

【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30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】	トーセイ・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 北島 敬義
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【事務連絡者氏名】	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03-3433-6320
【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】

主要な経営指標等の推移

期別	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)	662	798	1,245	1,337	1,616
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(662)	(798)	(1,245)	(1,337)	(1,616)
営業費用 (百万円)	318	456	632	694	824
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(252)	(355)	(522)	(563)	(685)
営業利益 (百万円)	344	342	613	643	791
経常利益 (百万円)	187	287	517	543	658
当期純利益 (百万円)	186	286	516	542	657
総資産額 (百万円)	19,887	19,996	33,695	34,428	40,291
(対前期比) (%)	(-)	(0.5)	(68.5)	(2.2)	(17.0)
純資産額 (百万円)	9,711	9,801	17,006	17,043	19,389
(対前期比) (%)	(-)	(0.9)	(73.5)	(0.2)	(13.8)
出資総額 (百万円)	9,525	9,525	16,521	16,521	18,745
出資総額(純額) (百万円)	9,525	9,525	16,521	16,490	18,725
発行済投資口の総口数 (口)	96,000	96,000	161,000	161,000	183,200
1口当たり純資産額 (円)	101,161	102,103	105,631	105,860	105,837
1口当たり当期純利益(注4) (円)	2,835 (1,938)	2,986	3,330	3,371	3,591
分配総額 (百万円)	186	286	516	542	658
1口当たり分配金 (円)	1,938	2,986	3,208	3,371	3,592
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(1,938)	(2,986)	(3,014)	(3,371)	(3,592)
(うち1口当たり利益超過分配金)(注5) (円)	(-)	(-)	(194)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注6) (%)	0.9	1.4	1.9	1.6	1.8
(年換算値)(注7) (%)	(2.2)	(2.9)	(3.9)	(3.2)	(3.6)
自己資本利益率(注6) (%)	1.9	2.9	3.9	3.2	3.6
(年換算値)(注7) (%)	(4.6)	(5.8)	(7.8)	(6.3)	(7.3)
自己資本比率(注6) (%)	48.8	49.0	50.5	49.5	48.1
(対前期比増減) (%)	(-)	(0.2)	(1.5)	(1.0)	(1.4)
配当性向(注6) (%)	99.9	99.9	93.9	99.9	100.0
[その他参考情報]					
当期運用日数(注1) (日)	154	184	182	184	181
期末投資物件数 (件)	12	12	17	18	23
期末テナント数(注8) (件)	382	385	553	572	671
期末稼働率(注9) (%)	96.2	97.5	96.5	98.1	98.4
減価償却費 (百万円)	90	91	159	168	207
資本的支出額 (百万円)	2	31	32	50	47
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6) (百万円)	500	534	882	942	1,139
FFO(Funds from Operation)(注6) (百万円)	276	378	675	711	865
1口当たりFFO(注6) (円)	2,881	3,940	4,198	4,417	4,726
有利子負債額 (百万円)	9,169	9,169	14,869	15,469	18,700
期末総資産有利子負債比率(LTV) (%)	46.1	45.9	44.1	44.9	46.4

期別		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)	1,633	2,002	2,051	2,748
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,633)	(2,002)	(2,051)	(2,456)
営業費用	(百万円)	878	1,001	1,070	1,257
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(731)	(834)	(880)	(1,030)
営業利益	(百万円)	754	1,001	981	1,490
経常利益	(百万円)	620	828	805	1,273
当期純利益	(百万円)	619	828	805	1,229
総資産額	(百万円)	40,351	51,272	51,537	62,514
(対前期比)	(%)	(0.1)	(27.1)	(0.5)	(21.3)
純資産額	(百万円)	19,357	24,731	24,710	30,237
(対前期比)	(%)	(0.2)	(27.8)	(0.1)	(22.4)
出資総額	(百万円)	18,745	23,907	23,907	29,009
出資総額(純額)	(百万円)	18,731	23,900	23,903	29,006
発行済投資口の総口数	(口)	183,200	234,400	234,400	283,015
1口当たり純資産額	(円)	105,665	105,510	105,421	106,840
1口当たり当期純利益(注4)	(円)	3,382	3,532	3,434	4,349
分配総額	(百万円)	619	827	805	1,146
1口当たり分配金	(円)	3,382	3,532	3,435	4,052
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,382)	(3,532)	(3,435)	(4,052)
(うち1口当たり利益超過分配金)(注5)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注6)	(%)	1.5	1.8	1.6	2.2
(年換算値)(注7)	(%)	(3.1)	(3.6)	(3.1)	(4.5)
自己資本利益率(注6)	(%)	3.2	3.8	3.3	4.5
(年換算値)(注7)	(%)	(6.3)	(7.6)	(6.5)	(9.0)
自己資本比率(注6)	(%)	48.0	48.2	47.9	48.4
(対前期比増減)	(%)	(0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.5)
配当性向(注6)	(%)	99.9	99.9	100.0	93.2
[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)	23	31	31	36
期末テナント数(注8)	(件)	670	1,120	1,118	1,307
期末稼働率(注9)	(%)	98.4	98.2	98.2	98.0
減価償却費	(百万円)	204	243	246	287
資本的支出額	(百万円)	51	76	64	70
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	(百万円)	1,106	1,411	1,418	1,713
FFO(Funds from Operation) (注6)	(百万円)	823	1,071	1,051	1,224
1口当たりFFO(注6)	(円)	4,495	4,570	4,485	4,328
有利子負債額	(百万円)	18,700	24,000	24,000	29,200
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	46.3	46.8	46.6	46.7

- (注1) トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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4日）から2015年4月末日までです。
- (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。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11月28日から2015年4月30日までの154日間です。
- (注3) 以下の文中において記載する数値、比率及び年数は、別途注記する場合を除き、数値については単位未満（小数を記載した場合は記載した位未満）を切り捨てて記載し、比率及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。
- (注4) 「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、加重平均投資口数は、第1期が65,633口、第2期が96,000口、第3期が155,132口、第4期が161,000口、第5期が183,200口、第6期が183,200口、第7期が234,400口、第8期が234,400口、第9期が282,670口です。また、第1期の実質的な運用開始日である2014年11月28日以後の加重平均投資口数（96,000口）によって計算した値を括弧内に併記しています。
- (注5) 2016年4月期の1口当たり利益超過分配金194円のうち、一時差異等調整引当額は194円です。税法上の出資等減少分配はありません。
- (注6) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$ 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11月28日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$ 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11月28日）時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	$\text{1口当たり分配金} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100$ ただし、第1期、第3期、第5期、第7期及び第9期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 $\text{分配金総額} (\text{利益超過分配金を含みません。}) \div \text{当期純利益} \times 100$ また、2016年4月期の配当性向を、配当性向=分配金総額（利益超過分配金を含みます。）÷当期純利益×100で算出すると99.9%となります。 なお、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。
賃貸NOI (Net Operating Income)	$\text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$
FFO (Funds from Operation)	$\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}$
1口当たりFFO	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$

- (注7) 第1期については実質的な運用日数154日（2014年11月28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。第2期についてはその実日数184日（2015年5月1日から2015年10月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第3期についてはその実日数182日（2015年11月1日から2016年4月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第4期についてはその実日数184日（2016年5月1日から2016年10月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第5期についてはその実日数181日（2016年11月1日から2017年4月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第6期についてはその実日数184日（2017年5月1日から2017年10月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第7期についてはその実日数181日（2017年11月1日から2018年4月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第8期についてはその実日数184日（2018年5月1日から2018年10月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。第9期についてはその実日数181日（2018年11月1日から2019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) 「期末テナント数」は、各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています（同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。）。当該資産につきパススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数はエンドテナントの総数を用いて算出し、賃料固定型のマスターリース契約が締結されている物件又は区画については、テナント数を1として計算しています。なお、「マスターリース契約」（以下「ML契約」といいます。）とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人（マスターレシー（以下「ML会社」といいます。））を介させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」（以下「賃料固定型ML契約」といいます。）とは、マスターリース契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」（以下「パススルー型ML契約」といいます。）とは、マスターリース契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。以下同じです。
- (注9) 「期末稼働率」は、期末日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」の定義については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なものの (八) 建物等の概要」をご参照ください。

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、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、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2014年9月4日出資金960百万円（9,600口）で設立され、2014年9月22日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第96号）。

2014年11月26日に公募による新投資口の発行（86,400口）を行い、翌27日付で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（以下「J-REIT市場」（注）といいますが）に上場（銘柄コード3451）しました。当期末現在において、発行済投資口の総口数は283,015口となっています。

（注）「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。また、「J-REIT市場」とは、東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場をいいます。以下同じです。

b. 投資環境と運用実績

投資環境：

当期（2019年4月期）におけるわが国の経済は、海外経済の減速の影響がみられるものの、きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、緩やかな景気の拡大が続いています。

不動産投資市場におきましては、大型取引や海外企業、投資ファンドなどの取引が減少したこと等により縮小に転じていますが、J-REITや機関投資家は、高値圏が続くなか、市況悪化時でも安定的なキャッシュ・フローを維持できる都心の優良物件への選別投資を進めており、その結果、東京経済圏（注1）、とりわけ都心5区（注2）の投資割合は安定しています。また、J-REITが保有する資産の評価額は上昇幅が縮小しつつも依然上昇を示しています。

不動産賃貸市場においては、引き続き、都心5区のオフィス空室率は低下傾向が続き、平均賃料は微増傾向が続いています（三鬼商事調べ）。東京経済圏における賃貸住宅の空室率は低水準で推移し賃料単価も高水準を維持しています。

運用実績：

このような環境において、本投資法人は、当期末現在においては、計36物件、取得価格（注3）合計55,858百万円を保有しています。また、当期末現在における当該運用資産の稼働率は98.0%です。

（注1）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を総称をいいます。以下同じです。

（注2）「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を総称をいいます。以下同じです。

（注3）「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

c. 資金調達概要

本投資法人は資産取得に係る資金調達について、収益の確保及び資産価値の持続的な成長を念頭に置き、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としており、当期中に以下のとおり資金調達を行いました。

2018年11月1日を払込期日とした公募による新投資口の発行（46,300口）及び2018年11月28日を払込期日とした第三者割当による新投資口の発行（2,315口）をそれぞれ実施し、5,101百万円の調達を行いました。

また、有利子負債による資金調達として、不動産信託受益権6物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2018年11月2日付で6,000百万円の長期借入れを行いました。加えて、長期借入金2,000百万円について、2018年11月30日付で借換えを行いました。

当期末現在、出資総額は29,009百万円、有利子負債の残高は29,200百万円となりました。これにより、当期末時点での資産総額のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.7%となりました。

d. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益2,748百万円（前期比33.9%増）、営業利益1,490百万円（前期比51.9%増）となり、借入金の支払利息等の経費を控除した経常利益は1,273百万円（前期比58.1%増）、当期純利益は1,229百万円（前期比52.7%増）となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、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）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の90%以上を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は4,052円となりました。

(ロ)次期の見通し

きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、国内のJ-REIT各社を含む法人、個人及び機関投資家に加え、海外企業や投資ファンドなどによる日本の不動産への投資は継続すると考えられ、当面は、不動産売買市場における取得競争や不動産の売買価格の上昇傾向が一定程度続くものと見込まれます。

また、不動産賃貸市場においては、景気の緩やかな拡大基調が続くなか、東京経済圏におけるオフィス、商業施設及び住宅の賃貸市場は、稼働率及び賃料単価の双方で、引き続き緩やかながらも改善傾向で推移するものと考えられます。

今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 運用方針：

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する「膨大な既存建築ストック」(注1)の活用・再生を目的に、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として、トーセイ株式会社(以下「スポンサー」又は「トーセイ」といいます。)のコア・コンピタンス(注2)を活用した運用・投資を行っています。

所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレート(注3)が要求されると考えられる不動産のうち、高いテナント誘致力や底堅い賃貸需要等を中長期的に見込める物件を、スポンサーのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用して取得し、ソーシングサポートとしてスポンサーから資産を取得する際にも、スポンサーが当該対象となる物件を保有する期間において同社のコア・コンピタンスであるリーシング力及び再生力を発揮することにより、本投資法人は収益が安定した資産を取得することが可能となります。また、本投資法人がスポンサー以外から資産を取得する場合においても、本資産運用会社のみならず、スポンサーのリーシング力を活用することにより、保有する運用資産の収益性の向上を早期に図ることが可能となります。

(注1)「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。

(注2)「トーセイのコア・コンピタンス」とは、具体的には、投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ(以下「目利き力」といいます。)、投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ(以下「リーシング力」といいます。))及び不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ(以下「再生力」といいます。))の3つのノウハウの総称をいいます。以下同じです。

(注3)「キャップレート」とは、NOIを不動産価格で除した数値をいいます。また、「NOI」とは、直接還元法における運営純収益(Net Operating Income)をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、減価償却費を控除した収益に基づく期待利回りはこれよりも低下します。また、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(Net Cash Flow)とも異なります。以下同じです。

b. 資産規模(注1)の拡大

本投資法人は、当期末現在計36物件、55,858百万円の資産を運用していますが、投資主に対する安定的な分配を実現するため、早期に資産規模の拡大が必要であると考えています。

取得競争の激しい現在の不動産市場において、スポンサーのソーシングサポートによる多様な投資機会を確保するとともに、本資産運用会社の私募ファンド運用を通じた独自のネットワークも活用しつつ、相対的に高い利回りが期待できる物件を厳選して取得することにより外部成長を図っていきます(注2)。

(注1)「資産規模」とは、決算日における保有資産の取得価格の総額をいいます。

(注2)本投資法人は、2019年5月22日付で、T's garden大島について売買契約を締結し、2019年5月24日付で当該資産を取得しています。

c. 財務戦略

現時点においては、日銀の金融緩和政策や市場金利の動向に鑑み、借入年限の長期化と金利の固定化に取組んでおり、今後も将来の金利上昇リスクや経済条件等を勘案のうえ、原則的には固定金利(金利スワップ契約の締結を含みます。))による調達とする方針です。ただし、現在のマイナス金利政策下では、金利スワップの会計処理等に伴うリスクを十分に排除できないため、金利スワップの契約は行わないこととします。

(八) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

本投資法人は、2019年5月22日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2019年5月24日付で当該資産を取得しました。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注)
住宅	Rd-22	T's garden大島	東京都江東区	1,020

(注) 信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年5月31日に返済期日の到来した1,200百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	1,200	0.83106% (固定金利)	2019年 5月31日	2024年 5月31日	期限一括 弁済	無担保

(注) 記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、その資産を主として投信法第2条1項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします(規約第2条)。本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))第105条第1号へに定める不動産等資産(注)のうち、不動産等(後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産の総称をいいます。以下同じです。))に該当するもの(すなわち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権)をいいます。以下同じです。))に投資して運用を行います。また、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券(後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産の総称をいいます。以下同じです。))(不動産等及び不動産対応証券を以下、「不動産関連資産」と総称します。))その他の資産にも投資することができるものとします(規約第10条及び第11条)。

(注) 「不動産等資産」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権の総称をいいます。以下同じです。なお、「再生可能エネルギー発電設備」とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。))第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備(不動産に該当するものを除きます。))をいい、「公共施設等運営権」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。))第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいいます。

投資法人の特色

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

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。さらに、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 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並びに借入金、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。

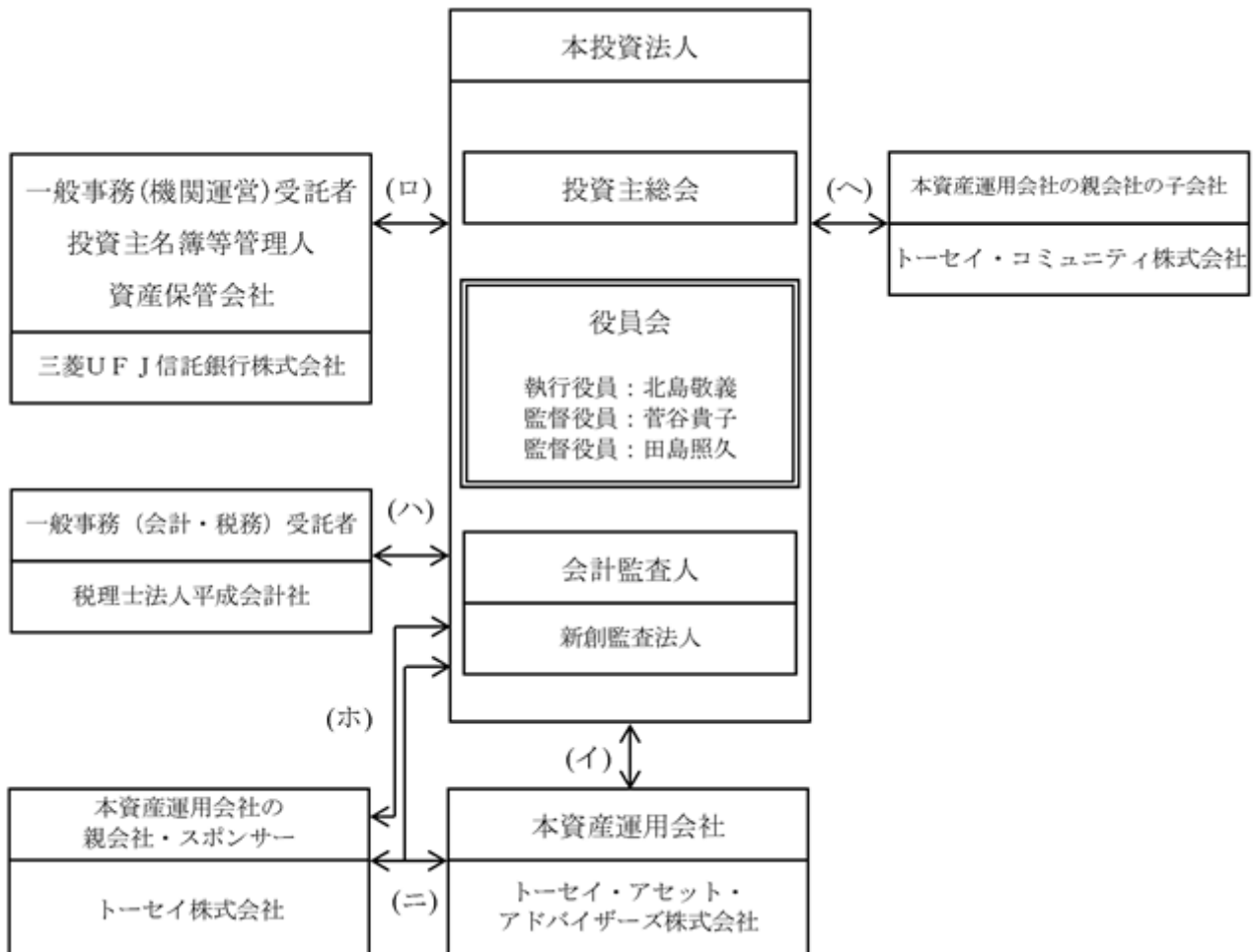
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

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る、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。さらに、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並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、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）本投資法人が発行する投資口（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。）です（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。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する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項及び第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」といい、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。

（注3）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分（詳細は後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」をご参照ください。）その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約(機関運営事務)/投資口事務代行委託契約/資産保管業務委託契約
- (ハ) 会計事務委託契約
- (ニ) スポンサーサポート等に関する覚書
- (ホ) 不動産信託受益権売買契約
- (ヘ) 本投資法人の運用資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係る不動産賃貸借契約(マスターリース契約)及びプロパティ・マネジメント業務委託契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
トーセイ・リート投資法人	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投資することにより運用を行います。
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	<p>本投資法人との間で2014年9月4日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、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。</p> <p>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前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務（機関運営）受託者 投資主名簿等管理人 資産保管会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で2014年9月3日付で投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）を締結し（本投資法人は2014年9月4日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で2014年9月4日付で一般事務委託契約（機関運営事務）（その後の変更を含みます。）及び資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、機関の運営に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)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、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務及び(ニ)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等を行います。</p> <p>さらに、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。</p>
税理士法人平成会計社	一般事務（会計・税務）受託者	<p>本投資法人との間で2014年9月4日付で会計事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、会計事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務等を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
トーセイ株式会社 (注1)	資産運用会社の親会社・スポンサー 運用資産(注2)の一部の売主 運用資産の一部の賃借人	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年10月28日付で締結したスポンサーサポート等に関する覚書(その後の変更を含みます。)に基づき、ソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを本投資法人及び本資産運用会社に提供します。</p> <p>また、本投資法人との間で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、本投資法人に対して運用資産の一部を譲渡しました。</p> <p>さらに、トーセイ・コミュニティ株式会社との間で締結したサブマスターリース契約に基づき、同社から運用資産の一部を賃借(賃料固定型マスターリース契約)しています。</p>
トーセイ・コミュニティ株式会社(注1)	トーセイ株式会社の子会社 運用資産の一部の賃借人 運用資産の一部のプロパティ・マネジメント会社	<p>信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、信託受託者から運用資産の全部を賃借(パススルー型マスターリース契約)し、締結したプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、プロパティ・マネジメント業務を提供しています。詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの (カ) 運用資産の個別不動産の概要」をご参照ください。</p>

(注1) トーセイ及びトーセイ・コミュニティ株式会社(以下「トーセイ・コミュニティ」といいます。)は、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。なお、本資産運用会社の親会社の子会社並びに運用資産の売主及び賃借人は、本投資法人の特定関係法人に該当する者のみを記載しています。

(注2) 「運用資産」とは、本投資法人が本書の日付現在保有している物件を総称していいます。

匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分(詳細は後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」をご参照ください。)その他の投資ビークルに投資は行っていません。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第43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、また、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40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項及び規約第40条）。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項及び規約第41条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第3章「資産運用」）。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、前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、原則として2年に1回以上開催します（規約第34条第1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ないと、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項及び第5項並びに会社法（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、一般事務委託契約、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前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、出席者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項及び規約第47条）。

役員会の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ず、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ません（投信法第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第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、投信法第115条の6第7項に基づき、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、前記役員の賠償責任を免除することができます（規約第49条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新創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（投信法第115条の6第1項）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され（規約第44条）、任期は、選任後2年とされています。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役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第45条）。

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構成員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行うものとします（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第47条）。

本投資法人は、役員会において前記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

役員会は、原則として1か月に1回以上開催されるものと定められています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、監督役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年10月末日及び4月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

(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

役員会には、少なくとも1か月に1回、本資産運用会社のREIT運用本部における部長又はマネージャーの出席を確保し、本資産運用会社の業務執行状況及び本投資法人の資産の運用状況を担当する各部長又はマネージャーより報告させなければならないとされています。また、本資産運用会社が、本投資法人の資産の運用に係る投資方針（以下「運用ガイドライン」といいます。）の決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、資金調達に関する意思決定並びに利害関係人（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) 利害関係人取引規程」に記載する「利害関係人」をいいます。以下同じです。）との取引を行う場合には、事前に役員会の承認を受けなければなりません。加えて、監督役員は、本資産運用会社における重要な意思決定並びに使用人の業務の執行状況を確認するために、必要に応じて本資産運用会社の決裁書その他の業務執行に関する重要な決裁文書等を閲覧します。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

c. その他の関係法人に対する管理体制

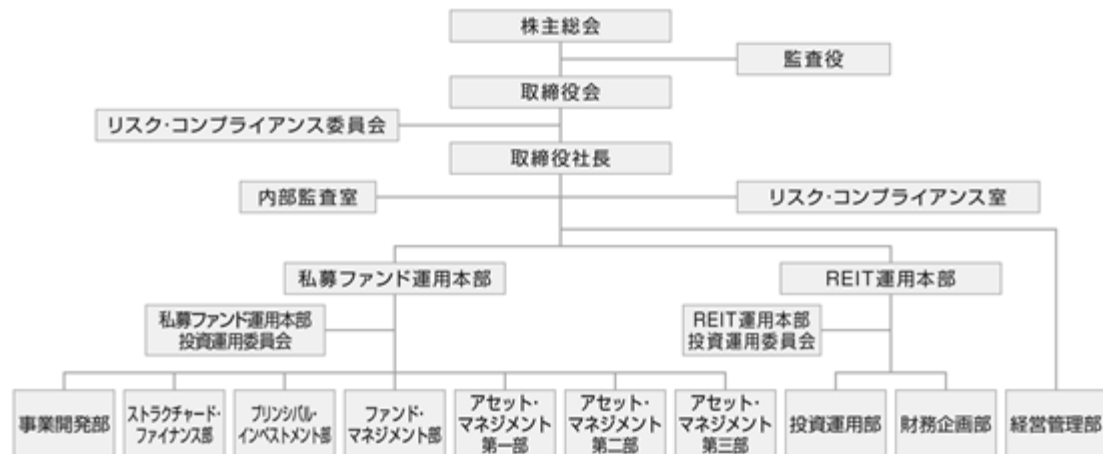
前記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

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、前記組織のもと、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。本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務は、REIT運用本部、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室において担当します。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関としてREIT運用本部投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてリスク・コンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本資産運用会社において、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うREIT運用本部、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
REIT運用本部	<ul style="list-style-type: none"> 投資運用部及び財務企画部の業務統括に関する事項 REIT運用本部投資運用委員会の運営に関する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に関する資産取得及び処分に関する事項 運用資産の取得、処分の個別管理に関する事項 運用資産の管理その他の運用に関する業務 不動産市場等の調査分析 本投資法人の長期資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 本投資法人の年度資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 本投資法人の予算策定に関する事項 本投資法人の決算に関する事項 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 その他前記に付随又は関連する事項
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の資金調達に関する事項 本投資法人の経理・決算に関する事項 本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項 本投資法人の適時開示及びIR活動に関する事項 本投資法人の投資主との対応に関する事項 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応に関する業務 本投資法人の総務・事務管理に関する事項 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 その他前記に付随又は関連する事項
リスク・コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> 業務全般についてのコンプライアンス及びリスク管理体制の確認・検証に関する業務 各種審査事項、決定事項、契約、規程、広告物等のコンプライアンスについての審査、確認、検証に関する業務 苦情等処理の統括及び苦情等に係る情報管理に関する業務 情報セキュリティ管理及び個人情報保護に関する業務 リスク・コンプライアンスの推進に関する規程類の作成・改定に関する業務 役職員に対するリスク・コンプライアンスに係る指導研修等に関する業務 監督官庁との折衝及び業界団体等の対応に関する業務 前記の他、コンプライアンスの推進、確保に関する業務 リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 訴訟及び法務に関する業務 投資法人の総務・事務管理に関する業務 その他前記に付随又は関連する業務
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> 内部監査計画の立案・実施・報告に関する業務 是正勧告・改善指示の管理に関する事項

(八) 委員会の概要

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. リスク・コンプライアンス委員会

委員	委員長（リスク・コンプライアンス室長）、取締役社長及び1名以上の外部委員(注) (ただし、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、取締役社長と協議のうえ、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる弁護士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク・コンプライアンスに関連する規程等の制定及び改廃に関する事項 ・ 利害関係人との取引に関する事項 ・ 運用方針（個別運用案件、全社の中長期的な運用方針に関する事項） ・ 資産運用に関するリスク及びリスク管理に関する事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他取締役社長が必要と認めた事項
審議要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席がない場合又は外部委員(注)並びにリスク・コンプライアンス室長の出席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとします。 ・ 審議事項に係るリスク・コンプライアンス委員会としての承認は、出席したリスク・コンプライアンス委員会委員の全員一致をもって行います。

(注) 外部委員は、委員長（リスク・コンプライアンス室長）が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

b. REIT運用本部投資運用委員会

委員	委員長（REIT運用本部長）、REIT運用本部投資運用部長、REIT運用本部財務企画部長、経営管理部長、1名以上の外部委員(注)及びリスク・コンプライアンス室長（ただし、リスク・コンプライアンス室長は議決権を有しません。また、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる不動産鑑定士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます。）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用方針の策定及び改定に関する事項 ・ 本投資法人の資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産取得、処分、管理に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・ 本投資法人の予算及び決算に関する事項 ・ 本投資法人の適時開示及びIRに関する事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他REIT運用本部長又はREIT運用本部投資運用部長が必要と認めた事項
審議要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・ REIT運用本部投資運用委員会は、REIT運用本部投資運用委員会委員の3分の2以上の出席がない場合又は外部委員(注)の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとします。 ・ リスク・コンプライアンス室長は、REIT運用本部投資運用委員会における審議の過程において、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、規約及び本資産運用会社の社内規程等（以下「法令等」と総称します。）に照らして問題があると判断する場合は、当該審議を中止し、立案部に差し戻すことができます。 ・ 審議事項に係るREIT運用本部投資運用委員会としての意思決定決議は、外部委員(注)の賛成を含む出席委員の全員一致をもって行います。 ・ ただし、以下に掲げる事項のほか、金融商品取引法及び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。）に規定する禁止行為等に該当するおそれのある事項については、外部専門家による法律的な意見を聴取したうえで、審議のうえ決議しなければなりません。また当該決議については取締役会への報告事項とします。 <ul style="list-style-type: none"> i. 利害関係人等取引（金融商品取引法第42条の2、業府令第128条及び同第130条） ii. 運用財産相互間取引（金融商品取引法第42条の2、業府令第129条及び同第130条） iii. 弊害防止措置を要する取引を行う場合（金融商品取引法第44条及び業府令第147条）

（注） 外部委員は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

なお、本資産運用会社は、本投資法人とは別に、私募ファンド運用本部において私募ファンドの運用も受託しています。そこで、本投資法人と当該私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行うこととしています。したがって、本投資法人については、REIT運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行います。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定

本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更は、以下の手続に従うものとします。

- a. 本投資法人から委託を受けて行う資産の運用における運用ガイドラインの策定及び改定については、投資運用部において立案されます。投資運用部により立案された運用ガイドライン案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用ガイドライン案について、法令等に照らして審査を行います。当該運用ガイドライン案においてリスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用ガイドライン案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、運用ガイドライン案について、本投資法人の投資方針等との整合性が図られているか等の観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人の役員会に付議されます。
- e. REIT運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、運用ガイドライン案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT運用本部により運用ガイドラインとして制定されます。
- f. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.若しくはd.の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記e.の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT運用本部投資運用委員会は、前記e.において可決した運用ガイドライン案を取締役に報告します。

(ロ) 本投資法人の資産管理計画に関する意思決定

本投資法人の資産管理計画の策定及び変更を行おうとする場合、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、財務企画部と共同して、運用ガイドラインに基づき、また投信協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に準じて、長期資産管理計画書及び年度資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）、又は必要に応じて資産管理計画書に係る変更計画書（以下「変更計画書」といいます。）を立案します。立案された資産管理計画書案又は変更計画書案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、資産管理計画書案又は変更計画書案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資産管理計画書案又は変更計画書案の運用ガイドラインへの準拠性、法令等への適合性、本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。

- d. REIT運用本部投資運用委員会は、資産管理計画書又は変更計画書について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、当該計画の妥当性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部により資産管理計画書又は変更計画書として制定されます。制定された資産管理計画書又は変更計画書は、取締役会において報告がなされます。
- e. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.又はd.の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(八) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定

本投資法人が資産の取得及び売却を行おうとする場合、以下の手続に従うものとします(なお、後記「(チ)本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」も併せてご参照ください。)。

- a. 投資運用部は、資産管理計画書及び変更計画書に基づき、運用資産の取得又は売却にあたり、運用ガイドラインに定められたデューデリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。投資運用部は、選定した投資適格資産について、その選定に係る折衝経緯を運用ガイドラインに定めるところに従い記録し、保存のうえ、REIT運用本部投資運用委員会に諮る議案に添付します。投資運用部において立案された投資適格資産の取得案又は売却案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、投資適格資産の取得案又は売却案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資採算性、本投資法人の投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点から審議をし、決議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において投資適格資産の取得案又は売却案について決議がなされた場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、本投資法人の決算及び配当への影響についての観点から審議を行います。投資適格資産の取得案又は売却案がREIT運用本部投資運用委員会において決議された場合には、投資法人役員会に付議されます。
- e. REIT運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、投資適格資産の取得案又は売却案の審議を行います。投資法人役員会において投資適格資産の取得案又は売却案の承認がなされた場合には、REIT運用本部により投資適格資産の取得又は売却が実行されます。
- f. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.若しくはd.の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記e.の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT運用本部投資運用委員会は、前記e.において可決した投資適格資産の取得案又は売却案を取締役会に報告します。

(二) 本投資法人の資金調達に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、資金調達に関する事項については、以下の手続に従うものとします。

- a. 財務企画部は、本投資法人の予算作成に際して、本投資法人の資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画(以下「資金調達計画」と総称します。)を立案します。立案された資金調達計画案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。

- b. リスク・コンプライアンス室長は、資金調達計画案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画に準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画への準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該資金調達条件の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人役員会に付議されます。
- e. REIT運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、資金調達計画案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT運用本部により資金調達計画として制定されます。
- f. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を財務企画部に差し戻す権限を有します。また、前記c.若しくはd.の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記e.の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は財務企画部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT運用本部投資運用委員会は、前記e.において可決した資金調達計画案を取締役に報告します。
- h. 資金調達計画に基づき、投資口の発行、投資法人債の発行及び借入等を行う場合には、前記a.ないしg.と同様の手続に基づき、意思決定及び法令上必要な場合には役員会の承認の取得を行うものとします。

(ホ) 本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、運用資産の管理・修繕に関する事項については、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する事項について立案します。立案された運用資産の管理・修繕に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該管理・修繕に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、運用資産の管理・修繕に関する事項として取締役会に報告がなされます。
- e. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.又はd.の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(ヘ) 本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の選定・管理に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)の選定・管理に関する事項については、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手順に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、PM会社の選定・管理に関する事項について立案します。立案されたPM会社の選定・管理に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断した場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該PM会社に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、PM会社の選定・管理に関する事項として取締役会に報告がなされます。
- e. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.又はd.の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

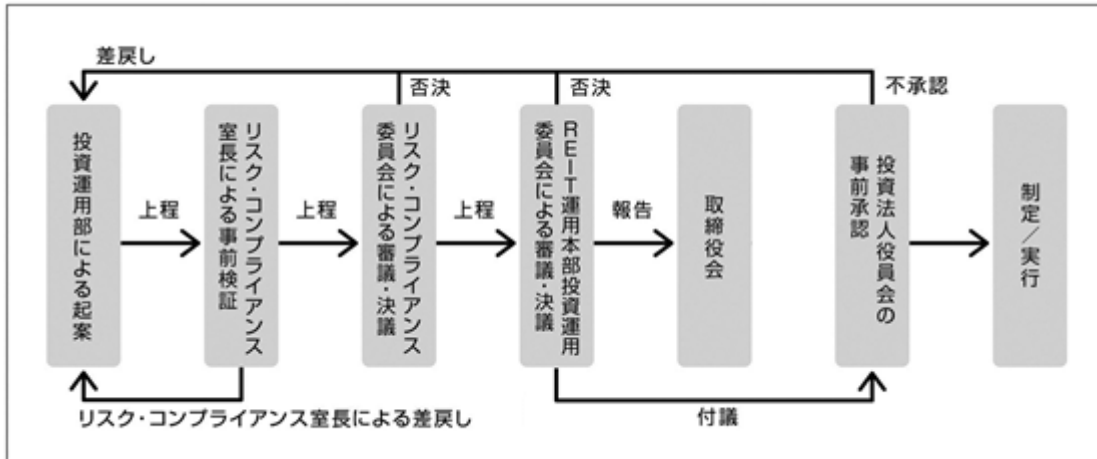
(ト) 利害関係人取引に関する意思決定

本投資法人の委託を受けて行う資産の運用において投資運用部から立案される事案が利害関係人取引に該当する場合には、利害関係人取引規程に定めるところにより、慎重な意思決定を行い、顧客等の利益を害することがないように留意のうえ、以下の手順に従うものとします。なお、以下の手続の対象となる利害関係人取引の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係人取引規程」をご参照ください。

- a. 投資運用部により立案された利害関係人取引となる事案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、利害関係人取引案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、利害関係人取引案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程します。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、利害関係人取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人役員会に付議されます。
- e. REIT運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、利害関係人取引案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT運用本部により利害関係人取引が実行されます。

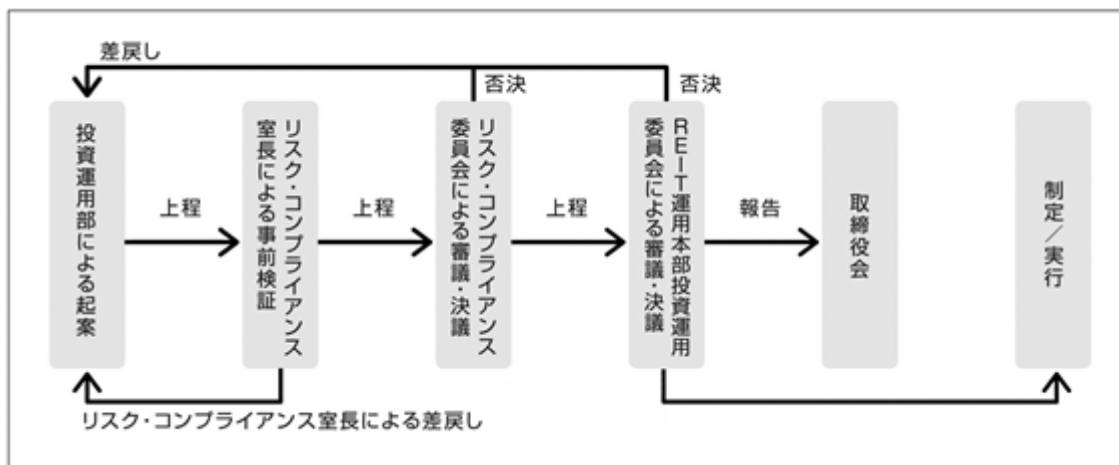
- f. なお、前記b.の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。また、前記c.若しくはd.の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記e.の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT運用本部投資運用委員会は、前記e.において可決した利害関係人取引案を取締役に報告します。

<本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、資金調達に関する意思決定及び利害関係人取引に関する意思決定フロー>



(注) 「資金調達に関する意思決定」においては、前記意思決定フロー中「投資運用部」を「財務企画部」と読み替えるものとします。

<本投資法人の資産管理計画に関する意思決定、運用資産の管理・修繕に関する意思決定及びプロパティマネジメント会社の選定・管理に関する意思決定フロー>



(注) 「利害関係人取引」に該当するものを除きます。

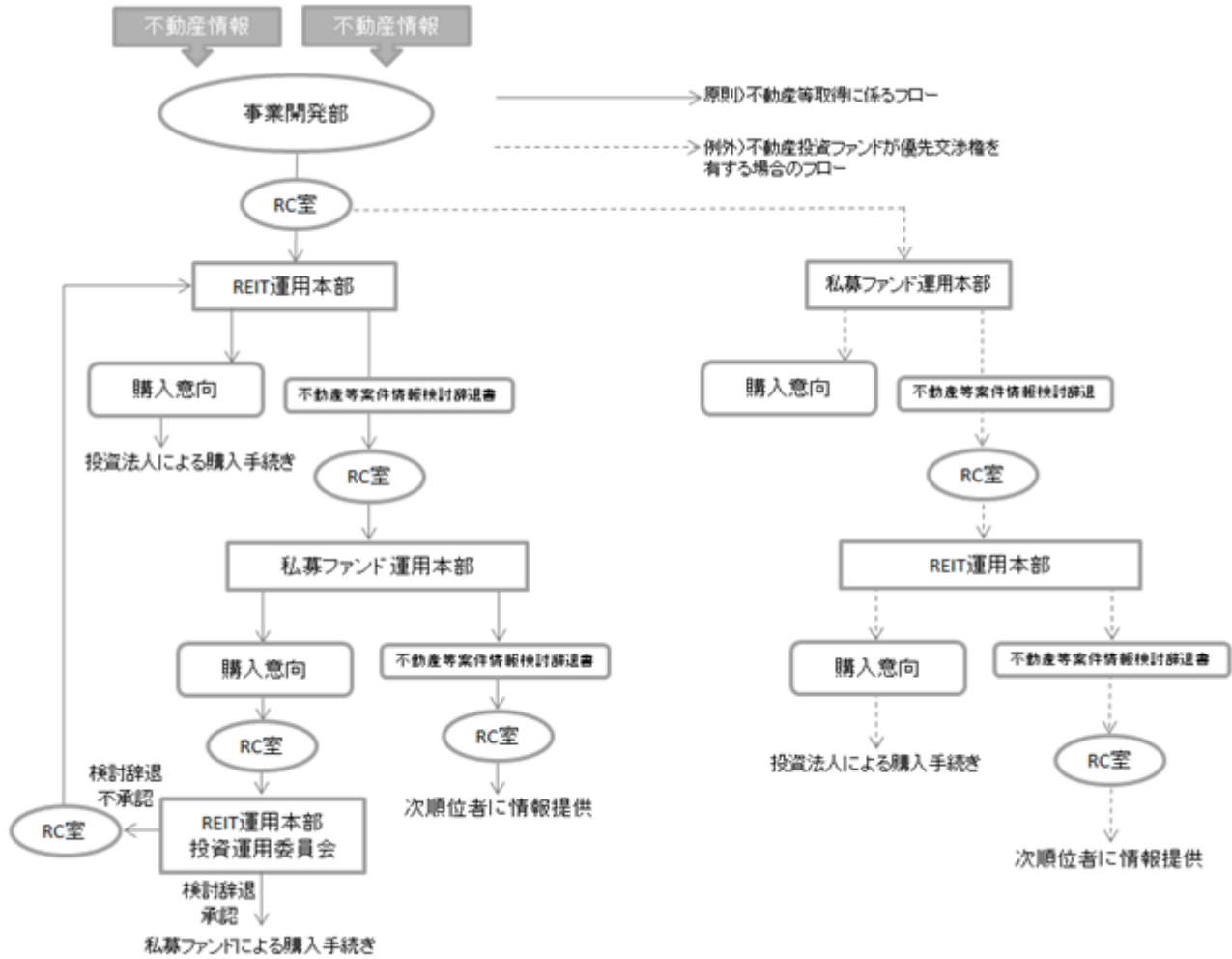
(チ) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について

投資クライテリア及びソーシング時期を本投資法人と同一とする又はこれらが重複する私募ファンドが存在する場合に、本投資法人及び当該私募ファンド間における不公平な扱いが生じないように、本資産運用会社では、運用資産となる不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する社内規程を定めています。同規程に基づき、一定の場合を除き、本投資法人の投資適格資産については、本投資法人が取得検討に関する優先権を有するものとされています。その内容は概要以下のとおりです。

- a. 本資産運用会社が、本投資法人と私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると見込まれる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。ただし、当該物件が共有又は区分所有建物(受益権の準共有等を含みます。)である又はその他の理由によって、いずれかの私募ファンドが他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先的に売買交渉をする権利(以下「優先交渉権」といいます。)を有している場合には、当該私募ファンドを担当する投資責任者は、本投資法人に優先して当該物件の取得について検討を行うことができるものとします。

- b. 前記a.の定めに従った取扱いが行われるよう、私募ファンド運用本部事業開発部が物件に係る取得情報等を入手した場合には当該情報を直ちにリスク・コンプライアンス室に集約するものとします。リスク・コンプライアンス室長は前記a.の定めに従い優先権を有することとなる投資責任者を決定し、これを当該投資責任者に通知します。なお、本投資法人又は私募ファンドのどちらかのクライテリアのみに該当すると見込まれる物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室に集約のうえ、リスク・コンプライアンス室長より当該クライテリアを対象とする本投資法人又は私募ファンドにその物件情報を通知します。
- c. 優先して取得検討を行うことができる期間は、前記b.に基づくリスク・コンプライアンス室長による通知から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができる本投資法人若しくは私募ファンドの投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をリスク・コンプライアンス室長から受領した日から10営業日とします。ただし、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、優先期間は継続するものとします。
- d. 本投資法人又は私募ファンドが優先権を持つ物件の取得について、本投資法人又は当該私募ファンドを担当する投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。この場合リスク・コンプライアンス室長は、次順位を有する私募ファンド(ただし、前記a.ただし書の適用を受けた物件についての次順位は本投資法人とします。以下本d.において同じです。)の投資責任者に対して速やかに当該取得情報等について通知し、当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者は、取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。
- e. 前記d.において、次順位が私募ファンドの場合については、私募ファンドによる当該検討の結果、その投資責任者が取得の方向で相手方と交渉を開始することを決定した場合には、報告を受けたリスク・コンプライアンス室長はREIT運用本部投資運用委員会の招集を請求しなければならないと、同投資運用委員会で本投資法人が取得を辞退することについて承認する決議を行います。なお、前記d.のただし書対象となる次順位が本投資法人の場合において、優先順位を有する私募ファンドの投資責任者から不動産等案件情報検討辞退書がリスク・コンプライアンス室長に提出された場合、当該私募ファンドの物件取得検討辞退について私募ファンド運用本部投資運用委員会での承認は必要としません。
- f. REIT運用本部投資運用委員会において、本投資法人が取得を辞退することについて承認が得られない場合には、その旨をリスク・コンプライアンス室長が当該私募ファンドの投資責任者に通知し、当該私募ファンドの投資責任者は当該物件の取得検討を継続することができないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行うものとします。
- g. 本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退することとし、かつ当該辞退することにつきREIT運用本部投資運用委員会において承認が得られた場合であって、私募ファンドの投資責任者が取得を決定した場合には、REIT運用本部長は、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係るREIT運用本部投資運用委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。
- h. なお、前記a.からg.は、当該物件の所有者が特定の買主に売却する意向を表明した上で、本資産運用会社に資産運用その他の業務の受託を打診してきている又はこれに準ずる理由によって、本資産運用会社においてどのピークルにおいて当該物件を取得するかの裁量が与えられていない場合、及び本投資法人を除く本資産運用会社の顧客が特定の不動産ファンドについて本資産運用会社に資産運用その他の業務の受託を打診してきている又はこれに準ずる理由によって、本資産運用会社においてどのピークルにおいて当該物件を取得するかの裁量が与えられていない場合には、適用されません。

<検討順位フロー図>



(注) 前記検討順位フロー中の「RC室」とは、「リスク・コンプライアンス室」をいいます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、法令、投信協会規則、規約並びに本資産運用会社の社内規程等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、コンプライアンス・リスク、運用リスク、事務リスク、システム・リスク、情報セキュリティ・リスク及びイベント・リスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況やリスク管理に関する重要な情報等の継続的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、内部監査室長が統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役又は監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、当該監査結果を取締役社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

(ハ) 利害関係人取引規程

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) 利害関係人取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めており、同規程において、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされています。ただし、本資産運用会社の役職員がトーセイの「投資口累積投資制度」を通じて、同規程に従い本投資口を取得又は売却することは認めるものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 フォワード・コミットメントに関する方針」に定義します。）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、フォワード・コミットメント等を締結する際には、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及び決済資金の調達方法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程を遵守し、当該リスクを管理しています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額(注10)	29,009百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	283,015口

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額(注10)の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)(注9)		出資総額 (百万円)(注10)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 9月 4日	私募設立	9,600	9,600	960	960	(注1)
2014年11月26日	公募増資	86,400	96,000	8,565	9,525	(注2)
2015年11月16日	公募増資	61,900	157,900	6,662	16,187	(注3)
2015年12月16日	第三者割当増資	3,100	161,000	333	16,521	(注4)
2016年11月 1日	公募増資	22,200	183,200	2,224	18,745	(注5)
2017年11月 1日	公募増資	51,200	234,400	5,161	23,907	(注6)
2018年11月 1日	公募増資	46,300	280,700	4,858	28,766	(注7)
2018年11月28日	第三者割当増資	2,315	283,015	242	29,009	(注8)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,137円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格111,637円(発行価額107,629円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額107,629円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格103,938円(発行価額100,206円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募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104,462円(発行価額100,819円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格108,723円(発行価額104,931円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額104,931円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口(自己保有投資口)又は投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口(相互保有投資口)はありません。

(注10) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(6) 【主要な投資主の状況】

(2019年4月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注)
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2丁目11番3号	26,550	9.38
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1丁目8-11	19,039	6.72
トーセイ株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目2-3号	14,251	5.03
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	10,530	3.72
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1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	8,924	3.15
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー	4,376	1.54
近畿産業信用組合	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町2番8号	4,340	1.53
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	TAUNUSANLAGE 12, 60325 FRANKFURT, AM MAIN GERMANY	4,049	1.43
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	3,437	1.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	3,058	1.08
合計		98,554	34.82

(注) 「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

(参考) 所有者別の状況

(2019年4月30日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (注1)	その他の 国内法人	外国法人 ・個人	個人その他	計
投資主数(人)	62	218	74	15,804	16,158
比率(%) (注2)	0.38	1.35	0.46	97.81	100.00
所有する投資口の口数(口)	100,688	23,670	16,233	142,424	283,015
比率(%) (注3)	35.58	8.36	5.74	50.32	100.00

(注1) 金融商品取引業者を含みます。

(注2) 投資主総数に対する投資主数の比率をいい、小数第3位以下を四捨五入しています。

(注3) 発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の比率をいい、小数第3位以下を四捨五入しています。

(7) 【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社の親会社であるトーセイにおいて、本資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員の中長期的な財産形成の一助とするとともに、本投資法人の投資口を取得する機会を提供することを目的に、証券会社が運営する投資口累積投資制度(注)を利用し、本資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員による本投資法人の投資口の取得を支援する制度です。

(注) 本投資法人の投資口を定時定額にて証券会社を経由して継続的に取得できる制度です。

資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
本資産運用会社への出向社員を含むトーセイの役職員とします。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本理念

本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるトーセイ並びにその子会社及び関連会社（以下、トーセイと併せ「トーセイグループ」と総称します。）との間で、長期的な視野で不動産の開発やバリューアップ(注1)を行い、不動産と金融の融合を目指すという理念を共有しています。本投資法人は、かかる理念に基づく運用を行うことにより、投資主価値を向上していくことを目指します。

すなわち、本投資法人は、日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』のうち、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産(注2)を投資対象として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』（「目利き力」、「リーシング力」、及び「再生力」）を活用し、利回りの水準及び安定性を重視して賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、必要に応じた改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資運用を行い、投資主価値の向上を目指します。

さらに、本投資法人は、かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します。

(注1)「バリューアップ」とは、劣化、陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加、コンバージョン等の建物仕様の変更、環境負荷低減対応のほか、空室の新規賃貸や賃料引き上げ等のリースアップを目的として講じる手段を総称する概念をいいます。以下同じです。

(注2)「ボリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の各カテゴリーの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいいます（いずれについても敷地となる土地を含みます。）。以下同じです。

基本方針

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設を基本的な投資対象とする総合型J-REITとしてポートフォリオ構築を行います（詳細については、後記「ポートフォリオ構築方針 - 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT」をご参照ください。）。ポートフォリオ構築に際しては、後記「(イ) トーセイのコア・コンピタンス」に記載のとおり、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針として掲げています。当該基本方針を踏まえ、後記「(ロ) トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定」に記載のとおり、本投資法人は、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として投資を行います。

(イ) トーセイのコア・コンピタンス

a. トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用

トーセイは、不動産流動化事業（詳細については、後記「成長戦略 (ロ) トーセイグループについて」をご参照ください。）を通じて、一般に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストックへの投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップを図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験及び知見を有しています。本投資法人は、トーセイが不動産流動化事業を中心とした事業活動を通じて体得したノウハウ（トーセイのコア・コンピタンス）を投資資産の長期的な運用に活用することで、投資主価値の向上を目指します。

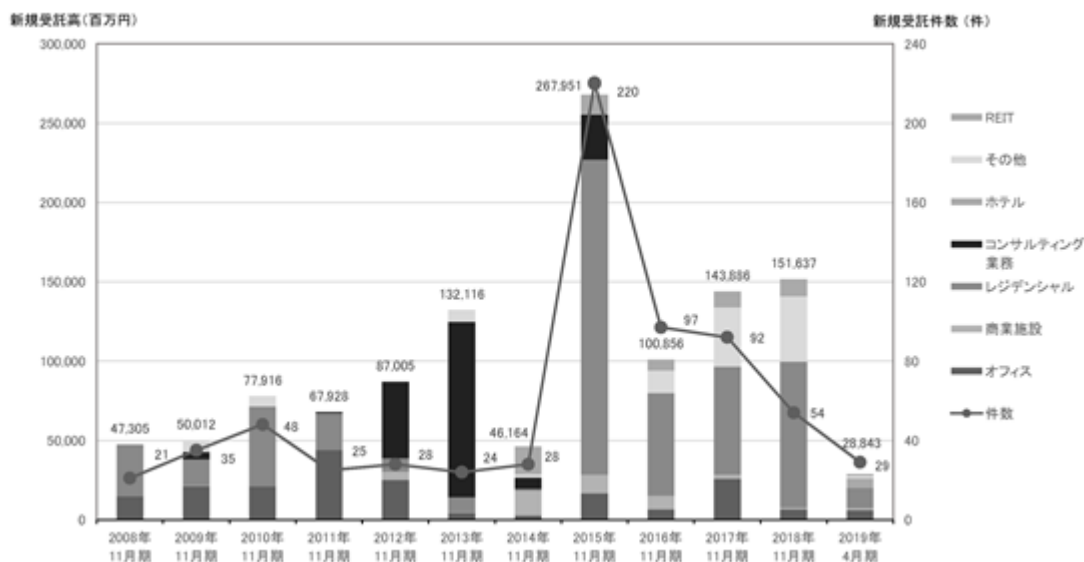
本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することで投資主価値の向上を目指すとともに、既存建築ストックの活用・再生を通じた不動産市場の裾野拡大という社会的意義の高い役割の一端を積極的に担うことを目指しています。

すなわち、トーセイのコア・コンピタンスを活用することにより、運用効率の追求という観点からJ-REIT市場における一般的な投資対象としては見送られがちな不動産に対しても、現状の物件競争力を正当に評価したうえでの投資判断や、改修・改装工事等によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資判断を行うことが可能となります。これにより、投資機会の拡大を戦略的に図りつつ、より高い投資利回りの確保を追求することができると本投資法人は考えています。このように、本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針とし、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産を投資対象とすることにより豊富な検討機会を確保したうえで、「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」の双方又はいずれかに該当する不動産へ戦略的な投資を実施していきます（詳細については、後記「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資」をご参照ください。）。

b. 本資産運用会社によるトーセイのコア・コンピタンスの活用実績

本資産運用会社は、本投資法人のスポンサーであるトーセイの子会社であり、2007年4月以降、私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務(注1)を行っており、運用基盤としてコンプライアンス体制の構築を推進するとともに、トーセイのコア・コンピタンスを活用し、アセットマネジメントの質を向上させ、運用実績を上げてきました。本資産運用会社は、かかる私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務を通じて培ってきたトーセイのコア・コンピタンスの活用実績を、本投資法人の資産運用にも活用していく方針です。

<本資産運用会社の私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務における新規受託高(注2)・新規受託件数(注3)の推移>



(出所)本資産運用会社にて作成

(注1)「コンサルティング業務」とは、主に一般事業法人を顧客として、顧客の企業価値最大化を目指して長期的・社会的な経営戦略の視点に立ち、顧客の不動産のうち受託対象とされたものに関する助言・アドバイスを行う業務をいいます。以下同じです。

(注2)「新規受託高」とは、一営業期間における私募ファンドの運用、助言業務に係る新規受託額及びコンサルティング業務に係る新規受託額の合計額をいいます。

(注3)「新規受託件数」とは、一営業期間における私募ファンドの運用、助言業務に係る新規受託件数及びコンサルティング業務に係る新規受託件数の合計件数をいいます。

c. 厳格なガバナンス体制のもと、スポンサーサポートにより、運用手法の幅を戦略的に拡大

本投資法人は、トーセイの業務の中核となる、相対的に短期間の時間軸での物件保有を前提として、不動産を仕入れ、リーシング又は改修・改装工事等を通じて、そのバリューアップを図り、再度、不動産投資市場に流通させるという手法、並びにトーセイの豊富な経験に基づくソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを享受することにより、中長期での不動産保有を基本とした本投資法人の投資対象や運用手法の幅を戦略的に拡大することを企図しています(かかるスポンサーサポートの詳細については、後記「成長戦略(八)トーセイによるスポンサーサポートの内容」をご参照ください。)

また、本投資法人は、このようなスポンサーサポートと併せて、トーセイのコア・コンピタンスを適用しうる投資機会を追求していきます。このため、立地や規模、用途、地域等の点で本投資法人の投資対象をトーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドと厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報や、かかる入札等に関して、買い手としてトーセイグループ又は私募ファンドと競合する可能性もあります。

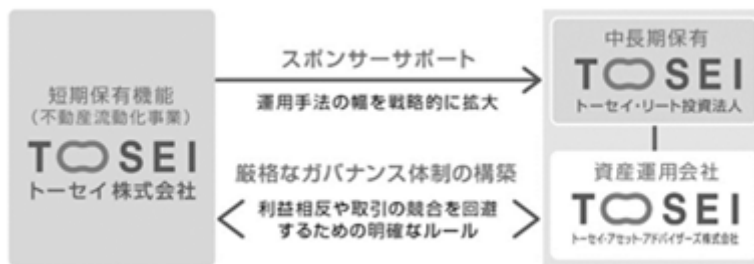
このような可能性に対処するため、本投資法人は、第三者が保有する不動産の売却情報の取扱い等に関して、本資産運用会社及び本資産運用会社を除くトーセイグループとの間でファイアウォール(注1)を設け、それぞれが独立して情報入手を行い、当該情報の厳格な管理を行うとともに、その取得の検討に際し、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定し、互いの継続的な成長を目指すための厳格なガバナンス体制を構築しています。また、本資産運用会社においては、本投資法人及び私募ファンドの各運用本部間にチャイニーズウォール(注2)を設けたうえで、投資機会の検討順序に関する明確なルールを制定し、REIT運用本部が取得した物件に係る取得情報等だけではなく、私募ファンド運用本部が取得した物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室への取得情報の集約と検討順位に従った物件情報の通知を通じて、原則として本投資法人が優先して取得検討を行えることとしています(当該ルールの詳細については、前記「1 投資法人の概況(4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構(チ) 本投資法人

と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」をご参照ください。)

さらに、本投資法人及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間では、主に不動産に関する投資リスクの許容度の違いから、同じ投資対象に対しても投資目的や投資期間等が異なることが多く、不動産の取得についてはこれらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能になるものと本投資法人は考えています(かかる投資対象の区分の詳細については、後記「成長戦略(二)本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い」をご参照ください。)

(注1)「ファイアーウォール」とは、各社が独立してそれぞれの業務を行い情報が一方から他方へ流出することを防止するための各社の組織、人事、規則及びシステム上の仕組みをいいます。以下同じです。

(注2)「チャイニーズウォール」とは、各運用本部が独立してそれぞれの運用業務を行い情報が一方から他方へ流出することを防止するための本資産運用会社の組織、人事、規則及びシステム上の仕組みをいいます。以下同じです。



(ロ) トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定

本投資法人は、対象不動産の有する“特性”(市場の特性等の「地域性」や建物やその利用状況等の「個別性」)を要因として相対的に高いリスクプレミアムが要求される不動産に対し、積極的に投資を行う方針です。具体的には、主たる投資対象の類型として、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として投資を行います。

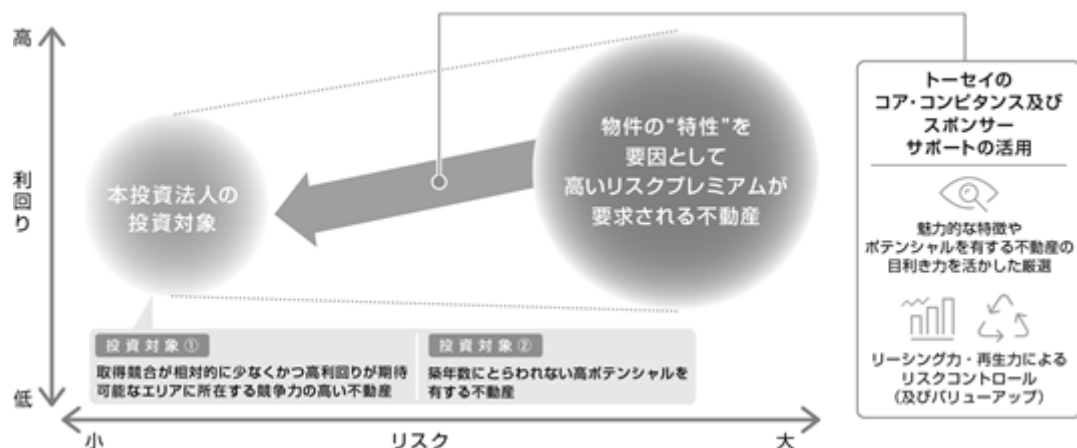
本投資法人は、所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレートが要求されると考えられる不動産のうち、中長期的に高いテナント誘引力や底堅い賃貸需要等を見込める物件に対し、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し取得を行います。また、取得に際しては、トーセイのコア・コンピタンスであるリーシング力や再生力を活用し収益性向上の可能性を検討します。

このような不動産は、現状有姿又はほぼ同等の条件での取得を前提とした場合には、投資家のリスク許容度に照らし、一般的に投資判断が容易ではないことも多く、ゆえに、売買市場参加者の裾野が相対的に限定され、過度な取得競争を回避することが可能であると本投資法人は考えています。本投資法人は、このような不動産のうち、賃貸不動産としての魅力的な特徴やポテンシャルを有しているものを厳選し、その投資リスクの内容に応じ、取得時及び運用時の両面において適切なリスクコントロールを行うことで、収益貢献度の高い資産の取得を目指しています。

本投資法人は、このような対象不動産に対するリスクコントロールの手段として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』(「目利き力」、「リーシング力」、及び「再生力」)の活用可能性を検討します。すなわち、本投資法人は、リーシング力・再生力を活用すればキャッシュ・フローの変動リスク等の投資リスクを本投資法人にとって負担可能と考えられる水準にまで緩和することができる不動産を、目利き力を用いて不動産市場から見つけ出して投資する手法(以下「トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資手法」といいます。以下同じです。)を用います。具体的なリスク緩和の手法として、取得時においては、スポンサーサポートの活用を通じて、本投資法人よりもリスク許容度の高いトーセイのバランスシートを一時的に活用することや、テナントニーズを見据えた修繕工事によるバリューアップの実施、賃貸借スキームを変更すること等のオーダーメイドの施策を検討します。また、取得後の運用においては、本資産運用会社の有する運用ノウハウ(私募ファンドの運用、助言業務等を通じて培ったノウハウを含みます。)を駆使し、リーシング活動によるリースアップや稼働の安定性を高め、維持することの可能性についても判断し、そのための手段を検討します。対象不動産に係るキャッシュ・フローの発生時期や水準の適切なコントロールを主眼に、上記の手段を複合的に講じることで、対象不動産に係る投資リスクを本投資法人にとって負担可能と考えられる水準にまで緩和したうえで、対象不動産のポテンシャルに見合った魅力的な投資リターンを引き出し、これを中長期にわたり享受することを本投資法人は目指しています。

このように、取得時及び運用時双方においてトーセイのコア・コンピタンスを複合的に活用することにより、ボリュームゾーン不動産に対し多様な切り口でアプローチすることが可能となり、ひいては高い利回りが期待できる物件への投資機会を幅広く発掘することにつながるものと考えています。

< トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資手法に係るイメージ図 >



(注) 上図は、トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資手法についての一般的なイメージを図示したものであり、本投資法人が利回りを低下させずにリスクの小さい不動産を取得することを保証するものではありません。

a. 取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産への投資

本投資法人は、東京経済圏や主要地方都市(注)に該当するエリアのうち、主に地域性(ロケーション)の点から投資家が相対的に高い水準のリスクプレミアムを要求すると考えられるエリア又は不動産投資市場において取得競争に相対的に晒されていないと考えられるエリア等に所在する物件を投資対象とします。

さらに本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し、このような相対的に高いキャップレートが期待できると考えられるエリアに所在する不動産の中でも、中長期的に高いテナント誘引力の維持が見込める等、エリア内における物件競争力が相対的に高いと考えられる不動産を取得することを目指します。また、これらの不動産について、取得以後も保有期間を通じて安定した、取得時と同水準又はそれを上回る賃貸不動産としての稼働やキャッシュ・フローの創出を実現するため、対象物件の取得検討時にトーセイのコア・コンピタンスの1つであるリーシング力を活用し収益性向上の可能性を検討します(詳細については、後記「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資」をご参照ください。)

(注) 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。以下同じです。

b. 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産への投資

本投資法人は、取得以後も底堅い賃貸需要が見込める物件への厳選投資であることを前提に、主に建物の要因(特に経過年数に基づく予測不確実な修繕費等の発生による純収益変動リスク等)から、投資家が相対的に高い水準のリスクプレミアムを要求すると考えられる不動産に対しても、その築年数に機械的にとらわれることなく、ライフサイクルコスト(注)の見通し等を踏まえた判断のもと、賃貸不動産としてポテンシャルの高いものについては積極的に投資を行います。

築年数の経過その他建物の特殊な要因により相対的にキャップレートが高い不動産であっても、底堅い賃貸需要が見込めるものについては、安定した運用が期待できます。したがって、本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し、このような不動産を取得することを目指します。

また、当該不動産取得後は、トーセイのコア・コンピタンスの1つであるリーシング力や再生力を活用し、その収益性を向上させていくことを目指しています。このため、取得に際しては、再生力の活用により、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施し、建物の機能的陳腐化等への対処を図ることや、リーシング力の活用による収益性向上の可能性を検討します。

このような手法の活用により、投資対象となる不動産の範囲を戦略的に拡大するとともに、投資利回りの厚みを確保しながらも、ポートフォリオの拡大を目指すことが可能になると本投資法人は考えています。

他方で、本資産運用会社は、特に一定年数を経過した既存建築ストックに対しては、その投資リスクへの対応の観点も踏まえたより慎重なルールを設けており、それに従って、投資判断を実施することとします(当該ルールの詳細については、後記「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資」をご参照ください。)

(注) 「ライフサイクルコスト」とは、建設費、水道光熱費、点検、保守、清掃費等の運用維持管理費用、修繕更新費用、解体処分費、税金、保険費用等の総称をいいます。以下同じです。

ポートフォリオ構築方針 - 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT

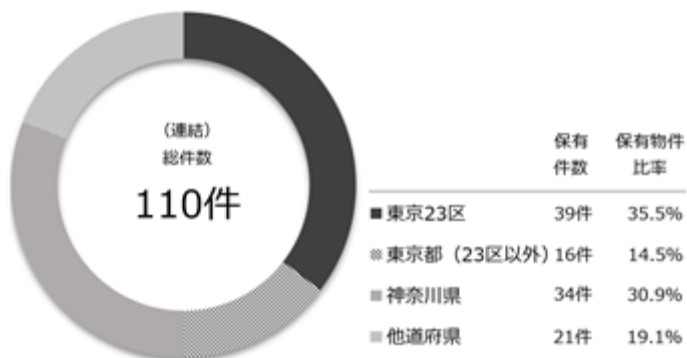
(イ) ポートフォリオ構築における基本方針

a. エリア - 東京経済圏を中心としたエリア

総務省統計局「平成26年経済センサス 基礎調査」によれば、2014年7月1日現在、全国の事業所数のうち25.7%、従業者数のうち29.8%が東京経済圏に集積していることがわかります。このような認識を背景として、東京経済圏は、中長期にわたり安定的な賃貸需要が見込め、かつ相対的に市場規模の大きい地域であると本投資法人は考えています。

また、東京都の都市部はトーセイの事業エリアの中心であり、トーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた地域です。2019年5月末日におけるトーセイグループの保有物件の状況は、物件数の約36%が東京23区内の物件となっており、また8割程度が東京経済圏のうち東京都内及び神奈川県内の物件が占めています。

< トーセイグループの保有物件の状況（2019年5月末日現在） >



（出所）トーセイの2019年11月期第2四半期決算説明資料等により本資産運用会社にて作成

そこで、相対的に市場規模が大きく投資機会に恵まれているという背景及びトーセイのコア・コンピタンスを最大限に活用するという観点から、本投資法人は、トーセイの事業エリアの中心であり、トーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた東京都の都市部を含む東京経済圏に所在する不動産をメインターゲットとして、かかる不動産を中心にポートフォリオを構築することを目指します。なお、本投資法人のポートフォリオ(注)に含まれる物件は、いずれも東京経済圏に所在する物件です。

（注）「本投資法人のポートフォリオ」とは、運用資産をいいます。以下同じです。各物件の内容の詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (カ) 運用資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

一方、東京経済圏以外の主要地方都市の物件については、ポートフォリオ全体の20%以下の比率（取得価格ベース）の範囲内で投資することができるものとします。

b. 用途 - オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途を基本的な投資対象とする総合型投資

本投資法人は主としてオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途を基本的な投資対象とする総合型J-REITであり、ポートフォリオ全体に占める各用途の組入比率の上限（取得価格ベース）の目処として、オフィス及び商業施設は併せて80%、住宅は50%、ホテル及び物流施設は併せて20%（注1）を上限に投資することができるものとします（注2）。なお、各用途間の想定比率等は設けていません。本投資法人が、各用途の組入比率について上限を設定しつつも、それ以外の制限を特に設けないことにより、柔軟な運用が可能とされているのは、主にa)ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会が潤沢に存在すると考えられるため、用途毎の不動産流通量やストック量の違い等を考慮したうえで用途間の想定比率等のガイドラインをあえて設定する必要性に乏しいと考えられること、b)一棟の不動産について、単一の用途のみならず、事務所や店舗、住居等の複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在し、このような複合用途の不動産についても本投資法人は積極的に投資を行う方針を有していること、及びc)トーセイが総合不動産会社として、不動産流動化事業や不動産賃貸事業、不動産開発事業等の各事業セグメントにおいてこれら用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受することを企図していることによるものです。

また、ホテル及び物流施設を除き、リスク分散の観点から、原則として、特定のテナントに過度に依存することとなるような物件の取得は行わないこととし、特に、一棟全体を1テナントが賃借する物件（以下「シングルテナント物件」といい、シングルテナント物件のテナントを「シングルテナント」といいます。）については、退去リスクやテナント信用力等を加味して慎重に投資の可否を判断します。

（注1） ホテル単独では10%を上限とします。

（注2） 2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

c. 規模 - ボリュームゾーンの不動産への投資

本投資法人は、ポリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保することを基本方針とし、1物件あたりの投資金額について原則として50億円(取得価格ベース)以下の不動産をターゲットとした投資を行います。具体的には、主として、以下のようなオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設に対して投資を行う方針です(注)。1物件あたりの投資金額を前記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体として、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与し、本投資法人のキャッシュ・フローを安定させる観点からも意義が高いと本投資法人は考えています。

- ・オフィス： 中小規模オフィス
- ・商業施設： 消費者に日常的なサービスを提供する中小規模店舗からなる小商圏の都市型商業施設
- ・住宅： 中間所得層を対象とする中小規模の賃貸住宅
- ・ホテル： シングルユースを主体とする中小規模ホテル
- ・物流施設： 中小規模物流施設

(注) オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の複合的な用途に供される建物のうち、ポリュームゾーンの不動産に分類されるものを含みます。以下同じです。

(ロ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合には、主として以下の基準を考慮するものとしています。

- ・当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額(注1)の合計が、本投資法人の資産総額(注2)の10%以内となること。
- ・不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が本投資法人の投資方針及び投資対象に重要な点において合致していること。

(注1)「不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額」とは、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得価格をいいます。ただし、出資を本投資法人が自ら行う場合には出資額をいいます。

(注2)「資産総額」とは、当該時点における本投資法人の保有する資産の総額をいい、直前の計算期間の期末総資産額に、その後の計算期間中に生じた資産の取得及び譲渡金額を加減したものをいいます。以下同じです。

(ハ) 売却・資産入替方針

本投資法人は資産入替方針について、以下のとおり定めています。

- ・組入物件については、将来における機動的な売却を妨げません。個々の組入物件の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮のうえ総合的に判断します。
- ・トーセイによるコンストラクション・マネジメントサポート等を活用し、改修・改装工事等を実施することによるバリューアップの実現等を前提に、不動産市況等を適切に判断したうえで、キャピタルゲイン獲得を目的とした物件売却を実施する可能性は排除しません。
- ・本投資法人が適用する会計基準に照らし減損の兆候ありと判定された物件については、減損管理物件として売却の検討を開始します。ただし、減損管理物件であっても資産運用に関する総合的な見地により売却をしないと判断することもあります。
- ・資産売却は新規資産との入替えを原則とします。
- ・前記にかかわらず、売却益による分配金利回りの水準補完を目的とした売却は行いません。

(二) 用途別の投資の意義

a. オフィス

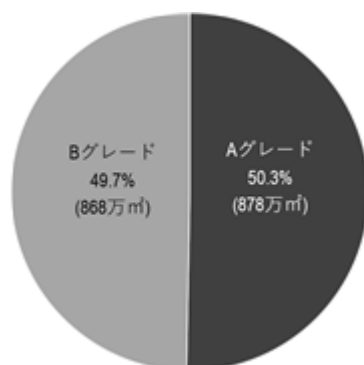
都心5区に所在するオフィスビルを対象としたジョーンズ ラング ラサール株式会社の2019年3月31日時点の調査によれば、Aグレード(注)オフィスビルの新規供給が急増しているため、Bグレード(注)オフィスビルは貸床面積比ではAグレードオフィスビルとほぼ同じとなっていますが、棟数ベースでは依然として約5倍に達するマーケットとなっています。さらに、売買件数についてもBグレードオフィスビルの方が多くなっています。このように、Bグレードオフィスビルは、Aグレードオフィスビルに比べ豊富かつ多様な投資機会に恵まれており、そのため、Aグレードオフィスビルに比べ高い利回りでの取得機会が見込めるものと本投資法人は考えています。

また、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が作成したデータによれば、BグレードオフィスビルはAグレードオフィスビルと比較して、賃料及び空室率のいずれにおいても相対的に変動が少ない傾向にあり、Bグレードオフィスビルに投資することにより相対的に安定した運用を目指すことが可能であると本投資法人は考えています。また、BグレードオフィスビルはAグレードオフィスビルと同様に、景気好調期においては、収益性の向上が可能な運用資産であると本投資法人は考えています。

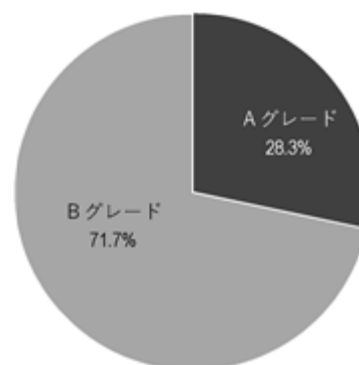
(注)「Aグレード」とは、都心5区に所在するオフィスビルのうち、延床面積30,000㎡以上、基準階面積1,000㎡以上、建物高さ20階以上、竣工年1990年以降の各要件を全て充足するものをいい、「Bグレード」とは、都心5区に所在するオフィスビルのうち、延床面積5,000㎡以上、基準階面積300㎡以上、建物高さ8階以上、竣工年1982年以降の各要件を全て充足するもの(Aグレードに該当するものを除きます。)をいいます。以下同じです。

<都心5区に所在するAグレードオフィスビル及びBグレードオフィスビルのオフィスグレード別比較>

(床面積内訳) (注1)



(売買件数内訳) (注2)



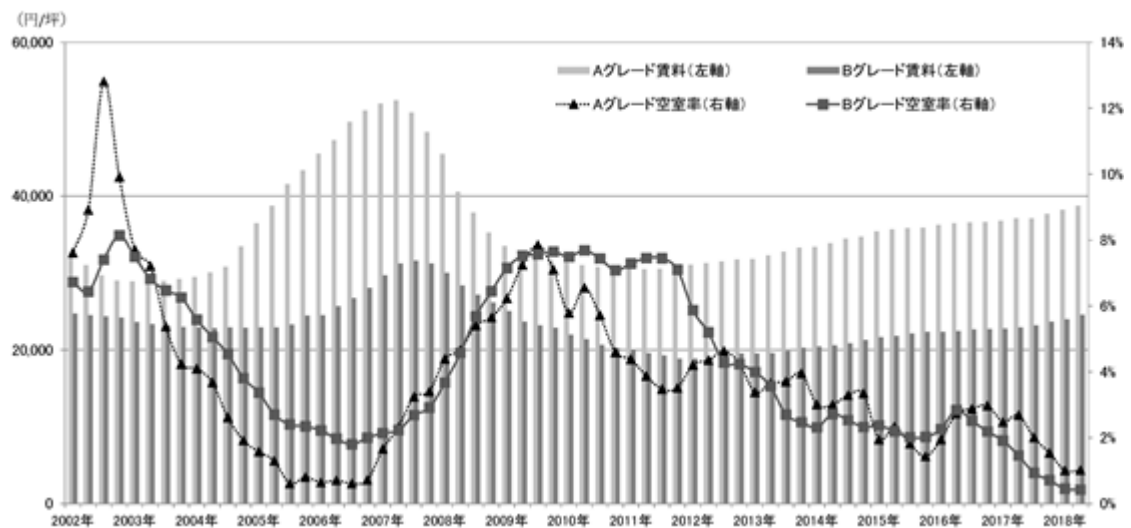
(出所) ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の資料により本資産運用会社にて作成

(注1) 床面積内訳割合は、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が、不動産登記簿情報やJ-REIT開示資料等の一般に公表されているデータの調査に加え、物件パンフレット等の調査及びオーナーへのヒアリング等の独自調査により入手した2019年3月31日時点の貸床面積に係る情報に基づいて算出しています。

(注2) 売買件数内訳割合は、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が、J-REITの不動産取引事例、東京証券取引所における適時開示情報等の一般に公表されているデータの調査及び同社の行う不動産取引仲介、不動産マーケットにおけるヒアリング等の独自調査により入手した過去5年分の売買事例に基づいて算出しています。

BグレードオフィスビルはAグレードオフィスビルと比較して、賃料及び空室率のいずれにおいても相対的に変動が少ない傾向にあります。なお、以上の調査は、都心5区に所在するオフィスビルを対象としていますが、それ以外の地域に所在するオフィスビルについても同様に、相対的に低いグレードと考えられるオフィスビルは、相対的に高いグレードと考えられるオフィスビルと比較して、賃料及び空室率のいずれにおいても相対的に変動が少ない傾向が存在するものと本投資法人は考えています。

<都心5区に所在するAグレードオフィスビル及びBグレードオフィスビルの賃料・空室率の推移の比較>



(出所) ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の資料により本資産運用会社にて作成

(注) 前記割合は、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が、同社の行う調査エリア内の特定の不動産に対する調査により入手した不動産賃貸借事例に基づいて作成しています。

b. 商業施設

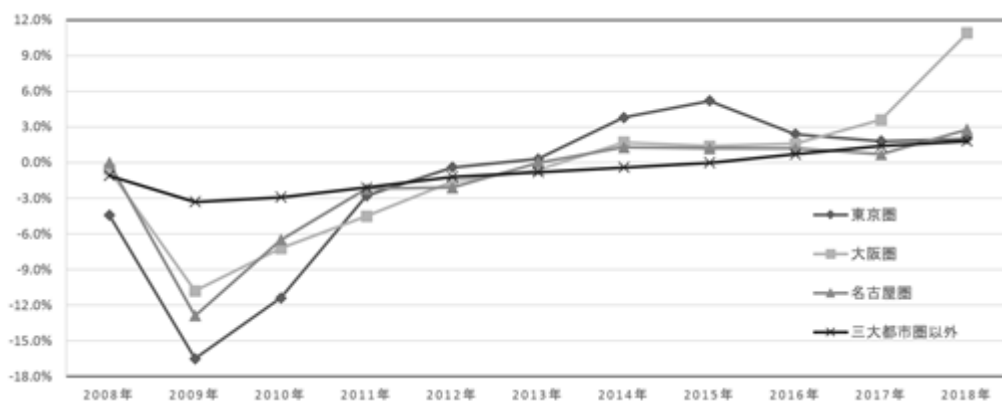
本投資法人が投資対象とする小商圏の都市型商業施設については、オフィスと比較して賃貸借期間が比較的長期となることが一般的であり、収益の安定性が見込めます。また、景気好調期においては、商業施設内のテナント売上連動型賃料の導入や好景気の影響等により、オフィスほどではないものの収益性を向上させる余地もあるものと本投資法人は考えています。

国立社会保障・人口問題研究所による2017年公表の「日本の将来推計人口」及び2018年公表の「日本の世帯数将来推計」によると、高齢化の進行と同時に1世帯あたり人員も減り続けており、本投資法人は、これらの社会環境の変化により、人々の生活拠点が郊外から都市近郊にシフトしていくものと考えています。これに伴い、商業施設のタイプの観点からは、飲食店舗、学校、生活必需品、日用雑貨等を扱う店舗が入居する小商圏都市型商業施設の利用が進むものと考えています。

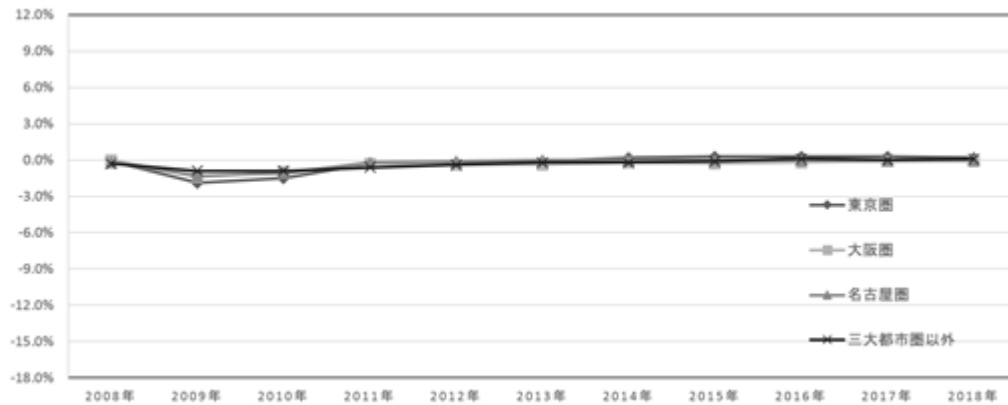
c. 住宅

住宅賃料は景気感応度が低く、オフィス賃料と比較して賃料水準の変動が小さいことから、商業施設と同様に、景気下降局面でも相対的に安定的な収益が見込まれるものと本投資法人は考えています。また、住宅は、テナントに占める個人の割合が高く、テナントが小規模かつ多数となることから、テナントの信用リスクの分散が図られ、1テナントの収益力の変動が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなると考えられます。また、賃貸需要についてもオフィスその他の用途の不動産に比べ比較的安定しているため、中長期的に安定した運用に適しているものと本投資法人は考えています。

<オフィス賃料の変動の推移>



< 住宅賃料の変動の推移 >



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所作成の資料により本資産運用会社にて作成

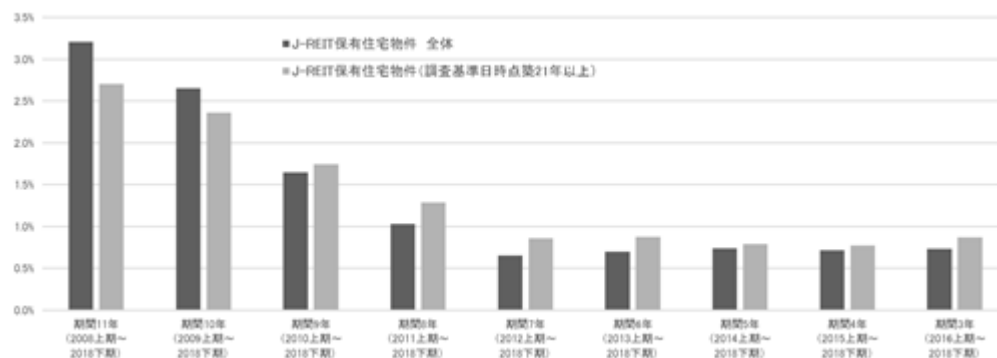
(注1) 当該年度における賃料水準の前年度における賃料水準からの変動率を記載しています。

(注2) 「東京圏」とは、首都圏整備法（昭和31年法律第83号。その後の改正を含みます。）による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市の総称をいい、「大阪圏」とは、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号。その後の改正を含みます。）による既成都市区域及び近郊整備区域を含む都市の総称をいい、「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号。その後の改正を含みます。）による都市整備区域を含む都市の総称をいいます。また、「三大都市圏以外」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏に含まれない都市の総称をいいます。

(注3) 一般財団法人日本不動産研究所の当社及び全国50支社・支所に所属している不動産鑑定士等が、不動産鑑定評価の手法に基づき、調査時点において、調査地点上のモデル建物で新規に賃貸借する場合の実質賃料を査定しています。

保有期間に応じた、J-REIT保有住宅物件全体(注1)の賃料単価(注2)ボラティリティ(注3)と、J-REIT保有住宅物件（調査基準日時点築21年以上）(注4)の賃料単価ボラティリティを比較すると、後者は、中長期保有を前提とすると、より安定性が高い傾向にあります。

< J-REIT保有住宅物件の賃料単価ボラティリティの比較 >



(出所) 本資産運用会社の依頼に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した資料により本資産運用会社にて作成

(注1) 「J-REIT保有住宅物件全体」とは、J-REITが調査基準日（2018年12月31日）において保有する東京経済圏に所在する平均居室面積が概ね100㎡以上の高級賃貸マンションを除く住宅のうち、賃料単価及び賃料単価のボラティリティに係る調査においては賃料単価が公表されている値より算出可能な住宅、CAPレート（注5）の推移に係る調査においてはCAPレートが公表されている住宅の総称をいいます。ただし、対象期間中に取得・売却が行われた物件は除外されています。以下本項目において同じです。なお、賃料単価及び賃料単価のボラティリティに係る調査における該当物件数は238件、CAPレートの推移に係る調査における該当物件数は168件です。

(注2) 「賃料単価」とは、決算期間に対応する賃料収入をもとに1か月あたりの賃料収入を算出し、これを期末時点の賃貸面積で除して算出した1坪あたりの賃料をいいます。以下本項目において同じです。

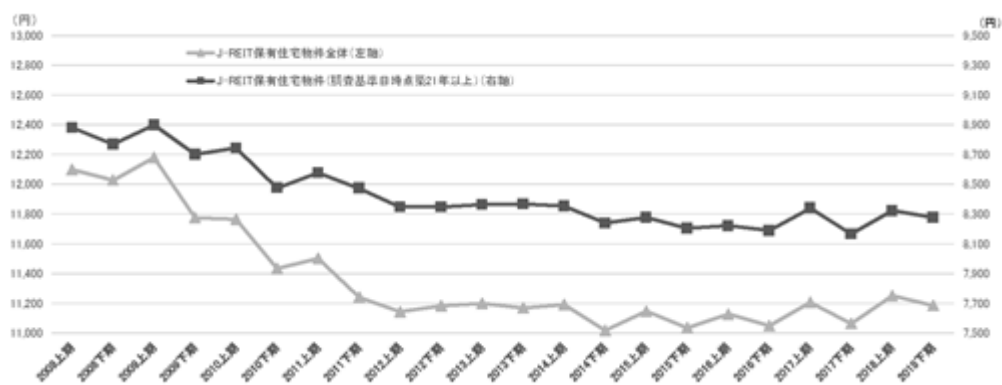
(注3) 「ボラティリティ」とは、分析期間中の標準偏差を分析期間中の平均値で除した数値をいいます。以下本項目において同じです。

(注4) 「J-REIT保有住宅物件（調査基準日時点築21年以上）」とは、J-REIT保有住宅物件全体のうち、調査基準日（2018年12月31日）において築21年以上の物件の総称をいいます。以下本項目において同じです。なお、賃料単価及び賃料単価のボラティリティに係る調査における該当物件数は67件、CAPレートの推移に係る調査における該当物件数は66件です。

(注5) 「CAPレート」とは、期末時点の鑑定評価における直接還元法の還元利回りをいい、本書における「キャップレート」とは異なります。以下同じです。

なお、賃料単価の絶対値についてJ-REIT保有住宅物件全体の賃料単価の推移とJ-REIT保有住宅物件(調査基準日時点築21年以上)の賃料単価の推移を比較すると、後者は、相対的に安定して推移しています。

< J-REIT保有住宅物件の賃料単価の推移 >

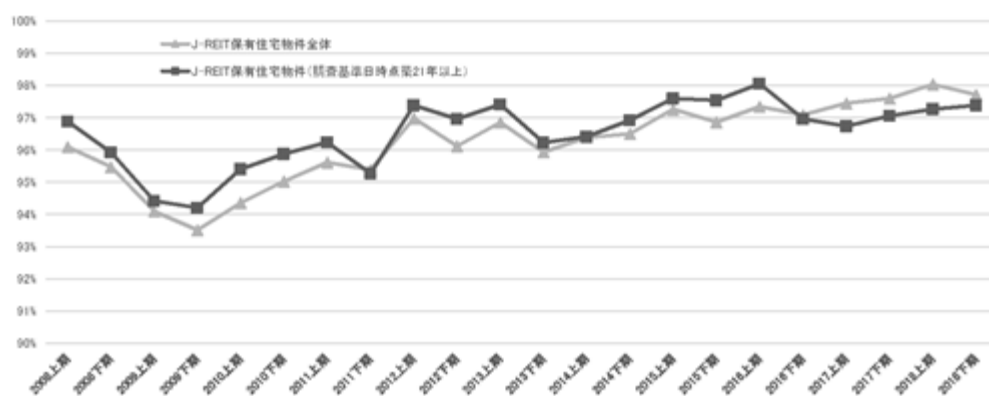


(出所) 本資産運用会社の依頼に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した資料により本資産運用会社にて作成

稼働率(注)の推移については、J-REIT保有住宅物件(調査基準日時点築21年以上)はJ-REIT保有住宅物件全体とほぼ同様の範囲で推移しています。

(注) 「稼働率」とは、期末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出した数値をいいます。

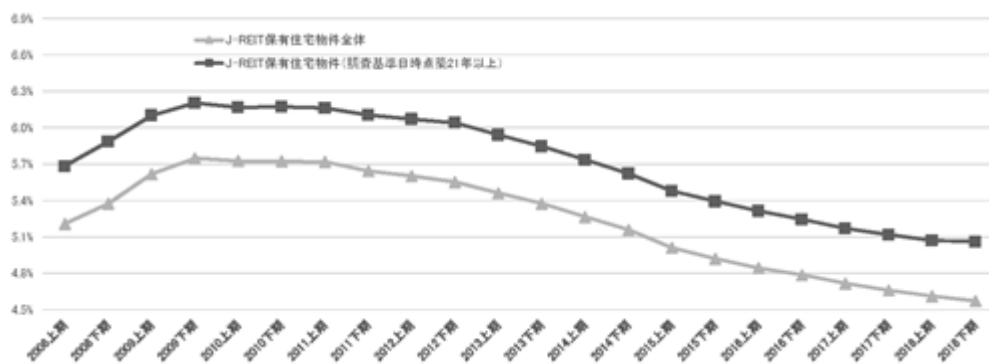
< J-REIT保有住宅物件の稼働率の推移 >



(出所) 本資産運用会社の依頼に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した資料により本資産運用会社にて作成

J-REIT保有住宅物件(調査基準日時点築21年以上)におけるCAPレートの推移は、J-REIT保有住宅物件全体におけるCAPレートの推移よりも高い水準で推移しています。

< J-REIT保有住宅物件のCAPレートの推移 >



(出所) 本資産運用会社の依頼に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した資料により本資産運用会社にて作成

本投資法人は、これらの資料から、築年数が経過している住宅に中長期にわたり投資することにより、賃料単価の変動の少ない安定した住宅投資及び相対的に高い利回りを期待することができると考えています。

また、テナントの需要が集中すると考えられる月額賃料10万円台までの住宅を投資対象の中心にしながも、様々なタイプの住宅に分散して投資することによって、幅広いテナントニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。さらに、地域特性についても十分に考慮し、原則として周辺地域のテナント属性に見合った賃料水準の物件に対して投資を行っていくものとします。

d. ホテル

一般的にホテルは景気の影響等により収益性が変動しやすい資産ですが、本投資法人が投資対象とするホテルはビジネスホテルとし、原則としてホテルオペレーターへの一括賃貸を念頭においているため、比較的収益の安定性が見込まれるものと本投資法人は考えています。

なお、国土交通省観光庁による2019年4月「宿泊旅行統計調査」の結果においてビジネスホテル(注)の数はホテルカテゴリー全体のうち66.9%を占めていること及び本投資法人が投資エリアとする東京経済圏を含む一都三県におけるビジネスホテルの割合は全国のビジネスホテルのうち16.6%の比率であること、ならびにビジネスホテルの宿泊者数はホテルカテゴリー全体のうち60.7%を占めていることから、ホテルカテゴリーにおけるボリュームゾーンであると位置づけています。

(注)「宿泊旅行統計調査」におけるビジネスホテルは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいいます。

e. 物流施設

一般的に物流施設はテナントとの長期契約が可能のため、他の用途の不動産と比較した場合、稼働率が安定する傾向にあります。なお、国土交通省による2018年度第2四半期倉庫統計季報によると、1～3類の倉庫(注1)の面積は年々増加傾向にあります。また、国土交通省が2014年11月に公表した「第5回東京都市圏物資流動調査結果速報版」によると、東京都市圏(注2)においては、自ら物流施設を持つ事業所の割合が年々減少傾向にあり、開設年代2000年以降では賃貸型の物流施設の割合がおよそ7割を占め、敷地面積3,000㎡未満の物流施設はおよそ6割を占めています。そのため本投資法人は中小規模の物流施設をボリュームゾーンであると位置付け投資を行っていくものとします。

(注1)「1～3類の倉庫」とは、倉庫業法施行規則(昭和31年運輸省令第59号。その後の改正を含みます。)第3条第1号に定められている一類倉庫、同条第2号に定められている二類倉庫及び同条第3号に定められている三類倉庫の総称をいいます。

(注2)「第5回東京都市圏物資流動調査」において「東京都市圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県南部、栃木県南部、茨城県中部及び茨城県南部をいいます。

「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産のうち、主として東京経済圏に所在する不動産に対して投資を行う方針です。具体的な投資対象の選定にあたっては、以下に記載する「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」への投資であること、「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資であることの双方又はいずれかを満たすことを検討のうえ、戦略的な投資を行っていきます。

(イ) 取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産

本投資法人は、このような不動産への投資にあたっては、トーセイのコア・コンピタンスの中でも特に目利き力及びリーシング力の活用が重要な役割を果たすものと考えています。

東京経済圏における典型的エリアの具体例は、以下のとおりです。具体的な物件の選定にあたっては、いずれの用途についても、立地条件、エリアに見合った建物スペックや賃料設定、本投資法人取得前の改修・改装工事等の実施状況等によりテナント誘引力を判断します。

a. オフィス

本投資法人がターゲットとするオフィスが所在する、過度の物件の取得競争に相対的に晒されることなく、相対的に高いキャップレートの期待できる典型的エリアの具体例は以下のとおりです。

- ・交通結節点が形成する地域の中心拠点エリア
- ・オフィスや店舗等の底堅い賃貸需要又は小商圏の消費需要等を背景として中小規模ビルの一定の集積が見られるエリア

本投資法人は、前記の典型的エリアに所在するオフィスの中でも、高いキャップレートが期待できるのみならず、その立地条件やエリアに見合った建物スペックや賃料設定等を背景として、前記の典型的エリア内におけるテナント誘引力が高く、そしてそれらの魅力が中長期的に維持可能であると本投資法人が判断するオフィスを運用上のターゲットとします。

また、前記の典型的エリアは東京経済圏において比較的広域に点在しているという特徴があるため、本投資法人にとっての投資機会も相応に見込まれるものと本投資法人は考えています。そして、このような特徴の有無によって、例えば、Aグレードオフィスビルのような大規模オフィスが立地する限られた高度商業工

リアや、主要地方都市の中心部の繁華街やオフィス集積エリア等の厚い賃貸需要が期待できるものの不動産投資市場における取得競争が激しい一部の限られたエリアと、前記の典型的エリアとは区別されると本投資法人は考えています。

b. 商業施設

本投資法人がターゲットとする小商圏の都市型商業施設が所在する、典型的エリアの具体例は以下のとおりです。

- ・主要駅等に隣接するエリア
- ・周辺環境の繁華性が高いエリア
- ・物件の立地環境から高い集客性と視認性を有するエリア

前記の典型的エリアにおける小商圏の都市型商業施設の中でも、都心部の商業施設と比較した場合に高いキャップレートが期待できるのみならず、立地環境によっては都心部と同等程度のテナント誘引力を有していると考えられ、そしてそれらの魅力が中長期的に維持可能であると本投資法人が判断する小商圏の都市型商業施設を本投資法人の運用上のターゲットとします。

前記のような小商圏の都市型商業施設は、都心繁華街の商業施設とは違い周辺地域に密着しており、テナントの売上も景気に左右されにくいと考えられます。一方、都心部及び主要地方都市の繁華街に所在する商業施設は、その希少性の高さから、景気の上昇期においては賃料水準の大幅な上昇が期待できるものの、取得競争の激しいエリアであるといえるため、前記の典型的エリアとは区別されると本投資法人は考えています。

c. 住宅

本投資法人がターゲットとする住宅が所在する、典型的エリアの具体例は以下のとおりです。

- ・一定の人口集積が見られ、都心部やターミナル駅等への物理的距離はややあるものの、アクセス自体は比較的容易であることから底堅い居住ニーズが期待できるのみならず、相対的に高いキャップレートが期待できる郊外部又は縁辺部エリア

前記の典型的エリアにおける住宅の中でも、高いキャップレートが期待できるのみならず、その立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できていると考えられる住宅を本投資法人の運用上のターゲットとします。これに加え、トーセイによるコンストラクション・マネジメントサポート等を活用し、当該物件を本投資法人が取得する前に改修・改装工事等の実施等がなされることを前提として前記の典型的エリア内における物件競争力の向上が可能になると本資産運用会社が判断する住宅も併せて本投資法人の運用上のターゲットとします。

なお、例えば、マンション人気ランキングで上位にランクされる駅の近隣エリアのように、中古マンション価格の変動が比較的大きく、短期的なキャピタルゲインの獲得を期待した不動産投資家との間で取得競争が生じる可能性が比較的高くなる傾向があるエリアに所在する住宅については、以下の(口)に該当すると判断される場合を除き、原則として投資を行わないものとします。

d. ホテル

原則オペレーターに一括賃貸するビジネスホテルを、本投資法人の運用上のターゲットとします。当該対象のホテルは、一般的に出張ビジネスマンを対象とするビジネス利用を目的としたものであることから、景気動向に左右されやすい観光客等を対象としたホテルとの比較において、安定した需要を背景に安定した収益の確保ができる資産であると考えています。

e. 物流施設

中小規模の物流施設を、本投資法人の運用上のターゲットとします。当該対象の物流施設は、電子商取引(EC)市場の成長等を背景とした物流量の増加によりニーズが高まっており、安定した需要を背景に安定した収益の確保ができる資産であると考えています。

< 本投資法人のポートフォリオにおける投資エリア >



(注1) O-01～12、Rt-01～04、Rd-01～05及びRd-07～22は、それぞれ本投資法人のポートフォリオを構成する物件を示します。各物件の内容の詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (力) 運用資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、上図で示されたエリア以外においても、取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアは存在すると考えており、将来上図で示されたエリア以外に所在する物件を取得することもあります。

(ロ) 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産

本投資法人は、このような不動産への投資にあたっては、トーセイのコア・コンピタンスの中でも特に目利き力及び再生力の活用が重要な役割を果たすものと考えています。

a. 投資判断に際しての確認事項

本資産運用会社が投資判断を行うに際しては、投資を検討する物件が後記(a)、(b)又は(c)の少なくともいずれか1つに該当していることを確認するものとします。

- (a) エリアや立地、アクセス等の面に加え、日常的な維持管理や修繕、設備の更新等が適切に行われており、取得以後も安定的に底堅い賃貸需要が見込める物件
- (b) 資産価値が概ね安定しており、売却機会があらかじめ見込まれ、運用状況に応じては、資産の入替えを目的とした機動的な売却も選択肢になりうる物件
- (c) トーセイによるソーシングサポートの活用等により取得する物件であり、物件管理の不十分さや建物の物理的な減価への対応や改善等に加え、改修・改装工事等によるバリューアップがあらかじめ図られ、前記(a)又は(b)と同等の運用成果が見込まれる物件

b. 築古物件への投資方針

本資産運用会社は、既存建築ストックの中でも特に一定の築年数を経た物件（以下「築古物件」といいます。）への投資判断を行うに際しては、以下のそれぞれの内容について十分に留意し、検討するものとします。

- ・ 物件は、一般に築年数に応じて投資リスクが高まることから、築古物件の取得に際しては、築年数に基づく投資リスクに見合った投資利回りが得られることを確認のうえ、改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性も踏まえて適正に評価を実施するものとします。

- ・ 本投資法人は資産の中長期保有を原則としているため、築古物件の取得を検討する場合には、特に当該物件のライフサイクルコストを適切に見極め、資本的支出計画等、物件の状況に応じた中長期の資産管理計画を立案し、当該計画の内容を物件の査定に織り込んだうえで築古物件に対する評価を行い取得するものとします。資本的支出計画には、物件の状況に応じて改修・改装工事等の実施を織り込むことがあります。
- ・ 特に住宅の築古物件については、適正な賃料設定、稼働率の将来予測等を実施し、高い投資利回り確保を念頭に適正な評価を実施するとともに、物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものをターゲットとします。
- ・ ホテル、又はホテルを含む不動産の築古物件については、追加設備投資などについて、事前に見積り、ホテルの用に供する部分を一括して賃貸した場合においても、ホテル稼働率、平均客室販売単価(Average Daily Rate)(以下「ADR」といいます。)、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)(以下「RevPAR」といいます。)などの現況、及び、今後の見通しを精査したうえで、高い投資利回り確保を念頭に適正な評価を行うとともに、物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものをターゲットとします。

成長戦略

(イ) 成長戦略

a. 外部成長戦略

本投資法人は、トーセイのソーシングサポートを通じたトーセイのパイプラインの活用により、トーセイが棚卸資産として保有する物件の一部の取得を目指すとともに、本資産運用会社が私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務を通じて構築した独自のパイプラインを通じた物件取得も目指します。

(a) スポンサーからのパイプライン

トーセイグループの事業エリアは東京都の都市部を中心としています。トーセイは、主として東京都の都市部に所在する不動産に対する投資を行い、不動産の規模、用途ともに豊富なトラックレコードを積み重ね、東京の不動産に対する目利き力を培ってきました。

トーセイの不動産流動化事業及び不動産開発事業における実績に基づき、後記「(八)トーセイによるスポンサーサポートの内容」に記載のソーシングサポートを通じたトーセイのパイプラインの活用により、本投資法人はトーセイが棚卸資産として取得、保有する物件の一部の取得を目指しています。

本書の日付現在、本投資法人がトーセイより優先交渉権の付与を受けている物件はありません。

(b) 本資産運用会社独自のパイプライン

本資産運用会社は、私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務を通じ、トーセイのコア・コンピタンスを活用しつつも、独自のパイプラインを構築してきました。本投資法人は、トーセイからの物件取得のみならず、かかる本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得も目指します。

b. 内部成長戦略

(a) 私募ファンドの運用等で培ったアセットマネジメントのノウハウ活用

本資産運用会社は、私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務で培ったアセットマネジメントのノウハウに基づきポートフォリオ全体及び個別資産の特性に適合した施設運営、維持及び管理を費用対効果に配慮して実施していきます。

(b) プロパティ・マネジメント

本投資法人は、業務品質に優れたPM会社を選定し、資産管理体制を恒常的に見直すことで、適切な監督を行い、収益の安定化や資産価値向上の実現を目指します。

(c) トーセイのノウハウ及びスポンサーサポートの活用

本資産運用会社のスポンサーであるトーセイは、不動産流動化事業及び不動産開発事業の豊富な実績を通じて、設備機能改善、デザイン性向上、リースアップ等、ハード及びソフト両面にわたるバリューアップのノウハウを有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート等に関する覚書をトーセイとの間で締結しており、これに基づき提供されるコンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート等のスポンサーサポートを通じて、トーセイからかかるノウハウの提供を受け、内部成長に寄与させることが可能となります。

なお、運営能力の観点から、委託条件が適切なものであることを前提として、トーセイのリーシングサポートを活用することを目的とし、原則としてトーセイグループに属するトーセイ・コミュニティに対してプロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)若しくはビル・マネジメント業務(以下「BM業務」といいます。)又はその両方の業務を委託することとします。また、PM業務の委託に関連して、トーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約を締結することもあります。

<本投資法人の運用資産における本投資法人による取得前に行われたコンストラクション・マネジメントサポートを活用したリニューアル事例>

T's garden西八王子WEST

築年数の経過に伴い、リーシングに対する競争力の低下を要因とし稼働率が低下していました。スポンサーによる本物件取得後に稼働率向上のためのバリューアップとして、エントランス廻り及びエレベーター廻り等のリニューアルを実施した結果、低下していた稼働率を、リニューアル実施後には90%後半まで回復させることに成功しました。

<エントランス 外>



<エントランスアプローチ>



<エントランスホール>



<エレベーター>



(ロ) トーセイグループについて

トーセイグループは、東京都区部を中心とした東京圏を主要マーケットとし、中小の収益物件等を対象に不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業及びホテル事業の6事業を営んでおり、各事業の相乗効果を追求することにより、安定性の高いポートフォリオ経営を目指しています。

各事業の概要は以下のとおりです。

不動産流動化事業

中古のオフィスビル、マンションを取得し、設備改善、デザイン性向上、環境配慮型のリニューアル等を施し、「再生不動産」として販売する事業です。また、M & Aを通じた不動産取得なども行っています。

不動産開発事業

開発用の土地を取得し、エリアやニーズの特性にあわせて、オフィスビル、マンション、戸建住宅、商業施設などの新築開発を行い、販売する事業です。

不動産賃貸事業

東京圏において、グループが所有するオフィスビル、マンション、店舗、駐車場などを賃貸し、安定的な収入を確保する事業です。

不動産ファンド・コンサルティング事業

本資産運用会社による、不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行う事業です。また、事業法人に対する不動産のコンサルティングや仲介なども行っています。

不動産管理事業

トーセイ・コミュニティによる、マンションやオフィスビルなどの管理、清掃、改修工事の請負など、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

ホテル事業

トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社などのグループ会社による、自社ブランドホテル「TOSEI HOTEL COCONE」の運営等を行う事業です。

トーセイグループにおいては、不動産流動化事業における環境等に配慮した中古建物再生ビジネスや不動産開発事業における新築開発ビジネスにおいて、幅広い用途（オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の5用途）及び規模の建築物を提供しています。新築開発ビジネスにおいては、多様な開発メニューの中から、その土地の特性やマーケットのニーズに合った建築物を開発し、不動産としての価値最大化を図っています。また、ポートフォリオ経営を通じて培ったマーケティングやリサーチのノウハウにより、その時代のトレンドに合った建築物の開発を行っています。

不動産ファンド・コンサルティング事業においては、複数の世界的に著名なPEファンド等からのアセットマネジメント受託実績や、一般社団法人環境不動産普及促進機構が運営する耐震・環境不動産形成促進事業において、2013年12月に本資産運用会社が第1号案件（官民ファンド）のファンド・マネージャーに選定された実績を有しています。

< トーセイグループの事業セグメント別売上高比率 2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日） >



(出所) トーセイの2019年11月期第2四半期決算短信により本資産運用会社にて作成（なお、各事業セグメントの比率は内部取引消去後の売上高に基づき計算しています。）

(八) トーセイによるスポンサーサポートの内容

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイとの間のスポンサーサポート等に関する覚書(以下「スポンサーサポート等に関する覚書」といいます。)に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイより提供される各サポートを戦略的に活用し、建物の機能的減価リスクに対する対応力を高め、物件の取得機会や投資対象を拡大することで、外部成長及び内部成長を目指します。

a. ソーシングサポート

- ・トーセイが保有する資産のうち、トーセイが当該資産の売却を検討する場合において、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、トーセイは本資産運用会社に対し、当該売却に関する情報を原則として第三者に優先して提供するものとします。
- ・前記の情報提供に基づき検討を進めた結果、本投資法人がトーセイより優先交渉権の付与等を受けた物件について、本資産運用会社がパイプラインの充実度にかかる説明を目的として、当該優先交渉権の付与等を受けた旨を開示することをトーセイに相談した場合、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

b. ウェアハウジングサポート

- ・本投資法人が第三者より取得を検討する物件について、トーセイによる一時的な取得を本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

c. コンストラクション・マネジメントサポート

- ・本投資法人が取得を検討する物件に関し、トーセイが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者として改修・改装工事等を実施し、またリースアップを実施することについて、本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、工事後の一定の時点(工事後に実施するリースアップが完了する時点の前後は問わないものとします。)を基準時点とし、当該改修・改装工事等やリースアップによる資産価値向上の内容を適切に反映した価格として両者が妥当な水準であると合理的に判断し合意した場合に限り、取引を履行することを双方は確認するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、当該契約はフォワード・コミットメント等に該当しうることに留意し、本投資法人は別途定める方針に従うとともに、両者は慎重に契約内容を検討するものとします(フォワード・コミットメント等の定義、また、かかる方針の詳細については、後記「フォワード・コミットメントに関する方針」をご参照ください。)
- ・本投資法人が保有する物件の中で、改修・改装工事等が必要である場合には、トーセイは、かかる改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

d. リーシングサポート

- ・本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、稼働率の中長期的な安定を目的として、本資産運用会社から当該サポートの要請がなされた場合には、トーセイはテナント・媒介者への物件の紹介、媒介、管理等のサポートを提供するものとします。その際、トーセイは、本投資法人及びトーセイとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとします。

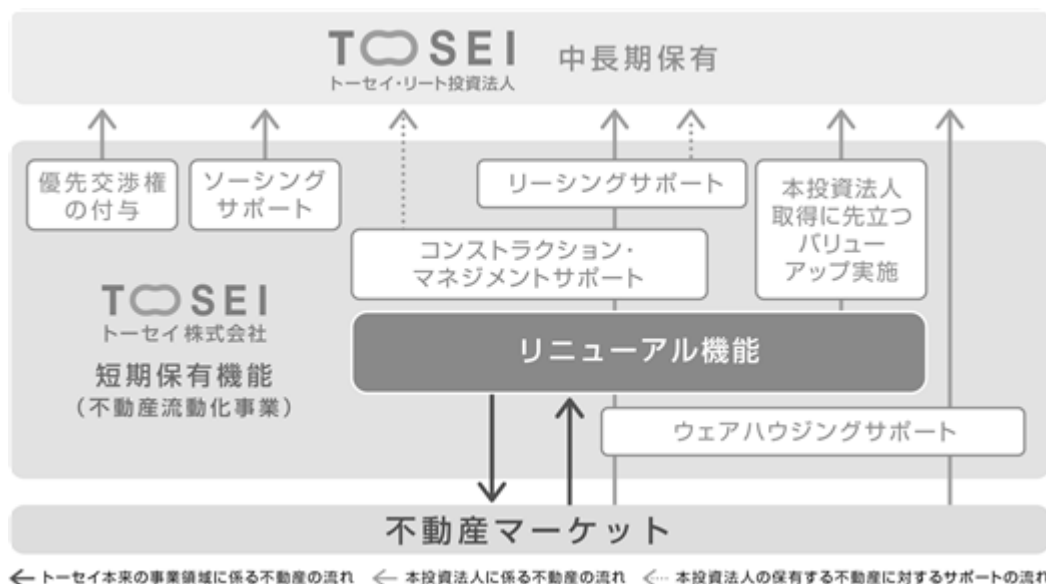
e. その他のサポート

- ・マーケット情報の提供(トーセイから不動産市況等の情報提供)
トーセイは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場等を中心とした不動産市場にかかる情報を提供するものとします。
- ・人材支援(トーセイから本資産運用会社への人材の提供)
トーセイは、本資産運用会社からの要請や状況を考慮し、人材の提供及び確保に合理的な範囲で協力するものとします。
- ・商標使用許諾
トーセイは、トーセイのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してトーセイが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。本書の日付現在、トーセイは、本投資法人に対してロゴの使用を許諾しています。

f. スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限

- ・スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限は、締結日から1年間とし、有効期限満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、1年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様とするものとします。

< スポンサーサポート並びに本投資法人及びスポンサー間の機能区分 >



(二) 本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い

本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドは、トーセイのコア・コンピタンスを共有し、かかるノウハウを適用しうる投資機会をそれぞれが追求するため、立地や規模、用途、地域等の点で投資対象を厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として競合する可能性もあります。

具体的には、トーセイグループの事業セグメントのうち、不動産流動化事業及び不動産ファンド・コンサルティング事業の各事業の間で、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドが競合する可能性があります。不動産流動化事業においては、トーセイの事業戦略上投資対象とする不動産の用途、エリア及び規模が本投資法人の投資対象と一部重複します。具体的には、まず、用途に関して、本投資法人の投資対象であるオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設は全てトーセイの投資対象と重複します。次に、エリアに関して、本投資法人が投資対象とするのは東京経済圏であるため、トーセイが主として投資対象とする東京都心部を中心としたエリアと重複します。そして、不動産の規模に関して、本投資法人が投資対象とする物件の規模は原則50億円以下であるため、トーセイが投資する物件の規模の大半を占めている20億円未満の物件と規模が重複します。そのため、特に第三者が保有する不動産の売却情報の取扱い等に関して、本資産運用会社と本資産運用会社を除くトーセイグループとの間でファイアーウォールを設け、それぞれが独立して情報入手を行い、当該情報の厳格な管理を行うこととしています。また、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、本書の日付現在、本資産運用会社において受託する私募ファンドとしては、資産追加型のファンドはありませんが、本資産運用会社が受託する私募ファンドにおける運用資産の用途及びエリアを勘案すると、今後新たに私募ファンドを組成する場合、本投資法人と投資対象が重複する可能性があります。そのため、本投資法人とは別に、私募ファンドの運用の受託を行っている本資産運用会社の社内においても、本投資法人及び私募ファンドの各運用本部間にチャイニーズウォールを設けたうえで、投資機会の検討順序に関する明確なルールを制定しています。そのうえで、第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定し、REIT運用本部が取得した物件に係る取得情報等だけでなく、私募ファンド運用本部が取得した物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室への取得情報集約と検討順位に従った物件情報の通知を通じて、原則として本投資法人が優先して取得検討を行えることとしています（当該ルールの詳細については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (チ) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」をご参照ください。）。そのうえで、第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定しています（詳細については、後記「(ハ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー」をご参照ください。）。

なお、前記の重複状況はあるものの、本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドの間では、同じ投資対象に対しても、投資リスクの許容度、投資目的及び投資期間等が異なることが多く、これらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能となるものと本投資法人は考えています。すなわち、まず本投資法人は中長期保有が原則である一方、トーセイの不動産流動化事業においては、相対的に短期間の物件保有を前提とし、かかる保有期間中、トーセイのコア・コンピタンスのうちリーシ

ング力及び再生力を活用し、改修・改装工事等による建物等の機能向上及びリースアップ等のキャッシュ・フロー改善のための取組みを積極的に行い、不動産としてのバリューアップを実現した物件について売却によるキャピタルゲインの獲得を事業として積極的に目指す事業モデルとなっています。これに対し、本投資法人は、既に安定稼働している又はその可能性が相対的に高いと判断する物件を中心に取得し、これを中長期にわたり保有することを原則としています。私募ファンドは、通常、保有期間等の観点からは本投資法人とトーセイの中間に位置づけられます。このように、3主体は基本的に異なる投資運用スタンスを有しているということが出来ます。

(ホ) スポンサーサポートの活用を通じたトーセイの不動産流動化事業との連携について

前述のとおり、本投資法人は、トーセイより提供されるソーシングサポートを重要なパイプラインの一つと捉えています。また、かかるサポートを通じて提供される物件売却情報は、不動産流動化事業における棚卸資産の集積を背景とするものです。

この棚卸資産には、仕入れの段階においては、その管理の状態や稼働状況の観点から、本投資法人であれば直接取得することが困難な物件が含まれていることが想定されます。当該物件をトーセイが保有しバリューアップを図ることで、本投資法人の投資対象として検討可能な程度まで状態を改善し、ソーシングサポートの対象とすることが可能であるため、本投資法人にとってはソーシングサポートの活用が運用対象の選択肢の拡大につながります。すなわち、本投資法人はソーシングサポートの活用により、投資手法の幅を戦略的に拡大することが可能となります。

一方、トーセイにとっては、棚卸資産の回転率を高めることがビジネスモデル上の要点であることから、その仕入れから販売までの期間は相対的に短期間となる傾向があり、本投資法人がソーシングサポートによりトーセイから取得する物件についても同様のことがいえます。したがって、トーセイは棚卸資産の販売候補先を、バリューアップ完了後の稼働が安定した状態にあることを前提に探す場合ばかりでなく、対象資産を仕入れた後、相対的に短期間で、マーケットのニーズに応じた個別のバリューアッププランを講じたうえで売却活動を開始する場合があります。前者に比較し後者は、販売候補先が限定されるものの、仕入れから販売までの期間が短く、棚卸資産の回転率を高めることへの貢献度がより大きい場合があり、状況に応じて選択されることとなります。

ソーシングサポートの源泉であるトーセイの不動産流動化事業が前記のようなビジネスモデルであることから、本投資法人においては、バリューアップ後の安定稼働が既に実現している物件が基本的な取得対象である一方、安定稼働の実現が取得以後に見込まれる場合でも、ソーシングサポートの効果を最大限享受する観点から、賃貸不動産としてのポテンシャルの高さについて目利き力による選別を行ったうえで、取得を目指していく方針をとっています。

後者の場合のうち、まず、取得後のリースアップ実現のリスクが比較的低いと考えられ、かつリースアップに要する期間も相対的に短期間と判断される物件であれば、トーセイによる遵法性や安全性等の管理上必要な是正工事が完了し、物件競争力向上のための必要な改修・改装工事等があらかじめ実施されていることを前提に、安定稼働の実現以前に取得することがあります。一方、取得後のリースアップ実現のリスクが相応にあり、また要する期間も相応にかかると判断される物件であれば、慎重にその取得に係る検討を行い、ポートフォリオの運用状況を総合的に勘案し、本資産運用会社がリースアップのリスクを取るべきではないと判断する場合には当該物件の取得を見送ることが考えられます。ただし、この場合であっても、賃料固定型ML契約(詳細については、後記「ポートフォリオ運営・管理方針(二)ML契約に関する方針」をご参照ください。)を活用し、固定化される賃貸事業のキャッシュ・フローの水準が投資利回りの観点から魅力的である物件については、その取得が選択肢となることがあります。特に賃料固定型ML契約の賃借人がトーセイである場合、マスターリース期間中、トーセイがリーシングを行うこととなるため、実質的にリーシングサポートの提供をトーセイから受けることと同等の効果を持つこととなります。

(ヘ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー

a. 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避ルール

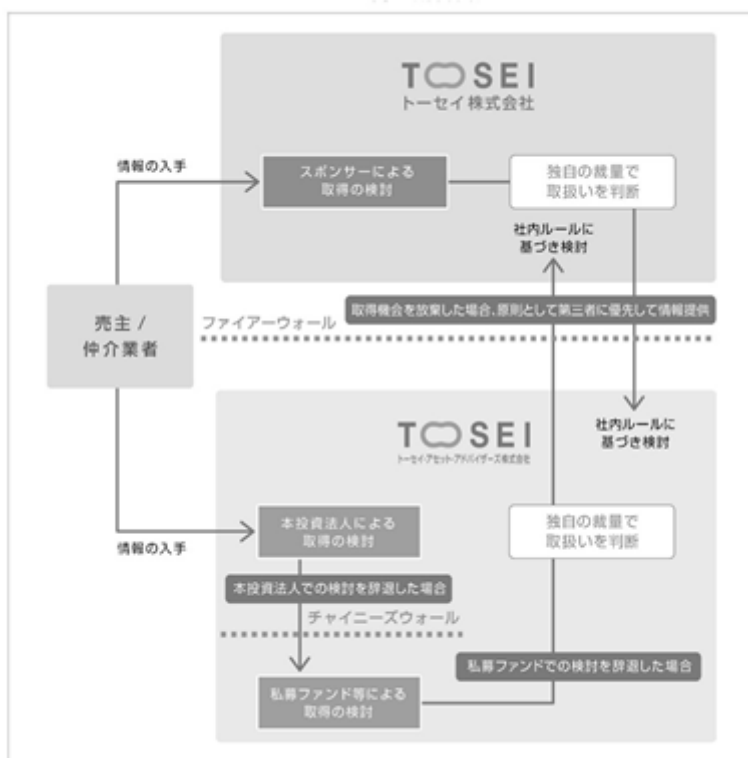
前記「(二) 本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い」に記載のとおり、保有期間の考え方、保有リスクへの許容度及びスタンスが異なるものの、既存建築ストックへの投資に関するリスク・リターンを理解等の理念を共有し、かつ、本投資法人自身もトーセイのコア・コンピタンスを最大限に活用することを目的としているため、本投資法人及びトーセイグループ間で投資対象の厳格な区分は困難であると本投資法人は考えています。そのため、トーセイとのスポンサーサポート等に関する覚書において、第三者物件の売却情報の取扱いに係る本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避のためのルールを後記のとおり制定しています。

・本投資法人及びトーセイは、それぞれ独自に第三者からの物件取得を行うことができます。本資産運用会社及びトーセイは、第三者が保有する物件の売却情報を入手した場合は、それぞれの裁量で取扱いについて決定することが可能であり、他方に優先的に当該情報を提供する義務は負わないものとします。ただ

し、それぞれが独自の判断により、当該売却情報に係る物件取得の機会を放棄した場合で、かつ、当該物件が他方の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、他方に対して、原則として第三者に優先して当該売却情報を提供するものとします。

- ・本資産運用会社が、本投資法人の資金調達の問題から、あるいは日常的な維持管理や修繕、設備の更新等が不十分であること等により、直ちに当該物件の取得をすることは困難と判断し、トーセイによる一時的な取得をトーセイに相談した場合には、トーセイは真摯に当該相談を検討するものとします（ウェアハウジングサポート）。ただし、当該相談時点で、既にトーセイ自身が当該物件の売却情報に独自に接していた場合を除きます。
- ・トーセイが前記の相談に基づきウェアハウジングサポートを提供する判断をした場合、当該物件は本投資法人がトーセイに対し取得の優先権を持つことを双方は確認するものとします。ただし、本資産運用会社の求めに応じてウェアハウジングサポートを提供したにもかかわらず、本投資法人が最終的にその取得を見送った場合には、トーセイが当該物件を取得することは可能とします。一方、トーセイがウェアハウジングサポートの提供を断った場合は、当該物件の取得を本投資法人が最終的に見送った場合であっても、トーセイは当該物件の取得はできないことを双方は確認するものとします。
- ・また、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (チ) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」に記載のとおり、本資産運用会社が、本投資法人及び私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると思われる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。

< 第三者物件の売却情報の取扱いに係る本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避ルール >



b. 利害関係人取引における本資産運用会社の意思決定手続

本資産運用会社は、REIT運用本部投資運用委員会とリスク・コンプライアンス委員会の双方において外部専門家を委員として選任しています。

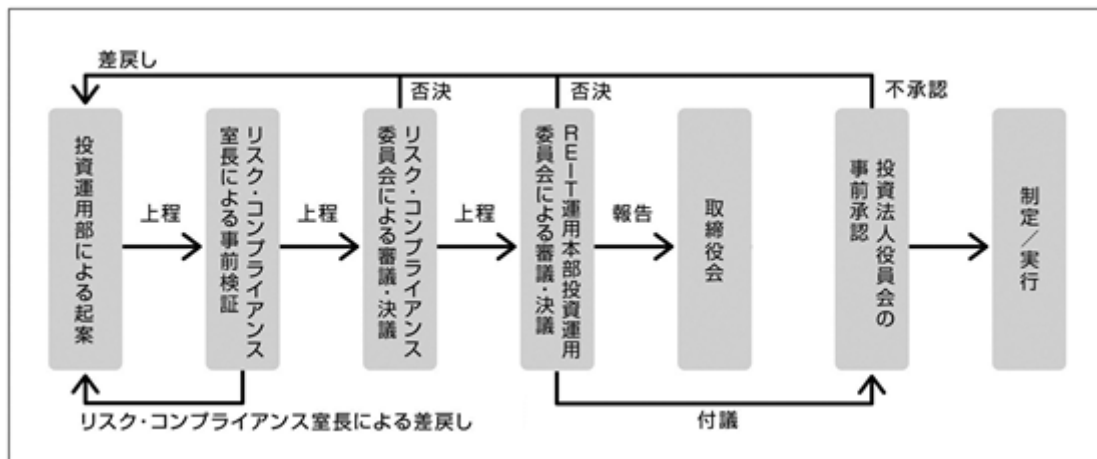
利害関係人取引に係る事案については、REIT運用本部投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会において外部専門家を含む出席した委員の全員の賛成が必要とされています。

加えて、当該取引を実行するためには、本資産運用会社の意思決定手続がなされた後、役員会の事前承認が必要とされており、役員会による監視機能を確保した意思決定フローとしています。

なお、トーセイが取得した当時の取得経緯や売主固有の状況、トーセイの行った不動産のバリュアアップによる資産価値の向上等により、本投資法人がトーセイから取得する物件の取得価格がトーセイの取得価格と一致せず、上回ることもありえます。そのような場合であっても、本投資法人はトーセイからの物件取得に際しては、前記のとおり、利害関係人取引として、慎重な手続に従い意思決定が行われるようにしていること、また、取得価格についても鑑定評価額を上限とすることにより、投資主の利益が損なわれないように

しています（かかる仕組みについては、「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）利害関係人取引規程」も併せてご参照ください。）。

<利害関係人取引における本資産運用会社の意思決定フロー>



c. トーセイグループによるコミットメント（セიმボート出資）

本投資法人の投資主利益及びトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、本投資法人及び本資産運用会社はトーセイとの間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しており、トーセイは、本投資口に関して以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

- i. 本投資口のJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口の総口数の約10%（注）をトーセイグループが保有すること
（注）本書の日付現在におけるトーセイグループの保有比率は5.0%となっています。
- ii. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はトーセイグループにおいて取得することを真摯に検討すること
- iii. 本投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

d. トーセイグループとの競合回避を担保する報酬制度

・本資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、本投資法人の総資産（注）の額に連動する運用報酬（運用報酬）のほかに、本投資法人の当期純利益（注）に連動する運用報酬（運用報酬）を導入しています。

・本資産運用会社の役職員（REIT運用本部）の人事、運用報酬体系等

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

（注）「総資産」とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（期間I）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条に基づく役員会の承認を受けたものをいいます。）に総資産として計上された額をいい、直前の決算期の4か月目の初日から決算期までの期間（期間II）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に総資産として計上された額に期間IIに本投資法人が取得した不動産等の取得価格を加算し、売却した不動産等の直前の決算期における貸借対照表上の評価額を減算した額をいいます。また、「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬）並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とします。）をいいます。

投資基準

(イ) 物件選別基準

運用資産を取得するに際しては、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案したうえで、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。なお、ホテルについては規模、設備・仕様、稼働率、ADR及びRevPAR、テナントについては以下の基準を含む個別の判断により選別を行うものとしします。

立地	地域、用途、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。	
建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。	
	オフィス	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	商業施設	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	住居	専有面積 主となる住戸の専有面積が1住戸あたり20㎡以上であるもの
	ホテル	延床面積 1,000㎡以上であるもの
	物流施設	延床面積 1,000㎡以上であるもの
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準と同等若しくはそれ以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィス	i. 階高、天井高 ii. 貸室形状、フロア分割対応 iii. 床形状、床荷重 iv. OA対応 v. 空調方式 vi. 電気容量、電源 vii. セキュリティ対応 viii. 防災対応 ix. 共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)
	商業施設	i. 階高、天井高 ii. フロアプラン iii. 各貸室の用途変更に関する汎用性・転用性 iv. インフラ対応(電気・ガス・水道) v. 空調方式 vi. セキュリティ対応 vii. 防災対応 viii. 共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)
	住居	i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)
	ホテル	i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等) . フロント設備
	物流施設	i. 倉庫種別(ドライ、冷凍・冷蔵、定温等) ii. 床加重 iii. 天井高、柱間隔 iv. トラックパースタイプ(高床式・低床式等) v. 昇降機・垂直搬送機仕様 vi. 共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場等)
	その他	それぞれの運営形態を遂行するに適した設備・仕様を具備していること。

遵法性	都市計画法、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。）等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後に是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。
耐震性	原則として、新耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）により改正され、1981年6月1日に施行した建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）により導入された耐震基準をいいます。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる物件とします。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80%以上の物件とします。ただし、稼働率が80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。なお、この場合、その達成までに一定の時間を要すると判断した場合には、賃料固定型ML契約の導入を併せて検討するものとします。詳細は後記「ポートフォリオ運営・管理方針（二）ML契約に関する方針」をご参照ください。
テナント	テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性等を総合的に勘案したうえで、投資判断を行います。 また、ホテル及び物流施設を除き、原則として、複数のテナントと契約を締結している建物（以下「マルチテナント物件」といいます。）とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味したうえで投資対象とすることがあります。 ホテルについては、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力を分析して判断を行います。 物流施設については、賃借人の業態及びその業況トレンド等を十分に考慮したうえで判断を行いません。
権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、後記に示す形態の物件についても、それぞれに定める検証を行ったうえで投資対象とすることがあります。 i. 共有物件 ii. 区分所有建物及びその敷地 iii. 借地権付建物
境界	原則として、全ての境界が確定している物件とします。ただし、境界が未確定の場合であっても、隣接土地所有者等との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接土地所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界未確定に起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等についてのデューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、投資対象とすることができるものとします。この場合、本資産運用会社が必要と認めるときは、境界が未確定であることを取得価格又は物件の購入条件に適切に反映させるものとします。
開発案件	建設中の不動産について、完工・引渡しリスクが低く、当該不動産に係るデューディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結することができるものとします。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行ったうえで信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

(ロ)投資金額

運用資産の検討にあたり、後記a.ないしd.に留意し、後記の用途毎の投資金額を基準に分散投資します。

- a. ポートフォリオ全体に及ぼす影響
- b. 物件の属する地域の不動産市場の状況
- c. 運用管理面からみた投資採算性
- d. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

最低投資金額	
用途	投資金額
オフィス	1物件あたり 8億円以上とする。
商業施設	1物件あたり 5億円以上とする。
住居	1物件あたり 3億円以上とする。
ホテル	1物件あたり10億円以上とする。
物流施設	1物件あたり10億円以上とする。

ただし、運用資産が上記最低投資金額の基準を充足しない場合であっても、複数の不動産を一括で取得する際に、最低投資金額の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合や、投資済み物件と関連性の高い不動産等の場合には、当該物件へ投資することができるものとします。

最高投資金額	
用途	投資金額
オフィス	いずれの区分においても1物件あたりの投資金額を原則として50億円以下とする。
商業施設	
住居	
ホテル	
物流施設	

前記最高投資金額及び最低投資金額の基準にかかわらず、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断し、かつポートフォリオ全体に与える影響(当該不動産の組入れによる各用途毎の投資比率構成及び投資法人全体のキャッシュ・フローに与える影響等)を検討したうえで、投資するものとします。

デューディリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、下表にあげる評価項目・調査事項に基づき、経済的調査、物理的調査、法的調査及び投資スキーム調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。ただし、下表にあげる個々の調査事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産等の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、重要性がないと判断される項目については調査を行わないことができるものとします。

なお、取得する運用資産が後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の(イ)不動産等 f. 匿名組合出資持分又は(ロ)不動産対応証券に該当する場合には、法令に定める公認会計士又は監査法人による、下表にあげる評価項目・調査事項を踏まえた当該運用資産に係る価格等の調査を実施し、その適格性・妥当性を検証した上で、当該匿名組合出資持分の匿名組合契約に係る営業者又はアセットマネージャー等から提出された資料等も勘案して当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

また、本投資法人は、以下のデューディリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、法令上当該調査が求められる全ての運用資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行います。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸借契約の妥当性の検証 ホテルにおいて、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力の検証
	市場調査	市場賃料調査（物件の個性性を考慮し、必要に応じて第三者によるマーケットレポートの取得を検討します。） 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	投資物件のキャッシュ・フローデューディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	投資不動産の基本情報	売主開示資料の内容精査 エンジニアリング・レポートによる物件基本情報の確認 本資産運用会社による現地調査
	建築・設備・仕様概要	エンジニアリング・レポートによる建物主要項目（意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者・建物仕様等）の確認 本資産運用会社による現地調査
	耐震性能判断	地震PML（予想最大損失率）分析及び検証 エンジニアリング・レポートによる耐震性及び地震リスクの確認
	重要書類の確認	引渡書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）の確認
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポートによる将来の修繕費見込み 過去の修繕履歴による検証 施工業者からの保証及びアフターサービス内容及び承継
	環境・土壌等	環境調査レポートによるアスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況の環境調査 土壌汚染調査レポートによる環境調査

	評価項目	調査事項
法律的調査	違法性	エンジニアリング・レポートによる関係法規（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。））、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 法定点検資料に基づく、各種指摘事項に関する内容の精査 本資産運用会社による現地調査
	権利関係	区分所有、共有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点の適切性を確認 ・区分所有の場合 修繕計画に対する積立金の状況 他の区分所有者の属性、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第25条に定める管理者の存在の有無、議決権割合の確認、管理規約・協定書等の内容 ・共有持分の場合 他の共有持分者の属性、共有者間協定書の有無、共有持分分割請求権及び共有持分分割等に関する措置 ・借地権の場合 借地人の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の承諾料の有無及び金額
	権利の付着	不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無
	契約関係	信託契約等の第三者との契約内容の確認 その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
	境界・越境物調査	境界確定の状況、実測面積の確認、越境物の有無とその状況
投資スキーム調査	運用能力	アセットマネージャーの業務遂行能力 その他のスキーム関係者の業務遂行能力
	安定性	投資スキームの安定性（倒産隔離・税務・会計面） ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件
	権利・義務	裏付けとなる不動産等に対する優先交渉権の有無・内容 出資者の義務の有無・内容

（注）「不動産鑑定」とは、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。以下同じです。

運用資産を譲渡するに際しては、法令の定めに従って不動産鑑定士による当該運用資産に係る不動産鑑定（当該譲渡に先立って当該運用資産に係る不動産鑑定が行われている場合には当該不動産鑑定を含みます。）を実施し、その適格性及び妥当性を検証した上で、当該不動産鑑定評価書の内容を勘案して当該運用資産の譲渡価格の妥当性等を検討します。なお、譲渡する運用資産が「（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の（イ）不動産等 f. 匿名組合出資持分又は（ロ）不動産対応証券に該当する場合には、法令の定めに従って公認会計士又は監査法人による当該運用資産に係る価格等の調査（当該譲渡に先立って当該運用資産に係る不動産鑑定が行われている場合には当該不動産鑑定を含みます。）を実施し、その適格性・妥当性を検証した上で、当該匿名組合出資持分の匿名組合契約に係る営業者又は投資運用業者（アセットマネージャー等）等から提出された資料等も勘案して当該運用資産の譲渡価格の妥当性等を検討します。

フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、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契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の締結に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、フォワード・コミットメント等の実行に際しては、あらかじめ慎重に検討し対応します。

フォワード・コミットメント等を締結する際には、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及び決済資金の調達方法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程を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を締結した場合には、速やかに、その事実、設定理由、解除条件及び当該フォワード・コミットメント等が履行されない場合に本投資法人の財務に及ぼす影響等の概要を開示するものとします。

ポートフォリオ運営・管理方針

本資産運用会社は、これまでの私募ファンド運用業務、助言業務及びコンサルティング業務を通じて培ってきたノウハウ及びネットワークを活用して、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じたPM会社及びBM会社の選定並びにリーシングを実施することにより、持続的な内部成長を図ります。また、テナントニーズを適切に把握し、適切な修繕・補修を行うことで、稼働率の維持・向上を図ります。

本資産運用会社は、PM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案したうえで決定します。

（イ）基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益確保の目的のもと、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

（ロ）PM会社及びBM会社の選定方針

PM会社及びBM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、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。

本投資法人は前記方針の実現のため、また、運営能力の観点から、委託条件が適切なものであることを前提として、原則としてトーセイグループに属するトーセイ・コミュニティに対してPM業務若しくはBM業務又はその両方の業務を委託することとします。また、PM業務の委託に関連して、トーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約を締結することもあります。なお、トーセイ・コミュニティに業務委託を行う場合には、利益相反取引防止の観点から、利害関係人取引規程に基づく所定の手続に従って行うものとします。さらに、PM会社及びBM会社への業務委託にあたっては、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合には、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討するものとします。また、PM会社及びBM会社との契約に、かかる検討の障害となるような条項を設けてはならないこととします。

（ハ）リーシング方針

a. マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社及びスポンサーサポートを最大限活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。なお、当該選定にあたっては、本資産運用会社の社内規定に従い、テナントが後記のテナント選定基準を満たしていることを確認のうえ、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定するものとします。空室に対するリーシング活動にあたっては、当該個別物件の特性と周辺環境や競合物件を精査したうえでスポンサーサポートを十分に活用し、最適なリーシング活動をPM会社と共同して行います。

b. テナント選定基準

新規に入居が見込まれるテナントについては、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査したうえで決定するものとします。なお、これらの項目について基準を満たしていると本資産運用会社が判断した場合であっても、反社会的勢力との関係があることを確認した場合には、契約の締結を行いません。また、これらの審査の過程では、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。

（事業法人の場合）

- ・業種
- ・財務状況及び企業規模
- ・資本関係
- ・使用目的及び契約条件
- ・その他事項

（個人の場合）

- ・ 所得水準
- ・ 職業
- ・ 勤務先及び勤務年数
- ・ 連帯保証人の有無
- ・ その他事項

（二）ML契約に関する方針

物件取得に際してトーセイによるコンストラクション・マネジメントサポートによる改修・改装工事等が行われる場合等のように、本投資法人の取得を行う時期における稼働率が80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合、又は中長期的な観点からキャッシュ・フローの安定化が必要であると本資産運用会社が判断した場合、賃借人をトーセイ又は第三者とする賃料固定型ML契約の導入の検討を行い、その可否について決定するものとします。ただし、稼働率が80%を下回る場合においても、短期間で稼働が安定すると本資産運用会社が判断した場合においては、賃料固定型ML契約を導入することなく物件の取得を行うことができるものとします。

また、PM業務の委託と関連して、PM会社との間でパススルー型ML契約を締結することがあります。

賃料固定型ML契約及びパススルー型ML契約のいずれの契約形態についても、ML会社の選定にあたっては、前記「(八) リーシング方針」に記載のテナント選定基準（事業法人の場合）と同様の内容を審査しますが、前記に加え以下の事項も重要審査項目とします。

- ・ ML会社の実績
- ・ ML会社の当該物件周辺に対するマーケットに対する考え方
- ・ 当該物件の成約水準及びリーシング方針
- ・ サブリース期間及び契約形態
- ・ ML会社におけるテナント審査基準

（ホ）修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を目的として、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計画をPM会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。修繕及び設備投資は、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、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政策上の観点から必要な修繕及び設備投資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踏まえ、減価償却費及び修繕計画を考慮したうえで、必要な額を積み立てます。なお、本投資法人による保有期間が中長期に及んだ場合、当初策定した修繕計画の見直し等の過程において、設備・機能等の陳腐化による建物の競争力の低下を防ぐ観点から、例えば、テナントの立ち退き交渉を行ったうえで、大規模な改修・改装工事等を行う必要性が高いと判断する場合があります。そのような場合には、改修・改装工事等の期間に一定の時間を要することとなり、かつ、同施工期間中に生じた空室部分の稼働率回復期間を通じて、稼働率が安定していた期間に比べてキャッシュ・フローが著しく低下し、当該期間中の収益計画への影響が少なくないことを考慮し、かかる大規模な改修・改装工事等を修繕計画に織り込むことなく、物件の入替えを含め、他の施策の検討を行うものとします。

（ヘ）付保方針

付保方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各不動産の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPML値を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮のうえ、付保の判断を行います。ただし、1物件のPML値が20%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保するものとします。

財務運営の基本方針

（イ）基本方針

中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、以下の各個別方針のもと、分散され、バランスのとれた資金調達等を行います。

（ロ）エクイティ・ファイナンス

- a. 新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の追加発行による持分割合の低下に配慮したうえで適時に実施するものとします。
- b. 中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況等を勘案し、必要に応じ、自己投資口の取得及び売却を検討することができます。また、実施する場合には、その規模、市況への影響等にも十分に配慮するものとします。

（ハ）デット・ファイナンス - 借入れ及び投資法人債の発行

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払及び本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。ただし、借入れ及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第22条）。
- b. 前記a. に基づき借入れを行う場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則（昭和25年政令第245号。その後の改正を含みます。）第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。）からの借入れに限るものとします。
- c. 本資産運用会社は、前記a. に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合には、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測のうえ、借入期間又は償還期限及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- d. 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- e. 前記a. に基づく借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第23条）。
- f. LTVの上限については、資金余力の確保に配慮しつつ、原則として60%を上限としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に前記数値を超えることがあります。

（ニ）デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

（ホ）キャッシュ・マネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、敷金等の返還又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

（ヘ）減価償却の活用

本投資法人は、減価償却による内部留保については、運用資産の設備更新、改修・改装等の資本的支出を通じた物件競争力の強化手段としての活用や、新規物件取得原資とする等の成長戦略手段としての活用に加えて、借入金の返済資金の原資とすることを検討します。

情報開示方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針のもと行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

- (イ) 本投資法人は、金融商品取引法、投信法、東京証券取引所、投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- (ロ) 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達する環境を整えることに努めます。
- (ハ) 投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産のうち、後記(イ)に定める不動産等に投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする後記(ロ)に定める不動産対応証券その他の資産にも投資することができるものとします(規約第10条)。

(イ)不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。)
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記a.ないしe.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、当該運用から生ず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「匿名組合出資持分」といいます。)
- g. 信託財産を主として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

(ロ)不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。)

- a. 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。)第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
- b. 受益証券(投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券((イ)d.、e.及びg.に掲げる資産に該当するものを除きます。)をいいます。)

(ハ)本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券(金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。)
- d. 地方債証券(金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。)
- e. 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第7号に定めるものをいいます。)
- f. 有価証券(金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、(イ)、(ロ)及び(ハ)に定めるものを除きます。)
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。)
- h. 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。)
- i. 主として前号に掲げる資産を実質的な裏付け資産とする信託の受益権、匿名組合出資持分その他の特定資産

(ニ)本投資法人は、必要がある場合には、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
- b. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
- c. 温泉法(昭和23年法律第125号。その他の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- d. 動産(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。)で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
- e. 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。)

(ホ)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、当該権利を有価証券とみなして、(イ)ないし(ニ)を適用するものとします。

投資対象及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資対象については、前記「(1) 投資方針 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 ポートフォリオ構築方針
- 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT」をご参照ください。

海外不動産保有法人の株式等
該当事項はありません。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、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(規約第25条)。

利益の分配(規約第25条第1項)

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(以下、本「(3) 分配方針」において「分配可能金額」といいます。)は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

(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金額(以下、本「(3) 分配方針」において「配当可能利益の金額」といいます。)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(ロ)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、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の他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。

利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び資産運用の基本方針に基づき運用を行うものとします。

利益を超えた金銭の分配(規約第25条第2項)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合、その他本投資法人が適切と判断した場合、法令等(投信協会の定める規則を含みます。)に定める金額を限度として、本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて投資主に金銭で分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を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。

金銭の分配の支払方法(規約第26条)

本投資法人は、決算期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、原則として決算期から3か月以内に、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。

金銭の分配の除斥期間(規約第27条)

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

投信協会規則(規約第28条)

本投資法人は、前記 ないし のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ)投資制限(規約第13条)

- a. 本投資法人は、前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) e.」に掲げる金銭債権及び前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) f.」に掲げる有価証券への投資を、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 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る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の総称をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

(ロ)収入金の再投資(規約第14条)

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金、並びに不動産の賃貸収入、運営収入その他収益金を投資又は再投資することができます。

(ハ)組入資産の貸付け(規約第15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、運用資産に属する全ての不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。)については、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸(駐車場、看板、設備等の設置等を含みます。本(ハ)において以下同じです。)を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等その他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前記「(1)投資方針」、「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類」、「(イ)投資制限(規約第13条)」及び「(ロ)収入金の再投資(規約第14条)」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(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はそ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。
- d. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。)を賃借したうえで、当該不動産を転貸することがあります。

(ニ)借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第21条、第22条及び第23条)

- a. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。)等とします。
- b. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- c. 借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社によるその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。また、利害関係人との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照ください。

a. 自己取引等

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

b. 運用財産の相互間取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。

f. 損失補填

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

g. その他業府令で定める取引

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

- (a) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- (b) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- (c) 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- (d) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- (e) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- (f) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- (g) その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、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、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置を自ら行うことに係る取引を行うことはできません(投信法第193条、投信法施行令第116条及び投信法施行規則第220条の2)。

(八) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条第1項及び投信法施行規則第221条)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません(投信法第194条第2項及び投信法施行令第116条の2)。

(二) 自己投資口の取引及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。なお、本投資法人は後記a.に対応する規約の定めを有しています(規約第7条第2項)。

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第129条)。

- (a) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- (b) 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。後記(c)において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- (c) 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - 組織の変更
 - 合併
 - 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- (d) その権利の実行にあたり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(ただし、前記b.及びc.並びに前記(a)ないし(c)に掲げる場合を除きます。)

(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第131条)。

- (a) 親法人投資口を無償で取得する場合。
- (b) その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。後記(c)において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
- (c) その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - 組織の変更
 - 合併
 - 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)

株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)

(d) その権利の実行にあたり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(ただし、前記a.及びb.並びに前記(a)ないし(c)に掲げる場合を除きます。)。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び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、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主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低下、その他財務状況の悪化による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うえで本投資証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。

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証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) 金銭の分配等に関するリスク

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) トーセイから想定どおり物件取得が行えないリスク

(ロ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

(ハ) 不動産等のバリューアップ(リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。)に向けた取組みによる効果が想定どおり発現しない可能性に関するリスク

(ニ) シングル/核となる大規模テナント物件に関するリスク

(ホ) 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

(ヘ) 有利子負債比率に関するリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

(チ) ホテルに関するリスク

(リ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

(ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

(ニ) PM会社に関するリスク

(ホ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

(ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) 転貸に関するリスク

(リ) ML契約に関するリスク

(ヌ) テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

(ル) 周辺環境の悪化等に関するリスク

(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) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) 築古物件に関するリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 埋立地に関するリスク
- (ナ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ラ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (二) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- (二) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ホ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ヘ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、不動産投資信託に關係する諸法制度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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所に上場していますが、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

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

- (ハ) 金銭の分配等に関するリスク

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

また、本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、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。

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、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。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む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項及び規約第41条第1項)。

さらに、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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) トーセイから想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、トーセイとの間で、物件売却情報の優先提供や優先交渉権の付与等に関するスポンサーサポート等に関する覚書を締結しています。しかし、当該覚書はトーセイが資産の売却を検討する場合において本投資法人の投資基準に適合する物件についてその売却に関する優先的な情報提供を義務づけるものに過ぎず、トーセイが本投資法人の投資基準に適合する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、トーセイが本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該覚書に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、トーセイから本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

(ロ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

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

(ハ) 不動産等のバリュアアップ（リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。）に向けた取組みによる効果が想定どおり発現しない可能性に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの活用を通じたバリュアアップ及びリースアップによる収益性向上の可能性を踏まえて投資判断を行います。そして、本投資法人が取得を検討している物件の稼働率が、投資判断の時点において、本投資法人が中長期安定的な稼働率と考える稼働率の水準（以下「計画稼働率」といいます。）又は本投資法人の投資基準において本投資法人の取得判断の時点で原則として必要としている稼働率の水準（80%以上）（詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資基準 (イ) 物件選別基準」をご参照ください。）に達していない場合であっても、それらの実現が本投資法人による当該物件取得後に比較的短期間で見込まれる場合、又はその達成までに一定の時間を要すると判断されるものの賃料固定型ML契約を導入する等の方策を講じた場合には、計画稼働率を収益還元法に基づく本資産運用会社独自の価格評価に織り込み、かかる評価を前提に売主と交渉のうえ、売主と合意した価格で当該物件を取得する場合があります。

しかし、バリュアアップ及びリースアップが本投資法人の想定どおり進捗するとは限らず、新規テナントの募集に際して設定する募集賃料の水準その他のリーシング活動の如何や市況の変化等によっては、前記のバリュアアップ及びリースアップを実現するまでに想定以上の長期を要する可能性及び計画稼働率が結果として達成できない可能性があります。その他、取得時において想定していた賃貸需要やバリュアアップ及びリースアップ等による収益性の向上が想定どおりに実現できる保証はありません。さらに、稼働率や収益性が当初の想定を下回ることとなった場合又はその実現に想定以上の時間や費用を要することとなった場合には、期待どおりの収益をあげることができない可能性及び減損損失又は売却損等の損失が生じる可能性があります。

(ニ) シングル/核となる大規模テナント物件に関するリスク

本投資法人は、原則として、マルチテナント物件を取得しますが、退去リスク・テナント信用力を加味して総合的に判断したうえでシングルテナント物件や核となる大規模テナント（マルチテナント物件において、建物の大部分を賃借しているテナントをいいます。以下同じです。）が入居する物件を取得する場合があります。

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

さらに、シングルテナント又は核となる大規模テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 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

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、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、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くなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、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等の可能性があります。

b. 調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資口の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、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、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、運用資産に担保を設定する、又は規約の変更が制限される等の可能性が

あります。このような制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、担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。本投資法人が現在行っている借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられています。

本投資法人が運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続き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、一定の条件のもとに投資対象不動産に対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。さらに、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。

(ヘ) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%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。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少するおそれがあります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。そのため、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) ホテルに関するリスク

a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルに投資することがあります。このような場合、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。この為、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの業績や収益は、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や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・ 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
- ・ 特殊なコンセプトに基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプト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
- ・ 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。)に基づく営業許可その他許可の取消

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は4月末日で終了する営業期間と10月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等を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、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃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もたらす可能性があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

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。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、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、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、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増につながらず、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及ぼす可能性があります。

(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。以下同じです。

(リ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、特有のリスクを抱えています。Eコマース市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は物流施設の供給が想定以上に増加し競争状況に変化が生じること等により、物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が変動する可能性があります。周辺環境や主要な輸送手段変化等の要因により、本投資法人が投資対象としている物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、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、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、テナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

さらに、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性がありますし、今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化することにより本投資法人の保有する物流施設が陳腐化し、又はテナントの事業活動内容が変化すること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これら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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

a. トーセイグループへの依存に関するリスク

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用し、また、スポンサーサポート等に関する覚書に基づき、トーセイからソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを享受することにより、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、トーセイは、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、本資産運用会社の代表取締役社長、専務取締役（1名）を除く全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、新横浜センタービル及びRising Place川崎二番館を除く運用資産は全てトーセイが売主です。また、運用資産に係る信託受託者は、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除きトーセイ・コミュニティにPM業務を委託し、パススルー型ML契約を締結しています。さらに、多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部並びにJPT元町ビルの一部区画については、トーセイとトーセイ・コミュニティとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。今後も、同様にトーセイグループからの物件取得や、PM業務の委託、賃料固定型ML契約の締結等が見込まれます。さらに、本投資法人は、トーセイから商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、トーセイグループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるトーセイグループに対する依存度は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社がトーセイ及びその他のトーセイグループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、トーセイグループの事業方針の変更等によりトーセイグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、トーセイグループのレピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はトーセイグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、本投資法人の物件取得時に予定していたスポンサーサポートが受けられなくなった場合には、本投資法人に期待した収益が得られなくなる等の悪影響が及ぶ可能性があります。

b. トーセイグループとの利益相反に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、トーセイグループとの間で取引等を行う場合、本資産運用会社とトーセイグループの前記のような関係から、トーセイグループの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、投資主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トーセイグループとの間で締結している契約は、トーセイグループが、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。トーセイグループは、オフィス及び住宅の開発・所有・運営、第三者からのPM業務の受託、私募ファンドの運営、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、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トーセイグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、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。

前記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、物件取得、リーシングその他の取引機会に関する本投資法人及びトーセイグループの競合、トーセイグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、ML会社であるトーセイ又はトーセイグループに対する賃貸に関する条件（特に賃料固定型ML契約の場合の契約や再契約の諾否、契約期間や賃料水準）、PM会社であるトーセイグループに対するPM業務の委託の条件、トーセイグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート等に関する覚書の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行等があげられます。

これらのうち、特に物件取得については、立地や規模、用途、地域等の点で本投資法人の投資対象をトーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドと厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、本投資法人が、買い手としてトーセイグループ又は私募ファンドと競合する可能性もあります。そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、トーセイとの間ではスポンサーサポート等に関する覚書を締結し、ファイアーウォールを設けています。

しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。また、かかるルールは物件取得についてのものであり、これ以外の状況について定めるものではありません。このため、これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、複数の不動産私募ファンドの自己運用を行い、また、資産の運用を受託しています。

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅及びホテルを投資対象としていますが、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務（税務・会計）受託者及び一般事務（機関運営）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関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社、一般事務（税務・会計）受託者及び一般事務（機関運営）受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務（税務・会計）受託者、一般事務（機関運営）受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちには持株制度等を通じてトーセイの株式を取得している者がおり、今後もトーセイの持株制度及びストックオプション等により、本資産運用会社の役職員がトーセイの株式又は新株予約権を取得することがあります。このためトーセイの株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務（会計・税務）受託者、一般事務（機関運営）受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投

資法人は新たな受託者に委託する必要があります。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新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務(会計・税務)受託者、一般事務(機関運営)受託者、投資主名簿等管理人又は資産保管会社のそれぞれが、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、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。)上の会社更生手続、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。)上の民事再生手続その他の倒産手続(以下「倒産手続等」と総称します。))により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、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、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(二) PM会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定してい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大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウ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。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客(本投資法人以外の投資法人を含みます。)から当該他の顧客の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、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまでは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。また、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新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに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。

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務執行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ2014年9月4日及び2005年9月28日に設立されました。また、本資産運用会社は、2007年の金融商品取引業の登録以降、不動産私募ファンドの運用業務を行ってまいりましたが、投資法人の資産の運用を行うのは、本投資法人が初めてとなります。したがって、本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績が少ないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社の運用する私募ファンドやトーセイグループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要です。もっとも、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、すなわちポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資口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もたらす可能性があります。

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産手続、民事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、本投資口の上場が廃止され、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与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

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

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

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

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、前記と同じく、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。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人は、原則として境界が確定している物件を取得する方針ではあるものの、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、境界が未確定の物件も取得する方針です。状況次第では、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が物件処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において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。特に、テナント数の少ない不動産において大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。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更新料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、投資主が損失を被る可能性があります。

他方で、賃借人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃借人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人若しくは保証人の財務状況が悪化した場合又は賃借人若しくは保証人が倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。特に大口テナントが賃料の支払を怠った場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすことになります。

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃借人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となることとなります。本投資法人の運用資産にもこのようなものが含まれています。

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、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によって、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、その結果、物件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、投資主が損失を被る可能性があります。

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約としたうえで借地借家法第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であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件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、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f. 更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

(八) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、液状化、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、保険の対象とする損害の種類や上限額を決定しており、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。不動産の個別事情等により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合があります。さらに、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。これらの場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理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。また、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記(八)と同様の理由により、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象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。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、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。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要ない図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

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等があげられます。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。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法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、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、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。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取消される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該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（以下「前々所有者」といいます。）から不動産を取得した別の者（以下、本項において「前所有者」といいます。）からさら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、前々所有者及び前所有者との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、前々所有者及び前所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、前々所有者がある売主（以下「前々々所有者」といいます。）から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、前々々所有者及び前々所有者との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、前々々所有者及び前々所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々々所有者の債権者により取消され、また、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。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び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いみなされるリスク）もあります。

また、本投資法人による売主からの投資対象不動産等の取得又は売主若しくは前所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。））に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）第

246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。)第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号)に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借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借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借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) ML契約に関するリスク

本投資法人の運用資産について、ML会社が本投資法人及び信託受託者とML契約を締結したうえで、各エンドテナントに対して転貸する形態が利用されることがあります。この点、運用資産はその全てについてMLが利用されています。

ML契約の形態が利用される物件においてML会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがML会社に賃料を支払ったとしても、ML会社の債権者がML会社のテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、ML会社から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る又は不可能となる可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他ML会社としての機能に支障をきたす事由が発生した場合、当該運用資産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

本投資法人、ML会社及び信託受託者との間で締結されたML契約が、ML会社の倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなML契約(以下「新ML契約」といいます。)を締結し、本投資法人がそれまでのML会社(以下「旧ML会社」といいます。)及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧ML会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃借人である信託受託者に対して、新ML契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃借人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧ML会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃借人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧ML会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧ML会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

さらに、賃料固定型ML契約が締結されている場合、当該契約が期間満了その他の理由により終了し後継の賃料固定型ML契約が締結されないときは、特にその時点におけるエンドテナントの空室率や賃料水準等により、賃料収入に影響を与える可能性があります。

(ヌ) テナント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、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、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。

例えば、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、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、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。賃借人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

(ル) 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が

生じる可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等が発生したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて前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

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物であり、単独所有の対象となる専有部分(居室等)、共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物は、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。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権(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4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条第1項)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物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、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係に関し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。区分所有建物については、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(以下「分離処分」といいます。)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、分離処分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。

これら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、取得又は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

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払等の理由による解除等により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。))第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊したうえで、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前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の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、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ため、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あらかじ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。なお、借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地上に建てられている建物については、敷地及び建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、取得又は売却のために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。

(コ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有建物等を含みます。)を第三者から賃借のうえ又は信託受託者に賃借させたうえで、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)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託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。

(ク) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条及び借地法第4条)。普

通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、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、投資主に損害を与える可能性があります。

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性又は物件完成時における市価が開発段階で締結した契約における売買代金を下回る可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、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。

（ロ）築古物件に関するリスク

本投資法人が取得を検討する物件には築古物件が含まれていますが、一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の出費が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、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。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

（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（土壌汚染対策法第4条第2項及び第5条第1項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、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示したうえで指示を受けることがあり（土壌汚染対策法第7条第1項）、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条第4項）。

これらの場合、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、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ことが一般的であり、その他、例えば設置されている設備にPCB等の有害物質が使用、保管されている等もありますが、これらの理由により、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる

場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が取得する建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があります。また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。

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

(ネ) 埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(ナ) 地球温暖化対策に関するリスク

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

(ロ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

前記のとおり、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

これに加え、本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)を「新信託法」といい、新信託法施行に伴い、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)第1条により題名を公益信託二関スル法律に改められる等の改正がなされる前の信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といいます(なお、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条))。

a. 信託受益者として負うリスク

受益者とは、受益権を有する者をいいます(新信託法第2条第6項)。この点、旧信託法のもとでは、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬又は信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっており(旧信託法第36条、第37条)、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、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受益者たる本投資法人が負担することになっていました。したがって、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありましたが、それにもかかわらず、前記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。一方で、新信託法のもとでは、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者及び信託受託者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

b. 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、前記「本投資法人の運用方針に関するリスク(ロ)不動産等を取得又は処分できないリスク」に記載のとおり、希望した時期に取引を行えない可能性があります。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です(新信託法第94条)。また、新信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金融商品取引法

上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金融商品取引法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金融商品取引法第29条、第28条第2項及び第2条第8項第1号）。

c. 信託受託者の破産等に係るリスク

旧信託法上、一般に、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するかどうかに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと考えられていました。また、一般に、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられていました。

一方で、新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、不動産について信託財産であることを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の公示（信託の登記）をする必要があります。したがって、主として不動産を信託財産とする信託受益権について、本投資法人は信託の登記がなされるものに限り取得する予定です。

d. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産と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。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法のもとでは、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、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、当初信託委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託受託者が、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、投資主に損害を与える可能性があります。

(ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(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

投資法人の主な導管性要件	
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(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、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産(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の総称をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行うものとしています(規約第13条第3項)。本投資法人は、前記内容の運用方針を規約に定めること及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受け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。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書の基礎となっている運用資産の稼働率水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の稼働率水準や現在の稼働率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の稼働率水準又は本投資法人が予測する将来における稼働率水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

さらに、土壤汚染リスク評価報告書についても、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット等の分析は、個々の調査会社の分析に基づく分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

加えて、建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 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、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人についても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致（税金不一致）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4月1日以後に開始する事業年度から、交際費、寄附金、法人税等を除く税金不一致に対しては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されています。

(ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合においては、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が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ます。

(ホ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件(前記「 税制に関するリスク (イ) 導管性要件に関するリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、優先出資証券について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、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、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。また、特定目的会社の投資する不動産に関す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又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さら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、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「 不動産及び信託受益権に関するリスク (レ) 開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ヘ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな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

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会は、原則として1か月に1回以上開催されるものと定められています。各監督役員は、役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人及び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、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、資金調達に関する意思決定並びに利害関係人との取引については事前に役員会の承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。その他、各役員は、役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めており、同規程において、本投資法人の役員は、本投資口について、売買等を行ってはならないものとされています。ただし、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合で、かつ、本資産運用会社の内部者取引等管理規程により本投資法人の発行する投資口の売買が認められている場合には、当該執行役員は、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従う限度において、本投資法人の発行する投資口の売買を行うことができるものとされています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスク要因に対し、以下のとおりリスク管理体制を整備します。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、法令、投信協会規則、規約並びに本資産運用会社の社内規程等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、コンプライアンス・リスク、運用リスク、事務リスク、システム・リスク、情報セキュリティ・リスク及びイベント・リスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況やリスク管理に関する重要な情報等の継続的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、内部監査室長が統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役又は監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、当該監査結果を取締役社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得

て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

(ハ) 利害関係人取引規程

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) 利害関係人取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めており、同規程において、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされています。ただし、本資産運用会社の役職員がトーセイの「投資口累積投資制度」を通じて、同規程に従い本投資口を取得又は売却することは認めるものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、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締結する際には、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及び決済資金の調達方法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程を遵守し、当該リスクを管理しています。

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7条第1項）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人あたり月額80万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとし、

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、1人あたり月額50万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとし、

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条及び別紙1「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社に支払う資産運用報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとします。なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座へ振り込むものとします。

(イ) 運用報酬

0.60%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬率（本書の日付現在、料率は0.30%とすることで合意しています。）により、以下の算式によって算出される額（1円未満切捨て）とし、当該報酬計算期間の終了日の翌月末日までに支払います。

総資産(注1)の額 × 報酬率 × 当該報酬計算期間(注2)の実日数 / 365

(注1) 「総資産」とは、期間（後記(注2)に定義します。）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条に基づく役員会の承認を受けたものをいいます。以下同じです。）に総資産として計上された額をいい、期間（後記(注2)に定義します。）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に総資産として計上された額に期間に本投資法人が取得した不動産等の取得価格(注3)を加算し、売却した不動産等の直前の決算期における貸借対照表上の評価額を減算した額をいいます。

(注2) 「報酬計算期間」とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「期間」といいます。）又は直前の決算期の4か月目の初日から決算期までの期間（以下「期間」といいます。）をいいます。

(注3) 運用報酬の計算において「取得価格」とは、本投資法人が運用資産として新たに不動産等を取得した場合の当該不動産等の取得価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）をいいます。

(ロ) 運用報酬

6.00%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬率（本書の日付現在、料率は5.00%とすることで合意しています。）により、以下の算式によって算出される額（1円未満切捨て）とし、本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

当期純利益(注) × 報酬率

(注) 「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とします。）をいいます。

(ハ) 取得報酬

1.00%（ただし、本資産運用会社の定める利害関係人取引規程に定義される利害関係人から取得した場合は、0.50%）を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬率（本書の日付現在、それぞれ上限の報酬率とすることで合意しています。）により、以下の算式によって算出される額とし、当該不動産等を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払います。

取得価格 × 報酬率

(二) 譲渡報酬

1.00%（ただし、本資産運用会社の定める利害関係人取引規程に定義される利害関係人に譲渡した場合は、0.50%）を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬率（本書の日付現在、それぞれ上限の報酬率とすることで合意しています。）により、以下の算式によって算出される額とし、当該不動産等を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払います。

譲渡価格(注) × 報酬率

(注) 「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）をいいます。

(ホ) 合併報酬

1.00%（ただし、本投資法人が資産運用会社の利害関係人取引規程に定める利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合における報酬率は、0.50%）を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬率により、以下の算式によって算出される額とし、合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払います。

評価額(注) × 報酬率

(注) 「評価額」とは、本投資法人が他の投資法人との間で行う新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下、併せて「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の、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額をいいます。

資産保管会社、一般事務（機関運営）受託者、一般事務（会計・税務）受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務（機関運営）受託者、一般事務（会計・税務）受託者及び投資主名簿等管理人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

i. 資産の保管に係る業務及びこれに付随する業務に係る報酬（以下、本(イ)において「資産保管業務報酬」といいます。）は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本(イ)において「計算期間」といいます。）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、後記「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（以下、本(イ)において「消費税等」と総称します。）を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（なお、本(イ)において日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。）を上限として、別途本資産運用会社及び資産保管会社間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします（なお、本(イ)において1年間は365日とします。）。

ii. 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。

iii. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により資産保管業務報酬の金額が不適當となった場合、互いに協議のうえ、資産保管業務報酬の金額の変更について合意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	97,200,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.012 %

（ロ）一般事務（機関運営）受託者の報酬

i. 本投資法人が一般事務（機関運営）受託者に委託した事務に係る報酬（以下、本(ロ)において「機関運営事務報酬」と総称します。）は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本(ロ)において「計算期間」といいます。）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、後記「基準報酬額表」（以下、本(ロ)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一般事務（機関運営）受託者間で合意した金額に消費税及び地方消費税（以下、本(ロ)において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の機関運営事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（なお、本(ロ)において日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。）を上限として、別途本資産運用会社及び一般事務（機関運営）受託者間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします（なお、本(ロ)において1年間は365日とします。）。

ii. 本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務（機関運営）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。

iii. 本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により機関運営事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議のうえ、機関運営事務報酬の金額を変更することについて合意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	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

（ハ）一般事務（会計・税務）受託者の報酬

i. 本投資法人が一般事務（会計・税務）受託者に委託した事務に係る報酬（以下、本(ハ)において「一般事務報酬」といいます。）の月額、後記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途とします。）とし、本投資法人は、一般事務（会計・税務）受託者に対して、毎年11月から翌年1月分を翌年1月末日、2月から4月分を4月末日、5月から7月分を7月末日、8月から10月分を10月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務（会計・税務）受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

一般事務報酬の月額 =

年間固定報酬金額 × 1/12 + 変動報酬月額単価(月末時点の本投資法人の保有物件1つあたりの単価をいいます。以下、本(八)において同じです。)の合計額

ただし、償却資産税申告書の作成補助に関する業務及び法定調書・支払調書の作成補助に関する業務が発生する月においては、後記の算式により計算された額(消費税及び地方消費税は別途とします。)とします。

一般事務報酬の月額 =

年間固定報酬金額 × 1/12 + 変動報酬月額単価の合計額 + 償却資産税申告報酬単価 × 12月末時点保有物件数 + 法定調書・支払調書作成報酬

前記算式に記載の年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000円を、償却資産税申告報酬単価は金100,000円を、法定調書・支払調書作成報酬は金100,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者が別途合意して定めるものとします。

ii. 前記i.の規定にかかわらず、効力発生日から本投資法人が初めて物件を取得した日が属する月の前月までの期間に係る一般事務報酬は、月額金200,000円を上限として本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者が別途合意して定めるものとします。

iii. 前記i.及びii.において1か月に満たない月に係る一般事務報酬は、日割り計算を行うものとします。

iv. 新規に物件(本iv.において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等(以下、本(八)において「本共有持分等」と総称します。))を含みます。)を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、1物件(本iv.においては、本共有持分等ごとに、1つの物件として数えます。)あたりの単価金1,000,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者の協議のうえ合意した額を、本投資法人は一般事務(会計・税務)受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに一般事務(会計・税務)受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。

v. 事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、一般事務報酬とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の本投資法人の決算期末時点保有物件数に1物件あたりの単価金100,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者の協議のうえ合意した額を乗じた金額を、本投資法人は一般事務(会計・税務)受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに一般事務(会計・税務)受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。

vi. 税務調査の立会等により、投信法に規定される会計帳簿及び会計帳簿に関する資料、法人税申告書、地方税申告書、及び消費税申告書、償却資産税申告書、法定調書・支払調書並びに事業所税申告書を除く法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬は、本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者の協議のうえ合意します。

vii. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務(会計・税務)受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができます。

(二) 投資主名簿等管理人の報酬

i. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことへの対価として、投資主名簿等管理人に対し、後記手数料明細表(以下、本(二)において「手数料明細表」といいます。)に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議のうえ決定するものとします。

ii. 投資主名簿等管理人は、前記i.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとします。

（手数料明細表）

項目	手数料	対象事務
投資主名簿 管理料 （基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき後記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 本投資法人と投資主名簿等管理人との間の投資口事務代行委託契約第1条(2)に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主1名につき後記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします 2. 振込指定分 1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く
個人番号関係 手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入 発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、 追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した 場合 封入物2種とみなし、照合料15円を追加 5. ラベル貼付料 1通につき5円 6. 共通用紙作成料（本料率を適用する場合、原契約の添付別表 (2)委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調整費 に代えて用紙代を請求する） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙 の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚に つき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更 は最低額60,000円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するも の） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚に つき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知 状、議決権行使書（委任状）、資産運 用報告書、分配金領収証等投資主総会 関係書類の封入発送事務、共通用紙等 の作成事務
返戻郵便物 整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知 状、資産運用報告書等の返戻郵便物の 整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状） 作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提 出議決権行使書（委任状）の整理及び 集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関 する証明書の作成及び投資口の取得、 異動（譲渡、相続、贈与等）に関する 調査資料の作成事務
振替制度関係 手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及 び各種コード（所有者、常任代理人、 国籍等）の登録並びに投資主名簿更新 に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個 別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への 送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する 事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成
事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めます。

会計監査人報酬（規約第31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2,000万円を上限として役員会が定める金額を、当
該決算期終了後3か月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

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
前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)

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
東京都港区虎ノ門四丁目2番3号虎ノ門トーセイビル
電話番号 03-3433-6320

(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(規約第32条第2項)。

投資口の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て、上場及び上場維持に関する費用
有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
目論見書及び(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

専門家等に対する報酬及び費用(本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する報酬及び費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。)

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

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

運用資産の取得、管理、運用、処分等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

投資法人債の発行に関する費用

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前記 ないし に類する費用で本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配(一時差異等調整引当額の分配を含みます。)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。

(a) 源泉徴収

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、東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法(平成23年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく復興特別所得税(以下「復興特別所得税」といいます。)(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 大口個人投資主(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)に対しては、前記税率ではなく、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。

(b) 確定申告

確定申告を行わない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能 (確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、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2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、前記(a)の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（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）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（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

(c) 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。

(注) 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。

(d) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以降は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

(注1) 配当等非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(注2) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注3) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

(e) 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年1月1日以降は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注) 配当等非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 一時差異調整引当額の分配に係る税務

投資法人が行う利益の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、前期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

投資法人が行う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。

(a) 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における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(b) 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の額(注1)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記dにおける投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合（なお、純資産減少割合は、本投資法人から通知するものとします。）

(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

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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。

(a) 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。

(b) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に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、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。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡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。

(c) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収率は、前記(a)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、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年初に還付されます。

(d) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以降は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

(注1) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資法人の投資口自体は積立NISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。

(注2) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定又は累積投資勘定のいずれかに限ります。

(e) 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年1月1日以降は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注) 本(d)及び(e)における非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記(b)及び(c)の損益通算や繰越控除には適用できません。

(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、後記の税率により所得税の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

投資法人が行う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、法人税法上本則課税として扱われ、前期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

投資法人が行う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。

(注) ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

(a) 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.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(b) 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) 譲渡原価の額、譲渡損益の額及び調整後の取得価額の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

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%	

(注) 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減されています。

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) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上(サービス付き高齢者向け住宅にあつては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上)のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(注3) 病院・診療所、有料老人ホーム等(地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護病院施設等及び特定民間施設)とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象となります。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の決算日(2019年4月30日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「不動産信託受益権」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

資産の種類	地域等	主たる用途	第9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)
不動産信託 受益権	東京経済圏	オフィス	27,081	43.3
		商業施設	5,873	9.4
		住宅	22,380	35.8
	主要地方都市	-	-	-
	合計		55,335	88.5
預金・その他の資産			7,179	11.5
資産総額(注1)			62,514	100.0
負債総額(注1)			32,277	51.6
純資産総額(注1)			30,237	48.4

(注1)「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」の金額は、規約に定められた資産評価方法に従って、2019年4月30日現在における貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。

(注2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 運用資産の概要

本投資法人の決算日(2019年4月30日)現在における、運用資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額等及び取得年月日は以下のとおりです。運用資産の用途の分類に応じ、オフィスは「O」、商業施設は「Rt」及び住宅は「Rd」の符号を、それぞれの物件番号の冒頭に付しています。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額等 (百万円)(注2)	取得年月日 (注3)
オフィス	0-01	多摩センタートーセイビル	東京都多摩市	3,370	6.0	3,730	2014年11月28日
	0-02	KM新宿ビル	東京都新宿区	2,057	3.7	2,590	2014年11月28日
	0-03	日本橋浜町ビル	東京都中央区	1,830	3.3	2,560	2014年11月28日
	0-04	関内トーセイビル	神奈川県横浜市	4,100	7.3	4,640	2015年11月17日
	0-05	西葛西トーセイビル	東京都江戸川区	1,710	3.1	2,010	2015年11月17日
	0-06	新横浜センタービル	神奈川県横浜市	1,364	2.4	1,750	2015年11月17日
	0-07	西台NCビル	東京都板橋区	1,481	2.7	1,780	2016年8月31日
	0-08	JPT元町ビル	神奈川県横浜市	2,377	4.3	2,850	2016年11月2日
	0-09	白山麻の実ビル	東京都文京区	1,380	2.5	1,640	2016年11月2日
	0-10	長者町デュオビル	神奈川県横浜市	1,300	2.3	1,410	2017年11月2日
	0-11	NU関内ビル	神奈川県横浜市	3,800	6.8	4,000	2018年11月2日
	0-12	東戸塚ウエストビル	神奈川県横浜市	2,650	4.7	2,720	2018年11月2日
		小計	-	27,419	49.1	31,680	-
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	2,380	4.3	2,710	2014年11月28日
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	埼玉県入間市	1,950	3.5	2,180	2015年11月17日
	Rt-03	セレクション初富	千葉県鎌ヶ谷市	310	0.6	356	2016年11月2日
	Rt-04	和紅ビル	千葉県千葉市	1,400	2.5	1,410	2017年11月2日
		小計	-	6,040	10.8	6,656	-
オフィス及び商業施設の中計			-	33,459	59.9	38,336	-
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	東京都杉並区	1,544	2.8	2,040	2014年11月28日
	Rd-02	ライブ赤羽	東京都北区	1,227	2.2	1,530	2014年11月28日
	Rd-03	月光町アパートメント	東京都目黒区	1,000	1.8	1,200	2014年11月28日
	Rd-04	T's garden川崎大師	神奈川県川崎市	980	1.8	1,140	2014年11月28日
	Rd-05	アビタート蒲田	東京都大田区	836	1.5	929	2014年11月28日
	Rd-07	アブニール白妙	神奈川県横浜市	780	1.4	945	2014年11月28日
	Rd-08	ドミトリー原町田	東京都町田市	600	1.1	741	2014年11月28日
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	千葉県千葉市	2,800	5.0	3,100	2015年11月17日
	Rd-10	プライムガーデン	千葉県鎌ヶ谷市	600	1.1	625	2016年11月2日
	Rd-11	T's garden新小岩	東京都葛飾区	670	1.2	729	2016年11月2日
	Rd-12	ツイン・アベニュー	東京都練馬区	1,880	3.4	1,970	2017年11月2日
	Rd-13	マイルストーン東久留米	東京都東久留米市	1,650	3.0	1,700	2017年11月2日
	Rd-14	ルミエール3番館	埼玉県川口市	1,420	2.5	1,550	2017年11月2日
	Rd-15	T's garden西船橋	千葉県船橋市	860	1.5	878	2017年11月2日
	Rd-16	クエスト山手台	神奈川県横浜市	710	1.3	746	2017年11月2日
	Rd-17	サンセール与野本町	埼玉県さいたま市	600	1.1	622	2017年11月2日
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	神奈川県川崎市	1,812	3.2	1,850	2018年11月2日
	Rd-19	Jパレス桜台	東京都練馬区	1,090	2.0	1,130	2018年11月2日
	Rd-20	ベルソナーージュ横浜	神奈川県横浜市	740	1.3	794	2018年11月2日
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	東京都八王子市	600	1.1	626	2018年11月2日
		小計	-	22,399	40.1	24,845	-
合計			-	55,858	100.0	63,181	-

- (注1)「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率を、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。
- (注2)各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額等」には、2019年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3)「取得年月日」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。以下同じです。

(ロ) ポートフォリオの概況

以下は、本投資法人の決算日(2019年4月30日)現在における、運用資産に係るポートフォリオの概況を示したものです。なお、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用である建物及びその敷地です。

a. 用途別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)
オフィス	12	27,419	49.1
商業施設	4	6,040	10.8
住宅	20	22,399	40.1
合計	36	55,858	100.0

(注)「用途別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

b. 地域別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)
東京経済圏	36	55,858	100.0
都心5区	2	3,887	7.0
東京23区(都心5区を除く。)	10	12,818	22.9
東京経済圏(東京23区を除く。)	24	39,153	70.1
主要地方都市	-	-	-
合計	36	55,858	100.0

(注)「地域別投資比率」は、各運用資産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

c. 取得価格別投資件数

分類	物件数
10億円未満	12
10億円以上20億円未満	16
20億円以上30億円未満	5
30億円以上	3
合計	36

(八) 建物等の概要

各運用資産の建築時期、築年数、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率及びテナント数は以下のとおりです。

なお、賃貸借契約の形態は、多摩センタートーセイビル(注1)、JPT元町ビルの一部区画(注2)及び武蔵藤沢トーセイビル(注3)はパススルー型ML契約及び賃料固定型ML契約であり、同物件以外(JPT元町ビルの賃料固定型ML契約の対象区画以外の区画を含みます。)の各物件はパススルー型ML契約です。

区分	物件番号	物件名称	建築時期 (注4)	築年数 (年) (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	総賃貸面積 (㎡) (注8)	総賃貸可能 面積(㎡) (注9)	稼働率 (%) (注10)	テナント 数 (注11)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル(注1)	1989年7月	29.8	328	264	9,737.49	9,737.49	100.0 (98.4)	1 (45)
	0-02	KM新宿ビル	1991年9月	27.6	157	97	3,403.95	3,403.95	100.0	8
	0-03	日本橋浜町ビル	1990年10月	28.5	151	145	3,334.40	3,334.40	100.0	8
	0-04	関内トーセイビル	1984年2月 (注12)	35.2 (注12)	285	325	6,919.80	6,919.80	100.0	33
	0-05	西葛西トーセイビル	1994年1月	25.2	126	77	3,187.97	3,187.97	100.0	9
	0-06	新横浜センタービル	1990年12月	28.4	132	99	3,888.28	3,888.28	100.0	12
	0-07	西台NCビル	1992年3月	27.1	140	90	3,798.48	3,798.48	100.0	7
	0-08	JPT元町ビル(注2)	1991年10月	27.5	190	147	5,453.13	5,453.13	100.0 (100.0)	7 (8)
	0-09	白山麻の実ビル	1993年7月	25.8	99	72	1,860.51	1,860.51	100.0	11
	0-10	長者町デュオビル	1993年7月	25.8	83	61	1,970.91	2,204.74	89.4	10
	0-11	NU関内ビル	1987年2月	32.2	288	134	7,943.92	8,025.76	99.0	24
	0-12	東戸塚ウエストビル	1993年2月	26.2	196	131	5,667.32	5,667.32	100.0	14
	小計	-	-	2,180	1,646	57,166.16	57,481.83	99.5	144	
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	1992年11月	26.4	187	286	5,677.45	5,890.92	96.4	13
	Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル (注3)	1997年8月	21.7	144	72	6,089.72	6,089.72	100.0 (94.0)	1 (5)
	Rt-03	セレクション初富	2003年6月	15.9	28	14	1,839.45	1,839.45	100.0	1
	Rt-04	和紅ビル	1986年5月	32.9	111	73	2,603.55	2,827.26	92.1	24
	小計	-	-	471	445	16,210.17	16,647.35	97.4	39	
オフィス及び商業施設の中計			-	-	2,652	2,092	73,376.33	74,129.18	99.0	183
住宅	Rd-01	T's garden高円寺	2011年1月	8.3	100	17	2,088.54	2,169.38	96.3	52
	Rd-02	ライブ赤羽	1989年3月	30.1	96	10	3,770.87	3,876.41	97.3	70
	Rd-03	月光町アパートメント	2008年3月	11.1	68	14	1,392.13	1,392.13	100.0	17
	Rd-04	T's garden川崎大師	2009年1月	10.2	68	8	2,039.85	2,067.85	98.6	52
	Rd-05	アビタート蒲田	1991年6月	27.9	50	7	1,702.74	1,768.23	96.3	26
	Rd-07	アブニール白妙	1995年2月	24.2	65	8	2,287.17	2,499.93	91.5	37
	Rd-08	ドミトリー原町田	1992年7月	26.8	55	4	1,818.69	1,866.93	97.4	63
	Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	2008年3月	11.1	210	71	6,386.48	6,758.52	94.5	125
	Rd-10	プライムガーデン	1995年2月	24.2	57	6	3,626.89	3,687.98	98.3	59
	Rd-11	T's garden新小岩	1998年3月	21.1	46	6	1,597.70	1,652.93	96.7	24
	Rd-12	ツイン・アベニュー	1992年3月	27.2	126	28	4,493.86	4,558.96	98.6	49
	Rd-13	マイルストン東久留米	1989年9月	29.6	123	15	3,422.69	3,546.61	96.5	180
	Rd-14	ルミエール3番館	1994年9月	24.6	110	15	5,581.76	5,644.16	98.9	79
	Rd-15	T's garden西船橋	1991年2月	28.2	60	6	2,570.40	2,643.84	97.2	22
	Rd-16	クエスト山手台	1989年2月	30.2	55	33	2,723.59	2,802.74	97.2	30
	Rd-17	サンセール与野本町	1990年11月	28.5	48	4	1,399.77	1,419.39	98.6	48
	Rd-18	Rising Place川崎二番館	2017年2月	2.2	117	12	2,897.66	2,962.48	97.8	59
	Rd-19	Jパレス桜台	1994年2月	25.2	68	9	2,395.40	2,395.40	100.0	27
	Rd-20	ペルソナーージュ横浜	1990年12月	28.4	51	5	1,774.04	1,989.89	89.2	59
	Rd-21	T's garden西八王子WEST	1997年1月	22.3	46	4	2,158.41	2,315.99	93.2	46
		小計	-	-	1,630	292	56,128.64	58,019.75	96.7	1,124
合計/平均			-	25.2 (注12)	4,282	2,385	129,504.97	132,148.93	98.0	1,307

- (注1) 本物件については、2014年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更され、2016年11月27日付で終了した後、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注2) 本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階(賃貸面積919.15㎡)については2016年9月9日付で、7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)については2016年9月28日付で、同社及びトーセイとの間で、賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注3) 本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。また、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されています。以下同じです。
- (注4) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- (注5) 「築年数」は、不動産登記簿上の新築年月日から2019年4月30日までの経過年数を記載しています。また、合計/平均欄には、取得価格により加重平均した数値を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている運用資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント(パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。)との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ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。以下同じです。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の敷金・保証金を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「総賃貸面積」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約に表示された賃貸面積は実測値と異なることがあります。また、当該運用資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載し、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「総賃貸可能面積」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「稼働率」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはML契約上の賃貸面積が占める割合を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計が占める割合を括弧書きにて記載しています。また、各小計、オフィス及び商業施設の中計並びに合計/平均欄は、各項目について、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注11) 「テナント数」は、2019年4月30日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に基づき、運用資産毎のテナント数(同一テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1件として数えています。)を記載しています。ただし、当該運用資産につきML契約が締結されている場合において、パススルー型ML契約の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型ML契約の物件又は区画についてはかかるML会社をテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、ML会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。以下同じです。
- (注12) 関内トーセイビル は駐車場棟を1980年5月に建築し、その後事務所棟を増築し建築されています。建築時期の記載は建物主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の新築年月を記載し、関内トーセイビル の築年数及び平均築年数はかかる新築年月に基づき計算した年数を記載しています。
- (注13) エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払等の債務不履行がある場合にも、2019年4月30日現在において契約が継続している場合は、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、当該賃貸借契約に基づき「年間賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」を記載しています。以下同じです。

(二) 稼働率の推移

a. 各決算期末時点における運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
第1期 (2015年 4月30日)	12	39,194.32	40,732.76	96.2
第2期 (2015年10月31日)	12	39,713.19	40,734.02	97.5
第3期 (2016年 4月30日)	17	65,187.06	67,576.59	96.5
第4期 (2016年10月31日)	18	70,012.30	71,369.69	98.1
第5期 (2017年 4月30日)	23	84,453.10	85,865.29	98.4
第6期 (2017年10月31日)	23	84,502.45	85,865.01	98.4
第7期 (2018年 4月30日)	31	109,532.58	111,513.63	98.2
第8期 (2018年10月31日)	31	109,498.02	111,513.20	98.2
第9期 (2019年 4月30日)	36	129,504.97	132,148.93	98.0

b. 各決算期末時点における各運用資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

物件番号	物件名称	第1期 (2015年4月30日)	第2期 (2015年10月31日)	第3期 (2016年4月30日)	第4期 (2016年10月31日)	第5期 (2017年4月30日)
0-01	多摩センター トーセイビル	100.0 (77.9)	100.0 (56.2)	100.0 (66.9)	100.0 (69.6)	100.0 (73.5)
0-02	KM新宿ビル	87.5	96.6	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビル	-	-	97.4	96.7	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	-	-	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	-	-	92.3	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	-	-	-	100.0	90.8
0-08	JPT元町ビル	-	-	-	-	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	-	-	-	-	91.7
0-10	長者町デュオビル	-	-	-	-	-
0-11	NU関内ビル	-	-	-	-	-
0-12	東戸塚ウエストビル	-	-	-	-	-
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	-	-	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
Rt-03	セレクション初富	-	-	-	-	100.0
Rt-04	和紅ビル	-	-	-	-	-
Rd-01	T's garden高円寺	96.5	98.6	95.6	97.9	98.8
Rd-02	ライブ赤羽	95.8	95.8	100.0	97.7	97.2
Rd-03	月光町アパートメント	86.1	87.7	82.4	87.8	93.1
Rd-04	T's garden川崎大師	95.2	95.9	98.6	96.2	100.0
Rd-05	アビタート蒲田	92.6	92.6	96.3	100.0	100.0
Rd-06	マーランドファイブ (注)	89.4	92.3	90.5	97.7	93.0
Rd-07	アブニール白妙	100.0	97.9	91.5	95.7	100.0
Rd-08	ドミトリー原町田	91.2	96.7	95.5	93.7	94.7
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	-	-	86.4	93.2	95.2
Rd-10	プライムガーデン	-	-	-	-	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	-	-	-	-	100.0
Rd-12	ツイン・アベニュー	-	-	-	-	-
Rd-13	マイルストーン東久留米	-	-	-	-	-
Rd-14	ルミエール3番館	-	-	-	-	-
Rd-15	T's garden西船橋	-	-	-	-	-
Rd-16	クエスト山手台	-	-	-	-	-
Rd-17	サンセール与野本町	-	-	-	-	-
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	-	-	-	-	-
Rd-19	Jパレス桜台	-	-	-	-	-
Rd-20	ペルソナージュ横浜	-	-	-	-	-
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	-	-	-	-	-

(単位：%)

物件番号	物件名称	第6期 (2017年10月31日)	第7期 (2018年4月30日)	第8期 (2018年10月31日)	第9期 (2019年4月30日)
0-01	多摩センター トーセイビル	100.0 (80.6)	100.0 (87.2)	100.0 (89.9)	100.0 (98.4)
0-02	KM新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0
0-03	日本橋浜町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0
0-04	関内トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0
0-05	西葛西トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0
0-06	新横浜センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0
0-07	西台NCビル	94.4	100.0	100.0	100.0
0-08	JPT元町ビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
0-09	白山麻の実ビル	91.7	91.7	100.0	100.0
0-10	長者町デュオビル	-	89.4	89.4	89.4
0-11	NU関内ビル	-	-	-	99.0
0-12	東戸塚ウエストビル	-	-	-	100.0
Rt-01	稲毛海岸ビル	100.0	100.0	98.6	96.4
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	100.0 (87.3)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)	100.0 (94.0)
Rt-03	セレクション初富	100.0	100.0	100.0	100.0
Rt-04	和紅ビル	-	98.1	92.1	92.1
Rd-01	T's garden高円寺	100.0	100.0	97.9	96.3
Rd-02	ライブ赤羽	100.0	95.0	100.0	97.3
Rd-03	月光町アパートメント	100.0	85.2	94.7	100.0
Rd-04	T's garden川崎大師	97.6	98.6	96.2	98.6
Rd-05	アビタート蒲田	100.0	100.0	96.3	96.3
Rd-06	マーランドファイブ (注)	95.4	100.0	93.0	-
Rd-07	アブニール白妙	93.6	97.9	95.7	91.5
Rd-08	ドミトリー原町田	94.3	100.0	96.8	97.4
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	92.6	97.2	94.8	94.5
Rd-10	プライムガーデン	100.0	98.3	100.0	98.3
Rd-11	T's garden新小岩	96.7	96.7	100.0	96.7
Rd-12	ツイン・アベニュー	-	94.3	97.1	98.6
Rd-13	マイルストーン東久留米	-	98.3	96.9	96.5
Rd-14	ルミエール3番館	-	95.6	96.7	98.9
Rd-15	T's garden西船橋	-	94.4	100.0	97.2
Rd-16	クエスト山手台	-	100.0	100.0	97.2
Rd-17	サンセール与野本町	-	97.2	94.5	98.6
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	-	-	-	97.8
Rd-19	Jパレス桜台	-	-	-	100.0
Rd-20	ペルソナージュ横浜	-	-	-	89.2
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	-	-	-	93.2

(注) 2018年11月15日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

(ホ) 不動産鑑定評価書等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社から、各運用資産に係る不動産鑑定評価書等を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が2019年4月30日を価格時点として取得している各運用資産に関する不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書等における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
オフィス	0-01	多摩センター トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,304	3,730	3,720	5.6	3,730	5.2	5.6
	0-02	KM新宿ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,057	1,995	2,590	2,600	3.9	2,580	3.6	4.0
	0-03	日本橋浜町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,830	1,791	2,560	2,590	4.3	2,520	4.1	4.5
	0-04	関内トーセイ ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	4,100	3,991	4,640	4,850	4.8	4,570	4.6	5.0
	0-05	西葛西 トーセイビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,710	1,667	2,010	2,050	4.8	1,970	4.6	5.0
	0-06	新横浜 センタービル	JLL森井鑑定株式会社	1,364	1,350	1,750	1,770	4.6	1,720	4.4	4.8
	0-07	西台NCビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,481	1,474	1,780	1,790	4.6	1,760	4.4	4.8
	0-08	JPT元町ビル	JLL森井鑑定株式会社	2,377	2,351	2,850	2,890	4.5	2,810	4.3	4.7
	0-09	白山麻の実 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,380	1,375	1,640	1,650	4.1	1,620	3.9	4.3
	0-10	長者町 デュオビル	JLL森井鑑定株式会社	1,300	1,300	1,410	1,440	4.5	1,380	4.3	4.7
	0-11	NU関内ビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	3,800	3,817	4,000	4,080	4.8	3,920	4.6	5.0
	0-12	東戸塚 ウエストビル	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2,650	2,661	2,720	2,730	4.6	2,700	4.4	4.8
小計				27,419	27,081	31,680	32,160	-	31,280	-	-
商業施設	Rt-01	稲毛海岸ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,380	2,251	2,710	2,730	5.0	2,680	4.8	5.2
	Rt-02	武蔵藤沢 トーセイビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,950	1,918	2,180	2,190	5.6	2,170	5.2	5.8
	Rt-03	セレクション 初富	一般財団法人 日本不動産研究所	310	314	356	361	5.1	350	4.9	5.4
	Rt-04	和紅ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,400	1,388	1,410	1,420	5.1	1,400	4.9	5.3
小計				6,040	5,873	6,656	6,701	-	6,600	-	-
オフィス及び商業施設の中計				33,459	32,954	38,336	38,861	-	37,880	-	-

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価格(注2)					
						鑑定 評価額等 (百万円)	直接 還元法 による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
住宅	Rd-01	T's garden 高円寺	一般財団法人 日本不動産研究所	1,544	1,515	2,040	2,070	3.9	2,000	3.7	4.1
	Rd-02	ライブ赤羽	一般財団法人 日本不動産研究所	1,227	1,206	1,530	1,540	4.7	1,510	4.5	4.9
	Rd-03	月光町 アパートメント	一般財団法人 日本不動産研究所	1,000	990	1,200	1,220	4.1	1,180	3.9	4.3
	Rd-04	T's garden 川崎大師	一般財団法人 日本不動産研究所	980	952	1,140	1,150	4.8	1,120	4.6	5.0
	Rd-05	アビタート 蒲田	一般財団法人 日本不動産研究所	836	832	929	946	4.6	912	4.4	4.8
	Rd-07	アブニール 白妙	一般財団法人 日本不動産研究所	780	746	945	955	5.0	935	4.8	5.2
	Rd-08	ドミトリー 原町田	一般財団法人 日本不動産研究所	600	620	741	749	4.8	733	4.6	5.0
	Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	JLL森井鑑定株式会社	2,800	2,700	3,100	3,130	5.0	3,060	4.8	5.2
	Rd-10	ブライム ガーデン	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	614	625	624	5.5	626	5.3	5.7
	Rd-11	T's garden 新小岩	日本ヴァリュアーズ 株式会社	670	671	729	737	4.4	721	4.2	4.6
	Rd-12	ツイン・ アベニュー	一般財団法人 日本不動産研究所	1,880	1,891	1,970	1,990	4.7	1,940	4.5	4.9
	Rd-13	マイルストーン 東久留米	一般財団法人 日本不動産研究所	1,650	1,647	1,700	1,710	5.0	1,680	4.8	5.2
	Rd-14	ルミエール 3番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,420	1,425	1,550	1,560	5.1	1,530	4.9	5.3
	Rd-15	T's garden 西船橋	日本ヴァリュアーズ 株式会社	860	865	878	891	4.9	864	4.7	5.1
	Rd-16	クエスト 山手台	日本ヴァリュアーズ 株式会社	710	713	746	752	5.0	739	4.8	5.2
	Rd-17	サンセール 与野本町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	600	604	622	627	4.9	616	4.7	5.1
	Rd-18	Rising Place 川崎二番館	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,812	1,917	1,850	1,860	4.8	1,840	4.6	5.0
	Rd-19	Jパレス桜台	JLL森井鑑定株式会社	1,090	1,102	1,130	1,150	4.2	1,110	4.0	4.4
	Rd-20	ベルソナー ジュ横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	740	749	794	794	5.1	794	4.8	5.2
	Rd-21	T's garden 西八王子WEST	一般財団法人 日本不動産研究所	600	611	626	633	4.9	619	4.7	5.1
			小計		22,399	22,380	24,845	25,088	-	24,529	-
		合計		55,858	55,335	63,181	63,949	-	62,409	-	-

(注1)「当期末帳簿価額」は、2019年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、2019年4月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社で作成した不動産鑑定評価書等に記載された価格を記載しています。

(ヘ) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書をデロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社(注1)及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、デロイト トーマツPRS株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また本投資法人は、各運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値(予想最大損失率)を算定しています。同社作成の「地震PML(再)評価報告書」に記載された各運用資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。地震PML(再)評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
0-01	多摩センタートーセイビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	-	48,865	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	4.36
0-02	KM新宿ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	-	24,322	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.52
0-03	日本橋浜町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	-	24,930	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.11
0-04	関内トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	170	27,239	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	11.54
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年7月	-	17,387(注4)	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	3.84
0-06	新横浜センタービル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年8月	-	19,378	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	6.47
0-07	西台NCビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	-	15,826	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月	5.25
0-08	JPT元町ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2016年7月	-	25,150	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	6.06
0-09	白山麻の実ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	-	10,433	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.31
0-10	長者町デュオビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	-	7,768	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	3.56
0-11	NU関内ビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	32,518	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	4.56
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年6月	12,810	24,404	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	5.22
Rt-01	稲毛海岸ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2014年6月	-	24,129	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	6.49
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	120	8,605	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年9月	5.85
Rt-03	セレクション初富	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	-	3,103	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	7.98
Rt-04	和紅ビル	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	-	12,963	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	9.32
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	670	2,936	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.91
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	7,370	8,355	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.45
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年4月	350	3,833	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	8.98
Rd-04	T's garden川崎大師	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	685	2,475	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.38
Rd-05	アビタート蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	1,890	3,365	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.82
Rd-07	アブニール白妙	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年3月	1,210	7,827	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	7.57

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成業者	建物状況評価報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(千円)(注3)	地震PML(再)評価報告書作成業者	地震PML(再)評価報告書日付	PML値(%)
Rd-08	ドミトリー原町田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年2月	4,540	9,477	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年3月	5.29
Rd-09	SEA SCAPE 千葉みなと	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	-	13,280	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2015年7月	7.30
Rd-10	プライムガーデン	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	-	4,954	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	9.42
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月	3,420	5,041	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年7月	4.41
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年3月	400	12,449	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	5.70
Rd-13	マイルストーン 東久留米	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月	-	12,633	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	4.34
Rd-14	ルミエール3番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	-	8,157	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年3月	2.58
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	7,620	7,994	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	7.50
Rd-16	クエスト山手台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年7月	3,780	6,625	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年8月	9.66
Rd-17	サンセール 与野本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年8月	-	4,336	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年7月	4.13
Rd-18	Rising Place 川崎二番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	1,857	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	3.94
Rd-19	Jパレス桜台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	6,462	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	5.38
Rd-20	ペルソナージュ 横浜	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年8月	-	6,288	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	4.65
Rd-21	T's garden 西八王子WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年6月	1,410	8,951	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年7月	7.44
ポートフォリオ全体 (注5)								3.31

(注1) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付で商号をSOMPOリスクアマネジメント株式会社に変更しています。また、SOMPOリスクアマネジメント株式会社は、2018年10月1日付で商号をSOMPOリスクマネジメント株式会社に変更しています。「ポートフォリオ地震PML評価報告書」等を取得した当時の名称が損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社又はSOMPOリスクアマネジメント株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注2) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、以下の金額を記載しています。

株式会社ハイ国際コンサルタントが調査した物件については、建物状況評価報告書に今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費」の年平均額として記載されている金額。

SOMPOリスクマネジメント株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「長期修繕更新費用」の年平均額として記載されている金額。

デロイトトーマツPRS株式会社が調査した物件のうち、多摩センタートーセイビル、KM新宿ビル、日本橋浜町ビル、稲毛海岸ビルについては、建物状況評価報告書に今後12年間に予測される「修繕更新費用(消費税別)」の合計として記載された金額、その他の物件については、今後2～12年の11年間に予測される「修繕更新費用(消費税別)」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が調査した物件については、建物状況評価報告書に以後12年間に予測される「中長期修繕更新費用」の合計として記載された金額を本資産運用会社が年平均額に換算した金額。

(注4) 本物件については、トーセイによる負担と責任において、空調更新工事が実施されました。当該工事が完了した後の長期修繕費については、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査・診断報告書追加報告」によると11,954千円(年平均額)です。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2018年8月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(ト) 各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

各運用資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、アブニール白妙を除く35物件について、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタント、SOMPOリスクマネジメント株式会社、デロイト トーマツ PRS株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から各運用資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、各運用資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。一方、アブニール白妙については、構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に不整合箇所があるとの指摘がされていますが、既には正されています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
0-01	多摩センタートーセイビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	大成建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-02	KM新宿ビル	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱地所株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-03	日本橋浜町ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	戸田建設株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-04	関内トーセイビル(注2)	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店/三井建設株式会社横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
0-05	西葛西トーセイビル	株式会社北山建築設計事務所	株式会社北山建築設計事務所	飛鳥建設株式会社東京支店	江戸川区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
0-06	新横浜センタービル	株式会社日建設一級建築士事務所	株式会社日建設一級建築士事務所	前田建設工業株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
0-07	西台NCビル	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社東京建築支店	東京都建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
0-08	JPT元町ビル	環境設計清水研究室	構造設計社藤沼敏夫	古久根建設株式会社	横浜市建築主事	デロイトトーマツPRS株式会社
0-09	白山麻の実ビル	株式会社五十嵐武雄建築設計事務所	globo株式会社一級建築士事務所(注3)	株式会社フジタ東京支店	文京区建築主事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
0-10	長者町デュオビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組横浜支店	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
0-11	NU関内ビル	株式会社日本総合建築事務所	株式会社日本総合建築事務所	共立建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
0-12	東戸塚ウエストビル	株式会社INA新建築研究所	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	株式会社銭高組	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rt-01	稲毛海岸ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	株式会社長谷工コーポレーション	千葉市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rt-02	武蔵藤沢トーセイビル	株式会社松村組東京本店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本店一級建築士事務所	株式会社松村組東京本店	埼玉県建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rt-03	セレクション初富	株式会社杉岡設計事務所	有限会社JTM一級建築士事務所	株式会社エス・ケー・ビルド	日本イー・アール・アイ株式会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rt-04	和紅ビル	LAND建築事務所	globo株式会社一級建築士事務所(注3)	奈良建設株式会社	千葉市建築主事	デロイトトーマツPRS株式会社
Rd-01	T's garden高円寺	株式会社ヨコハウス一級建築士事務所	矢吹建築設計事務所	前田建設工業株式会社東京支店	ハウスプラス確認検査株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-02	ライブ赤羽	株式会社アルテ建築設計事務所	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	戸田建設株式会社	北区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-03	月光町アパートメント	株式会社都市デザインシステム一級建築士事務所	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	鹿島建設株式会社東京建築支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-04	T's garden川崎大師	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店一級建築士事務所	(注4)	積水ハウス株式会社横浜北シャームゾン支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-05	アビタート蒲田	東京都経済連及び株式会社全国農協設計	株式会社全国農協設計	田中土工工業株式会社	東京都建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
Rd-07	アブニール白妙	株式会社三亜設計	構造計算書に作成者の記載がありません。	東亜建設工業株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-08	ドミトリー原町田	三井不動産建設株式会社一級建築士事務所	三井不動産建設株式会社	三井不動産建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-09	SEA SCAPE千葉みなと	株式会社久米設計	株式会社久米設計	大成建設株式会社千葉支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-10	プライムガーデン	レランドコーポレーション株式会社	株式会社カナイ設計	レランドコーポレーション株式会社	千葉県建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-11	T's garden新小岩	株式会社中野文一設計事務所	有限会社共栄設計(注3)	五洋建設株式会社東京支店	葛飾区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-12	ツイン・アベニュー	株式会社内野工務店一級建築士事務所	株式会社内野工務店一級建築士事務所	株式会社内野工務店	練馬区建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-13	マイルストーン東久留米	株式会社本間建築設計事務所	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	株式会社奥村組	東京都建築主事	デロイトトーマツPRS株式会社
Rd-14	ルミエール3番館	川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式会社一級建築士事務所	川口土木建築工業株式会社	川口市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-15	T's garden西船橋	株式会社熊谷組横浜一級建築士事務所	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	株式会社熊谷組横浜支店	船橋市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-16	クエスト山手台	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社横浜支店	横浜市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント
Rd-17	サンセール与野本町	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	埼玉県建築主事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Rd-18	Rising Place川崎二番館	株式会社アトリエティープラス	株式会社リーフデザインスタジオ	株式会社睦建設	株式会社J建築検査センター	-
Rd-19	Jパレス桜台	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社東京建築支店	練馬区建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-20	ベルソナーージュ横浜	株式会社ドゥ・アーキテクト・プランナーズ	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	東急建設株式会社	横浜市建築主事	SOMPOリスクマネジメント株式会社
Rd-21	T's garden西八王子WEST	設計工房創作社	株式会社ハイ国際コンサルタント(注3)	住友建設株式会社東京支店	八王子市建築主事	株式会社ハイ国際コンサルタント

(注1) 本表記載の名称は、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 当該建物については、建物主要部分である事務所棟の内容を記載しています。なお、駐車場棟の設計者及び構造計算者は「株式会社石本建築事務所」、施工者は「横浜エレベータ株式会社」及び「大林組竹中工務店馬車道ビル新築工事共同企業体」、確認検査機関は「横浜市建築主事」となっています。なお、構造計算確認機関については、事務所棟と同様に「SOMPOリスクマネジメント株式会社」が行っています。

(注3) 構造計算書の全部又は一部について紛失し又は内容の確認ができないため、構造計算書を復元した業者の名前を記載しています。

(注4) 当該建物については、国土交通大臣による型式適合認定を受けた建築材料、構造用部材、工法及び基礎が用いられ、認証型式部材等製造者により製造、新築されており、現行建築基準法に適合した耐力を有するものと判断されるとの検証結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

(チ) 担保の状況

本書の日付現在、各運用資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保はありません。

(リ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の各運用資産のうち、2019年4月30日現在において、本投資法人のポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(又) 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの)に関する情報

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日(2019年4月30日)現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは下表のとおりです。なお、パススルー型ML契約が締結されている物件は、ML会社のみならず、エンドテナントについてもテナントとして取り扱って記載しています。また、賃料固定型ML契約が締結されている物件は、ML会社をテナントとして取り扱って記載しており、エンドテナントについては計算に含めていません。多摩センタートーセイビル及び武蔵藤沢トーセイビルの全部並びにJPT元町ビルの2階(賃貸面積919.15㎡)及び7階一部区画(賃貸面積316.04㎡)については、信託受託者及びML会社であるトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同社及びサブML会社であるトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されているため、ML会社及びサブML会社の両方を記載していません。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)	敷金・ 保証金 (百万円)
トーセイ・ コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビル 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル 長者町デュオビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 和紅ビル T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 マイルストーン東久留米 T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Jパレス桜台 ペルソナーージュ横浜 T's garden西八王子WEST	3,689	110,872.70	85.6	2019年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	2,166
		西台NCビル	140	3,798.48	2.9	2019年 8月31日	普通建物 賃貸借契約	90
トーセイ株式会社	不動産業	多摩センタートーセイビル JPT元町ビル	360	10,972.68	8.5	2020年 11月30日	定期建物 賃貸借契約	280
		武蔵藤沢トーセイビル	144	6,089.72	4.7	2025年 11月30日	普通建物 賃貸借契約	72

(注1) 「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(注2) 「契約満了日」は、2019年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。以下同じです。

(注3) 「契約形態」は、2019年4月30日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。以下同じです。

(注4) 白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産について、2019年4月30日現在で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されています。そのため、総賃貸面積は、エンドテナント(トーセイ・コミュニティがトーセイとの間で賃料固定型ML契約を締結している場合は、トーセイをエンドテナントとして扱います。)との間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

また、トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産に係るPM会社であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ル) 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の各運用資産につき、本投資法人の決算日（2019年4月30日）現在において、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、賃料固定型ML契約が締結されている物件はエンドテナントではなくML会社についてML会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型ML契約が締結されている物件はML会社ではなくエンドテナントについてエンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	7.5	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	4.7	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	稲毛海岸ビル	2,989.01	2.3	2021年11月23日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	JPT元町ビル	1,558.28	1.4	2021年 1月 4日	普通建物賃貸借契約
		293.74		2020年 9月30日	普通建物賃貸借契約
合計：1,852.02					
非開示(注)	セレクション初富	1,839.45	1.4	2023年 6月 3日	普通建物賃貸借契約
富士通コワーコ株式会社	新横浜センタービル	1,822.20	1.4	2019年12月31日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,549.35	1.2	2020年 8月31日	普通建物賃貸借契約
ミサワホーム株式会社	東戸塚ウエストビル	285.69	1.2	2021年 1月15日	普通建物賃貸借契約
		360.31		2020年 5月31日	普通建物賃貸借契約
		178.52		2021年 3月31日	普通建物賃貸借契約
		181.82		2019年 4月30日	普通建物賃貸借契約
		538.58		2021年 4月24日	普通建物賃貸借契約
合計：1,544.92					
非開示(注)	非開示(注)	1,420.46	1.1	2020年 4月16日	普通建物賃貸借契約
非開示(注)	非開示(注)	1,286.19	1.0	2020年 3月31日	普通建物賃貸借契約

(注) エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、エンドテナント名及び物件名称は開示していません。

(ヲ) 利害関係人への賃貸借の概要

各運用資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」（詳細は後記「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) 利害関係人取引規程」をご参照ください。）上の利害関係人をエンドテナント（ただし、賃料固定型ML契約が締結される物件については当該ML会社をエンドテナントとして取り扱います。）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約形態
トーセイ株式会社	多摩センタートーセイビル	9,737.49	328	264	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注)	1,235.19	31	15	2020年11月30日	定期建物賃貸借契約
トーセイ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	6,089.72	144	72	2025年11月30日	普通建物賃貸借契約

(注) JPT元町ビルについては、2階（賃貸面積919.15㎡）についての2016年9月9日付賃料固定型ML契約、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）についての2016年9月28日付賃料固定型ML契約を合計して記載しています。

(ワ)個別物件収支

第9期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

物件番号	(0-01)	(0-02)	(0-03)	(0-04)	(0-05)	(0-06)
物件名称	多摩センター トーセイビル	KM新宿ビル	日本橋 浜町ビル	関内 トーセイ ビル	西葛西 トーセイビル	新横浜 センタービル
不動産賃貸事業収益合計	207,131	96,382	94,775	171,467	73,875	75,000
賃貸事業収入	168,148	83,504	79,222	153,262	65,333	70,660
その他賃貸事業収入	38,983	12,878	15,553	18,205	8,542	4,339
不動産賃貸事業費用合計	77,823	33,082	39,061	55,171	22,967	23,003
管理委託費	24,251	8,163	7,737	17,937	6,623	8,439
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	32,062	8,500	11,691	16,790	7,128	6,040
損害保険料	423	138	136	252	109	156
修繕費	2,225	4,915	4,861	3,403	668	335
公租公課	17,492	10,064	8,174	13,468	6,501	7,161
その他費用	1,067	1,000	6,161	3,018	1,635	569
NOI (-)	129,308	63,300	55,714	116,296	50,907	51,997
減価償却費	18,102	8,905	10,738	20,973	9,081	8,204
不動産賃貸事業損益 (-)	111,205	54,394	44,975	95,322	41,826	43,792
資本的支出	27,461	343	-	490	-	-
NCF (-)	101,846	62,957	55,714	115,806	50,907	51,997

(単位:千円)

物件番号	(0-07)	(0-08)	(0-09)	(0-10)	(0-11)	(0-12)
物件名称	西台NCビル	JPT元町 ビル	白山麻の実 ビル	長者町 デュオビル	NU関内ビル	東戸塚 ウエスト ビル
不動産賃貸事業収益合計	80,501	113,999	62,228	48,308	164,564	100,558
賃貸事業収入	74,349	100,931	47,626	43,094	154,094	89,829
その他賃貸事業収入	6,152	13,067	14,601	5,214	10,469	10,729
不動産賃貸事業費用合計	28,753	33,302	22,017	14,449	44,465	33,051
管理委託費	8,979	10,611	4,086	5,161	21,708	13,054
信託報酬	300	300	300	300	299	299
水道光熱費	9,682	11,629	3,031	4,958	13,777	11,386
損害保険料	154	191	73	83	354	237
修繕費	421	370	10,472	402	476	1,132
公租公課	8,305	9,533	4,020	3,193	6,745	5,180
その他費用	911	666	32	350	1,103	1,759
NOI (-)	51,748	80,696	40,211	33,859	120,098	67,507
減価償却費	10,300	12,806	6,410	9,786	11,418	9,417
不動産賃貸事業損益 (-)	41,447	67,890	33,801	24,072	108,680	58,090
資本的支出	16,749	11,776	100	1,472	338	-
NCF (-)	34,999	68,920	40,111	32,386	119,760	67,507

物件番号	(Rt-01)	(Rt-02)	(Rt-03)	(Rt-04)	(Rd-01)	(Rd-02)
物件名称	稲毛海岸ビル	武蔵藤沢 トーセイビル	セレクション 初富	和紅ビル	T's garden 高円寺	ライブ赤羽
不動産賃貸事業収益合計	126,324	72,186	14,250	64,896	54,714	54,737
賃貸事業収入	102,024	72,186	14,250	56,947	51,074	52,450
その他賃貸事業収入	24,299	-	-	7,949	3,640	2,286
不動産賃貸事業費用合計	47,932	7,545	3,943	21,824	10,651	14,770
管理委託費	7,569	1,080	1,104	9,336	4,547	5,298
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	24,457	-	-	8,135	420	744
損害保険料	218	87	29	109	57	105
修繕費	3,001	283	132	500	1,320	3,979
公租公課	11,478	5,775	2,249	3,121	2,986	3,354
その他費用	906	20	129	320	1,018	988
NOI (-)	78,391	64,640	10,306	43,072	44,063	39,966
減価償却費	20,338	7,933	1,288	10,099	5,796	4,275
不動産賃貸事業損益 (-)	58,053	56,706	9,017	32,972	38,266	35,691
資本的支出	2,590	1,476	-	710	-	157
NCF (-)	75,801	63,164	10,306	42,362	44,063	39,809

(単位:千円)

物件番号	(Rd-03)	(Rd-04)	(Rd-05)	(Rd-06)	(Rd-07)	(Rd-08)
物件名称	月光町 アパート メント	T's garden 川崎大師	アビタート 蒲田	マーランド ファイブ (注)	アブニール 白妙	ドミトリー 原町田
不動産賃貸事業収益合計	35,973	36,762	29,148	3,709	37,270	30,288
賃貸事業収入	35,029	34,895	27,195	2,863	35,483	28,922
その他賃貸事業収入	944	1,867	1,953	846	1,786	1,366
不動産賃貸事業費用合計	8,089	8,283	11,619	3,784	10,830	10,428
管理委託費	2,894	2,865	2,537	289	2,782	2,730
信託報酬	300	300	300	24	300	300
水道光熱費	443	236	576	739	765	695
損害保険料	44	51	47	6	65	62
修繕費	802	1,293	5,099	222	3,953	2,936
公租公課	2,099	1,981	1,541	2,570	2,050	2,398
その他費用	1,506	1,554	1,516	67	912	1,304
NOI (-)	27,883	28,478	17,529	75	26,440	19,860
減価償却費	3,430	5,204	3,293	812	6,422	5,158
不動産賃貸事業損益 (-)	24,452	23,274	14,236	888	20,017	14,701
資本的支出	441	-	2,243	-	924	100
NCF (-)	27,441	28,478	15,285	75	25,515	19,760

(注) 2018年11月15日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

物件番号	(Rd-09)	(Rd-10)	(Rd-11)	(Rd-12)	(Rd-13)	(Rd-14)
物件名称	SEA SCAPE 千葉みなと	プライム ガーデン	T's garden 新小岩	ツイン・ アベニュー	マイルストーン 東久留米	ルミエール 3番館
不動産賃貸事業収益合計	119,639	31,855	25,981	64,296	67,966	59,317
賃貸事業収入	109,842	31,499	24,634	62,806	61,460	57,113
その他賃貸事業収入	9,796	356	1,347	1,489	6,506	2,204
不動産賃貸事業費用合計	34,503	9,759	5,847	12,622	19,938	12,111
管理委託費	9,933	3,763	2,624	3,486	5,645	4,224
信託報酬	300	300	300	300	300	300
水道光熱費	9,334	408	576	821	4,054	550
損害保険料	223	92	48	112	108	136
修繕費	3,436	2,450	703	2,692	5,260	2,068
公租公課	9,209	2,436	1,449	4,538	2,692	4,087
その他費用	2,064	308	145	670	1,876	743
NOI (-)	85,136	22,095	20,134	51,674	48,028	47,205
減価償却費	23,811	3,540	2,535	3,775	7,949	6,030
不動産賃貸事業損益 (-)	61,325	18,555	17,599	47,898	40,078	41,175
資本的支出	657	520	698	714	-	148
NCF (-)	84,478	21,575	19,436	50,959	48,028	47,057

(単位:千円)

物件番号	(Rd-15)	(Rd-16)	(Rd-17)	(Rd-18)	(Rd-19)	(Rd-20)
物件名称	T's garden 西船橋	クエスト 山手台	サンセール 与野本町	Rising Place 川崎二番館	Jパレス桜台	ペルソ ナージュ 横浜
不動産賃貸事業収益合計	33,726	29,721	24,553	60,444	35,983	27,773
賃貸事業収入	30,675	29,434	23,207	58,827	34,678	25,764
その他賃貸事業収入	3,050	287	1,346	1,616	1,305	2,008
不動産賃貸事業費用合計	11,538	7,569	7,547	13,349	6,899	10,098
管理委託費	3,025	2,865	2,684	5,340	3,271	2,580
信託報酬	300	300	300	299	299	299
水道光熱費	594	433	518	492	522	1,543
損害保険料	65	65	45	101	63	62
修繕費	3,143	1,790	942	680	1,424	3,350
公租公課	2,381	1,904	1,653	2,565	-	809
その他費用	2,029	209	1,402	3,868	1,318	1,452
NOI (-)	22,187	22,152	17,006	47,094	29,083	17,674
減価償却費	2,298	2,824	1,934	13,956	2,042	3,214
不動産賃貸事業損益 (-)	19,888	19,327	15,071	33,138	27,041	14,459
資本的支出	200	166	-	-	-	320
NCF (-)	21,987	21,985	17,006	47,094	29,083	17,354

(単位:千円)

物件番号	(Rd-21)				
物件名称	T's garden 西八王子WEST	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	ポート フォリオ 合計
不動産賃貸事業収益合計	25,943	1,288,795	277,657	889,808	2,456,261
賃貸事業収入	25,587	1,130,057	245,408	843,446	2,218,912
その他賃貸事業収入	356	158,737	32,248	46,362	237,348
不動産賃貸事業費用合計	4,358	427,149	81,246	234,602	742,998
管理委託費	2,269	136,755	19,089	75,660	231,506
信託報酬	299	3,599	1,200	6,023	10,822
水道光熱費	595	136,680	32,592	25,069	194,342
損害保険料	69	2,311	445	1,637	4,394
修繕費	1,008	29,683	3,917	48,562	82,163
公租公課	-	99,841	22,625	52,711	175,178
その他費用	116	18,276	1,376	24,939	44,591
NOI (-)	21,585	861,646	196,411	655,205	1,713,263
減価償却費	3,471	136,146	39,660	111,780	287,588
不動産賃貸事業損益 (-)	18,114	725,499	156,750	543,425	1,425,675
資本的支出	-	58,730	4,776	7,291	70,798
NCF (-)	21,585	802,915	191,634	647,914	1,642,464

（カ）運用資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が2019年4月30日現在において保有する各運用資産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。）。個別物件表において用いられる用語は以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019年4月30日現在の状況を記載しています。

a. 「信託受益権の概要」について

- ・「信託受託者」は、各運用資産の信託受託者を記載しています。
- ・「信託設定日」は、本書の日付現在に設定されている信託が設定された日付を記載しています。

b. 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、「住居表示」未実施の場合は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

c. 「土地」について

- ・「地番」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、運用資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される建ぺい率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建ぺい率に換算して記載しています。
- ・「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、運用資産によっては、本書に記載の「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・「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、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、各運用資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

d. 「建物」について

- ・「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、附属建物の床面積は含みません。
- ・「所有形態」は、各運用資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

e. 「PM会社」について

「PM会社」は、各運用資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。

f. 「ML会社」について

「ML会社」は、各運用資産について本書の日付現在において有効なML契約を締結している会社を記載しています。

g. 「特記事項」について

「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

0-01 多摩センタートーセイビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	3,370百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	3,370百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都多摩市落合一丁目15番2号				
土地	地番	東京都多摩市落合一丁目 15番2他	建物	建築時期	1989年7月(新築) 1990年10月(増築)
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンク リート造
	容積率	300%		階数	地下1階/地上7階
	用途地域	第二種住居地域		用途	事務所
	敷地面積	5,750.12㎡		延床面積	16,212.96㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社/トーセイ株式 会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

0-02 KM新宿ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,057百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	2,230百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都新宿区歌舞伎町二丁目46番5号				
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町 二丁目463番2	建物	建築時期	1991年9月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	地下1階/地上9階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	794.49㎡		延床面積	5,240.41㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-03 日本橋浜町ビル		分類	オフィス			
特定資産の概要						
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	1,830百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,920百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日		
			信託期間満了日	2024年11月30日		
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目12番9号					
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町 一丁目2番12他	建物	建築時期	1990年10月	
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造	
	容積率	500%		階数	地上9階	
	用途地域	商業地域		用途	事務所	
	敷地面積	860.11m ²		延床面積	4,583.48m ²	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社			
特記事項 該当事項はありません。						

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-04 関内トーセイビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2015年11月17日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	4,100百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	4,380百万円 (2015年8月31日)		信託設定日	2015年3月31日	
			信託期間満了日	2025年11月16日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区住吉町四丁目45番1号				
土地	地番	神奈川県横浜市中区 住吉町四丁目45番1	建物	建築時期	1980年5月(駐車場棟) 1984年2月(事務所棟) (注2)
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (注3)
	容積率	766.39%		階数	地下1階/地上12階(注3)
	用途地域	商業地域		用途	事務所(注3)
	敷地面積	1,227.47㎡		延床面積	9,383.81㎡(注4)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本建物のうち駐車場棟は、1981年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計及び施工された建物ですが、売主であるトーセイの負担により耐震補強工事が実施されました。本投資法人は、株式会社東都設計一級建築士事務所より、当該駐車場棟は耐震補強工事が実施されたことにより、新耐震基準と同等の耐震性を有していると判断する旨の見解書を得ています。 ・本物件は第7種高度地区内にあり、条例により絶対高さ制限(31m)を受けており、本建物(高さ41m)は当該高さ制限を超えています。本建物は、本建物建築当時の高さ制限(21m)を超える高さ41mで建築確認申請がなされ、建築許可を受けており、再築時に同様の建築許可が得られない場合は、再建築の際には同規模の建物が建築できません。 ・本土地の西側隣地の一部との境界が未確定となっています。当該隣地所有者との間で交渉を継続していますが、境界に関する見解の相違があり、本書の日付現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本書の日付現在における当該隣地所有者の見解に基づいても、本建物の建ぺい率及び容積率に問題はありません。当該事象について、本資産運用会社は、デューデリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について当該隣地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。 					

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 本物件は駐車場棟を1980年5月に建築し、その後建物主要部分である事務所棟を増築し建築されています。

(注3) 本物件は駐車場棟を鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建で建築されていますが、構造及び階数については、本物件の主要部分である事務所棟の不動産登記簿上の情報を記載しています。

(注4) 事務所棟のみの延床面積を記載しています。

(注5) 本土地の北東コーナー部に歩道上の公開空地が配置され、また、北側の接面道路に沿って幅約2mの歩道上の公開空地が設けられています。

0-05 西葛西トーセイビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2015年11月17日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,710百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,860百万円 (2015年8月31日)		信託設定日	2015年3月31日	
			信託期間満了日	2025年11月16日	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区西葛西六丁目9番12号				
土地	地番	東京都江戸川区西葛西 六丁目9番11他	建物	建築時期	1994年1月
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	500%(注2)		階数	地下1階/地上8階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	822.00㎡		延床面積	4,271.38㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 容積率は本来480%ですが、建築基準法第52条第9項の適用による容積率緩和により500%となっています。

0-06 新横浜センタービル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2015年11月17日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,364百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,550百万円 (2015年8月31日)		信託設定日	2008年5月30日	
			信託期間満了日	2025年11月16日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番15号				
土地	地番	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目5番15他	建物	建築時期	1990年12月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造
	容積率	800%		階数	地下2階/地上9階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	688.24㎡		延床面積	5,809.25㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-07 西台NCビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年8月31日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,481百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,580百万円 (2016年5月31日)		信託設定日	2016年5月31日	
			信託期間満了日	2026年8月31日	
所在地(住居表示)	東京都板橋区高島平一丁目83番1号				
土地	地番	東京都板橋区高島平 一丁目83番1他	建物	建築時期	1992年3月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート 造
	容積率	400%		階数	地下1階/地上7階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,394.73m ²		延床面積	6,214.11m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-08 JPT元町ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,377百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	2,550百万円 (2016年8月31日)		信託設定日	2005年10月27日	
			信託期間満了日	2026年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区山下町273番地				
土地	地番	神奈川県横浜市中区 山下町273番	建物	建築時期	1991年10月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンク リート・鉄筋コンクリ ート造
	容積率	595.29%		階数	地下2階/地上8階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,130.08m ²		延床面積	7,924.98m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社/トーセイ株式 会社		
特記事項 ・本物件は増築(確認済証日付:2002年4月3日)がされていますが、当該増築にかかる検査済証の交付及び工事完了届の提出が確認されていません。もっとも、株式会社都市建築確認センター作成の2016年5月15日付「横浜山下町ビル建築基準法等適合性判定調査報告書」において、総じて建築基準関係規定に係る適合性が確保されている状態であり、躯体の状態についても良好と見受けられ、特筆すべき劣化事象は見られなかったとの報告がされています。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

0-09 白山麻の実ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,380百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,400百万円 (2016年8月31日)		信託設定日	2016年9月20日	
			信託期間満了日	2026年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都文京区白山五丁目36番9号				
土地	地番	東京都文京区白山五丁目 100番1他	建物	建築時期	1993年7月
	建ぺい率	94.22%(注1)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンク リート造
	容積率	556.68%		階数	地下1階/地上10階
	用途地域	商業地域、第一種住居地 域		用途	事務所
	敷地面積	473.72㎡		延床面積	2,374.87㎡
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注2)
PM会社	サンフロンティア不動産 株式会社	ML会社	サンフロンティア不動産 株式会社		
特記事項 ・本土地の一部には以下の内容の地上権が設定されています。 目的：地下高速電車事業施設所有のため 範囲：東京湾平均海面の上6.08m以下 存続期間：地下高速電車事業施設存続中 地代：無償 特約：建物その他工作物を築造する場合は、あらかじめ設計工法等について東京都と協議を整えるものとし、地下高 速電車事業施設に加わる荷重は、地表面において1㎡当たり9トン以下とする。 地上権者：東京都 ・本土地の東側道路は、都市計画道路(補助178号線、昭和39年2月7日計画決定)に指定されており、本土地の東側の 一部(面積約60㎡)が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実 施された場合には本土地の東側は現在の道路境界線より約3.6m後退し、本建物の一部を撤去する予定ですが、本建物 はこれに対応可能な形態で建築されています。					

(注1) 商業地域に該当する部分の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。ま
た、建ぺい率は住居地域部分との面積割合により換算して算出しています。

(注2) 本建物は区分所有建物ですが、全専有部分について受託者である三井住友信託銀行株式会社が所有しています。

0-10 長者町デュオビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,300百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,350百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年8月31日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区長者町四丁目11番地11				
土地	地番	神奈川県横浜市中区 長者町四丁目11番11	建物	建築時期	1993年7月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨 鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	地下1階/地上7階
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・車庫
	敷地面積	466.38㎡		延床面積	3,091.23㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により100%となっています。

0-11 NU関内ビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	3,800百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	4,000百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2007年5月31日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区山下町223番地1				
土地	地番	神奈川県横浜市中区 山下町223番1他	建物	建築時期	1987年2月
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	682.74%(注2)		階数	地下1階/地上10階
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,726.58㎡(注3)		延床面積	10,963.91㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・本土地の北西側道路は、都市計画道路(3・3・6大榎橋浦舟船、1972年3月10日計画決定)に指定されており、本土地の北西側の一部(面積約162.19㎡)が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実施された場合には該当部分の面積が減少する予定です。					

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により100%となっています。

(注2) 容積率は北西側道路予定線から35mを境に700%のエリアと600%のエリアに跨っていますが、加重平均により全体の容積率は682.74%となります。

(注3) 私道負担部分(6.4㎡)を含みます。

0-12 東戸塚ウエストビル		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,650百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	2,720百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2002年9月26日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市戸塚区川上町90番地6				
土地	地番	神奈川県横浜市戸塚区 川上町90番6他		建築時期	1993年2月
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造
	容積率	519.09%(注2)		階数	地下1階/地上11階
	用途地域	商業地域		用途	事務所・駐車場
	敷地面積	1,582.25㎡		延床面積	8,758.32㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により100%となっています。

(注2) 容積率は本来400%ですが、横浜市市街地環境設計制度の適用を受け、公開空地を設けることによる容積率の緩和により519.09%となっています。

Rt-01 稲毛海岸ビル		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,380百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	2,470百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号				
土地	地番	千葉県千葉市美浜区高洲 三丁目20番60他	建物	建築時期	1992年11月
	建ぺい率	90%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上7階
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	1,884.29㎡		延床面積	7,175.12㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。

Rt-02 武蔵藤沢トーセイビル		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得年月日	2015年11月17日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,950百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	2,060百万円 (2015年8月31日)		信託設定日	2005年12月22日	
			信託期間満了日	2025年11月16日	
所在地(住居表示)	埼玉県入間市東藤沢二丁目18番20号				
土地	地番	埼玉県狭山市大字水野 字本堀1312番1他	建物	建築時期	1997年8月
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
	容積率	200%		階数	地上2階
	用途地域	準工業地域		用途	店舗
	敷地面積	13,832.56㎡		延床面積	6,131.07㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社 / トーセイ株式 会社		
特記事項 ・本土地の南西側道路は、都市計画道路(3・4・7東京街道線、昭和30年11月10日計画決定)に指定されており、本土地の南西側の一部(面積約235㎡)が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実施された場合には本土地の南西側は現在の道路境界線より約3.5m後退する予定です。					

Rt-03 セレクション初富		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	310百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	318百万円 (2016年8月31日)		信託設定日	2016年9月20日	
			信託期間満了日	2026年11月1日	
所在地(住居表示)	千葉県鎌ヶ谷市北初富8番1号				
土地	地番	千葉県鎌ヶ谷市北初富 339番3他	建物	建築時期	2003年6月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	地上2階
	用途地域	第二種住居地域、第一種 中高層住居専用地域		用途	店舗
	敷地面積	2,816.20㎡		延床面積	1,827.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rt-04 和紅ビル		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,400百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,410百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年2月28日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目14番1号				
土地	地番	千葉県千葉市美浜区高洲 三丁目20番27	建物	建築時期	1986年5月
	建ぺい率	90%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	400%		階数	地下1階/地上5階
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所・駐車場
	敷地面積	1,104.14㎡		延床面積	4,059.79㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・本土地の南西側隣地との境界が未確定となっています。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、角地による緩和により90%になっています。

Rd-01 T's garden高円寺		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,544百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,730百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都杉並区高円寺北三丁目35番26号				
土地	地番	東京都杉並区高円寺北 三丁目1028番5	建物	建築時期	2011年1月
	建ぺい率	79.27%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	246.36%		階数	地上6階
	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
	敷地面積	1,397.09㎡(注2)		延床面積	2,445.31㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部には以下の内容の地役権が設定されています。 目的 (1)送電線路の架設及びその保全等のための土地立入 (2)送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建築物の築造禁止 (3)爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止 (4)送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止 範囲 中央部 六角形 332.22㎡ 要役地 杉並区和泉三丁目830番1 ・本土の北側隣地の一部から当該隣地所有者所有の建物及び建物付属物等の一部が越境しています。当該隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。 ・本土の北東側隣地の一部との境界が未確定となっています。当該隣地所有者との間で交渉を継続していますが、境界に関する見解の相違があり、本書の日付現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本書の日付現在における当該隣地所有者の見解に基づいても、本建物の建ぺい率及び容積率に問題はありません。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。 					

(注1) 建ぺい率は本来第一種中高層住居専用地域部分について60%、近隣商業地域について80%ですが、角地による緩和によりそれぞれ70%、90%となっており、敷地全体の建ぺい率は加重平均の79.27%となっています。

(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分により道路とみなされる部分(約24㎡)を含みます。

Rd-02 ライブ赤羽		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,227百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,280百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都北区浮間三丁目29番10号				
土地	地番	東京都北区浮間三丁目 29番1	建物	建築時期	1989年3月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上12階
	用途地域	準工業地域(特別工業地 区)		用途	共同住宅
	敷地面積	2,393.56㎡		延床面積	4,484.24㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rd-03 月光町アパートメント		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,000百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,010百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都目黒区下目黒六丁目9番22号				
土地	地番	東京都目黒区下目黒 六丁目1031番5	建物	建築時期	2008年3月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上6階
	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	905.63㎡		延床面積	1,547.03㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土を要役地とし、北西側隣地(1031番4)を承役地とする以下の内容の地役権が設定されています。承役地権者である東京電力株式会社又は売主であるトーセイは、それぞれが所有する土地を第三者へ所有権移転する場合、新たな所有者に対し、本契約の内容(権利義務等)を承継するものとされています。 <ul style="list-style-type: none"> 目的 通行 範囲 全部 承役地 目黒区下目黒六丁目1031番4 ・本土の南西側隣地の一部との境界が未確定となっています。当該事象について、本資産運用会社は、デューデリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。 ・本土の西側隣地及び北西側隣地の一部から当該隣地所有者所有の倉庫及び万年塀の一部が越境しています。当該隣地所有者との間では境界確認書を既に締結済みですが、境界に関する見解に相違が生じたため、前記被越境物の取扱いにつき本書の日付現在に至るまで合意に至っていません。 ・本建物の竣工後、2008年11月より、本土を含む地域に17m第3種高度地区の制限が導入されたため、本建物は既存不適格の状態にあり、再建築の際には同規模の建物が建築できません。 					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rd-04 T's garden川崎大師		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	980百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,020百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	建物 : 神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番19号 建物 : 神奈川県川崎市川崎区伊勢町13番20号				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区 伊勢町13番3	建物	建築時期	2009年1月
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	地上3階
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,988.14m ²		延床面積	1,200.70m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
			建物	建築時期	2009年1月
				構造	鉄骨造
				階数	地上3階
				用途	共同住宅
				延床面積	904.89m ²
				所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	
特記事項 該当事項はありません。					

Rd-05 アビタート蒲田		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	836百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	895百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都大田区中央八丁目20番12号				
土地	地番	東京都大田区中央八丁目 105番	建物	建築時期	1991年6月
	建ぺい率	73.50%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	267.60%		階数	地上6階
	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	912.79㎡		延床面積	2,062.09㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・南側隣地の一部から当該隣地所有者所有の塀が本土地に越境しています。当該塀については安全性に疑問があること から、当該塀に沿って新しいブロック塀を新設して対応しています。					

(注) 建ぺい率は本来近隣商業地域部分について80%、準工業地域部分について60%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の73.50%となっています。

Rd-07 アブニール白妙		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	780百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	818百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市南区白妙町二丁目7番地5				
土地	地番	神奈川県横浜市南区 白妙町二丁目7番5	建物	建築時期	1995年2月
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上11階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	680.09㎡		延床面積	3,001.81㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・構造計算書の改竄の有無検証報告書によれば、計画変更後の計算書と確認申請時構造図との間に、不整合箇所がある との指摘がされていますが、売主であるトーセイにより、既に是正されています。					

Rd-08 ドミトリー原町田		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2014年11月28日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	637百万円 (2014年6月30日)		信託設定日	2014年7月31日	
			信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都町田市原町田二丁目6番14号				
土地	地番	東京都町田市原町田 二丁目1194番2	建物	建築時期	1992年7月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造
	容積率	550.58%		階数	地下1階/地上12階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	510.95㎡		延床面積	2,239.50㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

Rd-09 SEA SCAPE千葉みなと		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2015年11月17日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,800百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	3,010百万円 (2015年8月31日)		信託設定日	2008年5月22日	
			信託期間満了日	2025年11月16日	
所在地(住居表示)	千葉県千葉市中央区中央港一丁目24番14号				
土地	地番	千葉県千葉市中央区 中央港一丁目210番1	建物	建築時期	2008年3月
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造(注 2)
	容積率	400%		階数	地下1階/地上13階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,991.57㎡		延床面積	7,571.58㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 本物件は附属建物(駐車場及び店舗)を鉄骨鉄筋コンクリート造で建築されていますが、構造については、主たる建物の不動産登記簿上の情報を記載しています。

Rd-10 プライムガーデン		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	607百万円 (2016年8月31日)		信託設定日	2016年8月31日	
			信託期間満了日	2026年11月1日	
所在地(住居表示)	千葉県鎌ヶ谷市北初富8番11号				
土地	地番	千葉県鎌ヶ谷市北初富 339番4他	建物	建築時期	1995年2月
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上6階
	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	3,306.30m ²		延床面積	3,962.71m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

Rd-11 T's garden新小岩		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2016年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	670百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	694百万円 (2016年8月31日)		信託設定日	2016年8月31日	
			信託期間満了日	2026年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都葛飾区西新小岩四丁目39番21号				
土地	地番	東京都葛飾区西新小岩 四丁目76番1他	建物	建築時期	1998年3月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上10階
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	488.61㎡		延床面積	1,976.90㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・本土地の南側隣地の一部との境界が未確定となっています(ただし、本土地の売主の前所有者と当該隣地の前所有者との間で、境界確認書が締結されています。)。当該隣地所有者との間で交渉を継続していますが、境界に関する見解の相違があり、本書の日付現在に至るまで境界確認書は締結していません。なお、本書の日付現在における当該隣地所有者の見解に基づいても、本建物の建ぺい率及び容積率に問題はありません。当該事象について、本資産運用会社は、デューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで本物件の購入を決定しています。なお、本物件の売主であるトーセイは、本物件に係る不動産信託受益権売買契約において、未確定となっている境界について隣接土地所有者との間で交渉を行い、信託受託者をして境界確認書を締結のうえ、本投資法人に交付させるよう最大限努力するとともに、当該境界に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、かかる損害等を賠償することを約しています。					

(注) 近隣商業地域に該当する部分の建ぺい率は本来80%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

Rd-12 ツイン・アベニュー		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,880百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,880百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2016年9月30日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都練馬区関町北二丁目3番20号				
土地	地番	東京都練馬区関町北 二丁目643番12他	建物	建築時期	1992年3月
	建ぺい率	77.88%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (注2)
	容積率	239.44%		階数	地上8階(注2)
	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・店舗
	敷地面積	2,475.07㎡		延床面積	4,563.79㎡
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社	東急住宅リース株式会社	ML会社	東急住宅リース株式会社		
特記事項 ・本土地の東側道路は、都市計画道路(補助第230号線、1966年7月30日計画決定)に指定されており、本土地の南東側の一部(面積約27.87㎡)が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実施された場合には、該当部分の面積が減少する予定です。					

(注1) 建ぺい率は本来近隣商業地域部分について80%、第一種中高層住居専用地域部分について50%ですが、角地による緩和により各々90%、60%となり、敷地全体の建ぺい率は加重平均の77.88%となっています。

(注2) 本物件は電気室・塵芥室を鉄筋コンクリート造2階建てで建築されていますが、構造及び階数については、本物件の主要部分である共同住宅・店舗の不動産登記簿上の情報を記載しています。

(注3) 本建物の主要部分である共同住宅・店舗は区分所有建物ですが、全専有部分について受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が所有しています。

Rd-13 マイルストーン東久留米		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,650百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,670百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年8月31日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都東久留米市東本町4番6号				
土地	地番	東京都東久留米市東本町 310番2他	建物	建築時期	1989年9月
	建ぺい率	100%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地上10階
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	1,057.78㎡		延床面積	4,374.55㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により100%となっています。

Rd-14 ルミエール3番館		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,420百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,470百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年2月28日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	埼玉県川口市芝一丁目23番5号				
土地	地番	埼玉県川口市芝一丁目 23番2他	建物	建築時期	1994年9月
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上7階
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	3,129.63㎡		延床面積	5,812.86㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	東急住宅リース株式会社	ML会社	東急住宅リース株式会社		
特記事項 ・本土地から本土地の北側隣地へブロック塀の一部が越境しています。					

Rd-15 T's garden西船橋		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	860百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	870百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年8月31日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	千葉県船橋市二子町490番地1				
土地	地番	千葉県船橋市二子町 490番1他	建物	建築時期	1991年2月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上6階
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,042.96㎡		延床面積	2,871.43㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

Rd-16 クエスト山手台		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	710百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	725百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年8月31日	
			信託期間満了日	2027年8月31日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目27番地2				
土地	地番	神奈川県横浜市泉区 西が岡一丁目27番2	建物	建築時期	1989年2月
	建ぺい率	70%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上7階
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	1,525.84㎡		延床面積	2,905.27㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 ・本土地南端において、本土地から南側道路側へフェンス基礎の一部が越境しています。					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%になっています。

Rd-17 サンセール与野本町		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	603百万円 (2017年8月31日)		信託設定日	2017年8月31日	
			信託期間満了日	2027年11月1日	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号				
土地	地番	埼玉県さいたま市中央区 下落合六丁目733番2	建物	建築時期	1990年11月
	建ぺい率	70%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地上4階
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,060.29㎡(注2)		延床面積	1,978.93㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により70%になっています。

(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されている私道負担部分により道路とみなされる部分(約0.08㎡)を含みます。

Rd-18 Rising Place川崎二番館		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,812百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,840百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2018年11月2日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区浜町二丁目22番6号				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区 浜町二丁目22番6	建物	建築時期	2017年2月
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地上9階
	用途地域	近隣商業地域		用途	居宅
	敷地面積	1,001.98㎡		延床面積	3,697.17㎡
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注)
PM会社	東急住宅リース株式会社	ML会社	東急住宅リース株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 本建物は区分所有建物ですが、全専有部分について受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が所有しています。

Rd-19 Jパレス桜台		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	1,090百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	1,100百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2018年10月1日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都練馬区桜台三丁目36番12号				
土地	地番	東京都練馬区桜台三丁目 36番4	建物	建築時期	1994年2月
	建ぺい率	76.25%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	243.79%(注2)		階数	地下1階/地上7階
	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	1,283.89㎡		延床面積	2,483.20㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は増築がされていますが、当該増築にかかる確認通知書及び検査済証の交付が確認されていません。もっとも、株式会社都市建築確認センター作成の2018年8月3日付「Jパレス桜台建築基準法適合状況調査報告書」において、建築基準関係規程については概ね適合している状態であるとの報告がされています。 ・本物件の屋上にアンテナ設備等が設置されていますが、日影規制に抵触する可能性があることから、本物件の売主であるトーセイの費用負担において是正することを売主との間で合意しています。 					

(注1) 建ぺい率は本来第一種住居地域部分について60%、第一種低層住居専用地域部分について60%ですが、角地による緩和により双方70%となり、第一種住居地域部分はさらに防火地域内の耐火建築物であることによる緩和により80%となります。敷地全体の建ぺい率は加重平均の76.25%となっています。

(注2) 容積率は、第一種住居地域については300%、第一種低層住居専用地域については150%ですが、加重平均により敷地全体の容積率は243.79%となっています。

Rd-20 ペルソナージュ横浜		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	740百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	794百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2018年4月27日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市栄区桂町字上耕地688番地4				
土地	地番	神奈川県横浜市栄区桂町 字上耕地688番4		建築時期	1990年12月
	建ぺい率	69.13%(注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	245.66%(注2)		階数	地上6階
	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・浴室
	敷地面積	991.51㎡		延床面積	2,408.94㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	
特記事項 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は本来近隣商業地域部分については80%、第一種住居地域については60%ですが、敷地全体の建ぺい率は加重平均の69.13%となります。

(注2) 容積率は本来近隣商業地域部分については300%、第一種住居地域については200%ですが、敷地全体の容積率は加重平均の245.66%となります。

Rd-21 T's garden西八王子WEST		分類	住宅		
特定資産の概要					
取得年月日	2018年11月2日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	600百万円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得時の鑑定評価額 (価格時点)	612百万円 (2018年8月31日)		信託設定日	2018年8月31日	
			信託期間満了日	2028年11月1日	
所在地(住居表示)	東京都八王子市台町二丁目14番11号				
土地	地番	東京都八王子市台町 二丁目91番4他	建物	建築時期	1997年1月
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地下1階/地上5階
	用途地域	第二種中高層住居専用地区		用途	共同住宅
	敷地面積	1,761.23㎡(注)		延床面積	2,679.43㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社	ML会社	トーセイ・コミュニティ 株式会社		
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 私道負担部分(5.65㎡)を含みます。

(ヨ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2019年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画又は実施中の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、下記工事予定金額のうち、工事の内容等に従い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(千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
西台NCビル	東京都板橋区	空調機更新工事	自 2019年 4月 至 2019年 5月	10,500	-	-
西葛西 トーセイビル	東京都江戸川区	不活性ガス消防設備 交換工事	自 2019年 9月 至 2019年 9月	6,500	-	-
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	自家発電機及び非常照明 器具 蓄電池交換工事	自 2019年 8月 至 2019年 8月	5,139	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年4月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は70,798千円であり、当期費用に区分された修繕費82,163千円と合わせ、合計152,961千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (千円)
多摩センター トーセイビル	東京都多摩市	PAC201・202更新工事 (空調)	自 2018年 9月 至 2018年11月	24,860
西台NCビル	東京都板橋区	2F・5F空調機器更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	14,760
JPT元町ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事	自 2018年12月 至 2018年12月	11,376
その他				19,802
合計				70,798

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローのなかから、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間	第5期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日) (千円)	第6期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日) (千円)	第7期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日) (千円)	第8期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日) (千円)	第9期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日) (千円)
当期首積立金残高	173,233	316,961	367,922	437,021	542,681
当期積立額	178,919	113,251	136,221	162,047	166,692
当期積立金取崩額	35,191	62,290	67,122	56,387	104,791
次期繰越額	316,961	367,922	437,021	542,681	604,582

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

2019年4月期末の直近6計算期末における、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は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、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期末日)	34,428 (33,885)	17,043 (16,500)	105,860 (102,489)
2017年4月30日 (第5期末日)	40,291 (39,633)	19,389 (18,731)	105,837 (102,245)
2017年10月31日 (第6期末日)	40,351 (39,731)	19,357 (18,738)	105,665 (102,283)
2018年4月30日 (第7期末日)	51,272 (50,445)	24,731 (23,903)	105,510 (101,978)
2018年10月31日 (第8期末日)	51,537 (50,732)	24,710 (23,905)	105,421 (101,986)
2019年4月30日 (第9期末日)	62,514 (61,368)	30,237 (29,090)	106,840 (102,788)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所J-REIT市場における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	第8期 2018年10月	第9期 2019年4月
	最高 (円)	118,300	111,200	111,900	115,800	116,000	119,300
	最低 (円)	104,500	99,200	101,800	104,500	108,400	107,100
	売買高 (口)	100,556	116,333	101,577	173,493	121,221	234,606

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)	112,200	113,900	113,700	114,100	118,500	119,300
	最低 (円)	108,700	107,100	111,300	110,400	112,400	114,500
	売買高 (口)	45,059	39,713	26,957	28,157	42,158	52,562

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所J-REIT市場の終値によります。

【分配の推移】

2019年4月期の直近6計算期間における、本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額、投資口1口当たりの利益超過分配の額は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たり 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	542,731	3,371	-
第5期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	658,054	3,592	-
第6期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	619,582	3,382	-
第7期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	827,900	3,532	-
第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	805,164	3,435	-
第9期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	1,146,776	4,052	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

2019年4月期の直近6計算期間における、本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算値 (注2)
第4期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	3.2%	6.3%
第5期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	3.6%	7.3%
第6期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	3.2%	6.3%
第7期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	3.8%	7.6%
第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	3.3%	6.5%
第9期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	4.5%	9.0%

(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) 第4期については実日数184日、第5期については実日数181日、第6期については実日数184日、第7期については実日数181日、第8期については実日数184日、第9期については実日数181日に基づいて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 3日	設立企画人（トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）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 4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 9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22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96号）
2014年10月15日	規約の変更
2014年11月27日	東京証券取引所に上場
2014年11月28日	資産運用の実質的な開始
2016年 7月21日	規約の変更
2018年 7月20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	所有投資口数 (口)
執行役員	北島 敬義	1985年 4月 株式会社三和銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行）入行 2002年 6月 UFJつばさ証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）不動産投資銀行部長 2010年 5月 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 法人統括部 副部長 2013年 6月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行） 監査部業務監査室 上席調査役 2015年 1月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT運用本部副本部長 2016年 2月 同社 取締役REIT運用副本部長 2018年 8月 トーセイ・リート投資法人 執行役員（現任） 2018年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役REIT運用副本部長兼投資運用部長（現任）	10
監督役員	菅谷 貴子	2002年10月 山田秀雄法律事務所（現 山田・尾崎法律事務所）加入（現任） 2007年 6月 株式会社フェイス 監査役（現任） 2010年 4月 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授（現任） 2014年 9月 トーセイ・リート投資法人 監督役員（現任） 2018年 6月 株式会社はるやまホールディングス 社外取締役（現任） 2019年 3月 ライオン株式会社 社外取締役（現任）	0
監督役員	田島 照久	1995年10月 中央監査法人 入社 2010年 2月 田島公認会計士事務所 代表（現任） 2014年 9月 トーセイ・リート投資法人 監督役員（現任） オンコセラピー・サイエンス株式会社 社外監査役（現任） 2015年12月 株式会社田島会計事務所 代表取締役（現任） 2016年12月 株式会社旺文社 社外監査役（現任） 2018年 5月 珈琲館株式会社 監査役（現任） 2019年 1月 富士通コンポーネント株式会社 社外取締役（監査委員）（現任）	0

（注1）北島敬義は、本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社の取締役REIT運用副本部長兼投資運用部長です。

（注2）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年7月20日開催の投資主総会において、補欠執行役員として、若林要を選任しました。なお、若林要は、本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社の専務取締役です。

3【その他】

(1) 役員の変更

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条及び規約第44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5項)。

役員の任期は、選任後2年とします。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役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします(規約第45条第1項)。また、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、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45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条及び第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項及び会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

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7条第1項)。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができるものとされています(規約第7条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たり純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第16条、第17条及び第18条）。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（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 投資対象とする資産の種類 (イ) a.」、同「(イ) b.」及び同「(イ) c.」に定めるものをいいます。）

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、設備等部分については、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、かつ投資者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。

- b. 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（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 投資対象とする資産の種類 (イ) d.」に定めるものをいいます。）

信託資産が前記a.に掲げる資産の場合は前記a.に従った評価を行い、金融資産である場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、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信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価します。

- c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（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 投資対象とする資産の種類 (イ) e.」に定めるものをいいます。）

信託財産が前記a.に掲げる資産の場合は、前記a.に従った評価を行い、金融資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、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信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価します。

- d. 匿名組合出資持分（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 投資対象とする資産の種類 (イ) f.」に定めるものをいいます。）

匿名組合出資持分の構成資産が、前記a.ないし前記c.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の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、当該匿名組合出資の持分相当額を評価します。

- e. 信託財産を主として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（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 投資対象とする資産の種類 (イ) g.」に定めるものをいいます。）

信託財産である匿名組合出資持分について前記d.に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を評価します。

- f. 有価証券（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 投資対象とする資産の種類 (ロ)」、同「(ハ) c.」、同「(ハ) d.」及び同「(ハ) f.」に定めるものをいいます。）

以下の方法により評価します。なお、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手します。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができます。

- (a) 当該有価証券の市場価格がある場合

市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。

(b) 市場価格がない場合

合理的な方法により算定された価額とします。

g. 金銭債権（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 投資対象とする資産の種類 (八) e.」に定めるものをいいます。）

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。

h. デリバティブ取引に係る権利（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 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に定めるものをいいます。）

(a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

(b) 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

(c) 一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

i. 動産（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 投資対象とする資産の種類 (二) d.」に定めるものをいいます。）

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価します。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

j. その他

前記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、投信協会の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第19条）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額

b. 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及び金銭の信託の受益権

信託資産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、a.に従った評価をします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、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信託純財産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価します。

c. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、a.又はb.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産である場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資の持分相当額を評価します。

d. デリバティブ取引に係る権利（前記 h.(c)に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記 h.(a)又は(b)に定める価額

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）

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
東京都港区虎ノ門四丁目2番3号虎ノ門トーセイビル
電話番号 03-3433-6320

（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、証券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証券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24条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。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ます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、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が承認する金額とします（規約第5条）。

c. 国内における募集

本投資法人が発行する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。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本cを読み替えるものとします（規約第6条）。

d. 自己の投資口の取得

本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。

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

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項及び第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）投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所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、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人及び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：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2014年9月22日）に効力が生ずるものとし、契約期間の定めはないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信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うえで、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資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>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うえで、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>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、資産運用委託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、当該解約の申し入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託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。資産運用委託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、当該解約申し入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、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。</p> <p>iv. 前記i.ないしiii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)ないし(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(iii) 前記(i)又は(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</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)ないし(iii)のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>(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、かつ宅建業法第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</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社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。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできません。ただし、本資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

(口) 一般事務（機関運営）受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務委託契約（機関運営事務）

期間	本書の日付現在の有効期間は、2019年8月末日までです。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は一般事務（機関運営）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、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は一般事務（機関運営）受託者が、相手方に対し一般事務委託契約（機関運営事務）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ときは、一般事務委託契約（機関運営事務）は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨の書面による通知を一般事務（機関運営）受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、相手方が一般事務委託契約（機関運営事務）に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは、一般事務委託契約（機関運営事務）を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務（機関運営）受託者は、本投資法人においては一般事務（機関運営）受託者が、一般事務（機関運営）受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が後記(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、直ちに一般事務委託契約（機関運営事務）を解除することができます。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本iv.において「役員」と総称します。）を含みます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本iv.においてこれらを「暴力団員等」と総称します。）若しくは後記(i)ないし(v)のいずれかに該当し、若しくは後記(vi)ないし(x)のいずれかに該当する行為をした場合、又は本資産運用会社及び一般事務（機関運営）受託者が、一般事務委託契約（機関運営事務）締結日において、それぞれ、自社及び自社の役員が暴力団員等に該当しないこと、及び後記(i)ないし(v)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約（機関運営事務）を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約（機関運営事務）は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(vi) 暴力的な要求行為</p> <p>(vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(viii) 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(ix) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(x) その他(vi)ないし(ix)に準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務（機関運営）受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により一般事務委託契約（機関運営事務）を変更することができます。かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務（機関運営）受託者に対し書面により通知した場合には、かかる一般事務委託契約（機関運営事務）変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務（機関運営）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。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催のうえ、承認手続を行うものとします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2014年9月22日）から2019年8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、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し資産保管業務委託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は、資産保管業務委託契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に対し、相当の期間を定めて催告したうえ、当該期間内に履行がないときは、資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 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本資産運用会社が後記(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、直ちに資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本iv.において「役員」と総称します。）を含みます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本iv.においてこれらを「暴力団員等」と総称します。）若しくは後記(i)ないし(v)のいずれかに該当し、若しくは後記(iv)ないし(x)のいずれかに該当する行為をした場合、又は本投資法人及び資産保管会社が、資産保管業務委託契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の役員が暴力団員等に該当しないこと、及び後記(i)ないし(v)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、後記(i)ないし(v)のいずれにも該当しないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとし、</p> <p>(i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(vi) 暴力的な要求行為</p> <p>(vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(viii) 資産保管事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(ix) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(x) その他(vi)ないし(ix)に準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により資産保管業務委託契約を変更することができます。かかる協議にあたり、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、資産保管業務委託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、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催のうえ、承認手続を行うものとし、

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2019年9月3日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 投資口事務代行委託契約は、後記(i)ないし(iii)に定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 後記 ないし に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は 及び の場合においては解約の通知において指定する日、 の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>本投資口の金融商品取引所における上場の廃止</p> <p>(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投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p> <p>ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、後記(i)ないし(xi)のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ii.において「役員」と総称します。）が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の役員が後記(i)ないし(vi)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、後記(i)ないし(vi)のいずれにも該当しないことを確約したことに關して、若しくは本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら若しくは第三者を利用して、後記(vii)ないし(xi)に該当する行為を行わないことを確約したことに關して、虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)ないし(v)に準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 委託事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(xi) その他(vii)ないし(x)に準ずる行為</p>
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえこれを改定することができます。

(八) 一般事務（会計・税務）受託者：税理士法人平成会計社

会計事務委託契約

期間	本契約締結日（2014年9月4日）からその効力が生じ、本契約締結日から3年後に到来する最初の決算期の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人は、一般事務（会計・税務）受託者に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 前記i.に定めるほか、本投資法人又は一般事務（会計・税務）受託者が、その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ときは、本契約は終了します。</p> <p>iii. 本投資法人及び一般事務（会計・税務）受託者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、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。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務（会計・税務）受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。</p> <p>(iv) 前記(i)ないし(iii)に定めるほか、一般事務（会計・税務）受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。</p> <p>v. 本投資法人及び一般事務（会計・税務）受託者のいずれかの一方の当事者が後記(i)ないし(vi)のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本v.において「役員」と総称します。））が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び一般事務（会計・税務）受託者が、それぞれ、会計事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の役員が後記(i)ないし(vi)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、後記(i)ないし(vi)のいずれにも該当しないことを確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとし、なお、当該通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他前記(i)ないし(v)に準ずる者</p>
変更等	本投資法人及び一般事務（会計・税務）受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

(二) 特定関係法人：トーセイ株式会社

a. スポンサーサポート等に関する覚書

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 (1) 投資方針 成長戦略

(八) トーセイによるスポンサーサポートの内容 f. スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限」をご参照ください。

b. 運用資産である不動産信託受益権に係る当該信託の信託財産である多摩センタートーセイビルに係る不動産賃貸借契約（賃料固定型ML契約）

賃借人であるトーセイは、賃料固定型ML契約期間満了日である2020年11月末日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。

c. 運用資産である不動産信託受益権に係る当該信託の信託財産である武蔵藤沢トーセイビルに係る不動産賃貸借契約（賃料固定型ML契約）

賃借人であるトーセイは、当該賃料固定型ML契約締結日以降5年間、原則として本契約を解約することはできず、当該期間中に本契約が解除された場合、賃借人であるトーセイは、本契約解除の日から解約禁止期間満了日までの賃料相当額を速やかに賃借人である本投資法人に支払うものとされています。また契約期間満了日の6か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに2年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

- d. 運用資産である不動産信託受益権に係る当該信託の信託財産であるJPT元町ビルの2階（賃貸面積919.15㎡）及び7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）に係る不動産賃貸借契約（賃料固定型ML契約）
賃借人であるトーセイは、賃料固定型ML契約期間満了日である2020年11月末日まで、原則として本契約を解約することはできないものとされています。

(ホ) 特定関係法人：トーセイ・コミュニティ株式会社

運用資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係る不動産賃貸借契約（パススルー型ML契約）及びPM契約

（本書の日付現在）

物件名称	契約満了日(注)	契約形態
多摩センタートーセイビル KM新宿ビル 日本橋浜町ビル 関内トーセイビル 西葛西トーセイビル 新横浜センタービル JPT元町ビル NU関内ビル 東戸塚ウエストビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 T's garden高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 SEA SCAPE千葉みなと プライムガーデン T's garden新小岩 長者町デュオビル T's garden西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 和紅ビル マイルストーン東久留米 Jパレス桜台 ペルソナーージュ横浜 T's garden西八王子WEST	2019年11月30日	普通建物賃貸借契約
西台NCビル	2019年8月31日	普通建物賃貸借契約
T's garden大島	2020年5月31日	普通建物賃貸借契約

(注) 契約期間満了日の1か月前までに賃貸借契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、本契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

トーセイ・コミュニティは、白山麻の実ビル、ツイン・アベニュー、ルミエール3番館及びRising Place川崎二番館を除く運用資産に係るPM会社であり、信託受託者との間でPM契約を締結しています。なお、契約期間満了日の1か月前までにPM契約の両当事者がお互いに何らの意思表示をしない場合は、同契約は同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了時においても同様とされています。

(ヘ) 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、運用体制、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：新創監査法人

本投資法人は、新創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51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、前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、その投資主総会において再任されたものとみなします(規約第52条)。

公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項及び投信法施行令第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）、また、「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) 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項及び投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 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号及び投信法第223条の3第3項）。

(ハ) 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号及び投信法第223条の3第3項）。

(ニ) 前記(イ)ないし(ハ)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項及び投信法施行規則第267条）。

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。本項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せん。）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せん。）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項及び第5条第2項）。

利害関係人等との取引の制限

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有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないと認め、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないと認め（投信法第201条の2）。

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せん。）、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、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条及び第193条並びに投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - (a) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - (b) 商品の生産、製造、加工、採鉱、精錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
 - (c) 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投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

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、本において「不動産等資産」と総称します。）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は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

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は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

(2) 利害関係人取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係人（後記に定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

基本原則

利害関係人との間で、取引を行おうとする場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人取引規程の定めを遵守するものとし、また、リスク・コンプライアンス室長は、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

利害関係人の範囲

「利害関係人」とは、後記(イ)ないし(ヲ)のいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 本資産運用会社

(ロ) 本資産運用会社の役員又は使用人

(ハ) 株式等の所有その他の方法により本資産運用会社の経営を実質的に支配している者又は株式等の所有その他の方法により本資産運用会社によって経営を実質的に支配されている者

(ニ) 金融商品取引法に規定する本資産運用会社の親法人等及び子法人等

(ホ) 業府令に規定する本資産運用会社の関係外国法人等

(ヘ) 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等（ただし、投資法人の委託を受けて行う資産の運用の場合に限ります。）

(ト) 前記(ハ)ないし(ヘ)に定める者が金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約に基づき資産の運用を受託し、金融商品取引法第2条第8項第15号に規定する組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約（以下「組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約」といいます。）に基づき自らその資産を運用し、若しくは金融商品取引法第2条第8項第11号に規定する投資顧問契約に基づき運用に係る助言を行う特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合等

- (チ) (イ)ないし(へ)に定める者が資産流動化法に定める特定出資及び優先出資、株式若しくは持分その他の出資持分等を保有している特別目的会社又は組合
- (リ) 本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定(いわゆるパイプライン・サポート協定等)を締結している法人
- (ヌ) 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役員として派遣している法人
- (ル) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
- (ロ) その他利害関係人取引規程の趣旨に照らし利害関係人として取り扱うことが適当であるとリスク・コンプライアンス室長が判断した者

利害関係人との取引基準

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 物件の取得

- a. 本投資法人が利害関係人から、利害関係人取引の対象となる資産のうち、不動産又は不動産信託受益権(以下「対象不動産等」と総称します。)を取得する場合は、利害関係人ではない不動産鑑定士(法人を含みます。)が鑑定した鑑定評価額超の価額で取得してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、取得にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託の設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本投資法人が利害関係人から、対象不動産等以外の運用資産を取得する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記a.に準じて算定された価額超の金額をもって取得してはなりません。
- c. 本投資法人は、利害関係人が本投資法人へ譲渡することを前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して、対象不動産等を取得する場合には、その取得に際して負担した費用を前記a.の鑑定評価額に加えた金額をもって、本投資法人が当該利害関係人から対象不動産等を取得することができるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等を譲渡する場合には、利害関係人ではない不動産鑑定士(法人を含みます。)が鑑定した評価額未満の価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、譲渡にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等以外の運用資産を譲渡する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記a.に準じて算定された価額未満の金額をもって譲渡してはなりません。

(ハ) 物件の賃貸

本投資法人が利害関係人に対して、本投資法人で運用する不動産又はその他の運用資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人ではない第三者の意見書等を参考のうえ、社会通念上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 運用資産の管理業務等の委託

- a. 本資産運用会社は、不動産又はその他運用資産に係る管理業務を利害関係人に対して委託する場合は、社内規程等に準拠して、実績、会社信用度等を調査するほか、委託料の決定については、提供役務の内容等による市場水準を勘案し、投資家等(本投資法人の投資主を含みます。)の利益を害することがない公正な取引内容となるよう、決定するものとします。
- b. 本資産運用会社が取得する対象不動産等に関し、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合には、原則として、取得後においても引き続き当該利害関係人に業務を委託することとしますが、委託料の決定については前記aに準じて決定するものとします。

(ホ) 売買、賃貸の媒介委託

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産、土地の賃借権若しくは地上権、不動産信託受益権又はその他運用資産の売買に係る媒介の委託、又は不動産若しくはその他運用資産に係る賃貸の媒介の委託を行う場合には、いずれも宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介難易度等を勘案して報酬額を決定するものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産又はその他運用資産に係る修繕工事等の委託等をする場合は、利害関係人ではない第三者の見積り価格及び仕様等を比較検討したうえで、適正と判断される条件で工事等を発注するものとします。なお、修繕を含む改修工事等の発注が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づく場合については、法令上別段の定めがある場合を除き、10百万円以下のものは、意思決定フローにおいて投資法人の役員会の事前承認を必要としません。

利益相反行為の防止等

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 本資産運用会社は、本投資法人が利害関係人と利害関係人取引を行う場合には、法令諸規則等及び本規程を遵守するとともに、本投資法人の利益を害する取引又は受託業務等の遂行上、不必要な取引を行わないことを基本原則とします。

(ロ) 本資産運用会社は、利害関係人以外との取引であっても、法令諸規則等を遵守し、これに違反して利益相反行為を行わないものとします。

(ハ) 本資産運用会社は、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行ってはなりません。ただし、業府令第129条において定める行為についてはこの限りではありません。

(3) 利害関係人との取引状況等

取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額(第9期)	10,692百万円	1,150百万円
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
トーセイ株式会社	8,880百万円(83.1%)	-百万円(-%)
合 計	8,880百万円(83.1%)	-百万円(-%)

(注1)「利害関係人等」とは、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。)第123条及び投信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)上記数値は、売買契約書に記載された売買価額(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

(注3)()内の数値は、買付額・売付額の各々の総額に対する比率を記載しています。

利害関係人への賃貸借状況

運用資産の賃貸借に関し、第9期における利害関係人との取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人は、いずれもML会社です。また、各ML会社との間で締結されている賃貸借契約は、多摩センタートーセイビル、JPT元町ビルの一部区画及び武蔵藤沢トーセイビルに関するトーセイとの間の契約を除き、いずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパススルー型ML契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円)
トーセイ・コミュニティ株式会社	KM新宿ビル	157
	日本橋浜町ビル	151
	関内トーセイビル	285
	西葛西トーセイビル	126
	新横浜センタービル	132
	西台NCビル	140
	JPT元町ビル	190
	長者町デュオビル	83
	NU関内ビル	288
	東戸塚ウエストビル	196
	稲毛海岸ビル	187
	セレクション初富	28
	和紅ビル	111
	T's garden高円寺	100
	ライブ赤羽	96
	月光町アパートメント	68
	T's garden川崎大師	68
	アビタート蒲田	50
	アブニール白妙	65
	ドミトリー原町田	55
	SEA SCAPE千葉みなと	210
	プライムガーデン	57
	T's garden新小岩	46
	マイルストーン東久留米	123
	T's garden西船橋	60
	クエスト山手台	55
サンセール与野本町	48	
Jパレス桜台	68	
ペルソナーージュ横浜	51	
T's garden西八王子WEST	46	
トーセイ株式会社	JPT元町ビル	31
トーセイ株式会社 /	多摩センタートーセイビル	328
トーセイ・コミュニティ株式会社	武蔵藤沢トーセイビル	144

支払手数料等の金額

第9期における利害関係人への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	231,506	トーセイ・コミュニティ 株式会社	214,452	92.6
その他賃貸事業費用	511,492		32,758	6.4

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

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項及び会社法第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。

- (イ) 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条及び第106条）
- (ロ) 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条及び第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項及び会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

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。

- (イ) 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40条）。
- (ロ) 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、議決権を行使することができます（規約第37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する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項並びに規約第37条第2項）。
- (ハ) 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は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項及び第92条第1項並びに規約第38条第1項）。
- (ニ) 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項及び規約第38条第2項）。
- (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます。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は議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項並びに規約第39条第1項及び第2項）。
- (ヘ) 前記(ホ)の定め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項及び規約第39条第3項）。
- (ト) 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項及び規約第41条第1項）。
- (チ) 前記(ト)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項及び規約第41条第2項）。
- (リ) 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、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。

ただし、役員会の決議によりあらかじめ公告をして、一定の日における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、(投信法第77条の3第2項及び規約第36条)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条及び第119条並びに会社法第847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、書面その他の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。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項並びに会社法第830条及び第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、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。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項及び第153条の3第2項並びに会社法第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ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該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。

新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項並びに会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号)

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権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及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

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。

合併無効訴権(投信法第150条並びに会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号及び第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。

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項並びに会社法第828条第1項第1号及び第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。

投資主提案権(投信法第94条第1項並びに会社法第303条第2項及び第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。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項並びに会社法第297条第1項及び第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投資主総会を招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項並びに会社法第306条第1項及び投信法第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。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項及び第3項並びに会社法第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。

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、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号及び第137条)

本投資法人の投資主は、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られません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条及び第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号及び第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7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項ないし第3項)

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条及び第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(証券保管振替機構が、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条及び第152条第1項)。

(7) 投資証券交付請求権(振替法第227条第1項及び第2項並びに投信法第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、証券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証券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条及び第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、証券保管振替機構が個別投資主通知(証券保管振替機構が、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。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 100百万円

事業の内容

投資運用業及びこれに付帯関連する業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
2005年 9月28日	会社設立（旧商号：トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社）
2007年 4月19日	改正前の投信法第6条の認可を取得
2007年 9月30日	金融商品取引法の施行に伴う「投資運用業」及び「第二種金融商品取引業」みなし登録
2008年 4月 1日	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社に商号変更
2008年 5月19日	投資助言・代理業登録
2014年 9月 2日	投信法第223条の3第1項に定める「特定投資運用行為」の承認
2016年 7月21日	不動産特定共同事業の許可取得

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

12,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

c. 最近5年における資本金の額の増減

なし

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、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、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により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べき時までとします。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、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項及び第29条の2第1項第3号）。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、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ニ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

業務運営の組織体制

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)
トーセイ株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	10,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長(常勤)	藤永 明彦	1980年 4月 東京海上火災保険株式会社(現 東京海上日動火災保険株式会社) 入社 2001年 9月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 執行役員財務部長 2006年 5月 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社(現 PAGインベストメント・マネジメント株式会社) 経営企画室長 2007年 4月 株式会社ニューシティコーポレーション 執行役員シニア・バイス・プレジデント 2007年12月 エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社 取締役CFO 2009年 1月 ラサルインベストメントマネジメント株式会社(現 ラサル不動産投資顧問株式会社) 執行役員COO 2015年 1月 同社 シニアエグゼクティブアドバイザー 2017年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現任)	0
専務取締役 私募ファンド 運用本部長 (常勤)	塚田 良之	1987年 4月 三井不動産販売株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社) 入社 1999年 5月 東誠不動産株式会社(現 トーセイ株式会社) 入社 2006年12月 同社 アセットソリューション事業2部長 2008年12月 同社 アセットソリューション事業5部長 2011年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社出向 取締役投資運用二部長 2012年 2月 同社 常務取締役投資運用二部長 2012年 8月 同社 常務取締役投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 2013年12月 同社 常務取締役アセット・マネジメント部長 2014年 9月 同社 常務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年 2月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年12月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
専務取締役 (常勤)	若林 要	<p>1986年 4月 株式会社日本長期信用銀行(現 株式会社新生銀行) 入行</p> <p>1998年10月 株式会社ビジネスプロデュースグループ 取締役</p> <p>2004年 7月 株式会社ワールドアイナビゲーション 取締役</p> <p>2005年 1月 株式会社日本レップ(現 グッドマンジャパン株式会社) 取締役</p> <p>2007年 3月 ジェイ・レップ・インベストメント株式会社 取締役</p> <p>2007年 6月 株式会社日本レップ(現 グッドマンジャパン株式会社) 取締役 アセットマネジメント本部長</p> <p>2008年 6月 株式会社日本レップ(現 グッドマンジャパン株式会社) 取締役 プロパティマネジメントディビジョン長</p> <p>2008年 6月 同社 取締役トレジャリーグループ統括</p> <p>2009年 6月 ジェイ・レップ・ファンド・マネジメント株式会社(現 グッドマンジャパンファンズ株式会社) 取締役</p> <p>2009年 6月 株式会社日本レップ(現 グッドマンジャパン株式会社) 代表取締役社長</p> <p>2009年 8月 株式会社ジェイ・レップ・ロジスティクス総合研究所 代表取締役社長</p> <p>2011年 7月 かなえキャピタル株式会社 顧問</p> <p>2011年10月 トオカツフーズ株式会社 取締役</p> <p>2012年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 顧問</p> <p>2013年 1月 同社 代表取締役社長(現任)</p> <p>2014年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)</p> <p>2014年11月 N A I ・ トーセイ ・ J A P A N株式会社 代表取締役社長</p> <p>2018年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 専務取締役(現任)</p> <p>2018年10月 株式会社スペースバリューホテルディベロップメント 取締役(非常勤)(現任)</p>	0
取締役 REIT運用 本部長 兼 投資運用部長 (常勤)	北島 敬義	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

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 私募ファンド 運用本部 副本部長 兼 プリンシパ ル・インベ ストメント部長 (常勤)	神谷 栄次	1992年 4月 株式会社泉郷（現 株式会社セラヴィリゾート泉郷）入社 1997年10月 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 1999年 5月 朝日建物株式会社（現 セコムホームライフ株式会社）入社 1999年12月 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 2002年 4月 株式会社新日本建物 入社 2003年 5月 UFJつばさ証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）入社 2007年 5月 トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長 2007年10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社出向 取締役 2008年 3月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）出向 2008年 4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役ストラクチャード営業部長 2012年 8月 同社 取締役投資運用本部投資開発部長 2014年 9月 同社 取締役私募ファンド運用本部投資開発部長 2016年 3月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 2018年 2月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 事業開発部長 2018年 6月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長（現任）	0
取締役 (非常勤)	平野 昇	1982年 4月 国分株式会社入社 1991年 4月 東誠商事株式会社 入社 1995年 5月 同社 取締役 2001年 3月 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社） 入社 2002年10月 トーセイ株式会社 常務取締役 2005年 3月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 監査役 2005年 4月 トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役 2005年 9月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）代表取締役 2006年 2月 トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括 2007年12月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 代表取締役 2013年 1月 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 取締役（現任） 2013年 2月 トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役（現任） 2016年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)（現任） 2017年 4月 トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当 人事部長 2017年12月 同社 取締役専務執行役員管理部門統括（兼人事部担当）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	山口 俊介	1988年 4月 東急建設株式会社 入社 2001年12月 東誠不動産株式会社(現 トーセイ株式会社) 入社 2002年 6月 同社 経営企画室長 2003年 4月 同社 総務部長 2008年 4月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社(現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社) 出向 取締役経営管理部長 2011年 3月 トーセイ株式会社総務人事部長 2011年 3月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) 2012年12月 N A I ・ トーセイ ・ J A P A N株式会社 取締役(非常勤) 2013年 3月 トーセイ株式会社 執行役員総務人事部担当総務人事部長 2017年 4月 同社 執行役員総務部担当総務部長 2017年12月 同社 執行役員M&A・グループ戦略部、総務部担当 総務部長(現任) 2018年 2月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤)(現任)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

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。

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。

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。

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 機関運営事務に関する一般事務（機関運営）受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）
- (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
- 名称及び住所
名称：三菱UFJ信託銀行株式会社
住所：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- 資本金の額
2019年3月31日現在 324,279百万円
- 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。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。
- (2) 関係業務の概要
- 一般事務受託者としての業務
機関の運営に関する事務
- 資産保管会社としての業務
- (イ) 資産保管業務
- (ロ) 資産保管業務に付随する業務
- 投資主名簿等管理人としての業務
- (イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。）
- (ロ) 前記(イ)に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
- a. 分配利益明細簿
b. 投資証券台帳
c. 投資証券不発行管理簿
d. 投資証券払戻金額帳
e. 未払分配利益明細簿
f. 未払払戻金明細簿
- (ハ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- (ニ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本において「投資主等」と総称します。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- (ト) 前記(イ)ないし(ヘ)までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- (リ) 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- (ヌ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

- (ル) 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ロ) 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- (ワ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- (カ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受け付けに関する事務(前記(イ)ないし(ワ)の事務に関連するものに限りません。)
- (コ) 前記(イ)ないし(カ)に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) 投資主等の個人番号(「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号。以下「番号法」という。)に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」という。)及び法人番号(番号法に定義する法人番号)の収集及び登録に関する事務
- (レ) 投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- (ソ) 前記(イ)ないし(コ)に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 会計事務に関する一般事務(会計・税務)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

名称及び住所

名称：税理士法人平成会計社

住所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

その他、前記 ないし の事務に関連し又は付随する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び税理士法人平成会計社との間には資本関係はありません。

C 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (2019年5月31日現在)	事業の内容
トーセイ株式会社	6,556百万円	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業及びホテル事業等
トーセイ・コミュニティ株式会社	99百万円	不動産管理業等

(2) 関係業務の概要

関係業務の概要は、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 (3) 投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

(3) 資本関係

本書の提出日現在、トーセイは、本投資口のうち14,251口を所有しています。

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、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

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、新創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

本投資法人に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	1,902,037	2,241,792
信託現金及び信託預金	3,830,246	4,310,993
営業未収入金	3,555	13,187
前払費用	103,579	166,330
未収消費税等	-	119,462
その他	-	1
流動資産合計	5,839,418	6,851,768
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	13,515,395	15,958,022
減価償却累計額	1,244,757	1,467,073
信託建物(純額)	12,270,638	14,490,949
信託構築物	143,424	167,801
減価償却累計額	34,091	38,985
信託構築物(純額)	109,332	128,815
信託機械及び装置	303,516	306,542
減価償却累計額	84,627	98,036
信託機械及び装置(純額)	218,889	208,505
信託工具、器具及び備品	123,707	172,411
減価償却累計額	36,345	43,741
信託工具、器具及び備品(純額)	87,362	128,669
信託土地	32,774,913	40,378,496
有形固定資産合計	45,461,135	55,335,436
投資その他の資産		
長期前払費用	204,811	278,476
繰延税金資産	10	4,377
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	214,821	292,853
固定資産合計	45,675,957	55,628,290
繰延資産		
投資口交付費	22,284	34,755
繰延資産合計	22,284	34,755
資産合計	51,537,660	62,514,815

（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	83,719	87,630
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,200,000
未払金	101,450	131,943
未払法人税等	814	48,843
未払消費税等	69,257	11,542
前受金	451,002	394,839
その他	63,798	72,195
流動負債合計	4,770,042	3,946,996
固定負債		
長期借入金	20,000,000	26,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,054,450	2,330,353
その他	2,424	-
固定負債合計	22,056,875	28,330,353
負債合計	26,826,918	32,277,349
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	23,907,827	29,009,048
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	2 4,219	2 2,344
出資総額控除額合計	4,219	2,344
出資総額（純額）	23,903,608	29,006,704
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	809,558	1,231,936
剰余金合計	809,558	1,231,936
投資主資本合計	24,713,166	30,238,640
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,424	1,175
評価・換算差額等合計	2,424	1,175
純資産合計	1 24,710,742	1 30,237,465
負債純資産合計	51,537,660	62,514,815

(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		
貸貸事業収入	1 1,852,313	1 2,218,912
その他貸貸事業収入	1 199,586	1 237,348
不動産等売却益	-	2 292,018
営業収益合計	2,051,900	2,748,279
営業費用		
貸貸事業費用	1 880,247	1 1,030,586
資産運用報酬	120,005	151,068
資産保管手数料	2,447	2,457
一般事務委託手数料	14,206	15,757
役員報酬	3,180	2,460
その他営業費用	50,206	55,026
営業費用合計	1,070,294	1,257,356
営業利益	981,605	1,490,922
営業外収益		
受取利息	24	29
受取保険金	-	3,766
還付加算金	418	-
雑収入	91	64
営業外収益合計	534	3,859
営業外費用		
支払利息	102,076	133,628
融資関連費用	62,578	76,016
その他	11,622	11,239
営業外費用合計	176,277	220,884
経常利益	805,861	1,273,897
税引前当期純利益	805,861	1,273,897
法人税、住民税及び事業税	818	48,848
法人税等調整額	5	4,367
法人税等合計	824	44,480
当期純利益	805,037	1,229,416
前期繰越利益	4,520	2,519
当期末処分利益又は当期末処理損失()	809,558	1,231,936

(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
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失()
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		
当期首残高	23,907,827	7,694	7,694	23,900,133	835,896
当期変動額					
剰余金の配当					827,900
一時差異等調整引当額の戻入		3,475	3,475	3,475	3,475
当期純利益					805,037
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	3,475	3,475	3,475	26,338
当期末残高	1 23,907,827	4,219	4,219	23,903,608	809,558

(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	
	剰余金合計				
当期首残高	835,896	24,736,030	4,395	4,395	24,731,635
当期変動額					
剰余金の配当	827,900	827,900			827,900
一時差異等調整引当額の戻入	3,475	-			-
当期純利益	805,037	805,037			805,037
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,970	1,970	1,970
当期変動額合計	26,338	22,863	1,970	1,970	20,893
当期末残高	809,558	24,713,166	2,424	2,424	24,710,742

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
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 ()
		一時差異等調整 引当額	出資総額控除額合計		
当期首残高	23,907,827	4,219	4,219	23,903,608	809,558
当期変動額					
新投資口の発行	5,101,220			5,101,220	
剰余金の配当					805,164
一時差異等調整引当額の戻入		1,875	1,875	1,875	1,875
当期純利益					1,229,416
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	5,101,220	1,875	1,875	5,103,095	422,377
当期末残高	1 29,009,048	2,344	2,344	29,006,704	1,231,936

(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	
	剰余金合計				
当期首残高	809,558	24,713,166	2,424	2,424	24,710,742
当期変動額					
新投資口の発行		5,101,220			5,101,220
剰余金の配当	805,164	805,164			805,164
一時差異等調整引当額の戻入	1,875	-			-
当期純利益	1,229,416	1,229,416			1,229,416
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)			1,249	1,249	1,249
当期変動額合計	422,377	5,525,473	1,249	1,249	5,526,723
当期末残高	1,231,936	30,238,640	1,175	1,175	30,237,465

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

項目	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)
当期末処分利益	809,558,396	1,231,936,108
出資総額組入額	1,875,200	1,211,940
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,875,200	1,211,940
分配金の額	805,164,000	1,146,776,780
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,435)	(4,052)
次期繰越利益	2,519,196	83,947,388
分配金の額の算出方法	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、3,435円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を3,435円としました。</p>	<p>上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は、4,052円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の90%以上を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を4,052円としました。</p>

(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	805,861	1,273,897
減価償却費	246,476	287,588
融資関連費用	62,578	76,016
受取利息	24	29
支払利息	102,076	133,628
営業未収入金の増減額(は増加)	1,178	9,631
未収消費税等の増減額(は増加)	145,316	119,462
未払消費税等の増減額(は減少)	59,281	57,714
前払費用の増減額(は増加)	32,992	39,345
営業未払金の増減額(は減少)	5,281	14,145
未払金の増減額(は減少)	11,458	30,492
前受金の増減額(は減少)	124,141	56,162
信託有形固定資産の売却による減少額	-	811,843
その他	13,986	6,506
小計	1,610,605	2,351,773
利息の受取額	24	29
利息の支払額	103,738	130,682
法人税等の支払額	937	819
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,505,954	2,220,301
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	53,390	10,984,515
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	98,257	412,139
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	28,646	134,496
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,220	10,706,873
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	1,600,000	-
長期借入れによる収入	1,570,261	7,834,728
長期借入金の返済による支出	-	2,800,000
投資口の発行による収入	-	5,077,510
分配金の支払額	827,900	805,164
財務活動によるキャッシュ・フロー	857,638	9,307,074
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	664,535	820,502
現金及び現金同等物の期首残高	5,067,747	5,732,283
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,732,283	1 6,552,786

(6)【注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>4～35年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～60年	機械及び装置	4～35年	工具、器具及び備品	2～27年
建物	2～64年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	4～35年								
工具、器具及び備品	2～27年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、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。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 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います。</p>								
5. 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)の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 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 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は各固定資産等の取得原価に算入しています。</p>								

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1)概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2)適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

1．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	1,875

2．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

1．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	1,211

2．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

[貸借対照表に関する注記]

1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000	50,000

2 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

1 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	7,694	-	3,475	4,219	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1 引当・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	31,234	4,219	-	1,875	2,344	デリバティブ取引の時価の変動

2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

[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	1,590,525	1,902,779
共益費収入	173,781	212,083
駐車場等収入	65,985	79,896
その他賃貸収入	22,021	24,153
計	1,852,313	2,218,912
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	172,755	182,658
その他収入	26,830	54,689
計	199,586	237,348
不動産賃貸事業収益合計	2,051,900	2,456,261
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	187,518	231,506
信託報酬	9,300	10,822
水道光熱費	172,964	194,342
損害保険料	3,765	4,394
修繕費	68,834	82,163
公租公課	154,589	175,178
減価償却費	246,476	287,588
その他費用	36,800	44,591
不動産賃貸事業費用合計	880,247	1,030,586
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,171,652	1,425,675

2 不動産等売却益の内訳

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)

マールランドファイブ	(単位:千円)
不動産等売却収入	1,150,661
不動産等売却原価	811,843
その他売却費用	46,800
不動産等売却益	292,018

[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	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	234,400口	283,015口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 (自 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	1,902,037	2,241,792
信託現金及び信託預金	3,830,246	4,310,993
現金及び現金同等物	5,732,283	6,552,786

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

解約不能にかかる未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
1年以内	528,500	549,323
1年超	558,061	308,463
合計	1,086,562	857,787

[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

本投資法人では、中長期的に安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等によって、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

新投資口の発行は、発行に伴い取得する物件の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済時期等を総合的に考慮し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮した上で適時に実施するものとします。借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等としています。

また、諸々の資金ニーズに対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主に資産の取得資金、債務の返済・償還資金の調達を目的としています。借入金及び投資法人債は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスクに晒されていますが、調達先の分散を図り、投資口の発行等による資金調達を含めたバランスのとれた資金調達案を検討し、実行することでリスクの低減を図っています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVの上限を設定し、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。また、かかるリスクと金利を固定化するコストのバランスを勘案し、支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。ただし、現在のマイナス金利政策を起因とする金利スワップ契約への影響についてリスクが排除できない状況下においては、金利スワップの契約は行わないこととします。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

前期(2018年10月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,902,037	1,902,037	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,830,246	3,830,246	-
資産合計	5,732,283	5,732,283	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	-
(4) 長期借入金	20,000,000	20,003,453	3,453
負債合計	24,000,000	24,003,453	3,453
(5) デリバティブ取引()	(2,424)	(2,424)	-

当期(2019年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,241,792	2,241,792	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,310,993	4,310,993	-
資産合計	6,552,786	6,552,786	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,200,000	3,200,000	-
(4) 長期借入金	26,000,000	26,068,217	68,217
負債合計	29,200,000	29,268,217	68,217
(5) デリバティブ取引()	(1,175)	(1,175)	-

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ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、時価開示の対象とはしていません。

(単位:千円)

	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	2,107,565	2,385,116

() 金額は、1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金(前期53,114千円、当期54,763千円)を含んでいます。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,902,037	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,830,246	-	-	-	-	-
合計	5,732,283	-	-	-	-	-

当期(2019年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,241,792	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,310,993	-	-	-	-	-
合計	6,552,786	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2018年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4,000,000	4,400,000	4,800,000	4,200,000	5,200,000	1,400,000
合計	4,000,000	4,400,000	4,800,000	4,200,000	5,200,000	1,400,000

当期(2019年4月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,200,000	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	4,000,000
合計	3,200,000	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000	4,000,000

[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)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,000,000	2,000,000	2,424

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当期(2019年4月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,000,000	-	1,175

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

[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		
未払事業税損金不算入額	10	4,377
繰延ヘッジ損失	764	406
繰延税金資産小計	774	4,784
評価性引当額	764	406
繰延税金資産合計	10	4,377
繰延税金資産の純額	10	4,377

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	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	31.48	31.14
その他	0.07	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	3.49

[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）

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。

[資産除去債務に関する注記]

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。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅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、次のとおりです。

(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(注1)		
期首残高	45,643,098	45,461,135
期中増減額(注2)	181,962	9,874,301
期末残高	45,461,135	55,335,436
期末時価(注3)	51,869,000	63,181,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期の主な増加額は「JPT元町ビル 非常用発電設備更新工事」(9,154千円)等の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(246,476千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は「NU関内ビル」を含む6物件(10,903,482千円)の取得によるものであり、主な減少額は「マールランドファイブ」1物件(811,843千円)の譲渡及び減価償却費(287,588千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	296,595	不動産賃貸事業

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
トーセイ株式会社	295,356	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	105,421円	106,840円
1口当たり当期純利益	3,434円	4,349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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 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)	805,037	1,229,416
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)	805,037	1,229,416
期中平均投資口数(口)	234,400	282,670

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、2019年5月22日付で以下の物件の不動産信託受益権の取得に係る売買契約を締結し、2019年5月24日付で当該資産を取得しました。

物件名称	T's garden大島
資産の種類	信託受益権
取得価格(注)	1,020百万円
取得先	トーセイ株式会社
取得年月日	2019年5月24日

(注) 信託受益権の売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年5月31日に返済期日の到来した1,200百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	1,200	0.83106% (固定金利)	2019年 5月31日	2024年 5月31日	期限一括 弁済	無担保

(注)記載の内容には借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(7)【附属明細表】

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。

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 支払固定・受取変動	2,000,000	-	1,175
合計		2,000,000	-	1,175

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

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	13,515,395	2,727,949	285,323	15,958,022	1,467,073	259,736	14,490,949 (注)
	信託構築物	143,424	24,511	134	167,801	38,985	4,963	128,815
	信託機械及び 装置	303,516	5,649	2,622	306,542	98,036	14,244	208,505
	信託工具、器 具及び備品	123,707	52,386	3,682	172,411	43,741	8,642	128,669
	信託土地	32,774,913	8,163,784	560,200	40,378,496	-	-	40,378,496 (注)
	小計	46,860,957	10,974,281	851,963	56,983,274	1,647,838	287,588	55,335,436
合計	46,860,957	10,974,281	851,963	56,983,274	1,647,838	287,588	55,335,436	

(注) 「当期増加額」の主な内訳は、「NU関内ビル」他5物件を取得したことによるものです。

「当期減少額」は、「マーランドファイブ」を譲渡したことによるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

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	用途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	725,000	-	725,000	-	0.74350 (注2)	2018年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	575,000	-	575,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	140,000	-	140,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	140,000	-	140,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	140,000	-	140,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	140,000	-	140,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	140,000	-	140,000	-		2018年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	-	700,000	-	700,000	0.88600 (注2)	2019年 11月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	-	600,000	-	600,000		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	-	140,000	-	140,000		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	-	140,000	-	140,000		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	-	140,000	-	140,000		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	-	140,000	-	140,000		2019年 11月29日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	-	140,000	-	140,000		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	375,000	-	150,000	225,000	0.56212	2019年 5月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	325,000	-	130,000	195,000		2019年 5月31日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	300,000	-	120,000	180,000		2019年 5月31日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	250,000	-	100,000	150,000		2019年 5月31日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	250,000	-	100,000	150,000		2019年 5月31日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	250,000	-	100,000	150,000		2019年 5月31日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	250,000	-	100,000	150,000		2019年 5月31日	(注3)	
小計	4,000,000	2,000,000	2,800,000	3,200,000	-	-	-	-	
短期借入金合計	4,000,000	2,000,000	2,800,000	3,200,000	-	-	-	-	

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	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	700,000	-	700,000	-	0.88600 (注2)	2019年 11月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	600,000	-	600,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	140,000	-	140,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	140,000	-	140,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	140,000	-	140,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	140,000	-	140,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	140,000	-	140,000	-		2019年 11月29日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	325,000	-	-	325,000	0.76212	2020年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	300,000	-	-	300,000		2020年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	275,000	-	-	275,000		2020年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	150,000	-	-	150,000		2020年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	150,000	-	-	150,000		2020年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	150,000	-	-	150,000		2020年 11月30日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	150,000	-	-	150,000		2020年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	450,000	-	-	450,000	0.96212	2021年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	350,000	-	-	350,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	550,000	-	-	550,000	1.58567	2022年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	450,000	-	-	450,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	100,000	-	-	100,000	0.84075	2020年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	100,000	-	-	100,000	2020年 11月30日		(注3)		
株式会社 みずほ銀行	100,000	-	-	100,000	2020年 11月30日		(注3)		
株式会社 りそな銀行	100,000	-	-	100,000	2020年 11月30日		(注3)		
株式会社 新生銀行	50,000	-	-	50,000	2020年 11月30日		(注3)		
株式会社 あおぞら銀行	50,000	-	-	50,000	2020年 11月30日		(注3)		

(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	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	100,000	-	-	100,000	0.95441	2021年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	100,000	-	-	100,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	200,000	-	-	200,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	350,000	-	-	350,000	1.17068	2022年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	350,000	-	-	350,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	100,000	-	-	100,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	750,000	-	-	750,000	1.39061	2023年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	650,000	-	-	650,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.56212	2020年 5月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	400,000	-	-	400,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	200,000	-	-	200,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	100,000	-	-	100,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	100,000	-	-	100,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	100,000	-	-	100,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 千葉銀行	100,000	-	-	100,000		2020年 5月29日	(注3)	
	株式会社 福岡銀行	100,000	-	-	100,000		2020年 5月29日	(注3)	

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	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 みずほ銀行	150,000	-	-	150,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 りそな銀行	150,000	-	-	150,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 新生銀行	200,000	-	-	200,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 あおぞら銀行	150,000	-	-	150,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 千葉銀行	50,000	-	-	50,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 福岡銀行	50,000	-	-	50,000	2021年 10月29日	(注3)			
株式会社 三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000	0.36212	2020年 5月29日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	200,000	-	-	200,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 みずほ銀行	110,000	-	-	110,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 りそな銀行	60,000	-	-	60,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 新生銀行	60,000	-	-	60,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 あおぞら銀行	110,000	-	-	110,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 福岡銀行	60,000	-	-	60,000		2020年 5月29日	(注3)		
株式会社 三菱UFJ銀行	220,000	-	-	220,000	0.41212	2020年 11月30日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	180,000	-	-	180,000		2020年 11月30日	(注3)		
株式会社 三菱UFJ銀行	150,000	-	-	150,000	0.80424	2021年 10月29日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	150,000	-	-	150,000		2021年 10月29日	(注3)		
株式会社 みずほ銀行	110,000	-	-	110,000		2021年 10月29日	(注3)		
株式会社 りそな銀行	60,000	-	-	60,000		2021年 10月29日	(注3)		
株式会社 新生銀行	60,000	-	-	60,000		2021年 10月29日	(注3)		
株式会社 あおぞら銀行	110,000	-	-	110,000		2021年 10月29日	(注3)		
株式会社 福岡銀行	60,000	-	-	60,000		2021年 10月29日	(注3)		

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	用途	摘要
長期 借入金	株式会社 三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	1.16184	2023年 10月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000		2023年 10月31日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	195,000	-	-	195,000		2023年 10月31日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	160,000	-	-	160,000		2023年 10月31日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	160,000	-	-	160,000		2023年 10月31日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	185,000	-	-	185,000		2023年 10月31日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	0.92671	2022年 10月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	600,000	-	-	600,000		2022年 10月31日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	140,000	-	-	140,000		2022年 10月31日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	140,000	-	-	140,000		2022年 10月31日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	140,000	-	-	140,000		2022年 10月31日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	140,000	-	-	140,000		2022年 10月31日	(注3)	
	三井住友信託銀行 株式会社	140,000	-	-	140,000		2022年 10月31日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	0.85848	2022年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	300,000	-	-	300,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	220,000	-	-	220,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	245,000	-	-	245,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	245,000	-	-	245,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	170,000	-	-	170,000		2022年 11月30日	(注3)	
	株式会社 福岡銀行	120,000	-	-	120,000		2022年 11月30日	(注3)	

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	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	-	300,000	-	300,000	0.41076	2021年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	-	250,000	-	250,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	-	150,000	-	150,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	-	100,000	-	100,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	-	100,000	-	100,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	-	100,000	-	100,000		2021年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三井住友銀行	-	300,000	-	300,000	0.98765	2023年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	-	100,000	-	100,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	-	100,000	-	100,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	-	100,000	-	100,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	-	100,000	-	100,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 イオン銀行	-	300,000	-	300,000		2023年 11月30日	(注3)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	-	700,000	-	700,000	1.10624	2024年 5月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	-	400,000	-	400,000		2024年 5月31日	(注3)	
	株式会社 みずほ銀行	-	200,000	-	200,000		2024年 5月31日	(注3)	
	株式会社 りそな銀行	-	200,000	-	200,000		2024年 5月31日	(注3)	
	株式会社 新生銀行	-	200,000	-	200,000		2024年 5月31日	(注3)	
	株式会社 あおぞら銀行	-	200,000	-	200,000		2024年 5月31日	(注3)	
株式会社 福岡銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 5月31日		(注3)		

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	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	-	200,000	-	200,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 みずほ銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 りそな銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 新生銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 あおぞら銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 福岡銀行	-	100,000	-	100,000	2024年 11月29日	(注3)			
株式会社 三菱UFJ銀行	-	300,000	-	300,000	1.34569	2025年 5月30日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	-	200,000	-	200,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 みずほ銀行	-	100,000	-	100,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 りそな銀行	-	100,000	-	100,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 新生銀行	-	100,000	-	100,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 あおぞら銀行	-	100,000	-	100,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 福岡銀行	-	100,000	-	100,000		2025年 5月30日	(注3)		
株式会社 三菱UFJ銀行	-	362,500	-	362,500	0.51199	2022年 5月31日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	-	287,500	-	287,500		2022年 5月31日	(注3)		
株式会社 みずほ銀行	-	70,000	-	70,000		2022年 5月31日	(注3)		
株式会社 りそな銀行	-	70,000	-	70,000		2022年 5月31日	(注3)		
株式会社 新生銀行	-	70,000	-	70,000		2022年 5月31日	(注3)		
株式会社 あおぞら銀行	-	70,000	-	70,000		2022年 5月31日	(注3)		
三井住友信託銀行 株式会社	-	70,000	-	70,000		2022年 5月31日	(注3)		

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	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	-	287,500	-	287,500	2023年 5月31日	(注3)			
株式会社 みずほ銀行	-	70,000	-	70,000	2023年 5月31日	(注3)			
株式会社 りそな銀行	-	70,000	-	70,000	2023年 5月31日	(注3)			
株式会社 新生銀行	-	70,000	-	70,000	2023年 5月31日	(注3)			
株式会社 あおぞら銀行	-	70,000	-	70,000	2023年 5月31日	(注3)			
三井住友信託銀行 株式会社	-	70,000	-	70,000	2023年 5月31日	(注3)			
長期借入金合計	20,000,000	8,000,000	2,000,000	26,000,000	-	-	-	-	
借入金合計	24,000,000	10,000,000	4,800,000	29,200,000	-	-	-	-	

(注1)「平均利率」は、期末時点のローン契約毎の加重平均利率を記載しています。

(注2)当該借入は変動金利により行っていますが、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ており、その効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

(注3)資金用途は、不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)です。

(注4)長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における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	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000
合計	4,800,000	5,600,000	6,400,000	5,200,000

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
・資産総額	62,514,815千円
・負債総額	32,277,349千円
・純資産総額(-)	30,237,465千円
・発行済数量	283,015口
・1口当たり純資産額(/)	106,840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】

2019年4月期の直近6計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第4期 (自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	該当事項はありません。	-	-	161,000
第5期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	2016年11月1日	22,200	-	183,200
第6期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	該当事項はありません。	-	-	183,200
第7期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	2017年11月1日	51,200	-	234,400
第8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。	-	-	234,400
第9期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	2018年11月1日	46,300	-	280,700
	2018年11月28日	2,315	-	283,015

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

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ています。

2019年 1月30日 有価証券報告書(計算期間: 第8期 2018年 5月 1日~2018年10月31日)

独立監査人の監査報告書

2019年7月26日

トーセイ・リート投資法人

役員会 御中

新創監査法人

指定社員

公認会計士 高橋 克典 印

業務執行社員

指定社員

公認会計士 飯島 淳 印

業務執行社員

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」に掲げられているトーセイ・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、トーセイ・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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) XBRLデータは監査の対象に含まれていません。