【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】	2019年7月25日
【計算期間】	第9期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）
【発行者名】	積水ハウス・リート投資法人
【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 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）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
営業収益	（百万円）	2,108	3,379	3,467	4,059	4,144
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(2,108)	(3,379)	(3,467)	(4,059)	(4,144)
営業費用	（百万円）	528	1,089	1,188	1,394	1,440
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(367)	(790)	(860)	(1,021)	(1,053)
営業利益	（百万円）	1,580	2,290	2,278	2,664	2,704
経常利益	（百万円）	1,014	1,952	1,967	2,321	2,381
当期純利益	（百万円）	1,013	1,951	1,966	2,320	2,380
総資産額	（百万円）	129,482	165,999	166,303	189,257	189,627
（対前期比）	（%）	(-)	(28.2)	(0.2)	(13.8)	(0.2)
純資産額	（百万円）	68,087	89,695	89,710	102,361	102,421
（対前期比）	（%）	(-)	(31.7)	(0.0)	(14.1)	(0.1)
有利子負債額	（百万円）	55,000	68,100	68,100	77,300	77,300
出資総額	（百万円）	67,074	87,743	87,743	100,040	100,040
発行済投資口の総口数	（口）	632,000	794,000	794,000	894,000	894,000
1口当たり純資産額(注4)	（円）	107,733	112,966	112,985	114,498	114,565
1口当たり当期純利益(注4)(注5)	（円）	2,525	2,511	2,477	2,634	2,663
分配総額	（百万円）	1,013	1,951	1,966	2,320	2,380
1口当たり分配金	（円）	1,603	2,458	2,477	2,596	2,663
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	(1,603)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)
（うち1口当たり利益超過分配金）	（円）	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注6)	（%）	0.8	1.3	1.2	1.3	1.3
（年換算値）(注7)	（%）	2.0	2.6	2.4	2.6	2.5
自己資本利益率(注8)	（%）	1.5	2.5	2.2	2.4	2.3
（年換算値）(注7)	（%）	3.8	4.9	4.4	4.8	4.7
自己資本比率(注9)	（%）	52.6	54.0	53.9	54.1	54.0
（対前期増減）	（%）	(-)	(1.4)	(△0.1)	(0.1)	(△0.1)
配当性向(注10)	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数(注1)	（日）	149	184	182	184	181
期末投資物件数	（件）	3	4	4	6	6
当期減価償却費	（百万円）	305	560	560	647	649
当期資本的支出額	（百万円）	(-)	3	5	7	80
賃貸NOI（Net Operating Income）(注11)	（百万円）	2,046	3,149	3,166	3,686	3,740
FFO（Funds from Operation）(注12)	（百万円）	1,318	2,512	2,527	2,969	3,031
1口当たりFFO(注4)(注13)	（円）	2,086	3,164	3,183	3,321	3,390
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注14)	（%）	42.5	41.0	40.9	40.8	40.8

回次		第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
営業収益	（百万円）	4,580	4,655	12,174	12,369
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(4,580)	(4,655)	(12,166)	(12,369)
営業費用	（百万円）	1,592	1,661	6,380	5,742
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(1,178)	(1,223)	(4,579)	(4,643)
営業利益	（百万円）	2,987	2,994	5,793	6,627
経常利益	（百万円）	2,626	2,622	5,109	5,894
当期純利益	（百万円）	2,625	2,621	7,402	5,894
総資産額	（百万円）	207,142	207,450	457,588	474,985
（対前期比）	（%）	(9.2)	(0.1)	(120.6)	(3.8)
純資産額	（百万円）	112,815	112,810	245,663	245,695
（対前期比）	（%）	(10.1)	(△0.0)	(117.8)	(0.0)
有利子負債額	（百万円）	84,400	84,400	197,932	214,932
出資総額	（百万円）	110,189	110,189	110,189	110,189
発行済投資口の総口数	（口）	969,000	969,000	3,762,091	3,762,091
1口当たり純資産額(注4)	（円）	58,212	58,209	65,299	65,308
1口当たり当期純利益(注4)(注5)	（円）	1,368	1,352	1,967	1,566
分配総額	（百万円）	2,625	2,621	5,846	5,996
1口当たり分配金	（円）	2,710	2,705	1,554	1,594
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	(2,710)	(2,705)	(1,554)	(1,594)
（うち1口当たり利益超過分配金）	（円）	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注6)	（%）	1.3	1.3	1.1	1.3
（年換算値）(注7)	（%）	2.6	2.6	2.2	2.5
自己資本利益率(注8)	（%）	2.4	2.3	3.0	2.4
（年換算値）(注7)	（%）	4.8	4.7	6.0	4.8
自己資本比率(注9)	（%）	54.5	54.4	53.7	51.7
（対前期増減）	（%）	(0.5)	(△0.1)	(△0.7)	(△2.0)
配当性向(注10)	（%）	100.0	100.0	79.0	101.7
［その他参考情報］					
当期運用日数(注1)	（日）	184	181	184	181
期末投資物件数	（件）	6	6	112	115
当期減価償却費	（百万円）	730	731	2,142	2,189
当期資本的支出額	（百万円）	12	52	572	638
賃貸NOI（Net Operating Income）(注11)	（百万円）	4,132	4,164	9,729	9,915
FFO（Funds from Operation）(注12)	（百万円）	3,356	3,353	7,244	8,084
1口当たりFFO(注4)(注13)	（円）	1,731	1,730	1,925	2,148
期末総資産有利子負債比率（LTV）(注14)	（%）	40.7	40.7	43.3	45.3

(注1) 積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）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月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（2014年9月8日）から2015年4月30日までです。なお、第1期の「当期運用日数」は実質的な運用日数であり、2014年12月3日から2015年4月30日までの149日間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 本書において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注4) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2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、1口当たり当期純利益及び1口当たりFFOについては、第6期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注5) 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。なお、第1期における実質的な資産運用期間の開始日である2014年12月3日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（627,771口）により算定した1口当たり当期純利益は1,614円です。

(注6)　総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2014年12月3日）時点の総資産額を使用しており、2014年12月3日時点の総資産額は、2014年11月末日時点の月次決算の数値に2014年12月1日から2014年12月3日までの取引を集計して算出しています。
(注7)　第1期については実質的な運用日数149日（2014年12月3日から2015年4月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。
(注8)　自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2014年12月3日）時点の純資産額を使用しており、2014年12月3日時点の純資産額は、2014年11月末日時点の月次決算の数値に2014年12月1日から2014年12月3日までの取引を集計して算出しています。
(注9)　自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
(注10)　配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100
(注11)　賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）
(注12)　FFO＝当期純利益＋当期減価償却費±不動産等売却損益±特別損益
(注13)　1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数（円未満を切り捨てています。）
(注14)　期末総資産有利子負債比率（LTV）＝有利子負債額÷総資産額×100

② 事業の概況

（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。）をスポンサーとし、オフィスビル、ホテル及び商業施設等の商業用不動産を中心的な投資対象とする投資法人として、2014年9月8日に設立され、2014年12月3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に上場（銘柄コード：3309）しました。

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、住居及び商業施設を中心的な投資対象とする投資法人として、「ジョイント・リート投資法人」との商号で2005年4月20日に設立され、2005年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。2010年3月にはメインスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

両投資法人は、いずれも積水ハウスグループ(注1)のサポートのもと、それぞれの特徴を生かし継続的な投資主価値の向上を目指して資産規模の拡大とともに安定収益の確保に努めた運用を行ってきましたが、更に資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することで、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上を図り、投資主価値の最大化を目指すことを目的として、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました(注2)。

本投資法人は、居住用不動産(注3)及び商業用不動産等(注4)を主な投資対象とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを投資方針としています。

(注1) 「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。

(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）と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」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日と同日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本資産運用会社合併」といいます。）を行い、商号を変更しました。

(注3) 「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*1) 「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。以下同じです。

(*2) サービスアパートメントには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(注4) 「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル（サービスアパートメントを含みます。以下同じです。）及び商業施設等（サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*) サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

b． 運用環境と運用実績

運用環境

当期における日本経済は、企業収益の改善に伴う設備投資の増加、雇用・所得環境の着実な改善が続くなかで、輸出や生産の一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、住居及びオフィスビルともに良好な需給環境が継続しており、賃貸需要は堅調に推移しています。ホテルについては、前期においては自然災害等の影響で宿泊需要の一時的な減少があったものの、訪日外国人旅行者数は依然増加基調にあります。

一方、不動産売買市場においては、良好な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は高く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、期待利回りは継続して低位で推移している状況にあります。

運用実績

前記「運用環境」に記載の環境下において、本投資法人は、ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を図るため、新たに3物件を取得しました。

その結果、2019年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）において本投資法人が保有する物件は115物件（居住用不動産：108物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は457,375百万円（居住用不動産：238,825百万円、商業用不動産等：218,550百万円）となっています。

また、前述のとおり、底堅い経済成長を背景とした良好な賃貸需要に下支えされ、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.7%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.5%となりました。

(注) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をそれぞれ記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018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に基づく評価額を取得価格としています。以下同じです。

c. 資金調達の概要

i. 資金の借入れについて

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、2019年1月31日付で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総額17,000百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金は2019年3月29日付で同額を固定金利の長期借入金（うち12,900百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）に借換えを実施し、2019年2月28日に返済期日が到来した総額12,382百万円の長期借入金及び同日に償還期限が到来した投資法人債2,500百万円については、同日付で、8,382百万円の固定金利の長期借入金（うち6,691百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）及び6,500百万円の変動金利の短期借入金に借換えを実施しました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.7%から当期末現在には93.1%となりました。当期末現在の有利子負債残高は214,932百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.3%となっています。

ii. 格付について

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、本投資法人合併後においても引き続き安定した運営が継続されることが見込まれること等を踏まえ、2019年2月15日付で長期発行体格付及び債券格付が「ＡＡ－」から「ＡＡ」へと変更されています。

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 （JCR）	長期発行体格付 ＡＡ（安定的）
株式会社日本格付研究所 （JCR）	債券格付 ＡＡ

d. 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益12,369百万円、営業利益6,627百万円、経常利益5,894百万円となり、当期純利益は5,894百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102百万円を加算した5,996百万円を利益分配金として分配することとしました。

（ロ）次期の見通し

a.　想定される将来動向

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告（平成31年4月）」によると、当面、輸出や生産の一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。

ただし、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられています。

このような環境を踏まえ、本投資法人は、不動産賃貸市場において住居及びオフィスビルともに安定的な需要が継続するものと考えています。一方、ホテルについては、訪日外国人旅行者数の着実な増加が続くものと考えています。

また、不動産売買市場に関し、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

b.　今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、主な投資対象の中でも、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

一方、本資産運用会社独自の取組みによる投資機会も探索することで、資産規模の拡大に努めていきます。

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）(注2)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

商業用不動産等に係る国内における主たる投資対象地域については、積水ハウスの開発実績に基づき知見がある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資することとします。また、三大都市圏以外の全国主要都市も投資対象地域としています。

本投資法人は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供及び(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート（パイプラインサポート）を積水ハウスより受けることができます。

また、積和不動産各社（7社）との間で優先交渉権（等）に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積和不動産各社（7社）が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積和不動産各社（7社）から受けることができます。

積水ハウス及び積和不動産グループ(注3)は、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース(注4)事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM業務委託契約（以下「PM契約」といいます。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a)商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。また、積和不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積和不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積和不動産グループが有するPM力を活用します。

(注1) 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県を、それぞれいいます。以下同じです。

(注2) 「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（以下「積和不動産」といいます。）、積和不動産関東株式会社（以下「積和不動産関東」といいます。）、積和不動産東北株式会社（以下「積和不動産東北」といいます。）、積和不動産中部株式会社（以下「積和不動産中部」といいます。）、積和不動産関西株式会社（以下「積和不動産関西」といいます。）、積和不動産中国株式会社（以下「積和不動産中国」といいます。）及び積和不動産九州株式会社（以下「積和不動産九州」といいます。）の総称です。以下同じです。

(注3) 「積和不動産グループ」とは積和不動産各社（7社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注4) 「マスターリース」とは、賃貸人が所有する資産をマスターレッシーに一括して賃貸し、マスターレッシーがエンドテナントに転貸する賃貸借契約の形態をいい、本投資法人と積水ハウス又は積和不動産グループとの間で採用している各マスターリース形態の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ ポートフォリオ運営・管理方針 （イ）テナント管理・リーシング方針 c．賃貸借スキーム選定方針」をご参照ください。以下同じです。

c． 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。

また、総資産LTVについては、50%程度を上限の目処とし、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。

なお、本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営に努めるとともに、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については2019年7月9日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は149,210,081,225円、発行済投資口の総口数は4,288,666口となっています。

ⅰ)公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数	：501,500口（国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口）
発行価格	：1口当たり76,537円
発行価格の総額	：38,383,305,500円
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額（発行価額）の総額	：37,162,654,500円
払込期日	：2019年6月10日
分配金起算日	：2019年5月1日

ⅱ)第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	：25,075口
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額（発行価額）の総額	：1,858,132,725円
払込期日	：2019年7月9日
分配金起算日	：2019年5月1日
割当先	：野村證券株式会社

iii）資金の使途

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の期限前返済資金の一部に充当しました。

（参考情報）

a． 資産の取得

2019年6月10日付で以下のオフィスビル3物件、住居4物件に係る不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	用途	所在地	取得価格（百万円）	取得先
赤坂ガーデンシティ（注1）	オフィスビル	東京都港区	28,700	積水ハウス株式会社
ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）（注2）		東京都品川区	12,350	
本町南ガーデンシティ（追加取得部分）（注3）		大阪府大阪市	20,900	
プライムメゾン三田綱町	住居	東京都港区	2,040	
プライムメゾン本郷		東京都文京区	2,600	
プライムメゾン蔵前		東京都台東区	2,190	
エスティメゾン横浜青葉台ノース		神奈川県横浜市	1,360	
取得価格の合計			70,140	―

（注1）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しています。

（注2）本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））を取得価格39,700百万円で、2016年5月24日付で、2階、3階、5階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の820,252（約21.3%））を取得価格15,900百万円で、更に、2017年5月24日付で、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の200,039（約5.2%））を取得価格4,000百万円で、それぞれ取得しています。その結果、本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階まで及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の3,123,640（約81.0%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
本投資法人は、前記「（ハ）決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、1階の専有部分の全て及び5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の734,166（約19.0%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」ということがあります。）を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。

（注3）本投資法人は、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、2014年12月3日付で、13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））を取得価格23,100百万円で取得し、当期末現在において、これらに係る不動産信託受益権を保有しています。本投資法人は、前記「（ハ）決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、1階から12階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,295,807（約43.7%））（以下「本町南ガーデンシティ（追加取得部分）」ということがあります。）を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。

b.　資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月10日付で、上記「a.資産の取得」に記載の資産の取得資金及び関連費用に充当するため、以下のとおり資金の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）（注3）（注4）	借入実行日	返済期日（注5）	返済方法（注6）	摘要
短期	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	31,160	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+0.170%	2019年6月10日	2020年5月29日	期限一括返済	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、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。
（注3）利払日は、2019年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。
（注4）初回の利息計算期間は、2019年6月10日から2019年6月末日であり、当該期間に対応する基準金利は0.06909%です。
（注5）返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。
（注6）本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
（注7）本投資法人は、2019年7月12日付で上記借入金額の一部である1,850百万円を期限前返済しており、返済後の残高は29,310百万円となっています。

c.　投資法人債の発行

本投資法人は、2019年2月25日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2019年7月5日に以下のとおり投資法人債（以下、本c.において「本投資法人債」といいます。）の発行を決定し、2019年7月11日に払込が完了しています。

投資法人債の名称	：	積水ハウス・リート投資法人第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）（グリーンボンド）（以下、本c.において「第3回投資法人債」といいます。） 積水ハウス・リート投資法人第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）（グリーンボンド）（以下、本c.において「第4回投資法人債」といいます。）
投資法人債の発行総額	：	第3回投資法人債　金40億円 第4回投資法人債　金25億円
利率	：	第3回投資法人債　年0.220% 第4回投資法人債　年0.570%
払込期日	：	2019年7月11日
担保・保証の有無	：	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	：	第3回投資法人債の元金は2024年7月11日に、第4回投資法人債は2029年7月11日に総額を償還します。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	：	ＡＡ（株式会社日本格付研究所）
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	：	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	：	2019年7月12日付で、短期借入金の期限前返済資金に充当しました。（注1）

（注1）期限前返済資金の内容は以下のとおりです。

区分	借入先	返済前残高（百万円）	返済額（百万円）	返済後残高（百万円）	借入実行日	返済期限	返済日
短期	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	6,500	6,500	－	2019年2月28日	2020年2月28日	2019年7月12日

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権及び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条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、その資産を運用します。本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すものとします（規約第31条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を特定資産のうち主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。以下同じです。）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投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です（以下同じです。）。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針　(1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照ください。

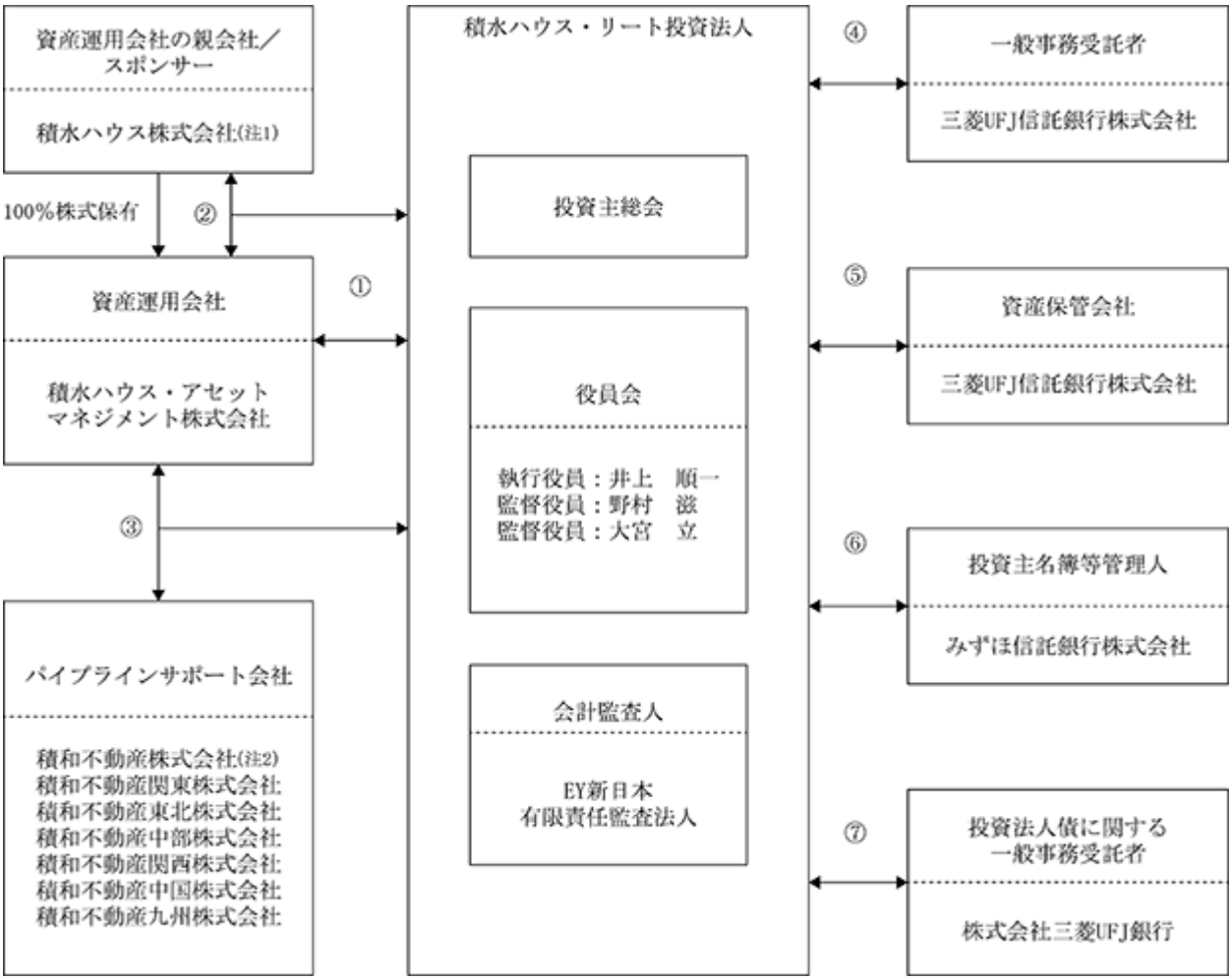
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、振替投資口（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226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、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。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



①　資産運用委託契約
②　スポンサー・サポート契約
③　優先交渉権（等）に関する契約
④　一般事務委託契約
⑤　資産保管業務委託契約
⑥　事務委託契約（投資口事務受託契約）
⑦　財務代理契約

(注1) 積水ハウスは、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。積水ハウスとの間の取引の概要については、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(リ) 主要なテナントに関する情報」及び「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

(注2) 積和不動産は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）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、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の開始の日から3年間において、本投資法人及び本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者が積和不動産から不動産及び信託財産である不動産の貸借の取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が、2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当するため、本資産運用会社の特定関係法人（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3号に掲げる取引を行った法人）に該当します。積和不動産との間の取引の概要については、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(リ) 主要なテナントに関する情報」及び「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

② 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	積水ハウス・リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
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	本投資法人との間で2014年9月8日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2014年9月8日付の資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2014年9月8日付の事務委託契約（投資口事務受託契約）（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、事務委託契約書（投資口事務受託契約書）に基づき、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④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、並びに⑤納税に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
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	積水ハウス・リート投資法人第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）（以下「SHR第1回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2016年9月2日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第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）（以下「SHR第2回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2017年7月7日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第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）（以下「SHR第3回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2019年7月5日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第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）（以下「SHR第4回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2019年7月5日付の財務代理契約を、それぞれ締結しています。 また、本投資法人は、本投資法人合併によりSHIと株式会社三菱UFJ銀行との間でそれぞれ締結していた積水ハウス・レジデンシャル投資法人第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）（以下「SHI第2回無担保投資法人債」といいます。）に関する2013年2月22日付の財務代理契約、積水ハウス・レジデンシャル投資法人第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）（以下「SHI第3回無担保投資法人債」といいます。）（注）に関する2014年2月18日付の財務代理契約、積水ハウス・レジデンシャル投資法人第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）（以下「SHI第4回無担保投資法人債」といいます。）に関する2014年2月18日付の財務代理契約、及び積水ハウス・レジデンシャル投資法人第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）（以下「SHI第5回無担保投資法人債」といいます。）（以下、これらの投資法人債を個別に又は総称して「SHI投資法人債」ということがあります。）に関する2014年8月8日付の財務代理契約に係るSHIの地位をそれぞれ承継しています。 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、SHR第1回無担保投資法人債、SHR第2回無担保投資法人債、SHR第3回無担保投資法人債及びSHR第4回無担保投資法人債並びに各SHI投資法人債に関し、それぞれ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及び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等を行います。
機関運営事務等受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2014年9月8日付の一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の機関運営事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、①機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務及び④納税に関する事務等を行います。

（注）SHI第3回無担保投資法人債は2019年2月28日付で償還済です。以下同じです。

③　上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
本資産運用会社の親会社／スポンサー	積水ハウス株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で2014年10月16日付の投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で2014年10月16日付の商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年1月24日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。 また、本投資法人との間で締結した各信託受益権売買契約書に基づき、本投資法人に対して保有資産を譲渡しています。 更に、保有資産の一部について、本投資法人及び本資産運用会社との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書を締結しており、当該保有資産を賃借しています。積水ハウスとの取引の概要については、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(リ) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。
パイプラインサポート会社／特定関係法人	積和不動産株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本資産運用会社合併により、SHI及び旧SHAMと積和不動産との間で締結された2012年1月11日付の優先交渉権等に関する契約を承継しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。 また、本投資法人は、SHIとの間で締結した各信託受益権売買契約書に基づき積和不動産がSHIに譲渡した保有資産を、本投資法人合併に伴い、SHIより承継しています。 更に、本投資法人は、保有資産の一部についてSHIとの間で締結したマスターリース契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書を、本投資法人合併に伴いそれぞれ承継し、当該保有資産を積和不動産に賃借しています。積和不動産との取引の概要については、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(リ) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。
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	本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本資産運用会社合併がそれぞれ成立したことにより、SHI及び旧SHAMと積和不動産関東の間で締結された2013年8月1日付の優先交渉権等に関する契約、SHI及び旧SHAMと積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州との間でそれぞれ締結された2012年1月11日付の優先交渉権に関する契約、SHI及び旧SHAMと積和不動産東北及び積和不動産中国との間でそれぞれ締結された2014年7月31日付の優先交渉権に関する契約を承継しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、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行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、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します（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第31条から第36条まで）。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による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、(i)2020年1月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の1月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、(ii)必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第1項）。投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとします。ただし、上記(i)に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しないものとします（規約第9条第2項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（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条第1項）。

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する権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受け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の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、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

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及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は、出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが、法令上定められています（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該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、当該執行役員又は監督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、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第27条）。

c．　会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、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3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人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、当該会計監査人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、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

（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、全ての執行役員及び監督役員により構成され、3か月に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及び決議事項に加え、業務の執行の状況が報告されます。また、必要に応じて本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、機関運営事務等受託者、投資主名簿等管理人、本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。

本書の日付現在、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名の合計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。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a．　本資産運用会社に対する管理体制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、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ます。

b．　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執行状況について、本投資法人へ報告すること等資産保管会社が委託事務を遂行するに当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督するための体制を維持しています。

c．　一般事務受託者に対する管理体制

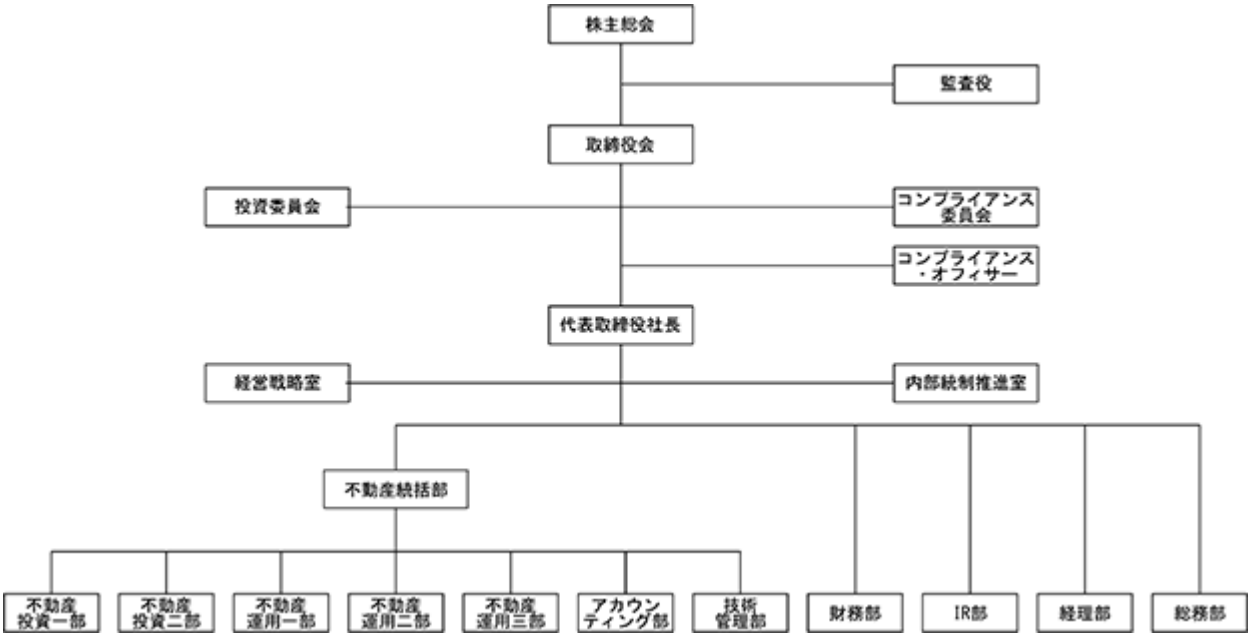
本投資法人と機関運営事務等受託者との間で締結された一般事務委託契約及び本投資法人と投資主名簿等管理人との間で締結された事務委託契約書（投資口事務受託契約書）においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、委託業務の執行又は処理状況について、本投資法人へ報告すること等、機関運営事務等受託者及び投資主名簿等管理人が委託事務を遂行するに当たって負う一定の義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監督するための体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ）業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、不動産投資一部、不動産投資二部（以下、総称して「不動産投資各部」といいます。）、不動産運用一部、不動産運用二部、不動産運用三部（以下、総称して「不動産運用各部」といいます。）、アカウンティング部、技術管理部及びこれらを統括する不動産統括部並びに財務部、IR部、経理部及び総務部、並びに経営戦略室及び内部統制推進室の各部署に分掌されます。なお、各業務担当取締役は、それぞれ関連する業務を所管します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、次の事項を決定します。 a．本資産運用会社の株主総会等に関する事項 b．本資産運用会社の役員・使用人等に関する事項 c．本資産運用会社の資産又は財務に関する事項 d．本資産運用会社の業務運営に関する重要な事項 e．本投資法人の資産運用に関する重要な事項 f．コンプライアンスに関する事項 g．その他業務執行に関する重要な事項
不動産統括部	a．不動産投資各部、不動産運用各部、アカウンティング部及び技術管理部の統括業務 b．本投資法人の投資方針の策定に関する業務 c．本投資法人の運用資産の売却方針の策定に関する業務 d．本投資法人の運用方針の策定に関する業務 e．その他付随する業務
不動産投資各部	a．本投資法人の投資計画・売却計画の策定に関する業務 b．運用資産の取得のための物件調査に関する業務 c．運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 d．運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 e．不動産売買市場の調査及び分析に関する業務 f．その他付随する業務
不動産運用各部	a．本投資法人の運用計画の策定に関する業務 b．運用資産の価値維持・向上に関する業務 c．運用資産に係る物件調査に関する業務 d．不動産の管理状況の把握に関する業務 e．PM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 f．運用資産に係る諸契約締結に関する業務 g．不動産の賃借人からの苦情対応に関する業務 h．不動産賃貸市場の調査及び分析に関する業務 i．その他付随する業務
アカウンティング部	a．運用資産の予実管理に関する業務 b．本投資法人のポートフォリオ管理に関する業務 c．不動産市場全般の動向調査及び分析に関する業務 d．その他付随する業務
技術管理部	a．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 b．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 c．運用資産及び取得対象資産に係る専門的調査に関する業務 d．不動産投資各部及び不動産運用各部の支援に関する業務 e．その他付随する業務
財務部	a．ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b．本投資法人の資金調達に関する業務 c．分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務 d．余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 e．金融市場の動向調査及び分析に関する業務 f．その他付随する業務
IR部	a．本投資法人の情報開示（IR）及びディスクロージャーに関する業務 b．投資口発行に伴う有価証券届出書等の作成及び投資家対応に関する業務 c．投資主等からの苦情対応及び一般的事項に関する照会等に関する業務 d．J-REIT市場の動向調査及び分析に関する業務 e．その他付随する業務

部門名	業務範囲
経理部	a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本投資法人の会計、税務及び資金管理の補助に関する業務 d. その他付随する業務
総務部	a. 本資産運用会社の人事に関する業務 b. 本資産運用会社の広報に関する業務 c. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 d. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 e. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 f. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 g. その他付随する業務
経営戦略室	a. 本資産運用会社の経営戦略及び事業戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. 本資産運用会社の業務改革の提案に関する業務 c. ESG（Environment, Social, Governance）に関する企画及び推進に関する業務 d. 不動産市場及び金融市場の動向調査及び分析の統括業務 e. その他付随する業務
内部統制推進室	a. 本資産運用会社各部署におけるリスク管理の統括に関する業務 b. 本資産運用会社の内部管理に関する業務 c. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 d. 法令諸規則遵守状況のモニタリングに関する業務 e. 本資産運用会社の法務に関する業務 f. 本投資法人の法務に関する業務 g. 行政機関及び業界諸団体等への定例報告及び届出等その他の対応に関する業務 h. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 i. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情対応の統括に関する業務 j. その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	a. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する統括業務 b. 本投資法人のコンプライアンスに関する統括業務 c. 内部統制推進室に分掌される各業務の統括業務 d. その他付随する業務

（ハ）委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a．　投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）及び取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサー（以下「取締役コンプライアンス・オフィサー」といいます。）を含む全常勤取締役、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限ります。） ・ 長期修繕計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」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) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各委員が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長、取締役コンプライアンス・オフィサー、不動産統括部長及び不動産鑑定士の資格を有する外部委員1名以上の出席（なお、不動産鑑定士の資格を有する外部委員の代理出席をする場合は、代理人となる補欠外部委員も、不動産鑑定士の資格を有する者でなければならないものとされています。）は必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部署に差し戻さなければなりません。 ・ 投資委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。なお、各部署の長は、原則として委員会に出席し、その報告又は意見を投資委員会に提供するように努めるものとされています。 ・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合においても、コンプライアンス・オフィサーの出席は必須とされています。

（注）　本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。

b.　コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、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 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他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関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。

(注)　本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が外部委員として選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

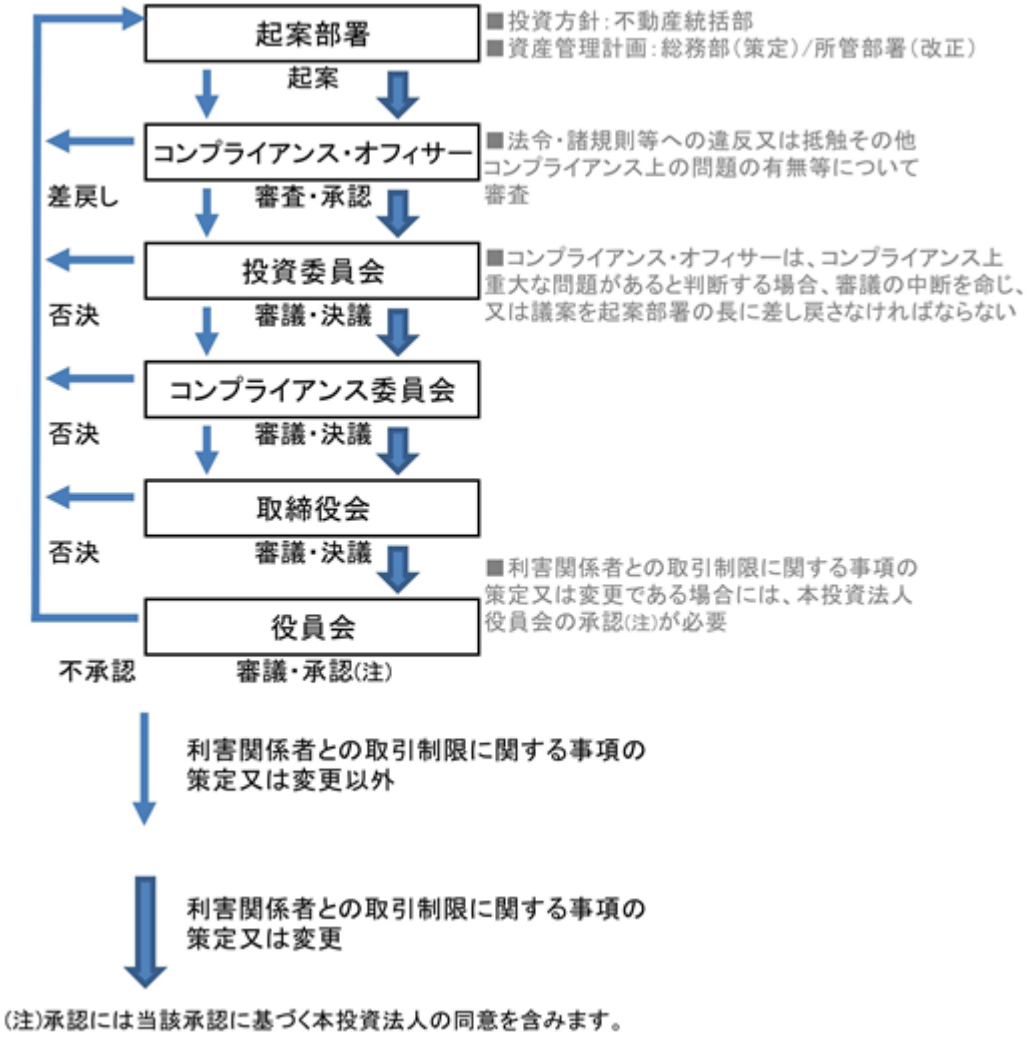
また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

投資方針の策定及び変更については、起案部署である不動産統括部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

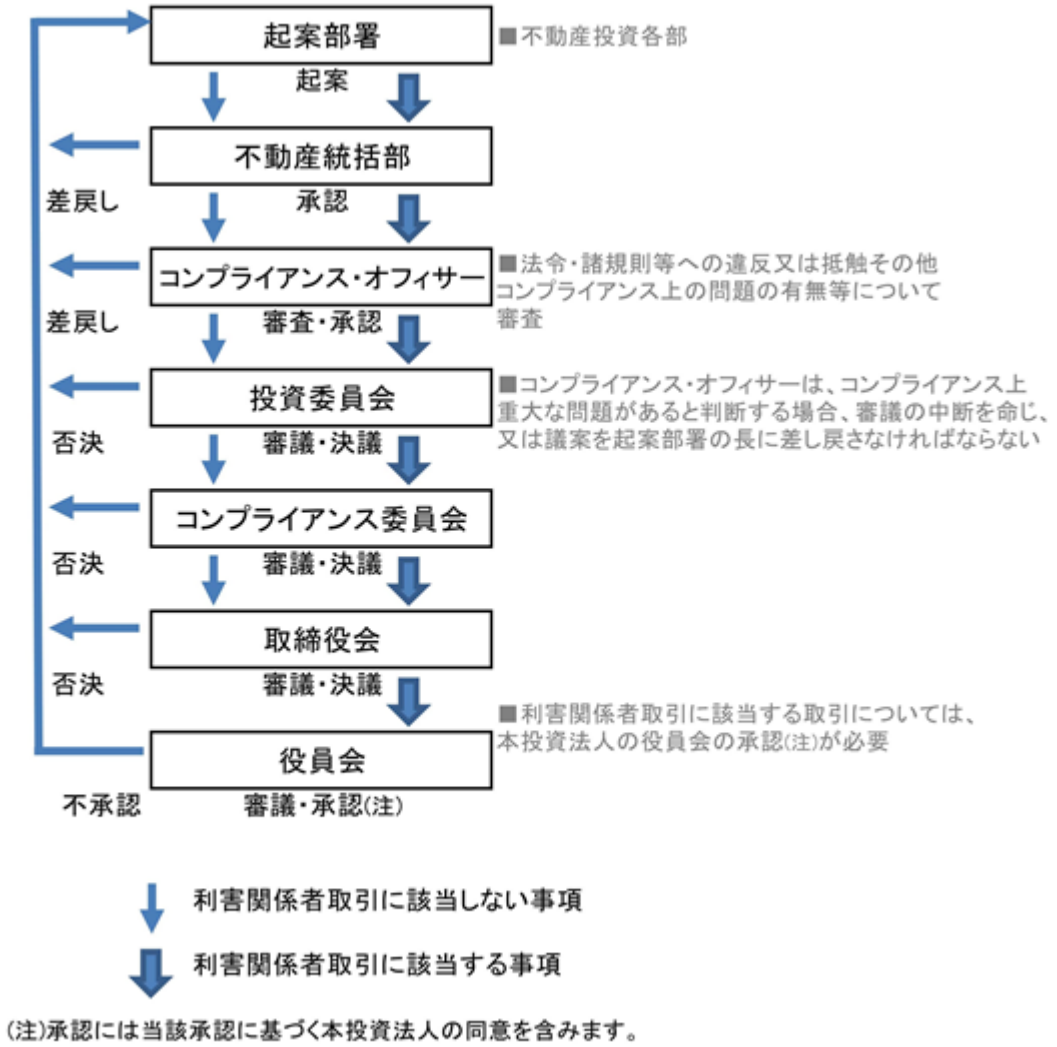
資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には総務部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になる他は、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

（ロ）資産の取得及び売却に関する意思決定

資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資各部が起案し、不動産統括部長の承認、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。



④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社が、本投資法人の資産運用に関して整備しているリスク管理体制については、後記「3 投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	149,210百万円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,288,666口

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年9月8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年6月12日	第三者割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)
2018年5月1日	投資口の分割	－	110,189	969,000	1,938,000	(注10)
2018年5月1日	合併による割当交付	－	110,189	1,824,091	3,762,091	(注11)
2019年6月10日	公募増資	37,162	147,351	501,500	4,263,591	(注12)
2019年7月9日	第三者割当増資	1,858	149,210	25,075	4,288,666	(注13)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金3,184百万円のうち、111百万円を借入金の返済資金の一部に充当しましたが、残額3,073百万円については、2015年5月19日の公募増資における手取金と併せて「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」（後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （イ）不動産及び不動産信託受益権の概要」に定義されます。）の取得資金の一部に充当しました。
(注4) 1口当たり発行価格131,917円（発行価額127,587円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格127,140円（発行価額122,967円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注9) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注10) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注11) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。
(注12) 1口当たり発行価格76,537円（発行価額74,103円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注13) 1口当たり発行価額74,103円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

当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。

①　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割合（%）(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	955,225	25.39
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	556,487	14.79
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	194,750	5.18
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	142,384	3.78
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 晴海トリトンスクエアタワーＺ	75,523	2.01
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	50,102	1.33
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	46,432	1.23
STATE STREET BANK WEST CLIENT － TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	44,912	1.19
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	42,550	1.13
株式会社八十二銀行	長野県長野市中御所字岡田178番地8	39,226	1.04
合計		2,147,591	57.09

(注)　「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

②　所有者別状況

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）	210	339	210	17,977	18,736
投資主数の割合（%）	1.12	1.81	1.12	95.95	100.00
所有投資口数（口）	2,580,625	268,030	616,753	296,683	3,762,091
所有投資口数の割合（%）	68.60	7.12	16.39	7.89	100.00

(注)　割合については、小数第3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】

①　基本理念

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念を打ち立てるに際し、資産の運用を委託する本資産運用会社のスポンサーである積水ハウスとその取組み（人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、全ての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住環境創造企業」を目指すこと）を共有しています。すなわち、積水ハウスは、住まいとまちが作り出す住環境を人の大切な生活基盤と受け止め、新しい時代の社会資本となる都市開発に取り組んでいます。また、自然と共生し、時が経つほどに美しさが高まる「経年美化」の思想に基づき、都市空間、住環境を創造し、質の高い社会資本を提供していくことを目指しており、これらを実現することで、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、全ての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住環境創造企業」となることを目指しています。更に、積水ハウスは、住宅を基軸としたサステナブル社会（持続可能な社会）の実現を目指しており、「住まいづくり」及び「まちづくり」を通じて地球温暖化、エネルギー問題、生態系の破壊等を含む様々な社会課題に取り組んでいます。

本投資法人は、かかる基本理念の背景として、主な投資対象と位置付ける居住用不動産及び商業用不動産等のキャッシュ・フローの源泉となるテナントにおいて、入居者の「持続可能な生活拠点」又はテナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地（本投資法人は、このような立地を「戦略的立地」と呼称します。以下同じです。）に所在している不動産、及び快適性や安全性など住居としての高い基本性能やテナント企業が求める機能性等（本投資法人は、これらの要素を個別に又は総称して「高品質」と呼称します。以下同じです。）を有する不動産に対するニーズが高まりつつあるとの基本認識を有しています。

本投資法人は、かかる基本理念及び基本認識の下、主な投資対象の中でも、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等を、中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称し、重点的な投資対象とします（以下、本投資法人が重点的な投資対象とするかかる居住用不動産及び商業用不動産等を「プライム・プロパティ」といいます。）。

本投資法人は、これまでに居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

②　基本方針

（イ）「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資

本投資法人は、前記「① 基本理念」に記載のとおり、プライム・プロパティへの投資を行いますが、プライム・プロパティを選別して投資する際は、戦略的立地に所在しており、かつ、高品質を有しているかを見極める基準として、居住用不動産及び商業用不動産等において、それぞれキャッシュ・フローの源泉となる入居者が「持続可能な生活拠点」として又はテナント企業が「持続可能な事業活動拠点」として不動産に求める要素を重視します。

本投資法人は、この「入居者が『持続可能な生活拠点』として又はテナント企業が『持続可能な事業活動拠点』として不動産に求める要素」には、(a)経済圏、(b)利便性、(c)居住性／機能性、(d)環境配慮、(e)安全性／事業継続計画（Business Continuity Planning）（以下「BCP」といいます。）、及び(f)ブランドの6つの要素があると考えており、これらの6つの要素を投資の着眼点として重視し分析した上で総合的判断を行うことにより、当該不動産が、戦略的立地に所在しており、かつ、高品質を有しているか、すなわちプライム・プロパティに該当するかについて見極め、投資判断を行う方針です。

また、本投資法人が重点的な投資対象と位置付けるプライム・プロパティにおいては、立地や機能性の観点から十分な競争力があると判断されるものの、一定以上の築年数が経過している物件を取得する場合も想定されます。こうした物件の取得に際しては、取得後における将来的な本投資法人の収益性に対する影響及びその対処に関わるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について、積水ハウスをはじめとする関係者との協働により検討の上、判断していく方針です。加えて、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する居住用不動産及び商業用不動産等以外にも、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるか慎重に検討の上、厳選して投資を行う方針です。

更に、本投資法人は、規約第33条第2項に基づき、投資エリアを主として国内とするとともに、海外に対しても投資できると定めており、上記の居住用不動産及び商業用不動産等への投資方針（投資戦略）と基本的に同様の方針の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資を行う方針です(注)。なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。

(注) 海外不動産投資に関する基本的な方針に本書の日付現在において特段の変更はありませんが、海外不動産投資を取り巻く現行の法制度及び税制度の進展状況、為替変動をはじめとした投資に関わるリスク、また、これらも背景の一つとして考えられる海外不動産投資に対する投資家の懸念、並びに本投資法人による投資スキームの検討状況等に鑑み、本投資法人としては、本書の日付現在において海外不動産への投資は時期尚早であり、かかる状況について一定の変化や改善等が確認できるまでの少なくとも当面の間は、海外不動産投資全般に関して慎重姿勢をとる方針です。以下同じです。

（ロ）積水ハウスグループによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略

本投資法人は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供及び(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート（パイプラインサポート）を積水ハウスより受けることができます。

また、積水ハウスグループに属する積和不動産各社（7社）との間で優先交渉権（等）に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積和不動産各社（7社）が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積和不動産各社（7社）から受けることができます。

積水ハウス及び積和不動産グループは、(a)テナントリレーションに基づくPM力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM契約やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a)商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。また、積和不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積和不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積和不動産グループが有する新規テナントリーシングに関する営業力・情報網の全国ネットワーク及び豊富な賃貸住宅の管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを活用することができます。

本投資法人は、これらの外部成長及び内部成長のための積水ハウス及び積和不動産グループの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用し、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

（ハ）投資主利益を重視した仕組みの採用

本投資法人は、上記のとおり、スポンサーである積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、積水ハウスをはじめとする本資産運用会社の利害関係者（以下、本(ハ)において「積水ハウス等」といいます。）と本投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。具体的には、(a)投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みや、(b)コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の選任及び解任に際しては、積水ハウス等と利害関係のない専門家が監督役員を務める投資法人役員会の承認を必要とする仕組みを取り入れています（かかる第三者性を確保したガバナンス体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。）。

また、上記のガバナンス体制の構築以外にも、(a)積水ハウスによる本投資口の保有、(b)本投資法人と積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する、本資産運用会社と積水ハウスとの間の合意、及び(c)本投資法人と本資産運用会社の間で業績連動型の資産運用報酬を導入すること等により、本投資法人の投資主及びスポンサーである積水ハウスの利益の一致を図っています。

（ニ）安定的かつ健全な財務運営

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。また、総資産LTVについては、50%程度を上限の目処とし、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。加えて、本投資法人は、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です（かかる財務運営の詳細については、後記「⑦ 財務方針　（ロ）デット・ファイナンス」及び同「(ハ) キャッシュ・マネジメント」をご参照ください。）。

③　投資戦略

（イ）プライム・プロパティへの重点投資

本投資法人は、前記「① 基本理念」に記載のとおり、主としてプライム・プロパティへ重点的に投資を行うことを通じて、中長期にわたる安定した収益の確保の実現を目指します。

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

商業用不動産等に係る国内における主たる投資対象地域については、我が国の経済活動の中心になり、テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地及び機能性を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、また、積水ハウスの開発実績に基づき知見がある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏を重点投資エリアと位置付け、その中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資することとします。また、三大都市圏以外の全国主要都市も投資対象地域としています。

海外においては、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の方針の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資を行うこととし、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象地域に位置付けています。

a.　本投資法人が着目する「戦略的立地」及び「高品質」について

居住用不動産については、入居者の生活の拠点として用いられるものであることから、その生活の拠点に適した立地であること及び快適性や安全性等をはじめとする高い機能性を備えていることがとりわけ重要視され、そのような立地及び機能性を備えた居住用不動産は、入居者の「持続可能な生活拠点」として、相対的に高い賃貸需要が見込まれ、競争上の優位性を有していると、本投資法人は考えています。

また、商業用不動産等については、テナント企業の事業活動の拠点として用いられるものであることから、その事業の活動の拠点に適した立地であること及び利便性等をはじめとする高い機能性を備えていることがとりわけ重要視され、そのような立地・品質を備えた商業用不動産等は、テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」として、相対的に高い賃貸需要が見込まれ、競争上の優位性を有していると、本投資法人は考えています。

b.　プライム・プロパティに該当するかについて判断する際の着眼点

本投資法人は、居住用不動産及び商業用不動産等への投資に際しては、前記「② 基本方針　(イ)「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティへの重点投資」に記載のとおり、居住用不動産及び商業用不動産等において、それぞれキャッシュ・フローの源泉となる入居者が「持続可能な生活拠点」として又はテナント企業が「持続可能な事業活動拠点」として不動産に求める要素を重視しています。本投資法人は、この「入居者が『持続可能な生活拠点』として又はテナント企業が『持続可能な事業活動拠点』として不動産に求める要素」には、(a)経済圏、(b)利便性、(c)居住性／機能性、(d)環境配慮、(e)安全性／BCP、及び(f)ブランドの6つの要素があると考えており、本投資法人は、これらの6つの要素を投資の着眼点として重視し分析した上で総合的判断を行うことにより、当該不動産が、戦略的立地に所在しており、かつ、高品質を有しているか、すなわちプライム・プロパティに該当するかについて見極め、投資判断を行う方針です。

なお、本投資法人が取得を検討する住居、オフィスビル又はホテルである不動産について、かかる6つの要素の分析結果を判断する際の着眼点は、以下のとおりです。

＜本投資法人によるかかる6つの要素及びその着眼点＞

・住居についての具体的な例

要素	着眼点	関連事項(注1)
(a) 経済圏	■ 通勤圏(注2)内・居住人口・駅乗降客数等の観点から安定的な賃貸需要の期待できるエリア	立地
(b) 利便性	■ 主要交通路線や主要ターミナルへの良好なアクセス、商業店舗等の併設	立地
(c) 居住性	■ 居住空間としての快適性を与える設計と機能的な設備の設置 ■ 快適な共用空間や機能的な設備の設置、サービスの提供	品質
(d) 環境配慮	■ 共用部及び専有部の省エネ設備等により環境性能を具備 ■ 生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン	品質
(e) 安全性	■ 災害に対してリスクマネジメントに配慮された建物 ■ 安全性の高い立地、建物の耐震性、災害時の強靭性	立地 品質
(f) ブランド	■ エリアとしての人気、物件の認知度 ■ 建物グレード・デザイン性等、品質の高さ	立地 品質

・オフィスビルについての具体的な例

要素	着眼点	関連事項(注1)
(a) 経済圏	■ 商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み	立地
(b) 利便性	■ 主要交通路線からの良好なアクセス ■ 通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁華性等	立地
(c) 機能性	■ テナント企業の生産性向上につながる快適性を備えた機能設計 ■ 十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等	品質
(d) 環境配慮	■ 省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備	品質
(e) BCP	■ 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 ■ 災害に対する立地・スペック両面からの耐性	立地 品質
(f) ブランド	■ エリアとしての品位や建物としての高級感・清潔感	立地 品質

・ホテルについての具体的な例

要素	着眼点	関連事項(注1)
(a) 経済圏	■ 観光・レジャー・ビジネスにおいて集客に適した立地	立地
(b) 利便性	■ 集客に資する利便性・商業集積・繁華性	立地
(c) 機能性	■ 利用者に配慮したプランニング・施設配置等、空間構成における高い品質	品質
(d) 環境配慮	■ 生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン	品質
(e) BCP	■ 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 ■ 災害に対する立地・スペック両面からの耐性	立地 品質
(f) ブランド	■ エリアとしての品位や建物としての高級感・清潔感	立地 品質

(注1) 「関連事項」に記載された「立地」は戦略的立地を、「品質」は高品質を、それぞれ意味し、上記各要素が優れていることが、戦略的立地に所在することと高品質を有することのいずれに強く関連すると本投資法人が分析しているかについて記載しています。上記は本投資法人における分析を簡略化して示したものであり、当該要素が優れている不動産が、戦略的立地に所在すること又は高品質を有することを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「通勤圏」とは、対象の都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。以下同じです。

また、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する不動産以外にも、独自の市場性を有する物件や、当該エリアにおいて特筆するランドマーク性を有する物件、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、総合的判断からプライム・プロパティに該当しないと判断される場合であっても、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるかについて慎重に検討の上、厳選して投資を行うことがあります。

（ロ）海外不動産への投資

本投資法人は、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資も行っていく方針です。すなわち、成長戦略の主軸である国内不動産への投資に組み合わせ、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指す戦略を掲げています。

投資対象とする海外不動産については、国内不動産と同様、プライム・プロパティを中心に投資を行います。また、本投資法人は、海外不動産への投資に当たっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、投資収益性と投資に関わる潜在的リスクの検証（投資適格性の検証）に加え、取得後の現地における管理・運営（リスク管理）の実施が必要になることから、原則として、スポンサーである積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営し、本投資法人が、投資判断における充分な情報及び管理・運営面のサポートを容易に得られる不動産を投資対象とする方針です。本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行う方針です。

積水ハウスは、海外不動産事業を、原則として、当該国・地域における有力な不動産開発・運営事業者（以下「現地パートナー」といいます。）との協働事業として取り組んでいます。そのため、本投資法人が海外不動産への投資を検討する際には、当該現地パートナーが当該物件に対して有する運営力等も重視して、投資判断を行う方針です。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。今後、上記投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産について、投資を検討していく方針です。

また、海外不動産への投資に当たっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、(a)カントリー・リスク、(b)オペレーショナル・リスク及び(c)為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断します。なお、本投資法人が考える海外不動産への投資のリスクについては、後記「3 投資リスク　(1) リスク要因　② 本投資法人の運用方針に関するリスク　（ヨ）海外不動産等への投資に関するリスク」をご参照ください。

④　成長戦略

（イ）外部成長戦略

a.　積水ハウスのスポンサーサポートを活用した外部成長戦略

－積水ハウスの物件供給力を活用した資産規模の拡大－

本投資法人は、スポンサーである積水ハウスと締結したスポンサー・サポート契約に基づき、日本を代表するハウスメーカーである同社の有する賃貸住宅等の設計、施工及び請負等やオフィスビル開発を含む多数の大規模な都市再開発事業に関わる実績とノウハウを各物件の特性に応じて活用し、着実な外部成長を図っていく方針です。

本投資法人は、スポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社並びに積水ハウスとの間で締結しています。

本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づいて、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供、及び(d)保有資産の再開発サポートを受けることができます。

物件の情報の獲得の面からは、積水ハウスが、自ら投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下、本a.において同じです。）を売却しようとする場合、原則として第三者への提供に優先して本資産運用会社に当該売却関連の情報が提供され、本資産運用会社が購入の申込みをした場合には、更に所定の期間、本資産運用会社との間でのみ、売買の条件について誠実に協議するものとされています（(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与）。また、積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断した国内における不動産等を第三者が売却しようとする旨の情報を入手した場合には、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとされています（(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供）。本投資法人は、これらの積水ハウスからのサポートにより、良質なプライム・プロパティに関する物件の情報を第三者に優先して獲得し、本投資法人の外部成長の原動力とすることを目指します。

なお、本書の日付現在、本投資法人が有する優先交渉権の状況は、以下のとおりです。

＜本投資法人が有する優先交渉権の状況＞

対象物件名称	所在地	対象用途	優先交渉期間	未取得準共有持分(注1)
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	オフィスビル	2019年6月10日より	34.55%
ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	ホテル	2019年1月31日より	60.00%

(注1) 「未取得準共有持分」とは、上記の物件について設定された信託受益権について、本投資法人が取得に関わる優先交渉権を有する未取得準共有持分の割合をいいます。なお、未取得準共有持分は、「赤坂ガーデンシティ」については、建物のうち、現所有者（積水ハウス）が保有する地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%）に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、物件全体に係る不動産信託受益権の準共有持分60.00%です。

(注2) 上記の未取得準共有持分に関して、本書の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

また、物件の取得機会の確保の面からは、本資産運用会社は、第三者が保有している不動産等を積水ハウスが購入し、本投資法人への売却を前提として一時的に保有する手法であるウェアハウジングを積水ハウスに依頼でき、この場合、積水ハウスはかかる依頼を真摯に検討することとされています（(c)ウェアハウジング機能の提供）。本投資法人は、かかる積水ハウスからのサポートにより、本投資法人による直接取得が困難な場面においても、積水ハウスがウェアハウジングを行い、その後に本投資法人が積水ハウスから物件を購入する可能性を創出することで、本投資法人の将来の物件取得の可能性を高め、もって本投資法人の取得機会を最大化することを目指します。

本投資法人は、かかる積水ハウスのサポートを各物件の特性に応じて活用し、外部成長の効果的なドライバーとする方針です。

b. 積和不動産各社（7社）との優先交渉権を活用した外部成長戦略

－積和不動産各社（7社）からの物件取得ルートの更なる強化－

積水ハウスグループにおける不動産部門（売買、分譲、賃貸借、物件管理・運営、リフォーム等）を展開する積和不動産グループは、いずれも不動産売買の仲介、賃貸住宅におけるリーシング及び賃貸住宅の管理・運営等を業務内容とする不動産総合企業として、地域毎の営業戦略をもってそれぞれ全国各地で事業を展開しており、地元に密着することで得られる各地域の賃貸住宅マーケット情報を活用して賃貸住宅の企画・開発やその価値を認めた外部の物件に投資・保有を行っています。

本投資法人は、積和不動産各社（7社）からの居住用不動産に係る物件取得ルートの更なる強化を図るべく、積水ハウスからの物件取得ルートに加えて、積和不動産をはじめとする積和不動産各社（7社）とそれぞれ優先交渉権（等）に関する契約を締結し、積和不動産各社（7社）との協働体制を確立しています。これにより、物件取得ルートを東京圏のみならず全国主要都市にも展開し、本投資法人の居住用不動産に係る投資対象地域を網羅的にカバーすることが可能な積和不動産各社（7社）の物件パイプラインを活用して外部成長を図っていく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、積和不動産及び積和不動産関東との間でそれぞれ優先交渉権等に関する契約を締結しており、当該契約に基づき(a)積和不動産及び積和不動産関東が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供を受けることができます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、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優先交渉権に関する契約を締結しており、当該契約に基づき(a)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が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与を受けることができます。

本投資法人は、これらの積和不動産各社（7社）からのサポートを活用することにより、居住用不動産を中心とする安定的な物件取得機会を確保していく方針です。

c．　本資産運用会社の独自のノウハウ等を活用した外部成長戦略
－本資産運用会社独自のルートによる第三者からのソーシング－
本資産運用会社は、積水ハウスにおいて都市再開発事業（本投資法人の主な投資対象となる居住用不動産及び商業用不動産等の開発・運営・管理等）を長年にわたり経験したメンバーとJ-REITの資産運用会社において資産運用を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、積水ハウスからの情報提供に基づく資産取得による外部成長のみならず、かかるメンバーが積水ハウスでの開発・運営又はJ-REITの資産運用会社における資産運用等で培った資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用して、本投資法人の外部成長を目指します。

（ロ）内部成長戦略
本投資法人は、積水ハウスとの間で積水ハウスのノウハウ等を活用するため、PM契約やスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスより、(a)商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けます。また、本投資法人は、不動産賃貸事業に係るノウハウ及び全国ネットワークを有する積和不動産グループに本投資法人が保有する居住用不動産に係るPM業務を委託することで、居住用不動産の運営・管理における協働体制を確立しています。
積水ハウス及び積和不動産グループは、(a)テナントリレーションに基づくPM力、(b)不動産開発事業者としてのリニューアル・バリューアップ等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、及び(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人は、かかるサポートを各物件の特性に応じて活用して内部成長を実現する方針です。

a．　テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント
本投資法人は、PM会社と協働して、テナントニーズを反映したきめ細かい対応を行い、テナント満足度の向上と解約によるテナント流出の回避に努めることで、賃料及び稼働率の維持向上を図る方針です。かかる方針を実現するため、本投資法人は、個々の運用資産の運営に当たり、当該不動産のテナントとのテナントリレーション、新規テナントリーシングに関する情報網、営業力、及び当該不動産に対する管理能力等の観点から、積水ハウス又は積和不動産グループの有するPM力を活用することが有効かつ適切と判断される場合には、後記「⑥ ポートフォリオ運営・管理方針　（ロ）PM会社の選定・管理方針」に定めるPM会社の選定基準を満たすことを条件に、原則として積水ハウス又は積和不動産グループにPM業務を委託し、そのPM力を活用します。

b．　積水ハウス及び積和不動産グループの有するノウハウを活用した運営管理
本投資法人は、各運用資産において、PM会社等と協働の上、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、費用の適正化に努める方針です。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から、以下のような一連のコストマネジメントを実施します。
・　テナント退去後の原状回復費用及び予防保全の観点での計画修繕等工事に関する品質・コスト・工程の適切な管理
・　運営管理の効率化と管理費用の適正化
・　リーシングコストの適正化
・　省エネ機器等の新技術の導入によるエネルギー使用量の削減に伴う水道光熱費のコストダウン
また、本投資法人は、かかる施策の実施に当たり、積水ハウス又は積和不動産グループの持つコストマネジメントに関するノウハウを運用資産の特性に応じて活用することで、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成することを目指します。

c．　リニューアル・バリューアップ等を通じた不動産価値の維持・向上を図る取組み
本投資法人は、各運用資産のPM会社等と協働の上、入居者及びテナント企業に対して、安全で快適な環境及び空間の提供と、その満足度を高める環境性能や高い機能性を確保するため、リニューアル・バリューアップ等を含む適切なメンテナンスを実施し、これらを通じて各運用資産の価値と競争力の維持・向上を図っていく方針です。また、本投資法人は、積水ハウスの有するテナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウを活用し、各運用資産の競争力の維持及び向上を図る方針です。
かかる方針を実現するため、本投資法人は、積水ハウスの有する不動産開発事業者として培った環境配慮技術や、住宅事業において培われた自然光の採光や良好な外構計画等のノウハウをはじめとする様々なノウハウを各運用資産の特性に応じて活用します。

d．マスターリースの導入による円滑な資産運用

本投資法人は、各運用資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、各運用資産の特性に応じて、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等の賃貸借スキームを採用する方針です（かかる本資産運用会社の賃貸借スキーム選定方針の詳細については、後記「⑥ ポートフォリオ運営・管理方針 （イ）テナント管理・リーシング方針 c．賃貸借スキーム選定方針」をご参照ください。）。また、取得を検討している商業用不動産等において、本資産運用会社が有効と判断した場合、スポンサー・サポート契約に基づき、本資産運用会社は積水ハウスとの間で各物件の特性に応じた形態によるマスターリース契約の締結等に向けた検討・協議を行うことができるものとされています。本投資法人は、各商業用不動産等の特性に応じて積水ハウスをマスターレッシーに採用するなど、各運用資産の特性に応じた形態での賃貸借スキームを採用することで、高い信用力を有するテナントを確保しつつ、必要に応じて収益連動型賃料による運用資産の内部成長余力等を確保する等、円滑な資産運用に向けた施策を検討していく方針です。

（ハ）海外不動産投資にかかる成長戦略

本投資法人は、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資も行っていくに当たり、投資に関わるデュー・ディリジェンス（投資適格性の検証）の観点、取得後の管理・運営（リスク管理）の観点から、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産を投資対象とする方針です。

本投資法人は、前記「② 基本方針 （イ）「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティへの重点投資」に記載のとおり、海外不動産投資に際しては、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針であり、投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。

海外不動産の取得時期は、当該海外不動産の運営が軌道に乗り、安定した収益及びキャッシュ・フローの創出が確認された以降のタイミングを想定しており、中長期的な海外不動産への投資残高の増加と、運用資産に占める海外不動産比率の増加を目指します。

⑤ 投資方針

（イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主たる用途が住居又はオフィスビルである不動産をポートフォリオの中核資産として位置付け、用途別の投資比率及び中長期的な投資比率目標は、それぞれ以下を目処とします。

＜用途別投資比率＞

主な投資対象資産	用途(注1)	投資比率 （取得価格ベース）	中長期的な 投資比率目標(注2)
居住用不動産	住居	30%～55%	45%程度
商業用不動産等	オフィスビル	30%～55%	45%程度
	ホテル	0%～30%	10%程度
	商業施設等	0%～10%	0%～10%程度

(注1) 複合的な用途に供される不動産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定します。なお、複合的な用途に供される不動産には、一棟の建物が複合的な用途に供されている場合のほか、総合的設計制度等により複数の建物が一体として機能している場合又は複数の建物が隣接する場合も含みます。

(i) 主たる用途は、原則として賃貸可能面積比率が過半を超える用途としますが、著しく収益性が異なるなど賃貸可能面積の比率により用途を決することが妥当でない場合には、賃料収入の比率等を考慮の上、総合的に判断します。

(ii) 取得価格、不動産鑑定評価等のバリュエーション等において用途別の分別管理が可能な場合には用途毎に分割します。

(iii) 取得価格、不動産鑑定評価等のバリュエーション上、群管理が必要となるような施設設計であり一体としての運用が望ましい場合、群管理後の一体となった不動産で判断することも可能とします。

(注2) 中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。当該各比率を達成することについて保証又は約束するものではなく、実際の投資比率は当該各比率と大幅に異なる可能性があります。

投資エリアは、主として国内とし、その比率は80%以上（海外への投資比率は20%未満）（取得価格ベース）を目途として運用します。国内への投資のうち居住用不動産については東京圏を、商業用不動産等については三大都市圏を重点投資エリアと位置付け、居住用不動産については、東京圏の中でも、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資をしていく方針です。商業用不動産等については、重点投資エリアである三大都市圏の中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用ができると期待できると考える三大都市を中心に投資をしていく方針です。なお、投資エリア毎の投資比率の詳細については、以下に記載の表のとおりとします。

＜居住用不動産の投資エリア別投資比率＞

区分	具体的なエリア	投資比率 （取得価格ベース）
東京圏 ≪重点投資エリア≫	(a)東京都 (b)神奈川県 (c)千葉県 (d)埼玉県	70%以上
全国主要都市	(a)政令指定都市等(注) (b)上記(a)の通勤圏	30%未満

(注) 「政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、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。

＜商業用不動産等の投資エリア別投資比率＞

区分	具体的なエリア	投資比率 （取得価格ベース）
三大都市圏 ≪重点投資エリア≫	(a)東京圏 (b)大阪圏 (c)名古屋圏	80%以上
その他	三大都市圏以外の全国地域	20%未満

（ロ）投資基準

本投資法人は、国内不動産及び海外不動産を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a． 用途別

i． 住居

(i) 投資金額(注) 原則として3億円以上とします。ただし、区分所有物件の持分、共有物件の共有持分、運用資産の隣接地の不動産又は運用資産と一体として機能している不動産を買い増す場合には、この限りではありません（以下、投資金額について同じです。）。

(注) 「投資金額」とは、取得価格をいい、消費税等の諸費用（海外不動産の場合は、税金及び諸費用）は含まず、海外不動産の場合は、邦貨換算額によります。ただし、国内不動産又は海外不動産を保有する法人の株式や匿名組合出資等を含まず、これらの資産には、投資金額の制限は適用しません。以下同じです。

(ii) 立地 東京圏及び政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市並びにそれらの周辺通勤圏を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に東京圏を重点投資エリアとし、中でも三大都市を中心に投資します。

(iii)規模 原則として建物の延床面積が660㎡以上の物件を投資対象とします。

(iv) 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。

区分	投資基準・分類方法
シングル	○主たるテナント 単身生活者、会社都合による単身生活者 ○望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	○主たるテナント 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） ○望ましい立地環境 交通利便性、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	○主たるテナント 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 ○望ましい立地環境 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	○主たるテナント 企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層 ○望ましい立地環境 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

ii．オフィスビル

(i)　投資金額　　原則として10億円以上とします。

(ii) 立地　　三大都市を中核とする三大都市圏及び三大都市圏以外の全国主要都市を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市圏を重点投資エリアとし、中でも三大都市を中心に投資します。

(iii)規模　　原則として、建物の延床面積3,000㎡以上の物件を投資対象とします。

iii.ホテル

(i)　投資金額　　原則として10億円以上とします。

(ii) 立地　　三大都市を中核とする三大都市圏及び三大都市圏以外の全国主要都市を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市圏を重点投資エリアとし、中でも三大都市を中心に投資します。

(iii)規模　　ホテルについては様々な業態があり、業態によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な規模の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、業態毎の規模・客室数等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

iv．商業施設等

投資金額については、原則として3億円以上とし、エリアについては、三大都市を中核とする三大都市圏及び三大都市圏以外の全国主要都市を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市圏を重点投資エリアとし、中でも三大都市を中心に投資しますが、商業施設等については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な用途別の規模等の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

b．共通

i．取得価格

投資に際しては、鑑定評価額等を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額等（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ほか、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みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外資産についても上記に準じるものとします。

ii．耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

iii.地震PML

個別PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）（以下「PML」(注)といいます。）値が20%を超える場合は地震保険の付保を検討します。原則、国内ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

(注) 「PML」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味します。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（一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

iv．環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号。その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下、「土壌汚染対策法」といいます。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。ただし、取得後是正が見込まれる場合には、取得することがあります。

また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

v．　権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。

また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

vi．安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資します。ただし、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、スポンサーサポートを伴う場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとします。

なお、海外資産についても同様とします。

vii.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・引渡しのリスクが低い場合、建物竣工後の取得及び当該不動産にかかるデュー・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かかる不動産関連資産（後記「(２) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ロ) その他特定資産」に定義されます。）又は不動産対応証券（後記「(２) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ロ) その他特定資産」に定義されます。）の取得に関する契約を締結できます。

（ハ）デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は以下に記載の経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。かかる検討に当たり、本資産運用会社は調査能力及び経験を有する第三者が作成する建物状況調査報告書、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	・信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・賃料支払状況等 ・テナント数、賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無、世帯状況（居住用不動産の場合）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 ・各物件における各既存テナントの専有割合、分布割合等 ・連帯保証人の有無及びその保証能力
	マーケット調査	・商圏の状況（商圏人口、世帯数及び商業指標等） ・市場賃料、稼働率の調査 ・競合物件の有無及び競合状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向等 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・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、費用関係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 ・修繕積立状況 ・公租公課の確認

調査項目		内容
物理的調査	立地調査	・街路の状況、鉄道等の公共交通機関の利便性及び公共交通機関の乗降客数 ・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（居住用不動産の場合） ・周辺土地の利用状況及び将来の動向 ・日照、眺望、景観及び騒音等の状況 ・公共サービス・インフラ整備状況（居住用不動産の場合） ・都市計画及び地区計画 ・地域の知名度及び評判、規模の状況
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・建築基準法・消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等建築関連法令及び自治体による指導要項等の遵守状況等 ・建物状況評価報告書における将来（10 年～12 年程度）の修繕費見込み ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震リスク分析、耐震診断実施及び地震PML値の検証 ・管理規約の有無・内容、管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・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 ＜居住用不動産＞ ・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 ＜商業用不動産等＞ ・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、賃貸可能面積、テナント数、営業可能業種、階数、天井高、空調方式、フリーアクセスフロア、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照度、区画割対応、防災設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等（共有物分割請求及び共有物分割等に関する措置、対抗要件具備の状況等を含みます。）の内容の検討 ・抵当権、地役権及び通行権等の権利の付着 ・隣接地権者等との紛争の有無
	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	・信託契約、賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の第三者との契約内容の確認・調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

（ニ）フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等を行う場合、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

⑥　ポートフォリオ運営・管理方針

本投資法人は、日本国内において取得した資産の運営及び管理を行うに際し、以下の方針と基準によるものとします。

また、海外において取得した資産の運営及び管理に際しても、原則として、日本国内に準じた基準によるものとします。

（イ）テナント管理・リーシング方針

a.　テナント管理方針

i.　テナント管理

本投資法人は、PM会社の協力の下で、テナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・不満・要望等を反映した運営管理を行うことを目指します。また、テナントからのクレームに対しては、PM会社と協働して誠実に対応します。

これらを通じて、テナント満足度の向上に努めます。

ii.賃料保全策

(i)　居住用不動産の場合

本投資法人は、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PM会社を通じ事前に伝えた上で、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。

(ii)商業用不動産等の場合

本投資法人は、商業用不動産等については、敷金による賃料保全を原則としますが、テナントの属性、資力等を勘案して、保証による賃料保全が必要と判断した場合には、PM会社を通じて、テナントが負うべき保証会社の倒産リスク等を含め協議した上で、連帯保証人による保証、保証会社による賃料保証等を用いた適切な賃料保全を図るものとします。

iii.賃料回収手続

万一賃料の延滞が発生した場合には、PM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本投資法人が判断した場合は、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。

b.　リーシング方針

運用資産の立地、用途、テナント等の分類に応じた周辺の賃貸マーケット動向及びテナントの需要動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限に活用し、的確なリーシング活動を実施することにより、テナント情報の収集及び優良テナントの選定に努めます。

また、PM会社と連携し、良好なテナントリレーションを維持することにより、既存テナントの転居、増床又は移転ニーズ等の早期把握に努めます。テナントとの賃貸借契約締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い属性、業績、信用力、及び賃料、賃貸借期間等の契約内容等について検討を行い、総合的に判断するものとします。

c．賃貸借スキーム選定方針

本投資法人は、運用資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等の賃貸借スキームを選定します。本投資法人の用いる主たる賃貸借スキームは、以下のとおりです。

賃貸借スキームの形態		スキームの説明
ダイレクトリース		マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
マスターリース		信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）(注)に一括して賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）(注)に転貸する方式
	パススルー型マスターリース	マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
	賃料固定型マスターリース	マスターレッシーが支払う賃料を、転借人がマスターレッシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

(注)　「マスターレッシー」とは、信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、以下「マスターリース会社」ということがあります。また、「エンドテナント」とは、借り受けた各物件の区画につき、賃貸人に対して実質的に賃料を支払う者（賃料固定型マスターリースにおけるマスターレッシーを含みます。）をいいます。以下同じです。

d．商業用不動産等に係る賃料固定型マスターリースにおける一部収益連動型賃料の採用

本投資法人は、商業用不動産等について賃料固定型マスターリースを賃貸借スキームに採用した場合において、運用資産の内部成長余力等を勘案し、賃料の一部に、マスターレッシーが獲得する収益が一定額を超過した場合等、一定の場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動型賃料）を採用することがあります。

（ロ）PM会社の選定・管理方針

a．PM会社の選定・管理

PM会社の選定に当たっては、業歴や財務体質、管理体制及び人員体制等の組織体制、対象となる運用資産の所在地域に関する知識・経験、対象となる運用資産における実績、報酬及び手数料の水準等を総合的に考慮し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。なお、上記業務委託に当たり、「利害関係者取引規程」及び「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」に基づき、業務遂行状況等について外部の評価機関による評価等を定期的に行い、その結果が一定水準に達しない場合には、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又はPM会社の変更を行います。

b．物件管理運営状況の把握

本投資法人は、PM会社から原則として毎月、各運用資産の収支状況、テナントからの要望・クレーム等、諸問題に関し、管理運営状況を把握して、運営計画と実績について差異分析を行うとともに、PM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。

（ハ）修繕・資本的支出

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕及び資本的支出に関する計画をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた運営上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を考慮し、減価償却費、並びに修繕及び資本的支出に関する計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資、優先出資等のエクイティ出資案件における管理等の方針

不動産に関する匿名組合出資、優先出資等の不動産を裏付けとした資産たるエクイティ出資を行う場合における当該不動産の管理等に当たっては、当該エクイティ出資先の管理の状況を適切にモニタリングするように努めるとともに、当該エクイティ出資先に必要な要請を行う等により、適切な管理を実施させるよう努めることを原則としますが、共同出資者の有無及び持分割合、エクイティ出資先の管理能力、パートナーの有無及び関与の程度その他諸般の事情を総合的に考慮し、必要に応じて個別に対応します。

（ホ）運用資産に関する付保の方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

地震保険の付保は、前記「⑤ 投資方針 （ロ）投資基準」に記載のとおり、個別PML値が20%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

海外において取得した資産についても原則として上記と同様としますが、当該国・地域における特有のリスクの調査を行い、かつ地域での実務を勘案して総合的に判断します。

⑦ 財務方針

（イ）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事代金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、新投資口の発行を行うことができます。新投資口の発行は、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機動的に実施するものとします。

（ロ）デット・ファイナンス

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、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、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。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

海外不動産への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合もあります。

a. LTVコントロール

総資産LTVの水準は、60%を上限の目処としますが、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。ただし、新規投資や資産評価の変動等により、一時的にかかる上限の目処を超えることがあります。

b. 金利の固定化・借入期間の長期化・返済期限の分散化

固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、適切な運営を目指します。更に、返済期限の分散化等を図ることにより、リファイナンスリスクを低減し、安定的かつ健全な財務基盤の強化を目指します。

c. 強固なレンダーフォーメーションと資金調達手法の多様化

積水ハウスの信用力を背景に、メガバンクを中心とした国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引を目指します。また、負債性の資金調達に際しては、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

（ハ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、居住用不動産及び商業用不動産等の管理・運営において高い専門性と実績を有する積水ハウスグループによるPM力を最大限に活用することで、運用資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応を行うと共に、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。具体的には、以下への配分を考えます。本投資法人は、かかるキャッシュ・マネジメントに関するこれらの直接的及び間接的な施策を通じて、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

ｉ．新規の不動産投資
ii．不動産の競争力を高める適切な維持管理修繕
iii.有利子負債返済による負債コストの削減
iv．利益超過分配の実施
ｖ．自己投資口の取得

なお、本投資法人は、キャッシュ・マネジメントに係る以下の3つの基本的な方針を定めています。

a．本投資法人の想定される資金需要に対応するため、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、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
c．本投資法人がテナントから預かった敷金及び保証金等を資金として活用することができます。

（ニ）格付の取得

本投資法人は、当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりＡＡ（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付及びＡＡの債券格付を付与されています。かかる格付は、本投資法人又は本投資法人が発行した投資法人債に関する格付であり、本投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 （JCR）	長期発行体格付 ＡＡ（安定的）
株式会社日本格付研究所 （JCR）	債券格付 ＡＡ

⑧　情報開示方針

（イ）本投資法人は、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主への迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

（ロ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ハ）専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（ニ）投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、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。）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。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として下記「(イ）不動産等」に掲げる資産に投資を行います。また、本投資法人は、下記「(イ）不動産等」に掲げる資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができるものとします（規約第32条）。

（イ）不動産等

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 上記a.からc.までの資産のみを信託する信託の受益権
e. 海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）

（ロ）その他特定資産

本投資法人は、上記「(イ）不動産等」のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

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。また、当該信託の受益権を信託する信託の受益権を含みます。ただし、上記「(イ）不動産等」に該当するものを除きます。）
b. 信託財産を不動産、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上記「(イ）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
e. 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは上記a.からd.までに掲げる資産
f. 優先出資証券（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。）（ただし、資産の2分の1を超える額を上記「(イ）不動産等」又は上記a.からe.までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」といいます。）に投資することを目的とするものに限ります。）
g. 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
h. 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
i. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）（上記「(イ）不動産等」、上記a.、b.又はd.に掲げる資産に該当するもの及び上記e.に掲げる資産のうち、上記「(イ）不動産等」、上記a.、b.又はc.に掲げる資産に投資するものを除きます。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）
j. 外国の法令に準拠して組成された上記f.又はi.に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限ります。）（上記f.からj.に掲げる資産を総称して、「不動産対応証券」といいます。）
k. 預金
l. コール・ローン
m. 金銭債権（ただし、上記k.又はl.に掲げる資産を除きます。）
n. 国債証券
o. 地方債証券
p. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
q. 資産流動化法に定める特定社債券
r. 社債券

s．株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含みます。ただし、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、また、上記(イ)e.に定める海外不動産保有法人に係る株券を除きます。）
t．公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、上記n.、o.、r.、下記v.又はw.に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいいます。）
u．投信法に定める投資法人債券
v．コマーシャル・ペーパー
w．外国法人が発行する譲渡性預金証書
x．信託財産を上記k.からw.まで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した金銭の信託の受益権
y．外国の法令に準拠して組成された上記w.に掲げる資産と同様の性質を有する資産
z．デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）において定めるものをいいます。）
aa．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

（ハ）その他の投資対象資産
本投資法人は、上記「(イ）不動産等」及び「(ロ）その他特定資産」に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがあります。
a．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
b．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法（昭和43年法律第91号。その後の改正を含みます。）に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
c．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
d．不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（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（ただし、上記(ロ)aa.に定めるものを除きます。）
e．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める著作権等
f．民法上の組合の出資持分（ただし、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、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
g．地役権
h．資産流動化法に定める特定出資
i．会社法に定める合同会社の社員たる地位
j．一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
k．信託財産として上記a.からj.に掲げる資産を信託する信託の受益権
l．各種保険契約に係る権利
m．外国の法令に準拠して組成された、上記f.及びh.からl.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
n．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に必要又は有用なもの

（ニ）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)から(ハ)までを適用します。

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合
（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針 ⑤ 投資方針 （ロ）投資基準」をご参照ください。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ⑤ 投資方針 （イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

①　利益の分配（規約第46条第1号）

（イ）本投資法人の利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいい、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い計算されるものとします。

（ロ）本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下、本(3)において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は、運用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、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のほか、必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

②　利益を超えた金銭の分配（規約第46条第2号）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が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の発生を抑えることができる場合、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

③　分配金の分配方法（規約第47条）

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、そ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相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

④　分配金請求権の除斥期間（規約第48条）

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

⑤　投資信託協会規則（規約第49条）

本投資法人は、規約に定めるほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約第34条）

a.　本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産関連資産に該当するものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b.　本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　z.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、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のみ行うものとします。

c.　本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

（ロ）組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第36条）

a.　本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の規約の定めに従い運用します。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第43条）

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

②　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わないものとします。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針　⑤ 投資方針　（イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

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、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
（ト）投資法人債券の償還・利払に関するリスク
（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
② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）スポンサー・サポート契約等に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
（ロ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ハ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ニ）運用資産の偏在に関するリスク
（ホ）テナントの集中に関するリスク
（ヘ）シングルテナント物件に関するリスク
（ト）特定の物件への収入の依存に関するリスク
（チ）住居への投資に関するリスク
（リ）オフィスビルへの投資に関するリスク
（ヌ）データセンターへの投資に関するリスク
（ル）ホテルへの投資に関するリスク
（ヲ）商業施設への投資に関するリスク
（ワ）PM会社に関するリスク
（カ）賃料保証会社に関するリスク
（ヨ）海外不動産等への投資に関するリスク
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）積水ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材その他本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
（ニ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）底地物件に関するリスク
（タ）借家物件に関するリスク
（レ）開発物件に関するリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）不動産信託の信託受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）売却時の不動産の流動性に関するリスク
（ム）地球温暖化対策に係るリスク
（ウ）物件取得の競争及びテナントの獲得競争に関するリスク
（ヰ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥　その他
（イ）専門家報告書等に伴うリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ）優先出資証券への投資に関するリスク
（ホ）SHIとの合併に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、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等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。

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

更に、不動産関連資産に関して減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生費、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）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。

このように、収入が減少する可能性があるとともに、支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落すること、又は本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じることがあります。

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の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、期中において投資口が追加発行される場合、当該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にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

（ヘ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、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17条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ト）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。

（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、運用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。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）スポンサー・サポート契約等に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）との間で、スポンサー・サポート契約又は優先交渉権（等）に関する契約を締結しています（スポンサー・サポート契約及び優先交渉権（等）に関する契約については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続　（ヘ）本資産運用会社の親会社／スポンサー：積水ハウス」及び同「(ト) パイプラインサポート会社：積和不動産各社（7社）」をご参照ください。）。しかし、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）が本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先交渉権等を与えるものにすぎず、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサー・サポート契約及び優先交渉権（等）に関する契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。加えて、不動産の中でも、本投資法人が投資対象としているホテルや学生寮、社宅等の運営者（オペレーター）が運営する不動産（いわゆるオペレーショナルアセット）は、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売手及び買手ともに限定される傾向があるため、他の種類の不動産よりも一層流動性が低い点に留意が必要です。とりわけ、ホテルのテナントが世界的にブランドを展開するオペレーターである場合、一般に、当該ホテルのテナントは競合オペレーターに対して不動産が譲渡されることを敬遠する傾向があり、そのため、ホテルの賃貸借契約において、ホテルの競合オペレーターを含む第三者への譲渡について、ホテルテナントの同意が必要とされる等の制限が規定されることがあり、かかる制限により、本投資法人が希望した相手方、価格、時期その他の条件で当該ホテルの譲渡を行うことができない可能性があります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、また、ポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、一定の金融機関との間で資金の借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、ローン契約を締結しています。かかる基本合意書においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を一定範囲に維持する旨の財務制限条項が設定されています。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を与える可能性があります。

本投資法人の総資産LTVの水準は、60%を上限の目処としていますが、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。また、変動金利での資金調達に伴ってLTVの値が高まった場合には、分配可能金額が金利変動の影響をより受け易くなり、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。

（ニ）運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針　(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に地域的な偏在が生じる可能性があります。運用資産が一定の用途又は地域に偏在した場合には、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与える可能性があります。

また、一般的に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産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、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、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与える可能性があります。

（ホ）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。

（へ）シングルテナント物件に関するリスク

単一のテナントが物件全体を賃借するいわゆるシングルテナント物件において、当該シングルテナント物件が個性の強い物件である場合等、当該単一のテナントが退去し、同等の後継のテナントが存在しないと、代替テナントとなり得る者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな悪影響を与える可能性があります。

（ト）特定の物件への収入の依存に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針　(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、今後の運用次第では、本投資法人の収入が一部の物件に大きく依存することがあります。この場合、当該依存している物件のいずれかが何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、若しくは賃貸が不可能となる事由が生じた場合、又はそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、若しくはこれらのテナントが中途解約等により退去した場合において、テナントが退去し、同等の後継のテナントが存在しない場合（承継すべき転貸先のテナントとの契約が存在しない場合を含みます。）若しくはこれらのテナントとの賃貸借契約所定の賃料が賃料改定その他の理由により減額された場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響を与える可能性があります。

（チ）住居への投資に関するリスク

本投資法人は、住居への投資を行います。したがって、人口動態による賃貸住宅の需要や賃料の動向が本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。また、住居においてはテナントの退去要因が多様であり、一定程度の頻度でテナントの退去に伴う空室の発生が見込まれ、また、空室に伴う賃貸人等による原状回復費の負担及び後継テナントのリーシング費用の発生や、後継テナントとの賃料交渉において本投資法人が想定する賃料での賃貸借契約が締結できないこと等により、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。

（リ）オフィスビルへの投資に関するリスク

本投資法人は、オフィスビルへの投資を行いますが、オフィスビルの賃貸需要は一般に景気の動向に左右されることが多く、かかる需要の動向によっては本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。また、一般に、オフィスビルの賃貸においては、前記「(ト) 特定の物件への収入の依存に関するリスク」に記載のテナントが中途解約等により退去した場合の本投資法人の収益等に与える悪影響の程度が、居住用不動産と比較して大きくなる傾向があります。

（ヌ）データセンターへの投資に関するリスク

本投資法人は、データセンターへの投資を行うことがありますが、データセンターは、コンピューターやデータ通信等の装置を設置・運営することに特化した施設であり、今後の我が国の通信技術その他のインフラのあり方の変化等により、データセンターに対する需要が低下し、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、データセンターは、用途の変更が困難であり、物件の特性から賃借人となり得る者が限定されるため、既存の賃借人が退去した場合、住居、オフィスビル、商業施設等に比べ、代替賃借人となり得る者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する等の事態が生じ、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、データセンターには、その用途のために様々な特別な設計が施されますが、当該設備が陳腐化した場合には、競争力が低下し、本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があるほか、当該設備等の更新のため、多額の費用を要する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。

（ル）ホテルへの投資に関するリスク

本投資法人は、ホテルへの投資を行います。したがって、ホテルテナントの売上減少又は利益の減少等が本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響を与える可能性があります。また、本投資法人が、ホテルテナントとの間で売上歩合賃料その他一定の経営指標に応じて賃料が変動する賃料体系を採用している場合、賃料は変動賃料となるため、ホテルテナントの売上等の減少が、本投資法人の賃料収入に一層直接的な悪影響を与える可能性があります。そして、ホテル業界の業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
・政治及び外交上の出来事及び動向（戦争、暴動、騒乱、テロ等を含みます。）や為替要因等による、旅行者数の減少
・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
・類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
・機械化が難しいサービスを提供するホテルテナント従業員等の確保の失敗
・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
・ホテルテナント従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）及びこれに相当する所在国・地域の法令等に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテル業界の業績や収益は、季節的要因等により変動します。

更に、ホテル業界は、装置産業としての性格が強く、内装のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をホテルテナント又はオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、既存ホテルテナント又は既存オペレーターが退去した場合、代替するホテルテナント又はオペレーターとなり得る者が少ないために、代替ホテルテナントが入居するか、又は新たな運営委託契約の締結後代替オペレーターが運営を開始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こと、代替するホテルテナント又はオペレーター確保のために賃料や受託手数料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約や運営委託契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

更に、既存ホテルテナントへの賃貸借契約又は既存オペレーターへの運営委託の終了によってホテルテナント又はオペレーターが交代するものとしていても、円滑な交代ができず、又は交代に伴って多額の費用が生じ、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

加えて、ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となりますが、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの理由で工事が行われる場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間ホテルテナントは収益をあげることができず、又は収益が減少します。施設の閉鎖を伴うような大規模なFF&Eの修繕及び更新が行われる場合、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

(注) 「FF&E」は、Furniture, Fixture &Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

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

（ヲ）商業施設への投資に関するリスク

本投資法人は、商業施設への投資を行いますが、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等、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。また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となるため、テナントの売上減少が、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響を与える可能性があります。

（ワ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、分配可能金額を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（カ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件において賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入することがありますが、当該保証システムは、PM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、PM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には、PM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、又は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ときは、その回収ができなくなることで、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（ヨ）海外不動産等への投資に関するリスク

a.　海外不動産等の取得並びに管理及び運用その他の海外不動産等の投資対象地域に関するリスク

本投資法人の保有資産は、いずれも日本国内に所在する不動産ですが、本投資法人は、将来的には、海外不動産等を取得する可能性があります。

本資産運用会社は、海外不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が将来取得する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、又は取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

本投資法人は、海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、海外不動産等の所在国や所在地域において政治・経済情勢の変化や新たな取引規制ができるリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。

更に、日本と海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

b．　外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

c．　海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては後記「⑥ その他　（ロ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生じる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）積水ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク

積水ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。また、積水ハウスグループは、本投資法人の本書の日付現在のポートフォリオにおける主要なテナントでもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）との間で、スポンサー・サポート契約又は優先交渉権（等）に関する契約等を締結し、スポンサーサポートをはじめとする各種のサポートの提供を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する積水ハウスグループの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、積水ハウスグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、積水ハウスグループとの間で不動産の売買や賃貸借その他の取引を行う場合等、本資産運用会社がその株主並びにその連結子会社及び持分法適用会社である積水ハウスグループの利益を図るため、本投資法人又は本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、かかるリスクを低減するため、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、当該対策にもかかわらず、本資産運用会社が本投資法人又は本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があり、その場合には、本投資法人の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。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が積水ハウスグループとの間で締結している契約は、積水ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。積水ハウスグループは、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と積水ハウスグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ロ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材その他本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関し、善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）又は本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）等の義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。また、これらの者が業務遂行に必要な業務遂行能力を失った場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、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。とりわけ、「赤坂ガーデンシティ」については、その一部を本資産運用会社が賃借していることから、本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社の間には、実質的な賃貸人と賃借人としての利益相反状況が生じています。そのため、本資産運用会社が、法令上又は契約上負っている前記の善管注意義務、忠実義務等に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

更に、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合や、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等の業務遂行能力を失った場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、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。更に、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、前記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼすほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

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

（ハ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

（ニ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等です。本投資法人は、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　⑤ 保有資産の個別不動産の概要」に記載する不動産等を信託する信託の受益権を取得しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工、免震装置、制振装置を含む建物の素材の強度・機能等に関して欠陥、不具合、基準への不適合、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人の取得時にはかかる欠陥、瑕疵等がなかった場合であっても、取得後に建物の建材等の許可や認定等が取り消される等により取得後にかかる欠陥、瑕疵等が生じる可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

更に、不動産の中には、周辺の不動産との境界が確定していないものが多数存在し、本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得する可能性がありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

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（本投資法人）が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者（本投資法人）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等を負う場合があり得ます。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料、諸費用、その他賃借人が賃貸人に対して支払うべき金銭の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、本投資法人は、保証会社による保証等を付して賃貸することがありますが、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。更に、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。加えて、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悪影響を与えることとなります。

c．賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。特に、単一のテナントが物件全体を賃借するいわゆるシングルテナント物件の場合には、当該テナントとの賃料改定により賃料が減額されたときは、当該物件の収入全体が低下することになるため、その影響は相対的に大きくなります。

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e．　定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について、定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸することがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった（又は充足されたと認められない）場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められず、又は当該賃貸借契約が本投資法人の意向に反し更新されること等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、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。

f．　変動賃料に関するリスク

本投資法人は、投資資産について、本投資法人とテナントとの間の賃貸借契約又は（パススルー型マスターリースを採用する場合）マスターレッシーとエンドテナントとの間の賃貸借契約において、賃料の全部又は一部に売上又は利益等に連動した変動賃料が定められることがありますが、売上又は利益等に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上の減少又は利益の減少等が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、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、変動賃料の支払いを受ける賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、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。

g．　更新料に関するリスク

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（平成12年法律第61号。その後の改正を含む。）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。

（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と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、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、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資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。なお、本投資法人が投資対象としているホテルについては、アスレチックやプールといったレジャー用施設を建物の一部又は土地の工作物として併設しているものがあるため、ホテルにおいては、建物の一部又は土地の工作物により第三者、特に利用客の生命、身体又は財産等が侵害されるリスクは他の種類の不動産に比べて高いといえます。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

更に、不動産の修繕・維持費用等の不動産の維持管理に要する費用は一定ではないため、金利の上昇、税制変更、経済情勢の変動等の事情により、今後、不動産の修繕管理に要する費用が増加する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。更に、いわゆる既存不適格となるのは、新たな立法や行政行為の規定の施行又は適用の場合に限られるため、建物の建設後に敷地の形状に変更が生じた場合や、建物の建材等の許可や認定等が取り消された場合等は、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を維持できない可能性もあります。

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

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、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、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の日付現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。なお、その施行日は、2020年4月1日です。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それらの結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

更に、本投資法人が売主から不動産を取得すると同時に当該不動産を一括して売主に賃貸する取引（いわゆるセール・アンド・リースバック取引）等、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、本投資法人では、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することがあります。しかし、賃料の支払の遅延等の理由でマスターレッシーがエンドテナントから賃料を回収した後、マスターレッシーが財務状態の悪化などに陥った場合は、マスターレッシー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、マスターレッシーが破綻し、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レッシー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与えるおそれがあります。

（ヌ）転貸に関するリスク

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

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

（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、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、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、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必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産の利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヲ）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます（以下同じです。）。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

（カ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）とその借地権設定地上に存在する建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、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。）においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

その他、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ヨ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、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。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、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。

（タ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（レ）開発物件に関するリスク

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

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

（ツ）有害物質に関するリスク

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

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

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

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託契約上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要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

（ナ）不動産信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

また、準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、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は信託受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ラ）売却時の不動産の流動性に関するリスク

不動産には、上記の各リスクが存在することから、流通市場の発達した有価証券等と比較すると、相対的に流動性が低いといえます。また、上記の各リスクの状況によっては、特に流動性が低くなるおそれもあります。そのため、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産を希望どおりの時期・条件で売却できず、あるいは、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ム）地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修を実施したり、排出権あるいは再エネクレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（ウ）物件取得の競争及びテナントの獲得競争に関するリスク

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っては、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。

また、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、入居前の内装工事等の多額の費用負担や稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益に悪影響を与える場合があります。

（ヰ）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。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいいます。次の「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

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

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、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額(過年度法人税等)が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b.　資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c.　借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確で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与える可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第34条第3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与える可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）専門家報告書等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。更に、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益である鑑定NOIは、個々の不動産鑑定士等が、不動産の鑑定評価額を算出するに当たり、その分析に基づいて算出した金額であり、分析の時点における意見を示したものにとどまり、実際の当該不動産から得られる運営純収益の額と一致するとは限りません。とりわけ、本投資法人の取得に伴い賃料固定型マスターリース契約が締結される場合等、不動産の賃貸条件が取得に伴って変更される場合には、鑑定NOIは、必ずしも当該変更後の賃貸条件に基づく運営純収益と一致するとは限りません。本投資法人が当該不動産から収受する実際の運営純収益の額は、当該不動産の賃貸条件、稼働状況、費用支出の状況その他の事由により影響を受けるため、鑑定NOIと一致するとは限りません。鑑定NOIは、当該不動産取得後の本投資法人の運営純収益の額を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、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。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産又は（ホテル投資の場合）オペレーターのサービス提供の体制及び内容並びに設備及び稼働状況等に関するマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びに（ホテル投資の場合）オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向、（ホテル投資の場合）オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びに（ホテル投資の場合）オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではなく、また、（ホテル投資の場合）当該報告書の記載内容や分析（オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。）が正確である保証はありません。更に、本投資法人の中心的な投資対象の一つであるホテルは、一般的に施設毎の特殊性が強く、マーケット分析及び想定賃料水準の前提となる類似物件の情報の取得が困難である可能性があります。また、ホテルのマーケット分析及び想定賃料水準は、観光業界の動向等に左右されますが、調査会社が観光業界の動向を適切に予想することが困難である可能性があります。更に、オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等は、繁閑期で大きく異なる可能性があります。したがって、他の不動産等に比べ、ホテルについては、マーケットレポートにおけるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びにオペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等が概括的なものになる可能性があり、場合によっては、マーケットレポートの取得自体が不可能となる可能性がある等、本投資法人によるマーケットレポートを用いた情報収集が限定的なものに留まる可能性もあります。

（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。その後の改正を含みます。））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を与える可能性があります。

（ハ）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は、本投資法人の出資金を不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは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、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ニ）優先出資証券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、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券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特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社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、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ホ）SHIとの合併に関するリスク

本投資法人は、本投資法人合併を行い、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することが、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると考え、2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人合併を行いました。

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、想定された利益が得られず、又は、かえって本投資法人合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響を及ぼし、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。

（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、本投資法人及び本資産運用会社は、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。

本投資法人及び本資産運用会社は、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。

①　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名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、役員会においては、法令又は本投資法人及び本資産運用会社の各社内規程で定められた承認事項の審議を行います。本投資法人は、当該手続により本資産運用会社の利害関係者との取引について、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、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。加えて、執行役員は、役員会において本投資法人の運営及び自らの業務執行状況に関する報告を行います。当該報告を通じ、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。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本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、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

②　本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の方法、リスク管理状況のモニタリング、及びリスクについて不測の重大な事態が発生した場合の対応方法等を規定しています。本資産運用会社の各組織は、その業務分掌に関連する業務に係るリスクについて、以下の手法等を通じて管理します。また、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室は、本資産運用会社のリスク管理に関する責任部署として、各組織におけるリスク管理の統括及びモニタリングを実施するとともに、本資産運用会社取締役会へ報告しています。本資産運用会社の各組織における業務分掌の詳細については、前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制　（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制」をご参照ください。

（イ）本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオの構築方針、ポートフォリオの運営・管理方針、投資を行う場合の審査基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準等を定めています。また、PM会社等の業務委託先及びテナント等の選定に関する社内規程を定めており、かかる運用ガイドラインその他社内規程等を遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）本資産運用会社は、職務分掌規程、職務権限規程、委員会規程及びコンプライアンス規程等の社内規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化及びかかる意思決定プロセスの過程での法令遵守状況の監視を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

（ハ）本資産運用会社は、内部統制推進室が法令諸規則の遵守状況を監視するとともに利益相反取引、インサイダー取引及び反社会的勢力との取引の排除等コンプライアンスの徹底に関して統括しています。また、コンプライアンス・オフィサーは、法令諸規則の定めに則り、コンプライアンス・マニュアルをはじめコンプライアンスに係る諸規則を整備するとともに、社内研修等を通じ、本資産運用会社役職員のコンプライアンスに関する知識向上等の啓蒙に努めています。

（ニ）本資産運用会社の内部監査は、他の組織及び部署から独立したコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室が担当し、コンプライアンス・オフィサーがその責任者となります。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室に対する内部監査については、代表取締役社長を責任者とし、総務部が担当します。内部監査に係る体制は、内部監査規程等に基づき整備され、内部監査の結果及び指摘事項に係る改善状況についてはコンプライアンス・オフィサーより適宜取締役会に報告されます。かかる体制を整備することにより、客観性をもった内部監査が実施されるとともに、取締役会が本資産運用会社における各組織の業務遂行状況を監視しています。

（ホ）フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

（ヘ）本投資法人の新投資口発行、借入れ、投資法人債の発行等資金調達行為に関しては、法令諸規則等の定めに基づき、本投資法人役員会の承認を経る体制を整備しています。また、本資産運用会社において、余資の運用に関するガイドライン及びデリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、本投資法人の財務面に関するリスクを管理しています。

（ト）本資産運用会社は、緊急時対応規程及び事業継続計画を定めて、災害等の緊急時における本投資法人の保有資産及び本資産運用会社のBCPについて体制を整備しています。

（チ）本資産運用会社は、情報管理規程、文書管理規程、情報システム管理規程、個人情報保護方針及び個人情報保護規程等の情報資産に関する社内規程を定めて、本資産運用会社における業務遂行上の重要情報並びに本資産運用会社の役職員及び本投資法人の投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーに係る個人情報等の情報資産に関する管理体制を整えるとともに、業務委託先における情報管理状況について監視する体制を整備しています。

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6条第1項）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第51条）

（イ）各執行役員に対する報酬は、月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりです。

（イ）運用報酬①（期中管理報酬①）

本投資法人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ます。）に記載された総資産額（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除します。）に対して、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率0.5%を上限とします。）を乗じ、対象となる営業期間の実日数で1年を365日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とします。

（ロ）運用報酬②（期中管理報酬②）

各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（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ます。以下同じです。）に記載された税引前当期純利益の額（ただし、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とします。）に、当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含みます。）を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいいます。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「一口当たり分配可能金額」といいます。）に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、のれん償却額及び当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含みます。）を加えた後の金額をいいます。）と、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とします。）を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を0円とします。）とします。

（ハ）運用報酬③（取得報酬）

不動産関連資産の取得に関わる売買代金額（消費税等及び費用等は含みません。）に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とします。）（なお、利害関係者からの取得の場合には、取得報酬は無しとします。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。

（ニ）運用報酬④（譲渡報酬）

不動産関連資産の譲渡に関わる売買代金額（消費税等及び費用等は含みません。）に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とします。）（なお、利害関係者に対する譲渡の場合には、譲渡報酬は無しとします。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。

（ホ）運用報酬⑤（合併報酬）

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下、本②において「合併」と総称します。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.8%を上限とします。）を乗じた額とします。

（へ）運用報酬の支払時期

運用報酬①及び運用報酬②の支払時期は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とします。
運用報酬③の支払時期は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとします。
運用報酬④の支払時期は、本投資法人による当該資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までとします。
運用報酬⑤の支払時期は、合併の効力発生日後、2か月以内とします。

（ト）調整条項

a.　本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該自己の投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、運用報酬②における一口当たり分配可能金額の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口の総口数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数として算出するものとします。

b.　本投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、発行済投資口の総口数に関する分割割合（以下に定義します。）を一口当たり分配可能金額に乗じる調整をして算出するものとします。

本b.において

「分割割合」とは、本投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口の総口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口の総口数で除した割合を意味します。

c.　ライツオファリング（以下に定義します。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、無償割当割合（以下に定義します。）を一口当たり分配可能金額に乗じる調整をして算出するものとします。

本c.において

「ライツオファリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味します。

「無償割当割合」とは、ライツオファリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味します。

＜計算式＞

無償割当割合＝A/B

A:当該ライツオファリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（以下に定義します。）を控除した口数

B:当該ライツオファリング直前の発行済投資口の総口数

「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価（以下に定義します。）で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数（以下に定義します。）に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味します。

「一口当たりの時価」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）をいいます。

「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味します。

③　資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、機関運営事務等受託者、投資主名簿等管理人、及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

a.　本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、以下に定める報酬（以下、本(イ)において「資産保管業務報酬」といいます。）を支払います。資産保管業務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期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、以下の「基準報酬額表」（以下、本(イ)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。

b.　本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末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の振込又は口座振替の方法により支払います。

c.　本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	4,200,000円
100億円超500億円以下	4,200,000円＋（資産総額－　100億円）×0.030%
500億円超1,000億円以下	16,200,000円＋（資産総額－　500億円）×0.024%
1,000億円超2,000億円以下	28,200,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.021%
2,000億円超3,000億円以下	49,200,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.018%
3,000億円超5,000億円以下	67,200,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.015%
5,000億円超7,000億円以下	97,200,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.012%
7,000億円超9,000億円以下	121,200,000円＋（資産総額－7,000億円）×0.009%
9,000億円超	139,200,000円＋（資産総額－9,000億円）×0.006%

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

a.　本投資法人は委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事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協議の上その手数料を定めるものとします。

b.　投資主名簿等管理人は、上記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。

＜委託事務手数料表＞

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(注1)	(i)　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 (ii) 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	(i)　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。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　420円 5,000名超10,000名以下の部分について　360円 10,000名超30,000名以下の部分について　300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による。書面での提供は、別途手数料。
分配金支払管理料	(i)　分配金支払原簿、分配金領収証、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、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 (ii) 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。	(i)　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。ただし、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名当たりの管理料） 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 (ii) 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 (iii)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

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
諸届管理料(注2)	(i)　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を含みます。） (ii) 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	(i)　照会、受付1件につき　600円 (ii) 調査、証明1件につき　600円
投資主総会関係手数料	(i)　議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計。 (ii) 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。	(i)　議決権行使書用紙の作成1通につき　15円 (ii) 議決権行使書用紙の集計1通につき　30円 ただし、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。 (iii)派遣者1名につき　10,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途手数料。
郵便物関係手数料	(i)　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。 (ii) 返戻郵便物データの管理	(i)　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 (ii) 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
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき　2,000円

(注1) 「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。
(注2) 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。）に関する事務の手数料は、上記の「諸届管理料」に基づき、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において振替機関から通知を受付した数に応じて算出された額とします。ただし、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数は除くものとします。

（ハ）機関運営事務等受託者の報酬

a.　本投資法人は委託事務遂行の対価として機関運営事務等受託者に対し、以下に定める委託事務報酬（以下、本(ハ)において「一般事務報酬」といいます。）を支払います。一般事務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期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、以下の「基準報酬額表」（以下、本(ハ)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務等受託者間で合意した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。

b.　本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

c.　本投資法人及び機関運営事務等受託者は、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場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円＋（資産総額－　100億円）×0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円＋（資産総額－　500億円）×0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.035%
5,000億円超7,000億円以下	238,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.030%
7,000億円超9,000億円以下	298,000,000円＋（資産総額－7,000億円）×0.025%
9,000億円超	348,000,000円＋（資産総額－9,000億円）×0.020%

（ニ）投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

a．SHR第1回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第1回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、720万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2016年9月8日に支払っています。

b．SHR第2回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、555万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2017年7月13日に支払っています。

c．SHR第3回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、590万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2019年7月11日に支払っています。

d．SHR第4回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、687万5千円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2019年7月11日に支払っています。

（ホ）SHI投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

a．SHI第1回無担保投資法人債及びSHI第2回無担保投資法人債

SHIは、SHI第1回無担保投資法人債及びSHI第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、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2013年2月28日に支払っています。

b．SHI第3回無担保投資法人債及びSHI第4回無担保投資法人債

SHIは、SHI第3回無担保投資法人債及びSHI第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、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2014年2月28日に支払っています。

c．SHI第5回無担保投資法人債

SHIは、SHI第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、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等を委託し、その報酬として、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2014年8月29日に支払っています。

④　会計監査人報酬（規約第52条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,500万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月及び8月の各末日までにそれまでの6か月分を支払うものとします。

⑤　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ください。
（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

（４）【その他の手数料等】
本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。
①　運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用
②　投資口及び投資法人債券の発行に関する費用
③　借入れ等に関する費用
④　分配金支払に関する費用
⑤　有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、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
⑥　本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑦　本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑧　執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨　運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
⑩　本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
⑪　信託報酬
⑫　その他上記①から⑪までに類する費用

（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以下のとおりです。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。
①　投資主の税務
（イ）個人投資主の税務
a.　利益の分配に係る税務
個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。
（i）　源泉徴収税率

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

(注1) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
(注2) 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ii）　確定申告
大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記（i）の税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（後記「d．投資口の譲渡に係る税務　（ii）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除」をご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） (注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(ｉ)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か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注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。

（iii）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受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。

（iv）　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。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018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（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	―
2016年～2023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、税会不一致等に基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（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、前記「a．利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c．その他の利益超過分配に係る税務

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

（i）　みなし配当

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

（ii）　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記「d．投資口の譲渡に係る税務」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口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（i）　税率

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

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

（ii）　上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

（iii）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（i）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を前記「a．利益の分配に係る税務　（iii）源泉徴収選択口座への受入れ」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。

（iv）　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（ii）及び（iii）の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注)　NISAの年間投資上限額については前記「a．利益の分配に係る税務（iv）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

a．　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受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
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

b．　一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記「a．利益の分配に係る税務」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になります。

c．　その他の利益超過分配に係る税務

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

（i）　みなし配当

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

（ii）　みなし譲渡収入

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

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

d．　投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021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%	

b. 不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

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

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

(注3) 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律（平成元年法律第64号。その後の改正を含みます。）第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	アセットカテゴリー	地域等	前期 2018年10月31日現在		当期 2019年4月30日現在	
			保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)	保有総額（百万円）(注1)	対総資産比率（%）(注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	182,615	39.9	182,060	38.3
		その他地域	54,544	11.9	55,768	11.7
	商業用不動産等	三大都市圏	196,670	43.0	213,952	45.0
		その他地域	―	―	―	―
信託不動産合計			433,830	94.8	451,782	95.1
預金・その他の資産			23,757	5.2	23,203	4.9
資産総額計			457,588	100.0	474,985	100.0
負債総額			211,924	46.3	229,289	48.3
純資産総額			245,663	53.7	245,695	51.7

(注1)「保有総額」は、各期末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）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が当期末現在において保有する不動産信託受益権の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.4	6,514	6,870	2005年2月	2018年5月
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.4	1,779	1,880	2004年1月	2018年5月
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,031	2,120	2003年6月	2018年5月
	R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	873	0.2	869	880	2004年10月	2018年5月
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.4	1,592	1,690	2004年2月	2018年5月
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,573	1,650	2004年8月	2018年5月
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.5	2,160	2,300	2004年7月	2018年5月
	R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.5	2,516	2,600	2004年7月	2018年5月
	R-009	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	2,110	0.5	2,084	2,070	2007年1月	2018年5月
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,555	1,620	2005年11月	2018年5月
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,093	1,110	2005年11月	2018年5月
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.4	1,618	1,690	2007年2月	2018年5月
	R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.6	2,923	3,000	2006年3月	2018年5月
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	931	0.2	918	952	2006年2月	2018年5月
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,053	1,090	2007年2月	2018年5月
	R-016	エスティメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.7	3,085	3,200	2006年3月	2018年5月
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.6	2,693	2,790	2006年8月	2018年5月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	2,050	0.4	2,033	2,120	2006年6月	2018年5月
	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.3	1,245	1,290	2006年8月	2018年5月
	R-020	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	1,080	0.2	1,063	1,100	2006年8月	2018年5月
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	1,910	0.4	1,983	2,000	2007年2月	2018年5月
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.6	2,730	2,820	2007年2月	2018年5月
	R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	937	0.2	924	971	2007年2月	2018年5月
	R-024	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	790	0.2	782	818	2007年2月	2018年5月
	R-025	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	2,390	0.5	2,356	2,380	2008年5月	2018年5月
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	2,540	0.6	2,513	2,620	2007年4月	2018年5月
	R-027	エスティメゾン武蔵小山(注8)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	1,040	1,100	2007年11月	2018年5月
	R-028	エスティメゾン千駄木(注9)	東京都文京区千駄木	698	0.2	692	730	2008年1月	2018年5月
	R-029	エスティメゾン四谷坂町(注10)	東京都新宿区四谷坂町	2,090	0.5	2,081	2,190	2008年3月	2018年5月
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.5	2,350	2,410	2007年11月	2018年5月
	R-031	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	821	0.2	805	815	2008年3月	2018年5月
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	822	0.2	813	850	2008年1月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	1,850	0.4	1,828	1,920	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	1,500	0.3	1,479	1,570	2008年2月	2018年5月
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	801	0.2	852	835	2006年11月	2018年5月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	785	0.2	777	822	2008年1月	2018年5月
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	2,560	0.6	2,528	2,620	2008年3月	2018年5月
	R-038	マスト博多(注11)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.5	2,294	2,450	2005年1月	2018年5月
	R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	1,260	0.3	1,241	1,300	2006年9月	2018年5月
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.4	1,777	1,930	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,950	0.4	1,919	1,980	2008年10月	2018年5月
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	909	0.2	897	951	2007年2月	2018年5月
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	601	0.1	592	624	2006年6月	2018年5月
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	1,940	0.4	1,923	2,050	1996年2月	2018年5月
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	1,930	0.4	1,902	2,000	2006年2月	2018年5月
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	3,340	0.7	3,418	3,420	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	6,250	1.4	6,188	6,510	2006年2月	2018年5月
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	1,050	0.2	1,044	1,070	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	812	0.2	880	848	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	1,260	0.3	1,234	1,260	2005年8月	2018年5月
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	1,580	0.3	1,557	1,620	2006年2月	2018年5月
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	1,360	0.3	1,351	1,360	2009年8月	2018年5月
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	2,270	0.5	2,255	2,300	2010年2月	2018年5月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	1,770	0.4	1,754	1,820	2009年6月	2018年5月
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	1,680	0.4	1,660	1,660	2007年11月	2018年5月
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	2,400	0.5	2,388	2,470	2003年9月	2018年5月
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	1,680	0.4	1,658	1,720	2009年4月	2018年5月
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	1,540	0.3	1,530	1,580	2009年11月	2018年5月
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	861	0.2	854	853	2009年2月	2018年5月
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	1,030	0.2	1,019	1,050	2009年5月	2018年5月
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	1,870	0.4	1,853	1,860	2009年6月	2018年5月
	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	1,020	0.2	1,008	1,020	2009年10月	2018年5月
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	984	0.2	974	995	2009年2月	2018年5月
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	1,160	0.3	1,146	1,180	2009年10月	2018年5月
	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	1,160	0.3	1,149	1,170	2009年3月	2018年5月
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	2,490	0.5	2,461	2,510	2010年4月	2018年5月
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	3,290	0.7	3,244	3,320	2009年11月	2018年5月
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	1,650	0.4	1,629	1,700	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	1,580	0.3	1,561	1,610	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	1,460	0.3	1,440	1,490	2012年11月	2018年5月
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	1,960	0.4	1,936	1,970	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	2,910	0.6	2,895	2,970	2011年1月	2018年5月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-073	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	555	0.1	551	555	2006年10月	2018年5月
	R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	2,460	0.5	2,427	2,510	2007年10月	2018年5月
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	2,430	0.5	2,406	2,430	2006年2月	2018年5月
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	8,250	1.8	8,160	8,600	2008年1月	2018年5月
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	8,630	1.9	8,537	8,810	2007年9月	2018年5月
	R-078	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	2,070	0.5	2,051	2,080	2007年4月	2018年5月
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	4,490	1.0	4,679	4,540	1999年11月	2018年5月
	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	1,930	0.4	1,904	2,010	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	1,960	0.4	1,940	2,020	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	3,160	0.7	3,135	3,220	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南２条	北海道札幌市中央区南二条西	1,930	0.4	1,899	1,990	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	1,250	0.3	1,227	1,310	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注12)	福岡県福岡市東区香椎照葉	2,309	0.5	2,266	2,363	2011年2月	2018年5月
	R-086	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,910	0.4	1,884	1,950	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	4,360	1.0	4,332	4,580	2014年6月	2018年5月
	R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	1,080	0.2	1,061	1,060	2007年9月	2018年5月
	R-089	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	830	0.2	814	830	2009年4月	2018年5月
	R-090	エスティメゾン港北綱島(注13)	神奈川県横浜市港北区新吉田東	2,750	0.6	2,732	2,877	2002年3月	2018年5月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-091	マストライフ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,366	1,410	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	1.1	4,805	4,880	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.3	5,716	5,990	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.5	2,417	2,540	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.7	2,984	3,120	2014年12月	2018年5月
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,088	1,060	2005年8月	2018年5月
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県 神戸市 中央区 小野柄通	971	0.2	957	977	2007年3月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	1.1	4,869	5,120	2015年6月	2018年5月
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.9	4,189	4,250	2015年10月	2018年5月
	R-100	エスティメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	648	672	2017年2月	2018年5月
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.7	8,049	9,240	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.8	3,760	4,200	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.4	1,706	1,900	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.6	2,553	2,880	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.7	3,449	3,950	2011年1月	2018年5月
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注14)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.3	6,150	6,560	2008年2月	2018年5月
	R-107	エスティメゾン小倉	福岡県 北九州市 小倉北区 京町	1,040	0.2	1,097	1,050	2006年2月	2018年11月

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注3)	期末帳簿価額(百万円)(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)	竣工年月(注2)	取得年月(注6)
住居	R-108	マスト井尻	福岡県福岡市南区井尻	390	0.1	405	409	2008年1月	2019年1月
小計				238,825	52.2	237,829	248,057	―	―
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山(注15)	東京都品川区北品川	59,600	13.0	58,512	71,200	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月
	0-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区北品川	51,500	11.3	50,303	61,900	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ(注16)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	23,100	5.1	22,168	30,300	2011年2月	2014年12月
	0-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分)(注17)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	8.4	37,322	44,700	2010年5月	2015年5月
	0-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注18)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	1.0	4,324	5,930	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	6,350	1.4	6,267	7,170	2011年3月	2016年5月
小計				183,550	40.1	178,899	221,200	―	―
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）(注17)	大阪府大阪市中央区本町	17,200	3.8	17,082	17,800	2010年5月	2017年5月
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注19)	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町	17,800	3.9	17,971	18,520	2013年10月	2019年1月
小計				35,000	7.7	35,053	36,320	―	―
合計				457,375	100.0	451,782	505,577	―	―

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。
(注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。
(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
(注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日を記載しています。
(注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
(注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注9) 本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注10) 本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：329,739分の245,317（約74.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注11) 「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2002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す。

(注12) 「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ことから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物（住居）の竣工年月を記載しています。

(注13) 「エスティメゾン港北綱島」は、合計3棟の建物（イースト（2002年3月に竣工）、ウエスト（2002年10月に竣工）及びアネックス（2002年9月に竣工））から構成されていますが、上記「竣工年月」には、便宜上イーストの竣工年月を記載しています。

(注14) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」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2006年3月17日から65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す。

(注15) 本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階まで及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の3,123,640（約81.0%））に係る不動産信託受益権を保有しています。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち1階の専有部分の全て及び5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の734,166（約19.0%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。

(注16) 本投資法人は、当期末現在において、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））に係る不動産信託受益権を保有しています。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち1階から12階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,295,807（約43.7%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。

(注17) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。

(注18) 本投資法人は、「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注19) 本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を保有しています。したがって、「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

（ロ）賃貸借状況の概要

本投資法人が当期において保有する物件に係る賃貸借状況の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益[期間中]（百万円）(注1)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注2)	テナント総数(注3)	賃貸可能面積（㎡）(注4)	賃貸面積（㎡）(注5)	稼働率（%）(注6)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	179	1.4	1	5,515.43	5,465.73	99.1
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	50	0.4	1	2,019.10	1,945.64	96.4
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	58	0.5	1	2,062.10	1,838.84	89.2
	R-004	エスティメゾン恵比寿	23	0.2	1	781.02	781.02	100.0
	R-005	エスティメゾン神田	46	0.4	1	1,706.54	1,632.20	95.6
	R-006	エスティメゾン北新宿	47	0.4	1	1,881.19	1,838.19	97.7
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	67	0.5	1	2,978.28	2,909.75	97.7
	R-008	エスティメゾン川崎	76	0.6	1	3,741.01	3,646.24	97.5
	R-009	エスティメゾン横浜(注7)	65	0.5	1	2,823.73	2,823.73	100.0
	R-010	エスティメゾン亀戸	53	0.4	1	2,279.21	2,256.11	99.0
	R-011	エスティメゾン目黒	31	0.3	1	1,070.13	1,070.13	100.0
	R-012	エスティメゾン巣鴨	49	0.4	1	2,619.17	2,359.36	90.1
	R-013	エスティメゾン京橋	89	0.7	1	4,613.04	4,355.95	94.4
	R-014	エスティメゾン白楽	30	0.2	1	1,285.83	1,195.74	93.0
	R-015	エスティメゾン南堀江	34	0.3	1	1,804.48	1,804.48	100.0
	R-016	エスティメゾン五反田	95	0.8	1	3,871.15	3,829.03	98.9
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	77	0.6	1	2,979.85	2,895.19	97.2
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	64	0.5	1	2,602.30	2,469.99	94.9
	R-019	エスティメゾン南麻布	34	0.3	1	1,082.12	998.88	92.3
	R-020	エスティメゾン塚本	38	0.3	1	2,321.04	2,296.86	99.0
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	63	0.5	1	2,824.86	2,626.09	93.0
	R-022	エスティメゾン麻布十番	67	0.5	1	1,755.31	1,710.18	97.4
	R-023	エスティメゾン板橋本町	29	0.2	1	1,274.49	1,274.49	100.0
	R-024	エスティメゾン大泉学園	27	0.2	1	1,362.36	1,315.92	96.6
	R-025	エスティメゾン東品川	70	0.6	1	2,936.72	2,753.85	93.8

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益[期間中]（百万円）(注1)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注2)	テナント総数(注3)	賃貸可能面積（㎡）(注4)	賃貸面積（㎡）(注5)	稼働率（%）(注6)
住居	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	76	0.6	1	3,915.81	3,915.81	100.0
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	31	0.3	1	1,176.78	1,105.98	94.0
	R-028	エスティメゾン千駄木	22	0.2	1	897.30	897.30	100.0
	R-029	エスティメゾン四谷坂町	62	0.5	1	2,453.17	2,453.17	100.0
	R-030	エスティメゾン博多東	85	0.7	1	9,106.08	9,004.76	98.9
	R-031	エスティメゾン上呉服	29	0.2	1	2,261.91	2,194.35	97.0
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	24	0.2	1	856.08	831.91	97.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	62	0.5	1	3,924.58	3,758.76	95.8
	R-034	プライムメゾン東桜	52	0.4	1	3,118.11	2,796.05	89.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,082.98	96.3
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	24	0.2	1	894.64	894.64	100.0
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	80	0.6	1	4,036.66	3,914.01	97.0
	R-038	マスト博多	93	0.8	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	37	0.3	1	1,611.54	1,566.24	97.2
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	55	0.5	1	2,275.24	2,163.99	95.1
	R-041	プライムメゾン御器所	65	0.5	1	4,427.65	4,273.82	96.5
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	30	0.2	1	2,040.35	2,040.35	100.0
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,738.04	96.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.6	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	58	0.5	1	2,324.65	2,295.55	98.7
	R-046	エスティメゾン笹塚	90	0.7	1	3,701.70	3,659.21	98.9
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	174	1.4	1	6,177.20	6,095.65	98.7
	R-048	プライムメゾン高見	34	0.3	1	2,016.79	1,791.41	88.8
	R-049	プライムメゾン矢田南	28	0.2	1	2,168.59	2,168.59	100.0
	R-050	プライムメゾン照葉	51	0.4	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.4	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	38	0.3	1	1,498.13	1,457.73	97.3
	R-053	エスティメゾン代沢	60	0.5	1	2,352.90	2,245.04	95.4

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益[期間中]（百万円）(注1)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注2)	テナント総数(注3)	賃貸可能面積（㎡）(注4)	賃貸面積（㎡）(注5)	稼働率（%）(注6)
住居	R-054	エスティメゾン戸越	50	0.4	1	1,943.17	1,901.93	97.9
	R-055	エスティメゾン西天満	51	0.4	1	2,877.90	2,788.34	96.9
	R-056	エスティメゾン白金台	66	0.5	1	2,675.11	2,643.97	98.8
	R-057	エスティメゾン東新宿	47	0.4	1	1,889.50	1,889.50	100.0
	R-058	エスティメゾン元麻布	35	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エスティメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	1,035.78	100.0
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	29	0.2	1	1,073.59	1,045.37	97.4
	R-061	エスティメゾン中野	52	0.4	1	2,023.72	1,958.51	96.8
	R-062	エスティメゾン新中野	27	0.2	1	1,107.57	1,029.20	92.9
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,196.78	92.1
	R-064	エスティメゾン哲学堂	33	0.3	1	1,531.89	1,403.06	91.6
	R-065	エスティメゾン高円寺	33	0.3	1	1,527.52	1,471.94	96.4
	R-066	エスティメゾン押上	72	0.6	1	3,180.90	3,102.23	97.5
	R-067	エスティメゾン赤羽	97	0.8	1	4,302.84	4,072.29	94.6
	R-068	エスティメゾン王子	50	0.4	1	2,289.44	2,289.44	100.0
	R-069	プライムメゾン早稲田	44	0.4	1	1,650.66	1,560.63	94.5
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,339.44	96.9
	R-071	プライムメゾン神保町	52	0.4	1	1,819.90	1,819.90	100.0
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	84	0.7	1	2,512.91	2,512.91	100.0
	R-073	マストライフ秋葉原	15	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エスティメゾン葵	69	0.6	1	4,809.68	4,124.02	85.7
	R-075	エスティメゾン薬院	76	0.6	1	5,213.51	5,020.37	96.3
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	223	1.8	1	9,469.65	9,063.79	95.7
	R-077	エスティメゾン大島	244	2.0	1	9,905.97	9,678.86	97.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	69	0.6	1	5,704.63	5,367.23	94.1
	R-079	エスティメゾン鶴舞(注5)	155	1.3	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	57	0.5	1	2,180.78	2,130.76	97.7
	R-081	プライムメゾン品川	56	0.5	1	2,107.88	2,085.14	98.9

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益[期間中]（百万円）(注1)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注2)	テナント総数(注3)	賃貸可能面積（㎡）(注4)	賃貸面積（㎡）(注5)	稼働率（%）(注6)
住居	R-082	プライムメゾン大通公園	113	0.9	1	7,360.37	6,563.74	89.2
	R-083	プライムメゾン南２条	71	0.6	1	6,019.09	6,019.09	100.0
	R-084	プライムメゾン鴨々川	46	0.4	1	4,102.08	3,643.61	88.8
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	87	0.7	1	10,268.74	9,556.42	93.1
	R-086	マストライフ八広(注5)	56	0.5	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	111	0.9	1	3,010.66	2,906.27	96.5
	R-088	グランマスト金沢西泉	41	0.3	1	4,634.50	4,634.50	100.0
	R-089	グランマスト鵜の森	26	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0
	R-090	エスティメゾン港北綱島	78	0.6	1	6,867.48	6,867.48	100.0
	R-091	マストライフ日野	48	0.4	1	2,827.55	2,827.55	100.0
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	153	1.2	1	5,461.13	5,338.00	97.7
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	223	1.8	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	65	0.5	1	1,972.59	1,897.24	96.2
	R-095	プライムメゾン初台	82	0.7	1	2,879.20	2,673.79	92.9
	R-096	エスティメゾン上町台	33	0.3	1	2,225.52	2,225.52	100.0
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	31	0.3	1	2,007.00	2,007.00	100.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	122	1.0	1	3,923.76	3,779.16	96.3
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	110	0.9	1	4,099.04	4,011.99	97.9
	R-100	エスティメゾン森下	21	0.2	1	748.92	711.85	95.1
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	238	1.9	1	6,772.89	6,364.05	94.0
	R-102	プライムメゾン大塚	115	0.9	1	3,921.35	3,767.63	96.1
	R-103	プライムメゾン浅草橋	56	0.5	1	2,033.06	1,925.10	94.7
	R-104	プライムメゾン代官山	65	0.5	1	1,779.17	1,232.55	69.3
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	118	1.0	1	3,569.73	3,436.13	96.3
	R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス	467	3.8	1	23,538.73	22,454.05	95.4
	R-107	エスティメゾン小倉	26	0.2	1	3,062.59	2,644.95	86.4
	R-108	マスト井尻	6	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0
小計			7,525	60.8	12	382,139.73	369,606.88	96.7

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸事業収益[期間中]（百万円）(注1)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注2)	テナント総数(注3)	賃貸可能面積（㎡）(注4)	賃貸面積（㎡）(注5)	稼働率（%）(注6)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	1,318	10.7	1	31,236.34	31,236.34	100.0
	0-002	御殿山ＳＨビル	1,088	8.8	1	19,999.97	19,999.97	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ	588	4.8	1	16,699.46	16,699.46	100.0
	0-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	905	7.3	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注3)	148	1.2	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路ガーデンアベニュー(注3)	210	1.7	1	4,442.75	4,442.75	100.0
小計			4,260	34.4	2	93,939.98	93,939.98	100.0
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	406	3.3	1	18,092.98	18,092.98	100.0
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注5)	178	1.4	1	9,384.56	9,384.56	100.0
小計			584	4.7	2	27,477.54	27,477.54	100.0
合計			12,369	100.0	15	503,557.25	491,024.40	97.5

(注1) 「不動産賃貸事業収益[期間中]」は、各物件の当期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の当期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。なお、オフィスビルのうち、パススルー型マスターリース契約を締結している「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」及び「広小路ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ7及び8となっています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積（区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積）に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積）を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「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パススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース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、「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との賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。

(注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「エスティメゾン横浜」については、住居部分の大口テナントとの賃貸借契約（賃貸面積：2,706.49㎡）が2019年5月31日付で終了しています。なお、本書の日付現在、「エスティメゾン横浜」の当該住居部分について、2019年6月1日以降の期間に関する賃貸借契約は締結されていません。

（ハ）不動産鑑定評価の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る不動産鑑定評価又は不動産価格調査の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-001	エスティメゾン銀座	株式会社谷澤総合鑑定所	6,870	7,050	3.8	6,790	4.0	4.0	273
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	株式会社谷澤総合鑑定所	1,880	1,920	3.9	1,860	4.0	4.1	77
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2,120	2,160	3.9	2,100	4.0	4.1	88
	R-004	エスティメゾン恵比寿	株式会社谷澤総合鑑定所	880	900	3.8	871	3.9	4.0	36
	R-005	エスティメゾン神田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,720	3.9	1,680	4.0	4.1	69
	R-006	エスティメゾン北新宿	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,660	4.1	1,640	4.1	4.3	70
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	株式会社谷澤総合鑑定所	2,300	2,320	4.1	2,290	4.1	4.3	99
	R-008	エスティメゾン川崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2,600	2,630	4.2	2,590	4.2	4.4	115
	R-009	エスティメゾン横浜	大和不動産鑑定株式会社	2,070	2,100	4.5	2,060	4.2	4.6	99
	R-010	エスティメゾン亀戸	大和不動産鑑定株式会社	1,620	1,640	4.4	1,610	4.2	4.6	77
	R-011	エスティメゾン目黒	一般財団法人日本不動産研究所	1,110	1,130	4.0	1,090	3.8	4.2	47
	R-012	エスティメゾン巣鴨	JLL森井鑑定株式会社	1,690	1,720	4.0	1,660	3.8	4.2	72
	R-013	エスティメゾン京橋	株式会社立地評価研究所	3,000	3,040	4.6	2,980	4.5	4.7	144
	R-014	エスティメゾン白楽	大和不動産鑑定株式会社	952	965	4.5	947	4.3	4.7	46
	R-015	エスティメゾン南堀江	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,110	4.3	1,070	4.1	4.5	51
	R-016	エスティメゾン五反田	大和不動産鑑定株式会社	3,200	3,210	4.3	3,190	4.0	4.5	143
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	大和不動産鑑定株式会社	2,790	2,840	4.1	2,770	3.9	4.3	120
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	JLL森井鑑定株式会社	2,120	2,160	4.0	2,080	3.8	4.2	94

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-019	エスティメゾン南麻布	JLL森井鑑定株式会社	1,290	1,320	3.7	1,260	3.5	3.9	52
	R-020	エスティメゾン塚本	一般財団法人日本不動産研究所	1,100	1,110	4.8	1,080	4.6	5.0	56
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2,000	2,030	4.2	1,960	4.0	4.4	93
	R-022	エスティメゾン麻布十番	JLL森井鑑定株式会社	2,820	2,870	3.7	2,760	3.5	3.9	108
	R-023	エスティメゾン板橋本町	JLL森井鑑定株式会社	971	988	4.1	954	3.9	4.3	43
	R-024	エスティメゾン大泉学園	JLL森井鑑定株式会社	818	832	4.2	803	4.0	4.4	38
	R-025	エスティメゾン東品川	大和不動産鑑定株式会社	2,380	2,410	4.3	2,360	4.1	4.5	110
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	JLL森井鑑定株式会社	2,620	2,660	4.1	2,570	3.9	4.3	116
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定株式会社	1,100	1,120	4.1	1,080	3.9	4.3	48
	R-028	エスティメゾン千駄木	JLL森井鑑定株式会社	730	743	4.1	717	3.9	4.3	32
	R-029	エスティメゾン四谷坂町	JLL森井鑑定株式会社	2,190	2,230	4.0	2,150	3.8	4.2	91
	R-030	エスティメゾン博多東	株式会社立地評価研究所	2,410	2,440	5.0	2,400	5.0	5.1	130
	R-031	エスティメゾン上呉服	株式会社立地評価研究所	815	827	4.8	810	4.8	4.9	44
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	株式会社谷澤総合鑑定所	850	868	4.0	842	4.1	4.2	37
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,920	1,930	4.6	1,920	4.5	4.8	96
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,570	1,580	4.6	1,570	4.5	4.8	77
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社谷澤総合鑑定所	835	835	4.8	835	4.7	5.0	43
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	822	838	4.1	815	4.2	4.3	36
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	大和不動産鑑定株式会社	2,620	2,650	4.3	2,600	4.1	4.5	120
	R-038	マスト博多	一般財団法人日本不動産研究所	2,450	2,440	4.9	2,450	4.3	5.1	134

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-039	エスティメゾン錦糸町	株式会社中央不動産鑑定所	1,300	1,320	4.1	1,290	3.9	4.3	57
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	株式会社谷澤総合鑑定所	1,930	1,970	4.2	1,910	4.3	4.4	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社谷澤総合鑑定所	1,980	1,990	4.6	1,970	4.6	4.8	97
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人日本不動産研究所	951	963	4.5	938	4.3	4.7	44
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人日本不動産研究所	624	631	4.8	617	4.6	5.0	32
	R-044	プライムメゾン百道浜(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	2,040	4.8	2,050	4.5	5.0	110
	R-045	エスティメゾン秋葉原	株式会社中央不動産鑑定所	2,000	2,030	4.1	1,990	3.9	4.3	88
	R-046	エスティメゾン笹塚	大和不動産鑑定株式会社	3,420	3,480	4.1	3,400	3.9	4.3	146
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	株式会社中央不動産鑑定所	6,510	6,600	3.9	6,470	3.7	4.1	265
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	4.4	1,060	4.5	4.6	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社谷澤総合鑑定所	848	849	4.8	847	4.7	5.0	43
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定株式会社	1,260	1,270	5.0	1,260	4.8	5.2	74
	R-051	エスティメゾン東白壁(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,620	1,640	4.7	1,610	4.6	4.9	80
	R-052	エスティメゾン千石	大和不動産鑑定株式会社	1,360	1,390	3.9	1,350	3.7	4.1	56
	R-053	エスティメゾン代沢	大和不動産鑑定株式会社	2,300	2,340	3.9	2,280	3.7	4.1	93
	R-054	エスティメゾン戸越	株式会社谷澤総合鑑定所	1,820	1,860	3.9	1,800	4.0	4.1	75
	R-055	エスティメゾン西天満	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,680	4.4	1,650	4.5	4.6	78
	R-056	エスティメゾン白金台	一般財団法人日本不動産研究所	2,470	2,510	4.0	2,430	3.8	4.2	104
	R-057	エスティメゾン東新宿	株式会社谷澤総合鑑定所	1,720	1,750	4.0	1,710	4.1	4.2	73
	R-058	エスティメゾン元麻布	株式会社谷澤総合鑑定所	1,580	1,620	3.7	1,560	3.8	3.9	61

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-059	エスティメゾン都立大学	株式会社谷澤総合鑑定所	853	870	3.9	846	4.0	4.1	35
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,050	1,070	4.0	1,040	3.8	4.2	44
	R-061	エスティメゾン中野	大和不動産鑑定株式会社	1,860	1,890	4.0	1,850	3.8	4.2	79
	R-062	エスティメゾン新中野	大和不動産鑑定株式会社	1,020	1,040	4.1	1,010	3.9	4.3	44
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	株式会社谷澤総合鑑定所	995	1,010	4.1	988	4.2	4.3	43
	R-064	エスティメゾン哲学堂	大和不動産鑑定株式会社	1,180	1,200	4.1	1,170	3.9	4.3	51
	R-065	エスティメゾン高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,170	1,180	4.0	1,160	4.1	4.2	49
	R-066	エスティメゾン押上	株式会社谷澤総合鑑定所	2,510	2,540	4.1	2,500	4.1	4.3	109
	R-067	エスティメゾン赤羽	大和不動産鑑定株式会社	3,320	3,370	4.2	3,300	4.0	4.4	148
	R-068	エスティメゾン王子	大和不動産鑑定株式会社	1,700	1,720	4.2	1,690	4.0	4.4	75
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人日本不動産研究所	1,610	1,630	3.9	1,580	3.7	4.1	66
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人日本不動産研究所	1,490	1,510	3.9	1,460	3.7	4.1	60
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社中央不動産鑑定所	1,970	2,000	4.0	1,950	3.8	4.2	82
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	株式会社中央不動産鑑定所	2,970	2,990	3.8	2,960	3.6	4.0	117
	R-073	マストライフ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	555	566	4.2	550	4.0	4.4	26
	R-074	エスティメゾン葵	株式会社谷澤総合鑑定所	2,510	2,530	4.6	2,500	4.6	4.8	120
	R-075	エスティメゾン薬院	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,480	4.4	2,410	4.5	4.6	116
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	8,600	8,730	4.1	8,460	3.9	4.3	364
	R-077	エスティメゾン大島	一般財団法人日本不動産研究所	8,810	8,940	4.1	8,670	3.9	4.3	379
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2,080	2,100	4.9	2,070	4.7	5.1	110

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-079	エスティメゾン鶴舞	大和不動産鑑定株式会社	4,540	4,600	4.9	4,510	4.7	5.1	238
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社谷澤総合鑑定所	2,010	2,040	4.1	2,000	4.1	4.3	85
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定株式会社	2,020	2,060	4.1	2,000	3.9	4.3	86
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人日本不動産研究所	3,220	3,250	4.8	3,180	4.6	5.0	162
	R-083	プライムメゾン南２条	一般財団法人日本不動産研究所	1,990	2,010	4.8	1,970	4.6	5.0	101
	R-084	プライムメゾン鴨々川	一般財団法人日本不動産研究所	1,310	1,320	4.8	1,300	4.6	5.0	66
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注4)	株式会社立地評価研究所	2,363	2,240	5.1	2,220	4.9	5.2	131
	R-086	マストライフ八広	大和不動産鑑定株式会社	1,950	1,980	4.4	1,940	4.2	4.6	89
	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人日本不動産研究所	4,580	4,660	3.8	4,500	3.6	4.0	179
	R-088	グランマスト金沢西泉	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4	58
	R-089	グランマスト鵜の森	大和不動産鑑定株式会社	830	838	5.2	826	5.0	5.4	46
	R-090	エスティメゾン港北綱島(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2,877	2,904	4.5	2,830	4.3	4.7	140
	R-091	マストライフ日野	株式会社立地評価研究所	1,410	1,420	4.7	1,400	4.5	4.8	69
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	JLL森井鑑定株式会社	4,880	4,970	4.2	4,790	4.0	4.4	212
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人日本不動産研究所	5,990	6,050	5.1	5,930	4.9	5.3	325
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定株式会社	2,540	2,590	3.8	2,490	3.6	4.0	99
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定株式会社	3,120	3,180	3.9	3,060	3.7	4.1	125
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社中央不動産鑑定所	1,060	1,080	4.4	1,050	4.1	4.6	50
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	株式会社中央不動産鑑定所	977	998	4.6	968	4.4	4.8	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定株式会社	5,120	5,220	3.8	5,020	3.6	4.0	201

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
住居	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	株式会社立地評価研究所	4,250	4,330	4.0	4,210	3.8	4.2	177
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社中央不動産鑑定所	672	680	4.2	669	4.0	4.4	28
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	9,240	9,380	3.8	9,180	3.9	4.0	360
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社谷澤総合鑑定所	4,200	4,280	4.0	4,170	4.1	4.2	173
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社谷澤総合鑑定所	1,900	1,940	4.0	1,880	4.1	4.2	78
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社谷澤総合鑑定所	2,880	2,940	3.8	2,850	3.9	4.0	112
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	株式会社谷澤総合鑑定所	3,950	3,980	3.8	3,940	3.9	4.0	155
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注6)	株式会社谷澤総合鑑定所	6,560	6,710	—	6,500	4.3	—	336
	R-107	エスティメゾン小倉	株式会社立地評価研究所	1,050	1,060	5.0	1,040	4.8	5.1	56
	R-108	マスト井尻	大和不動産鑑定株式会社	409	415	4.7	406	4.5	4.9	21
小計				248,057	251,570	—	245,449	—	—	11,108
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	大和不動産鑑定株式会社	71,200	73,200	3.3	70,300	3.0	3.5	2,430
	0-002	御殿山ＳＨビル	株式会社谷澤総合鑑定所	61,900	63,300	3.3	61,300	3.3	3.5	2,064
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	30,300	31,000	3.6	30,000	3.3	3.8	1,131
	0-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	一般財団法人日本不動産研究所	44,700	45,500	3.5	43,800	3.3	3.7	1,594
	0-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	株式会社谷澤総合鑑定所	5,930	6,170	3.8	5,820	3.8	3.9	237
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定株式会社	7,170	7,270	4.2	7,130	4.0	4.4	309
小計				221,200	226,440	—	218,350	—	—	7,767

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末算定価額（百万円）	収益価格					鑑定NOI（百万円）（注1）
					直接還元法		DCF法			
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	一般財団法人日本不動産研究所	17,800	18,100	3.7	17,500	3.5	3.9	678
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注7)	株式会社立地評価研究所	18,520	18,720	3.3	18,440	3.1	3.5	711
小計				36,320	36,820	－	35,940	－	－	1,389
合計				505,577	514,830	－	499,739	－	－	20,265

(注1) 「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書又は各不動産調査報告書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「プライムメゾン百道浜」は、積和不動産九州との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注3) 「エスティメゾン東白壁」は、積和不動産中部との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

(注4) 「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）は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」「還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。

(注5) 「エスティメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

(注6) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

(注7) 「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

（ニ）資本的支出の状況

a．　資本的支出の予定

本投資法人が保有する物件に関して、現在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される結果となるものが発生する場合があります。

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）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
エスティメゾン横浜 （神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町）	リフォーム工事	自　2019年 6月 至　2019年 8月	226	―	―
エスティメゾン薬院 （福岡県福岡市中央区平尾）	大規模修繕工事	自　2019年 2月 至　2019年10月	216	―	―
エスティメゾン京橋 （大阪府大阪市都島区東野田町）	大規模修繕工事	自　2019年10月 至　2020年 4月	128	―	―
エスティメゾン小倉 （福岡県北九州市小倉北区京町）	大規模修繕工事	自　2019年11月 至　2020年 4月	128	―	―
エスティメゾン東白壁 （愛知県名古屋市東区芳野）	大規模修繕工事	自　2019年 2月 至　2019年 6月	116	―	―
エスティメゾン品川シーサイド （東京都品川区東品川）	大規模修繕工事	自　2019年 3月 至　2019年10月	107	―	―
エスティメゾン大井仙台坂 （東京都品川区東大井）	大規模修繕工事	自　2019年10月 至　2020年 3月	95	―	―
エスティメゾン秋葉原 （東京都台東区上野）	大規模修繕工事	自　2019年11月 至　2020年 4月	62	―	―
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自　2019年 5月 至　2019年 6月	44	―	―
本町ガーデンシティ（ホテル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自　2019年 5月 至　2019年 6月	40	―	―
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	中央監視装置及び 周辺機器更新	自　2019年11月 至　2020年 4月	27	―	―
本町ガーデンシティ（ホテル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	中央監視装置及び 周辺機器更新	自　2019年11月 至　2020年 4月	24	―	―

(注)「工事予定金額」は、本投資法人が当該工事の対象となる物件の区分所有権に係る不動産信託受益権又は当該物件の不動産信託受益権に係る準共有持分を保有している場合には、当該工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の持分割合又は準共有持分割合を乗じた金額を記載しています。

b．　期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出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638百万円であり、当期の費用に区分された修繕費282百万円を合わせて920百万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）
エスティメゾン川崎 （神奈川県川崎市川崎区小川町）	大規模修繕工事	自　2018年 8月 至　2019年 3月	162
エスティメゾン川崎Ⅱ （神奈川県川崎市川崎区小川町）	大規模修繕工事	自　2018年 6月 至　2018年11月	102
プライムメゾン矢田南 （愛知県名古屋市東区矢田南）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 4月	78
プライムメゾン萱場公園 （愛知県名古屋市千種区萱場）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 4月	61
エスティメゾン麻布十番 （東京都港区麻布十番）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 3月	48
その他の資本的支出			185
合計			638

c．　長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人において、当期までに長期修繕計画のために積立てた金銭はありません(注)。

（注）　本投資法人の保有物件に係る管理組合において、将来予想される修繕工事に要する費用を確保するために積み立てられた「修繕積立金」は含まれません。

（ホ）個別資産の損益状況

個別資産の収益状況は、以下のとおりです。なお、金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

（単位：千円）

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エスティメゾン 銀座	エスティメゾン 麻布永坂	エスティメゾン 恵比寿Ⅱ	エスティメゾン 恵比寿
運用期間 （自） （至）	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	179,216	50,572	58,466	23,554
賃貸事業収入	171,047	48,325	56,426	22,603
その他賃貸事業収入	8,169	2,246	2,040	951
B.不動産賃貸事業費用　小計	49,987	15,822	16,393	10,411
外注委託費	6,216	1,728	1,794	1,206
管理委託料	8,965	2,396	3,007	1,488
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	1,418	604	690	334
公租公課	9,631	2,958	2,676	1,041
損害保険料	142	46	48	18
修繕費	3,381	407	850	1,467
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,312	5,692	5,206	2,220
その他賃貸事業費用	5,577	1,649	1,779	2,295
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	129,229	34,749	42,073	13,143

（単位：千円）

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エスティメゾン 神田	エスティメゾン 北新宿	エスティメゾン 浅草駒形	エスティメゾン 川崎
運用期間 （自） （至）	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	46,357	47,319	67,150	76,866
賃貸事業収入	44,016	45,276	63,792	74,531
その他賃貸事業収入	2,340	2,043	3,357	2,334
B.不動産賃貸事業費用　小計	19,910	23,079	31,650	48,693
外注委託費	1,632	2,436	3,108	3,126
管理委託料	2,551	2,902	3,303	4,844
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	647	602	533	1,301
公租公課	1,987	2,080	3,676	3,423
損害保険料	36	39	70	76
修繕費	1,983	4,163	2,247	8,783
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,823	9,194	16,427	24,470
その他賃貸事業費用	908	1,319	1,943	2,326
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	26,446	24,240	35,499	28,172

（単位：千円）

物件番号	R-009	R-010	R-011	R-012
物件名称	エスティメゾン横浜	エスティメゾン亀戸	エスティメゾン目黒	エスティメゾン巣鴨
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	65,539	53,644	31,340	49,429
賃貸事業収入	65,539	52,059	30,455	48,031
その他賃貸事業収入	-	1,585	885	1,397
B.不動産賃貸事業費用　小計	22,413	26,051	11,594	18,025
外注委託費	2,497	2,442	1,410	2,130
管理委託料	1,309	2,713	1,629	2,452
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	527	615	267	510
公租公課	3,249	2,885	1,528	2,628
損害保険料	73	56	24	45
修繕費	91	1,456	725	2,117
支払賃料	-	-	-	1,333
減価償却費	13,925	13,156	4,969	6,185
その他賃貸事業費用	399	2,386	700	281
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	43,125	27,593	19,746	31,404

（単位：千円）

物件番号	R-013	R-014	R-015	R-016
物件名称	エスティメゾン京橋	エスティメゾン白楽	エスティメゾン南堀江	エスティメゾン五反田
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	89,846	30,702	34,471	95,623
賃貸事業収入	85,282	29,856	34,094	90,800
その他賃貸事業収入	4,563	845	377	4,823
B.不動産賃貸事業費用　小計	41,607	13,754	13,222	35,220
外注委託費	1,464	1,682	2,044	83
管理委託料	3,290	1,436	1,421	6,064
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	2,247	426	542	16
公租公課	4,736	1,490	1,878	5,650
損害保険料	98	33	40	38
修繕費	2,864	469	798	1,945
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	24,040	6,782	4,586	12,941
その他賃貸事業費用	2,525	1,092	1,571	8,140
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	48,238	16,947	21,249	60,403

（単位：千円）

物件番号	R-017	R-018	R-019	R-020
物件名称	エスティメゾン 大井仙台坂	エスティメゾン 品川シーサイド	エスティメゾン 南麻布	エスティメゾン 塚本
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	77,698	64,219	34,099	38,827
賃貸事業収入	74,854	61,937	32,734	37,222
その他賃貸事業収入	2,843	2,282	1,364	1,604
B.不動産賃貸事業費用　小計	29,787	26,291	12,261	21,209
外注委託費	3,084	3,114	2,388	1,617
管理委託料	3,786	3,837	1,923	1,848
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	555	666	305	1,048
公租公課	3,683	3,739	1,657	2,130
損害保険料	67	61	27	44
修繕費	2,321	1,962	1,430	3,088
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,617	8,694	2,288	8,726
その他賃貸事業費用	1,332	3,875	1,901	2,364
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	47,910	37,928	21,837	17,617

（単位：千円）

物件番号	R-021	R-022	R-023	R-024
物件名称	エスティメゾン 川崎Ⅱ	エスティメゾン 麻布十番	エスティメゾン 板橋本町	エスティメゾン 大泉学園
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	63,496	67,556	29,949	27,252
賃貸事業収入	60,511	64,761	28,619	26,094
その他賃貸事業収入	2,985	2,795	1,330	1,157
B.不動産賃貸事業費用　小計	32,837	20,167	18,695	12,325
外注委託費	2,383	2,442	1,710	1,380
管理委託料	4,434	3,943	2,285	1,744
信託報酬	340	340	340	340
水道光熱費	522	611	362	432
公租公課	3,172	2,418	1,545	1,639
損害保険料	64	43	30	29
修繕費	4,313	3,577	4,032	1,079
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	16,449	4,435	6,156	4,719
その他賃貸事業費用	1,157	2,355	2,232	961
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	30,659	47,389	11,254	14,927

（単位：千円）

物件番号	R-025	R-026	R-027	R-028
物件名称	エスティメゾン 東品川	エスティメゾン 板橋区役所前	エスティメゾン 武蔵小山	エスティメゾン 千駄木
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	70,458	76,418	31,439	22,971
賃貸事業収入	68,550	74,471	30,146	22,246
その他賃貸事業収入	1,907	1,947	1,293	725
B.不動産賃貸事業費用　小計	34,902	39,046	12,096	7,764
外注委託費	1,752	2,688	-	-
管理委託料	5,125	4,421	1,795	978
信託報酬	425	340	340	340
水道光熱費	437	571	0	-
公租公課	3,432	3,586	1,637	1,135
損害保険料	60	84	12	9
修繕費	1,955	4,865	450	151
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	16,862	17,331	5,732	2,977
その他賃貸事業費用	4,852	5,158	2,128	2,172
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	35,555	37,371	19,342	15,206

（単位：千円）

物件番号	R-029	R-030	R-031	R-032
物件名称	エスティメゾン 四谷坂町	エスティメゾン 博多東	エスティメゾン 上呉服	エスティメゾン 三軒茶屋
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	62,259	85,937	29,050	24,847
賃貸事業収入	59,846	84,181	28,757	24,331
その他賃貸事業収入	2,413	1,756	292	515
B.不動産賃貸事業費用　小計	15,248	41,192	16,652	10,107
外注委託費	-	2,820	1,140	1,272
管理委託料	3,699	3,607	1,467	1,076
信託報酬	340	325	325	1,009
水道光熱費	10	713	461	272
公租公課	2,930	4,936	1,957	959
損害保険料	41	117	41	21
修繕費	442	2,600	1,671	84
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	4,267	24,959	8,313	4,706
その他賃貸事業費用	3,515	1,112	1,274	704
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	47,011	44,744	12,398	14,740

（単位：千円）

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	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	エスティメゾン 三軒茶屋Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	62,589	52,750	29,169	24,325
賃貸事業収入	59,850	52,200	29,137	23,656
その他賃貸事業収入	2,739	549	31	668
B.不動産賃貸事業費用　小計	27,423	26,097	15,268	11,281
外注委託費	2,694	3,920	1,320	1,050
管理委託料	4,006	1,965	891	1,288
信託報酬	425	340	340	450
水道光熱費	538	567	284	172
公租公課	3,942	3,834	2,232	1,130
損害保険料	77	69	39	20
修繕費	1,273	1,144	3,096	2,320
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	11,190	12,514	6,986	4,020
その他賃貸事業費用	3,276	1,740	78	828
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	35,165	26,652	13,900	13,044

（単位：千円）

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エスティメゾン 板橋Ｃ６	マスト 博多	エスティメゾン 錦糸町	エスティメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	80,216	93,667	37,467	55,731
賃貸事業収入	77,553	93,578	35,834	52,542
その他賃貸事業収入	2,663	88	1,633	3,189
B.不動産賃貸事業費用　小計	37,328	66,572	16,740	24,259
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	4,252	351	2,029	3,646
信託報酬	500	450	500	450
水道光熱費	871	665	704	661
公租公課	4,862	7,637	1,594	2,616
損害保険料	94	138	27	42
修繕費	4,731	5,848	459	4,038
支払賃料	-	12,510	-	-
減価償却費	16,568	35,567	9,519	7,595
その他賃貸事業費用	2,834	694	710	2,594
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	42,888	27,094	20,727	31,471

（単位：千円）

物件番号	R-041	R-042	R-043	R-044
物件名称	プライムメゾン 御器所	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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	65,401	30,835	23,070	69,964
賃貸事業収入	64,490	30,057	22,031	69,738
その他賃貸事業収入	911	778	1,039	225
B.不動産賃貸事業費用　小計	30,844	13,471	11,822	25,584
外注委託費	2,279	1,610	1,582	2,850
管理委託料	2,912	1,335	903	428
信託報酬	450	415	415	450
水道光熱費	542	311	637	834
公租公課	4,955	2,042	1,712	6,747
損害保険料	91	41	35	137
修繕費	1,361	835	566	5,083
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	16,717	6,094	5,445	9,035
その他賃貸事業費用	1,533	784	525	17
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	34,557	17,363	11,247	44,379

（単位：千円）

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	58,167	90,672	174,975	34,298
賃貸事業収入	55,624	86,945	168,364	33,631
その他賃貸事業収入	2,542	3,727	6,610	667
B.不動産賃貸事業費用　小計	26,331	29,134	71,470	16,530
外注委託費	2,694	2,427	6,054	1,768
管理委託料	3,148	5,322	9,358	1,728
信託報酬	415	415	415	450
水道光熱費	542	524	1,637	586
公租公課	2,569	4,479	8,277	2,486
損害保険料	54	64	144	45
修繕費	734	2,436	2,630	679
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	14,863	10,941	34,566	7,912
その他賃貸事業費用	1,309	2,522	8,386	872
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	31,835	61,538	103,504	17,767

（単位：千円）

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	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	エスティメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	28,249	51,900	46,503	38,823
賃貸事業収入	27,730	51,792	46,426	37,630
その他賃貸事業収入	519	108	77	1,193
B.不動産賃貸事業費用　小計	17,799	29,197	22,798	14,525
外注委託費	1,318	4,710	1,981	2,622
管理委託料	1,430	-	225	1,857
信託報酬	450	415	450	415
水道光熱費	435	762	568	382
公租公課	2,281	5,999	3,628	2,273
損害保険料	38	107	70	34
修繕費	3,386	2,838	3,357	744
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	7,351	13,390	12,174	5,061
その他賃貸事業費用	1,105	973	342	1,135
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	10,449	22,703	23,705	24,297

（単位：千円）

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エスティメゾン 代沢	エスティメゾン 戸越	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	60,209	50,171	51,866	66,633
賃貸事業収入	59,215	47,929	49,698	64,026
その他賃貸事業収入	993	2,242	2,167	2,606
B.不動産賃貸事業費用　小計	17,116	19,131	29,351	25,882
外注委託費	1,584	2,490	2,221	2,366
管理委託料	2,449	2,878	2,516	4,485
信託報酬	415	415	500	500
水道光熱費	455	567	1,682	500
公租公課	3,449	2,812	3,812	3,210
損害保険料	49	42	70	55
修繕費	927	1,247	3,119	2,177
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	7,128	7,863	11,560	9,639
その他賃貸事業費用	657	813	3,867	2,945
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	43,093	31,040	22,514	40,750

（単位：千円）

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エスティメゾン 東新宿	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Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	47,961	35,200	23,654	29,528
賃貸事業収入	46,295	35,200	22,863	28,757
その他賃貸事業収入	1,665	-	791	771
B.不動産賃貸事業費用　小計	18,746	14,339	9,591	11,678
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,716
管理委託料	2,226	2,231	1,205	1,389
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	398	474	437	345
公租公課	2,381	2,629	1,596	1,568
損害保険料	41	39	23	26
修繕費	699	268	802	686
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	10,719	5,511	3,461	5,307
その他賃貸事業費用	351	1,104	407	223
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	29,215	20,860	14,063	17,850

（単位：千円）

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	52,382	27,932	29,366	33,084
賃貸事業収入	50,487	27,306	28,607	32,225
その他賃貸事業収入	1,895	626	759	858
B.不動産賃貸事業費用　小計	21,807	12,190	12,329	18,035
外注委託費	3,000	1,722	1,734	1,866
管理委託料	2,817	1,360	1,507	1,977
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	502	315	391	565
公租公課	2,664	1,588	1,798	1,793
損害保険料	43	26	28	34
修繕費	1,018	801	969	2,104
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	8,658	5,610	4,824	7,502
その他賃貸事業費用	2,688	351	661	1,776
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	30,574	15,742	17,036	15,048

（単位：千円）

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	33,484	72,159	97,027	50,462
賃貸事業収入	31,189	69,097	90,436	47,601
その他賃貸事業収入	2,294	3,062	6,591	2,860
B.不動産賃貸事業費用　小計	16,117	27,662	46,014	21,453
外注委託費	1,716	2,874	3,108	1,974
管理委託料	2,695	3,795	6,524	2,771
信託報酬	415	415	415	415
水道光熱費	443	693	635	818
公租公課	1,945	3,882	5,508	2,774
損害保険料	32	75	95	50
修繕費	2,094	1,206	4,535	1,004
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	5,264	14,050	23,252	11,067
その他賃貸事業費用	1,511	669	1,939	577
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	17,366	44,496	51,013	29,008

（単位：千円）

物件番号	R-069	R-070	R-071	R-072
物件名称	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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	44,101	39,821	52,943	84,889
賃貸事業収入	42,065	37,193	50,251	84,189
その他賃貸事業収入	2,036	2,628	2,692	700
B.不動産賃貸事業費用　小計	25,271	20,068	22,525	27,580
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,752
管理委託料	3,082	3,138	3,313	2,947
信託報酬	450	500	415	415
水道光熱費	390	393	464	1,060
公租公課	2,330	1,864	2,396	6,056
損害保険料	39	33	44	90
修繕費	2,170	759	1,134	364
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,873	10,005	11,822	8,522
その他賃貸事業費用	3,802	1,759	780	371
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	18,829	19,752	30,417	57,309

（単位：千円）

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	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	エスティメゾン 錦糸町Ⅱ
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	15,173	69,156	76,122	223,031
賃貸事業収入	15,153	68,169	71,581	217,151
その他賃貸事業収入	19	986	4,540	5,880
B.不動産賃貸事業費用　小計	5,783	36,617	33,594	84,468
外注委託費	1,174	4,560	1,710	5,588
管理委託料	-	3,078	3,709	7,039
信託報酬	615	400	400	415
水道光熱費	284	711	2,637	2,447
公租公課	929	4,783	4,840	9,829
損害保険料	17	87	91	197
修繕費	362	2,722	4,037	6,863
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	2,300	17,179	13,112	47,436
その他賃貸事業費用	100	3,094	3,056	4,650
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	9,389	32,538	42,527	138,562

（単位：千円）

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	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) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	244,618	69,341	155,461	57,593
賃貸事業収入	231,452	68,617	155,093	55,787
その他賃貸事業収入	13,166	723	367	1,806
B.不動産賃貸事業費用　小計	101,020	34,974	69,082	26,842
外注委託費	9,591	2,931	12,234	3,216
管理委託料	9,749	3,921	728	3,045
信託報酬	415	315	400	400
水道光熱費	4,426	567	2,830	502
公租公課	10,923	5,917	14,890	2,912
損害保険料	222	125	262	58
修繕費	10,630	3,470	3,418	1,529
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	48,885	12,832	34,312	12,656
その他賃貸事業費用	6,176	4,892	6	2,522
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	143,598	34,367	86,378	30,751

（単位：千円）

物件番号	R-081	R-082	R-083	R-084
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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	56,617	113,110	71,793	46,947
賃貸事業収入	51,339	111,255	68,574	46,106
その他賃貸事業収入	5,278	1,855	3,218	841
B.不動産賃貸事業費用　小計	22,417	59,676	39,103	27,577
外注委託費	1,911	12,099	4,338	3,054
管理委託料	2,639	4,785	3,672	2,004
信託報酬	400	350	400	315
水道光熱費	3,456	4,247	3,094	1,620
公租公課	2,088	10,546	7,847	5,787
損害保険料	48	142	126	84
修繕費	1,069	4,356	1,443	1,740
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,782	20,792	17,222	12,391
その他賃貸事業費用	1,021	2,354	958	579
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	34,199	53,434	32,689	19,370

（単位：千円）

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-088
物件名称	プライムメゾンセントラルパーク	マストライフ八広	プライムメゾン恵比寿	グランマスト金沢西泉
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	87,031	56,578	111,005	41,130
賃貸事業収入	85,490	56,081	107,495	40,950
その他賃貸事業収入	1,540	496	3,510	180
B.不動産賃貸事業費用　小計	45,492	22,975	33,954	26,000
外注委託費	3,072	3,906	4,256	5,838
管理委託料	3,267	81	5,515	-
信託報酬	340	315	400	390
水道光熱費	841	513	859	625
公租公課	8,859	3,989	3,914	4,126
損害保険料	164	70	78	83
修繕費	4,119	1,273	1,712	1,889
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	21,919	12,686	13,692	12,860
その他賃貸事業費用	2,909	139	3,525	186
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	41,538	33,603	77,051	15,129

（単位：千円）

物件番号	R-089	R-090	R-091	R-092
物件名称	グランマスト 鵜の森	エスティメゾン 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
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	26,712	78,967	48,531	153,354
賃貸事業収入	26,712	78,967	46,594	133,339
その他賃貸事業収入	-	-	1,936	20,014
B.不動産賃貸事業費用　小計	14,880	22,985	23,918	61,842
外注委託費	1,152	-	4,104	5,931
管理委託料	-	-	2,333	8,343
信託報酬	390	290	390	255
水道光熱費	332	-	475	1,921
公租公課	1,485	7,370	3,197	7,119
損害保険料	37	116	64	168
修繕費	1,569	2,816	1,280	500
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	9,537	11,297	11,882	32,972
その他賃貸事業費用	375	1,094	191	4,631
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	11,831	55,981	24,612	91,511

（単位：千円）

物件番号	R-093	R-094	R-095	R-096
物件名称	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	223,097	65,699	82,104	33,576
賃貸事業収入	220,994	61,926	77,814	32,020
その他賃貸事業収入	2,102	3,772	4,289	1,556
B.不動産賃貸事業費用　小計	143,791	20,032	31,027	14,883
外注委託費	23,256	2,901	3,247	2,205
管理委託料	103	4,026	5,160	1,429
信託報酬	340	255	340	340
水道光熱費	5,040	486	945	970
公租公課	17,308	3,009	4,135	2,143
損害保険料	381	43	72	43
修繕費	10,017	797	1,622	593
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	85,968	6,400	12,717	6,696
その他賃貸事業費用	1,375	2,113	2,784	461
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	79,306	45,666	51,076	18,692

（単位：千円）

物件番号	R-097	R-098	R-099	R-100
物件名称	エスティメゾン 神戸三宮	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町	エスティメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	31,181	122,163	110,785	21,165
賃貸事業収入	29,554	119,665	109,419	18,664
その他賃貸事業収入	1,627	2,498	1,365	2,501
B.不動産賃貸事業費用　小計	17,356	37,777	43,191	8,348
外注委託費	1,144	4,345	6,275	1,498
管理委託料	1,937	5,617	6,516	1,866
信託報酬	340	255	340	255
水道光熱費	475	611	692	212
公租公課	2,404	6,725	5,564	909
損害保険料	37	97	102	16
修繕費	1,961	1,436	1,748	92
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	6,766	15,077	15,140	3,067
その他賃貸事業費用	2,289	3,610	6,809	430
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	13,825	84,386	67,593	12,816

（単位：千円）

物件番号	R-101	R-102	R-103	R-104
物件名称	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	238,584	115,293	56,550	65,556
賃貸事業収入	224,867	111,062	51,528	62,482
その他賃貸事業収入	13,717	4,231	5,022	3,074
B.不動産賃貸事業費用　小計	66,255	38,484	17,745	21,549
外注委託費	10,746	5,400	3,317	2,658
管理委託料	16,320	7,988	4,585	3,705
信託報酬	255	255	255	340
水道光熱費	1,317	1,027	557	577
公租公課	-	-	-	-
損害保険料	172	103	46	55
修繕費	3,258	824	575	1,261
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	23,931	14,842	5,609	6,840
その他賃貸事業費用	10,253	8,043	2,797	6,111
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	172,329	76,809	38,805	44,007

（単位：千円）

物件番号	R-105	R-106	R-107	R-108
物件名称	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エスティメゾン 豊洲レジデンス	エスティメゾン 小倉	マスト井尻
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月29日 2019年 4月30日	2019年 1月31日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	118,121	467,958	26,177	6,706
賃貸事業収入	117,341	460,524	25,059	6,706
その他賃貸事業収入	780	7,434	1,117	-
B.不動産賃貸事業費用　小計	30,902	334,267	17,013	2,723
外注委託費	8,544	21,954	709	368
管理委託料	4,880	20,491	1,489	-
信託報酬	255	425	304	215
水道光熱費	1,459	4,237	352	-
公租公課	-	-	1,640	-
損害保険料	128	474	38	11
修繕費	1,908	12,130	2,851	240
支払賃料	-	193,164	-	-
減価償却費	11,212	73,014	7,796	1,837
その他賃貸事業費用	2,514	8,377	1,830	49
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	87,218	133,690	9,164	3,983

（単位：千円）

物件番号	0-001	0-002	0-003	0-004
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山ＳＨビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ （オフィスビル部分）
運用期間 (自) (至)	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	1,318,132	1,088,998	588,235	905,720
賃貸事業収入	1,318,132	1,088,998	586,791	903,801
その他賃貸事業収入	-	-	1,444	1,918
B.不動産賃貸事業費用　小計	303,281	194,492	191,653	315,327
外注委託費	-	-	-	-
管理委託料	9,000	1,200	6,000	6,000
信託報酬	900	400	500	250
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	115,285	50,187	65,664	94,223
損害保険料	1,688	759	864	1,012
修繕費	5,437	-	6,088	16,569
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	169,938	139,639	112,340	196,288
その他賃貸事業費用	1,031	2,305	194	983
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,014,851	894,505	396,582	590,393

（単位：千円）

物件番号	O-005	O-006	H-001	H-002
物件名称	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	広小路ガーデンアベニュー	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	ザ・リッツ・カールトン京都
運用期間 （自） （至）	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2019年 1月31日 2019年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益　小計	148,250	210,795	406,593	178,006
賃貸事業収入	139,082	195,716	404,870	178,006
その他賃貸事業収入	9,167	15,079	1,722	-
B.不動産賃貸事業費用　小計	57,993	70,236	143,350	28,531
外注委託費	8,617	16,130	-	-
管理委託料	1,800	1,258	1,200	121
信託報酬	240	225	250	246
水道光熱費	10,384	9,734	-	-
公租公課	12,926	17,338	58,862	-
損害保険料	525	316	703	621
修繕費	277	524	11,543	124
支払賃料	-	-	-	-
減価償却費	22,375	24,371	69,907	27,238
その他賃貸事業費用	846	336	882	179
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	90,257	140,559	263,242	149,475

（へ）建物状況調査報告書の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る建物状況調査報告書(注1)の概要は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称		調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-001	エスティメゾン銀座		－	－	8,532	1,902	株式会社東京建築検査機構	2013年9月	5.33
	R-002	エスティメゾン麻布永坂		－	－	4,670	607	株式会社ERIソリューション	2014年2月	2.92
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ		－	－	4,683	756	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	6.11
	R-004	エスティメゾン恵比寿		－	－	3,023	262	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	5.54
	R-005	エスティメゾン神田		－	－	3,330	474	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月	4.81
	R-006	エスティメゾン北新宿		－	－	2,456	695	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	5.08
	R-007	エスティメゾン浅草駒形		－	－	5,013	1,065	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	4.40
	R-008	エスティメゾン川崎		－	－	7,278	1,241	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	6.73
	R-009	エスティメゾン横浜		－	－	8,757	890	大和不動産鑑定株式会社	2016年3月	4.57
	R-010	エスティメゾン亀戸		－	－	9,830	769	株式会社ERIソリューション	2013年9月	3.95
	R-011	エスティメゾン目黒		－	－	3,740	333	株式会社ERIソリューション	2013年9月	9.24
	R-012	エスティメゾン巣鴨		－	－	4,917	693	大和不動産鑑定株式会社	2016年3月	3.49
	R-013	エスティメゾン京橋		－	－	6,090	1,295	株式会社東京建築検査機構	2014年8月	8.75
	R-014	エスティメゾン白楽		－	－	3,396	425	株式会社東京建築検査機構	2014年8月	12.06
	R-015	エスティメゾン南堀江		－	－	5,325	501	株式会社東京建築検査機構	2015年3月	5.24
	R-016	エスティメゾン五反田(注7)		－	－	6,495	1,117	株式会社東京建築検査機構	2014年8月	6.11
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂		－	－	4,673	861	株式会社東京建築検査機構	2014年8月	3.45
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	Ⅰ	－	－	4,540	296	株式会社ERIソリューション	2014年8月	5.50
			Ⅱ	－	－	4,640	298			5.50
			Ⅲ	－	－	2,460	169			7.32
	R-019	エスティメゾン南麻布		－	－	5,210	351	株式会社ERIソリューション	2014年8月	7.30

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-020	エスティメゾン塚本	－	－	4,690	599	株式会社 東京建築検査機構	2015年3月	7.29
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	－	－	12,020	865	株式会社 ERIソリューション	2015年3月	9.41
	R-022	エスティメゾン麻布十番	－	－	3,643	461	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	6.27
	R-023	エスティメゾン板橋本町	－	－	3,855	391	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	6.23
	R-024	エスティメゾン大泉学園	－	－	4,510	413	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	7.52
	R-025	エスティメゾン東品川	－	－	9,750	938	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	10.28
	R-026	エスティメゾン 板橋区役所前	－	－	10,454	1,167	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.70
	R-027	エスティメゾン武蔵小山 (注7)	－	－	3,960	374	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	9.11
	R-028	エスティメゾン千駄木(注7)	－	－	3,294	264	大和不動産鑑定 株式会社	2016年3月	3.90
	R-029	エスティメゾン四谷坂町 (注7)	－	－	3,398	570	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	6.43
	R-030	エスティメゾン博多東	－	－	12,374	2,065	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	1.01
	R-031	エスティメゾン上呉服	－	－	6,172	636	大和不動産鑑定 株式会社	2016年9月	3.65
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	60	－	4,050	273	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	9.95
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	－	－	13,520	1,009	株式会社 ERIソリューション	2016年9月	7.77
	R-034	プライムメゾン東桜	－	－	7,205	919	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	10.30
	R-035	プライムメゾン萱場公園	－	－	4,775	591	大和不動産鑑定 株式会社	2017年3月	11.11
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	50	－	3,990	271	株式会社 ERIソリューション	2017年3月	8.47
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	－	－	7,712	1,163	株式会社 東京建築検査機構	2016年9月	3.97
	R-038	マスト博多	－	－	22,604	2,477	大和不動産鑑定 株式会社	2017年9月	3.40
	R-039	エスティメゾン錦糸町	－	－	5,070	363	株式会社 ERIソリューション	2017年9月	3.84

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	－	－	3,613	558	株式会社東京建築検査機構	2017年9月	6.45
	R-041	プライムメゾン御器所	－	－	8,634	1,174	大和不動産鑑定株式会社	2017年9月	9.76
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	－	－	3,703	509	大和不動産鑑定株式会社	2017年9月	7.32
	R-043	プライムメゾン北田辺	－	－	3,457	440	大和不動産鑑定株式会社	2017年9月	11.24
	R-044	プライムメゾン百道浜	－	－	26,058	2,297	大和不動産鑑定株式会社	2017年9月	2.00
	R-045	エスティメゾン秋葉原	－	－	7,810	749	株式会社ERIソリューション	2018年3月	12.17
	R-046	エスティメゾン笹塚	－	－	4,093	804	株式会社東京建築検査機構	2018年3月	6.44
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	－	－	12,352	2,022	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年3月	3.80
	R-048	プライムメゾン高見	－	－	5,480	625	株式会社ERIソリューション	2018年3月	12.12
	R-049	プライムメゾン矢田南	－	－	4,700	547	株式会社ERIソリューション	2018年3月	12.47
	R-050	プライムメゾン照葉	－	－	14,870	1,455	株式会社ERIソリューション	2018年3月	1.96
	R-051	エスティメゾン東白壁	－	－	5,815	976	株式会社東京建築検査機構	2018年3月	10.82
	R-052	エスティメゾン千石	－	－	2,914	489	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	9.96
	R-053	エスティメゾン代沢	－	－	3,362	708	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	8.05
	R-054	エスティメゾン戸越	－	－	4,231	600	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	11.03
	R-055	エスティメゾン西天満	－	－	7,713	968	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	2.20
	R-056	エスティメゾン白金台	－	－	5,530	738	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.50
	R-057	エスティメゾン東新宿	－	－	4,235	547	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	10.44
	R-058	エスティメゾン元麻布	－	－	3,320	541	株式会社ERIソリューション	2018年10月	10.32
	R-059	エスティメゾン都立大学	－	－	1,820	314	株式会社ERIソリューション	2018年10月	11.61

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	－	－	2,250	355	株式会社ERIソリューション	2018年10月	7.92
	R-061	エスティメゾン中野	－	－	4,618	602	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	6.37
	R-062	エスティメゾン新中野	－	－	2,360	370	株式会社ERIソリューション	2018年10月	11.99
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	－	－	2,050	381	株式会社ERIソリューション	2018年10月	9.35
	R-064	エスティメゾン哲学堂	－	－	2,890	473	株式会社ERIソリューション	2018年10月	6.95
	R-065	エスティメゾン高円寺	－	－	2,540	435	株式会社ERIソリューション	2018年10月	9.68
	R-066	エスティメゾン押上	－	－	7,330	1,042	大和不動産鑑定株式会社	2018年10月	3.37
	R-067	エスティメゾン赤羽	－	－	7,318	1,335	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	5.66
	R-068	エスティメゾン王子	－	－	3,898	712	株式会社東京建築検査機構	2018年10月	5.51
	R-069	プライムメゾン早稲田	－	－	3,697	603	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	4.00
	R-070	プライムメゾン八丁堀	－	－	2,924	503	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	5.19
	R-071	プライムメゾン神保町	－	－	4,035	650	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	5.64
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	－	－	5,291	1,291	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	9.35
	R-073	マストライフ秋葉原	－	－	2,373	246	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	13.70
	R-074	エスティメゾン葵	－	－	6,030	1,144	株式会社ERIソリューション	2014年1月	9.64
	R-075	エスティメゾン薬院	－	－	8,789	1,337	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	7.09
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	－	－	9,368	2,544	株式会社東京建築検査機構	2014年3月	6.53
	R-077	エスティメゾン大島	－	－	19,130	2,919	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	6.49
	R-078	プライムメゾン富士見台	－	－	8,225	1,799	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	10.58
	R-079	エスティメゾン鶴舞	－	－	14,637	3,581	株式会社東京建築検査機構	2019年4月	10.23

用途	物件番号	物件名称		調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-080	プライムメゾン森下		—	—	2,680	782	株式会社ERIソリューション	2014年9月	7.76
	R-081	プライムメゾン品川		—	—	2,230	629	株式会社ERIソリューション	2014年9月	6.98
	R-082	プライムメゾン大通公園		—	—	21,020	1,823	株式会社ERIソリューション	2014年9月	0.05
	R-083	プライムメゾン南２条		—	—	13,520	1,679	株式会社ERIソリューション	2014年9月	0.02
	R-084	プライムメゾン鴨々川		—	—	8,960	1,132	株式会社ERIソリューション	2014年9月	0.02
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注8)		—	—	12,820	2,876	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2014年9月	2.84
	R-086	マストライフ八広		—	—	5,517	937	大和不動産鑑定株式会社	2014年9月	5.88
	R-087	プライムメゾン恵比寿		50	—	3,210	977	株式会社ERIソリューション	2014年12月	5.15
	R-088	グランマスト金沢西泉		—	—	5,878	1,074	大和不動産鑑定株式会社	2015年3月	1.13
	R-089	グランマスト鵜の森		—	—	3,841	506	大和不動産鑑定株式会社	2015年3月	13.50
	R-090	エスティメゾン港北綱島	イースト	—	—	4,253	728	株式会社東京建築検査機構	2015年6月	3.48
			ウエスト	—	—	3,598	551			3.69
			アネックス	—	—	2,135	286			4.13
	R-091	マストライフ日野		—	—	4,129	846	大和不動産鑑定株式会社	2015年9月	2.93
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通		—	—	5,890	2,224	株式会社ERIソリューション	2016年1月	4.60
	R-093	神戸女子学生会館		—	—	31,363	5,151	大和不動産鑑定株式会社	2016年2月	3.96
	R-094	プライムメゾン渋谷		—	—	1,850	539	株式会社ERIソリューション	2016年3月	3.58
	R-095	プライムメゾン初台		—	—	2,540	939	株式会社ERIソリューション	2016年3月	3.57
	R-096	エスティメゾン上町台		—	—	4,770	583	株式会社ERIソリューション	2016年3月	6.99
	R-097	エスティメゾン神戸三宮		—	—	7,330	480	株式会社ERIソリューション	2016年3月	2.45
	R-098	プライムメゾン白金高輪		—	—	4,040	1,266	株式会社ERIソリューション	2016年9月	5.32

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	－	－	3,990	1,367	株式会社ERIソリューション	2016年9月	2.31
	R-100	エスティメゾン森下	－	－	390	220	株式会社ERIソリューション	2017年3月	3.39
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	－	－	677	2,389	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	1.61
	R-102	プライムメゾン大塚	－	－	751	1,424	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	3.34
	R-103	プライムメゾン浅草橋	－	－	171	671	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	8.04
	R-104	プライムメゾン代官山	－	－	408	771	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	9.32
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	－	－	7,060	1,883	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	6.85
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	－	－	38,154	6,722	株式会社東京建築検査機構	2018年4月	4.37
	R-107	エスティメゾン小倉	－	－	4,183	755	株式会社東京建築検査機構	2018年11月	2.09
	R-108	マスト井尻	－	－	3,092	407	大和不動産鑑定株式会社	2019年1月	0.46
小計			160	－	720,017	112,826	－	－	－
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山(注7)	－	－	77,247	17,151	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年4月	0.82
	O-002	御殿山ＳＨビル	－	－	5,580	6,800	株式会社ERIソリューション	2014年9月	1.35
	O-003	本町南ガーデンシティ(注7)	－	－	18,709	8,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	2.28
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	－	－	25,466	8,171	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	2.29
	O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー(注7)	－	－	7,317	1,988	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2016年3月	7.38
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	－	－	12,910	2,100	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2016年3月	9.16
小計			－	－	147,229	45,113	－	－	－
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	－	－	11,549	6,182	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	2.29
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注9)	－	－	3,898	2,881	株式会社東京建築検査機構	2019年1月	4.19
小計			－	－	15,447	9,064	－	－	－
合計			160	－	882,693	167,003	－	－	1.78

(注1) 本投資法人は当期末現在において保有する物件について建物状況調査報告書を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

(注2) 「調査時点における修繕費」のうち、「短期」は各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を、「長期」は各調査会社が試算した各調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を、各建物状況調査報告書の記載に基づき、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。なお、本投資法人合併にあたりSHIから承継した物件について、2017年11月を調査時点とし、建物再調達価格を再取得しています。そのため、当期末現在において本投資法人が保有する物件のうち、SHIから承継した物件であり、かつ上記「調査時点」欄に記載の時点が2017年11月以前の物件については、当該再取得した建物再調達価格を記載しています。

(注4) 「調査会社」は、本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、各建物状況調査報告書作成時点の名称をそれぞれ記載しています。なお、「調査会社」は「調査時点における修繕費」に係る調査会社をそれぞれ記載しています。

(注5) 「調査時点」は、各建物状況調査報告書記載の作成年月をそれぞれ記載しています。

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2019年4月を調査時点とする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にとどまり、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。

(注7) 本投資法人が信託受益権に係る建物の区分所有権とそれに伴う敷地権を保有する「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」、「エスティメゾン四谷坂町」、「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。

(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、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）」のみを記載しています。

(注9) 「ザ・リッツ・カールトン京都」の建物再調達価格及び調査時点における修繕費は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

（ト）稼働率の推移

本投資法人が保有する物件の2015年4月末（第1期末）から2019年4月末（第9期末）の稼働率の推移は、以下のとおりです。

	2015年4月末（第1期末）	2015年10月末（第2期末）	2016年4月末（第3期末）	2016年10月末（第4期末）	2017年4月末（第5期末）
稼働率(%)(注)	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0

	2017年10月末（第6期末）	2018年4月末（第7期末）	2018年10月末（第8期末）	2019年4月末（第9期末）
稼働率(%)(注)	100.0	100.0	98.4	97.5

(注)「稼働率」は、ポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「2015年4月末（第1期末）」から「2018年4月末（第7期末）」は、本投資法人合併によりSHIの保有物件を承継する前の本投資法人が保有する物件の稼働率を記載しています。

（チ）主要な不動産の物件に関する状況

本投資法人が当期末現在において保有する物件のうち、「ガーデンシティ品川御殿山」は、主要な不動産（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。当該物件の概要（不動産賃貸事業収益（総賃料収入）、テナント総数、賃貸可能面積、賃貸面積）に関しては、前記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ロ）賃貸借状況の概要」をご参照ください。以下には、2015年4月末（第1期末）から2019年4月末（第9期末）の稼働率の推移を記載しています。

物件名称	稼働率（%）				
	2015年4月末（第1期末）	2015年10月末（第2期末）	2016年4月末（第3期末）	2016年10月末（第4期末）	2017年4月末（第5期末）
ガーデンシティ品川御殿山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件名称	稼働率（%）			
	2017年10月末（第6期末）	2018年4月末（第7期末）	2018年10月末（第8期末）	2019年4月末（第9期末）
ガーデンシティ品川御殿山	100.0	100.0	100.0	100.0

（リ）主要なテナントに関する情報

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係る主要なテナントの概要は、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、各保有物件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を締結し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。

（i） 賃貸面積が本投資法人の保有物件全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナント

（ii）上記（i）以外で、本資産運用会社における利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する者

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）(注1)	総賃料収入（百万円）(注2)	敷金・保証金（百万円）(注3)	契約満了日及び契約更改の方法等(注4)
積和不動産株式会社	不動産販売及び賃貸業	エスティメゾン銀座 他54物件	149,131.76	30.4	7,218	950	(注5)
積水ハウス株式会社	建設業	ガーデンシティ品川御殿山 他4物件	92,032.99	18.7	7,071	6,070	(注6)
株式会社長谷工ライブネット	不動産管理業	エスティメゾン京橋 他7物件	52,395.23	10.7	2,105	313	(注7)
積和不動産中部株式会社	不動産販売及び賃貸業	プライムメゾン東桜 他10物件	47,345.07	9.6	1,127	177	(注8)
積和不動産九州株式会社	不動産販売及び賃貸業	マスト博多 他4物件	34,844.78	7.1	567	62	(注9)
積和管理関西株式会社	不動産管理業	エスティメゾン南堀江 他5物件	26,009.75	5.3	775	58	(注10)
SHホテルシステムズ株式会社	宿泊業	ザ・リッツ・カールトン京都	9,384.56	1.9	1,103	-	(注11)
積和不動産関西株式会社	不動産販売及び賃貸業	エスティメゾン上町台 他1物件	4,232.52	0.9	123	8	(注12)
主要なテナントの合計			415,376.66	84.6	20,092	7,640	-
ポートフォリオの合計			491,024.40	100.0	24,336	11,148	-

(注1) 「面積比率」は、本投資法人の保有物件全体の賃貸面積に対する各テナントへの賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の 使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2018年5月から2019年4月までの期間の実績の平均額を用いています。また、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約）に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)　「契約満了日及び契約更改の方法等」は、いずれも当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づき、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注5)　積和不動産をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2019年 5月10日	エスティメゾン麻布十番	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年 6月29日	エスティメゾン東品川	
2019年 7月31日	エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎	
2019年 8月20日	エスティメゾン板橋本町、エスティメゾン大泉学園	
2019年 9月13日	エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、エスティメゾン品川シーサイド	
2019年10月22日	エスティメゾン南麻布	
2019年10月31日	エスティメゾン板橋区役所前、プライムメゾン白金高輪	
2019年11月 3日	マストライフ八広	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2019年12月14日	エスティメゾン三軒茶屋	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2020年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2020年 1月30日	エスティメゾン亀戸	
2020年 1月31日	エスティメゾン目黒	
2020年 2月27日	エスティメゾン横浜	
2020年 3月27日	エスティメゾン川崎Ⅱ	
2020年 4月 2日	エスティメゾン白楽	
2020年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜	
2021年 6月10日	エスティメゾン板橋Ｃ６	
2021年 7月31日	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	
2022年 1月31日	エスティメゾン錦糸町	
2022年 3月31日	エスティメゾン武蔵小金井	
2022年 6月30日	エスティメゾン秋葉原	
2022年 9月30日	エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト	
2023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	
2024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契約期間満了にて終了
2024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	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 1月31日	プライムメゾン恵比寿	
2025年10月31日	マストライフ日野	
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
2027年 3月31日	エスティメゾン森下	
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト	

(注6)　積水ハウスをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2019年 5月23日	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー、広小路ガーデンアベニュー	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2019年12月 2日	ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ	
2020年 5月18日	本町ガーデンシティ	

(注7) 株式会社長谷工ライブネットをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2019年 7月31日	エスティメゾン豊洲レジデンス	契約期間満了3か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2019年11月29日	エスティメゾン武蔵小山	契約期間満了1か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2020年 2月 5日	エスティメゾン千駄木	
2020年 3月31日	エスティメゾン京橋	
2020年 4月24日	エスティメゾン上呉服	契約期間満了3か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 4月30日	エスティメゾン錦糸町Ⅱ、エスティメゾン大島	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2028年11月30日	エスティメゾン小倉	

(注8) 積和不動産中部をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2019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契約期間満了にて終了
2020年 3月31日	グランマスト金沢西泉、グランマスト鵜の森	
2020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	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2022年 3月31日	プライムメゾン御器所	
2022年 9月30日	プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
2022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契約期間満了にて終了
2024年 1月31日	エスティメゾン葵	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	

(注9) 積和不動産九州をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2022年 1月31日	マスト博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2022年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2022年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2024年 1月31日	マスト井尻	
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注10) 積和管理関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2019年 8月31日	エスティメゾン塚本	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2020年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2022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	
2023年 2月28日	エスティメゾン西天満	
2026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契約期間満了にて終了

(注11) SHホテルシステムズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係る賃貸借契約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	物件名称	契約更改の方法
2021年 4月30日	ザ・リッツ・カールトン京都	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注12) 積和不動産関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約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	物件名称	契約更改の方法
2026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	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

（ヌ）保有資産に係る担保の状況

保有資産につき、設定されている担保はありません。

④　ポートフォリオの概況

当期末現在における本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、当該ポートフォリオの概要は、いずれも当期末現在における情報に基づいて記載しています。

（イ）用途別

アセットカテゴリー	用途	物件数(注)	取得価格(百万円)	比率(%)
居住用不動産	住居	108	238,825	52.2
小計（a）		108	238,825	52.2
商業用不動産等	オフィスビル	6	183,550	40.1
	ホテル	2	35,000	7.7
	商業施設等	―	―	―
小計（b）		7	218,550	47.8
合計（a)+(b)		115	457,375	100.0

(注)　「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件として記載した上で、「小計」欄及び「合計」欄の物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。したがって、「小計」欄及び「合計」欄の記載が各項目の合計値と一致しません。

（ロ）地域別

アセットカテゴリー	投資エリア	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
居住用不動産	東京圏	76	182,721	76.5
	大阪圏	9	16,191	6.8
	名古屋圏	9	16,713	7.0
	その他	14	23,200	9.7
小計（a）		108	238,825	100.0
商業用不動産等	東京圏	2	111,100	50.8
	大阪圏	4	101,100	46.3
	名古屋圏	1	6,350	2.9
	その他	―	―	―
小計（b）		7	218,550	100.0
全体	東京圏	78	293,821	64.2
	大阪圏	13	117,291	25.6
	名古屋圏	10	23,063	5.0
	その他	14	23,200	5.1
合計（a)+(b)		115	457,375	100.0

（ハ）築年数別

アセットカテゴリー	築年数	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)	平均築年数(年)
居住用不動産	5年未満	11	40,295	16.9	10.7
	5年以上10年未満	23	43,439	18.2	
	10年以上15年未満	66	132,191	55.4	
	15年以上	8	22,900	9.6	
小計（a）		108	238,825	100.0	
商業用不動産等	5年未満	1	4,400	2.0	8.1
	5年以上10年未満	6	214,150	98.0	
	10年以上15年未満	―	―	―	
	15年以上	―	―	―	
小計（b）		7	218,550	100.0	
全体	5年未満	12	44,695	9.8	9.4
	5年以上10年未満	29	257,589	56.3	
	10年以上15年未満	66	132,191	28.9	
	15年以上	8	22,900	5.0	
合計（a)+(b）		115	457,375	100.0	

（注）「築年数」は、各物件について、主たる建物の登記簿上の新築の日（主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築の日）から当期末現在までの期間に基づいて記載しています。

⑤　保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の当期末現在の保有物件の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも当期末現在における情報に基づいて記載しています。

個別物件表の各種用語について

- 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。
- 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得した権利の種類を記載しています。
- 「信託受託者」は、信託受託者を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、当期末現在有効な信託契約に基づく信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、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」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件（物件番号R-001から物件番号R-100）については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018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に基づく評価額を取得価格としています。
- 「土地」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有している場合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。
- 「用途地域」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。
- 「敷地面積」は、登記簿上の表示に基づき地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- 「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- 「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有している場合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について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。なお、区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- 「用途」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。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。
- 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得した専有部分ではなく、一棟の建物全体の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造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- 「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- 「PM会社」は、PM業務を委託している会社を記載しています。
- 「ML会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結し、マスターリース会社となっている会社を記載しています。
- 「ML種別」は、マスターリース契約の契約形態を記載しています。
- 「特記事項」は、以下の事項を含む、各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ほか、保有資産の評価額、収益性及び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。

a．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
b．権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
c．不動産又は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
d．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

＜居住用不動産＞

物件番号/物件名称		R-001 エスティメゾン銀座	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都中央区銀座三丁目11番19号		取得価格		6,540百万円
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
	敷地面積	636.36㎡		延床面積	7,836.57㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上16階
	容積率	800%		竣工年月	2005年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」及び「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、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、2003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、本書の日付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。					

物件番号/物件名称		R-002 エスティメゾン麻布永坂	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都港区六本木五丁目13番12号		取得価格		1,790百万円
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、 第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	677.45㎡		延床面積	2,317.87㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	SRC造・RC造/地下1階・地上15階
	容積率	近隣商業地域：400% 第二種中高層住居専用地域：300%		竣工年月	2004年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-003 エスティメゾン恵比寿Ⅱ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都渋谷区東四丁目13番1号		取得価格		2,040百万円
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
	敷地面積	561.58㎡		延床面積	2,452.69㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	400%		竣工年月	2003年6月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-004 エスティメゾン恵比寿	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号		取得価格		873百万円
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
	敷地面積	169.00㎡		延床面積	871.90㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上10階
	容積率	500%		竣工年月	2004年10月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-005 エスティメゾン神田	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号		取得価格		1,610百万円
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
	敷地面積	307.69㎡		延床面積	2,028.19㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2004年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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、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、2004年8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、本書の日付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。					

物件番号/物件名称		R-006 エスティメゾン北新宿	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号		取得価格		1,590百万円
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、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	504.41㎡		延床面積	2,204.07㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域：300%		竣工年月	2004年8月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-007 エスティメゾン浅草駒形	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	東京都台東区駒形一丁目10番9号		取得価格		2,190百万円
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
	敷地面積	663.54㎡		延床面積	3,406.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上13階
	容積率	700%		竣工年月	2004年7月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-008 エスティメゾン川崎	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号		取得価格		2,400百万円
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
	敷地面積	683.69㎡		延床面積	4,656.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	800%		竣工年月	2004年7月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-009 エスティメゾン横浜	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号		取得価格		2,110百万円
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
	敷地面積	611.41㎡		延床面積	3,076.45㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上11階
	容積率	500%		竣工年月	2007年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-010 エスティメゾン亀戸	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都江東区亀戸六丁目57番11号		取得価格		1,580百万円
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
	敷地面積	438.43㎡		延床面積	2,899.67㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上11階
	容積率	600%		竣工年月	2005年11月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-011 エスティメゾン目黒	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番12号		取得価格		1,060百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	578.01㎡		延床面積	1,283.92㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%		竣工年月	2005年11月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-012 エスティメゾン巣鴨	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号		取得価格		1,630百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、 近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	965.70㎡		延床面積	2,785.83㎡
	建蔽率	第一種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上8階
	容積率	第一種中高層住居専用地域：300% 近隣商業地域：400%		竣工年月	2007年2月
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		ML会社 （ML種別）	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-013 エスティメゾン京橋	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号		取得価格		2,970百万円
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
	敷地面積	799.68㎡		延床面積	5,995.82㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	600%		竣工年月	2006年3月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 （ML種別）	株式会社長谷工ライブネット （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-014 エスティメゾン白楽	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	神奈川県横浜市神奈川区六角橋 一丁目18番19号		取得価格		931百万円
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
	敷地面積	457.54㎡		延床面積	1,593.68㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-015 エスティメゾン南堀江	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10		取得価格		1,060百万円
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
	敷地面積	475.06㎡		延床面積	1,994.14㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	400%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社（ML種別）	積和管理関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-016 エスティメゾン五反田	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都品川区西五反田七丁目7番2号		取得価格		3,110百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	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
	敷地面積	593.32㎡		延床面積	5,590.34㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上14階
	容積率	800%		竣工年月	2006年3月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-017 エスティメゾン大井仙台坂	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都品川区東大井五丁目9番10号		取得価格		2,720百万円
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
	敷地面積	558.39㎡		延床面積	3,440.73㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上15階
	容積率	600%/500%		竣工年月	2006年8月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-018 エスティメゾン 品川シーサイド	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都品川区東品川三丁目25番20号　他		取得価格		2,050百万円
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
	敷地面積	1,049.00㎡		延床面積	3,127.48㎡
	建蔽率	60%		構造/階数 (注)	Ⅰ、Ⅱ： RC造/地上7階 Ⅲ： RC造/地上9階
	容積率	300%		竣工年月	2006年6月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 (ML種別)	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

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

物件番号/物件名称		R-019 エスティメゾン南麻布	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都港区南麻布一丁目10番8号		取得価格		1,250百万円
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
	敷地面積	487.27㎡		延床面積	1,479.61㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	400%		竣工年月	2006年8月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 (ML種別)	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-020 エスティメゾン塚本	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号		取得価格		1,080百万円
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、準住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	808.54㎡		延床面積	2,565.66㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	300%		竣工年月	2006年8月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社 (ML種別)	積和管理関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-021 エスティメゾン川崎Ⅱ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号		取得価格		1,910百万円
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
	敷地面積	601.38㎡		延床面積	3,193.14㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-022 エスティメゾン麻布十番	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年5月10日
所在地	東京都港区麻布十番一丁目11番1号		取得価格		2,690百万円
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
	敷地面積	380.26㎡		延床面積	2,097.45㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-023 エスティメゾン板橋本町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年7月31日
所在地	東京都板橋区大和町14番14号		取得価格		937百万円
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
	敷地面積	220.85㎡		延床面積	1,446.78㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-024 エスティメゾン大泉学園	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年7月31日
所在地	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号		取得価格		790百万円
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、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	618.00㎡		延床面積	1,542.16㎡
	建蔽率	準工業地域：60% 近隣商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上6階
	容積率	準工業地域：200% 近隣商業地域：300%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-025 エスティメゾン東品川	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年6月30日
所在地	東京都品川区東品川一丁目10番1号		取得価格		2,390百万円
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
	敷地面積	1,028.92㎡		延床面積	3,338.12㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	300%		竣工年月	2008年5月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-026 エスティメゾン 板橋区役所前	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年7月31日
所在地	東京都板橋区板橋二丁目46番11号		取得価格		2,540百万円
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
	敷地面積	731.71㎡		延床面積	4,322.19㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第二種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	商業地域：600% 第二種住居地域：300%		竣工年月	2007年4月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-027 エスティメゾン武蔵小山	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年7月31日
所在地	東京都品川区荏原三丁目1番7号		取得価格		1,050百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	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
	敷地面積	512.62㎡		延床面積	1,616.87㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2007年11月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社（ML種別）	株式会社長谷工ライブネット（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-028 エスティメゾン千駄木	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年2月29日
所在地	東京都文京区千駄木三丁目49番1		取得価格		698百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	250.44㎡		延床面積	1,239.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造・S造/地上15階
	容積率	500%		竣工年月	2008年1月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社（ML種別）	株式会社長谷工ライブネット（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-029 エスティメゾン四谷坂町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年2月29日
所在地	東京都新宿区四谷坂町6番20号		取得価格		2,090百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	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
	敷地面積	905.08㎡		延床面積	3,675.01㎡
	建蔽率	第一種住居地域：60% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	第一種住居地域：400%/300% 第一種中高層住居専用地域：300%		竣工年月	2008年3月
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		ML会社（ML種別）	三井不動産レジデンシャルリース株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-030 エスティメゾン博多東	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年3月31日
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80		取得価格		2,400百万円
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
	敷地面積	4,590.91㎡		延床面積	9,465.09㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上9階
	容積率	200%		竣工年月	2007年11月
PM会社	株式会社三好不動産		ML会社（ML種別）	株式会社三好不動産（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-031 エスティメゾン上呉服	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3		取得価格		821百万円
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
	敷地面積	606.49㎡		延床面積	2,523.71㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2008年3月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社（ML種別）	株式会社長谷工ライブネット（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-032　エスティメゾン三軒茶屋	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年12月14日
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9		取得価格		822百万円
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
	敷地面積	153.83㎡		延床面積	954.94㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	600%		竣工年月	2008年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-033 プライムメゾン武蔵野の杜	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2020年9月30日
所在地	東京都小平市上水本町五丁目15番3号		取得価格		1,850百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	5,116.62㎡		延床面積	4,412.42㎡
	建蔽率	40%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	80%		竣工年月	2007年12月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-034 プライムメゾン東桜	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2020年9月30日
所在地	愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号		取得価格		1,500百万円
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
	敷地面積	846.05㎡		延床面積	3,517.62㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2008年2月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-035 プライムメゾン萱場公園	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2020年9月30日
所在地	愛知県名古屋市千種区萱場二丁目7番13号		取得価格		801百万円
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
	敷地面積	1,129.02㎡		延床面積	2,301.42㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	200%		竣工年月	2006年11月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 本物件の所在地は、2008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、本書の日付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。					

物件番号/物件名称		R-036 エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2021年3月31日
所在地	東京都世田谷区下馬三丁目11番6		取得価格		785百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	473.85㎡		延床面積	1,006.89㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%		竣工年月	2008年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-037 エスティメゾン板橋Ｃ６	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2021年6月10日
所在地	東京都板橋区大山東町32番16		取得価格		2,560百万円
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、事務所
	敷地面積	773.48㎡		延床面積	5,249.34㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第二種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	商業地域：600% 第二種住居地域：300%		竣工年月	2008年3月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-038 マスト博多	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年1月31日
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25		取得価格		2,360百万円
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
	敷地面積	2,457.01㎡		延床面積	11,621.67㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2005年1月
PM会社	積和不動産九州株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産九州株式会社（賃料固定型）	

特記事項
土地の所有形態は、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2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権です。当該定期借地権を譲渡する場合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場合、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場合等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。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、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。

物件番号/物件名称		R-039 エスティメゾン錦糸町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年1月31日
所在地	東京都墨田区錦糸一丁目1番8		取得価格		1,260百万円
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
	敷地面積	338.57㎡		延床面積	1,718.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	500%		竣工年月	2006年9月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
該当事項はありません。

物件番号/物件名称		R-040 エスティメゾン武蔵小金井	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年3月31日
所在地	東京都小金井市本町二丁目6番5		取得価格		1,790百万円
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
	敷地面積	520.25㎡		延床面積	2,676.36㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造・RC造/地下1階・地上13階
	容積率	500%		竣工年月	2005年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
該当事項はありません。

物件番号/物件名称		R-041 プライムメゾン御器所	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年3月31日
所在地	愛知県名古屋市昭和区阿由知通二丁目17番地2		取得価格		1,950百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,429.67㎡		延床面積	4,691.72㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2008年10月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-042 プライムメゾン夕陽ヶ丘	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年3月31日
所在地	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13		取得価格		909百万円
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
	敷地面積	547.15㎡		延床面積	2,336.49㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社 （ML種別）	積和管理関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-043 プライムメゾン北田辺	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年3月31日
所在地	大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17		取得価格		601百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	640.92㎡		延床面積	2,112.46㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2006年6月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社 （ML種別）	積和管理関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-044 プライムメゾン百道浜	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年3月31日
所在地	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1		取得価格		1,940百万円
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
	敷地面積	4,069.42㎡		延床面積	8,945.61㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	400%		竣工年月	1996年2月
PM会社	積和不動産九州株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産九州株式会社（賃料固定型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-045 エスティメゾン秋葉原	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年6月30日
所在地	東京都台東区上野三丁目4番2		取得価格		1,930百万円
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
	敷地面積	458.32㎡		延床面積	2,821.47㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-046 エスティメゾン笹塚	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17		取得価格		3,340百万円
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
	敷地面積	909.33㎡		延床面積	4,263.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	500%/400%		竣工年月	2004年9月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-047 プライムメゾン 銀座イースト	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	東京都中央区築地一丁目2番1号		取得価格		6,250百万円
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
	敷地面積	969.10㎡		延床面積	8,724.48㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
	容積率	600%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
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、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、2006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、本書の日付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、建物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。
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。

物件番号/物件名称		R-048 プライムメゾン高見	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	愛知県名古屋市千種区高見二丁目6番7号		取得価格		1,050百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,129.17㎡		延床面積	2,354.34㎡
	建蔽率	第二種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	第二種中高層住居専用地域：200% 近隣商業地域：200%		竣工年月	2008年8月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	

特記事項
本物件の所在地のうち近隣商業地域については、2008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、本書の日付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。

物件番号/物件名称		R-049 プライムメゾン矢田南	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	愛知県名古屋市東区矢田南三丁目11番7号		取得価格		812百万円
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
	敷地面積	1,148.53㎡		延床面積	2,430.23㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造・SRC造/地上12階
	容積率	200%		竣工年月	2007年7月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 本物件の所在地は、2008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、本書の日付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。					

物件番号/物件名称		R-050 プライムメゾン照葉	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号		取得価格		1,260百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,130.59㎡		延床面積	7,953.60㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	200%		竣工年月	2005年8月
PM会社	積和不動産九州株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産九州株式会社（賃料固定型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-051 エスティメゾン東白壁	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2022年9月30日
所在地	愛知県名古屋市東区芳野三丁目9番36号		取得価格		1,580百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,959.76㎡		延床面積	4,232.39 ㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	SRC造/地上15階
	容積率	商業地域：500% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（賃料固定型）	
特記事項 本物件の所在地のうち第一種住居地域については、2008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、本書の日付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。					

物件番号/物件名称		R-052 エスティメゾン千石	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年2月28日
所在地	東京都文京区千石四丁目6番17		取得価格		1,360百万円
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
	敷地面積	1,002.14㎡		延床面積	2,068.21㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年8月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-053 エスティメゾン代沢	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年2月28日
所在地	東京都世田谷区代沢二丁目39番13		取得価格		2,270百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,901.36㎡		延床面積	2,948.98㎡
	建蔽率	50%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2010年2月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-054 エスティメゾン戸越	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年2月28日
所在地	東京都品川区戸越一丁目25番5		取得価格		1,770百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	679.82㎡		延床面積	2,545.90㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2009年6月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-055 エスティメゾン西天満	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年2月28日
所在地	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3		取得価格		1,680百万円
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
	敷地面積	519.65㎡		延床面積	4,514.05㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上23階
	容積率	800%/400%		竣工年月	2007年11月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社（ML種別）	積和管理関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-056 エスティメゾン白金台	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年2月28日
所在地	東京都品川区上大崎一丁目1番4		取得価格		2,400百万円
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
	敷地面積	1,279.67㎡		延床面積	2,797.66㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2003年9月
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		ML会社（ML種別）	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-057 エスティメゾン東新宿	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都新宿区新宿六丁目22番5		取得価格		1,680百万円
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
	敷地面積	679.19㎡		延床面積	2,227.87㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上6階
	容積率	400%		竣工年月	2009年4月
PM会社	東急住宅リース株式会社		ML会社（ML種別）	東急住宅リース株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-058 エスティメゾン元麻布	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都港区元麻布三丁目6番6		取得価格		1,540百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	755.99㎡		延床面積	1,699.44㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年11月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-059 エスティメゾン都立大学	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都目黒区平町二丁目7番17		取得価格		861百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	766.84㎡		延床面積	1,399.75㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年2月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-060 エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都品川区小山三丁目11番4		取得価格		1,030百万円
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
	敷地面積	609.81㎡		延床面積	1,436.58㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年5月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-061 エスティメゾン中野	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都中野区中央五丁目48番2		取得価格		1,870百万円
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、店舗
	敷地面積	687.47㎡		延床面積	2,608.04㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	400%		竣工年月	2009年6月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-062 エスティメゾン新中野	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都中野区本町六丁目10番7		取得価格		1,020百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	747.64㎡		延床面積	1,508.07㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上4階
	容積率	200%		竣工年月	2009年10月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。					

物件番号/物件名称		R-063 エスティメゾン 中野富士見町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都中野区弥生町五丁目13番1		取得価格		984百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	907.66㎡		延床面積	1,531.56㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年2月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。また、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、当該道路部分については中野区で管理を行っています。					

物件番号/物件名称		R-064 エスティメゾン哲学堂	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都中野区松が丘二丁目12番15		取得価格		1,160百万円
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、 第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	686.93㎡		延床面積	1,858.00㎡
	建蔽率	第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	第一種住居地域：300% 第一種低層住居専用地域：150%		竣工年月	2009年10月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-065 エスティメゾン高円寺	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都杉並区高円寺南五丁目25番26		取得価格		1,160百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,100.15㎡		延床面積	1,977.24㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年3月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 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。 南側道路の一部を道路として杉並区に提供しており、当該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。 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。					

物件番号/物件名称		R-066 エスティメゾン押上	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都墨田区業平五丁目11番5		取得価格		2,490百万円
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、準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,134.70㎡		延床面積	4,344.84㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	近隣商業地域：300% 準工業地域：300%		竣工年月	2010年4月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-067 エスティメゾン赤羽	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都北区赤羽二丁目39番5		取得価格		3,290百万円
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
	敷地面積	1,157.02㎡		延床面積	5,675.18㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上13階
	容積率	400%		竣工年月	2009年11月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-068 エスティメゾン王子	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年4月30日
所在地	東京都北区王子二丁目25番8		取得価格		1,650百万円
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
	敷地面積	518.87㎡		延床面積	2,939.76㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上16階
	容積率	500%		竣工年月	2010年7月
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		ML会社 （ML種別）	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 （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-069 プライムメゾン早稲田	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年9月30日
所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11		取得価格		1,580百万円
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、準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	358.54㎡		延床面積	1,914.93㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上13階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：400%		竣工年月	2012年11月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-070 プライムメゾン八丁堀	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年9月30日
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目11番9		取得価格		1,460百万円
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
	敷地面積	302.07㎡		延床面積	1,901.58㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上9階
	容積率	500%		竣工年月	2012年11月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-071 プライムメゾン神保町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年9月30日
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9		取得価格		1,960百万円
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
	敷地面積	389.48㎡		延床面積	2,341.30㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2013年3月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-072 プライムメゾン 御殿山イースト	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2023年9月30日
所在地	東京都品川区北品川六丁目6番33		取得価格		2,910百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,167.60㎡		延床面積	3,727.89㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上4階
	容積率	150%		竣工年月	2011年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-073 マストライフ秋葉原	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年1月31日
所在地	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6		取得価格		555百万円
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
	敷地面積	151.48㎡		延床面積	939.79㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2006年10月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（賃料固定型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-074 エスティメゾン葵	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		株式会社りそな銀行	信託期間満了日		2024年1月31日
所在地	愛知県名古屋市東区葵一丁目14番20号		取得価格		2,460百万円
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、商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	906.67㎡		延床面積	5,107.47㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	近隣商業地域：400% 商業地域：600%		竣工年月	2007年10月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-075 エスティメゾン薬院	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年3月31日
所在地	福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号		取得価格		2,430百万円
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
	敷地面積	1,342.00㎡		延床面積	5,590.13㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階； RC造/地上11階
	容積率	400%		竣工年月	2006年2月
PM会社	株式会社三好不動産		ML会社 （ML種別）	株式会社三好不動産（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-076 エスティメゾン錦糸町Ⅱ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年4月30日
所在地	東京都墨田区江東橋三丁目5番19		取得価格		8,250百万円
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
	敷地面積	1,679.75㎡		延床面積	11,160.19㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	600%		竣工年月	2008年1月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 （ML種別）	株式会社長谷工ライブネット （パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-077 エスティメゾン大島	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年4月30日
所在地	東京都江東区大島五丁目32番5		取得価格		8,630百万円
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、店舗
	敷地面積	3,003.87㎡		延床面積	11,940.22㎡
	建蔽率	60%/60%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	400%/300%		竣工年月	2007年9月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社（ML種別）	株式会社長谷工ライブネット（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-078 プライムメゾン富士見台	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年4月30日
所在地	愛知県名古屋市千種区富士見台一丁目25番地		取得価格		2,070百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,882.14㎡		延床面積	6,173.03㎡
	建蔽率	40%		構造/階数	RC造/地上4階
	容積率	100%		竣工年月	2007年4月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-079 エスティメゾン鶴舞	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年4月30日
所在地	愛知県名古屋市中区千代田二丁目20番1号		取得価格		4,490百万円
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
	敷地面積	3,470.05㎡		延床面積	21,577.20㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造・S造/地下2階・地上14階
	容積率	500%		竣工年月	1999年11月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産中部株式会社 （住居部分：賃料固定型） （店舗部分：パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-080 プライムメゾン森下	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	東京都江東区森下三丁目6番4		取得価格		1,930百万円
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
	敷地面積	461.60㎡		延床面積	2,668.30㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2013年5月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-081 プライムメゾン品川	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	東京都品川区北品川一丁目3番16号		取得価格		1,960百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	972.94㎡		延床面積	2,693.31㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上6階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2014年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-082 プライムメゾン大通公園	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	北海道札幌市中央区大通西六丁目5番地2		取得価格		3,160百万円
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
	敷地面積	1,007.42㎡		延床面積	11,090.88㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上18階
	容積率	800%		竣工年月	2008年12月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-083 プライムメゾン南2条	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番地1		取得価格		1,930百万円
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
	敷地面積	1,085.66㎡		延床面積	8,477.68㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	600%		竣工年月	2009年11月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-084 プライムメゾン鴨々川	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番地1		取得価格		1,250百万円
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
	敷地面積	754.61㎡		延床面積	6,160.49㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	600%		竣工年月	2009年10月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-085 プライムメゾン セントラルパーク	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5		取得価格		2,309百万円
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
	敷地面積	5,000.02㎡		延床面積	10,249.72㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	300%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積和不動産九州株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産九州株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-086 マストライフ八広	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年11月30日
所在地	東京都墨田区八広五丁目30番10号		取得価格		1,910百万円
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、準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,296.64㎡		延床面積	4,012.49㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	商業地域：400% 準工業地域：200%/200%		竣工年月	2011年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社 （住居部分：賃料固定型） （店舗部分：パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-087 プライムメゾン恵比寿	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年1月31日
所在地	東京都渋谷区恵比寿一丁目22番19号		取得価格		4,360百万円
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
	敷地面積	587.16㎡		延床面積	3,798.12㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2014年6月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-088 グランマスト金沢西泉	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年3月31日
所在地	石川県金沢市西泉二丁目155番地1		取得価格		1,080百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,633.40㎡		延床面積	5,181.40㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	商業地域：400% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2007年9月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産中部株式会社（賃料固定型）	
特記事項 本物件の所在地のうち商業地域については、2009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。					

物件番号/物件名称		R-089 グランマスト鵜の森	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年3月31日
所在地	三重県四日市市鵜の森一丁目6番7号		取得価格		830百万円
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
	敷地面積	790.45㎡		延床面積	2,444.91㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	300%		竣工年月	2009年4月
PM会社	積和不動産中部株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産中部株式会社（賃料固定型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-090 エスティメゾン港北綱島	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年7月31日
所在地	神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号　他		取得価格		2,750百万円
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
	敷地面積	5,632.35㎡		延床面積	7,408.15㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%		竣工年月	(注)
PM会社	―		ML会社（ML種別）	株式会社コスモスイニシア（賃料固定型）	
特記事項 該当事項はありません。					

(注) エスティメゾン港北綱島は、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。それぞれの竣工年月は次のとおりです。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	竣工年月
イースト	2002年 3月
ウエスト	2002年10月
アネックス	2002年 9月

物件番号/物件名称		R-091 マストライフ日野	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年10月31日
所在地	東京都日野市新町一丁目19番地3		取得価格		1,390百万円
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
	敷地面積	600.20㎡		延床面積	3,341.96㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2010年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-092 プライムメゾン 横濱日本大通	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年1月31日
所在地	神奈川県横浜市中区本町一丁目4番地　他		取得価格		4,870百万円
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、店舗
	敷地面積	887.06㎡		延床面積	8,196.14㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上13階
	容積率	800%		竣工年月	2014年6月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-093 神戸女子学生会館	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年3月31日
所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6		取得価格		5,880百万円
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
	敷地面積	4,494.55㎡		延床面積	23,773.26㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上19階
	容積率	400%		竣工年月	2002年2月
PM会社	積和管理関西株式会社		ML会社 （ML種別）	積和管理関西株式会社 （住居部分：賃料固定型） （郵便集配所：パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-094 プライムメゾン渋谷	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年4月30日
所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号		取得価格		2,430百万円
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
	敷地面積	431.80㎡		延床面積	2,238.04㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	500%		竣工年月	2014年7月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-095 プライムメゾン初台	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年4月30日
所在地	東京都渋谷区初台一丁目45番2号		取得価格		3,010百万円
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、準住居地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	644.33㎡		延床面積	3,761.80㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準住居地域：60% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
	容積率	商業地域：500% 準住居地域：400% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2014年12月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
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。

物件番号/物件名称		R-096 エスティメゾン上町台	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年4月30日
所在地	大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16		取得価格		1,040百万円
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
	敷地面積	407.96㎡		延床面積	2,609.61㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2005年8月
PM会社	積和不動産関西株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産関西株式会社（パススルー型）	

特記事項
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。
東側道路には都市計画道路が存在しており、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、建物が既存不適格建築物となる可能性があります。

物件番号/物件名称		R-097 エスティメゾン神戸三宮	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年4月30日
所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27		取得価格		971百万円
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
	敷地面積	446.71㎡		延床面積	2,304.05㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	700%/600%		竣工年月	2007年3月
PM会社	積和不動産関西株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産関西株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-098 プライムメゾン白金高輪	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年11月30日
所在地	東京都港区三田四丁目7番26		取得価格		4,900百万円
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
	敷地面積	832.92㎡		延床面積	5,503.55㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2015年6月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-099 プライムメゾン市谷山伏町	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年11月30日
所在地	東京都新宿区市谷山伏町2番5		取得価格		4,220百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,113.91㎡		延床面積	5,771.76㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地下2階・地上13階
	容積率	商業地域：500% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2015年10月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
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。
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。

物件番号/物件名称		R-100 エスティメゾン森下	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年3月31日
所在地	東京都墨田区菊川一丁目13番11		取得価格		655百万円
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
	敷地面積	263.84㎡		延床面積	922.68㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2017年2月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	

特記事項
該当事項はありません。

物件番号/物件名称		R-101 プライムメゾン 白金台タワー	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都品川区上大崎一丁目1番17号		取得価格		7,950百万円
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,786.53㎡		延床面積	8,896.22㎡
	建蔽率	80%/60%		構造/階数	RC造/地上23階
	容積率	500%/300%		竣工年月	2016年5月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 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しています。					

物件番号/物件名称		R-102 プライムメゾン大塚	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都豊島区北大塚一丁目15番1号		取得価格		3,700百万円
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
	敷地面積	649.05㎡		延床面積	5,149.96㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造・S造/地上19階
	容積率	700%/400%		竣工年月	2017年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-103 プライムメゾン浅草橋	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都台東区柳橋二丁目21番8号		取得価格		1,680百万円
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
	敷地面積	422.87㎡		延床面積	2,652.02㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	500%		竣工年月	2016年10月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-104 プライムメゾン代官山	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都目黒区青葉台一丁目9番6号		取得価格		2,520百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,041.02㎡		延床面積	2,522.21㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下2階・地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2017年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-105 プライムメゾン 御殿山ウエスト	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都品川区北品川六丁目5番8号		取得価格		3,400百万円
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	3,167.72㎡		延床面積	5,520.41㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上4階
	容積率	150%		竣工年月	2011年1月
PM会社	積和不動産株式会社		ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		R-106 エスティメゾン 豊洲レジデンス	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年4月30日
所在地	東京都江東区豊洲三丁目5番3		取得価格		6,050百万円
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	工業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	敷地面積	8,818.22㎡		延床面積	26,364.53㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	200%		竣工年月	2008年2月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 （ML種別）	株式会社長谷工ライブネット （パススルー型）	

特記事項
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。
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2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権です。
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。
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。

物件番号/物件名称		R-107 エスティメゾン小倉	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年11月30日
所在地	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目2番5号		取得価格		1,040百万円
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
	敷地面積	981.57㎡		延床面積	3,334.44㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2006年2月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 （ML種別）	株式会社長谷工ライブネット （パススルー型）	

特記事項
建築基準法第42条第2項により8.89㎡の私道負担があります。

物件番号/物件名称		R-108 マスト井尻	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2029年1月31日
所在地	福岡県福岡市南区井尻四丁目3番13		取得価格		390百万円
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
	敷地面積	536.48㎡		延床面積	1,619.68㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	300%		竣工年月	2008年1月
PM会社	積和不動産九州株式会社		ML会社 （ML種別）	積和不動産九州株式会社 （賃料固定型）	

特記事項
該当事項はありません。

＜商業用不動産等＞

物件番号/物件名称		0-001 ガーデンシティ品川御殿山	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年12月2日
所在地	東京都品川区北品川六丁目7番29号		取得価格		59,600百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	事務所
	敷地面積	15,942.78㎡		延床面積	62,975.42㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上9階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：300% 第一種中高層住居専用地域：200%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 （ML種別）	積水ハウス株式会社（賃料固定型）(注)	

特記事項

当期末現在、積水ハウスと第1回取得部分に係る信託受託者（以下「信託受託者（第1回取得部分）」といいます。）と第2回取得部分に係る信託受託者（以下「信託受託者（第2回取得部分）」といいます。）と第3回取得部分に係る信託受託者（以下「信託受託者（第3回取得部分）」といいます。）と本投資法人との間で、区分所有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。

本協定の概要は、以下のとおりです。

(a) 積水ハウス、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）若しくは信託受託者（第3回取得部分）が区分所有権の一部若しくは全部（以下、本項目において「対象区分所有権」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合、又は、本投資法人が第1回取得部分に係る信託受益権、第2回取得部分に係る信託受益権若しくは第3回取得部分に係る信託受益権（以下、本項目においてこれらの信託受益権と、対象区分所有権を個別に又は総称して「譲渡対象物件」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知しなければならず、相手方が譲渡対象物件の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で譲渡対象物件の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して譲渡対象物件を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。

(b) 本協定において定める義務を履行しない場合には、積水ハウス又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。

(c) 積水ハウス、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）又は信託受託者（第3回取得部分）が対象物件の区分所有権の一部を他の当事者以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の限度で承継させます。この場合、本協定の当事者は、当該第三者が承継するに当たり本協定に必要な修正を加えることについて協力します。

なお、本投資法人は、2019年5月23日付で「区分所有者間協定書の解約に関する合意書」を締結しており、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 事業の概況 (ハ) 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) a．資産の取得」に記載のとおり、2019年6月10日付で本物件の未取得部分を追加取得したことに伴い、本協定を解約しています。

(注) 賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件番号/物件名称		0-002 御殿山ＳＨビル	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年12月2日
所在地	東京都品川区北品川六丁目5番17号		取得価格		51,500百万円
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、準工業地域、 第一種低層住居専用地域		用途	事務所
	敷地面積	6,858.68㎡		延床面積	19.812.85㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60% 第一種低層住居専用地域：60%		構造/階数	S造・SRC造/地下1階・地上7階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：300% 第一種低層住居専用地域：150%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 （ML種別）	―	

特記事項
本物件の賃貸借契約においては、賃貸人が賃貸人の地位を譲渡する場合には、賃借人に譲渡の条件及び賃借人が通知を受領した日から1か月以上の期間を定めた回答期日を通知した上で、賃借人に優先交渉権を付与することとされています。賃貸人は、回答期日までに譲渡の条件が整わなかった場合、若しくは回答期日までに賃借人の回答がなかった場合には、賃借人に対して通知の上、賃貸人の地位を譲渡できるものとされています。

物件番号/物件名称		0-003 本町南ガーデンシティ	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2024年12月2日
所在地	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号		取得価格		23,100百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	3,737.11㎡		延床面積	46,010.88㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上25階
	容積率	1,000%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社（ML種別）	積水ハウス株式会社（賃料固定型）(注)	

特記事項

本物件は、積水ハウスが、建物一棟全てを信託財産とする1つの信託受益権を保有していましたが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得日付で、本物件を積水ハウスが保有し続ける専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（B号）と、本投資法人へ譲渡対象である専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（A号）の2つの受益権に分割した上で、本投資法人に対して当該信託受益権（A号）を譲渡し、かつ、当期末現在、積水ハウスと本投資法人との間で、受益者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。

本協定の概要は、以下のとおりです。

（a）受益者の一方（以下、本項目において「申出人」といいます。）がその有する受益権（以下、本項目において「譲渡対象受益権」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合には、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他方の受益者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知し、相手方が譲渡対象受益権の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で譲渡対象受益権の譲渡に関する交渉を行わないものとします。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、受託者の同意を得た上で、第三者に対して譲渡対象受益権を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。積水ハウス又は本投資法人が信託受託者をして信託不動産の区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合も同様です。

（b）積水ハウス又は本投資法人が本協定において定める義務を履行しない場合（以下、当該義務を履行しない受益者を本項目において「義務不履行受益者」といいます。）には、相手方は、義務不履行受益者に対して、当該義務を履行するよう書面により通知し、所定の期間以内に義務不履行受益者が当該義務を履行しない場合には、義務不履行受益者に対してその保有する譲渡対象受益権又は信託受託者を通じて保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。

（c）積水ハウス及び本投資法人は、上記(a)の手続を経ずにその保有する受益権を譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の同意を得なければなりません。

なお、本投資法人は、2019年5月23日付で「受益者間協定書の終了に関する合意書」を締結しており、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 事業の概況 (ハ) 決算後に生じた重要な事実 (参考情報) ａ．資産の取得」に記載のとおり、2019年6月10日付で未取得部分を追加取得したことに伴い、本協定は終了しています。

(注) 賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件番号/物件名称		0-004 本町ガーデンシティ （オフィスビル部分）	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年5月31日
所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号		取得価格		38,600百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	4,145.71㎡		延床面積	49,163.16㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上27階
	容積率	1,000%		竣工年月	2010年5月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 （ML種別）	積水ハウス株式会社 （賃料固定型）(注)	
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件番号/物件名称		0-005 ＨＫ淀屋橋 ガーデンアベニュー	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年5月31日
所在地	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号		取得価格		4,400百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	2,368.39㎡		延床面積	16,953.28㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造・RC造/ 地下2階・地上13階
	容積率	600%		竣工年月	2015年7月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 （ML種別）	積水ハウス株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		0-006 広小路ガーデンアベニュー	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2026年5月31日
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号		取得価格		6,350百万円
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	事務所・店舗
	敷地面積	811.52㎡		延床面積	7,017.98㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下1階・地上12階
	容積率	800%		竣工年月	2011年3月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社（ML種別）	積水ハウス株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称		H-001 本町ガーデンシティ（ホテル部分）	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2025年5月31日
所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号		取得価格		17,200百万円
土地	所有形態	敷地権（共有持分）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	ホテル
	敷地面積	4,145.71㎡		延床面積	49,163.16㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上27階
	容積率	1,000%		竣工年月	2010年5月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社（ML種別）	積水ハウス株式会社（賃料固定型）(注)	
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレッシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

物件番号/物件名称		H-002 ザ・リッツ・カールトン京都(注1)	特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2021年4月30日
所在地	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔		取得価格		17,800百万円
土地	所有形態(注1)	所有権	建物	所有形態(注1)	所有権
	用途地域	商業地域		用途	ホテル
	敷地面積(注2)	6,178.57㎡		延床面積(注2)	23,461.39㎡
	建蔽率	80%		構造/階数(注2)	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階
	容積率	400%		竣工年月	2013年10月
PM会社	SHホテルシステムズ株式会社		ML会社（ML種別）	—	

特記事項

積水ハウスと本投資法人との間で、準共有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。

本協定の概要は、以下のとおりです。

（a）積水ハウス又は本投資法人が準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知しなければならず、相手方が準共有持分の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で準共有持分の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して準共有持分を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも第三者に有利な内容であってはなりません。

（b）本協定において定める義務を履行しない場合には、積水ハウス又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する準共有持分を有償で譲渡するよう請求することができます。

（c）積水ハウス及び本投資法人は、上記(a)の手続を経ずにその保有する準共有持分を第三者に譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の同意を得なければなりません。

（d）積水ハウス又は本投資法人が準共有持分の一部を相手方以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の対象となる準共有持分割合の限度で承継させます。

（e）信託財産の処分、担保権等の設定、本物件等に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件等に関して信託受託者が締結している契約の変更等については、積水ハウス及び本投資法人の合意が必要となります。

（f）本物件等の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から5年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。

(注1) 本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を保有しています。

(注2) 「敷地面積」は敷地又は土地全体の地積を、「構造/階数」は一棟の建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

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）
2016年10月31日 （第4期末）	189,257 (186,937)	102,361 (100,040)	114,498 (111,902)
2017年4月30日 （第5期末）	189,627 (187,246)	102,421 (100,040)	114,565 (111,902)
2017年10月31日 （第6期末）	207,142 (204,516)	112,815 (110,189)	58,212 (56,857)
2018年4月30日 （第7期末）	207,450 (204,829)	112,810 (110,189)	58,209 (56,857)
2018年10月31日 （第8期末）	457,588 (451,742)	245,663 (239,817)	65,299 (63,745)
2019年4月30日 （第9期末）	474,985 (468,988)	245,695 (239,698)	65,308 (63,714)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
(注2) 計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。
(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。第6期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額を算定しています。

なお、本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格(終値)及び売買高	回次 決算年月	第4期 2016年10月	第5期 2017年4月	第6期 2017年10月	第7期 2018年4月 (権利落前)	第7期 2018年4月 (権利落後)	第8期 2018年10月	第9期 2019年4月
	最高（円）	157,900	153,900	146,400	149,100	70,500	73,900	85,400
	最低（円）	125,800	138,000	125,900	123,700	69,700	68,200	67,100
	売買高（口）	531,143	260,910	315,599	307,903	18,519	844,922	1,128,831

第9期中の月別最高・最低投資口価格(終値)及び売買高	月別	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月
	最高（円）	71,600	70,800	76,200	78,300	85,400	83,400
	最低（円）	68,700	67,100	69,500	76,700	76,500	80,300
	売買高（口）	149,450	174,514	181,148	183,227	245,939	194,553

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
(注2) 本投資口は、東京証券取引所に2014年12月3日に上場しました。
(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

②【分配の推移】

下記計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 （百万円）	1口当たり分配金 （円）	1口当たりの 利益超過分配金 （円）
第4期 自　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	2,320	2,596	－
第5期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日	2,380	2,663	－
第6期 自　2017年 5月 1日 至　2017年10月31日	2,625	2,710	－
第7期 自　2017年11月 1日 至　2018年 4月30日	2,621	2,705	－
第8期 自　2018年 5月 1日 至　2018年10月31日	5,846	1,554	－
第9期 自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日	5,996	1,594	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

下記計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算 (注2)
第4期 自　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	2.4%	4.8%
第5期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日	2.3%	4.7%
第6期 自　2017年 5月 1日 至　2017年10月31日	2.4%	4.8%
第7期 自　2017年11月 1日 至　2018年 4月30日	2.3%	4.7%
第8期 自　2018年5月 1日 至　2018年10月31日	3.0%	6.0%
第9期 自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日	2.4%	4.8%

(注1) 自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
(注2) 1年を365日とし、年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2014年 9月 2日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2014年 9月 8日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2014年 9月 8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2014年 9月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第95号）
2014年10月16日	規約の変更
2014年12月 3日	東京証券取引所へ上場
2014年12月 3日	資産運用の実質的な開始
2016年 7月28日	規約の変更
2018年 3月27日	規約の変更
2018年 5月 1日	積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併
2018年 5月 1日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	井上　順一	1989年　4月	積水ハウス株式会社　入社　東京特建事業部	0
		1999年　8月	同社　東京特建営業所	
		2002年　2月	同社　東京西シャーメゾン営業所	
		2002年　8月	積和不動産株式会社　出向　経営企画室　経営管理部	
		2003年　2月	同社　転籍　経営企画室　経営管理部	
		2005年　6月	積水ハウス株式会社　出向　開発事業部	
		2006年　4月	同社　出向　不動産投資運用部	
		2007年　8月	同社　転籍　不動産投資運用部	
		2010年　2月	同社　東日本開発企画部	
		2010年　3月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社　出向 取締役就任	
		2012年　5月	同社　転籍　代表取締役社長就任	
		2012年　6月	積水ハウス・SI 投資法人　執行役員就任	
		2014年　3月	積水ハウス・リアルティ株式会社(注2)　顧問	
		2014年　4月	同社　代表取締役社長就任（現任）	
		2014年　9月	本投資法人　執行役員就任（現任）	
監督役員	野村　滋	1975年 11月	アーンストアンドウィニー　東京事務所、ニューヨーク事務所、 デュッセルドルフ事務所	0
		1979年　2月	公認会計士登録	
		2002年　7月	新日本アーンストアンドヤング税理士法人　統括代表社員	
		2003年　1月	EYトランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社 CO-CEO（共同経営責任者）	
		2011年　7月	野村滋公認会計士事務所開設（現任）	
		2011年　7月	株式会社EOS　取締役就任	
		2012年　4月	株式会社カワシマ・ゴールド　監査役就任	
		2012年　7月	特定非営利活動法人ビュー・コミュニケーションズ　監事就任	
		2014年　9月	本投資法人　監督役員就任（現任）	
		2015年　6月	栄研化学株式会社　社外取締役就任（現任）	
		2017年　7月	株式会社整理回収機構　企業再生検討委員会　委員就任（現任）	
監督役員	大宮　立	1998年　4月	株式会社日本興業銀行　入社	0
		2002年　4月	最高裁判所司法研修所	
		2003年 10月	森・濱田松本法律事務所	
		2012年　7月	シティ法律事務所　パートナー就任	
		2013年 12月	キュービーネット株式会社　監査役就任	
		2014年　9月	本投資法人　監督役員就任（現任）	
		2017年　9月	キュービーネットホールディングス株式会社　社外取締役就任 （現任）	
		2018年 10月	レックス法律事務所開設　同事務所パートナー就任（現任）	

(注1) 2018年3月27日開催の第3回投資主総会において、本資産運用会社の取締役副社長である南修及び取締役である佐藤信義を、それぞれ補欠執行役員に選任していましたが、本投資法人は、南修より辞任の申し出を受け、2019年3月22日開催の役員会において補欠執行役員の選任を取り消しています。

(注2) 「積水ハウス・リアルティ株式会社」は、本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。詳細については、後記「第4 関係法人の状況　1 資産運用会社の概況　(1) 名称、資本金の額及び事業の内容　① 会社の沿革」をご参照ください。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第21条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第22条第1項本文）。ただし、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、補欠として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22条第1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満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第22条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、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行います（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、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、2019年6月及び7月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行の詳細については、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　(1) 主要な経営指標等の推移　② 事業の概況　（ハ）決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。また、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」をご参照ください。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び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。

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】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 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」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 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「投資法人計算規則」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、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類毎に以下のとおり定めています（規約第39条）。本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とされていますが、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除きます。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とされています（規約第38条）。

（イ）不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2)投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 e.」に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産等及び前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 a.」に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、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、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価します。その後、これらその信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

（ハ）前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 b.」に定める信託財産を不動産、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及び前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2)投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 b.」に定める信託財産を不動産、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

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

（ニ）前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 c.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）その他特定資産 c.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

（ホ）前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　d.」に定める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及び前記「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　e.」に定める外国の法令に準拠して組成された前記「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2)投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　d.」に定める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

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、信託資産の合計額から信託負債の合計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により評価します。

（ヘ）有価証券（海外不動産保有法人に係る株券を含み、前記(イ)から(ホ)に定めるものを除きます。）

a.　金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券、その他投資法人計算規則第6条第1項第3号に掲げる有価証券

時価（公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額）により評価します。

b.　上記以外の有価証券

一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行、その他投資法人計算規則に従って評価します。

（ト）前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　m.」に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭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、取得価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金額により評価します。

（チ）前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）その他特定資産　z.」に定めるデリバティブ取引に係る権利

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

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b.　金融商品取引所の価格の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

市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、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。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（リ）その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（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

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、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。）が振替機関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保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までとします（規約第45条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

（ロ）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、2,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口（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。）の発行における1口当たりの払込金額は、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で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

本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5条第2項）。

②　解散条件

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）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、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可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会へ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ほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i．本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 ii．本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 iii．本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv．上記i.からiii.にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii)　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、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場合 v．本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、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。）でなくなった場合 (ii)　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)解散した場合 vi．上記i.からv.に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

（ロ）資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である2014年9月18日から2016年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i．本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii．上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。 iii.上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v．本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

（ハ）投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	i．本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。 (i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 (ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本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日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 (iii)本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、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、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。 (iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ii．上記i.の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。
変更等	契約内容の変更に関する定めはありません。

（ニ）機関運営事務等受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結日である2014年9月8日から2016年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務等受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。 ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は機関運営事務等受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。 iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。 iv. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 v. 本投資法人又は機関運営事務等受託者は、本投資法人においては機関運営事務等受託者が、機関運営事務等受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。 (ii) 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、滞納処分を受けたとき。
変更等	本投資法人及び機関運営事務等受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

（ホ）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

財務代理契約

SHR第1回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第2回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第3回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第4回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHI第2回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHI第4回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHI第5回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

（へ）本資産運用会社の親会社／スポンサー：積水ハウス

・スポンサー・サポート契約

サポートの内容	積水ハウスが 保有する国内不動産等 の売却に関する 優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下、本(へ)において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が 国内において保有 又は開発する不動産等 に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
	ウェアハウジング 機能の提供	本資産運用会社は、将来における本投資法人による購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下、本(へ)において「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。 この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。 積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、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ものとします。
	保有資産の再開発 サポート	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下、本(へ)において「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。 本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。 積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、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ものとします。

サポートの内容	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等（不動産信託受益権を含みます。以下、本(へ)において同じです。）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。
	リニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供	積水ハウスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル（設備更新）・バリューアップ工事（不動産価値の向上）や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、IR又は財務等のノウハウを有する人材の派遣（出向及び転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。
	マスターリース契約の締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等（ただし、当該不動産等の主たる用途が住居である場合を除きます。）において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約（第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。）の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約の効力発生日である2018年5月1日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、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するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本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、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

・投資口の保有に関する覚書

積水ハウスと締結している投資口の保有に関する覚書において、積水ハウスは、本投資口を保有する場合には、保有した投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

・商標の使用に関する覚書

商標権の非独占的使用許諾	積水ハウスは、本投資法人が本投資法人の事業を推進するに当たり、積水ハウス・リートの出願商標が登録された場合に生じる商標権を、所定の範囲内において非独占的に使用することを許諾します。
期間	本覚書締結日である2014年10月16日から対象となる出願商標が登録された場合に生じる商標権の存続期間満了までとします。ただし、本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が理由の如何を問わず終了した場合には、当該事由が生じた時点で終了するものとします。
更新	期間満了の3か月前までに、以降の関係について別途協議します。
解約	本投資法人が本覚書の条項の一にでも違反した場合、積水ハウスは、通知、催告の上、本覚書を解除できるものとします。 上記に定めるほか、積水ハウスにおいて必要があるときは、3か月前までに本投資法人に通知することにより、積水ハウスは本覚書を解除できるものとします。
変更等	変更等に関する定めはありません。

（ト）パイプラインサポート会社：積和不動産各社（7社）(注1)

・優先交渉権（等）に関する契約(注2)

サポートの内容	積和不動産各社(7社)が保有する不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積和不動産各社（7社）は、投資対象不動産等（積和不動産各社（7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、積和不動産各社（7社）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断する不動産等をいいます。以下、本(ト)において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積和不動産各社（7社）に対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積和不動産各社（7社）は、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積和不動産及び積和不動産関東は、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・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
期間	各契約の有効期間は、各契約締結日から1年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、各契約は、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するものとします。	
更新	各契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、各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、各契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において各契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	変更等に関する定めはありません。	

(注1) 積和不動産各社（7社）のうち、積和不動産は本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、積和不動産及び積和不動産関東との間で、それぞれ優先交渉権等に関する契約を、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、それぞれ優先交渉権に関する契約（以下、本(ト)において、各優先交渉権等に関する契約と併せて、個別に又は総称して「各契約」といいます。）を締結しています。なお、上記「第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供」は各優先交渉権等に関する契約のみに規定されているため、当該サポートは積和不動産又は積和不動産関東のみから受けることができます。

（チ）売買契約及び賃貸借契約

積水ハウス又は積和不動産と締結した保有資産に係る売買契約及び積水ハウス又は積和不動産と締結している保有資産の一部に係る賃貸借契約は、物件毎の各契約に定める条件に従います。当期末現在の保有資産に係る当該売買契約の売買代金額等及び当該賃貸借契約の期間、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　⑤ 保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

（リ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該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29条）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(ⅰ)有価証券の取得若しくは譲渡、(ⅱ)有価証券の貸借、(ⅲ)不動産の取得若しくは譲渡又は(ⅳ)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、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、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（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）又は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（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130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

（ロ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しく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（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ）上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって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あるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 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、運用の指図を行う投資信託財産、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。本②において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.そ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。）、d.当該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において次に掲げる行為（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条から第118条まで）。

a.　有価証券の取得又は譲渡
b.　有価証券の貸借
c.　不動産の取得又は譲渡
d.　不動産の貸借
e.　次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
（ただし、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等は認められています。）

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合には、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合には、この限りでありません。）。

（２）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

①　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までに定めるものを総称していいます。

（イ）投信法にて定義される「利害関係人等」
（ロ）本資産運用会社の株主
（ハ）上記(イ)又は(ロ)に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
（ニ）上記(イ)又は(ロ)に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

②　利害関係者との取引の条件

本投資法人が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければなりません。

（イ）利害関係者からの特定資産の取得

a.　不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本②において「不動産等資産」と総称していいます。）の取得の場合

不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産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ほか、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、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。

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.　不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、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、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等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）不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

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、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ニ）利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

a.　利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

b.　本投資法人が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

c.本資産運用会社は、原則年1回、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い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

（ホ）利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、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資産に係る次のa.からc.までに応じ、それぞれに掲げる契約金額を超える工事等の発注

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、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、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。

a.　不動産等資産が運用ガイドラインに規定する居住用不動産の場合　500万円

b.　不動産等資産が運用ガイドラインに規定する商業用不動産等の場合　3,000万円

c.　上記a.及びb.以外の場合　3,000万円

なお、本投資法人が利害関係者との間で発注した工事等が、a.からc.までに定める金額に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

③　利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「② 利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資各部が起案し、不動産統括部長の承認、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、起案部署が、不動産運用各部になる他は、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

（３）利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等(注1)との取引状況等は、以下のとおりです。

①　取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	19,230百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	17,800百万円（92.6%）	－百万円（－%）
積和不動産九州株式会社	390百万円（ 2.0%）	－百万円（－%）

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B)(千円)	
管理委託料等(注2)	748,636	積和不動産株式会社	394,048	52.6
		積和不動産中部株式会社	56,081	7.5
		積和管理関西株式会社	40,461	5.4
		積水ハウス株式会社	26,458	3.5
		積和不動産九州株式会社	17,757	2.4
		積和不動産関西株式会社	6,716	0.9
		ＳＨホテルシステムズ株式会社	121	0.0

(注1)　「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)　「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)　上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積和不動産株式会社	142,926千円
積和不動産中部株式会社	54,767千円
積和管理関西株式会社	30,630千円
積水ハウス株式会社	264,583千円
積和不動産九州株式会社	24,317千円
積和不動産関西株式会社	4,009千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、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決議される事項は、以下のとおりです。

a． 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b． 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

c． 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

d． 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

e． 規約の変更（投信法第140条）

f． その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a． 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行います（規約第16条）。

b． 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条第1項）。この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出し、又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供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項及び第2項、規約第13条第2項）。

c． 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。

d． 上記c.の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。

e． 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。

f． 上記e.の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。

g． 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します（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

h． 上記g.の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。

i． 本投資法人が投資主総会を2020年1月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の1月1日及び同日以後遅滞なく招集する場合には、本投資法人は、2019年10月末日及び以後隔年毎の10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のできる投資主とします。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の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、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第12条第1項）。

また、上記の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条第2項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者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、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しく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、又は決議について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されたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該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が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求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）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員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生じるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、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、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）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、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

（ト）設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（チ）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、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か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（リ）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会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、請求の後遅滞なく招集の手続が行わ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の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ヌ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ル）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）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヲ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（ワ）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。

（カ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、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、当該合併をやめることを請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、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、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

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ることができません。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）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

⑦　投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関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保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧　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、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機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

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

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。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、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。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本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。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関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保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（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の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a．　投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（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、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

b．　投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

c．　投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、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行われない場合等には、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を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

d．　投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求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731条第3項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合はこの限りではなく（投信法第139条の8）、本書の日付現在、SHR第1回無担保投資法人債、SHR第2回無担保投資法人債、SHR第3回無担保投資法人債及びSHR第4回無担保投資法人債並びに各SHI投資法人債に関し、本投資法人は投資法人債管理者を設置していません。

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】

a．名称

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

b．資本金の額

本書の日付現在　　400百万円

c．事業の内容

i．金融商品取引法に定める投資運用業

ii．宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業

iii.金融商品取引法に定める第二種金融商品取引業

iv．上記i.からiii.に付帯関連する一切の業務

①　会社の沿革

2014年2月17日	積水ハウス・リアルティ株式会社設立
2014年3月20日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第96411号）
2014年4月10日	積水ハウス・リアルティ株式会社から積水ハウス投資顧問株式会社へ商号変更
2014年7月22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82号）
2014年8月28日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2791号）
2018年5月1日	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社を吸収合併
2018年5月1日	積水ハウス投資顧問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

②　株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

32,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

（ハ）最近5年間における資本金の額の増減

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③　その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役の選任は、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をもって行います。取締役の選任決議は、累積投票によらないものとします。取締役の任期は、選任後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終結の時までで、監査役の任期は、選任後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。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとします。また、補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、所定の期間内に監督官庁へ届け出ます。また、本資産運用会社の取締役は、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）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁へ届け出なければなりません。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼした事実及び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　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	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	8,000	100.0

(注)　「比率」とは、自己株式数を除く発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。なお、本資産運用会社は、本書の日付現在、自己株式を保有していません。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
代表取締役社長	井上　順一	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役	木田　敦宏	1985年　4月	積水ハウス株式会社　入社　経理部	0
		2001年　4月	同社　関連企業部	
		2005年　7月	同社　経理部	
		2005年　8月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向　財務経理部	
		2008年　8月	積水ハウス株式会社　経理財務部	
		2010年　9月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 取締役就任	
		2013年 10月	SHホテルシステムズ株式会社　監査役就任	
		2014年　4月	積水ハウス投資顧問株式会社(注)　出向 取締役管理本部長就任	
		2018年　5月	同社　取締役就任（現任）	
取締役	佐藤　信義	1994年　4月	オリックス株式会社　入社　不動産鑑定部	0
		1998年　3月	同社　大阪営業第二部	
		2002年　3月	同社　プロジェクトファイナンス部	
		2005年　3月	同社　ストラクチャードファイナンス部	
		2007年　4月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社 入社　投資営業部　アソシエイトディレクター	
		2009年　4月	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	
		2009年　4月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ ＩＲ・財務部長	
		2010年　3月	同社　転籍　ＩＲ・財務部長	
		2014年　3月	同社　取締役副社長就任	
		2018年　5月	本資産運用会社　取締役就任（現任）	
取締役経営戦略室長	大谷　仁誉	1987年　4月	山一證券株式会社　入社　引受審査部	0
		1998年　2月	三和証券株式会社　入社　引受部	
		2005年　7月	みずほ証券株式会社　入社 エクイティキャピタルマーケット部	
		2005年 10月	同社　関西営業部	
		2012年　4月	同社　関西投資銀行部長	
		2016年　4月	同社　横浜支店　企業金融部長	
		2017年　4月	積水ハウス株式会社　入社 積水ハウス投資顧問株式会社(注)　出向　顧問	
		2017年　4月	積水ハウス投資顧問株式会社　取締役経営企画室長就任	
		2018年　5月	同社　取締役経営戦略室長（現任）	
取締役	丸山　昭一	1985年　4月	積水ハウス株式会社　入社　東京特建営業所	0
		1994年　2月	同社　東京都市開発事業部	
		1999年　4月	同社　東京マンション事業部	
		2010年 12月	同社　東日本開発事業部	
		2011年　2月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向　不動産投資本部　投資企画部長	
		2013年 11月	積水ハウス株式会社　開発事業部	
		2014年　2月	積水ハウス・リアルティ株式会社(注)　出向 代表取締役社長就任	
		2014年　4月	同社　取締役不動産投資運用本部長	
		2018年　5月	同社　取締役就任（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 コンプライアンス・オフィサー兼 内部統制推進室長	角森 吉洋	1987年 4月 1990年12月 1996年 3月 2001年 7月 2003年 5月 2004年10月 2005年 4月 2007年 3月 2008年 7月 2012年 5月 2018年 5月 2019年 5月	株式会社青木建設　入社 管理本部経理部 同社　香港支店事務部 同社　東京支店事務部 同社　東京支店事務部 課長 同社　管理本部経営企画部 課長 同社　営業本部営業統括部 課長 同社　営業推進本部企画営業部 課長 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 同社　リスク管理・コンプライアンス室　次長 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 本資産運用会社　内部統制推進室副室長兼法務担当部長 同社　取締役コンプライアンス・オフィサー兼 内部統制推進室長就任（現任）	0
非常勤取締役	上條　英之	1977年　4月 1987年　8月 1991年　8月 1995年　2月 1999年　4月 2006年　4月 2010年　2月 2010年　3月 2010年　5月 2010年 10月 2011年 12月 2012年　6月 2014年　4月 2014年　6月 2015年　4月 2015年 12月 2018年　4月 2019年　4月	石川島播磨重工業株式会社　入社 積水ハウス株式会社　入社　都市開発事業部 同社　東京総合開発事業部 同社　東京都市開発事業部 同社　開発事業部 同社　不動産投資運用部長 同社　経理財務部　次長 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 取締役就任 積水ハウス株式会社　経理財務部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役就任 積水ハウスフィナンシャルサービス株式会社 取締役就任（現任） 日本住宅ローン株式会社　取締役就任 積水ハウス株式会社　執行役員経理財務部長 積水ハウス投資顧問株式会社(注)　非常勤取締役就任 （現任） 積和不動産関東株式会社　監査役就任 鳳ホールディングス株式会社　監査役就任（現任） 株式会社鴻池組　監査役就任（現任） 積水ハウス株式会社　常務執行役員経理財務部長 同社　常務執行役員（現任）	0
非常勤監査役	河村　直樹	1996年　4月 2002年　8月 2014年　3月 2017年　4月 2018年　5月	積水ハウス株式会社　入社　総務部 同社　法務部 積水ハウス・SI 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（現任） 本資産運用会社　非常勤監査役就任（現任）	0

(注)「積水ハウス・リアルティ株式会社」及び「積水ハウス投資顧問株式会社」は、いずれも本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。詳細については、前記「(1) 名称、資本金の額及び事業の内容　① 会社の沿革」をご参照ください。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

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

b. 資本金の額

2019年3月末日時点　324,279百万円

c. 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。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 本投資法人の資産の保管に係る業務

b. 資産保管業務に付随する業務

（3）資本関係

当期末現在、本投資法人の主要な投資主（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は1.33%(注)）です。

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

B 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都中央区八重洲1丁目2番1号

b. 資本金の額

2019年3月末日時点　247,369百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 投資主の名簿に関する事務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

b. 募集投資口の発行に関する事務

c. 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、議決権行使書面又は委任状の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

d. 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

i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本B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

ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払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

e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

f. 受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

g. 法令又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

h. 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（投資主確認を含みます。）

i. 総投資主通知等の受理に関する事務

j. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本Bにおいて同じです。）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

k. 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。）行使にかかる取次ぎに関する事務

l. 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

m. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項

n. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項

o．　投資主等の提出する届出の受理に関する事項
p．　上記a.からo.までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
q．　上記a.からp.までに掲げる委託事務に付随する事務
r．　上記a.からq.までに掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上定める事務
s．　番号法に係る以下に掲げる事務
　i．　本投資法人の投資主等から個人番号（番号法第2条第5項に定義された個人番号をいいます。）、法人番号（番号法第2条第15項に定義された法人番号をいいます。）（以下「個人番号」及び「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
　ii．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
　iii．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
　iv．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
　v．　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
　vi．その他、番号法に基づき上記ｉ.からｖ.までに付随関連する事務

（３）資本関係
本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 機関運営事務等受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
a．　名称
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
b．　資本金の額
2019年3月末日時点　　324,279百万円
c．　事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
a．　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、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）に規定する事務以外の事務）
b．　計算に関する事務
c．　会計帳簿の作成に関する事務
d．　納税に関する事務

（３）資本関係
当期末現在、本投資法人の主要な投資主（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は1.33%(注)）です。
(注)　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

D 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

a．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

b．資本金の額

2019年3月末日時点　　1,711,958百万円

c．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

a．SHR第1回無担保投資法人債、SHR第2回無担保投資法人債、SHR第3回無担保投資法人債及びSHR第4回無担保投資法人債並びに各SHI投資法人債（以下、総称して本Dにおいて「本投資法人債」といいます。）の発行代理人事務

i．保管振替機構に対する銘柄情報の通知

ii．保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

iii．本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下、本Dにおいて「元利金支払手数料」といいます。）の料率の保管振替機構への通知

iv．保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認

v．本投資法人債の払込金の受領及び保管振替機構に対する資金振替済通知の送信

vi．その他、保管振替機構が定める業務規程（以下、本Dにおいて「保管振替機構の業務規程」といいます。）その他保管振替機構が定める規則等（以下、本Dにおいて保管振替機構の業務規程と併せて「保管振替機構の業務規程等」と総称します。）において定められる発行代理人事務

b．本投資法人債の支払代理人事務

i．保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知

ii．本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の保管振替機構への通知

iii．保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

iv．元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

v．元利金支払手数料の直接口座管理機関（保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

vi．その他、保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

c．本投資法人債の投資法人債原簿関係事務

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

d．本投資法人債のその他の事務

i．本投資法人債の投資法人債権者（以下、本Dにおいて「本投資法人債権者」といいます。）からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

ii．投資法人債券台帳の作成及び管理

iii．租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

iv．本投資法人による本投資法人債の全部又は一部の買入消却にかかる事務

v．その他本投資法人及び投資法人債原簿等管理人が協議のうえ必要と認められる事務（本投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の本投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

（３）資本関係

本書の日付現在、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行との間には資本関係はありません。

E 本資産運用会社の親会社／スポンサー

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a． 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

b． 資本金の額

2019年4月末日時点　　202,591百万円

c． 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活動を行っています。

（2）関係業務の概要

積水ハウスは、本資産運用会社の親会社であり、スポンサー・サポート契約に基づき、積水ハウスが保有又は開発する居住用不動産及び商業用不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポート並びに技術及びノウハウの提供等のスポンサーサポートの提供を行っています。また、保有資産の一部について、マスターリース契約を締結しており、マスターレッシーとなっています。

（3）資本関係

当期末現在、本投資法人の主要な投資主（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は5.18%(注)）です。

(注)　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

F 特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a． 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

b． 資本金の額

2019年4月末日時点　　1,758百万円

c． 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

優先交渉権等に関する契約に基づき、特に居住用不動産について、積和不動産が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートの提供を行っています。また、保有資産の一部について、マスターリース契約を締結しており、マスターレッシーとなっています。

（3）資本関係

本書の日付現在、本投資法人と積和不動産との間には資本関係はありません。

第５【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について
本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について
本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期計算期間（2018年11月1日から2019年4月30日まで）の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について
本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
営業未収入金	145,522	157,133
前払費用	154,213	168,285
その他	5,114	212,703
貸倒引当金	△499	△973
流動資産合計	22,394,506	21,496,324
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	154,045,698	158,892,235
減価償却累計額	△6,157,456	△8,236,920
信託建物（純額）	147,888,242	150,655,315
信託構築物	1,483,975	1,500,004
減価償却累計額	△91,713	△121,928
信託構築物（純額）	1,392,261	1,378,076
信託機械及び装置	2,093,637	2,153,877
減価償却累計額	△45,276	△91,694
信託機械及び装置（純額）	2,048,361	2,062,182
信託工具、器具及び備品	59,994	117,224
減価償却累計額	△3,391	△10,983
信託工具、器具及び備品（純額）	56,602	106,240
信託土地	279,918,555	295,079,081
信託建設仮勘定	43,344	98,534
有形固定資産合計	431,347,368	449,379,431
無形固定資産		
信託借地権	2,526,599	2,501,173
その他	8,346	6,894
無形固定資産合計	2,534,946	2,508,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	800,700	790,700
長期前払費用	279,284	396,558
その他	173,347	373,282
投資その他の資産合計	1,253,331	1,560,540
固定資産合計	435,135,646	453,448,040
繰延資産		
投資法人債発行費	29,205	26,285
投資口交付費	29,139	14,755
繰延資産合計	58,344	41,040
資産合計	457,588,497	474,985,405

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	640,450	751,690
短期借入金	―	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	20,792,500
未払金	623,167	986,348
未払費用	195,311	189,758
未払法人税等	590	590
未払消費税等	200,653	―
前受金	311,576	309,077
デリバティブ債務	15,009	27,894
その他	201,664	189,700
流動負債合計	17,070,424	31,747,560
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	170,050,500	174,640,000
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044
デリバティブ債務	511,956	515,034
その他	327,370	239,015
固定負債合計	194,854,211	197,542,094
負債合計	211,924,636	229,289,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	―	※3 1,556,827
任意積立金合計	―	1,556,827
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,403,117	5,894,142
剰余金合計	136,001,532	136,049,385
投資主資本合計	246,190,826	246,238,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△526,965	△542,929
評価・換算差額等合計	△526,965	△542,929
純資産合計	※1 245,663,860	※1 245,695,750
負債純資産合計	457,588,497	474,985,405

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,913,550	※1 12,085,814
その他賃貸事業収入	※1 252,879	※1 284,165
不動産等売却益	※2 8,114	―
営業収益合計	12,174,544	12,369,980
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,579,453	※1 4,643,232
資産運用報酬	517,151	826,100
資産保管手数料	8,486	9,083
一般事務委託手数料	49,959	42,953
役員報酬	3,600	3,600
合併関連費用	941,174	―
貸倒引当金繰入額	324	483
その他営業費用	280,439	216,612
営業費用合計	6,380,588	5,742,066
営業利益	5,793,955	6,627,913
営業外収益		
受取利息	98	111
未払分配金戻入	1,716	1,135
還付消費税等	49,862	30,680
その他	143	―
営業外収益合計	51,820	31,927
営業外費用		
支払利息	599,481	607,995
投資法人債利息	51,218	48,755
融資関連費用	67,576	89,904
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
その他	734	1,135
営業外費用合計	736,314	765,094
経常利益	5,109,461	5,894,747
特別利益		
負ののれん発生益	2,293,923	―
特別利益合計	2,293,923	―
税引前当期純利益	7,403,385	5,894,747
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	21	―
法人税等合計	626	605
当期純利益	7,402,759	5,894,142
前期繰越利益	357	―
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,403,117	5,894,142

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年5月1日　至　2018年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	110,189,294	－	2,621,502	2,621,502	112,810,796
当期変動額					
合併による増加		128,598,415		128,598,415	128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145	△2,621,145	△2,621,145
当期純利益			7,402,759	7,402,759	7,402,759
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	128,598,415	4,781,614	133,380,029	133,380,029
当期末残高	※1　110,189,294	128,598,415	7,403,117	136,001,532	246,190,826

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	－	－	112,810,796
当期変動額			
合併による増加			128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145
当期純利益			7,402,759
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△526,965	△526,965	△526,965
当期変動額合計	△526,965	△526,965	132,853,063
当期末残高	△526,965	△526,965	245,663,860

当期（自　2018年11月1日　至　2019年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	任意積立金	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	110,189,294	128,598,415	－	－
当期変動額				
一時差異等調整積立金の積立			1,556,827	1,556,827
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	－	1,556,827	1,556,827
当期末残高	※1　110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,403,117	136,001,532	246,190,826	△526,965	△526,965	245,663,860
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△1,556,827	－	－			－
剰余金の配当	△5,846,289	△5,846,289	△5,846,289			△5,846,289
当期純利益	5,894,142	5,894,142	5,894,142			5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△15,963	△15,963	△15,963
当期変動額合計	△1,508,974	47,852	47,852	△15,963	△15,963	31,889
当期末残高	5,894,142	136,049,385	246,238,679	△542,929	△542,929	245,695,750

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自　2018年 5月 1日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日
Ⅰ．　当期未処分利益	7,403,117,143円	5,894,142,237円
Ⅱ．　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	－円	※1　102,630,817円
Ⅲ．　分配金の額	5,846,289,414円	5,996,773,054円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,554円）	（1,594円）
Ⅳ．　任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	※1　1,556,827,729円	－円
Ⅴ．　次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項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。かかる方針により、当期未処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5,846,289,414円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項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。かかる方針により、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630,817円を加算した5,996,773,054円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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	7,403,385	5,894,747
減価償却費	2,143,819	2,190,566
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
投資口交付費償却	14,384	14,384
負ののれん発生益	△2,293,923	―
受取利息	△98	△111
支払利息	650,700	656,751
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,629	△11,611
未収消費税等の増減額（△は増加）	―	△147,089
前払費用の増減額（△は増加）	△40,845	△14,072
長期前払費用の増減額（△は増加）	△29,126	△117,273
営業未払金の増減額（△は減少）	147,997	△80,862
未払金の増減額（△は減少）	△404,864	361,698
未払消費税等の増減額（△は減少）	△127,643	△200,653
前受金の増減額（△は減少）	72,781	△2,499
信託有形固定資産の売却による減少額	19,029,353	―
その他	25,875	△59,850
小計	26,588,085	8,487,044
利息の受取額	98	111
利息の支払額	△763,802	△767,380
法人税等の支払額	△3,188	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,821,192	7,719,170
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	△24,039,880	△19,999,067
信託無形固定資産の取得による支出	△2,290,065	―
無形固定資産の取得による支出	△7,067	―
差入敷金及び保証金の差入による支出	△537,857	―
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	483,748	310,349
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△666,337	△126,690
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△6,605	△189,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,064,065	△20,005,342
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,000,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	25,382,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△12,382,000
投資法人債の償還による支出	―	△2,500,000
分配金の支払額	△5,673,896	△5,844,807
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,326,103	11,155,192
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,083,230	△1,130,979
現金及び現金同等物の期首残高	9,613,003	22,090,154
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	11,393,919	―
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,090,154	※1 20,959,174

(6)【注記表】

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 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。 信託建物　3～69年 信託構築物　7～45年 信託機械及び装置　10～61年 信託工具、器具及び備品　2～15年 ②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、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	①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。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
3．引当金の計上基準	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。
4．収益及び費用の計上基準	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計算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、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、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、前期は65,915千円、当期は39,028千円です。
5．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ②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 ③ヘッジ方針 本投資法人は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。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。
6．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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ります。

7．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記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、信託借地権 (3)信託預り敷金及び保証金 ②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。

［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 （2018年10月31日）	当期 （2019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 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	―	―
差引額	15,000,000	15,000,000

※3　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

（単位：千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
負ののれん発生益（注）		
当初発生額	―	1,556,827
当期首残高	―	―
当期積立額	―	1,556,827
当期取崩額	―	―
当期末残高	―	1,556,827
積立て、取崩しの発生事由	―	合併による負ののれん発生益の一部積立て

(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。

［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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日		当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	11,601,257		11,812,505	
その他	312,293	11,913,550	273,308	12,085,814
その他賃貸事業収入				
附加使用料	50,897		42,768	
その他	201,981	252,879	241,397	284,165
不動産賃貸事業収益合計		12,166,429		12,369,980
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	381,521		374,236	
管理委託料	383,058		374,765	
信託報酬	40,485		44,181	
水道光熱費	109,791		113,511	
公租公課	806,781		803,144	
損害保険料	14,209		14,533	
修繕費	238,406		282,133	
減価償却費	2,142,602		2,189,114	
その他賃貸事業費用	462,595	4,579,453	447,612	4,643,232
不動産賃貸事業費用合計		4,579,453		4,643,232
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		7,586,976		7,726,747

※2　不動産等売却損益の内訳

前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

（単位：千円）

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Ⅰ	
エスティメゾン天神東Ⅱ	
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	
エスティメゾンつつじヶ丘	
不動産等売却収入	16,400,000
不動産等売却原価	16,302,324
その他の売却費用	97,675
不動産等売却損益	－

（注）譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の不動産等売却収入（譲渡価格）については非開示としています。また、それに伴い個々の不動産等売却原価（帳簿価額）についても非開示としています。

浜松プラザ	
不動産等売却収入	2,799,860
不動産等売却原価	2,727,028
その他の売却費用	64,716
不動産等売却益	8,114

当期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,762,091口	3,762,091口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

※1　一時差異等調整積立金

前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期に計上された負ののれん発生益のうち、1,556,827,729円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。	一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は102,630,817円の取り崩しを行うこととしました。

［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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
現金及び現金同等物	22,090,154	20,959,174

2　重要な非資金取引の内容

本投資法人合併によりSHIより引継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。なお、本投資法人合併による出資剰余金の増加は128,598,415千円です。

（単位：千円）

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
流動資産	11,596,391	―
固定資産	231,681,572	―
資産合計	243,277,963	―
流動負債	21,936,953	―
固定負債	90,448,670	―
負債合計	112,385,624	―

［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 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
1年以内	411,348	411,960
1年超	20,675,865	20,499,571
合計	21,087,213	20,911,531

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 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
1年以内	10,582,684	9,798,520
1年超	31,930,912	30,096,783
合計	42,513,596	39,895,304

［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、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、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、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

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

(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、「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

2018年10月31日における貸借対照表計上額、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、次表には含めていません（(注2)参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,230,651	9,230,651	―
(2) 信託現金及び信託預金	12,859,502	12,859,502	―
資産　計	22,090,154	22,090,154	―
(3) 短期借入金	―	―	―
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,501,004	1,004
(5) 1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	12,402,940	20,940
(6) 投資法人債	13,000,000	13,169,226	169,226
(7) 長期借入金	170,050,500	172,355,674	2,305,174
負債　計	197,932,500	200,428,846	2,496,346
(8) デリバティブ取引	(526,965)	(526,965)	―
デリバティブ取引　計	(526,965)	(526,965)	―

2019年4月30日における貸借対照表計上額、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、次表には含めていません（(注2)参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 現金及び預金	7,657,644	7,657,644	―
(2) 信託現金及び信託預金	13,301,529	13,301,529	―
資産　計	20,959,174	20,959,174	―
(3) 短期借入金	6,500,000	6,500,000	―
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,013,069	13,069
(5) 1年内返済予定の長期借入金	20,792,500	20,828,447	35,947
(6) 投資法人債	11,000,000	11,209,963	209,963
(7) 長期借入金	174,640,000	176,826,547	2,186,547
負債　計	214,932,500	217,378,028	2,445,528
(8) デリバティブ取引	(542,929)	(542,929)	―
デリバティブ取引　計	(542,929)	(542,929)	―

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で表示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 短期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金
変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、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（ただし、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、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 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
信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（単位：千円）

区分	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044

（注3）金銭債権の決算日（2018年10月31日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	9,230,651	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,859,502	－	－	－	－	－
合　　計	22,090,154	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2019年4月30日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	7,657,644	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	13,301,529	－	－	－	－	－
合　　計	20,959,174	－	－	－	－	－

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2018年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,500,000	2,000,000	－	3,000,000	－	8,000,000
長期借入金	12,382,000	27,892,500	29,710,000	39,230,000	22,200,000	51,018,000

投資法人債、借入金の決算日（2019年4月30日）後の返済予定額

（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
短期借入金	6,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	2,000,000	－	－	3,000,000	3,000,000	5,000,000
長期借入金	20,792,500	28,050,000	35,590,000	23,500,000	25,640,000	61,860,000

［有価証券に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019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］

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年10月31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、以下のとおりです。

（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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,954,500	55,572,500	△526,965	(注1)
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	66,550,000	66,550,000	(注2)	―

(注1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(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)参照）。

当期（2019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、以下のとおりです。

（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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	55,572,500	48,780,000	△542,929	(注1)
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	86,141,000	72,141,000	(注2)	―

(注1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(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)参照）。

［退職給付に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年4月30日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	2,422,055	2,357,755
信託借地権償却額	6,835	13,671
繰延ヘッジ損益	166,456	171,511
繰延税金資産小計	2,595,347	2,542,938
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,595,347	△2,542,938
繰延税金資産合計	―	―
繰延税金資産の純額	―	―

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の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

（単位：%）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△24.87	△32.04
負ののれん発生益	△9.76	―
評価性引当額の増減	3.13	0.54
その他	0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

［持分法損益等に関する注記］

前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日　至 2019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 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月1日　至 2019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 2018年5月1日　至 2018年10月31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	井上順一	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)	1,499,773 (注2)	未払金	567,595

(注1) 井上順一が第三者（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) 物件譲渡に係る運用報酬57,599千円が含まれています。
(注3) 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 2018年11月1日　至 2019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	井上順一	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)	829,220 (注2)	未払金	892,188

(注1) 井上順一が第三者（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) 物件取得に係る運用報酬3,120千円が含まれています。
(注3) 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。

［資産除去債務に関する注記］
前期（2018年10月31日）
該当事項はありません。

当期（2019年4月30日）
該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら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、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2018年 5月 1日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	197,376,695	433,830,623
	期中増減額	236,453,927	17,951,447
	期末残高	433,830,623	451,782,070
期末時価		479,147,000	505,577,000

(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) 前期増減額のうち、主な増加額は、本投資法人合併による保有資産113物件の受け入れ231,126,624千円及び新規6物件の取得25,927,177千円、主な減少額は、保有13物件の譲渡19,029,353千円、減価償却費2,142,602千円によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件の取得19,501,844千円、主な減少額は、減価償却費2,189,114千円によるものです。
(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［企業結合に関する注記］
前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）
取得による企業結合
1．企業結合の概要
（1）被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称：積水ハウス・レジデンシャル投資法人
事業の内容：不動産投資信託

（2）企業結合を行った理由
本投資法人は本投資法人合併を行い、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することが、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、合併契約を2018年1月24日付で締結いたしました。

（3）企業結合日
2018年5月1日

（4）企業結合の法的形式
本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

（5）結合後投資法人の名称
積水ハウス・リート投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

2．当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年5月1日から2018年10月31日まで

3．被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	128,598,415千円
取得原価	128,598,415千円

4．取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（1）投資口の交換比率

SHIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。なお、本投資法人は2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

（2）算定方法

本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人は野村證券株式会社を、SHIはみずほ証券株式会社を、それぞれ本投資法人合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

（3）交付した投資口数

1,824,091口

5．主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	925,022千円

6．負ののれん発生益の金額及び発生原因

（1）負ののれん発生益の金額

2,293,923千円

（2）発生原因

企業結合日におけるSHIの時価純資産額130,892,339千円を下回る128,598,415千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

7．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	（単位：千円）
流動資産	11,596,391
固定資産	231,681,572
資産合計	243,277,963
流動負債	21,936,953
固定負債	90,448,670
負債合計	112,385,624

8．企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

［セグメント情報等に関する注記］

1. 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。

2. 関連情報

前期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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

（単位:千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,212,851	不動産賃貸事業

当期（自 2018年11月1日　至 2019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

（単位:千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	3,214,990	不動産賃貸事業

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
1口当たり純資産額	65,299円	65,308円
1口当たり当期純利益	1,967円	1,566円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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おりません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期純利益（千円）	7,402,759	5,894,142
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）	7,402,759	5,894,142
期中平均投資口数（口）	3,762,091	3,762,091

［重要な後発事象に関する注記］

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については2019年7月9日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は149,210,081,225円、発行済投資口の総口数は4,288,666口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数	：501,500口（国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口）
発行価格	：1口当たり76,537円
発行価格の総額	：38,383,305,500円
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額（発行価額）の総額	：37,162,654,500円
払込期日	：2019年6月10日
分配金起算日	：2019年5月1日

第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	：25,075口
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額(発行価額)の総額	：1,858,132,725円
払込期日	：2019年7月9日
分配金起算日	：2019年5月1日
割当先	：野村證券株式会社

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の期限前返済資金の一部に充当しました。

(7)【附属明細表】

① 有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等(注1)		時価(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	55,572,500	48,780,000	△542,929
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	86,141,000	72,141,000	(注3)
合計		141,713,500	120,921,000	△542,929

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実績金利等を基に算出した価額で評価しています。
(注3) 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。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形固定資産	信託建物	154,045,698	4,846,536	－	158,892,235	8,236,920	2,079,463	150,655,315	(注1)
	信託構築物	1,483,975	16,029	－	1,500,004	121,928	30,214	1,378,076	
	信託機械 及び装置	2,093,637	60,240	－	2,153,877	91,694	46,418	2,062,182	
	信託工具、 器具及び備品	59,994	57,229	－	117,224	10,983	7,591	106,240	
	信託土地	279,918,555	15,160,525	－	295,079,081	－	－	295,079,081	(注1)
	信託建設 仮勘定	43,344	98,534	43,344	98,534	－	－	98,534	
	小計	437,645,207	20,239,096	43,344	457,840,959	8,461,527	2,163,688	449,379,431	
無形固定資産	信託借地権	2,552,025	－	－	2,552,025	50,851	25,425	2,501,173	
	その他	14,500	－	－	14,500	7,606	1,452	6,894	
	小計	2,566,526	－	－	2,566,526	58,457	26,877	2,508,068	
合計		440,211,733	20,239,096	43,344	460,407,485	8,519,985	2,190,566	451,887,499	

(注1) 当期増加額は、主にザ・リッツ・カールトン京都、エスティメゾン小倉、マスト井尻の取得によるものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債	2013年2月28日	2,000,000	―	2,000,000	1.000	2020年2月28日（注1）	(注2)	無担保
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債	2014年2月28日	2,500,000	2,500,000	―	0.374	2019年2月28日	(注3)	無担保
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第4回無担保投資法人債	2014年2月28日	3,000,000	―	3,000,000	1.069	2024年2月28日	(注3)	無担保
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第5回無担保投資法人債	2014年8月29日	3,000,000	―	3,000,000	0.871	2024年8月30日	(注3)	無担保
積水ハウス・リート投資法人第1回無担保投資法人債	2016年9月8日	2,000,000	―	2,000,000	0.340	2026年9月8日	(注3)	無担保
積水ハウス・リート投資法人第2回無担保投資法人債	2017年7月13日	3,000,000	―	3,000,000	0.240	2022年7月13日	(注3)	無担保
合計	―	15,500,000	2,500,000	13,000,000	―	―	―	―

(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の一部に充当するためです。
(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年毎の償還予定額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	2,000,000	―	―	3,000,000	3,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

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（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	担保
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	－	6,700,000	6,700,000	－	0.23091	2020年1月31日（注2）	期限一括返済	資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	5,000,000	5,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行	－	5,300,000	5,300,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	－	2,600,000	－	2,600,000	0.23175	2020年2月28日		既存借入金の返済及び既存投資法人債の償還	
	株式会社みずほ銀行	－	1,900,000	－	1,900,000					
	株式会社三井住友銀行	－	2,000,000	－	2,000,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,470,500	－	1,470,500	－	1.15475	2019年2月28日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行	1,470,500	－	1,470,500	－					
	株式会社日本政策投資銀行	941,000	－	941,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	－	750,000	－	0.89900	2019年2月28日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行	750,000	－	750,000	－					
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	750,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社	2,250,000	－	2,250,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	3,842,500	－	－	3,842,500	1.02225	2020年2月28日（注3）		既存借入金の返済	
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	－	－	800,000	1.17200	2020年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	－	－	2,500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	－	－	800,000	1.17350	2022年2月28日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000					
	株式会社みずほ銀行	405,000	－	－	405,000	0.79614	2020年2月28日（注3）		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行	1,145,000	－	－	1,145,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	0.95225	2021年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社池田泉州銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社山口銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	1.11000	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	980,000	－	－	980,000					
	株式会社りそな銀行	800,000	－	－	800,000					
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000	0.97300	2021年2月26日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000					
	信金中央金庫	500,000	－	－	500,000					
	株式会社静岡銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2,450,000	－	－	2,450,000	0.83600	2021年8月31日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行	1,950,000	－	－	1,950,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	900,000	－	－	900,000	0.96475	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000					
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000					

（単位：千円）

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（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	担保
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	4,300,000	－	－	4,300,000	0.65830	2019年11月30日（注3）	期限一括返済	資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,800,000	－	－	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	－	－	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000					
	株式会社りそな銀行	900,000	－	－	900,000					
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	－	－	800,000					
	農林中央金庫	800,000	－	－	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	5,100,000	－	－	5,100,000	0.94060	2021年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	－	－	2,400,000					
	株式会社三井住友銀行	3,700,000	－	－	3,700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000					
	株式会社りそな銀行	1,400,000	－	－	1,400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	－	－	800,000					
	農林中央金庫	700,000	－	－	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	4,600,000	－	－	4,600,000	1.47450	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000					
	株式会社三井住友銀行	3,700,000	－	－	3,700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000					
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	0.62800	2021年2月26日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000					
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000					
	信金中央金庫	500,000	－	－	500,000					
	株式会社池田泉州銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社静岡銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000	0.73975	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	750,000	－	－	750,000					
	農林中央金庫	800,000	－	－	800,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.85250	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	－	－	1,300,000	0.86650				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000					
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行	700,000	－	－	700,000					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000					
	信金中央金庫	200,000	－	－	200,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社広島銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社山口銀行	200,000	－	－	200,000					

（単位：千円）

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（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	担保
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,650,000	－	－	1,650,000	0.61760	2020年11月30日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	－	－	200,000	0.62760				
	株式会社みずほ銀行	950,000	－	－	950,000					
	株式会社三井住友銀行	1,650,000	－	－	1,650,000					
	三井住友信託銀行株式会社	850,000	－	－	850,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	550,000	－	－	550,000					
	農林中央金庫	650,000	－	－	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	－	－	700,000	0.88470	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	－	－	650,000	0.88500				
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000	0.89470				
	株式会社三井住友銀行	650,000	－	－	650,000					
	三井住友信託銀行株式会社	350,000	－	－	350,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	－	－	750,000	1.00850	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	1.01850				
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	350,000	－	－	350,000					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000					
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	－	100,000	0.67400	2023年8月31日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社日本政策投資銀行	2,100,000	－	－	2,100,000					
	株式会社みずほ銀行	450,000	－	－	450,000	0.68030				
	株式会社三井住友銀行	450,000	－	－	450,000					
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	－	－	700,000	0.63800	2024年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	1,100,000	－	－	1,100,000					
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	－	－	1,100,000					
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000					
	農林中央金庫	300,000	－	－	300,000					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社山口銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	－	－	450,000	0.50500				
	株式会社日本政策投資銀行	600,000	－	－	600,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000					
	信金中央金庫	100,000	－	－	100,000					
	株式会社池田泉州銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社静岡銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社七十七銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社広島銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000	0.49500	2024年8月30日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000					
	農林中央金庫	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	－	－	600,000	0.57000	2025年8月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.59750				
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000					
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000					

（単位：千円）

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（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	担保
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,560,000	－	－	1,560,000	0.28712	2020年11月30日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	830,000	－	－	830,000					
	みずほ信託銀行株式会社	370,000	－	－	370,000					
	株式会社りそな銀行	550,000	－	－	550,000					
	株式会社日本政策投資銀行	370,000	－	－	370,000					
	農林中央金庫	370,000	－	－	370,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,810,000	－	－	1,810,000	0.60500	2026年9月8日			
	株式会社三菱UFJ銀行	440,000	－	－	440,000	0.67000				
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000					
	株式会社三井住友銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	0.31000	2020年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	－	－	600,000	0.61000	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000	0.67000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000					
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000					
	信金中央金庫	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	－	－	800,000	0.77880				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,200,000	－	－	1,200,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社山口銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行	870,000	－	－	870,000	0.26212	2021年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	480,000	－	－	480,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000					
	農林中央金庫	210,000	－	－	210,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	990,000	－	－	990,000	0.37000	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	260,000	－	－	260,000	0.45254				
	株式会社みずほ銀行	550,000	－	－	550,000					
	みずほ信託銀行株式会社	220,000	－	－	220,000					
	株式会社日本政策投資銀行	220,000	－	－	220,000					
	株式会社みずほ銀行	176,000	－	－	176,000	0.61380	2025年8月29日			
	農林中央金庫	2,352,000	－	－	2,352,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	－	－	750,000	0.32000	2022年7月13日			
	株式会社みずほ銀行	1,050,000	－	－	1,050,000	0.34800				
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,050,000	－	－	1,050,000					
	みずほ信託銀行株式会社	650,000	－	－	650,000					
	株式会社りそな銀行	950,000	－	－	950,000					
	農林中央金庫	750,000	－	－	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	650,000	－	－	650,000	0.35341				
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	－	－	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	－	－	750,000	0.34000	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	1,050,000	－	－	1,050,000	0.41800				
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,050,000	－	－	1,050,000					
	みずほ信託銀行株式会社	650,000	－	－	650,000					
	株式会社りそな銀行	950,000	－	－	950,000					
	農林中央金庫	750,000	－	－	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	650,000	－	－	650,000	0.42622				
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	－	－	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	－	1,300,000	－	0.24231	2019年2月28日		既存投資法人債の償還	
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	1,400,000	－					
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	－	1,300,000	－					

（単位：千円）

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（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	担保
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	0.56500	2026年2月27日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	0.63500				
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	4,200,000	－	－	4,200,000	0.78300				
	株式会社三井住友銀行	1,900,000	－	－	1,900,000					
	株式会社みずほ銀行	1,480,000	－	－	1,480,000	0.23212	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	320,000	－	－	320,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000					
	株式会社日本政策投資銀行	－	376,000	－	376,000	0.28568	2024年8月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	－	300,000	－	300,000	0.34900				
	株式会社みずほ銀行	－	2,459,000	－	2,459,000	0.35900				
	株式会社三井住友銀行	－	260,000	－	260,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	900,000	－	900,000					
	株式会社日本政策投資銀行	－	565,000	－	565,000	0.48000	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	－	450,000	－	450,000	0.56500				
	株式会社みずほ銀行	－	1,332,000	－	1,332,000	0.57500				
	株式会社三井住友銀行	－	390,000	－	390,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	1,350,000	－	1,350,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	－	500,000	－	500,000	0.29900	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	－	500,000	－	500,000	0.30900				
	株式会社三井住友銀行	－	500,000	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	700,000	－	700,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000					
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000					
	農林中央金庫	－	100,000	－	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.39580	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	－	800,000	－	800,000	0.40580				
	株式会社三井住友銀行	－	700,000	－	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000					
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000					
	農林中央金庫	－	200,000	－	200,000					
	信金中央金庫	－	200,000	－	200,000	0.41388	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.55600				
	株式会社みずほ銀行	－	800,000	－	800,000	0.56600				
	株式会社三井住友銀行	－	700,000	－	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000					
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000					
	農林中央金庫	－	500,000	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,400,000	－	1,400,000	0.68500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	－	2,400,000	－	2,400,000	0.69500				
	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000					
	株式会社りそな銀行	－	300,000	－	300,000					
	株式会社福岡銀行	－	300,000	－	300,000					
	株式会社池田泉州銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社七十七銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社山口銀行	－	200,000	－	200,000					
合計		182,432,500	48,882,000	29,382,000	201,932,500					

(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6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) 2019年3月29日付で期限前弁済しています。
(注3) 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4) 貸借対照表日以後5年以内における長期借入金の1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（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
長期借入金	20,792,500	28,050,000	35,590,000	23,500,000	25,640,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年4月30日現在）

	金　　額
Ⅰ．資産総額	474,985,405千円
Ⅱ．負債総額	229,289,654千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	245,695,750千円
Ⅳ．発行済数量	3,762,091口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	65,308円

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第4期 (自　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日)	2016年 5月24日	95,200 (0)	0 (0)	889,200 (0)
	2016年 6月21日	4,800 (0)	0 (0)	894,000 (0)
第5期 (自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日)	―	―	―	894,000 (0)
第6期 (自　2017年 5月 1日 至　2017年10月31日)	2017年 5月24日	71,400 (0)	0 (0)	965,400 (0)
	2017年 6月12日	3,600 (0)	0 (0)	969,000 (0)
第7期 (自　2017年11月 1日 至　2018年 4月30日)	―	―	―	969,000 (0)
第8期 (自　2018年 5月 1日 至　2018年10月31日)	2018年 5月 1日(注3)	969,000 (0)	0 (0)	1,938,000 (0)
	2018年 5月 1日(注4)	1,824,091 (0)	0 (0)	3,762,091 (0)
第9期 (自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日)	―	―	―	3,762,091 (0)

(注1) 括弧内の数は、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。
(注3) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注4) 本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2018年12月14日　訂正発行登録書
2019年 1月28日　有価証券報告書
2019年 5月23日　有価証券届出書（一般募集）
2019年 5月23日　有価証券届出書（第三者割当）
2019年 5月24日　有価証券届出書の訂正届出書(一般募集)
2019年 6月 3日　有価証券届出書の訂正届出書(一般募集)
2019年 6月 3日　有価証券届出書の訂正届出書(第三者割当)
2019年 6月18日　有価証券届出書の訂正届出書(第三者割当)
2019年 6月27日　訂正発行登録書
2019年 7月 5日　発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

２０１９年7月２３日

積水ハウス・リート投資法人
　役員会　御中

ＥＹ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	金子　秀嗣	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・リート投資法人の２０１８年１１月１日から２０１９年４月３０日までの第９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・リート投資法人の２０１９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。

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います。
（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。