積和不動産株式会社

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

資本金の額

1,758百万円(平成30年1月31日現在)

事業の内容

不動産の売買、交換及び貸借の仲介及び代理、管理等の事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

パイプラインサポート会社としての業務、プロパティ・マネジメント会社としての業務、マスターリース会社としての業務

(3) 資本関係

平成30年4月30日現在、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。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

なお、財務諸表に記載している金額は原則、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。

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25期計算期間（平成29年10月1日から平成30年4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の監査を受けています。

3．決算期変更について

本投資法人は、平成30年3月27日開催の第9回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までから、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までに変更しています。これに伴い第25期は平成29年10月1日から平成30年4月30日までの7か月決算となっています。

4．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 (平成29年9月30日)	当期 (平成30年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,259,432	5,882,205
信託現金及び信託預金	4,658,956	5,511,714
営業未収入金	115,509	120,088
前払費用	167,210	197,009
繰延税金資産	76	81
その他	623	80,583
貸倒引当金	2,499	1,882
流動資産合計	10,199,308	11,789,799
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	106,390,873	106,936,616
減価償却累計額	17,796,436	19,540,950
信託建物（純額）	88,594,437	87,395,666
信託構築物	987,265	987,605
減価償却累計額	269,583	300,730
信託構築物（純額）	717,682	686,875
信託機械及び装置	2,029,841	2,031,290
減価償却累計額	685,360	763,676
信託機械及び装置（純額）	1,344,481	1,267,613
信託工具、器具及び備品	349,478	402,779
減価償却累計額	120,455	147,961
信託工具、器具及び備品（純額）	229,023	254,817
信託土地	107,828,487	107,828,487
信託建設仮勘定	35,856	128,908
有形固定資産合計	198,749,967	197,562,369
無形固定資産		
信託借地権	141,946	139,591
その他	98	83
無形固定資産合計	142,044	139,675
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,662	242,662
長期前払費用	438,169	386,883
その他	158,778	166,741
投資その他の資産合計	839,609	796,287
固定資産合計	199,731,621	198,498,332
繰延資産		
投資法人債発行費	44,688	36,743
投資口交付費	33,512	23,472
繰延資産合計	78,201	60,215
資産合計	210,009,131	210,348,347

(単位：千円)

	前期 (平成29年9月30日)	当期 (平成30年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	249,227	277,859
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	14,882,000
未払金	657,587	611,873
未払費用	52,886	102,291
未払法人税等	1,917	2,124
未払消費税等	19,927	9,905
前受金	245,694	238,795
その他	4,423	5,704
流動負債合計	9,831,663	18,630,554
固定負債		
投資法人債	10,500,000	8,000,000
長期借入金	86,432,500	80,150,500
信託預り敷金及び保証金	1,903,196	1,877,018
固定負債合計	98,835,696	90,027,518
負債合計	108,667,360	108,658,073
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,633,978	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	214,718	214,718
任意積立金合計	214,718	214,718
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,493,073	2,841,576
剰余金合計	2,707,792	3,056,295
投資主資本合計	101,341,771	101,690,274
純資産合計	101,341,771	101,690,274
負債純資産合計	210,009,131	210,348,347

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当期 (自 平成29年10月1日 至 平成30年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 6,916,462	1 8,174,332
営業収益合計	6,916,462	8,174,332
営業費用		
貸貸事業費用	1 3,298,248	1 3,885,818
資産運用報酬	364,317	426,954
資産保管手数料	16,529	19,273
一般事務委託手数料	37,232	43,110
役員報酬	3,600	4,200
合併関連費用	-	129,226
貸倒引当金繰入額	1,672	212
その他営業費用	193,109	221,863
営業費用合計	3,914,711	4,730,658
営業利益	3,001,751	3,443,674
営業外収益		
受取利息	44	49
未払分配金戻入	255	747
受取和解金	30,000	-
その他	215	2
営業外収益合計	30,515	799
営業外費用		
支払利息	379,879	436,750
投資法人債利息	56,689	61,123
投資法人債発行費償却	7,546	7,945
融資関連費用	76,787	84,919
投資口交付費償却	16,301	10,040
その他	108	138
営業外費用合計	537,313	600,917
経常利益	2,494,953	2,843,555
税引前当期純利益	2,494,953	2,843,555
法人税、住民税及び事業税	1,923	2,132
法人税等調整額	44	4
法人税等合計	1,879	2,127
当期純利益	2,493,073	2,841,427
前期繰越利益	-	148
当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,493,073	2,841,576

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失()			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406
当期変動額							
圧縮積立金の積立		31,626	31,626	31,626	-	-	-
剰余金の配当				2,469,709	2,469,709	2,469,709	2,469,709
当期純利益				2,493,073	2,493,073	2,493,073	2,493,073
当期変動額合計	-	31,626	31,626	8,262	23,364	23,364	23,364
当期末残高	98,633,978	214,718	214,718	2,493,073	2,707,792	101,341,771	101,341,771

当期(自 平成29年10月1日 至 平成30年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失()			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	98,633,978	214,718	214,718	2,493,073	2,707,792	101,341,771	101,341,771
当期変動額							
剰余金の配当				2,492,925	2,492,925	2,492,925	2,492,925
当期純利益				2,841,427	2,841,427	2,841,427	2,841,427
当期変動額合計	-	-	-	348,502	348,502	348,502	348,502
当期末残高	98,633,978	214,718	214,718	2,841,576	3,056,295	101,690,274	101,690,274

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当期 (自平成29年10月1日 至平成30年4月30日)
当期末処分利益	2,493,073,959円	2,841,576,607円
任意積立金		
圧縮積立金取崩額	0円	214,718,633円
分配金(注)の額	2,492,925,050円	3,055,629,640円
(投資口1口当たり分配金(注) の額)	(2,255円)	(2,764円)
次期繰越利益	148,909円	665,600円
分配金(注)の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15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分配する旨を基本方針としています。規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,492,925,050円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人と積水ハウス・リート投資法人との間で平成30年1月24日付で締結した合併契約に基づき、合併の効力発生日である平成30年5月1日の前日における本投資法人の分配可能利益を、同日における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出される金額(1円未満切捨て)を1口当たりの合併交付金とし、同日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して支払うものとします。かかる方針にしたがい、当期末処分利益2,841,576,607円に圧縮積立金取崩額214,718,633円を加算した3,056,295,240円を発行済投資口の総口数1,105,510口で除して算定した1口当たり合併交付金を2,764円とし、発行済投資口の総口数1,105,510口に乘じた値となる3,055,629,640円を合併交付金として支払うこととしました。</p>

(注) 当期については、分配金を合併交付金に読み替えて記載しています。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当期 (自 平成29年10月1日 至 平成30年4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	2,494,953	2,843,555
減価償却費	1,602,040	1,883,852
投資法人債発行費償却	7,546	7,945
投資口交付費償却	16,301	10,040
貸倒引当金の増減額(は減少)	128	617
受取利息	44	49
支払利息	436,568	497,873
営業未収入金の増減額(は増加)	31,140	4,579
前払費用の増減額(は増加)	16,368	29,657
営業未払金の増減額(は減少)	62,881	49,468
未払金の増減額(は減少)	4,769	148,694
未払消費税等の増減額(は減少)	8,779	10,022
前受金の増減額(は減少)	15,053	6,898
長期前払費用の増減額(は増加)	35,271	51,144
その他	6,701	79,425
小計	4,566,300	5,361,325
利息の受取額	44	49
利息の支払額	437,904	448,468
法人税等の支払額	1,268	1,924
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,127,172	4,910,980
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	402,755	907,439
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	119,201	132,377
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	162,232	158,555
投資その他の資産の増減額(は増加)	6,528	7,963
投資活動によるキャッシュ・フロー	452,315	941,580
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,528,000	6,100,000
長期借入金の返済による支出	2,705,000	2,100,000
投資法人債の償還による支出	-	4,000,000
分配金の支払額	2,469,439	2,493,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,646,439	2,493,868
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,028,417	1,475,531
現金及び現金同等物の期首残高	8,889,971	9,918,388
現金及び現金同等物の期末残高	9,918,388	11,393,919

(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	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>7～48年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～66年	信託構築物	3～50年	信託機械及び装置	7～48年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	3～66年								
信託構築物	3～50年								
信託機械及び装置	7～48年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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該会計期間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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期632千円、当期は該当ありません。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人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。 ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>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することとしています。 (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 (4) 信託預り敷金及び保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
 (単位:千円)

前 期 (平成29年9月30日)	当 期 (平成30年4月30日)
50,000	50,000

2. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3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 (平成29年9月30日)	当 期 (平成30年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	10,000,000	10,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当 期 (自平成29年10月1日 至平成30年4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料収入	6,710,863	7,885,739
その他賃貸事業収入	205,599	288,593
不動産賃貸事業収益合計	6,916,462	8,174,332
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	641,120	778,212
水道光熱費	88,192	103,410
保険料	7,988	9,392
修繕費	211,070	268,573
固定資産税等	427,505	478,204
信託報酬	42,881	48,152
その他賃貸事業費用	277,462	316,034
減価償却費	1,602,027	1,883,837
不動産賃貸事業費用合計	3,298,248	3,885,818
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,618,213	4,288,514

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前 期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)	当 期 (自 平成29年10月 1日 至 平成30年 4月30日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
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	1,105,510口	1,105,510口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1. 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 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)	当 期 (自 平成29年10月 1日 至 平成30年 4月30日)
現金及び預金	5,259,432	5,882,205
信託現金及び信託預金	4,658,956	5,511,714
現金及び現金同等物	9,918,388	11,393,919

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (平成29年 9月30日)	当 期 (平成30年 4月30日)
1年内	24,648	25,020
1年超	842,140	840,255
合計	866,788	865,275

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 (平成29年 9月30日)	当 期 (平成30年 4月30日)
1年内	1,668,267	1,789,038
1年超	5,141,374	4,921,055
合計	6,809,641	6,710,093

〔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、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(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

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、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っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規程に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理については、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

前期(平成29年9月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,259,432	5,259,432	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,658,956	4,658,956	-
(3) 営業未収入金	115,509	115,509	-
貸倒引当金	2,499	2,499	-
	113,009	113,009	-
資産計	10,031,398	10,031,398	-
(4) 営業未払金	249,227	249,227	-
(5) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,001,341	1,341
(6) 1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	4,602,023	2,023
(7) 投資法人債	10,500,000	10,605,967	105,967
(8) 長期借入金	86,432,500	86,936,457	503,957
負債計	105,781,727	106,395,018	613,291
(9) デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成30年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,882,205	5,882,205	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,511,714	5,511,714	-
(3) 営業未収入金	120,088	120,088	-
貸倒引当金	1,882	1,882	-
	118,206	118,206	-
資産計	11,512,126	11,512,126	-
(4) 営業未払金	277,859	277,859	-
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,501,436	1,436
(6) 1年内返済予定の長期借入金	14,882,000	14,940,579	58,579
(7) 投資法人債	8,000,000	8,129,849	129,849
(8) 長期借入金	80,150,500	80,673,297	522,797
負債計	105,810,359	106,523,022	712,662
(9) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、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「デリバティブ取引に関する注記」参照)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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決済予定額

前期(平成29年9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
(1) 現金及び預金	5,259,432	-	-	-	-	-
(2) 信託現金及び 信託預金	4,658,956	-	-	-	-	-
(3) 営業未収入金	115,509	-	-	-	-	-
資産計	10,033,898	-	-	-	-	-

当期(平成30年4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
(1) 現金及び預金	5,882,205	-	-	-	-	-
(2) 信託現金及び 信託預金	5,511,714	-	-	-	-	-
(3) 営業未収入金	120,088	-	-	-	-	-
資産計	11,514,008	-	-	-	-	-

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

前期(平成29年9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
(1) 投資法人債	4,000,000	2,500,000	2,000,000	-	-	6,000,000
(2) 長期借入金	4,600,000	8,382,000	13,892,500	14,300,000	15,230,000	34,628,000
負債計	8,600,000	10,882,000	15,892,500	14,300,000	15,230,000	40,628,000

当期(平成30年4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
(1) 投資法人債	2,500,000	2,000,000	-	-	-	6,000,000
(2) 長期借入金	14,882,000	6,792,500	17,000,000	14,230,000	13,500,000	28,628,000
負債計	17,382,000	8,792,500	17,000,000	14,230,000	13,500,000	34,628,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	前期 (平成29年9月30日)	当期 (平成30年4月30日)
(1) 差入敷金保証金	242,662	242,662
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,903,196	1,877,018

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成29年9月30日）

該当事項はありません。

当期（平成30年4月30日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成29年9月30日）

該当するものはありません。

当期（平成30年4月30日）

該当するものはありません。

ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成29年9月30日）

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次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	61,304,500	59,204,500	（注2）	-

（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表示しています。

（注2）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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（8）長期借入金」をご参照下さい。）。

当期（平成30年4月30日）

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次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	59,204,500	50,822,500	（注2）	-

（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表示しています。

（注2）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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（8）長期借入金」をご参照下さい。）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成29年9月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成30年4月30日）

退職給付制度がありませんので、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の内訳

	前期 (平成29年9月30日)	当期 (平成30年4月30日)
繰延税金資産		
信託借地権償却額	7,259千円	7,949千円
貸倒引当金繰入超過額	793千円	593千円
未払事業税損金不算入額	76千円	81千円
繰延税金資産小計	8,129千円	8,623千円
評価性引当額	8,053千円	8,542千円
繰延税金資産合計	76千円	81千円
繰延税金資産の純額	76千円	81千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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 (平成29年9月30日)	当期 (平成30年4月30日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	31.71%	34.11%
圧縮積立金取崩額	- %	2.40%
その他	0.05%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.07%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

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(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

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(自平成29年4月1日至平成29年9月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行役員兼積水ハウス・アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	364,317 (注2)	未払金	393,463
				積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払 (注3)	6,100	未払金	1,512

(注1) 南 修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 当期中に取得又は譲渡した物件はないため、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬はありません。

(注3) 南 修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

当期(自平成29年10月1日至平成30年4月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	南 修	本投資法人執行役員兼積水ハウス・アセットマネジメント株式会社代表取締役	-	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	426,954 (注2)	未払金	461,110
				積水ハウス・アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払 (注3)	6,333	未払金	1,763

(注1) 南 修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 当期中に取得又は譲渡した物件はないため、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬及びその他売却費用に計上した物件譲渡に係る運用報酬はありません。

(注3) 南 修が第三者(積水ハウス・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

(注4) 上記金額のうち、「取引金額」には消費税等は含まれておらず、「期末残高」には消費税等が含まれています。

〔セグメント情報等の注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、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(自平成29年4月1日 至平成29年9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売上高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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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金額の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売上高は、すべ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(自平成29年10月1日 至平成30年4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売上高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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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金額の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売上高は、すべ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〕

期 別	前 期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当 期 (自平成29年10月1日 至平成30年4月30日)
1口当たり純資産額	91,669円	91,984円
1口当たり当期純利益	2,255円	2,570円

(注1) 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。

期 別	前 期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当 期 (自平成29年10月1日 至平成30年4月30日)
当期純利益(千円)	2,493,073	2,841,427
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)	2,493,073	2,841,427
期中平均投資口数(口)	1,105,510	1,105,510

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人の保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。前期における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,618,213千円です。当期における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は4,288,514千円です。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当 期 (自平成29年10月1日 至平成30年4月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	200,010,647	198,856,057
期中増減額	1,154,590	1,283,005
期末残高	198,856,057	197,573,052
期末時価	229,438,000	230,638,300

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は、減価償却費(1,602,027千円)によるものです。当期の主な減少額は、減価償却費(1,883,837千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、投資法人規約に基づき、それぞれ平成29年9月30日、平成30年4月30日を価格時点とする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。

〔重要な後発事象に関する注記〕

本投資法人とS H Rの合併

本投資法人とS H Rは、平成30年5月1日付で、S H Rを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。

() 本投資法人合併の目的

本投資法人及びS H Rは、本投資法人合併により、質の高い「住居・オフィスビル」を中核資産とする安定性の高い「総合型REIT」の誕生、積水ハウスグループの総合力を活用した多様な成長機会の強化及び資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上等の効果が期待できるものと考えています。

() 合併方式

本投資法人合併の方式は、S H Rを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は本投資法人合併により解散しました。

() 合併比率

本投資法人合併に当たって、S H Rは、本投資法人合併の効力発生日の前日である平成30年4月30日の本投資法人の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主(以下「割当対象投資主」といいます。)に対して、本投資法人の投資口1口につきS H Rの投資口1.65口を割当交付しました。当該割当交付により、一部の割当対象投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該1口未満の端数投資口を投信法の規定に基づいて市場において行う取引により売却し、端数が生じた割当対象投資主に対して、平成30年7月20日からその端数に応じて当該売却代金を交付する予定です。

() 合併交付金

S H Rは、上記の投資口の他に、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(平成30年4月30日における本投資法人の分配可能利益の額を同日における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満切り捨て))を、平成30年7月20日から支払う予定です。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち、総括表に含めて記載しています。

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 (注2)
			うち1年超	
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	59,204,500	50,822,500	-
合 計		59,204,500	50,822,500	

(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表示しています。

(注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累計額		差 引 当期末残高 (百万円)	摘 要
					又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)		
有形 固定 資産	信託建物	106,390	545	-	106,936	19,540	1,744	87,395
	信託構築物	987	0	-	987	300	31	686
	信託機械及び装置	2,029	1	-	2,031	763	78	1,267
	信託工具、 器具及び備品	349	53	-	402	147	27	254
	信託土地	107,828	-	-	107,828	-	-	107,828
	信託建設仮勘定	35	128	35	128	-	-	128
	合 計	217,621	729	35	218,315	20,753	1,881	197,562
無形 固定 資産	信託借地権	164	-	-	164	25	2	139
	その他	6	-	-	6	6	0	0
	合 計	171	-	-	171	31	2	139

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しています。

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1回無担保 投資法人債	平成25年2月28日	4,000	4,000	-	0.630	平成30年2月28日	(注2)	無担保
第2回無担保 投資法人債	平成25年2月28日	2,000	-	2,000	1.000	平成32年2月28日		
第3回無担保 投資法人債	平成26年2月28日	2,500	-	2,500	0.374	平成31年2月28日 (注1)	(注3)	
第4回無担保 投資法人債	平成26年2月28日	3,000	-	3,000	1.069	平成36年2月28日		
第5回無担保 投資法人債	平成26年8月29日	3,000	-	3,000	0.871	平成36年8月30日		
合計		14,500	4,000	10,500				

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。

(注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金等です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注5) 貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

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
2,500	2,000	-	-	-

借入金明細表

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率	返 期 限	返済 方法	使途	摘要
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(注1)				
長期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	941	-	-	941	1.15475%	平成31年2月28日 (注2)	期限 一括	(注3)	無担 保・ 無保 証
	株式会社みずほ銀行	1,470	-	-	1,470					
	株式会社三井住友銀行	1,470	-	-	1,470					
	株式会社みずほ銀行	750	-	-	750	0.89900%	平成31年2月28日 (注2)		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2,250	-	-	2,250					
	株式会社三井住友銀行	750	-	-	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	750	-	-	750					
	株式会社みずほ銀行	400	-	-	400	1.02225%	平成32年2月28日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	500	-	-	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,700	-	-	1,700					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2,142	-	-	2,142					
	株式会社りそな銀行	500	-	-	500					

区分	借入先	当期首 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返 期 限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社七十七銀行	500	-	500	-	0.75600%	平成30年2月28日	期限 一括	(注3)	無 担 保 ・ 無 保 証
	株式会社広島銀行	500	-	500	-					
	株式会社みずほ銀行	100	-	100	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	500	-	500	-					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	500	-	500	-					
	株式会社あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000	1.17200%	平成32年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	500	-	-	500					
	みずほ信託銀行株式会社	200	-	-	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	-	-	2,500					
	株式会社三菱UFJ銀行	600	-	-	600					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	200	-	-	200	0.46492%	平成30年8月31日 (注2)			
	株式会社りそな銀行	500	-	-	500					
	株式会社あおぞら銀行	500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行	200	-	-	200					
	みずほ信託銀行株式会社	200	-	-	200					
	株式会社三井住友銀行	1,100	-	-	1,100	1.17350%	平成34年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行	300	-	-	300					
	株式会社三井住友銀行	300	-	-	300					
	三井住友信託銀行株式会社	400	-	-	400					
株式会社三菱UFJ銀行	800	-	-	800			(注4)			

区分	借入先	当期首 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要	
長期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	400	-	-	400	1.11000%	平成34年2月28日	期限 一括	(注3)	無 担 保 ・ 無 保 証	
	みずほ信託銀行株式会社	980	-	-	980						
	株式会社三井住友銀行	500	-	-	500						
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	-	-	1,500						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	500	-	-	500						
	株式会社りそな銀行	800	-	-	800						
	株式会社池田泉州銀行	500	-	-	500	0.95225%	平成33年2月26日				
	株式会社みずほ銀行	400	-	-	400						
	みずほ信託銀行株式会社	500	-	-	500						
	株式会社三井住友銀行	500	-	-	500						
	三井住友信託銀行株式会社	500	-	-	500						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	500	-	-	500						
	株式会社山口銀行	500	-	-	500	0.79614%	平成32年2月28日				
	株式会社りそな銀行	500	-	-	500						
	株式会社みずほ銀行	405	-	-	405						
	株式会社三井住友銀行	1,145	-	-	1,145						
	株式会社静岡銀行	500	-	-	500	0.97300%	平成33年2月26日				(注4)
	信金中央金庫	500	-	-	500						
	株式会社福岡銀行	500	-	-	500						
	株式会社みずほ銀行	300	-	-	300						
株式会社三井住友銀行	300	-	-	300							
株式会社みずほ銀行	2,500	-	-	2,500	0.96475%	平成34年8月31日	(注3)				
株式会社三井住友銀行	2,000	-	-	2,000							
株式会社三菱UFJ銀行	900	-	-	900							
株式会社みずほ銀行	2,450	-	-	2,450	0.83600%	平成33年8月31日					
株式会社三井住友銀行	1,950	-	-	1,950							

区分	借入先	当期首 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社あおぞら銀行	200	-	-	200	0.86650%	平成35年2月28日	期限 一括	(注3)	無 担 保 ・ 無 保 証
	株式会社池田泉州銀行	200	-	-	200					
	株式会社静岡銀行	200	-	-	200					
	株式会社七十七銀行	200	-	-	200					
	信金中央金庫	200	-	-	200					
	農林中央金庫	500	-	-	500					
	株式会社広島銀行	200	-	-	200					
	株式会社福岡銀行	700	-	-	700					
	株式会社みずほ銀行	1,000	-	-	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	800	-	-	800					
	株式会社三井住友銀行	600	-	-	600					
	三井住友信託銀行株式会社	300	-	-	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	800	-	-	800					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	500	-	-	500					
	株式会社山口銀行	200	-	-	200					
	株式会社りそな銀行	500	-	-	500					
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	-	-	1,000	0.85250%	平成35年2月28日			
	農林中央金庫	800	-	-	800	0.73975%	平成34年2月28日			
	株式会社福岡銀行	500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行	500	-	-	500					
株式会社三井住友銀行	500	-	-	500						
株式会社三菱UFJ銀行	300	-	-	300						
株式会社りそな銀行	750	-	-	750						

区分	借入先	当期首 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返 期 限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社池田泉州銀行	500	-	-	500	0.62800%	平成33年2月26日	期限 一括	(注3)	無 担 保 ・ 無 保 証
	株式会社静岡銀行	500	-	-	500					
	株式会社七十七銀行	500	-	-	500					
	信金中央金庫	500	-	-	500					
	農林中央金庫	500	-	-	500					
	株式会社広島銀行	500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行	600	-	-	600					
	株式会社三井住友銀行	300	-	-	300					
	株式会社みずほ銀行	450	-	-	450	0.68030%	平成35年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社三井住友銀行	450	-	-	450					
	株式会社日本政策投資銀行	2,100	-	-	2,100	0.67400%	平成35年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	100	-	-	100					
	株式会社あおぞら銀行	200	-	-	200	0.47266%	平成36年2月29日			
	農林中央金庫	300	-	-	300					
	株式会社みずほ銀行	1,100	-	-	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社	500	-	-	500					
	株式会社三井住友銀行	1,100	-	-	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社	450	-	-	450					
	株式会社三菱UFJ銀行	700	-	-	700					
株式会社山口銀行	100	-	-	100						
株式会社りそな銀行	300	-	-	300						

区分	借入先	当期首 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返 期 限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	株式会社池田泉州銀行	100	-	-	100	0.50500%	平成36年2月29日	期限 一括	(注4)	無 担 保 ・ 無 保 証
	株式会社静岡銀行	100	-	-	100					
	株式会社七十七銀行	100	-	-	100					
	信金中央金庫	100	-	-	100					
	株式会社日本政策投資銀行	600	-	-	600					
	株式会社広島銀行	100	-	-	100					
	株式会社福岡銀行	200	-	-	200					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	450	-	-	450					
	株式会社日本政策投資銀行	400	-	-	400	0.59750%	平成37年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	800	-	-	800					
	株式会社三井住友銀行	800	-	-	800					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	1,000	-	-	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	600	-	-	600	0.57000%	平成37年8月29日			
	農林中央金庫	300	-	-	300	0.49500%	平成36年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	200	-	-	200					
	みずほ信託銀行株式会社	500	-	-	500					
	株式会社三井住友銀行	200	-	-	200					
	三井住友信託銀行株式会社	400	-	-	400					
	株式会社りそな銀行	300	-	-	300					
	株式会社あおぞら銀行	300	-	-	300					
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	-	-	1,200	0.77880%	平成38年2月27日			
	株式会社福岡銀行	500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行	700	-	-	700					
株式会社三菱UFJ銀行(注5)	800	-	-	800						
株式会社山口銀行	500	-	-	500						
株式会社三菱UFJ銀行	1,500	-	-	1,500	0.72500%			平成38年2月27日		

区分	借入先	当期首	当期	当期	当期末	平均	返	返	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高					
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(注1)	限	方法		
長期借入金	信金中央金庫	300	-	-	300	0.67000%	平成37年2月28日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	200	-	-	200					
	みずほ信託銀行株式会社	600	-	-	600					
	三井住友信託銀行株式会社	300	-	-	300					
	株式会社りそな銀行	400	-	-	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	600	-	-	600	0.61000%	平成37年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	1,600	-	-	1,600	0.31000%	平成32年8月31日			
	農林中央金庫	2,352	-	-	2,352	0.61380%	平成37年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	176	-	-	176					
	株式会社七十七銀行	-	500	-	500	0.63500%	平成38年2月27日			
	株式会社広島銀行	-	500	-	500					
	株式会社みずほ銀行	-	100	-	100					
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	-	500	-	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	500	-	500	0.56500%	平成38年2月27日			
	株式会社みずほ銀行	-	1,400	-	1,400	0.23536%	平成31年2月28日(注2)			
	株式会社三井住友銀行	-	1,300	-	1,300					
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,300	-	1,300						
合計		91,032	6,100	2,100	95,032					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注3) 資金用途は、既存借入金の返済です。

(注4) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金等です。

(注5) 平成30年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が株式会社三菱UFJ銀行へ移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社より貸付人としての地位を承継しています。

(注6) 資金用途は、既存投資法人債の償還です。

(注7) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

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
14,882	6,792	17,000	14,230	13,500

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成30年4月末日現在)

資産総額	210,348,347千円
負債総額	108,658,073千円
純資産総額(-)	101,690,274千円
発行済数量	1,105,510口
1単位当たり純資産額(/)	91,984円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の 総口数
第20期計算期間 自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日		該当ありません		1,018,110口 (0口)
第21期計算期間 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		該当ありません		1,018,110口 (0口)
第22期計算期間 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日		該当ありません		1,018,110口 (0口)
第23期計算期間 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	平成28年10月26日	83,240口 (0口)	0口 (0口)	1,101,350口 (0口)
	平成28年11月14日	4,160口 (0口)	0口 (0口)	1,105,510口 (0口)
第24期計算期間 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日		該当ありません		1,105,510口 (0口)
第25期計算期間 自 平成29年10月1日 至 平成30年4月30日		該当ありません		1,105,510口 (0口)

(注1) ()内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済投資口の総口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第25期計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1．有価証券報告書

第24期（自平成29年4月1日 至平成29年9月30日）有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成29年12月26日に関東財務局長に提出しました。

2．臨時報告書

臨時報告書を平成30年1月24日に関東財務局長に提出しました。

3．訂正発行登録書

訂正発行登録書を平成30年1月24日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成30年7月12日

積水ハウス・リート投資法人
役員会 御中

E Y 新 日 本 有 限 責 任 監 査 法 人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岸 洋平 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

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」に掲げられている積水ハウス・レジデンシャル投資法人の平成29年10月1日から平成30年4月30日までの第25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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、積水ハウス・レジデンシャル投資法人の平成30年4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・フローの状況をすべ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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、平成30年5月1日を合併の効力発生日として、積水ハウス・リート投資法人を吸収合併存続法人、投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行っている。

当該事項は当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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) 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) X B R L データは監査の対象には含まれていません。