

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年 8 月 6 日
【発行者名】	サンケイリアルエステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 太田 裕一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目 7 番 2 号
【事務連絡者氏名】	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役財務・IR部長 向井 篤
【電話番号】	03-5542-1316
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	サンケイリアルエステート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 615,000,000円 (注)発行価額の総額は、2019年 7 月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではSANKEI REAL ESTATE Inc.と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、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「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

また、本投資口は、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。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

5,581口

（注1）2019年8月6日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当（下記（注2）に定義します。）とは別に、本投資口111,619口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数111,619口のうちの一部が、海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注2）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。大和証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注3）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			大和証券株式会社
割当口数			5,581口
払込金額			615,000,000円 (注)払込金額は、2019年7月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所に おける本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
割 当 予 定 先 の 内 容	本店所在地		東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
	代表者の氏名		代表取締役社長 中田 誠司
	資本金の額 (2019年3月31日時点)		1,000億円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主 (2019年3月31日時点)		株式会社大和証券グループ本社 100%
本 投 資 法 人 と の 関 係	出 資 関 係	本投資法人が保有している 割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している 本投資法人の投資口の数 (2019年4月30日現在)	10口
	取引関係		一般募集の共同主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		

(4) 【発行価額の総額】

615,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2019年7月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 2019年8月21日（水）から2019年8月26日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

2019年9月25日（水）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区大手町一丁目7番2号

(11) 【払込期日】

2019年9月26日（木）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 大手町営業部

東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限615,000,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預入れの上、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付で決議された一般募集における手取金12,315,000,000円については、後記「第二部 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 / 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」に記載の本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 上記の手取金は、2019年7月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（ １ ６ ）【その他】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

大和証券株式会社は、後記「第 5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第 2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第 3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第 4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2019年8月6日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口111,619口の一般募集を行うことを決議していますが、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）から5,581口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2019年9月20日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、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。）において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります、大和証券株式会社がシンジケートカバー取引で買い付けた本投資口は、全て借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【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】

回次		第1期中
決算年月		2019年4月
営業収益（注2）	百万円	328
経常損失（ ）	百万円	80
中間純損失（ ）	百万円	81
出資総額	百万円	23,124
発行済投資口の総口数	口	239,600
純資産額	百万円	23,043
総資産額	百万円	47,665
1口当たり純資産額	円	96,175
1口当たり中間純損失（ ）（注3）	円	1,104
自己資本比率（注4）	%	48.3
自己資本利益率（注5）	%	0.7

（注1）本投資法人における2019年4月中間期の計算期間は2018年11月19日から2019年4月30日までの163日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2019年3月12日からの50日間です。

（注2）「営業収益」には、消費税等は含まれていません。

（注3）「1口当たり中間純損失」は、中間純損失を日数加重平均投資口数（73,562口）で除することにより算定しています。

（注4）自己資本比率 = 中間計算期間末純資産額 / 中間計算期間末総資産額 × 100

（注5）自己資本利益率 = 中間純損失 / {（期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額）÷ 2} × 100

（注6）記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産（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。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第42条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下、「本資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2018年11月19日に締結された資産運用委託契約書（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。運用ガイドラインの変更手続の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / （2）運用体制 / 投資運用の意思決定機構 / （イ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項」をご参照ください。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等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、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（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

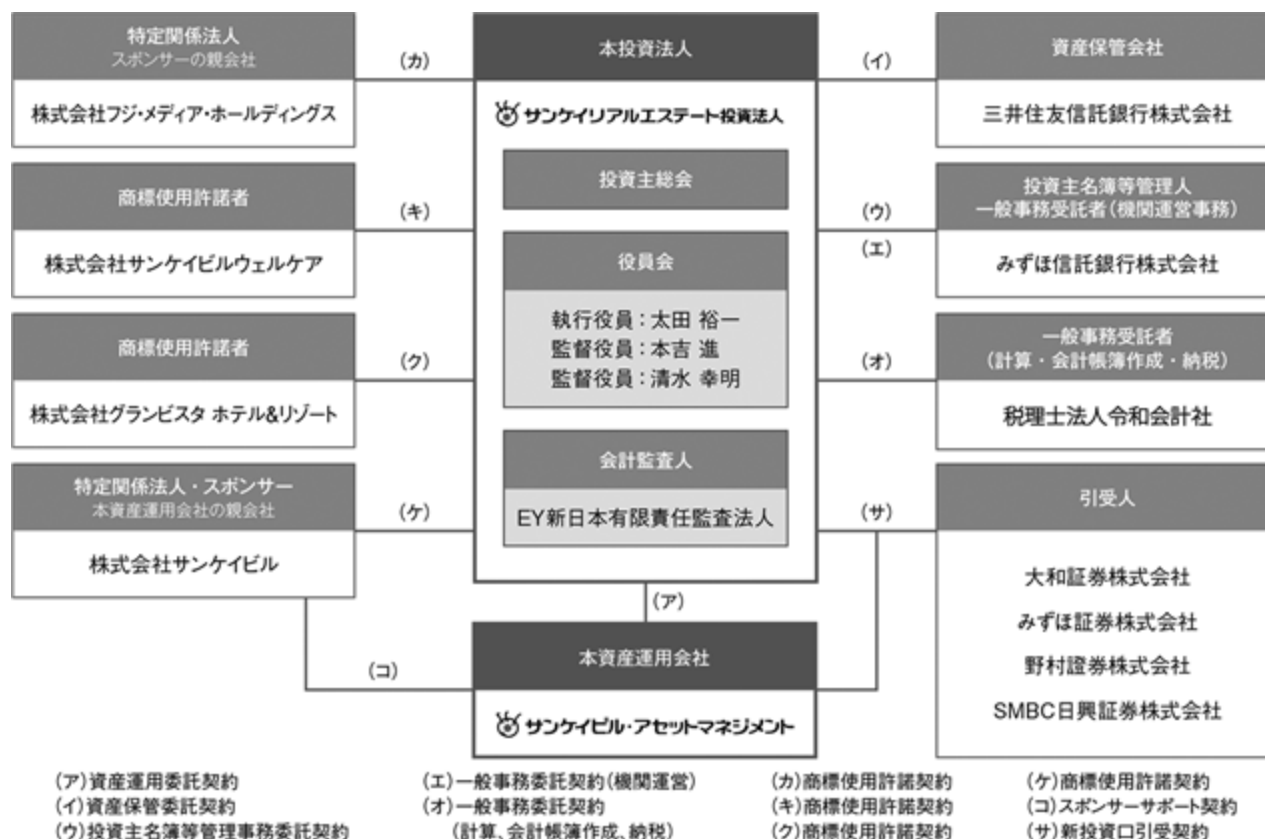
(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み

以下は、本書の提出日（2019年8月6日）現在における本投資法人の仕組み図です（注1、2）。

（注1）本投資法人の第1期末（2019年8月31日）時点において、以下に記載の他、株式会社グランピスタ ホテル&リゾート（以下「グランピスタ ホテル&リゾート」ということがあります。）は、特定関係法人に該当することとなります（本資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人に該当します。）。

（注2）株式会社サンケイビルは、本投資法人の第1期末（2019年8月31日）時点において、特定関係法人の該当性につき、本資産運用会社の親会社である他、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引（取得・譲渡の取引）を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人にも該当することとなります。



本投資法人及び本投資法人の関係法人（注１）の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	サンケイリアルエステート投資法人	本投資法人は、不動産等資産を主要な投資対象とし、中でも、オフィスビルに重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年11月19日付資産保管委託契約書（以下「資産保管委託契約」といいます。）を締結しています。 資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年11月19日付一般事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（機関運営）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（機関運営）に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営事務）として、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。
一般事務受託者 （計算・会計帳簿作成・納税）	税理士法人令和会計社	本投資法人と税理士法人平成会計社との間で2018年11月19日付会計事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）」といいます。）を締結しており、かかる契約につき、税理士法人令和会計社が2019年8月5日付で承継しています。 一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計帳簿作成・納税）として、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年11月19日付事務委託契約書（投資口事務受託契約書）（以下「投資主名簿等管理事務委託契約」といいます。）を締結しています。 投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の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、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に係る個人番号（番号法第2条第5項に定めるものをいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法第2条第15項に定めるものをいいます。以下同じです。）（以下、個人番号と法人番号を併せて「個人番号等」と総称します。）の取扱事務等を行います。
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
引受人	大和証券株式会社 みずほ証券株式会社 野村證券株式会社 S M B C 日興証券株式会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号、但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）（注２） ・スポンサー	株式会社サンケイビル	本資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。 本資産運用会社との間で2018年12月14日付スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約の詳細は、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社フジ・メディア・ホールディングス	本資産運用会社の株式を全て所有する株式会社サンケイビルの親会社であり、本書の日付現在、同社の発行済株式の100%を保有しているため、本資産運用会社の親会社に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等／ 商標使用許諾契約」をご参照ください。

（注１）本投資法人の第１期末（2019年８月31日）時点において、上記の他、グランビスタ ホテル＆リゾートが特定関係法人に該当することとなります（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人に該当します。）。グランビスタ ホテル＆リゾートの関係業務の内容は、後記「 前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

（注２）株式会社サンケイビルは、本投資法人の第１期末（2019年８月31日）時点において、特定関係法人の該当性につき、本資産運用会社の親会社である他、本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第１号及び第２号の取引（取得・譲渡の取引）を行い、又は行った法人、並びに本資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人にも該当することとなります。

前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
商標使用許諾者	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート	本資産運用会社の投信法第201条で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）（スポンサーの子会社）に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等／ 商標使用許諾契約」をご参照ください。
商標使用許諾者	株式会社サンケイビル ウェルケア	本資産運用会社の利害関係人等（スポンサーの子会社）に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等／ 商標使用許諾契約」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

投資主総会

- （ア）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、原則として、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、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- （イ）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7章）。従って、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（ア）のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。
- （ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならない、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。
- （エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集します（規約第9条第1項）。投資主総会は、2020年11月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月1日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第9条第2項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集します（規約第9条第2項第二文）。
- （オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第1項、規約第9条第3項本文）。但し、規約第9条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（規約第9条第3項但書）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項及び第4項）。
- （カ）規約第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2020年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日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、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項第一文）。本投資法人が規約第9条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第1項第二文）。
- （キ）投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

執行役員、監督役員及び役員会

- (ア) 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、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、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、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重要な職務の執行については、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、重要な職務の執行に関する上記の承認権限を有するほか、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）。
- (イ) 執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第2号、規約第16条）。
- (ウ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。
- (エ) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。
- (オ) 補欠の執行役員又は監督役員（執行役員と監督役員を個別に又は総称して、以下「役員」といいます。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項但書、規約第17条第3項）。
- (カ) 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の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第1項）。
- (キ) 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（投信法第113条第1項、規約第20条第1項）。
- (ク) 役員会招集権を有しない執行役員又は監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項及び第3項、規約第20条第2項）。
- (ケ) 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第3項）。なお、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催することができます（投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第4項）。

会計監査人

- (ア) 会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第24条）。
- (イ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第25条第1項）。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第25条第2項）。
- (ウ) 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

- (ア) 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保

管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

- (イ) 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」をご参照ください。

内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その「役員会規程」において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期ごと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、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、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には、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等（後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / (ア) / b.」に定めるものをいいます。以下同じです。）の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 投資運用の意思決定機構」及び同「リスク管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	23,124,900千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	239,600口

最近 5 年間の出資総額及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2018年11月19日	私募設立	100,000	100,000	1,000	1,000	（注 1）
2019年 3 月11日	公募増資	21,928,467	22,028,467	227,238	228,238	（注 2）
2019年 4 月10日	第三者割当増資	1,096,433	23,124,900	11,362	239,600	（注 3）

（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円にて投資口の発行を行いました。

（注 2）1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,500円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注 3）1口当たり発行価額96,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2019年４月30日現在における本投資法人の投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	38,504	16.07
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	30,135	12.57
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目７番２号	11,362	4.74
資産管理サービス信託銀行 株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	11,028	4.60
大和信用金庫	奈良県桜井市桜井281番地の11	5,650	2.35
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED- UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	LEVEL 1, MELBOURNE VIC 3008 AU	4,441	1.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	4,031	1.68
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目１番１号	3,556	1.48
MLI FOR CLIENT GENERAL NON TREATY-PB	MERRILL LYNCH FINANCIALCENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON EC1A 1HQ	3,266	1.36
資産管理サービス信託銀行 株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	3,060	1.27
合計		115,033	48.01

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

該当事項はありません。

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、メディア事業を展開する株式会社フジ・メディア・ホールディングス（注１）の「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルグループ（注２）のスポンサーサポートにより、「人・街・社会を幸せにする。」という理念の下で、ひとりひとりを幸せにする社会の公器としてJ-REIT市場とともに発展することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメントを設立企画人として、2018年11月19日に設立され、2018年12月17日に投信法第187条に基づく登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第140号）。その後、本投資法人は、2019年３月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました（銘柄コード：2972）。本投資法人は、新規上場の際して、スポンサーサポートを通じて「オフィスビル」７物件、「サブアセット（注３）」としてのホテル１物件の合計８物件（取得価格合計43,395百万円、平均鑑定NOI利回り（注５）4.1%、鑑定評価額合計44,480百万円）を2019年３月12日に取得しました。

このように、新規上場を通じて本投資法人が投資対象とする「オフィスビル」及び「サブアセット」を取得し、運用を開始しています。

（注１）以下「フジ・メディア・ホールディングス」ということがあります。

（注２）「サンケイビルグループ」とは、スポンサーであるサンケイビル及びその連結子会社13社（2019年３月末日現在）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注３）「サブアセット」とは、循環的な不動産市場（注４）に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として取得する、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途の不動産をいいます。

（注４）「循環的な不動産市場」とは、不動産市場において、不動産価格が上昇する、又は稼働率・賃料が上昇する好況期と、不動産価格が低下する、又は稼働率・賃料が低下する不況期が循環的に繰り返される現象をいいます。以下同じです。

（注５）「平均鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、取得価格に基づく加重平均を行った上で、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本投資法人の基本方針

本投資法人は、フジ・メディア・ホールディングスに属するデベロッパーならではのコンテンツ力（注１）とメディア展開力（注１）を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」（注２）を構築し、同グループが保持するプラットフォームを最大活用することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を目指します。

本投資法人は、スポンサーがオフィスビルの開発・運営管理に長年の実績・ノウハウを有していることや、オフィスビルを中心とする豊富な保有物件、開発不動産のパイプライン（注３）を有していることに鑑み、「オフィスビル」を主たる投資対象とし、ポートフォリオ全体の資産規模に対するオフィスビルへの投資割合は80%程度を目途に投資をしていく予定です。また、「オフィスビル」と異なる特性を有する用途の不動産についても「サブアセット」として投資し、その場合は厳選した優良不動産を組み入れていく予定です（注４）。

（注１）「コンテンツ力」とは、ものごとに新たな価値を創出する力を意味し、「メディア展開力」とは、人と人をつなぐメディアを通じて、かかる「コンテンツ力」を展開させていく力を意味する用語として本書で用いています。本投資法人は、不動産も「人と人をつなぐ」存在としてメディアの１つであると考えています。

（注２）「資産循環型ビジネスモデル」とは、本投資法人が、サンケイビルグループにおいて投資・開発された不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、他方で、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発の創出へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうビジネスモデルをいいます。「資産循環型ビジネスモデル」の詳細については、後記「本投資法人の特徴及び投資方針／＜特徴＞／（イ）サンケイビルグループの開発・運営管理機能を活かした成長戦略／a．資産循環型ビジネスモデル」をご参照ください。

（注３）「パイプライン」とは、スポンサーが、本投資法人に対して、本投資法人の投資対象（候補物件）となる不動産等を供給する流れをいいます。

（注４）本投資法人の投資方針の詳細については、後記「本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

本投資法人の特徴及び投資方針

<特徴>

(ア) 都心オフィスビルを中心とした良質なポートフォリオ

本投資法人は、都心に所在するオフィスビルを中心としつつ、オフィスビルと異なる特性を有する用途の不動産への投資も一部可能とすることで、不動産マーケットの状況に応じて、安定性と成長性を確保する良質なポートフォリオを構築できると考えています。

本投資法人は、本募集後（注１）において、用途別ではオフィスビルが80.8%（取得（予定）価格ベース）（注２）、所在エリア別では都心３区（千代田区、中央区及び港区をいいます。以下同じです。）比率が46.1%（取得（予定）価格ベース）及び東京23区比率が74.6%（取得（予定）価格ベース）を占める、オフィスビル中心のポートフォリオを構築する予定です。

このように、本募集後に想定されるポートフォリオは、日本経済の中心である優良立地に所在する物件を中心に構成されており、本募集後における各取得済資産及び各取得予定資産（以下併せて「取得（予定）資産」といいます。）の平均稼働率は100.0%で、平均築年数は15.4年（注３）（いずれも2019年５月末日現在）と良質なポートフォリオを維持する見込みです。

本投資法人の本募集後に想定されるポートフォリオは、引き続きスポンサーの強いコミットメントを裏付けとした、良質で競争力の高い物件で構成されたポートフォリオであると、本投資法人は考えています。なお、詳細については、後記「（２）投資対象／取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要／（ア）ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

（注１）「本募集後」は、本書による本投資口の一般募集の払込後において、本書に記載の取得予定資産を取得した時点を示します。以下同じです。

（注２）「取得（予定）価格」とは、取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格を示します。以下同じです。

（注３）「平均稼働率」は、取得（予定）資産の各物件の賃貸可能面積（注４）の合計に対する賃貸面積（注５）の合計割合（いずれも2019年５月末日現在）を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸可能面積及び賃貸面積はいずれも各物件における本投資法人の取得済持分又は取得予定持分に相当する数値を用いています。また、「平均築年数」は、各取得（予定）資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年５月末日までの経過年数を取得（予定）価格に基づき加重平均した値を小数第２位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

（注４）「賃貸可能面積」は、各取得（予定）資産における賃貸可能な面積（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面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。））の合計をいいます。

（注５）「賃貸面積」は、各取得（予定）資産における賃貸面積（建物の各賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に記載された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。））の合計をいいます。なお、バス・スルー型マスターリース（賃料保証のないマスターリースをいいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計をいいます。

(イ) サンケイビルグループの開発・運営管理機能を活かした成長戦略

本投資法人は、「資産循環型ビジネスモデル」と不動産の開発・運営管理機能について豊富な実績を有するサンケイビルグループ各社から成るプラットフォーム（注）を活かした成長戦略を実践することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を図ることができると考えています。成長戦略の着実な実施により、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

（注）「サンケイビルグループのグループ各社から成るプラットフォーム」とは、サンケイビルグループ各社が不動産の開発・運営管理機能の強みを発揮するため展開する各種の事業を指し、具体的には、後記「b. サンケイビルグループのプラットフォーム」に記載のとおりです。

a. 資産循環型ビジネスモデル

本投資法人は、サンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築することにより、スポンサーとともに持続的成長を目指します。「資産循環型ビジネスモデル」においては、本投資法人は、サンケイビルグループが投資・開発した不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、他方で、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる（注）、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうことを目指します。

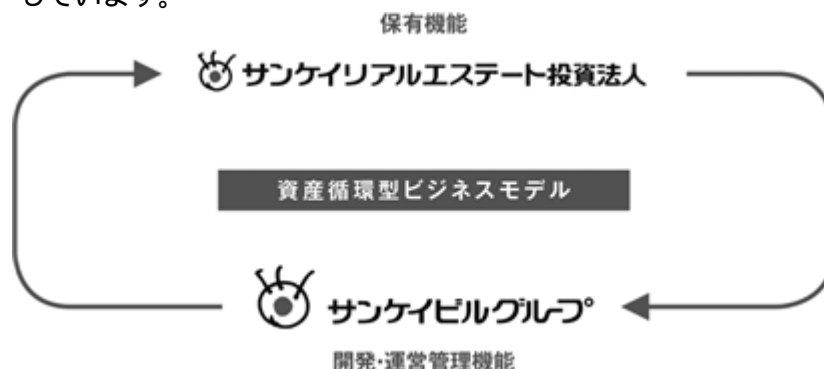
サンケイビルグループは、フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業の成長戦略の下、不動産開発を積極的に推進し、投資・開発不動産を本投資法人に対して供給するためのパイプラインを提供する方針であり、他方、本投資法人は、かかるサンケイビルグループから投資・開発不動産の供給を受け、より安定的かつ継続的に資産規模を拡大することが可能になると考えています。

このように、本投資法人は、「資産循環型ビジネスモデル」の実践を通じて、サンケイビルグループのオフィスビルを中心とした良質な投資・開発不動産を取得・保有することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を図り、スポンサーとともに持続的成長を目指します。

（注）スポンサーは、投資・開発した不動産を全て本投資法人に譲渡するとの保証はありません。その判断により、当該不動産を譲渡せず保有し続ける場合、又は当該不動産を本投資法人以外の第三者に譲渡する場合があります。

<「資産循環型ビジネスモデル」の概念図>

以下に掲載する概念図は、「資産循環型ビジネスモデル」が、上記の説明のとおり、本投資法人による不動産の保有機能とサンケイビルグループによる不動産の開発・運営管理機能が互いの事業活動の成長に貢献するビジネスモデルであることを示しています。



b. サンケイビルグループのプラットフォーム

サンケイビルグループは、不動産の開発・運営管理について豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、グループ内に様々な機能を保有する関連会社を有しています。

サンケイビルグループのプラットフォームを形成するグループ会社としては、オフィスビル等の企画・開発・賃貸（リーシング）・運営管理機能を総合的に備えたサンケイビル、建物管理（BM）業務・プロパティマネジメント（PM）業務（以下「PM業務」ということがあります。）・コンストラクションマネジメント（CM）業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルマネジメント、オフィスビル等の内装デザイン・設計・施工業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルテクノ、オフィスビル等のビルメンテナンス（清掃・管理）・営繕工事業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルメンテナンスサービス等があります。また、オフィスビル以外のアセットタイプとして、ホテル関連では、ホテル・レストラン・水族館等の運営管理等の機能を備えたグランピスタ ホテル&リゾート、ヘルスケア施設関連では、有料老人ホーム等の設置・運営管理等の機能を備えた株式会社サンケイビルウェルケア（注）等が挙げられます。

本投資法人は、サンケイビルグループが有する幅広いアセットタイプの開発・運営管理機能を網羅するプラットフォームを活用することで、持続的成長を目指します。

（注）以下「サンケイビルウェルケア」ということがあります。

< サンケイビルグループのプラットフォーム >



< 投資方針 >

（ア）用途

本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象とします。また、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途を総称して「サブアセット」と位置付け、従たる投資対象として一定の割合を目安に投資を行う方針です。

なお、本投資法人は、複数の用途において社会経済上一体的に利用され得る不動産等を投資対象とすることもあります。この場合、用途別の投資割合の計算においては、これを一体として評価した場合の主たる用途を当該投資対象の用途として計算するものとします。

「オフィスビル」と「サブアセット」の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含まないものとします。）。以下同じです。）に対して、「オフィスビル」は80%程度、「サブアセット」は20%程度を目安に、「オフィスビル」中心のポートフォリオを構築していく方針です。

投資対象用途	投資割合の目安（注）
オフィスビル	80%程度
サブアセット	20%程度

（注）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

（イ）地域

本投資法人は、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏、大阪市及び名古屋市を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点を踏まえ、全国の政令指定都市、中核市及び地方主要都市にも投資を一定割合行う方針です。

なお、各エリア別の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模に対して下記を目安とします。

投資エリア	投資割合の目安（注4）
東京圏（注1）、大阪市及び名古屋市	70%以上
政令指定都市（上記を除く）、中核市（注2）及び地方主要都市（注3）	30%以下

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

（注2）「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。

（注3）「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

（注4）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

(ウ) 内部成長余力のあるポートフォリオの維持

< 上場日から初回の公募増資実施までの月数（短い順に上位10銘柄を抜粋） >

全上場J-REIT（注１）	
上場日から初回の公募増資 までの期間（月） （注３）	
商業・物流等 A	3.0
住宅 A	4.2
住宅 B	4.7
本投資法人	4.9
商業・物流等 B	6.6
オフィス A	6.7
商業・物流等 C	7.8
商業・物流等 D	8.2
オフィス B	8.3
オフィス C	8.5

全オフィス系J-REIT（注２）	
上場日から初回の公募増資 までの期間（月） （注３）	
本投資法人	4.9
オフィス A	6.7
オフィス B	8.3
オフィス C	8.5
オフィス D	9.0
オフィス E	9.8
オフィス F	11.2
オフィス G	11.2
オフィス H	11.9
オフィス I	12.3

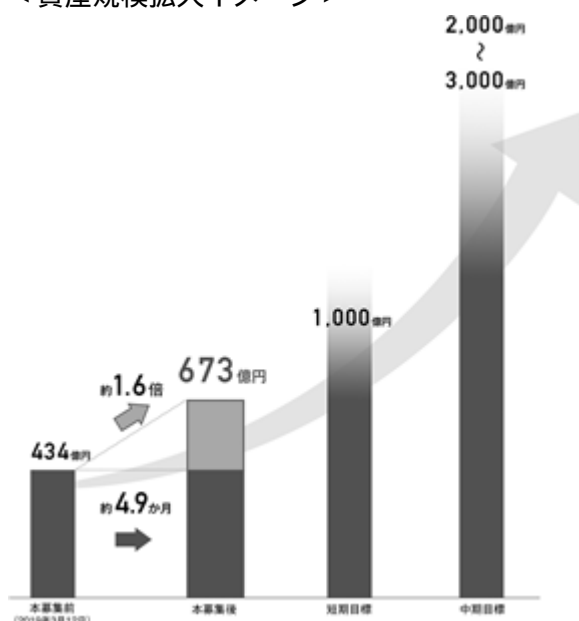
（出所）東京証券取引所作成の2019年4月5日付東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報に載っている全上場J-REIT銘柄の開示資料に基づき本資産運用会社において作成

（注１）2019年4月5日付東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報に載っている全上場J-REIT銘柄を対象しており、合併等により消滅している投資法人は除いています。各J-REITの銘柄については、東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報に記載された用途区分に従って記載しています。そのため、公募増資時の区分とは異なります。

（注２）2019年4月5日付東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報において、用途区分が「オフィス」となっているものを指します。そのため、公募増資後、「オフィス」以外の用途区分に変更されたものは除きます。

（注３）「上場日から初回の公募増資までの期間（月）」は、各J-REITの上場日から、初回の公募増資を決議した日までの実日数を30で除して算出しています。

< 資産規模拡大イメージ >



（注）上記「< 資産規模拡大イメージ >」については、前記「a. スポンサーサポートを活用したオフィス系J-REIT最速の公募増資実施」の「（注）」をご参照ください。

b．取得予定資産の概要

以下は、取得予定資産の概要です。その詳細については、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

用途	物件 番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィス ビル	A-2	ブリーゼタワー (注5)	大阪府大阪市 北区	4,500	4,605	4.4	100.0
	A-8	品川シーサイド TSタワー(注5)	東京都品川区	10,040	10,200	4.0	100.0
	A-9	大森 パークビル	東京都大田区	5,400	5,600	4.3	100.0
サブ アセット	B-2	ホテル インターゲート広島	広島県広島市 中区	3,990	4,080	4.9	100.0
-	-	合計 / 平均		23,930	24,485	4.3	100.0

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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を含みません。

(注2) 「鑑定評価額」は、2019年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、2019年5月31日現在における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積（1）に対して総賃貸面積（2）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各取得予定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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(1) 「総賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在における各取得予定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面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(2) 「総賃貸面積」は、2019年5月31日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ブリーゼタワー」及び「品川シーサイドTSタワー」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している各物件の建物区分所有権等の準共有持分（それぞれ15%及び25%）（ ）に相当する数値を記載しています。

() 「ブリーゼタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権（敷地所有権、借地権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の30%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の15%の準共有持分を追加取得する予定です。また、「品川シーサイドTSタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びにそれらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得する予定です。「本投資法人が取得を予定している各物件の建物区分所有権等の準共有持分（それぞれ15%及び25%）」との記載はかかる意味で用いています。

(イ) クオリティを維持したポートフォリオの拡大

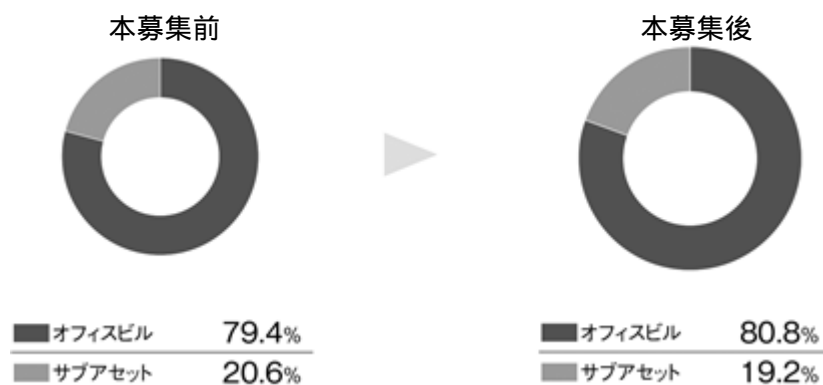
本投資法人のポートフォリオは、本募集後において、本募集前と同等の平均鑑定NOI利回り水準、オフィスビル比率及び平均稼働率が見込まれ、また、東京23区比率は依然として74.6%と高い水準を維持することが見込まれます。また、資産規模の拡大及び物件数の増加とともに、平均築年数を低下（既存8物件（平均築年数15.9年）に、本募集による取得予定4物件（平均築年数14.6年）を合わせ、平均築年数を15.4年に低下）させることにより、クオリティを維持したポートフォリオの拡大をもって、成長性と安定性の更なる向上が期待されます。

< 本募集に伴うポートフォリオの変化 >

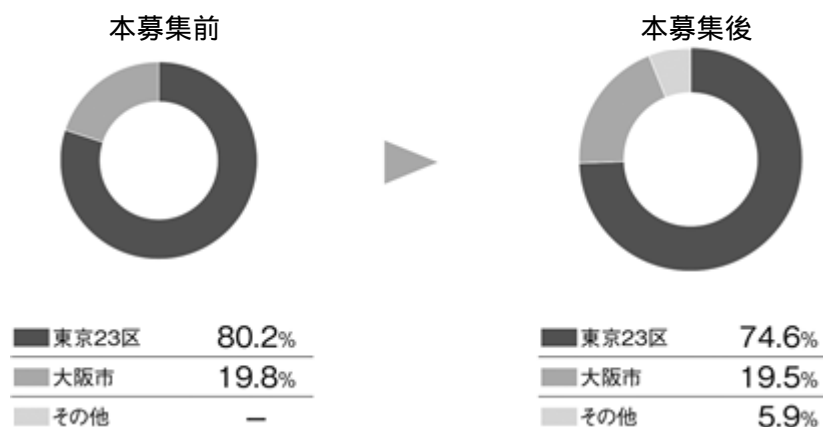
	本募集前	取得予定資産	本募集後
資産規模 (取得(予定)価格)	434億円	239億円	673億円
物件数	8 物件	新規取得 3 物件 追加取得 1 物件	11物件(注)
平均鑑定NOI利回り	4.1%	4.3%	4.2%
平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
平均築年数	15.9年	14.6年	15.4年

(注)「ブリーザタワー」については、上表の「物件数」においては建物全体を1物件として算出しています。

■ 用途別比率（取得（予定）価格ベース）



■ エリア別比率（取得（予定）価格ベース）



(ウ) 内部成長余力のあるポートフォリオの維持

サンケイビルグループは、まず、企画・開発機能として、自社の保有・賃貸ニーズを満たすことのみならず、様々な不動産投資家ニーズを捉えた多種多様なアセットタイプの物件を企画・開発する機能を有しており、次に、テナント誘致機能として、幅広い強固なネットワークを活用してテナント顧客を誘致する機能を有しており、さらに、運営管理機能として、受託不動産のプロパティマネジメント、ビルマネジメント、コンストラクションマネジメント及びビルメンテナンス等の多種多様な機能を有しています。サンケイビルグループは、これらの機能的循環の反復継続により多種多様なアセットタイプにおける運営管理ノウハウを積み上げています。

本投資法人は、東京 大手町を中心とした大規模オフィスビル（注１）や、都心３区を中心に展開するハイグレードミッドサイズオフィスビル（注２）「S-GATE」シリーズに代表される中規模オフィスビルといった、優良立地に所在する競争力の高い物件を保有しており、かかる物件競争力を活かすことのできるサンケイビルグループの運営管理機能を活用することで、内部成長に積極的に取り組んでいます。

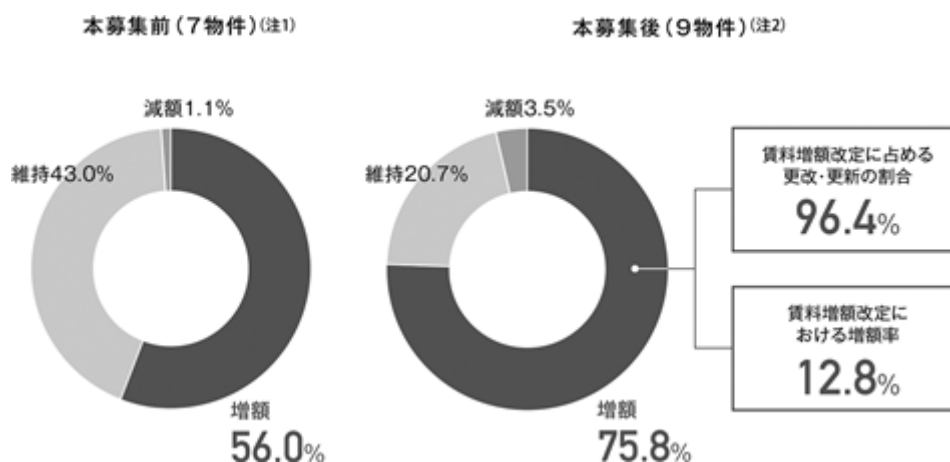
（注１）「大規模オフィスビル」とは、別途定義する場合を除き、延床面積10,000坪以上及び基準階面積300坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。なお、「基準階」とは、高層建築において、繰り返し現れる代表的な平面をもつ階をいいます。

（注２）「ハイグレードミッドサイズオフィスビル」とは、延床面積10,000坪未満又は基準階面積が300坪未満を目安とするオフィス仕様の賃貸ビルのうち、本資産運用会社の基準に照らして大規模オフィスビルと同水準のスペックであると認められる先進性やデザイン性能等を兼ね備えたオフィスビルをいいます。これにはサンケイビルの開発不動産のブランドである「S-GATE」シリーズが含まれます。

a. オフィスビル・ポートフォリオの内部成長実績

本投資法人の本募集後（取得予定資産取得後）のオフィスビル・ポートフォリオは、2018年４月１日から2019年５月末日までの間において、賃貸面積ベースで75.8%の賃料増額改定を2019年５月末日現在締結済の賃貸借契約ベース（入替えを含みます。）で実現したポートフォリオとなります。

< オフィスビルテナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース） >



（注１）本投資法人の取得済資産のうち、2018年度及び2019年度の賃料改定実績のデータの取得が可能な「東京サンケイビル」（共有持分２％）、「フリーゼタワー」（オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分30％）、「日比谷サンケイビル」、「八丁堀サンケイビル」、「S-GATE秋葉原」、「S-GATE日本橋本町」（共有持分51％）、「東陽パークビル」の「オフィスビル」に分類される７物件を対象としています。当該データは持分100%分で示しています。対象とする７物件において、2018年４月１日から2019年５月末日までの間に新規テナントへの入替えを含む賃貸借契約の賃料改定の時期を迎えたオフィス部分（当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）は合計で29,860.85㎡であり、当該改定面積を100とした場合、その月額賃料について、賃貸面積ベースで56.0%が増額改定され、43.0%が据置更新（維持）となり、また1.1%が減額改定されたことを示しています。なお、各割合については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

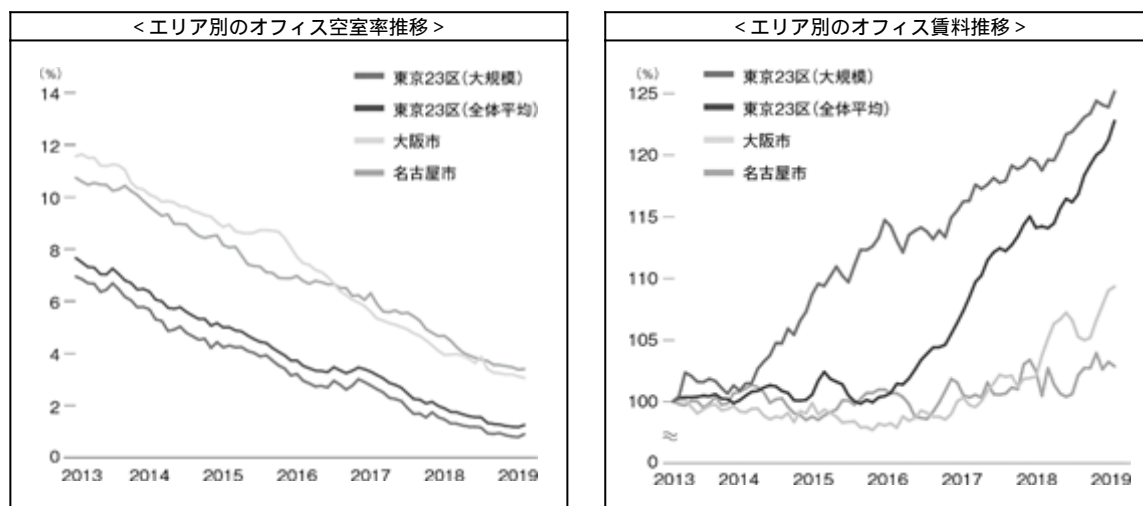
（注２）本投資法人の取得（予定）資産のうち、2018年度及び2019年度の賃料改定実績のデータの取得が可能な「東京サンケイビル」（共有持分２％）、「フリーゼタワー」（オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45％）、「日比谷サンケイビル」、「八丁堀サンケイビル」、「S-GATE秋葉原」、「S-GATE日本橋本町」（共有持分51％）、「東陽パークビル」、「品川シーサイドT Sタワー」（建物区分所有権等の準共有持分25％）、「大森パークビル」の「オフィスビル」に分類される９物件を対象としています。当該データは持分100%分で示しています。対象とする９物件において、2018年４月１日から2019年５月末日までの間に新規テナントへの入替えを含む賃貸借契約の賃料改定の時期を迎えたオフィス部分（当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）は合計で62,683.52㎡であり、当該改定面積を100とした場合、その月額賃料について、賃貸面積ベースで75.8%が増額改定され、20.7%が据置更新（維持）となり、また3.5%が減額改定されたことを示しています。なお、各割合については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「賃料増額改定に占める更改・更新の割合」は、上記（注２）記載のオフィスビル９物件において、2018年４月１日から2019年５月末日までの間に、賃料が増額改定されたオフィス部分の面積の合計（新規テナントへの

入替えの場合及び既存テナントとの契約更改・更新の場合のいずれも含まれます。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）のうち、既存テナントの契約更改・更新により増額改定されたオフィス部分の面積の合計（すなわち、新規テナントへの入替えの場合を除きます。）が占める割合（％）をいいます。なお、算定に際し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「賃料増額改定における増額率」は、2018年4月1日から2019年5月末日までの間に増額改定をした賃貸借契約（賃料改定及び新規テナントへの入替えを含みます。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）について、改定前の月額賃料総額と改定後の月額賃料総額の差額を改定前の月額賃料総額で除して算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、エリア別のオフィス空室率推移及びオフィス賃料推移は、以下のとおりです。本投資法人は、オフィスビルの外部環境は、底堅い需要と成長が見込まれると考えております。



（出所）三幸エースト株式会社（以下「三幸エースト」といいます。）公表の「オフィスレントデータ」及び同社提供のデータその他の情報に基づき本資産運用会社において作成

（注1）「東京23区（大規模）」とは、1フロア面積200坪以上で東京23区に所在する竣工済のオフィスビルをいいます。「1フロア面積」とは、各オフィスビルにおける基準階（3階以上）のオフィスフロアの最大貸室面積をいいます。

（注2）「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「貸付総面積」は、第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸の対象となる床面積をいい、自社使用されている面積並びに店舗及び住宅として使用されている面積は含まれていません。「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約締結後は即時入居が可能な箇所の面積をいいます。

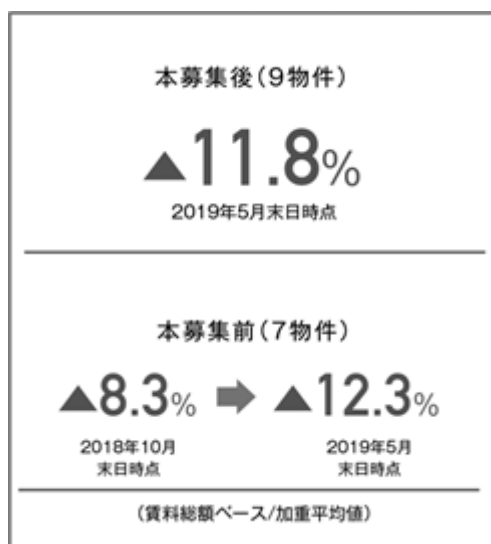
（注3）「エリア別のオフィス空室率推移」は、2013年4月から2019年4月までの各月1日時点における各エリアの空室率の推移を示したものです。

（注4）「エリア別のオフィス賃料推移」は、2013年4月から2019年4月までの各月1日時点における各エリアの1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）の推移を、2013年4月の数値を100%として算出した指数で示したものです。

b. オフィスビル・ポートフォリオの内部成長余力

本投資法人の本募集前における7物件のオフィスビル・ポートフォリオに係る賃料ギャップ（注）は、2018年10月末日時点で▲8.3%でしたが、2019年5月末日時点では▲12.3%と拡大しています。また、本募集後における9物件のオフィスビル・ポートフォリオについても、2019年5月末日時点では▲11.8%の賃料ギャップとなっており、内部成長余力を維持する見込みです。本投資法人は、サンケイビルのスポンサーサポートを受け、着実な内部成長を目指していく方針です。

<賃料ギャップ（基準階を対象）（注）>



（注）「賃料ギャップ」とは、本投資法人のオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料（１）とマーケット賃料（２）の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。本投資法人は、かかる数値がマイナスの場合、賃料改定の際に賃料を増額するようテナントと交渉する余地があると考えています。なお、「本募集前（７物件）」は前記＜オフィスビルテナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース）＞の（注１）記載のオフィスビル７物件を対象としており、「本募集後（９物件）」は同（注２）記載のオフィスビル９物件を対象としています。

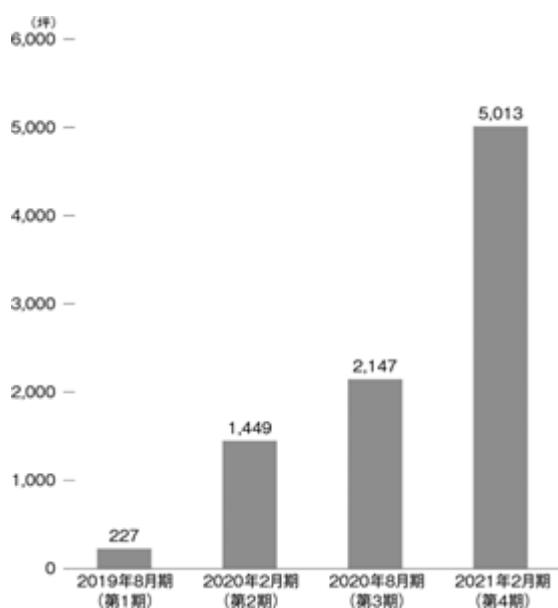
（１）「オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料」とは、オフィスビル・ポートフォリオについて、2019年5月末日現在で締結済の賃貸借契約に定める月額賃料（共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー（「フリーレント」及び「レントホリデー」については、後記「（２）投資対象／取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要／（イ）建物及び賃貸借の概要」の（注２）で定めるものをいいます。以下同じです。）は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）の総額を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。

（２）「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）作成のマーケットレポートに記載された本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、賃料ギャップ算出の対象とするオフィスビルについて、2019年5月末日現在の新規想定成約賃料（基準階）（共益費を含みません。）の中央値の合計値を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。

マーケット賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、2019年5月末日現在で新規入居テナントが成約すると仮定したうえで同社独自の方法で査定したものであり、査定の客観性、査定内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。特に、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現することを意味するものではありません。また、オフィスビル・ポートフォリオについて実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。

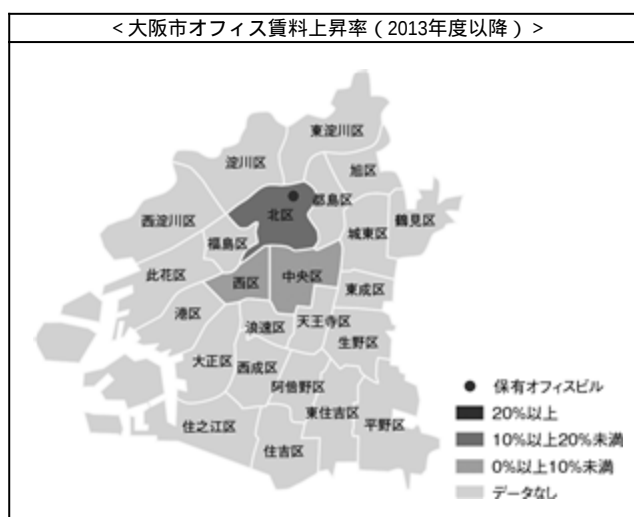
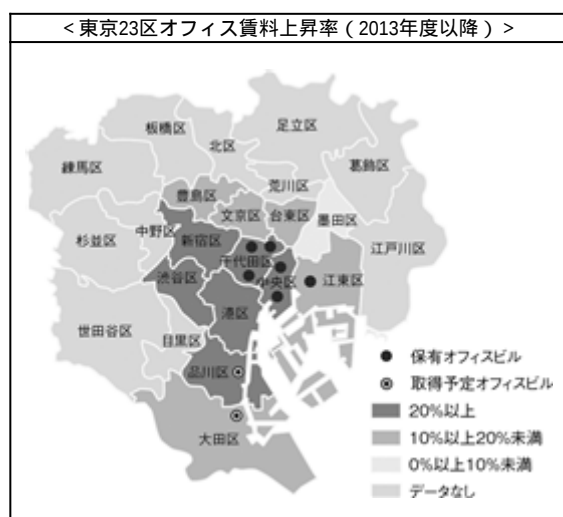
以下は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、オフィスビルに係る2019年8月期（第１期）以降の賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸面積を集計したものです。

< 2019年8月期（第1期）以降の契約更改・更新時期 >



（注1）本投資法人が各取得予定資産を取得した以降の期間を集計対象とするため、各取得予定資産については、2020年2月期（第2期）（2019年9月1日から2020年2月末日まで）については、本投資法人が各取得予定資産を取得する日である2019年9月3日から2020年2月末日までを対象として集計しています。

（注2）対象となるオフィスビルの賃貸面積は、各物件における本投資法人の取得（予定）持分に相当する数値を用いています。



（出所）三幸エステート公表の「オフィスレントデータ」及び同社提供のデータその他の情報に基づき本資産運用会社において作成

（注）「オフィス賃料上昇率」は、2013年4月1日時点に比して、2019年4月1日時点での各エリアにおける1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）がどの程度上昇したかによって、色分けしたものです。

財務ハイライト

本投資法人は、財務の基本方針として、投資主価値向上に向けた機動的かつ安定的な財務運営を目指します。

（ア）LTVコントロール

本投資法人は、財務健全性確保のため、LTVの上限を60%とすることを基本方針とし（但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%超となる場合があります。）、巡航水準（注1）では40～50%程度を維持していく方針です。

本投資法人は、取得予定資産の取得に当たり、129億円の借入れ（以下「本借入」といいます。）を実施する予定です。また、第2期末見込みのLTV（注2）は46.0%です。

なお、本借入のうち短期借入金の一部について、本件第三者割当の手取金又は手元資金を原資としてその全額を弁済する予定です。本借入の詳細については、後記「5 運用状況／（4）借入れの状況／借入れの予定」をご参照ください。但し、本借入の実施は、

各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、借入に係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

（注１）「巡航水準」とは、本投資法人の運用開始直後の一時的な時期においての水準ではなく、運用が安定した時期においての水準をいいます。

（注２）「第２期末見込みのLTV」は、以下の計算式により求められる割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

第２期末見込みのLTV＝〔第２期末見込みの有利子負債総額（＊）／（2019年８月期（第１期）中間決算期末時点の貸借対照表上の総資産額＋本有利子負債増減額（以下に定義します。）＋本募集における発行価額の総額（＊＊））＋取得予定資産に係る敷金増加額等〕×100

＊「第２期末見込みの有利子負債総額」は、2019年８月期（第１期）中間決算期末（2019年４月末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入を実行することを前提とした、2019年８月期（第１期）中間決算期末（2019年４月末）時点から本件第三者割当の手取金を原資とする借入金の弁済を行い、さらに取得済資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を原資とする借入金の弁済を行うまでの有利子負債増減額（「本有利子負債増減額」といいます。）を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

＊＊「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額12,315百万円（＊＊）に、本件第三者割当における発行価額の総額615百万円（＊＊）（上限）を加えた数値を使用しています。

＊＊＊一般募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2019年７月26日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。

（イ）財務運営の状況

本投資法人は、借入に際して、借換リスクや金利変動リスクに留意して、借入期間の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化及び借入先の分散化等を考慮し、最適な資金調達を検討します。

<ハイライト（本募集及び本借入後）>

LTV （第２期末見込み）	46.0％
長期負債比率（注１）	82.9％
固定金利比率（注２）	52.5％
平均残存期間（注３）	2.7年

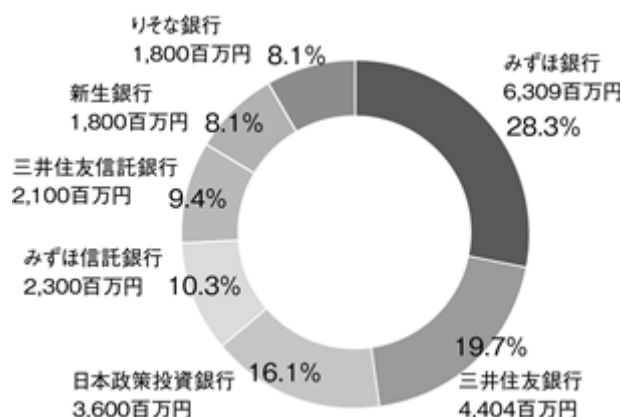
（注１）「長期負債比率」とは、本募集及び本借入後である2019年９月３日時点における有利子負債残高のうち、長期有利子負債残高の割合をいいます。

（注２）「固定金利比率」とは、本募集及び本借入後である2019年９月３日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。

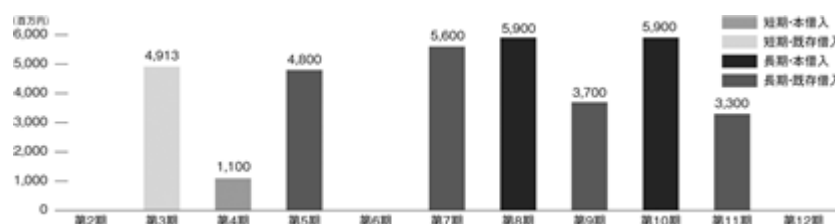
（注３）「平均残存期間」とは、本募集及び本借入後である2019年９月３日時点における各長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。

（注４）本借入に係る実際の金額により実際の第２期末見込みのLTV、本借入後の長期負債比率、固定金利比率及び平均残存期間と一致するとは限りません。

< 調達先金融機関（2019年4月末日時点）>



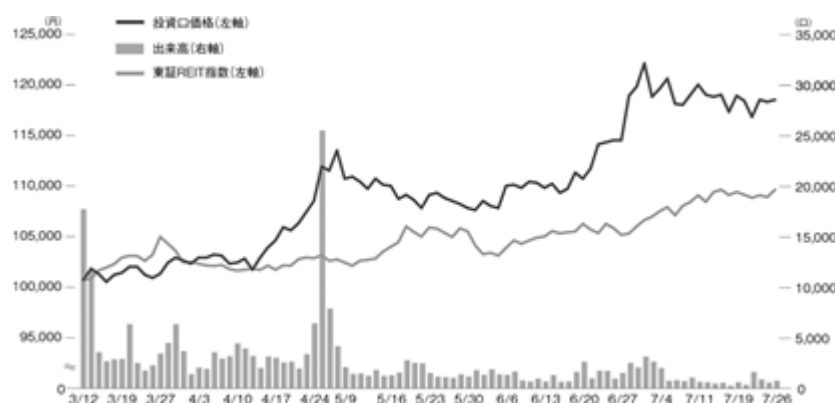
< 返済期限のマチュリティラダー（本募集及び本借入後）>



（注）「返済期限のマチュリティラダー」とは、各有利子負債の金額を返済期限別に一定の期間毎に集計して時系列順に並べた図をいいます。返済期限のマチュリティラダーは、本募集及び本借入後である2019年9月3日時点の見込みを示したものであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

以下は、本投資法人の投資口価格及び出来高の推移を示したものです。

< 本投資法人の投資口価格及び出来高の推移 >



（注）「東証REIT指数」は、2019年3月12日の東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値100,700円と同等値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。

サンケイビルの子会社保有物件及び開発計画

サンケイビルは、東京 大手町を中心とした大規模オフィスビルのほか、都心3区を中心に展開するハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズに代表される中規模オフィスビルを保有しています。

また、サンケイビルは、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートによる新ホテルブランドの「インターゲートホテルズ」シリーズによるホテルを開発し保有しています。

サンケイビルは、自社保有物件（注1）について、本資産運用会社以外の第三者よりも前に、本資産運用会社に対して売却情報を提供するとともに、第三者保有物件（注2）に係る売却・仲介情報を得た場合、サンケイビルが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。

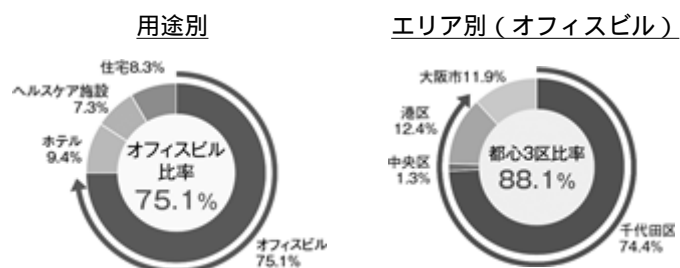
本投資法人は、サンケイビルのオフィスビル・ポートフォリオを、本投資法人の今後の外部成長のためのパイプラインの中心として位置付け、着実な資産規模の拡大を目指していくとともに、サンケイビルのパイプラインを活用してホテル等の「サブアセット」も取得することで、不動産マーケットの状況に応じて、安定性と成長性を確保する良質なポートフォリオを構築する方針です。

（注１）「自社保有物件」とは、適格不動産等（注３）であって、かつ、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するものをいいます。

（注２）「第三者保有物件」とは、適格不動産等（注３）であって、かつ自社保有物件に該当しないものをいいます。

（注３）「適格不動産等」とは、本投資法人の投資方針等（本資産運用会社の運用ガイドラインに定める本投資法人に関する投資方針及び投資基準をいいます。）に合致する不動産等をいいます。

< サンケイビルの保有物件（注）ポートフォリオ（簿価ベース）（2019年３月末日現在） >



（注）「サンケイビルの保有物件」とは、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するものをいいます。

< サンケイビルの主な保有物件及び開発計画（マップ） >



（注）黒塗り及びグレー塗り番号は取得（予定）資産を、白塗り番号はそれ以外の物件を示しています。また、四角枠はオフィスビルを、丸枠はホテルを示しています。

< サンケイビルの主な保有物件及び開発計画（一覧表） >

	開発・保有物件 （注１）	所在地	竣工年	自社開発 （注２）	自社 運営管理 （注３）	取得（予定）資産
オフィスビル						
1	東京サンケイビル	千代田区	2000	●	●	● （共有持分２％）
2	ブリーゼタワー	大阪市北区	2008	●	●	● （オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45％）
3	J Aビル	千代田区	2009	●	●	
4	経団連会館	千代田区	2009	●		
5	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	千代田区	2012	●	●	
6	東京駅前常盤橋 プロジェクト	千代田区	（開発中）	●		
7	S-GATE赤坂	港区	2015	●	●	
8	Hareza池袋	豊島区	（開発中）	●	●	
9	S-GATE赤坂山王	港区	2016	●	●	
10	S-GATE大手町北	千代田区	2017	●	●	
11	X-PRESS有楽町	千代田区	2017	●	●	
12	S-GATE秋葉原	千代田区	2017	●	●	●
13	S-GATE日本橋本町	中央区	2018	●	●	● （共有持分51％）
14	（仮称）S-GATE八丁堀	中央区	（開発中）	●	●	
15	日比谷サンケイビル	千代田区	1992		●	●
16	八丁堀サンケイビル	中央区	1965		●	●
17	表参道サンケイビル	港区 （マップ外）	1994		●	
18	東陽パークビル	江東区 （マップ外）	1991			●
19	品川シーサイドT Sタワー	品川区 （マップ外）	2003			● （建物区分所有権等の 準共有持分25％）
20	大森パークビル	大田区 （マップ外）	1993		●	●
21	難波サンケイビル	大阪市浪速区	2005	●	●	
22	大阪本町プロジェクト	大阪市中央区	（開発中）	●	●	
ホテル						
1	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都市中京区 （マップ外）	2017	●	●	
2	ホテルインターゲート 東京 京橋	中央区	2018	●	●	●
3	ホテルインターゲート広島	広島市中区 （マップ外）	2018	●	●	●
4	ホテルインターゲート金沢	石川県金沢市 （マップ外）	2019	●	●	
5	ホテルインターゲート 大阪 梅田	大阪市北区	（開発中）	●	●	

（注１）「開発・保有物件」とは、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するものをいい、本投資法人へ売却したものも含まれます。

（注２）自社開発物件のうち、「ブリーゼタワー」、「J Aビル」、「経団連会館」、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」、「東京駅前常盤橋プロジェクト」、「Hareza池袋」、「S-GATE赤坂山王」、「X-PRESS有楽町」、「S-GATE日本橋本町」及び「ホテルインターゲート大阪 梅田」は、サンケイビルグループ以外の第三者との共同開発の物件です。

（注３）自社運営管理物件には、サンケイビルグループが当該建物の全部又は一部につき運営又は管理業務等を行っているものが含まれます。

（注４）本投資法人は、「ブリーゼタワー」のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分15%、「品川シーサイドT Sタワー」の建物区分所有権等の準共有持分25%、「大森パークビル」及び「ホテルインターゲート広島」を取得する予定です。これらと取得済資産を除き、上記に掲載した表及び図に含まれる物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している物件ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

スポンサーグループのブランディング戦略

(ア) ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズ

サンケイビルは、都心3区を中心に、2015年よりハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズを開発・展開しています。「S-GATE」シリーズは、サンケイビルの大規模オフィスビルの開発実績を基に、“ハイスペック×ミッドサイズ”を実現したハイグレードミッドサイズオフィスビルです。サンケイビルは、本書の日付現在、2015年7月に竣工した「S-GATE赤坂」を皮切りに、都心3区に計6棟、総延床面積約42,000㎡の開発実績を有しています。

a. 「S-GATE」シリーズのコンセプト

「S-GATE」シリーズは、「「ひと」をオフィスの真ん中へ。」をメインコンセプトに掲げ、次代のビジネスを担う、働く「ひと」の視点で開発されています。「S-GATE」シリーズは、“進化、人が活きる”というブランドコンセプト（Brand Concept）をもとに、“さらに一步先へ。”というブランドプロミス（Brand Promise）を掲げ、“走り続ける企業に、エネルギーと安らぎを。”というブランドビジョン（Brand Vision）のもと、進化する企業とビジネスパーソンのために、「Human Centricな心配り・快適性」（注1）、「安心・安全・環境性」、「BCP（事業継続計画）」の3つの価値をブランドバリュー（Brand Value）として掲げています（注2）。

（注1）「Human Centric」とは、「「ひと」をオフィスの真ん中へ。」という意味の用語として用いています。

（注2）「S-GATE」シリーズの各物件は、必ずしも上記の特徴の全てを備えているとは限りません。

< Human Centricな心配り・快適性 >

ストレスミニマム（注1）な空間創造に徹底してこだわり、整形無柱空間（注2）の設計により、オフィスワーカーの働き方に合わせた、自由なオフィスレイアウトを可能にしています。また、トイレや水回りにおける上質なアメニティ空間や、屋上緑化を施したルーフガーデン等、オフィスワーカーにリラクゼーションと活動エネルギーを調和させる快適なオフィス環境を提供しています。

（注1）「ストレスミニマム」とは、ストレスを最小化するという意味で用いています。

（注2）「整形無柱空間」とは、貸室の形状が整った形であり、オフィスレイアウトの妨げとなる柱がない貸室空間をいいます。

< 安心・安全・環境性 >

耐震強度を新耐震基準の1.25倍に引き上げた構造設計や、夜間でもオフィスワーカーが安心して仕事ができるセキュリティを備え、働く人の安心・安全を確保しています。また、屋上緑化、LED照明、太陽光パネル等、新しい環境技術の積極採用にも取り組んでいます。

< BCP（事業継続計画） >

万が一の災害の場合において、BCP（事業継続計画）へ向けた数々の最新のリスクヘッジ対策を施しており、非常用発電、防災備蓄倉庫、非常時のサンケイビルグループを挙げたサポート体制等を構築しています。

b. 「S-GATE」シリーズの主な開発実績及び計画

サンケイビルでは、都心3区を中心とした好立地におけるオフィスビルの開発実績に加え、本書の日付現在、新たに立地を厳選した1棟（「（仮称）S-GATE八丁堀」）の開発が予定されており、今後も「S-GATE」シリーズの新規開発を積極的に推進する予定です。サンケイビルによる今後の「S-GATE」シリーズの開発件数の増加及びそれを通じた「S-GATE」シリーズの市場認知度やブランド価値の向上は、「S-GATE」シリーズのオフィスビルを主たる投資対象の一つに位置付ける本投資法人にとっても、パイプラインの充実及びポートフォリオの質向上への寄与が期待されるものと本投資法人は考えています。なお、2019年5月末日現在で竣工済の全6物件について、満室稼働を誇ります。

< 「S-GATE」のロゴ >



< 「S-GATE」シリーズの主な開発実績及び計画 >

物件名	S-GATE赤坂	S-GATE大手町北	（仮称）S-GATE八丁堀
物件写真			
所在地	港区	千代田区	中央区
構造	鉄筋コンクリート 鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根	鉄骨造陸屋根	鉄骨造陸屋根
敷地面積	775㎡	1,013㎡	483㎡
延床面積	3,918㎡	8,309㎡	3,918㎡
竣工年月	2015年7月	2017年3月	2020年3月（予定）

（注1）「（仮称）S-GATE八丁堀」の図は完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

（注2）上記に掲載した写真及び表に含まれる物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している物件ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

（注3）「（仮称）S-GATE八丁堀」の開発計画は、サンケイビルの目標又は予定のものであり、今後変更又は中止される可能性があります。本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

（イ）価値体験型ホテル（注1）「インターゲートホテルズ」シリーズ

サンケイビルは、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートによる新ホテルブランドの「インターゲートホテルズ」シリーズを展開しています。「インターゲートホテルズ」シリーズは、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。サンケイビルは、これまでのオフィスビル開発で培った好立地物件のソーシング力を活用することで、ホテルについても好立地物件を中心に開発しており、第一号として2018年3月に「ホテルインターゲート京都 四条新町」を、2018年4月に「ホテルインターゲート東京 京橋」を、2019年1月に「ホテルインターゲート広島」を、2019年3月に「ホテルインターゲート金沢」を開業しています（注2）。

（注1）「価値体験型ホテル」とは、顧客の皆様が、ホテルにおいて価値ある時間が過ごせたとの印象を受けるに適したサービスを行うホテルという意味で用いています。具体的には、快適な客室、こだわりの食事、地域情報の提供等のサービスを備えることが「価値体験型ホテル」の主要な要素となっており、「インターゲートホテルズ」シリーズは、「価値体験型ホテル」を具現化するものとして構築されたホテルシリーズであると、本投資法人は考えています。

（注2）「ホテルインターゲート東京 京橋」及び「ホテルインターゲート広島」を除き、「インターゲートホテルズ」シリーズは、本書の日付現在、本投資法人が保有している又は取得を予定している物件ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

a. 「インターゲートホテルズ」シリーズのコンセプト

「インターゲートホテルズ」シリーズは、コンセプトの1つとして“ All For Tomorrow ～「最高の朝」をお届けするホテル～ ”を据え、「4つの朝」の提供を目指しています。4つの朝とは、「いい旅の起点となる「こちよ朝」。」、「心と身体がよるこぶ「たのしむ朝」。」、「人と地域が「つながる朝」。」、「旅の感動を大きくする「まなびの朝」。」、を意味しています。部屋の快適性、良質な睡眠の提供に加え、野菜をふんだんに使いひと手間かけた「焼きたてパンとごちそう野菜の朝ごはん」や地域の「こだわりの朝のコーヒー」を提供しています。また、地域の魅力を発見できる「人と人」「ホテルと人」「地域と人」をつなぐコミュニケーションの場として使用できる「インターゲートラウンジ」（注）を用意し、“最高の朝を迎える”旅をサポートするホテルを企画しています。

（注）「インターゲートラウンジ」とは、ロビーラウンジの呼称であり、宿泊客は滞在中自由に利用でき、利用時間別の飲物や軽食を提供（別途料金）しています。

< 「インターゲートホテルズ」のロゴ >



b. 「インターゲートホテルズ」シリーズの主な開発実績及び計画

「インターゲートホテルズ」シリーズは、2018年までに2物件が開業しており、2019年1月には「ホテルインターゲート広島」、2019年3月には「ホテルインターゲート金沢」が開業しています。その後も2021年に開業を予定する「ホテルインターゲート大阪梅田」の開発等、宿泊需要が見込める日本の主要都市において、新規開業に向けた計画が進行しています。

< 「インターゲートホテルズ」シリーズの主な開発実績及び計画 >

物件名	ホテルインターゲート 京都 四条新町	ホテルインターゲート 金沢	ホテルインターゲート 大阪 梅田
物件写真			
所在地	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市北区
構造	鉄骨造陸屋根	鉄骨造陸屋根	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
敷地面積	368㎡	965㎡	1,735㎡
延床面積	1,285㎡	5,147㎡	約16,961㎡
客室数	153室	166室	386室（予定）
開業年月	2018年3月	2019年3月	2021年（予定）

（注1）「ホテルインターゲート大阪 梅田」の図は完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

（注2）上記に掲載した写真及び表に含まれる物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している物件ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

（注3）「ホテルインターゲート大阪 梅田」の開発計画は、サンケイビルグループの目標又は予定のものであり、今後変更又は中止される可能性があります。本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

ESGへの取り組み

本投資法人は、本資産運用会社とともに、社会の持続可能性（サステナビリティ）及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、環境（Environment）、社会（Social）、内部統制（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用を行う意向です。

（ア）環境（Environment）

サンケイビルグループでは、不動産の開発から運営管理、解体までの様々な場面での環境負荷低減を意識し、自然との調和を図り、地球環境の保全に努めています。具体的に、オフィスビルにおいては、省エネ・長寿命のLED照明の設置や、太陽光発電システム等の自然エネルギーの有効活用、ダブルスキンファサード（注1）・Low-eガラス（注2）による快適性向上と建物熱負荷の低減（日射熱の低減）等、環境に配慮した取り組みを実践しています。

スポンサーは、「東京サンケイビル」や「ブリーゼタワー」、「S-GATE」シリーズ竣工物件において、DBJ Green Building認証を取得しており、本投資法人もサンケイビルグループと同様に環境に配慮した運用を行う意向です。

（注1）「ダブルスキンファサード」とは、建物の外部環境と内部環境の境界に、透明ガラスとLow-e（Low emissivity）ガラスを二重に配した仕様をいい、室内環境の快適性を向上させ、全面ガラスの開放的な空間ながらも、外部環境の室内への影響を最小限（日射熱の低減等、建物への熱負荷低減に寄与）にとどめる特徴を有します。

（注2）「Low-e（Low emissivity）ガラス」とは、低放射（Low emissivity）膜を施したガラスを意味します。

（イ）社会（Social）

サンケイビルグループは、東京 大手町、大阪 梅田に拠点を構える不動産事業者として、東京では「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会」の一員として、「千代田区まちづくり方針」を踏まえ、経済中枢性を備えた環境共生型のまちづくりを推進しています。「東京サンケイビル」では、夏に年1回開催される「打ち水プロジェクト」や、子供たちを対象にした「エコキッズ探検隊」を通じて、エネルギー需要の多い都市エリアが直面しているヒートアイランド現象、地球温暖化、資源循環等の問題について、楽しみながら学ぶ体験プログラムを提供しています。

また、サンケイビルグループは、大阪では「西梅田地区開発協議会」の一員として、ビジネス、宿泊、商業、文化等の複合機能を持った都会的で魅力に富んだ空間を形成し、アメニティ豊かな歩行者空間（注）の確保に努め、大阪の表玄関にふさわしいまちづくりを推進しています。「ブリーゼタワー」の位置する西梅田では、年2回、夏至・冬至に夜20時から22時までの2時間電気を消してキャンドルに火を灯す「1,000,000人のキャンドルナイト@OSAKA CITY」を開催し、「誰か」のためにできることをしようという「気づき」の場にすることを目指しています。

このように、サンケイビルグループは、地域との共生に積極的に取り組んでおり、本投資法人においても、スポンサーグループであるサンケイビルグループ同様、地域社会への貢献、周辺地域との良好な関係性の構築に努めます。

（注）「アメニティ豊かな歩行者空間」とは、歩行者が快適に往来できるような施設が充実した空間をいいます。

（ウ）内部統制（Governance）

本投資法人は、投資主の利益に資する運用体制を構築することで、中長期的な投資主価値向上を目指します。

a．運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、運用収益に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社に、本投資法人の投資主とともに成長を図るインセンティブを持たせ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。詳細については、後記「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

< 期中報酬 >

運用報酬	総資産額 × 年率0.5%（上限）
運用報酬	不動産賃貸事業利益 × 5.0%（上限）

< 取得・譲渡報酬 >

取得報酬	取得価格 × 1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%（上限）

b. 運用体制（意思決定のフロー）

本資産運用会社は、本投資法人の運用に当たり、利害関係者取引（注）における意思決定のフローにおいて、投資主利益の保護を目的とした意思決定の体制を構築しています。本投資法人において利害関係人との物件売買を行う場合、適切な価格や条件での物件売買を行う観点から、外部構成員を含むコンプライアンス委員会及び投資委員会による承認、並びに本投資法人役員会による承認（必要な場合）を条件としています。

（注）「利害関係者取引」とは、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / （4）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限 / 利害関係者取引の定義」に定める「利害関係者取引」をいいます。

< 意思決定のフロー（利害関係人との物件売買を行う場合） >



投資基準

本投資法人は、不動産等の特性及び不動産等の属する市場環境等を勘案しつつ、不動産等の中長期にわたる収益性及び安定性、並びにリスク要因等を十分に検証し、不動産等の資産価値及びポートフォリオ全体への寄与度を総合的に判断して投資を行います。不動産等の選定に際しては、適切なデューディリジェンスを実施し、以下に掲げる各種基準に照らして、取得に関する妥当性の判断を行います。

なお、中長期にわたる資産運用の観点で総合的に検討した結果、以下に掲げる各種基準の一部を充足していない場合でも投資を行うことがあります。

（ア）遵法性

本投資法人は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等の関連法令を遵守している不動産等（既存不適格を含みます。）を投資対象とします。

但し、既存不適格である不動産等及び取得時点において遵法性を満たさない不動産等のうち、取得後、治癒可能な不動産等に関しては、投資することができるものとします。

（イ）構造・耐震性能

本投資法人は、原則として、非木造かつ新耐震基準に基づく建物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でのPML（注）の値が15%以下の建物を投資対象とします。

本投資法人が1981年6月以前に建築確認を受けた建物を取得しようとする場合、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有していると確認できた不動産等に投資を行うことができます。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに耐震補強工事等により新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有することが見込まれる場合、投資を行うことがあります。

（注）「PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失）」は、一般的に「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損害額」と定義されています。実際には、PML

として再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されています。

（ウ）築年数

本投資法人は、底地を除き、原則として建物の築年数が30年以内の不動産等を投資対象としますが、大規模修繕や耐震改修等により建物性能が向上したものについては、築年数が30年を超える建物も投資対象とします。

（エ）環境・土壌

本投資法人は、原則として、建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号、その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）等関係法令に適合している、若しくはこれらへの対応策が講じられている不動産等を投資対象とします。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合や、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオ全体に寄与すると判断された場合は、投資を行うことがあります。

（オ）権利形態

本投資法人は、所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認し、特に共有、区分所有、借地の場合は不動産等の特性を総合的に勘案したうえで、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点を含みます。）・信用力等に特段の問題が見受けられず、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる不動産等を、原則として投資対象とします。

なお、本投資法人は、建物の利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみに投資を行うことがあります。

（カ）開発不動産等への投資

本投資法人は、原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とします。

但し、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等（注）又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合があります。

- ・ 建築確認が取得されていること
- ・ 完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること
- ・ マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること

（注）「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいいます。但し、一定期間経過後に稼働率が大幅に上昇することを示す賃貸借契約等が締結されている場合には、原則として、未稼働不動産等の区分から除外することがあります。

デューディリジェンス基準

本投資法人は、不動産等の取得に際して、以下に掲げる調査項目に基づき、物理的調査、経済的調査及び法的調査を十分実施し、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、当該不動産等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、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者の専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書、並びに必要な応じて法務調査報告書及びマーケットレポート等を取得することで、客観性及び透明性を確保するとともに、以下に掲げる調査項目について、適正なデューディリジェンスを実施したうえで、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

主な調査項目		内容
共通事項		・ 売主開示資料による不動産等に係る基礎情報等の精査 ・ 複数人による現地調査（必要に応じて複数回の実施） ・ 売買に係る引渡書類・重要書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・確認通知書・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）等の確認
物理的調査	立地関連	・ 交通利便性（鉄道・バス等の公共交通機関の利便性、主要幹線道路へのアクセス状況）の確認 ・ 周辺の土地利用状況、災害履歴及び各種ハザードマップ等の確認 ・ 業務・商業の集積度の確認（主としてオフィスビル・ホテル） ・ 生活利便性の確認（主としてヘルスケア施設・住宅） ・ 商圈の規模、安定性及び成長性、競合状況及び商圈内の出店計画情報の確認（主として商業施設） ・ 騒音・悪臭等の発生、又は発生を危惧する施設や嫌悪施設の存在、又はその建築計画の確認
	建物関連	・ 意匠・構造・築年数・施主・設計者（構造設計者を含みます。）・施工者・建築検査機関等の確認 ・ 建築・設備仕様の確認 ・ 施工者の保証又はアフターサービスの承継有無・内容の確認 ・ 既往修繕履歴の確認 ・ エンジニアリング・レポートの内容の確認・検証 ・ 耐震性能（新耐震基準への適合又はそれと同等水準の耐震性能確保の有無）の確認 ・ 地震リスク分析（単体PML）の結果及び算出根拠、並びにポートフォリオPMLへの影響の確認
	環境関連	・ 建物内のアスベスト・PCB・フロン等の有害物質の使用状況・管理状況の確認 ・ 土地利用履歴・地質状況・土壤汚染状況等の確認
	管理関連	・ 建物管理状況（管理形態・管理仕様・管理委託契約の内容等）の確認 ・ 建物管理会社の管理品質・管理実績・信用度等の確認

主な調査項目		内容
経済的調査	テナント関連	・ 現況レントロールの正確な把握（賃貸借契約書等の照合を含みます。） ・ 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の確認 ・ 売主とテナントとの係争有無の確認（その可能性を含みます。） ・ 退去リスクに関する状況等の確認 ・ テナントとの賃貸借契約内容の確認（特記条項その他例外的な規定の把握）
	市場関連	・ 不動産等を取得する場合、契約形態の特殊性によっては、必要に応じて外部専門家によるマーケットレポート等の取得を検討しますが、以下のケースは積極的にマーケットレポート等を取得 <オフィスビル> マスターレシーとの間で固定賃料型の賃貸借契約を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合 <ホテル> マスターレシーとの間で変動賃料型の賃貸借契約等を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合 ・ 商業施設は、いかなる契約形態であっても、マーケットレポートを取得し、ヘルスケア施設は、外部専門家より評価報告書を取得
	収益関連	・ 賃貸可能面積の正確な把握 ・ 現況賃貸事業収支の正確な把握（根拠資料・情報等との照合を含みます。） ・ 現行賃料と市場賃料との乖離状況の確認及び賃料見通しの整理 ・ 現況及び将来の動向を踏まえ、収入及び支出の傾向と水準の整理 ・ P M会社又はマスターリース会社の業務品質・業務実績・信用度・リーシング方針及び既往実績等の確認 ・ P M業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・ 建物管理業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・ 既往修繕履歴、エンジニアリング・レポートの長期修繕計画、現況の劣化状況を踏まえた建物関係者による修繕計画に基づく修繕内容・修繕費等（区分所有建物等において、修繕積立金による積立があれば、積立額）の適正性の確認 ・ ホテル、商業施設及びヘルスケア施設のようなオペレーショナル・アセットの性格を有する用途の場合、以下の内容の確認 ） 稼働率の推移、単価の妥当性、見通し ） 収支状況に基づく賃料負担力の検証 ） 運営管理体制、運営管理戦略・施策及び運営管理状況の確認 ） オペレーターの運営管理展開規模、業歴、財務状況等の確認 ） オペレーターの経営理念、コンプライアンス及び内部管理態勢の確認 ） オペレーターの業界内におけるポジショニングの確認
	取得価格関連	・ 不動産鑑定評価の適正性の検証 ・ 独自のバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証

主な調査項目		内容
法的調査	法令上の制限関係	・エンジニアリング・レポートによる関係法規の遵守状況等の確認 ・建物の法定点検結果に基づく各種指摘事項の精査
	権利関係	・区分所有・共有・借地不動産等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点を含め、その権利関係についての調査 < 区分所有の場合 > 他の区分所有者の属性、管理組合における管理規約（付随する協定書等を含みます。）、敷地権登記の有無、区分所有建物と敷地権の分離処分の制限及び登記の有無、議決権割合、修繕積立金の積立状況、管理者の存在有無、管理組合総会及び理事会の議事録等の確認 < 共有持分の場合 > 他の共有者の属性、共有者間協定書等の有無（もしあれば、その内容）、共有物不分割特約及びその登記の有無、共有持分割合、共有持分の分割請求、売却等に関する措置の有無、共有者間における債権債務関係の確認 < 借地権の場合 > 借地権設定者（土地所有者）の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権設定者に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の制約等の確認 < 底地権の場合 > 借地権者の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権者に対する対抗要件の具備状況、底地権売却時の制約等の確認 ・不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等、第三者による権利付着の有無の確認
	契約関係	・信託契約・賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等、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・越境関係	・境界確定の状況、境界確認書等の書面の有無の確認 ・実測面積の確定状況及び確定実測図の有無の確認 ・越境物の有無（もしあれば、越境に関する覚書等の書面の有無）の確認

フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人がフォワード・コミットメント（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・不動産等の引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合、売買契約等に規定される解約条件等の内容及びフォワード・コミットメントを履行できない場合の財務への影響等に留意します。

ポートフォリオ運営管理方針

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保及び市場競争力の維持を目的に、運用資産のPM業務を司るプロパティマネジメント会社（PM会社）との間で、馴れ合いなき信頼関係を構築し、効果的なPM業務統括を通じて、テナント満足度の向上を伴う賃貸収入と稼働率の維持・向上、適切な運営管理・修繕等の実施、管理コスト等の費用の削減・適正化、運営管理業務の効率化に努め、全体最適（ポートフォリオ全体の最適化）に資する部分最適（個別の運用資産の最適化）を目指すものとします。

（ア）運用計画等の策定

a．年度運用計画

年度運用計画は、各計算期間の開始後45日までを目処に、対象期間を1年間（当該計算期間及び翌計算期間）とし、経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）及び社会要因（人口動態）等を考慮し、必要に応じて以下に掲げる内容を記載した収支計画を策定し、計画的な資産運用を行う指針とします。

なお、年度運用計画の策定は、PM会社の協力により運用資産ごとに策定します。

- ・不動産等の取得及び売却に関する計画（取得及び売却の予定がある場合）
- ・運用資産の賃貸事業に関する計画
- ・運用資産の修繕・資本的支出に関する計画
- ・有利子負債の調達及び返済等（増資等を含みます。）に関する計画

b．中期運用計画

中期運用計画は、対象期間を5年間として、必要に応じて以下に掲げる内容を記載した収支計画を策定し、将来のポートフォリオ構築のための指針とします。

なお、中期運用計画は、原則として、年に一度以上策定するものとします。

- ・不動産等の取得及び売却に関する計画（取得及び売却の予定がある場合）
- ・運用資産の賃貸事業に関する計画
- ・運用資産の修繕・資本的支出に関する計画
- ・有利子負債の調達及び返済等（増資等を含みます。）に関する計画

c．資産管理計画書

資産管理計画書は、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める内容等を記載し、原則として、年に一度以上策定するものとします。

(イ) P M業務統括方針

本投資法人は、運用資産のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、P M業務を統括するために、P M業務の発注方針、P M会社の委託・評価基準、及び P M業務委託契約の更新評価基準等を定めており、特にP M会社の選定に際しては、コストのみならず提供されるP M業務の質も重視し、主として以下に掲げる項目を考慮して、適切なP M会社を選定するものとします。

なお、詳細については、本資産運用会社が別途定める「外部委託・評価基準」によるものとします。

項目	留意点
業歴	・ P M業務経験が3年以上ある、又は、委託する運用資産の状況や特性について習熟している等の理由により、業務が適切に遂行される能力があると認められること
財務体質	・ 直近3年の決算期において、連続して当期赤字の状態ではないこと ・ 直近3年の決算期において、債務超過状態に陥っていないこと
組織体制	・ 従業員数 ・ 対象となる運用資産（用途）における実績、運用計画等に沿った業務遂行の実現性及び運用の継続性 ・ 利益相反回避態勢の整備状況（複数社からの見積を取得する等利益相反回避の対応態勢が整備されていること）
委託対象運用資産に係る経験	・ 委託対象運用資産（類似不動産等を含みます。）の受託期間 ・ テナントとのトラブルの有無
レポート能力	・ ビジネスプラン（事業計画）及び月次レポートの作成能力があること
報酬及び手数料水準	・ 報酬水準が市場水準の範囲内であること
社会的属性	・ 直近の3年間に、重大な法令違反、業務上の不祥事等の発生した事実のないこと。その他法令等の遵守態勢に問題がないこと ・ 反社会的勢力に属していない、関係を有していないこと

本投資法人は、P M会社の委託に際しては上記の点を総合的に考慮のうえで検討しますが、サンケイビルグループの不動産運営管理に係る豊富な実績と総合力を最大活用し、テナントに関する運営管理ノウハウによる質の追求及び規模のメリットによるコスト削減を図る観点から、本投資法人は、P M業務をサンケイビルグループに委託することを基本とします。

但し、サンケイビルグループがP M業務を受託していない用途及び地域においては、サンケイビルグループ以外への委託を行うことがあります。

(ウ) リーシング・マネジメント方針

P M業務統括において、リーシング業務は特に重要な業務であることから、本投資法人は、主として以下に掲げるリーシング・マネジメント方針を策定します。

- ・ 運用資産の属するマーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、P M会社及びスポンサーサポートを最大活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。なお、当該選定に当たっては、テナントが下記のテナント審査項目に定める審査内容を踏まえつつ、賃借面積、賃料水準、賃貸借契約の形態及び内容、契約期間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当たっては、当該運用資産の特性と市場環境や競合不動産等を精査したうえで、P M会社及びスポンサーサポートを最大活用し、最適・最善のリーシング活動を行うものとします。

< テナント審査項目 >

- ・ 新規に入居が見込まれるテナント（ホテル、商業施設、ヘルスケア施設の運営管理を受託するオペレーターを含むものとします。）については、事業法人の場合には業種、財務状況、企業規模、賃借目的及び用途等、個人の場合には所得水準、職業等に関する属性、賃借目的及び用途等の検討・分析を行い、それら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。

(エ) 修繕・更新・改修等の方針

本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の資産価値及び市場競争力の維持・向上を図るために、運用資産ごとに適時・適切な修繕、更新及び改修等を実施します。

a. 基本方針

修繕は、定期保全、予防保全及び予知保全の観点から計画的に実施し、建物の経年劣化の進度を鈍化させ、建物の物理的価値の維持・向上に努めます。

更新は、建物の機能面に関するトレンドやテナントニーズの変化を把握して実施し、建物の機能的価値の維持・向上に努めます。

改修は、建物の物理的価値や機能的価値の維持・向上に留まらず、新たな価値を付与することで、建物の経済的価値や社会的価値の維持・向上に努めます。

b. 計画の策定

修繕、更新及び改修の計画は、本投資法人の「年度運用計画」において具体的に策定します。計画策定の過程では、建物実査(毎期1回以上)、PM会社又は建物管理会社へのヒアリング及び協議内容、建物のライフサイクル・コスト(注1)及びエンジニアリング・レポートの内容、並びに費用対効果を考慮するとともに、一時期に工事(工事費の発生)が集中しないよう配慮します。

c. 工事の実施

修繕、更新及び改修の工事は、原則としてPM会社(但し、特定建設業の許可を受けていること)をして施工監理を行わせますが、効率的かつ効果的に遂行する観点から、必要に応じてコンストラクションマネジメント(注2)やバリュー・エンジニアリング(注3)等の手法を導入することもあります。

d. 資本的支出

資本的支出に該当する修繕、更新及び改修は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費相当額の範囲内で実施します。

(注1)「ライフサイクル・コスト」とは、建物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストの総計のことをいいます。

(注2)「コンストラクションマネジメント」とは、コンストラクションマネージャーを選定して、スケジュール、コスト、品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

(注3)「バリュー・エンジニアリング」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大化することを目指す手法をいいます。

(オ) 付保方針

a. 損害保険

火災・事故等に起因する建物への損害又は第三者からの損害賠償請求等に対処するため、運用資産ごとに必要な火災保険、利益保険及び賠償責任保険等を付保します。

b. 地震保険

原則として不動産等単体のPML値が15%以下の不動産等を投資対象としますが、例外的に15%を超過する不動産等に投資する場合、若しくは当該不動産等を組み入れることにより、ポートフォリオPML値が15%を超過する場合、地震によるポートフォリオ全体への影響及び保険料負担等を総合的に勘案のうえ、地震保険の付保等を検討します。

売却方針

本投資法人は、運用資産の中長期保有を原則とします。但し、運用資産の中長期的な収支見通し、資産価値の推移、及び不動産等の売買・賃貸市場の状況・見通し、並びに運用資産の売却損益によるポートフォリオ全体への影響等を総合的に勘案し、最適なポートフォリオを維持・構築するために必要と判断した場合、若しくは投資主利益の最大化に資すると判断した場合、取得後短期間であっても運用資産の売却を行うことがあります。また、他の投資案件に付随して本投資法人の投資基準を満たさない不動産等を取得した場合には、短期間での売却を検討する場合があります。

（ア）売却価格

売却対象運用資産の売却価格の決定に際しては、マーケット調査、取引事例等を十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて不動産鑑定評価書若しくは価格調査書等の取得による第三者意見を参考にします。

（イ）売却方法

売却に際しては、当該売却対象運用資産の将来にわたる収益性、売却対象運用資産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し、相対取引・入札等の方法により売却先を決定するものとします。

財務方針

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保と着実な成長のために、財務活動の機動性及び資金繰りの安定性等に留意しつつ、適切かつ健全な財務運営を行うものとします。

（ア）エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行に際しては、金利動向、マーケット水準、財務の機動性、長期取引関係及び安全性のバランスを総合的に勘案し、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の有利子負債調達条件を検討したうえで、適切な資金調達を行います。

- ・借入金、投資法人債及び短期投資法人債の元本の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額は1兆円を超えないものとします。
- ・LTVは、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、リファイナンス・リスクの軽減、新たな不動産等の取得のために、一時的に上限のLTVの範囲を超えることができるものとします。
- ・原則として、無担保無保証での資金調達を行うものの、借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供できるものとします。
- ・安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、複数の有力金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を構築しつつ、借入先の分散化にも積極的に取り組むものとします。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、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に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- ・各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

（ウ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、必要な資金需要（不動産等の取得、運用資産の資産価値及び市場競争力の維持・向上を図るために必要となる修繕、更新及び改修等の費用、資本的支出、本投資法人の運転資金、敷金及び保証金等の返還金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

- ・余剰資金は、安全性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- ・テナント等から預託された敷金・保証金の一部について、必要に応じて、運用資金の一部に活用することがあります。
- ・デリバティブ取引（投信法第2条第6項）は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

情報開示方針

- ・本投資法人の資産運用業務に際しては、本投資法人に対する投資主の理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報（財務的・社会的・環境的側面の情報を含みます。）について公正かつ適切な開示を行うものとします。
- ・情報開示については、金融商品取引法、投信法、会社法、その他の法令、並びに東京証券取引所及び投信協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。投資主に対して重要かつ有用な情報開示を行うことにより、資産運用についての説明責任を十分に果たすよう努めます。また、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物を始めとするさまざまな情報伝達手段を活用し、投資主に分かり易い開示を行うよう努めます。

（２）【投資対象】**投資対象とする資産の種類**

- （ア）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。
- a. 不動産
 - b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）
 - i. 不動産の賃借権
 - ii. 地上権
 - iii. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
 - iv. 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
 - v. 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前記a.又はb.i.からiv.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。）
 - vi. 信託財産を主として前記v.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - c. 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次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下併せて「不動産対応証券」といいます。）
 - i. 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項に定めるものをいいます。）
 - ii. 投資信託の受益証券（投信法第2条第7項に定めるものをいいます。）
 - iii. 投資法人の投資証券（投信法第2条第15項に定めるものをいいます。）
 - iv. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定めるものをいいます。）
 - v. 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。）
- （イ）本投資法人は、前記（ア）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。
- a. その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）
 - i. 預金
 - ii. コールローン
 - iii. 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。）
 - iv. 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。）
 - v. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。）
 - vi. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）
 - vii. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。）
 - viii. 譲渡性預金証書
 - ix. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。）
 - x. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）
 - xi. 前記（ア）a.及びb.i.乃至iv.又はvi.に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法第2条第3項に定めるものをいいます。）

す。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

- xii. 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
- xiii. 不動産関連ローン等金銭債権を主たる信託財産とする信託の受益権
- xiv. 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、前記で別途定めるものを除きます。）
- xv. 株券（金融商品取引法第2条第1項第9号に定めるものをいいます。）
- xvi. 信託財産を主として前記i. からxv.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- xvii. 有価証券（投信法第2条第5項に定めるものをいい、前記（ア）b.若しくはc.又は本a.に定めるものを除きます。以下同じです。）
- b. 金融商品取引法第2条第22項第2号から第5号に掲げるデリバティブ取引に係る権利
- c. 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。以下同じです。）

（ウ）本投資法人は、前記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等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. 動産（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- d. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- e. 特定出資（資産流動化法第2条第6項に定めるものをいいます。）
- f. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
- h. 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。）
- i. 地役権
- j. その他不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（エ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合の詳細については、前記「（１）投資方針／本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

本投資法人は、本書の日付現在、8物件の取得済資産を保有しており、また、本募集に際し、4物件の取得予定資産を取得することを決定しており、また、本投資法人は、各取得予定資産に係る各売主との間で、2019年8月6日付信託受益権（準共有持分）売買契約（以下併せて「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

（ア）ポートフォリオ一覧

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、売主及び取得（予定）年月日、最寄駅からの徒歩分数は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （注1）		鑑定評価額 （百万円） （注2）	鑑定NOI 利回り （%） （注3）	売主	取得 （予定） 年月日 （注4）	最寄駅 からの 徒歩分数
				価格 （百万円）	投資 比率 （%）					
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル （注5）	東京都千代田区	2,509	3.7	2,540	2.8	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	最寄駅直結
	A-2	ブリーゼタワー （注6）	大阪府大阪市北区	8,600 4,500 合計 13,100	19.5	9,300 4,605 合計 13,905	4.6	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日 2019年9月3日	3分
	A-3	S-GATE日本橋本町 （注5）	東京都中央区	6,698	9.9	6,780	3.8	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	4分
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	3.1	2,080	3.9	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	5分
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	8.7	5,900	3.7	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	最寄駅直結
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	7.4	5,020	4.7	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	3分
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	5.6	3,790	4.4	合同会社エス・ケー・ビー1号 （注7）	2019年3月12日	9分
	A-8	品川シーサイドTSタワー （注5）	東京都品川区	10,040	14.9	10,200	4.0	合同会社エス・ケー・ビー3号 （注7）	2019年9月3日	1分
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	8.0	5,600	4.3	合同会社エス・ケー・ビー1号 （注7）	2019年9月3日	3分
小計（平均）			-	54,374	80.8	55,815	4.2	-	-	-
サブアセット	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	東京都中央区	8,961	13.3	9,070	3.9	株式会社サンケイビル （注7）	2019年3月12日	1分
	B-2	ホテルインターゲート広島	広島県広島市中区	3,990	5.9	4,080	4.9	株式会社サンケイビル （注7）	2019年9月3日	3分
小計（平均）			-	12,951	19.2	13,150	4.2	-	-	-
合計（平均）			-	67,325	100.0	68,965	4.2	-	-	-

- （注１）「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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を含みません。また、「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
- （注２）「鑑定評価額」は、取得済資産については2018年10月31日を、取得予定資産については2019年７月１日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得（予定）資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
- （注３）「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、小計（平均）欄及び合計（平均）欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。
- （注４）「取得（予定）年月日」は、取得（予定）資産に係る各売買契約に記載された取得年月日又は取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産の取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。
- （注５）「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ２％及び51％）（１）に相当する数値を記載しています。「品川シーサイドＴＳタワー」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分（25％）（２）に相当する数値を記載しています。
- （１）「東京サンケイビル」については、敷地所有権の２％の共有持分及び借地権の２％の準共有持分並びに建物所有権の２％の共有持分を取得しています。また、「S-GATE日本橋本町」については、敷地所有権及び建物所有権の51％の各共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。「各物件の共有持分（それぞれ２％及び51％）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」の「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」の個別物件表の記載をご参照ください。
- （２）「品川シーサイドＴＳタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びにそれらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25％の準共有持分を取得する予定です。「建物区分所有権等の準共有持分（25％）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」の「品川シーサイドＴＳタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。
- （注６）「ブリーゼタワー」に係る取得（予定）価格、鑑定評価額及び取得（予定）年月日は、本投資法人が既に取得しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30％）（ ）に相当する数値を上段に、本投資法人が追加取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15％）（ ）に相当する数値を下段に記載しています。また、「ブリーゼタワー」の鑑定NOI利回りについては、本投資法人が既に取得しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分及び本投資法人が取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分の各取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。
- （ ）「ブリーゼタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権（敷地所有権、借地権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の30％の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の15％の準共有持分を追加取得する予定です。「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30％）」及び「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15％）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。
- （注７）投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、各売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。
- （注８）用途の区分については前記「（１）投資方針／本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。以下同じです。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産に係る物件名称、建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	A-1	東京 サンケイビル (注7)	2000年 9月28日	97	88	881.79	875.78	99.3
	A-2	ブリーゼ タワー (注7)	2008年 7月1日	867	709	12,146.02	12,146.02	100.0
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注7)	2018年 10月31日	307	307	3,171.83	3,171.83	100.0
	A-4	S-GATE 秋葉原	2017年 9月29日	111	111	1,681.55	1,681.55	100.0
	A-5	日比谷 サンケイビル	1992年 6月25日	386	321	3,439.61	3,439.61	100.0
	A-6	八丁堀 サンケイビル	1965年 9月1日	306	252	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽 パークビル	1991年 6月18日	205	168	4,224.52	4,224.52	100.0
	A-8	品川シーサイド T Sタワー	2003年 7月25日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	A-9	大森 パークビル	1993年 5月31日	296	268	7,469.74	7,469.74	100.0
	小計 / 平均		-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
サブ ア セ ッ ト	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	2018年 1月18日	413	206	6,006.53	6,006.53	100.0
	B-2	ホテル インターゲート 広島	2018年 10月31日	237	118	9,160.15	9,160.15	100.0
小計 / 平均			-	651	325	15,166.68	15,166.68	100.0
合計 / 平均			-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0

(注1) 「建築時期」は、各取得(予定)資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。「品川シーサイドT Sタワー」については、家屋番号100番1の9の建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2019年5月31日現在において有効な各取得(予定)資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー(1)は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。以下同じです。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得(予定)資産につきバス・スルー型マスターリース(2)契約が締結されている場合において、バス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき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月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(1) 「フリーレント」とは、主として新規入居のテナントに対し、転居に係るコストを一時的に低減させて移転を促進するための賃料等の一時的減額措置をいい、「レントホリデー」とは、テナントの入居期間中の一定時期につき定期又は不定期に賃料等の一時的減額措置を合意することをいいます。以下同じです。本書における月額賃料等の計算においては、別段の記載のない限り、フリーレント及びレントホリデーを考慮しないで算定しています。

(2) 「バス・スルー型マスターリース」とは、賃料保証のないマスターリースをいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、2019年5月31日現在における各取得(予定)資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額(各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、倉庫、看板、駐車場等に係る敷金・保証金は含みません。)につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在における各取得(予定)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面積(倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、2019年5月31日現在における各取得(予定)資産に係る賃貸借契約(但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。)に表示された賃貸面積(倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、バス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2019年5月31日現在における各取得(予定)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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及びポートフォリオ合計欄は、各取得(予定)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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- （注７）「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ２％及び５１％）に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、本募集後に本投資法人が保有する予定であるオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（４５％）（ ）に相当する数値を記載しています。
- （ ）「ブリーゼタワー」については、建物区分所有権等の準共有持分（３０％）を取得済みであり、建物区分所有権等の準共有持分（１５％）の追加取得を予定しているため、当該取得の完了後、本投資法人は、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権（敷地所有権、借地権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の４５％を保有することとなる予定です。「オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（４５％）」との記載はかかる意味で用いています。詳細については、後記「取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」の「ブリーゼタワー」の個別物件表の記載をご参照ください。
- （注８）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

(ウ) 信託受益権の概要

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産に係る信託受託者及び信託期間満了日は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	信託受託者 (注1)(注2)	信託期間満了日 (注1)(注3)
A-1	東京サンケイビル	-	-
A-2	グリーンゼタワー	みずほ信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-3	S-GATE日本橋本町	みずほ信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-4	S-GATE秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-5	日比谷サンケイビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-6	八丁堀サンケイビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-7	東陽パークビル	三井住友信託銀行株式会社	2029年3月31日
A-8	品川シーサイドTSタワー	株式会社SMB信託銀行	2029年9月28日
A-9	大森パークビル	三井住友信託銀行株式会社	2029年9月28日
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	みずほ信託銀行株式会社	2029年3月31日
B-2	ホテルインターゲート広島	三井住友信託銀行株式会社	2029年9月28日

(注1) 本投資法人が信託受益権ではなく現物不動産を保有する資産については各項目に「-」と記載しています。

(注2) 「信託受託者」は、各取得(予定)資産について、本書の日付現在における信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。

(注3) 「信託期間満了日」は、本書の日付現在において締結され、又は締結される予定である信託契約について、本投資法人の取得に伴い定められ、又は定められる予定の信託期間の満了日を記載しています。なお、各取得(予定)資産の個別物件表においては、単に「信託満了日」といいます。

(エ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査業者	評価報告書日付	PML値 (%)
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	55,735	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	2.3
	A-2	ブリーゼタワー (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	0	515,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	2.8
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	34,111	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	2.0
	A-4	S-GATE 秋葉原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	28,774	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	2.2
	A-5	日比谷サンケイビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	343,715	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	3.1
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	399,998	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0.3
	A-7	東陽パークビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月 (注5)	0	127,146	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	9.0
	A-8	品川シーサイドTSタワー (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	0	344,175	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	3.2
	A-9	大森パークビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	0	209,686	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	5.6
小計			-	-	0	2,059,213	-	-	-
サブアセット	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	0	36,848	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年12月	1.8
	B-2	ホテルインターゲート 広島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	0	53,983	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	2.1
小計			-	-	0	90,831	-	-	-
合計ノポートフォリオPML値(%) (注4)			-	-	0	2,150,044	-	-	1.6

(注1) 「緊急・短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用のうち、本投資法人の負担する費用を記載しています。

(注2) 「中長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

- （注３）「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る緊急・短期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ２％及び５１％）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。「ブリーゼタワー」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び中長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する予定であるオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（４５％）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。「品川シーサイドＴＳタワー」に係る緊急・短期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分（２５％）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- （注４）「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2019年７月付「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。
- （注５）2018年12月付の建物状況調査報告書は、同年６月付の建物状況調査報告書の結果に追加する方法で建物状況評価の結果を記載したものです。

（オ）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算適合性判定機関、構造計算検証・確認機関

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算適合性判定機関又は構造計算検証・確認機関は、以下のとおりです。

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	構造計算適合性判定機関（又は構造計算検証・確認機関） （注6）
A-1	東京サンケイビル	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	竹中工務店・ 北野建設 共同企業体	東京都	- （注2）（注3）
A-2	ブリーゼタワー	株式会社 三菱地所設計	株式会社 三菱地所設計	鹿島建設 株式会社	一般財団法人 日本建築センター	- （注2）
A-3	S-GATE 日本橋本町	株式会社 鴻池組	株式会社 鴻池組	株式会社 鴻池組	一般財団法人 日本建築センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社
A-4	S-GATE 秋葉原	株式会社 プランテック 総合計画事務所	株式会社 プランテック 総合計画事務所	五洋建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-5	日比谷 サンケイビル	鹿島建設 株式会社	鹿島建設 株式会社	鹿島建設 株式会社	東京都	株式会社 東京建築検査機構 （注4）
A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 山下寿郎 設計事務所	株式会社 山下寿郎 設計事務所	株式会社 竹中工務店	東京都	- （注5）
A-7	東陽 パークビル	清水建設 株式会社	清水建設 株式会社	清水建設 株式会社	東京都	株式会社 ERIソリューション （注4）
A-8	品川シーサイド TSタワー	株式会社 アール・アイ・ エー	株式会社 アール・アイ・ エー	大成・鹿島・ 清水特定 建設工事 共同企業体	東京都	- （注2）
A-9	大森 パークビル	株式会社 アール・アイ・ エー	株式会社 アール・アイ・ エー	大成建設 株式会社	東京都	株式会社 東京建築検査機構 （注4）
B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	株式会社 久米設計	株式会社 久米設計	東急建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 建築構造センター
B-2	ホテル インターゲート 広島	株式会社 安井建築 設計事務所	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ジェイ・ イー・サポート

（注1）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算適合性判定機関及び構造計算検証・確認機関の社名は、当時の名称等を記載しています。

（注2）「東京サンケイビル」、「ブリーゼタワー」及び「品川シーサイドTSタワー」は、国土交通大臣より建築認定を取得し、構造計算の適合性の判定を得ているため、構造計算適合性判定（注6）を受ける必要はなく、また、構造計算検証・確認機関による検証又は確認を行いません。

（注3）「東京サンケイビル」の建物の3階の一部（期工事跳出部分）につき、KYB株式会社グループ製造の制振用オイルダンパーが本建物 期工事竣工後に設置されていますが、本建物の構造安全性は、かかる制振用オイルダンパー性能に頼らない設計となっているため、その不具合が仮に将来発生したとしても、建物への影響はない旨、株式会社竹中工務店（本建物の設計・構造設計・施工者）より確認を得ています。

（注4）「日比谷サンケイビル」については、構造計算適合性判定（注6）制度の導入前に建築されたことから、構造計算検証機関の株式会社東京建築検査機構に、第三者的な立場から検証を委託したところ、構造設計概要書及び構造図等を検証した結果、構造計算ルートの設定は妥当であり、また許容応力度設計（第1次設計）及び保有水平耐力計算（第2次設計）はいずれも所定の安全率を確保しているため、構造設計概要書等上において構造安全性が確保されているとの所見を得ています。また、「東陽パークビル」については、構造計算適合性判定（注6）制度の導入前に建築されたことから、第三者専門機関である構造計算確認機関の株式会社ERIソリューションに、構造計算書及び構造図の確認業務を委託し、構造計算書及び構造図には、設計者の故意による構造計算の改ざんが行われている懸念、及び構造計算の過程について特に不適切と思われる内容が見受けられなかった旨の総合所見を取得しています。また、「大森パークビル」については、構造計算適合性判定（注6）制度の導入前に建築されたことから、構造計算検証機関の株式会社東京建築検査機構に、構造計算書及び構造図等の調査業務を委託し、取得予定資産の構造計算書及び構造図等には特に故意の改ざん、偽造等の不正はない旨、構造計算ルートの設定は妥当である旨、並びに、許容応力度設計（第1次設計）及び保有水平耐力計算（第2次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の所見を得ています。

（注5）「八丁堀サンケイビル」は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号、その後の改正を含みます。）に基づき、東京都中央区により耐震改修計画の認定を受けており、その際、一般財団法人日本建築防災協会により、改修により建物は地震に対して安全な構造となる旨の耐震判定書を受けています。したがって、構造計算検証・確認機関による検証又は確認を行いません。

（注6）2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事による構造計算適合性判定、すなわち、構造計算が適正に行われたものか否かを判定することとされています。

（カ）不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と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。

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
					直接還元法		DCF法			積算 価格 (百万円)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,540	2,580	2.6	2,500	2.3	2.7	2,690
	A-2	ブリーゼ タワー (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	9,300 4,605	9,360 4,635	3.9 3.9	9,240 4,575	3.5 3.5	4.1 4.1	8,640 4,605
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	6,780	6,840	3.7	6,720	3.2	3.7	6,500
	A-4	S-GATE 秋葉原	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,080	2,110	3.8	2,040	3.6	4.0	1,990
	A-5	日比谷 サンケイビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,900	6,020	3.3	5,780	3.1	3.5	6,750
	A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,020	5,080	4.2	4,990	4.3	4.4	5,130
	A-7	東陽 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,790	3,860	4.2	3,710	4.0	4.4	2,670
	A-8	品川シーサイド T Sタワー (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,200	10,625	3.6	10,000	3.7	3.8	10,200
	A-9	大森 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,600	5,720	3.9	5,480	3.7	4.1	5,520
小計				55,815	56,830	-	55,035	-	-	54,695
サブ ア セ ッ ト	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	大和不動産鑑定 株式会社	9,070	9,220	3.8	9,000	3.6	4.0	9,220
	B-2	ホテル インターゲート 広島	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,080	4,120	4.6	4,030	4.4	4.8	4,320
小計				13,150	13,340	-	13,030	-	-	13,540
合計				68,965	70,170	-	68,065	-	-	68,235

(注1) 価格時点については、取得済資産は2018年10月31日、取得予定資産は2019年7月1日です。

(注2) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ2%及び51%）に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、並びに積算価格は、本投資法人が既に取得しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）に相当する数値を上段に、本投資法人が取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15%）に相当する数値を下段に記載しています。「品川シーサイドT Sタワー」に係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分（25%）に相当する数値を記載しています。

（キ）主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産のうち、2019年5月31日現在において、「総賃料収入」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要（各物件の（準）共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数 （注１）	総賃料収入 （百万円） （注２）	総賃貸可能面積 （㎡） （注３）	総賃貸面積 （㎡） （注４）	稼働率（％） （注５）
A - 2	ブリーゼタワー （注６）	36	867	12,146.02	12,146.02	100.0
A - 8	品川シーサイド ＴＳタワー	非開示 （注７）	非開示 （注７）	非開示 （注７）	非開示 （注７）	100.0
B - 1	ホテルインターゲート 東京 京橋	1	413	6,006.53	6,006.53	100.0
A - 5	日比谷サンケイビル	11	386	3,439.61	3,439.61	100.0

（注１）「テナント数」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。

（注２）「総賃料収入」は、2019年5月31日現在において有効な各取得（予定）資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得（予定）資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき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月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）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面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注４）「総賃貸面積」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係る賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注５）「稼働率」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注６）「ブリーゼタワー」に係る総賃料収入、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、本投資法人が保有する予定であるオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（45%）に相当する数値を記載しています。

（注７）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

(ク) 主要なテナントに関する情報

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産につき、2019年5月31日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）（各物件の（準）共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約 満了日 (注4)	契約更改の 方法等 (注5)
株式会社 サンケイビル (注6)	不動産 賃貸業	A-1	東京サンケイビル (注7)	875.78	97	88	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		A-2	ブリーゼタワー (注7)	12,146.02	867	709	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		A-3	S-GATE日本橋本町 (注7)	3,171.83	307	307	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		A-4	S-GATE秋葉原	1,681.55	111	111	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		A-5	日比谷サンケイビル	3,439.61	386	321	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		A-6	八丁堀サンケイビル	5,594.90	306	252	2029年 3月31日	普通建物 賃貸借契約
		合計		26,909.69	2,076	1,790	-	-
非開示 (注8)	非開示 (注8)	A-8	品川シーサイド T Sタワー	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)
株式会社 グランピスタ ホテル& リゾート (注6)	ホテル、 旅館、レ ストラン、料理 店の経営	B-2	ホテルインターゲート 広島	9,160.15	237	118	2038年 10月31日	定期建物 賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2019年5月31日現在において有効な各取得（予定）資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得（予定）資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき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月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、倉庫、看板、駐車場等に係る敷金・保証金は含みません。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約満了日を記載しています。

(注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された又は表示される予定の契約更改の方法等の内容を記載しています。

(注6) 投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

(注7) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ2%及び51%）に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する予定であるオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（45%）に相当する数値を記載しています。

(注8) テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

（ケ）賃貸面積上位エンドテナント

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産につき、2019年5月31日現在の情報において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10社を占めるエンドテナント（各物件の（準）共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は以下のとおりです。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、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内容を記載しています。

エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	物件 番号	物件名称	契約満了日	契約形態 (注3)
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート(注4)	15,166.68	24.7	B-1 B-2	ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島	2038年 1月31日 2038年 10月31日	定期建物賃貸借契約
非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	A-8	品川シーサイドT S タワー	非開示 (注5)	非開示 (注5)
バイエル薬品株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	A-2	ブリーゼタワー	非開示 (注5)	定期建物賃貸借契約
日本ハム株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	A-2	ブリーゼタワー	非開示 (注5)	定期建物賃貸借契約
株式会社鴻池組	2,542.73	4.1	A-3	S-GATE日本橋本町	2028年 10月31日	定期建物賃貸借契約
日立グローバルライフ ソリューションズ株式会社	2,422.96	3.9	A-7	東陽パークビル	2019年 10月31日	普通建物賃貸借契約
NECファシリティーズ株式会社	1,853.26	3.0	A-9	大森パークビル	2021年 3月31日	普通建物賃貸借契約
東洋産業株式会社	1,509.72	2.5	A-9	大森パークビル	2020年 11月30日	普通建物賃貸借契約
横河ソリューションサービス 株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	A-2	ブリーゼタワー	非開示 (注5)	定期建物賃貸借契約
株式会社 セガホールディングス	1,131.04	1.8	A-9	大森パークビル	2020年 11月30日	普通建物賃貸借契約

（注1）「総賃貸面積」は、2019年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、「S-GATE日本橋本町」については、本投資法人が取得している共有持分51%に相当する数値を記載しています。

（注2）「面積比率」は、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「契約形態」は、2019年5月31日現在におけるエンド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。

（注4）「株式会社グランビスタ ホテル&リゾート」に係る総賃貸面積は、「ホテルインターゲート東京 京橋」及び「ホテルインターゲート広島」の総賃貸面積の合計を、物件番号、物件名称及び契約満了日は、「ホテルインターゲート東京 京橋」に係る数値を上段に、「ホテルインターゲート広島」に係る数値を下段に、それぞれ記載しています。

（注5）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

(コ) ポートフォリオの概況

取得予定資産の取得後における本投資法人の保有資産に係るポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途区分（注１）	取得（予定）価格 （百万円） （注２）	比率（％） （注２）	物件数
オフィスビル	54,374	80.8	9
サブアセット	12,951	19.2	2
ホテル	12,951	19.2	2
合計	67,325	100.0	11

（注１）「用途区分」の詳細については、前記「（１）投資方針／本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

（注２）「取得（予定）価格」は、取得済資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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を含みません。また、「比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各用途区分の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

b. 地域別比率

(Ａ) ポートフォリオ全体

地域区分（注１）	取得（予定）価格 （百万円） （注２）	比率（％） （注２）	物件数
東京圏・大阪市・名古屋市	63,335	94.1	10
政令指定都市（上記を除く）・中核市・ 地方主要都市	3,990	5.9	1
合計	67,325	100.0	11

(Ｂ) オフィスビル

地域区分（注１）	取得（予定）価格 （百万円） （注２）	比率（％） （注２）	物件数
東京圏・大阪市・名古屋市	54,374	100.0	9
政令指定都市（上記を除く）・中核市・ 地方主要都市	-	-	-
合計	54,374	100.0	9

(Ｃ) サブアセット

地域区分（注１）	取得（予定）価格 （百万円） （注２）	比率（％） （注２）	物件数
東京圏・大阪市・名古屋市	8,961	69.2	1
政令指定都市（上記を除く）・中核市・ 地方主要都市	3,990	30.8	1
合計	12,951	100.0	2

（注１）「地域区分」の詳細については、前記「（１）投資方針／本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

（注２）「取得（予定）価格」は、取得済資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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を含みません。また、「比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各地域区分の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

c. 賃貸借期間別比率

(A) 用途別

	テナント数（件） （注１）	平均賃貸借期間（年） （注２）
ポートフォリオ全体	非開示 （注３）	4.0
オフィスビル	非開示 （注３）	3.9
サブアセット	2	20.0

(B) 賃貸借期間別

賃貸借期間別区分	テナント数（件） （注１）	総賃料収入（百万円） （注４）	比率（％）
10年以上	6	1,008	26.6
5年以上10年未満	34	698	18.4
3年以上5年未満	56	1,003	26.5
3年未満	30	1,075	28.4

（注１）「テナント数」は、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産の延べテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約が締結されているもののうちパス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。

（注２）「賃貸借期間」とは、2019年5月31日現在における各取得（予定）資産に係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。また、「平均賃貸借期間」とは、ポートフォリオの用途毎の賃貸借契約上の賃貸借期間を平均したもので、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「東京サンケイビル」において、マスターレッシーである株式会社サンケイビルが自ら事務所として使用している部分がありますが、この部分については賃貸借期間の算出対象から除いています。

（注３）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

（注４）「総賃料収入」は、2019年5月31日現在において有効な各取得（予定）資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得（予定）資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき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月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を基準としています。加えて、「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る総賃料収入は、本投資法人が取得している各物件の共有持分（それぞれ2％及び51％）に相当する数値を基準としています。「フリーゼタワー」に係る総賃料収入は、本投資法人が保有する予定であるオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（45％）に相当する数値を基準としています。「品川シーサイドTSTタワー」に係る総賃料収入は、本投資法人が取得を予定している建物区分所有権等の準共有持分（25％）に相当する数値を基準としています。

(サ) 担保の状況

取得済資産及び取得予定資産につき、取得時において担保は設定されていません。

取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取得済資産及び各取得予定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。）。また、個別物件表において用いられている用語は、各個別物件表において別途定める場合を除き以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019年5月31日現在の状況を記載しています。

（ア）区分に関する説明

- ・「分類」は、本投資法人の各取得済資産及び各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる分類に応じて記載しています。

（イ）特定資産の概要に関する説明

- ・「所在地」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、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。
- ・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、駅等からの徒歩分数について道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値、又は不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、各取得済資産及び各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得年月日及び取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得価格」及び「取得予定価格」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各取得済資産及び各取得予定資産の取得時（取得に伴い変更が予定される場合には、変更後）における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。なお、本書の日付後に締結される予定の信託契約については、各取得予定資産の取得予定時における信託受託者となる予定の者、予定の信託設定日及び予定の信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・土地の「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。
- ・土地の「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた緩和措置又は制限措置による加減前の数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・土地の「所有形態」は、各取得済資産及び各取得予定資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、区分所有又は準共有等にかかわらず一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載しています。
- ・建物の「所有形態」は、各取得済資産及び各取得予定資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各取得済資産及び各取得予定資産についてプロパティマネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

- ・「環境評価」は、建物の保有者（前主、その他本投資法人以外の保有者を含みます。）がDBJ Green Building認証の申請を行っているものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。なお、「DBJ Green Building認証制度」とは、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。DBJ Green Building認証における評価ランクは5段階（「5つ星」から「1つ星」（又は「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」、「ブロンズ」及び「サティファイド」））であり、「5つ星」（又は「プラチナ」）は国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル、「4つ星」（又は「ゴールド」）は極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「3つ星」（又は「シルバー」）は非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「2つ星」（又は「ブロンズ」）は優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「1つ星」（又は「サティファイド」）は十分な「環境・社会への配慮」がなされたビルであることの認証とされています。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。
- ・「ML会社」は、各取得済資産及び各取得予定資産についてマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。なお、各取得済資産及び各取得予定資産の共有者がML会社となる場合があります。
- ・「ML種別」は、各取得済資産及び各取得予定資産の取得後のマスターリース種別（パス・スルー型又は固定型の別をいいます。以下同じです。）を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、賃料保証のないマスターリースをいい、「固定型」とは、賃料保証のあるマスターリースをいいます。

（ウ）特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において各取得済資産及び各取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（エ）テナント賃貸借の概要に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得済資産及び各取得予定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ものを記載しています。
- ・「稼働率」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。
- ・「代表的なテナント名称」は、各取得済資産及び各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナント又は関係者より開示の承諾を得られていない場合、「代表的なテナント名称」欄を非開示としています。
- ・「総賃料収入」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において有効な各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出し

た金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得済資産及び取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき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月額賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきマスターリース契約上の月額賃料を、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。

- ・「敷金・保証金」は、2019年5月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）における各取得済資産及び各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

（オ）本物件の特徴に関する説明

- ・「本物件の特徴」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の記載に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づき、各取得予定資産の特徴等を本資産運用会社において記載したものです。当該調査及び分析は、一定時点における不動産鑑定機関の評価等をもとに作成した本資産運用会社の判断と意見です。したがって、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

（カ）鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該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であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 取得済資産・取得予定資産 >

物件番号	A - 2	物件名称	ブリーゼタワー	分類	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地		大阪府大阪市北区梅田二丁目4番9号			
最寄駅		Osaka Metro四つ橋線「西梅田」駅 徒歩3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得（予定）年月日 （注1）		2019年3月12日 2019年9月3日		信託設定日	2019年3月12日
取得（予定）価格 （注1）		8,600百万円 4,500百万円		信託満了日	2029年3月31日
土地	敷地面積	4,676.08㎡（注2）	建物	構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 / 地上37階地下3階
	用途地域	商業地域		建築時期	2008年7月1日
	容積率	800%		延床面積	82,718.17㎡（注6）
	建ぺい率	80%		用途	事務所・店舗・劇場
	所有形態	所有権、借地権、相互利用権 （いずれも敷地利用権）（準共有持分45%）（注3）（注4） （注5）		所有形態	オフィス部分の区分所有権 （準共有持分45%）（注4）
PM会社		株式会社サンケイビル	環境評価		DBJ Green Building 認証 「2018 4つ星」取得
ML会社		株式会社サンケイビル	ML種別		パス・スルー型
特記事項		本物件の土地（敷地）の一部は借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し当該借地の土地所有者（株式会社産業経済新聞社）の承諾が必要とされます。 本物件の土地（敷地）は、株式会社サンケイビルと信託受託者が共有する土地、株式会社産業経済新聞社から賃借する借地及び 当該共有者である第三者が所有又は賃借する土地（相互利用権部分）から構成されます。そのため、本建物の区分所有者である株式会社サンケイビル、信託受託者及び当該共有者である第三者との間で本物件の敷地について相互利用権を設定しています。 建物区分所有権等に係る信託受益権の準共有者であるサンケイビル（準共有持分55%）と本投資法人（準共有持分45%）の間では、準共有者間協定を締結していますが、準共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 受益者としての行為につき、原則として全準共有者の合意によって決定されますが、全準共有者の合意が成立しない場合には、一定の事項を除き多数準共有者の決定に従うこととします。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。 2019年5月31日時点で本物件と北側隣接地との境界確認及びそれに係る覚書等の締結が一部未了です。			

テナント賃貸借の概要（注７）

賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
12,146.02㎡	100.0%	36	867百万円	709百万円	バイエル薬品株式会社

（注１）本物件の準共有持分30%の取得年月日及び取得価格については上段に、同準共有持分15%の取得予定年月日及び取得予定価格については下段に記載しています。

（注２）株式会社産業経済新聞社から賃借する借地部分である74.30㎡及び 信託受託者が一部の専有部分を共有する区分所有建物の他の共有者である第三者が所有又は賃借する土地部分（相互利用権部分）である339.89㎡を含みます。

（注３）本物件の土地は、区分所有建物の敷地であり、信託受託者が取得している敷地利用権の準共有持分割合は54.30%です。

（注４）本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、敷地のうち、株式会社サンケイビルと共有する土地の共有持分58.33%、敷地のうち、借地部分の賃借権の準共有持分58.33%、敷地のうち、相互利用権部分の相互利用権の準共有持分58.33%、及び オフィス部分の建物区分所有権（但し、27番の6の建物の専有部分については、第三者との共有のため、建物区分所有権の共有持分38.56%）です。本投資法人は、かかる信託受益権の30%の準共有持分を取得済みであり、また同信託受益権の15%の準共有持分を追加取得する予定です。

（注５）信託受託者は、本件敷地に隣接する大阪市の所有地の地下について、大阪市から取得した占有許可に基づき、地下接続通路として使用しています。

（注６）信託受託者が保有するオフィス部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は35,464.91㎡（なお、信託受託者及び第三者で共有する27番の6の建物の専有部分のフロアについては、共有持分を考慮して算出しています。）、第三者が保有する建物オフィス部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は4,504.20㎡（なお、信託受託者及び第三者で共有する27番の6の建物の専有部分のフロアについては、共有持分を考慮して算出しています。）、建物区分所有者間の共有部分（共用部分及び付属施設。信託受託者及び第三者で共有する27番の6の建物の専有部分のフロアは含まれません。）の面積の合計は17,410.39㎡です。なお、オフィス以外の部分の建物区分所有権に係る専有部分の面積は25,338.67㎡であり、株式会社サンケイビルが保有しています。

（注７）テナント賃貸借の概要のうち、賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、信託受益権を構成するオフィス部分の面積・金額等の45%に相当する数値を記載しています。

本物件の特徴

<特徴>

- ・関西を代表するビジネス街である梅田エリアに立地し、ＪＲ「大阪」駅・「北新地」駅、Osaka Metro「西梅田」駅等周辺の主要ターミナル7駅と地下通路でダイレクトに接続している。また大阪の玄関口である「新大阪」駅や「大阪国際空港（伊丹空港）」にも近く、ビジネスに適したロケーションである。
- ・「環境との共生」を理念に開発した環境配慮型ビルとして、屋上緑化やグリーンウォール（注）、太陽光発電等、省エネに配慮した設備を施しており、大阪市の建築物総合環境評価制度「CASBEE大阪」では最高ランクのS評価を受け、「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2008」を受賞している。
- ・1952年に開館した大阪の劇場「サンケイホール」のDNAを受け継ぐ「サンケイホールブリーゼ」を備えた情報発信地である。

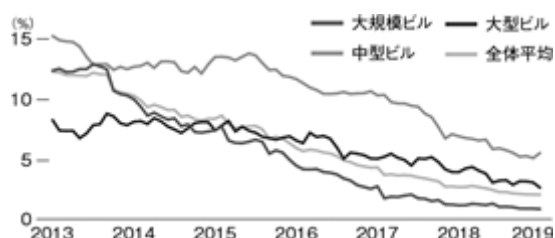
（注）「グリーンウォール」とは、緑化した壁面をいいます。

<大阪市におけるオフィスビル市場概況>

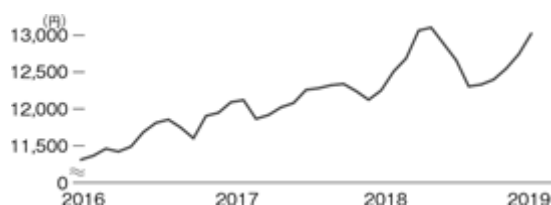
大阪市の空室率は梅田地区を筆頭に低下傾向にあり、賃料水準は同地区を筆頭に上昇傾向にあります。さらに、2019年度以降のオフィスビルの新規供給見通しは限定的であることから、オフィス賃貸市場は堅調に推移していくと、本投資法人は考えています。

以下の各グラフは、大阪市北区所在のオフィスにおける空室率の推移及び同区のオフィスマーケットの賃料の推移を示したものです。

<大阪市北区のオフィス空室率推移>



< 大阪市北区のオフィスマーケット賃料推移 >



（出所）三幸エステート公表の「オフィスレントデータ」及び同社提供のデータその他の情報に基づき本資産運用会社において作成

（注1）竣工済の賃貸オフィスビルのうち、各オフィスビルの基準階（3階以上）オフィスフロアの最大賃貸面積が200坪以上のものを「大規模ビル」といい、100坪以上200坪未満のものを「大型ビル」といい、50坪以上100坪未満のものを「中型ビル」といいます。

（注2）「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合を百分率（パーセント）で示した数値です。「貸付総面積」とは、第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸の対象となるオフィス床面積（自社使用・店舗・住宅スペースを除きます。）をいい、「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約締結後に即時入居が可能な面積をいいます。

（注3）「オフィス空室率推移」は、各月1日時点の各オフィス規模における2013年4月から2019年4月までの空室率の推移を示したものです。「全体平均」は、全ての規模のビル（大規模ビル、大型ビル、中型ビル及び小型ビルをいいます。なお、竣工済の賃貸オフィスビルのうち、各オフィスビルの基準階（3階以上）オフィスフロアの最大賃貸面積が20坪以上50坪未満のものを「小型ビル」といいます。）の平均値の推移を示したものです。

（注4）「オフィスマーケット賃料推移」は、三幸エステートが入手した、2016年4月から2019年4月までの各月1日時点における全ての規模（大規模ビル、大型ビル、中型ビル及び小型ビルの全てをいいます。）のオフィスビルの1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）の平均値の推移を示したものです。

以下のグラフは、大阪市における新規のオフィスの供給状況（賃貸面積ベース）を示したものです（注）。

< 大阪市のオフィス供給状況 >



（出所）株式会社ザイマックス不動産総合研究所（以下「ザイマックス不動産総合研究所」といいます。）「[大阪市] オフィス新規供給量 2019」に基づき本資産運用会社において作成

（注）上記グラフは、毎年竣工する延床面積3,000坪以上の主な用途がオフィスであるビル（原則、自社ビルを除きます。）を対象にオフィス賃貸面積を集計したものです。調査方法は、新聞記事等一般的に公開されている情報を元に、ザイマックス不動産総合研究所において、一部現場調査及び事業者へのヒアリングを行ったものですが、全数調査ではありません。

ザイマックス不動産総合研究所が2018年11月時点で調査した推計値であり、その後の情報の追加及び更新により、供給量の数値は変動することがあります。2019年と2021年には供給予定がなく、2019年以降の供給量は見込み数値です。このため、実際の数値と異なることがあります。賃貸面積は、公表されている場合は当該面積を採用し、採用されていない場合は、一定の計算式により延床面積から推計した面積を採用しています。

< 大阪府の主要イベント（予定） >

大阪府では国際的なイベント開催も控え、今後の更なる発展が見込まれます。

2019年 ラグビーワールドカップ開催

2024年 夢洲駅開業

2025年 日本国際博覧会開催

2031年 なにわ筋線開業

< 所在地 >



（取得済資産である本物件の準共有持分30％）

鑑定評価書の概要	
物件名	ブリーゼタワー
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	9,300百万円
価格時点	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,300百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	9,360百万円	
運営収益	630百万円	
可能総収益	673百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	43百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
運営費用	225百万円	
維持管理費	103百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	33百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	18百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
P Mフィー	11百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	3百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	46百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	9百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
運営純収益（NOI： - ）	404百万円	
一時金の運用益	4百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	43百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益（NCF： + - ）	365百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	9,240百万円	
割引率	3.5%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	8,640百万円	
土地比率	71.7%	
建物比率	28.3%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

（注）上記の金額についてはいずれもオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30％）に相当する数値を記載しています。

（取得予定資産である本物件の準共有持分15％）

鑑定評価書の概要	
物件名	ブリーゼタワー
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,605百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,605百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	4,635百万円	
運営収益	310百万円	
可能総収益	332百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	21百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
運営費用	110百万円	
維持管理費	37百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	26百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	9百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
P Mフィー	5百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	1百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	25百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	4百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
運営純収益（NOI： - ）	200百万円	
一時金の運用益	2百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	21百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益（NCF： + - ）	180百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	4,575百万円	
割引率	3.5%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	4,605百万円	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

（注）上記の金額についてはいずれもオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（15％）に相当する数値を記載しています。

< 取得予定資産 >

物件番号	A - 8	物件名称	品川シーサイドＴＳタワー	分類	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地		東京都品川区東品川四丁目12番 3 号			
最寄駅		東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩 1 分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
取得予定年月日		2019年 9 月 3 日		信託設定日	2017年 4 月28日
取得予定価格		10,040百万円		信託満了日	2029年 9 月28日
土地	敷地面積	17,386.11㎡（注 1）	建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付25階建 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建（注 3）
	用途地域	準工業地域		建築時期	2003年 7 月25日（注 4）
	容積率	300%		延床面積	7,698.76㎡ 43,337.23㎡ 1,941.74㎡（注 3）
	建ぺい率	60%		用途	駐車場 店舗・事務所 駐車場（注 3）
	所有形態	所有権（共有持分約45%）、相互利用権（いずれも敷地利用権）（準共有持分 25%）（注 2）		所有形態	所有権（準共有持分 25%）（注 2）
PM会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	環境評価		なし
ML会社		なし	ML種別		なし
特記事項		本物件は、建築基準法上の一団地認定を受けて開発された品川シーサイドフォレストに属しており、信託受託者は、本物件の敷地部分を第三者と共有しています。また、品川シーサイドフォレストの全体敷地は信託受託者を含む各地権者により分有されていますが、品川シーサイドフォレストに属する各建物の区分所有者のために区分所有規約に基づき相互利用権が設定されています。 本物件の区分所有建物の一部の専有部分（駐車場部分）は、信託受託者及び第三者との間の共有となります。 建物区分所有権等に係る信託受益権の準共有者である合同会社エス・ケー・ビー 2 号（準共有持分75%）と本投資法人（準共有持分25%）の間では、準共有者間協定を締結していますが、準共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 受益者としての行為につき、原則として全準共有者の合意によって決定されます。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5 年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。			

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
非開示 (注5)	100.0%	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
(注1) 所有権（共有持分）を有する敷地面積を記載しています。かかる敷地面積のほか、本物件の敷地である第三者が所有する土地部分（相互利用権の対象部分）21,990.11㎡が存在します。 (注2) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、敷地のうち、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社と共有する土地の共有持分100万分の451,984、敷地のうち、相互利用権部分の相互利用権の準共有持分、オフィス部分の建物区分所有権並びに駐車場部分の建物区分所有権の共有持分（100番1の6の建物の専有部分については、共有持分100万分の204,513、100番1の15の建物の専有部分については、共有持分100万分の459,017）です。本投資法人は、かかる信託受益権の25%の準共有持分の取得を予定しています。 (注3) 区分所有建物に係る延床面積を記載しています。本物件の建物は家屋番号がそれぞれ100番1の6、100番1の9、100番1の15の3つの建物により構成されています。構造／階数、延床面積及び用途については、上段に100番1の6を、中段に100番1の9を、下段に100番1の15を、それぞれ記載しています。 (注4) 最も延床面積の大きい100番1の9の建築時期を記載しています。なお、100番1の6、100番1の15の建築時期は、それぞれ2002年9月30日、2003年7月25日です。 (注5) テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。					
本物件の特徴					

<特徴>

- ・大型再開発により誕生した、高層オフィスビル群や大型商業施設からなる「品川シーサイドフォレスト」に所在する高層オフィスビルである。
- ・本物件は東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩1分に位置し、「品川シーサイド」駅からは一大ターミナルである「渋谷」駅まで約15分程度でダイレクトアクセスが可能（「大崎」駅でJR線と相互直通運転を実施）である。さらに、京急本線「青物横丁」駅を利用することで、「羽田空港」や「品川」駅へのアクセスも良好である。
- ・本物件の属する東品川エリアでは近年大型再開発が盛んに行われ、「品川シーサイド」や「天王洲アイル」に代表される大規模複合建物群が誕生しており、企業集積度の高い業務エリアへと変貌を遂げている。

<品川区におけるオフィスビル市場概況>

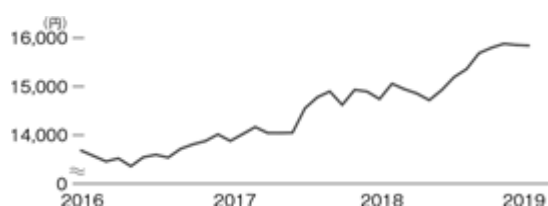
品川区のオフィスビルの空室率は規模に関わらず低下傾向にあり、賃料水準は上昇傾向にあります。さらに、2019年以降のオフィスビルの新規供給見通しは限定的であることから、オフィス賃貸市場は堅調に推移していくと、本投資法人は考えています。

以下の各グラフは、東京都品川区所在のオフィスにおける空室率の推移及び同区のオフィスマーケットの賃料の推移を示したものです。

<品川区のオフィス空室率推移>



<品川区のオフィスマーケット賃料推移>



（出所）三幸エステート公表の「オフィスレントデータ」及び同社提供のデータその他の情報に基づき本資産運用会社において作成

（注1）竣工済の賃貸オフィスビルのうち、各オフィスビルの基準階（3階以上）オフィスフロアの最大賃貸面積が200坪以上のものを「大規模ビル」といい、100坪以上200坪未満のものを「大型ビル」といい、50坪以上100坪未満のものを「中型ビル」といいます。

（注2）「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合を百分率（パーセント）で示した数値です。「貸付総面積」とは、第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸の対象となるオフィス床面積（自社使用・店舗・住宅スペースを除きます。）をいい、「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約締結後に即時入居が可能な面積をいいます。

（注3）「オフィス空室率推移」は、各月1日時点の各オフィス規模における2013年4月から2019年4月までの空室率の推移を示したものです。「全体平均」は、全ての規模のビル（大規模ビル、大型ビル、中型ビル及び小型ビルをいいます。なお、竣工済の賃貸オフィスビルのうち、各オフィスビルの基準階（3階以上）オフィスフロアの最大賃貸面積が20坪以上50坪未満のものを「小型ビル」といいます。）の平均値の推移を示したものです。

（注4）「オフィスマーケット賃料推移」は、三幸エステートが入手した、2016年4月から2019年4月までの各月1日時点における全ての規模（大規模ビル、大型ビル、中型ビル及び小型ビルの全てをいいます。）のオフィスビルの1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）の平均値の推移を示したものです。

以下のグラフは、品川区における新規のオフィスの供給状況（賃貸面積ベース）を示したものです（注）。

<品川区のオフィス供給状況>



（出所）CBRE公表の「東京オフィスビル竣工マップ」に基づき本資産運用会社において作成

（注）CBREの「東京オフィスビル竣工マップ」は、プレスリリース、報道発表、インターネット、現地建築看板等を元に調査し、おおむね延床面積2,000坪以上を目処に選出したオフィスビルを対象として、2009年から2019年（暦年）までの各年において竣工済み又は竣工予定のオフィスビル、及び2020年から2022年度末までに竣工予定のオフィスビルの延床面積の合計を表示しています（2019年から2022年

は将来の見込み数値であるため、実際の数値と異なることがあります。）。かかる延床面積の算出に当たっては、住宅等との複合開発に関しては、公表資料で判明する限り業務棟（オフィス等）の延床面積をもとに算出しています。表中の数字は、千坪未満の数字を四捨五入して千坪単位で表示しています。1坪を約3.3平方メートルとして算定しています。また、2009年から本書の日付の前日まで、実際に品川区内で竣工済みのオフィスビルの実績値を用い、本書の日付から2022年度末までは、2019年1月時点で公表済みの品川区内の新築オフィスビル建築予定の情報に基づきます。

< 品川シーサイドフォレストの街区図 >



< 所在地 >



鑑定評価書の概要	
物件名	品川シーサイドT Sタワー
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,200百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	10,625百万円	
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費	非開示（注2）	
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
P Mフィー	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
運営純収益（NOI： - ）	399百万円	
一時金の運用益	3百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	20百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益（NCF： + - ）	382百万円	
還元利回り	3.6%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	10,000百万円	
割引率	3.7%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	3.8%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	10,200百万円	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	
その他鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

（注1）上記の金額についてはいずれも建物区分所有権等の準共有持分（25%）に相当する数値を記載しています。

（注2）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

< 取得予定資産 >

物件番号	A - 9	物件名称	大森パークビル		分類	オフィスビル	
特定資産の概要							
所在地		東京都大田区大森本町一丁目 6 番 1 号					
最寄駅		京急本線「大森海岸」駅 徒歩 3 分					
特定資産の種類		不動産信託受益権		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	
取得予定年月日		2019年 9 月 3 日			信託設定日	2016年12月14日	
取得予定価格		5,400百万円			信託満了日	2029年 9 月28日	
土地	敷地面積	1,940.13㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 地上 8 階	
	用途地域	商業地域			建築時期	1993年 5 月31日	
	容積率	500%			延床面積	9,714.47㎡	
	建ぺい率	80%			用途	事務所	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
P M会社		株式会社サンケイビル マネジメント		環境評価		なし	
M L 会社		なし		M L 種別		なし	
特記事項		なし					
テナント賃貸借の概要							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
7,469.74㎡	100%	8	296百万円	268百万円	NECファシリティーズ株式会社		
本物件の特徴							
・京急本線「大森海岸」駅から徒歩 3 分に位置し、第一京浜に面しているため、「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスに鉄道、自動車の両面から恵まれた立地である。							
・貸室は、周辺のオフィスビルの中では比較的広い1,131㎡（342坪）の基準階床面積を確保している。また、天井高2,700mm、三面窓の開放的な無柱空間で、O Aフロアが敷設されている。重厚な外観と広々としたエントランス、国道15号（第一京浜）からダイレクトにアクセス可能な駐車場を備え、セントラル空調と個別空調の併用により、近時のテナントニーズに概ね対応した仕様・設備水準を備えており、一定の競争力を有するオフィスビルとなっている。							

< 所在地 >



鑑定評価書の概要	
物件名	大森パークビル
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,600百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,600百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	5,720百万円	
運営収益	340百万円	
可能総収益	357百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	17百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
運営費用	107百万円	
維持管理費	24百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	36百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	5百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
P Mフィー	4百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	2百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	32百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	1百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
運営純収益（NOI： - ）	232百万円	
一時金の運用益	2百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	12百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益（NCF： + - ）	222百万円	
還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	5,480百万円	
割引率	3.7%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	5,520百万円	
土地比率	87.2%	
建物比率	12.8%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

< 取得予定資産 >

物件番号	B - 2	物件名称	ホテルインターゲート広島		分類	サブアセット																					
特定資産の概要																											
所在地		広島県広島市中区鉄砲町 5 番16号																									
最寄駅		広島電鉄白島線「八丁堀」電停 徒歩 3 分																									
特定資産の種類		不動産信託受益権		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																					
取得予定年月日		2019年 9 月 3 日			信託設定日	2019年 9 月 3 日																					
取得予定価格		3,990百万円			信託満了日	2029年 9 月28日																					
土地	敷地面積	1,018.24㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地上14階地下 1 階																					
	用途地域	商業地域			建築時期	2018年10月31日																					
	容積率	800%			延床面積	8,496.06㎡																					
	建ぺい率	80%			用途	ホテル・店舗																					
	所有形態	所有権			所有形態	所有権																					
P M 会社		株式会社サンケイビル マネジメント		環境評価		なし																					
M L 会社		なし		M L 種別		なし																					
特記事項		なし																									
テナント賃貸借の概要																											
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称																						
9,160.15㎡	100.0%	1	237百万円	118百万円	株式会社グランビスタ ホテル&リゾート																						
本物件の特徴																											
< 特徴 > ・ 広島電鉄白島線「八丁堀」電停から徒歩 3 分、ＪＲ山陽本線「広島」駅から約1.3kmの位置に所在し、国際平和都市広島の経済及び商業の中心である八丁堀・紙屋町エリアに近接していることから、平日はビジネス需要を、週末及び観光シーズンには「原爆ドーム」や「厳島神社」の 2 つの世界遺産を中心とするレジャー需要を期待できる。 ・ 233の客室を有する「価値体験型ホテル」であり、開発は株式会社サンケイビル、賃借人はホテルの運営管理を行うサンケイビルグループ会社のグランビスタ ホテル&リゾートである。 ・ 客室はスタンダードシングル / モデレートシングル（各約18㎡）、スーパーリアダブル（約22㎡）、インターゲートダブル（約23㎡）、ユニバーサルハリウッドツイン / スーパーリアハリウッドツイン / スーパーアツイン / インターゲートハリウッドツイン / インターゲートツイン（各約24㎡）、ジュニアスイートとタイプ / ジュニアスイート（各約44㎡）等が設けられており、14階にはレストラン及びロビー、1階には大浴場を備え、最新の顧客ニーズに対応可能な機能を備えたミドルクラスのホテルとして一定の競争力を有している。 < 広島県における観光・ホテル市場概況 > 広島市の観光客数は、外国人観光客も含め増加傾向にあり、広島県のビジネスホテルの稼働率も概ね増加傾向にあることから、ホテル市場は堅調に推移していくと、本投資法人は考えています。 以下は、広島県の外国人観光客数及び国内観光客数の各年毎の推移を示したものです。 < 国内外の観光客数の推移 > <table><caption>広島県観光客数の推移 (単位: 千人)</caption><thead><tr><th>年</th><th>国内観光客</th><th>外国人観光客</th></tr></thead><tbody><tr><td>2012</td><td>5,800</td><td>100</td></tr><tr><td>2013</td><td>6,000</td><td>100</td></tr><tr><td>2014</td><td>6,100</td><td>100</td></tr><tr><td>2015</td><td>6,400</td><td>100</td></tr><tr><td>2016</td><td>6,600</td><td>100</td></tr><tr><td>2017</td><td>6,800</td><td>100</td></tr></tbody></table> （出所）広島県「広島県観光客数の動向」に基づき本資産運用会社において作成 （注 1）広島県内の各市町が各暦年の当該市町の観光客数を推計し、広島県がとりまとめた数字であり、各市町の観光客数は、延べ人数です。 （注 2）国内観光客数は、総観光客数から外国人観光客数を引いて算出しています。							年	国内観光客	外国人観光客	2012	5,800	100	2013	6,000	100	2014	6,100	100	2015	6,400	100	2016	6,600	100	2017	6,800	100
年	国内観光客	外国人観光客																									
2012	5,800	100																									
2013	6,000	100																									
2014	6,100	100																									
2015	6,400	100																									
2016	6,600	100																									
2017	6,800	100																									

<客室稼働率の推移>



(注1)「客室稼働率」とは、利用客室数を総客室数で除して算出したものをいいます。なお、利用客室数とは、各月における宿泊者が利用した客室数をいい、総客室数とは、客室数に各月の日数を乗じて算出したものをいいます。なお、客室数は、営業上宿泊させることを想定している客室数(各暦年につき、その翌年の1月1日現在のもをいいます。)であり、旅館業営業許可申請書に記載するものとは必ずしも一致しません。

(注2) 調査対象は、日本国内において宿泊業を営むホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所等の全宿泊施設であり、母集団は、事業所母集団データベース（総務省）をもとに観光庁で補正を加えた母集団名簿により調査を行っています。全数調査ではなく、従業者数10人以上の宿泊施設については全施設、5人以上10人未満の宿泊施設については3分の1の施設、5人未満の施設については9分の1の施設を抽出して調査しています。

<所在地>



鑑定評価書の概要	
物件名	ホテルインターゲート広島
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,080百万円
価格時点	2019年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,080百万円	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	4,120百万円	
運営収益	237百万円	
可能総収益	237百万円	長期的に安定的と認められる賃料収入、共益費収入等を考慮して査定
空室等損失等	0百万円	長期的に安定的と認められる空室率を考慮して査定
運営費用	40百万円	
維持管理費	0百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
水道光熱費	0百万円	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮して査定
修繕費	3百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の費用水準を考慮して査定
PMフィー	3百万円	過年度実績、現行契約条件に基づき、類似不動産の費用水準を考慮して査定
テナント募集費用等	0百万円	賃借人の想定回転期間を考慮して査定
公租公課	32百万円	過年度実績、類似不動産の水準を考慮して査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
その他費用	0百万円	類似不動産の費用水準を考慮して査定
運営純収益（NOI： - ）	196百万円	
一時金の運用益	1百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	8百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準を考慮して査定
純収益（NCF： + - ）	189百万円	
還元利回り	4.6%	対象不動産の市場性、類似不動産の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による価格	4,030百万円	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を考慮して査定
最終還元利回り	4.8%	経年リスク、市況リスク等を考慮して査定
原価法による積算価格	4,320百万円	
土地比率	45.9%	
建物比率	54.1%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

< 取得済資産 >

物件番号	A - 1	物件名称	東京サンケイビル	分類	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地		東京都千代田区大手町一丁目7番2号			
最寄駅		東京メトロ丸ノ内線・半蔵門線・千代田線・東西線、都営三田線「大手町」駅 直結			
特定資産の種類		不動産	信託受益権 の概要	信託受託者	-
取得年月日		2019年3月12日		信託設定日	-
取得価格		2,509百万円		信託満了日	-
土地	敷地面積	6,261.96㎡（注1）	建物 （注3）	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート・鉄骨造陸屋 根 / 地上31階地下4階
	用途地域	商業地域		建築時期	2000年9月28日
	容積率	1,300%		延床面積	82,494.98㎡
	建ぺい率	80%		用途	事務所・集会場・店舗・駐車 場
	所有形態	所有権（共有持分2%）、借地 権（準共有持分2%）（注2）		所有形態	所有権（共有持分2%）（注 2）
PM会社		株式会社サンケイビル	環境評価		DBJ Green Building 認証 「2018 4つ星」取得
ML会社		株式会社サンケイビル	ML種別		パス・スルー型
特記事項		本物件の土地（敷地）の一部は借地であり、当該借地権（準共有持分2%）を投資法人が保有し、残りの当該借地権（準共有持分98%）を株式会社サンケイビルが保有しています。建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際しては、当該借地の土地所有者（フジ・メディア・ホールディングス）の承諾が必要とされます。 本物件は、本投資法人2%、株式会社サンケイビル98%の割合で本土地及び本建物を共有し、また、本投資法人2%、株式会社サンケイビル98%の割合で本土地の一部である借地に係る借地権を準共有しており、本投資法人及び株式会社サンケイビルの間では、共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 本物件（借地権を含みます。以下本特記事項において同じです。）の運営管理に関する一切の事項の意思決定については、原則として全共有者の合意に基づくものとしますが、各共有者は、かかる合意が円滑に成立するよう、協議会を開催のうえ互いに誠実に協議するものとします。複数の協議会を開催のうえ、全共有者の合意が成立しない場合には、多数共有者の合理的な裁量による決定に従うものとします。 ・不分割特約 各共有者は、本物件について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。 ・優先交渉権 各共有者は、本物件の共有持分又は借地権準共有持分を第三者へ譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の共有者を優先交渉先とするものとします。 ・承諾事項 各共有者は、本物件の共有持分又は借地権準共有持分について、他の全ての共有者の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡、質入、担保設定その他一切の処分を行ってはならないものとします。			
テナント賃貸借の概要（注4）					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
881.79㎡	99.3%	45	97百万円	88百万円	株式会社産業経済新聞社
（注1）借地部分である223.31㎡を含みます。 （注2）本投資法人は土地の所有権の共有持分（2%）及び借地権の準共有持分（2%）並びに建物所有権の共有持分（2%）を保有しています。 （注3）建物の3階の一部（期工事跳出部分）につき、KYB株式会社グループ製造の制振用オイルダンパーが本建物 期工事竣工後に設置されていますが、本建物の構造安全性は、かかる制振用オイルダンパー性能に頼らない設計となっているため、その不具合が仮に将来発生したとしても、建物への影響はない旨、株式会社竹中工務店（本建物の設計・構造設計・施工者）より確認を得ています。 （注4）テナント賃貸借の概要のうち、賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、共有持分（2%）に相当する数値を記載しています。					

< 取得済資産 >

物件番号	A - 3	物件名称	S-GATE日本橋本町		分類	オフィスビル	
特定資産の概要							
所在地		東京都中央区日本橋本町一丁目9番1号					
最寄駅		東京メトロ半蔵門線・銀座線「三越前」駅 徒歩4分					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日		2019年3月12日			信託設定日	2019年3月12日	
取得価格		6,698百万円			信託満了日	2029年3月31日	
土地	敷地面積	954.21㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 地上11階	
	用途地域	商業地域			建築時期	2018年10月31日	
	容積率	800%			延床面積	8,174.43㎡	
	建ぺい率	80%			用途	事務所・駐車場	
	所有形態	所有権（共有持分51%）（注1）			所有形態	所有権（共有持分51%）（注1）	
PM会社		株式会社サンケイビル		環境評価		DBJ Green Building 認証「2018 4つ星」取得	
ML会社		株式会社サンケイビル		ML種別		パス・スルー型	
特記事項		本物件は、第三者との間での共有となっており、当該第三者（共有持分49%）と受託者のみずほ信託銀行株式会社の間で共有者間協定が締結されています。共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 共有者間で合意が成立しない場合には、共有者が挙げた選択肢ごとに共有者の本物件共有持分割合を合計し、その数字が最も大きい選択肢を共有者全体の意思とするものとします。 ・承諾事項 共有持分の譲渡（本投資法人への譲渡等を除きます。）及び信託受益権の譲渡については本物件の共有者である第三者の承諾を必要とします。 ・優先交渉権 共有者のいずれか一方が、自己が保有する本物件共有持分を第三者へ譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の共有者を優先交渉先とするものとします。 ・不分割特約 各共有者は、本物件について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。					
テナント賃貸借の概要（注2）							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
3,171.83㎡	100.0%	3	307百万円	307百万円	株式会社鴻池組		
（注1）本投資法人は土地の共有持分（51%）及び建物の共有持分（51%）を信託財産とする信託受益権を保有しています。 （注2）テナント賃貸借の概要のうち、賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、共有持分（51%）に相当する数値を記載しています。							

< 取得済資産 >

物件番号	A - 4	物件名称	S-GATE秋葉原		分類	オフィスビル	
特定資産の概要							
所在地		東京都千代田区東神田二丁目4番6号					
最寄駅		東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩5分					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日		2019年3月12日			信託設定日	2019年3月12日	
取得価格		2,055百万円			信託満了日	2029年3月31日	
土地	敷地面積	366.30㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 地上8階	
	用途地域	商業地域			建築時期	2017年9月29日	
	容積率	500%			延床面積	2,012.44㎡	
	建ぺい率	80%			用途	事務所	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		株式会社サンケイビル		環境評価		DBJ Green Building 認証 「2017 4つ星」取得	
ML会社		株式会社サンケイビル		ML種別		パス・スルー型	
特記事項		該当ありません。					
テナント賃貸借の概要							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
1,681.55㎡	100.0%	5	111百万円	111百万円	株式会社リョーサン		

< 取得済資産 >

物件番号	A - 5	物件名称	日比谷サンケイビル		分類	オフィスビル	
特定資産の概要							
所在地		東京都千代田区有楽町一丁目9番1号					
最寄駅		東京メトロ千代田線・日比谷線、都営三田線「日比谷」駅 直結					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得年月日		2019年3月12日			信託設定日	2019年3月12日	
取得価格		5,829百万円			信託満了日	2029年3月31日	
土地	敷地面積	562.07㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 地上12階地下2階	
	用途地域	商業地域			建築時期	1992年6月25日	
	容積率	1,300%			延床面積	5,673.04㎡	
	建ぺい率	80%			用途	事務所・店舗	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		株式会社サンケイビル		環境評価		なし	
ML会社		株式会社サンケイビル		ML種別		パス・スルー型	
特記事項		該当ありません。					
テナント賃貸借の概要							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
3,439.61㎡	100.0%	11	386百万円	321百万円	株式会社フジモト・コーポレーション		

< 取得済資産 >

物件番号	A - 6	物件名称	八丁堀サンケイビル	分類	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地		東京都中央区八丁堀二丁目7番1号			
最寄駅		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年3月12日		信託設定日	2000年9月26日
取得価格		4,959百万円		信託満了日	2029年3月31日
土地	敷地面積	974.32㎡	建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地上9階地下2階
	用途地域	商業地域		建築時期	1965年9月1日
	容積率	600%（注）		延床面積	8,810.21㎡
	建ぺい率	80%		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社サンケイビル	環境評価		なし
ML会社		株式会社サンケイビル	ML種別		パス・スルー型
特記事項		該当ありません。			
テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
5,594.90㎡	100.0%	10	306百万円	252百万円	株式会社シバタ
（注） 本物件の建物は、当時の建築関連規制に従い、容積率894%で適法に建築されましたが、その後の建築関連規制の改正により、現行の指定容積率は600%となり、既存不適格の状態にあります。					

< 取得済資産 >

物件番号	A - 7	物件名称	東陽パークビル		分類	オフィスビル	
特定資産の概要							
所在地		東京都江東区東陽五丁目29番17号					
最寄駅		東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩 9 分					
特定資産の種類		不動産信託受益権		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	
取得年月日		2019年 3 月12日			信託設定日	2017年 3 月 1 日	
取得価格		3,782百万円			信託満了日	2029年 3 月31日	
土地	敷地面積	1,723.02㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地上 6 階	
	用途地域	準工業地域			建築時期	1991年 6 月18日	
	容積率	300%			延床面積	5,124.10㎡	
	建ぺい率	60%			用途	事務所	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
P M会社		シービーアールイー株式会社		環境評価		なし	
M L会社		なし		M L 種別		なし	
特記事項		該当ありません。					
テナント賃貸借の概要							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
4,224.52㎡	100.0%	5	205百万円	168百万円	日立グローバルライフソリューションズ株式会社		

< 取得済資産 >

物件番号	B - 1	物件名称	ホテルインターゲート東京 京橋		分類	サブアセット	
特定資産の概要							
所在地		東京都中央区京橋三丁目 7 番 8 号					
最寄駅		東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩 1 分					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日		2019年 3 月12日			信託設定日	2019年 3 月12日	
取得価格		8,961百万円			信託満了日	2029年 3 月31日	
土地	敷地面積	489.65㎡		建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 地上17階	
	用途地域	商業地域			建築時期	2018年 1 月18日	
	容積率	800%			延床面積	5,583.73㎡	
	建ぺい率	80%			用途	ホテル・店舗・駐車場	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
P M 会社		株式会社サンケイビル マネジメント		環境評価		なし	
M L 会社		本投資法人		M L 種別		パス・スルー型	
特記事項		該当ありません。					
テナント賃貸借の概要							
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称		
6,006.53㎡	100.0%	1	413百万円	206百万円	株式会社グランピスタ ホテル&リゾート		

（３）【分配方針】

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するほか、金銭の分配に当たっては、投信協会が定める諸規則に従うものとします（規約第36条第１項）。

- （ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいいます。
- （イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。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、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
- （ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定め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

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「分配方針／（イ）」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます（規約第36条第２項）。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期末から３か月以内に、決算期末現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第４項）。

（４）【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条）は、次のとおりです。

- （ア）規約第30条第2項第1号 に掲げる金銭債権及び同号 に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとし、
- （イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、

金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

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

b. 運用財産相互間の取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、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もって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常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. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

・金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

- ・金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。)で定めるものに限りま。
- ・金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利(金融商品取引法施行令で定めるものに限りま。

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条)。

- ・資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
- ・資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、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)。
- ・第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号、金融商品取引法第44条の3第1項第3号)。
- ・他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(業府令第130条第1項第4号)。
- ・有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- ・第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社が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)。
- ・その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 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、投信法施行規則第221条)。但し、登録投資法人が、特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により不動産の取得、譲渡、貸借又は管理の委託のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められます(投信法第194条第2項)。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該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、規約第5条第2項)。

- a. 投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合
- 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

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、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、第2項）。

a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

b．その他投信法施行規則で定める場合

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）。

（オ）利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の2）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第1項括弧書き、投信法施行規則第245条の2）。

その他の投資制限

（ア）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。

（イ）借入れ及び投資法人債

a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。

b．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第2項）。

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

（ウ）集中投資

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

（エ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関する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。また、本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの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、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、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額が低下する可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）スポンサーとの連携に関するリスク
- （エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

- （ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
- （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （ウ）物件取得の競争に関するリスク
- （エ）テナントの獲得競争に関するリスク
- （オ）投資対象にホテルが含まれていることによるリスク
- （カ）投資対象に商業施設が含まれていることによるリスク
- （キ）投資対象にヘルスケア施設が含まれていることによるリスク
- （ク）不動産の偏在に関するリスク
- （ケ）不動産の瑕疵に関するリスク
- （コ）土地の境界等に関するリスク
- （サ）建物の事故又は天災地変に関するリスク
- （シ）建築基準法等の規制に関するリスク
- （ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （セ）埋立地に関するリスク
- （ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （タ）共有物件に関するリスク
- （チ）区分所有建物に関するリスク
- （ツ）借地権に関するリスク
- （テ）底地物件に関するリスク
- （ト）売主の倒産等の影響に関するリスク

- (ナ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (ヌ) 収入及び支出に関するリスク
- (ネ) PM会社に関するリスク
- (ノ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
- (ハ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- (ヒ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (フ) 転貸に関するリスク
- (ヘ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ホ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (マ) 開発物件に関するリスク

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

税制等に関するリスク

- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 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
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (オ) 減損会計の適用に関するリスク

その他

- (ア) 資産を組み入れ又は譲渡することができないリスク
- (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ウ) 投資法人の合併に関するリスク
- (エ) 内部留保の活用に関するリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口へ投資した後、換金又は投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります（注１）。また、本投資法人が本投資法人債を発行した場合、本投資法人債には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません（注２）。

（注１）本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。また、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。さらに、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。

（注２）投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢（注１）、不動産市況（注２）、本投資法人による新投資口の追加発行（注３）、その他市場を取り巻く様々な要因（注４）の影響を受けて変動することがあります。

- （注１）本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化のほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあり、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。
- （注２）本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- （注３）本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口１口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、期中において本投資口が追加発行される場合でも、その期の本投資口の保有期間にかかわらず、既存の本投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があり、かかる可能性により市場価格が下落するおそれがあります。
- （注４）例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、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（注）。

- （注）本投資法人はそ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、特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じる場合があり、したがって、予想されたおりの分配を行えない可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、法令上の一定の権利を有していますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません（注）。

- （注）本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができます。しかし、株式会社における場合と異なり、投資法人においては、役員会の承認のみをもって金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等が確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認は必要とされていません。また、投資主総会は決算期ごとに招集されることも想定されていません。また、投資主総会が開催された場合にも、ある投資主がその総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は当該投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を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。

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の執行役員及び監督役員は、法令上、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、それらの義務が遵守されるとの保証はありません（注１）。本投資法人の執行役員及び監督役員が、法規制（注２）や内部管理態勢（注３）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

- （注１）投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」

といひます。)を負ひます。しかし、これらの義務が遵守されるとの保証はありません。執行役員は、本資産運用会社の代表取締役が兼職してひます。

(注2) 本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けまひす。

(注3) 本投資法人は内部規程を設け、執行役員及び監督役員がかかる取引を行うことを制限してひます。

b. 投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

本投資法人は、資金調達を目的として、新投資口を発行することがありますが、新投資口の発行価格はその時々ひ市場価格により左右されることがから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとひ保証はありません。

また、新投資口の発行の方法によるほか、本投資法人は、投資方針に従ひ、継続的に借入れの実施及び投資法人債の発行を行う方針ですが、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債を発行できるとひ保証はありません(注1)。

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するに当たっては限度額や借入先等に関する制限があり(注2)、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため(注3、4)、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

さらには、資金調達に際して受ける制約のため、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で保有資産の処分や建替等ができないおそれもあります(注5)。

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト(違約金等)が発生する等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性がありまひす。本投資法人は、財務指標のうちLTVの上限を60%としてひますが、新たな運用資産の取得等に伴ひ、一時的にLTVはその上限を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

また、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、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性がありまひす。

(注1) 借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとひ保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一ひ借入先からほぼ同一ひ条件で新規ひ借入れを行う借換えについてひ、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によるほか、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法もありえまひすが、ライツ・オファリングでの資金調達が本投資法人において適切な資金調達手法であるとの保証はありません。

(注2) 本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円と定められてひます。また、借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件(いわゆる導管性要件)(詳細については、後記「**税制等に関するリスク**」(ア)導管性要件に関するリスク)をご参照ください。)を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ひます。)に限定することが要請されるため、規約上、借入先は適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ひます。)に限るものと定められており、借入先は事実上、制限されてひます。

(注3) 借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されまひす。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもちらし、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、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

(注4) 本投資法人は、本書の日付現在、金融機関との間でローン契約を締結してひます。かかる契約において当初ひ借入時における担保及び保証の提供は想定されてひませんが、資産・負債等に基づく一定ひ財務指標上の一定ひ数値を維持すること等の財務制限条項や一定ひ場合ひ担保提供義務等が規定されてひます。

(注5) 本投資法人ひ保有資産の全部又は一部が資金ひ借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有資産ひ処分及び建替等は、制限を受けるとひなります。その結果、本投資法人が希望した時期及び条件で保有資産ひ処分や建替等ができないおそれがあります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は倒産手続の対象となり（注１）、また投信法上の登録を取り消されることがあり（注２）、これらの場合、本投資口の上場が廃止されます。また、本投資法人が解散し、清算手続に入る場合、投資主は、全ての債権者への償還の後でなければ、その投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（注１）投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、本投資法人は、現行法上、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。））、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。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けて倒産手続に入ることがあります。

（注２）本投資法人は、投信法に基づき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）。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります（注）。

（注）投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられており、また、使用人を雇用することはできません。そこで、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、これらの業務受託者（本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を併せて、以下「業務受託者」といいます。）の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、適時適切な業務の提供ができないこととなり、その結果、投資法人の業務に悪影響を及ぼす可能性があります。また、業務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、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す。さらには、業務受託者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは、以下のとおりです。

・資産運用会社の運用能力に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に当たり、投信法、金融商品取引法及び東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなるほか、法令上善管注意義務及び忠実義務を負った資産の運用を行います。これらをもって、運用成果に対して何らの保証を行うものではなく、またその運用能力を保証するものでもありません（注）。

（注）本資産運用会社が、資産の運用を行うためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受けます。

・資産運用会社の行為に関するリスク

本資産運用会社の親会社であるスポンサー及びそのグループ会社（以下「スポンサー等」といいます。）を含む利害関係人等と本投資法人との間で取引を行うに際して、本資産運用会社が、金融商品取引業者及び資産運用会社としての行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注１、２）。本資産運用会社は、利害関係人等との取引により投資主又は投資法人債権者の利益を害されることがないように適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引が行われ、投資主又は投資法人債権者に損害が

発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

また、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されており、本資産運用会社が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わないとの保証はありません（注３）。

（注１）本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーからの出向者です。

（注２）資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信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います。

（注３）執行役員は、本資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

・資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に關するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行しますが、本資産運用会社において定めた投資方針・社内体制等の変更に伴い、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります（注）。

加えて、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にも、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、運用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。

（注）本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、本投資法人の投資対象となる不動産等の取得・運用資産の運営管理・売却の方針及び財務上の方針等の投資方針に係る事項等を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく、適宜、見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされる場合があります。

（ウ）スポンサーとの連携に關するリスク

スポンサーは、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています（注）。したがって、本投資法人が、スポンサーとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、スポンサーの業績が悪化した場合や、スポンサーの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、スポンサーグループは、不動産の賃貸事業及び収益不動産への投資事業等を行う事業会社で構成されるグループであるため、本投資法人と重複する事業を営んでおり、将来競合する可能性もあります。

スポンサーはスポンサーサポート契約に基づき、スポンサー等が保有する本投資法人の投資方針等に合致する不動産等を売却しようとする場合、一定の場合を除き、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して当該不動産に係る売却情報を提供する前に本資産運用会社に対して、その売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーは、第三者が保有する本投資法人の投資方針等に合致する不動産等に係る売却・仲介情報を得た場合、一定の場合を除き、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供するものとされていますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

上記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日である2018年12月14日から５年とされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない、又は、本資産運用会社の交代、スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下になったこと若しくは本投資法人の支配権をスポンサー等以外の特定の第三者が取得したこと等により契約が終了した場合、スポンサーからの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注）具体的には、スポンサーは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、テナント・リーシング及びプロパティマネジメント業務の受託者であり、不動産等の売却情報の提供等をはじめとする各種支援の本資産運用会社への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であるほか、本投資法人は、「サンケイビル」ブランドの商標使用許諾をスポンサーから受ける等、本投資法人は、スポンサーと強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人とスポンサーとの間の商標使用許諾契約の詳細については、後記「第三部 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 / （５）利害関係人等との取引状況等 / 商標使用許諾契約」をご参照ください。

（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に關するリスク

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制（注１）や内部管理態勢（注２）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。

（注２）本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員がかかる取引を行うことを制限しています。

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とする投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク

本投資法人がその運用の対象とする不動産は、一般に、価格変動にさらされているほか（注１）、相対的に他の資産に比較し流動性は低いため（注２）、本投資法人は、常にその投資方針に従った運用ができるとの保証や収益を上げられるとの保証はありません。

（注１）不動産も、それ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。特に、需要の変動や競争激化等市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。

（注２）不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、本投資法人の取得後、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性がさらに低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は、以下a．乃至e．を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

- a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク（注１）
- b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスク（注２）
- c．賃借人による賃料減額のリスク（注３）
- d．テナント集中に関するリスク（注４）
- e．変動賃料に関するリスク（注５）

（注１）不動産等の稼働・解約等に関するリスクとして、賃借人が一定期間前の通知により契約を解約できる賃貸借契約上の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する場合があります。我が国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、賃貸借契約の期間が終了しても別段の意思表示がない限り自動的に更新されることが定められている場合でも、賃貸借契約期間が満了する際、常に賃貸借契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。その他、契約上、賃料の増額改定の規定が設けられている場合でも、契約どおりの増額改定がなされる保証もありません。

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が悪影響を受ける結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（注２）不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスクとして、賃借人の財務状況が悪化した場合や賃借人について倒産手続が開始された場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金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となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

（注３）賃借人による賃料減額のリスクとして、賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。したがって、一定時点の賃料が将来も維持される保証はありません。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（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。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇

が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

- （注４）テナント集中に関するリスクとして、本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数の少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

- （注５）変動賃料に関するリスクとして、賃貸借契約において、固定賃料以外に、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等のテナントの収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

商業施設、ホテル等において、テナントの売上又はホテルにおけるGOP（ ）等の利益に応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、テナント又はホテルの売上若しくは利益の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、テナント、ホテルオペレーター等の賃借人が売上を過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりGOP等の利益を低位に計上することにより、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。また、変動賃料の支払いを受ける際に、変動賃料計算の基礎となる売上高又は利益の数値について、賃貸人である本投資法人又は信託受託者がその正確性について十分な検証を行うことができない場合があります。その結果、本来支払われるべき変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ウ）物件取得の競争に関するリスク

物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性（注）、その他投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

- （注）本投資法人は、その規約において、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化することがあります。

（エ）テナントの獲得競争に関するリスク

テナントの獲得競争により賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります（注）。

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

（オ）投資対象にホテルが含まれていることによるリスク**a．ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク**

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上に連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何に加え、季節的要因、経済的要因、制度的要因、社会的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入及び運用資産たるホテルそのものの価値は影響を受けることがあります。賃料収入は、ホテルの営業収益に依拠することとなり、賃貸料の支払の安定性、特に変動賃料を採用している場合については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されることとなります（注1、2、3、4）。

（注1）ホテル事業は、主として宿泊売上に依存しており、不定期顧客との随時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きく変動する可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。）に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることができますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。

戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害等不測の自然災害、SARS（重症急性呼吸器症候群）やMERS（中東呼吸器症候群）等の伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

（注2）ホテルでは、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズン等、季節により収益が変動します。観光地に位置するホテルの収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

（注3）ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、FF&Eと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはグレードとイメージがあり、これらを維持するために相応の資金的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくは収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注4）近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテルの営業収入が減少し、その結果変動賃料部分が減少し、又は物件価値が減少する可能性があります。本投資法人に影響を与える可能性があります。

b．テナントの集中に関するリスク

ホテルは、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります（注）。

（注）ホテルは、装置産業としての性格が強く、運営に当たり高度な知識も要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないという特性があります。また、ホテルは、1棟全体として1つの賃借人に賃貸することが一般的です。このようなシングル・テナントの場合、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテルの賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテルの賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテルの賃借人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。

c．フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク

ホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンス契約を締結される場合、これらの契約が終了又は解除される事態が生じたことにより、ホテルの収益が悪影響を受けることがあります（注）。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）ホテルの賃借人はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンス契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的であり、これらの基準・条件が満たされない場合には、当該契約を解除され、ホテルの収益が悪影響を受ける可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可

能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

d．ホテルの賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

ホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となることで、業績に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテルの賃借人等の属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（注）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、ホテルの賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテルの賃借人等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテルの賃借人等が所有する資産に関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

（カ）投資対象に商業施設が含まれていることによるリスク

商業施設の場合、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。また、代替テナントが確保できない等により、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります（注）。

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

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

（キ）投資対象にヘルスケア施設が含まれていることによるリスク

a．オペレーターに関するリスク

ヘルスケア施設は、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られ、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります（注1）。また、ヘルスケア施設の場合、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（注2）。その結果、稼働率が大きく低下すること、あるいは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等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注1）一般的にヘルスケア施設は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供することが想定されます。これらオペレーショナルアセットについては、かかる観点より、各種の業法規制や、事業遂行のノウハウ、さらにはオペレーターとしての事業継続性の観点からの財務体質等といった各種の見地で本投資法人はその投資判断を行うこととなり、その結果、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られますし、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人は、本書の日付現在、ヘルスケア施設のオペレーショナルアセットの取得を具体的に決定していませんが、今後、その投資判断を行うに当たり、バックアップオペレーターを選任するかを決定する際、バックアップオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等を検討し、その結果、バックアップオペレーターを選任する保証はありません。しかしながら、バックアップオペレーターを選任しなかった結果、後に当該オペレーターの業務運営に支障が生じた場合に、機動的にテナント交代ができず、そのため、本投資法人の収益等は、悪影響を受ける可能性があります。

（注2）ヘルスケア施設は原則としてテナントと長期の賃貸借契約の締結が想定されるため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広さや、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、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。

b．物件の汎用性に関するリスク等

ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。そのため、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。その際、ヘルスケア施設の用途の変更には、多額の費用が掛かり又は転用自体が困難な場合があります、また、用途が限定されているため購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。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。

c. 制度改正に関するリスク

ヘルスケア施設については、オペレーターの事業の運営に関連した固有の法令等の規制が存在し、法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がオペレーターの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ク) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行います。その結果、本投資法人の運用資産は、一定地域に偏在する見込みです（注）。したがって、一定地域の不動産マーケットの変動や不動産等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行う結果、本投資法人の運用資産は、特に東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、大阪市及び名古屋市に偏在することが見込まれます。

(ケ) 不動産の瑕疵に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注1、2、3、4）。これらの欠陥や瑕疵は、取得前にその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、取得後に判明する可能性もあります。加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度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なく、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）かかる瑕疵には、権利、地盤、地質、構造、基礎工事部分（基礎杭打ちバイタル等を含みます。）、免震・制振装置、機械設備等に関する欠陥や瑕疵があり、それら瑕疵は建物の構造に関しない場合もあれば、構造に決定的な影響を与える場合もあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。

（注2）本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うとされるためです。しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産であったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、本投資法人に損害が発生することになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明・保証を要求する場合もありますが、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があります。また、売主が解散し、又は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。

（注3）不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産の信託契約及び受益権譲渡契約においても、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、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、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注4）本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。

（コ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、土地の境界が曖昧なために予想外の費用又は損失が発生する可能性があります（注１）。同様に、越境物の存在により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注２）。

（注１）土地の境界が曖昧な不動産において、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等の本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注２）越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（サ）建物の事故又は天災地変に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで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、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針ですが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うことができるとは限りません（注１）。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合も全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

また、天災地変が起こった場合、本投資法人の保有する物件に大きな影響がなかったとしても、道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により物件の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、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。

（注１）火災保険又は賠償責任保険等を付保することによって、災害・事故等のリスクが顕在化した場合にも、保険金をあてて、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。さらに、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（注２）天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、天災地変によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物件であっても、全てのケースにおいて損害が保険でカバーされるとは限りません。

（シ）建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等（以下、建築基準法と併せて「建築基準法等」と総称します。）による規制を受けることもあります（注１）。そして、建築基準法等は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法等の規制上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります（注２）。このような場合には、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。

（注２）例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していたが後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、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、直接又は不動産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担する可能性があります（注１）。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等にも、同様の問題があります（注２）。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産の使用収益性やその評価額が大幅に下落するおそれがあります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

（注１）土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や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ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

（注２）本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産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担する可能性があります。

（セ）埋立地に関するリスク

本投資法人は、埋立地に立地する不動産に投資することがありますが、埋立地に所在する不動産には、土地に有害物質が含まれているリスクや災害等により被害を受けるリスクがあります（注１、２）。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があるほか、当該不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります。当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細については、前記「（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。

（注２）埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性があります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、前記「（サ）建物の事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります（注１）。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険等を付保する方針ですが、全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

（注１）土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。

（注２）個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない損害が発生する可能性等があります。また、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。

（タ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手の履行義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有不動産において、特に本投資法人が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（注１）。また、他の共有者によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります（注２）。

共有不動産を賃貸する場合、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部の差し押さえを行うおそれがある等、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注３）。

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受けるおそれがありますが、その場合、本投資法人の意向にかかわらず、当該共有不動産を分割せざるを得なくなる等の可能性があります（注４）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。

また、本投資法人の不動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、分割後の本投資法人の不動産についても、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可能性があります（注５）。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあり、その結果、流動性が低くなるおそれや不動産の評価額が減殺されるおそれがあります。

（注１）共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。

（注２）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）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

（注３）共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務である一般的な解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合についても、同様の問題があります。

（注４）他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受け、他の共有者から共有物の分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

（注５）他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。

（チ）区分所有建物に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が区分所有建物（注１）である場合には、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）及び管理規約に従い、管理、処分、費用負担等の一定の権利制限や経済的負担を伴います。この結果、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（注２）。また、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意がある場合にあっては、かかる合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません（注３）。さらに、本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（注１）「区分所有建物」とは、区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（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。

（注２）管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履踐等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

（注３）使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第8条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言いかねません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

（ツ）借地権に関するリスク

本投資法人は借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、期限の到来等の事由により消滅します（注１）。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して敷地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望した価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分される場合において、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できない可能性があります（注２）。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります（注３）。

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

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（注１）敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。

（注２）敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できません。

（注３）借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要ですが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります。

（テ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。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な事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当な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の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約等が否認される等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注1）。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます（注2）。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討したうえで投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化することにより、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする、ある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産がなお売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなる等、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

（注2）本投資法人が、不動産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

（ナ）専門家報告書等に関するリスク

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を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません（注1）。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、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を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するER（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壤汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません（注2）。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、全ての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、資格を有する外部専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格における、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定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や調査価格が異なる可能性があります。

（注２）ＥＲ（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書は、個々の専門家が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってそ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、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

（二）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、個々の専門家の分析に基づく意見の表明であり、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（注）。

（注）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レポートの内容が異なる可能性があります。ホテル及びヘルスケア施設等の比較的サンプルの少ない不動産に関する情報は、投資判断に必要な全ての情報が網羅されている訳ではありません。

（ヌ）収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、様々な要因により減少する可能性があります（注）。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、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する可能性があります。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が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する場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、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。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、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、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予想外の収入の減少をもたらす可能性があります。

（注）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、市場環境の影響も受けやすく、また、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ること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金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となる可能性があります。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、賃料水準が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

（ネ）ＰＭ会社に関するリスク

本投資法人は、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理の委託先として、その資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を総合的に勘案して選定する方針としていますが、選定したＰＭ会社における業務遂行能力が低下した場合等においては、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理は、本投資法人の収益性を確保する観点から重要ですが、その良否は、建物を管理するＰＭ会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、その結果、ＰＭ会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。また、選定したＰＭ会社における人的・財産的基盤が今後とも優良であるとの保証はありません。したがって、ＰＭ会社の業務遂行能力が低下した場合やＰＭ会社が交替する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（ノ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、一部の少数のテナント又は単一のテナントに物件全体を賃貸することがあります。このような物件においては、様々な要因により、賃料収入が大きく減少するリスクや一度に多額の支出を余儀なくされるリスクがあります（注１）。

さらに、このようなシングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの合意に基づき、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります（注２）。かかる合意がなされている場合、本投資法人が希望した時期及び条件で取得及び売却することができない可能性や不動産の評価額が減殺される可能性があります。

- （注１）少数のテナントやシングル・テナント物件においては、既存テナントの営業状況又は財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合に、当該物件の稼働率が大きく減少し、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り、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があり、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の支出を余儀なくされる可能性もあります。また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツにおいて、これらのリスクが顕著となる可能性があります。
- （注２）シングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

（八）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人のポートフォリオは、比較的大型の物件により構成されており、全体の10%超を占める物件も存在しています（詳細については、前記「２ 投資方針／（２）投資対象」をご参照ください。）。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヒ）敷金及び保証金に関するリスク

不動産賃貸においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用に係る支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。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、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。

（フ）転貸に関するリスク**a．転借人に関するリスク**

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります（注）。このように、賃借人に不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注）投資対象となる不動産において、PM会社等が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、そのうえでエンドテナントに対して転貸する場合があります。

b．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には本投資法人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人に承継される可能性があります。

（ヘ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）を行うことがあります。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等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）フォワード・コミットメント等において、買主の事情により不動産売買契約が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。

（ホ）地球温暖化対策に関するリスク

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

（マ）開発物件に関するリスク

開発中の段階で売買契約を締結する場合には、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るほか、入居率において不確実性が存在する可能性があります。この結果、当該物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります（注）。

（注）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、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。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（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。他方、新信託法の下では、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、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（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に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上、信託受託者の承諾が必要とされるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と同等の流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます（注）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。したがって、本投資法人は、不動産を信託する信託の信託受益権については、信託設定登記がなされるものに限り投資を行う予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

（注）信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、上記のとおりと解されています。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）。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、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となった場合には、信託受益者である本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、準共有されている信託受益権の信託財産である不動産の管理及び運営については、準共有者全員の承諾がない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受

益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります（注１）。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められている保証はなく、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります（注２）。一方で、準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履行義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります（注３）。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

（注１）旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。

（注２）旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。

（注３）別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分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、本投資法人に損害が発生す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場合があります。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、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがあります。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、本投資法人が投資した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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、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、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。

（注）本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の2分の1を超える額を不動産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は、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（以下「導管性要件」といいます。）（導管性要件の詳細については、後記「税制等に関するリスク／（ア）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。

税制等に関するリスク

(ア) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、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（その投資法人が有する自己の投資口を除きます。）の総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（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定に当たっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

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

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

(イ) 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、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第29条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（詳細については、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い /

投資法人の税務 / (イ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）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。

(エ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

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

(オ) 減損会計の適用に関するリスク

本投資法人においても、企業会計の基準・慣行に従い「減損会計」が適用されることから、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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以降に開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（詳細については、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

その他

(ア) 資産を組み入れ又は譲渡することができないリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、外部成長、すなわち、その資産ポートフォリオの拡大や、内部成長、すなわち、その質の向上を図り、これをもって、中長期的な安定運用を目指し運用行為を行っています。本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や資産売却情報を入手することがあり、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での資産の取得又は譲渡等に向けた検討や交渉等も行うことがあります。従って、本投資法人は、今後、本書に記載された保有資産及び取得予定資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは資産の売却や交換等の決定に向けた活動を行うことがあります。かかる決定がなされた場

合には、引続き適時開示に努めますが、かかる資産取得又は譲渡等の決定が、本書提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、実際に物件取得又は売却を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、資産の特性、売主又は買主等の権利者との協議の結果、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得又は売却の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入又は売却することができないおそれもあり、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。そのため、本投資法人は、資産を予定どおりの条件と時期において購入し取得することができず、又は資産を予定どおりの条件と時期において譲渡することができず、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があります。しかし、何らかの理由により、取得予定の資産が予定どおり信託されない可能性があります。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、その結果、投資主に損害が発生する可能性があります。

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、租税特別措置法に規定する機関投資家である金融機関からの借入れをこれまで行っており、また今後行うことがあります。しかしながら、本投資法人が必要とする額及び条件による貸出しの実行が金融機関から常になされるとの保証はありません。本投資法人が想定する条件及び時期において借入れができるとの保証もありません。これら想定外の事象が借入れにおいて発生したことにより、借入金利が著しく変更され、資金の借入れに時間を要し、又は取得予定資産を購入することが遅れることが生じたときには、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ウ）投資法人の合併に関するリスク

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

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

（エ）内部留保の活用に関するリスク

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

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

崩予定額よりも低い金額が実際の内部留保からの取崩額となる可能性があります。また、公表済内部留保取崩予定額の分配が可能であっても、公表済内部留保取崩予定額までの分配を行わない可能性もあります。

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

（２）リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

投資法人について

本投資法人は、執行役員１名以上及び監督役員２名以上により構成される役員会により運営されます。役員会は３か月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

なお、執行役員は、本投資法人の資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」（注）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います。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本投資法人の役員は、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、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、顧客又は本資産運用会社に重大な影響を及ぼす可能性が顕在化し又は顕在化する可能性が高まった場合には、直ちに所属部室長を経由し、リスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長及び代表取締役社長に情報伝達を行うとともにリスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長は遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、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、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

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

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。

投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第1号）。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、1人当たり月額60万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第2号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、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、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として投資主名簿等管理人に対し、後記＜委託業務手数料表＞に記載された金額を上限として別途本投資法人及び投資主名簿等管理人間で合意した手数料を支払います。但し、募集投資口の発行に関する事務、新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務、並びに新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿管理人が協議のうえ書面により合意したところによりその手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿管理人は、前記a. の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。月末が銀行休業日の場合、前営業日までに支払うものとします。
- c. 前記a. 及びb. に定める委託業務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人で協議のうえ書面による合意によりこれを変更することができるものとします。

< 委託業務手数料表 >

項 目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基 本 料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 （投資主数） （投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について480円 5,000名超10,000名以下の部分について420円 10,000名超30,000名以下の部分について360円 30,000名超50,000名以下の部分について300円 50,000名超100,000名以下の部分について260円 100,000名を超える部分について225円 資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主数） （投資主1名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について120円 5,000名超10,000名以下の部分について110円 10,000名超30,000名以下の部分について100円 30,000名超50,000名以下の部分について 80円 50,000名超100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき600円 2. 調査、証明1件につき600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成 15円 1通につき 議決権行使書用紙の集計100円 1通につき 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2. 派遣者1名につき ... 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。

項 目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
郵便物関係 手 数 料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 追加封入1種ごとに、追加 10円 手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ 期末、基準日現在 23円 投資主1名につき 2. 返戻郵便物を登録する都 200円 度、郵便1通につき
投資主等 データ受付 料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 150円
契約終了・ 解除に伴う デ ー タ 引 継 料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき 2,000円

(注) 基本料については日割り計算をしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします（但し、各種引継手数料を除きます。）。なお、市場変更等により事務委託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が1か月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。

（イ）機関運営に関する一般事務

- a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬（機関運営）」といいます。）の計算期間は、毎年3月1日から同年8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各期間とします。但し、初回の一般事務報酬（機関運営）の計算期間は、一般事務委託契約（機関運営）締結日から2019年8月末日までとします。
- b. 各計算期間の一般事務報酬（機関運営）は、次の . 及び . に定める金額とします。
 - . 一般事務委託契約（機関運営）締結日から2019年8月末日までについて、年600万円を上限として当事者間で別途合意した金額を、1年を365日として実日数にて日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
 - . 2019年9月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の営業期間の末日（以下「決算期」といいます。）における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の金額を記載した後記<基準報酬額表>により計算した金額（但し、年額800万円を超えないものとします。）を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、前記a. に定める計算期間の途中で一般事務委託契約（機関運営）が終了する場合は日割計算を行います。また、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬（機関運営）を、各計算期間の終了日までに、機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬（機関運営）の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し、書面により合意の上、一般事務報酬（機関運営）の金額を変更することができます。
- e. 本投資法人は、本（イ）に定める一般事務報酬（機関運営）に係る消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

< 基準報酬額表 >

資産総額	算定方法（6か月分）
前期末の総資産が750億円以下	3,000,000円
前期末の総資産が750億円超	4,000,000円

（ウ）計算、会計帳簿の作成、納税に関する一般事務

- a. 投信法に規定される「会計帳簿」及び「会計帳簿」に関する資料の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）並びに資本的支出と修繕費の判定業務を含む固定資産台帳の作成の業務の対価として、本投資法人は計算、会計帳簿の作成、納税に関する一般事務受託者（以下「会計等事務受託者」といいます。）に対して、下記の物件連動報酬体系の算式により計算された委託業務報酬の月額（消費税及び地方消費税は別途。）を支払うものとします。ここで、毎月末日を最終日とする各月を計算期間（以下、本（ウ）において「計算期間」といいます。）とし、本投資法人は会計等事務受託者に対して各計算期間において提供された上記役務の対価として支払うものとします。なお、この委託業務報酬の計算において、本件一般事務の遂行される期間が1か月に満たない月に係る委託業務報酬は、遂行期間を1か月とみなして算出し、日割計算は行わないものとします。この委託業務報酬は本投資法人から会計等事務受託者に対して、対象月の翌月末日までに支払うものとします。

< 物件連動報酬体系の算式 >

$$\text{委託業務報酬の月額} = \text{年間固定報酬金額} \times 1/12 + \text{変動報酬月額単価} \times \text{増加数}$$

ここで、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500,000円を、それぞれ上限とし、年間固定報酬金額及び変動報酬月額単価の具体的な額は別途、本投資法人及び会計等事務受託者が書面により合意して定めるものとします。また、増加数は、各計算期間の直前の計算期間末日に本投資法人が保有する物件数（以下、本（ウ）において「対象物件数」といいます。）から、別途本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上書面により合意した物件数（以下、本（ウ）において「基準物件数」といいます。）を控除した数と定義し、当該控除後の数が0を下回った場合であっても0を下限とします。但し、当該計算期間中に新規物件の取得（既に保有している物件の共有持分又は準共有持分の追加取得を除きます。）があった場合は、当該計算期間の直前の計算期間末日に保有する物件数に当該新規取得物件の数を加えた数を、対象物件数とみなします。

- b. 新規取得物件の固定資産台帳の作成の業務の対価として、本投資法人は会計等事務受託者に対して、1物件当たり金1,000,000円を上限とし、別途本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上、書面により合意した額を、作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- c. 法定調書・支払調書の作成補助に関する事項の業務の対価として、本投資法人は会計等事務受託者に対して、年額金500,000円を上限とし、別途本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上、書面により合意した額を、作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- d. 本（ウ）に定める報酬の規定では、全て消費税の額及び地方消費税の額を含まないものとし、本投資法人はこれに係る消費税及び地方消費税を負担します。また、本投資法人の会計等事務受託者に対する支払方法は、会計等事務受託者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ることとします。

- e. 会計等事務受託者が追加の業務を行う場合には、別途会計等事務受託者が差し入れた見積りを踏まえて本投資法人及び会計等事務受託者間で合意した金額を当該業務に対する報酬とします。また、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）に定められた委託業務（以下、本（ウ）において「委託業務」といいます。）の量が著しく増減した場合、又は委託業務を超える事項が発生した場合には、本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上合意した場合には、報酬の額を変更できるものとします。なお、経済情勢の変動等により委託業務に係る報酬の金額が不適当となった場合についても、本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上合意した場合には、報酬の額を変更することができるものとします。

本資産運用会社への支払報酬

- (ア) 本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記a. からe. までの委託業務報酬を下記f. に定める時期に支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

a. 運用報酬

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）を運用報酬とします。但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬については、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）とします。

b. 運用報酬

各営業期間について、不動産賃貸事業利益に、5.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬とします。なお、不動産賃貸事業利益とは、運用報酬の計算の対象となる本投資法人の営業期間の決算期における損益計算書の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます。

c. 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を取得した場合（但し、合併（後記e. に定義されます。以下同じです。）による取得の場合を除きます。）、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

d. 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を譲渡した場合（但し、合併による譲渡の場合を除きます。）、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

e. 合併報酬

本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人の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」といいます。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権及び再生可能エネルギー発電設備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の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

f. 報酬の支払時期

. 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬を、当該営業期間に係る決算期後3か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

. 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬を、当該営業期間に係る決算期後3か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

. 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

. 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

. 合併報酬

本投資法人は、合併報酬を、合併効力発生日が属する月の3か月後の末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

- （イ）資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとし、

資産保管会社への業務手数料

- （ア）本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、後記＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、但し、資産保管委託契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い決定するものとし、
- （イ）資産保管会社は、本投資法人の規約に定める営業期間ごとに、前記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該営業期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとし、

（ウ）前記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従いこれを変更することができます。

< 業務手数料の計算方法 >

ある暦月（本<業務手数料の計算方法>において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金20万円に満たなかった場合は金20万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社間で別途合意の上で算出した金額とします。

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.03\% \div 12$
--

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後で会計監査人の請求を受けてから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います。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第27条）。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

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）

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

東京都千代田区大手町一丁目7番2号

電話番号 03-5542-1316

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用

専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）

執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用

本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

本投資法人の運営に要する費用

その他前記 から までに付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容が変更になることがあります。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

(ア) 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。但し、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収税率

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

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

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

ii. 確定申告

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

確定申告をしない場合	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、前記の源泉徴収税率と同じです。

（注3）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

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

（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。

iv. 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10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）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年以後は年間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、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

（注1）NISA口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が2016年4月1日から利用開始されました。

（注2）配当等が非課税となるのは、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、NISA口座で受け入れた場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

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

ii. みなし譲渡収入

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

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合（ ）

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

i. 税率

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

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

ii. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等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。）の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（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。

iii. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、前記と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を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初めに還付されます。

iv. 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10年間、NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間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。

（注１）NISA口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が2016年４月１日から利用開始されました。

（注２）NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記ii及びiiiの損益通算や繰越控除には適用できません。

（イ）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（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

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

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

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i．みなし配当

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

（注）但し、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

ii．みなし譲渡収入

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

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

c．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

(ア) 利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（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（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定に当たっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

(イ) 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の対象になります。

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。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の2019年4月30日現在の投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	当中間期 2019年4月30日現在	
			保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に対する 比率 (%)(注3)
不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	2,572	5.4
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	-	-
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
信託不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	32,384	67.9
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	9,060	19.0
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	9,060	19.0
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
小計			44,017	92.3
預金・その他の資産			3,647	7.7
資産合計			47,665	100.0

(注1)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

「中核市」とは、人口20万人以上の市(東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいいます。

「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

(注2)「保有総額」は、2019年4月30日現在における中間貸借対照表(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

(注3)「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当中間期 2019年4月30日現在	
	金額 (百万円)(注1)	資産総額に対する比率 (%)(注2)
負債総額	24,621	51.7
純資産総額	23,043	48.3
資産総額	47,665	100.0

(注1)負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2019年4月30日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

投資不動産物件については、後記「その他投資資産の主要なもの」に含めて記載していません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が本書の日付現在において保有する取得済資産（不動産及び不動産信託受益権）の概要は、以下のとおりです。取得済資産の概要については、前記「2 投資方針／（2）投資対象／取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」及び「取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」もご参照ください。

用途	物件番号	物件名称	所在地	帳簿価額 （百万円） （注1）	総賃貸可能面積 （㎡） （注2）	総賃貸面積 （㎡） （注3）	稼働率 （％） （注4）	テナント数 （注5）
オフィスビル	A-1	東京 サンケイビル （注6）	東京都 千代田区	2,572	881.79	875.78	99.3	45
	A-2	ブリーゼ タワー （注6）	大阪府 大阪市 北区	8,696	8,097.34	8,097.34	100.0	36
	A-3	S-GATE 日本橋本町 （注6）	東京都 中央区	6,773	3,171.83	3,171.83	100.0	3
	A-4	S-GATE 秋葉原	東京都 千代田区	2,079	1,681.55	1,681.55	100.0	5
	A-5	日比谷 サンケイビル	東京都 千代田区	5,924	3,439.61	3,439.61	100.0	11
	A-6	八丁堀 サンケイビル	東京都 中央区	5,011	5,594.90	5,594.90	100.0	10
	A-7	東陽 パークビル	東京都 江東区	3,898	4,224.52	4,224.52	100.0	5
小計（平均）			-	34,956	27,091.56	27,085.54	100.0	115
サブ ア セ ッ ト	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	東京都 中央区	9,060	6,006.53	6,006.53	100.0	1
小計（平均）			-	9,060	6,006.53	6,006.53	100.0	1
合計（平均）			-	44,017	33,098.09	33,092.07	100.0	116

（注1）「帳簿価額」は、2019年4月30日現在における各取得済資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「総賃貸可能面積」は、2019年5月31日現在における各取得済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面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）「総賃貸面積」は、2019年5月31日現在における各取得済資産に係る賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注4）「稼働率」は、2019年5月31日現在における各取得済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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及びポートフォリオ合計欄は、各取得済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示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）「テナント数」は、2019年5月31日現在における各取得済資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。

（注6）「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、各取得済資産の共有持分（それぞれ2%及び51%）に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、取得済資産のオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）に相当する数値を記載しています。

(3) 【運用実績】
【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	1口当たり純資産額（円）
2018年11月19日 （設立時）	100,000	100,000	100,000
2019年4月30日 （第1期中間計算期間末）	47,665,067	23,043,654	96,175

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注2）総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、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。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2019年3月12日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（注）	回次	第1期中
	決算年月	2019年4月
	最高（円）	111,900
	最低（円）	100,500

月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	月別	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
	最高（円）	102,900	111,900	113,500	118,900
	最低（円）	100,500	101,700	107,600	107,800
	売買高（口）	68,512	88,657	33,070	26,882

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第1期中	自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（％） （注1）	年換算値（％） （注2）
第1期中	自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	0.7	1.6

（注1）自己資本利益率＝中間純損失／{(期首純資産額＋中間計算期間末純資産額)÷2}×100

（注2）第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である2018年11月19日から2019年4月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

(4) 借入れの状況

借入れの状況

本書の日付現在の借入金等の状況は以下のとおりです。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)	借入日	返済期限 (注3)	返済 方法	摘要
短期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	4,300	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に0.150% を加えた利率	2019年 3月12日	2020年 3月12日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	613	基準金利（全銀協1か月 日本円TIBOR）に0.150% を加えた利率	2019年 3月12日	2020年 3月12日 (注4)		
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	4,800	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）に0.175% を加えた利率	2019年 3月12日	2021年 3月12日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	5,600	0.36969%	2019年 3月12日	2022年 3月12日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	3,700	0.42346%	2019年 3月12日	2023年 3月12日		
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	3,300	0.49096%	2019年 3月12日	2024年 3月12日		
合計	—	22,313	—	—	—	—	—

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(注3) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注4) 取得資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされています（消費税還付対応借入金）。

(注5) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得に当たり、本借入及び本募集による調達資金を取得予定資産の購入代金等に充当する予定です。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、借入に係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

区分 （注１）	借入先	借入予定 金額 （注２）	利率 （注３）	借入予定日 （注４）	返済期限 （注４、５）	返済 方法	摘要
短期	株式会社みずほ銀行及び 株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする協調 融資団	５億円	基準金利（全銀協 １か月日本円 ＴＩＢＯＲ）に０.１５０％ を加えた利率	２０１９年 ９月３日	２０２０年 ９月３日 （注６）	期限 一括 弁済	無担保 無保証 （注９）
		６億円	基準金利（全銀協 １か月日本円 ＴＩＢＯＲ）に０.１５０％ を加えた利率	２０１９年 ９月３日	２０２０年 ９月３日 （注７）		
長期		５９億円	基準金利（全銀協 ３か月日本円 ＴＩＢＯＲ）に０.２００％ を加えた利率	２０１９年 ９月３日	２０２２年 ９月３日		
		５９億円	基準金利に ０.２５０％ を加えた利率 （固定金利）	２０１９年 ９月３日	２０２３年 ９月３日		

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定金額」は、一般募集及び本件第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 基準金利は、固定金利の場合、借入実行日の2営業日前の時点における借入実行日から最終返済期日までの期間に対応したスワップオフワードレートにTibor - Liborスプレッド（365日換算）を加算した金利を、変動金利の場合、直前の利払日（初回の利息計算期間については、借入実行日）の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協日本円TIBORを予定しています。なお、各借入れの利率は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入予定日」及び「返済期限」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

(注5) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注6) 取得予定資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされています（消費税還付対応借入金）。

(注7) 本件第三者割当の手取金を受領した場合には、当該手取金をもって期限前弁済する予定です。

(注8) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注9) 本投資法人は、上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を2019年3月7日に締結しており、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間で個別ローン契約を締結することとなります。かかる個別ローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注10) 各借入れの資金使途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用の支払です。

6【手続等の概要】

（１）申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（２）買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡すること、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

7【管理及び運営の概要】

（１）資産管理等の概要

資産の評価

（ア）１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、決算期ごとに算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「（イ）資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（イ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類ごとに規約に定めるところにより行います。

（ウ）１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算期後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算期後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６か月間とします。但し、本投資法人の第１期営業期間は、本投資法人成立の日である2018年11月19日から2019年８月末日までとします（規約第35条）。

その他

（ア）増減資に関する制限

a．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第６条第１項）。

本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「（ウ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（イ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- a. 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ウ）規約の変更**a. 規約の変更手続**

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以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の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本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、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。

（エ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、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。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約**・ 契約期間**

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6か月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ii. 契約期間中の解約に関する事項

- (A) 本投資法人は、本資産運用会社に対し6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- (B) 本資産運用会社は、本投資法人に対し6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本(B)の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- (C) 前記(A)及び(B)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記(i)又は(ii)のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - (i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (ii) 前記(i)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とき
- (D) 本投資法人は、本資産運用会社が下記(i)から(iii)までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
 - (i) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (iii) 解散したとき
- (E) 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(E)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者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資産運用委託契約は終了します。

（注1）本(E)において「暴力団等」とは以下のものをいいます。

- (i) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含みます。以下、本（注1）において同じです。）が集团的に又は常習的に暴力的不法行為等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）第2条に定義されます。以下、本（注1）において同じです。）を行うことを助長するおそれがある団体をいいます。以下、本（注1）において同じです。）
- (ii) 暴力団員（暴力団の構成員をいいます。以下、本（注1）において同じです。）
- (iii) 暴力団準構成員（暴力団又は暴力団員の一定の統制下にあつて、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者のうち暴力団員以外の者をいいます。以下、本（注1）において同じです。）
- (iv) 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）
- (v) 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
- (vi) 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
- (vii) 特殊知能暴力集団等（前記(i)から(vi)までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）
- (viii) その他前記(i)から(vii)までに準ずる者

（注2）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

iii. 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

iv. 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条第1項、第188条第1項第4号）。

b. 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

. 契約期間

投資主名簿等管理人は、投資主名簿等管理事務委託契約に基づく委託業務を、2018年11月19日から開始します。投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は委託業務の開始日から5年間とします。但し、有効期間満了の3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らも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一条件にて自動的にさらに5年延長されるものとし、その後も同様とします。

ii. 契約期間中の解約に関する事項

(A) 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、下記の(i)から(iv)までに掲げる場合には、投資主名簿等管理事務委託契約を解約又は解除することができます。

(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により投資主名簿等管理事務委託契約の解約に合意した場合。なお、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し、投資主名簿等管理事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、投資主名簿等管理事務委託契約は催告してから30日間の経過後に解除することができます。

(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資主名簿等管理事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、投資主名簿等管理事務委託契約は直ちに解除することができます。

(iv) 本投資法人がなんらかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は投資主名簿等管理事務委託契約を直ちに解除することができます。

(B) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）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（B）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注2）の表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者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主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

（注1）本（B）において「暴力団等」とは以下のものをいいます。

- (i) 暴力団
- (ii) 暴力団員
- (iii) 暴力団準構成員
- (iv) 暴力団関係企業
- (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
- (vi) その他前記(i)から(v)までに準ずる者

（注2）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

iii. 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人の双方の書面による合意により、これを変更することができます。

iv. 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条第1項、第188条第1項第7号、投信法施行規則第214条第8号）。

c. 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

i. 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約の締結日から5年を経過した日までとします。当該有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。

ii. 契約期間中の解約に関する事項

(A) 資産保管委託契約は、下記(i)から(iii)までに掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(i) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(ii) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、相手方が書面にて違反を通告した後30日以内に違反した当事者が当該違反を是正しない場合において、相手方が行う書面による解除の通知があったときは、当該書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

(B) 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が暴力団員等（注1）若しくは事項1（注2）の(i)から(v)のいずれかに該当し、若しくは事項2（注3）の(i)から(v)のいずれかに該当する行為をし、又は事項1に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって資産保管委託契約を直ちに解除することができます。この場合における通知は、当該当事者の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本(B)による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、資産保管委託契約における他の規定にかかわらず、当該当事者は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。

（注1）本(B)において、「暴力団員等」とは、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又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注2）本投資法人は、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が、並びに資産保管会社は、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(i)から(v)まで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も該当しないことを確約しています。

- (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
 - (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
 - (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等、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
 - (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等の関与をしていると認められる関係を有すること
 - (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
- (注3) 本投資法人及び資産保管会社は、自ら又は第三者を利用して下記(i)から(v)までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。
- (i) 暴力的な要求行為
 - (ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (iv) 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
 - (v) その他前記(i)から(iv)までに準ずる行為

iii. 契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

iv. 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条第1項、第188条第1項第5号）。

d. 一般事務受託者（機関運営事務）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

i. 契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から5年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに5年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

ii. 契約期間中の解約に関する事項

- (A) 前記「i. 契約期間」にかかわらず下記(i)から(iii)までに掲げる場合には、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。
- (i) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約（機関運営）は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
 - (ii) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し、一般事務委託契約（機関運営）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、一般事務委託契約（機関運営）は同30日間の経過後に解除することができます。
 - (iii) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、若しくは差押、強制執行

若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。

- (B) 前記 i . 及び本 ii . の (A) の定めに従い一般事務委託契約（機関運営）が終了又は解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、一般事務委託契約（機関運営）の終了又は解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。
- (C) 前記 i . の定めにより一般事務委託契約（機関運営）の有効期間が満了したとき、又は本 ii . の (A) の定めにより一般事務委託契約（機関運営）が解除されたときであっても、本投資法人が機関運営事務受託者以外の一般事務委託契約（機関運営）に定める業務を受託する者（以下、本 (C) において「新受託者」といいます。）との間で一般事務委託契約を締結していない場合には、本投資法人は、機関運営事務受託者に対して、業務の継続を請求することができ、かかる請求があった場合には有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び機関運営事務受託者は一般事務委託契約（機関運営）に定められたそれぞれの義務を履行するものとします。なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと機関運営事務受託者が合理的に判断した場合には、機関運営事務受託者は、文書による通知の上、一般事務委託契約（機関運営）に定められた機関運営事務受託者の義務を履行しないことができます。
- (D) 新受託者が選任されたときは、機関運営事務受託者は、本投資法人の指示に従い、新受託者に業務上可能な限り速やかに一般事務委託契約（機関運営）に定める業務を引き継ぎます。
- (E) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）終了後においても、内容が合理的である場合において、一般事務委託契約（機関運営）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- (F) 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又はその役員（注1）が、反社会的勢力（注2）に該当し、若しくは一定の事項（注3）のうち（iii）若しくは（iv）のいずれかに該当する行為をし、又は一定の事項に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。この場合における通知は、相手方の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本 (F) による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、一般事務委託契約（機関運営）における他の規定にかかわらず、当該相手方は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。
- (注1) 本 (F) において、「役員」とは、業務を執行する社員、取締役、執行役、執行役員、監督役員又はこれらに準ずる者をいいます。
- (注2) 本 (F) において、「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。
- (注3) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、下記（i）から（iv）まで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も該当しないことを確約しています。
- (i) 自らが、反社会的勢力でないこと
- (ii) 自らの役員が反社会的勢力でないこと
- (iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと
- (iv) 自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、及び その他前 から に準ずる行為をしないこと
- (G) 前記 (F) の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したことにより費用又は損害が生じた場合、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

iii . 契約内容の変更に関する事項

- (A) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（機関運営）の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

- (B) 機関運営事務受託者が委託業務を行うに当たり事務規程(本投資法人及び機関運営事務受託者が、当該委託業務の処理の方法の詳細について定めるために一般事務委託契約(機関運営)に関して合意した2018年11月19日付事務規程をいいます。以下同じです。)に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

iv. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約(機関運営)が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約(機関運営)の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条第1項、第188条第1項第7号、投信法施行規則第214条第8号)。

- e. 会計等事務受託者(計算、会計帳簿の作成、納税に関する一般事務を行う一般事務受託者)(税理士法人令和会計社)との間の一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)

i. 契約期間

一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)の有効期間は、当該契約の締結日から2年経過後に到来する最初の本投資法人の決算期の3か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は会計等事務受託者の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、一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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。

ii. 契約期間中の解約に関する事項

- (A) 本投資法人は、会計等事務受託者に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解約することができます。また、本投資法人又は会計等事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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(計算、会計帳簿作成、納税)は終了します。
- (B) 本投資法人及び会計等事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解除することができます。
- (C) 本投資法人及び会計等事務受託者は、相手方が下記(i)から(iv)に定める事由の一つにでも該当する場合、催告その他の手続を要せず即時に一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解約することができます。
- (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、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
- (ii) 支払い停止、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
- (iii) 廃業し、又は解散(合併による解散を含みます。)したとき
- (iv) 前(i)から(iii)に定めるほか、会計等事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
- (D) 本投資法人又は会計等事務受託者のいずれか一方の当事者が、暴力団員等(注1)若しくは事項1(注2)の(i)から(v)のいずれかに該当(自社並びに自社の取締役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本(D)において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、若しくは事項2(注3)の(i)から(v)のいずれかに該当する行為をし、又は事項1及び事項2の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相

手方から文書による解約の通知を受けたときには、当該通知において指定された日に一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）は終了するものとします。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け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。

- （注１）本（Ｄ）において、「暴力団員等」とは、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、暴力団関係員企業、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、その他これらに準ずる者をいいます。
- （注２）本投資法人及び会計等事務受託者は、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（ｉ）から（ｖ）まで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も該当しないことを確約しています。
- （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
 - （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
 - （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等、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
 - （iv） 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること
 - （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
- （注３）本投資法人及び会計等事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記（ｉ）から（ｖ）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。
- （ｉ） 暴力的な要求行為
 - （ii） 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - （iii） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - （iv） 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
 - （v） その他前記（ｉ）から（iv）までに準ずる行為

iii. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び会計等事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

iv. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）が解約され、計算、会計帳簿作成、納税に関する一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成、納税）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条第１項、第188条第１項第７号、投信法施行規則第214条第８号）。

f. 特定関係法人（株式会社サンケイビル及び株式会社フジ・メディア・ホールディングス）（注）との間の各商標使用許諾契約

本投資法人は、株式会社サンケイビル及び株式会社フジ・メディア・ホールディングスとの間でそれぞれ商標使用許諾契約を締結し、商標使用許諾を得ています。同契約の内容の詳細については、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等／ 商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

- （注）本投資法人の第１期末（2019年８月31日）時点において、上記の他、株式会社グランピスタ ホテル&リゾートが特定関係法人に該当することとなります。本投資法人は、株式会社グランピスタ ホテル&リゾートとの間で商標使用許諾契約を締結し、商標使用許諾を得ています。同契約の内容の詳細については、後記「第三部 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／（５）利害関係人等との取引状況等／ 商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（オ）公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

（２）利害関係人との取引制限

利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項等）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の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、原則として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）。

資産の運用の制限

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）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、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。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡

（イ）有価証券の貸借

（ウ）不動産の取得又は譲渡

（エ）不動産の貸借

（オ）以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- b. 本資産運用会社の株主
- c. 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- d. 前記a. からc. のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、又は前記a. からc. のいずれかに該当する者が、過半の出資、過半の匿名組合出資若しくは過半の優先出資を行っている特別目的会社

（イ）利害関係者取引の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者取引」とは、本資産運用会社が本投資法人のために業務を行うに当たり、本投資法人のために行った利害関係者との間の取引のうち、利害関係者取引規程で定める基準を満たした、利害関係者からの物件の取得、利害関係者への物件の譲渡、利害関係者との不動産に係る賃貸借契約の締結、利害関係者への不動産管理業務の委託、利害関係者への物件の売買及び賃貸の媒介の委託、利害関係者への不動産の工事の発注及び利害関係者からの資金調達をいいます。

（ウ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照した法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます（但し、運用資産の賃貸及び管理については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限り、投資委員会に上程します。以下、本（ウ）において同じです。）。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、後記c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。
- b. 利害関係者取引を担当する部の長は、前記a. の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。
- c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記a. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- d. 前記c. 本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（エ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b．物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産 1 物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないもの）とします。）は、原則として、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c．物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産に係る不動産についての賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d．不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e．物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産に係る不動産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

利害関係人等との取引状況等

本投資法人は、本書の日付現在において、利害関係者に該当する売主から取得予定資産を取得する旨の信託受益権に係る譲渡契約を締結済みです。また、全ての取得済資産について、利害関係者に該当する売主から取得しています。取得済資産及び取得予定資産の一部について、本投資法人又は各取得済資産若しくは各取得予定資産の信託受託者は、利害関係者との間での賃貸借契約、マスターリース契約、プロパティマネジメント契約（マスターリース兼プロパティマネジメント契約を含みます。）及び借地契約の当事者となります。

また、本資産運用会社は、株式会社サンケイビルとの間で、スポンサーサポート契約及び定期建物賃貸借契約を締結しています。本投資法人は、株式会社フジ・メディア・ホールディングス、スポンサー、株式会社サンケイビルウェルケア及び株式会社グランビスタホテル&リゾートとの間で、それぞれ商標使用許諾契約を締結しています。

これらの契約の内容の詳細については、後記「第三部 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 / (5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。

- (ア) 投資口の処分権
- (イ) 投資証券交付請求権
- (ウ) 金銭分配請求権
- (エ) 残余財産分配請求権
- (オ) 投資主総会における議決権
- (カ) その他投資主総会に関する権利
- (キ) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等
- (ク) 新投資口発行差止請求権
- (ケ) 帳簿等閲覧請求権

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元利金支払請求権
- (イ) 投資法人債の譲渡
- (ウ) 投資法人債権者集会における議決権

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元金支払請求権
- (イ) 短期投資法人債の譲渡

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である2018年11月19日から2019年8月末日までです。

本投資法人の中間財務諸表は、中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

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1期中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

本投資法人は、子会社がありませんので中間連結財務諸表は作成していません。

なお、第1期中間計算期間の中間監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載されている中間財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / 1 中間財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1 【中間貸借対照表】

（単位：千円）

当中間期 (2019年 4 月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,856,163
信託現金及び信託預金	935,874
営業未収入金	83,898
前払費用	39,176
未収消費税等	667,420
その他	996
流動資産合計	3,583,530
固定資産	
有形固定資産	
建物	143,744
減価償却累計額	864
建物（純額）	142,879
構築物	345
減価償却累計額	1
構築物（純額）	344
土地	2,429,523
信託建物	7,619,417
減価償却累計額	39,727
信託建物（純額）	7,579,690
信託構築物	15,369
減価償却累計額	70
信託構築物（純額）	15,299
信託土地	33,849,883
有形固定資産合計	44,017,620
無形固定資産	
ソフトウェア	6,476
無形固定資産合計	6,476
投資その他の資産	
長期前払費用	47,439
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	57,439
固定資産合計	44,081,536
資産合計	47,665,067

（単位：千円）

当中間期 (2019年 4 月30日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	46,826
短期借入金	4,913,736
未払金	114,369
未払法人税等	504
前受金	128,106
その他	11,456
流動負債合計	5,214,998
固定負債	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	88,992
信託預り敷金及び保証金	1,917,422
固定負債合計	19,406,415
負債合計	24,621,413
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	23,124,900
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（ ）	81,245
剰余金合計	81,245
投資主資本合計	23,043,654
純資産合計	23,043,654
負債純資産合計	47,665,067

2【中間損益計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
営業収益	
賃貸事業収入	306,041
その他賃貸事業収入	22,422
営業収益合計	328,464
営業費用	
賃貸事業費用	90,247
資産運用報酬	30,334
資産保管手数料	2,077
一般事務委託手数料	4,183
役員報酬	3,600
その他営業費用	5,095
営業費用合計	135,538
営業利益	192,926
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	10,578
融資関連費用	135,538
投資口交付費	67,393
創立費	58,157
その他	2,000
営業外費用合計	273,667
経常損失（ ）	80,741
税引前中間純損失（ ）	80,741
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失（ ）	81,245
中間未処分利益又は中間未処理損失（ ）	81,245

3 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	23,124,900			23,124,900	23,124,900
中間純損失（ ）		81,245	81,245	81,245	81,245
当中間期変動額合計	23,124,900	81,245	81,245	23,043,654	23,043,654
当中間期末残高	23,124,900	81,245	81,245	23,043,654	23,043,654

4【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（ ）	80,741
減価償却費	40,664
投資口交付費	67,393
受取利息	0
支払利息	10,578
営業未収入金の増減額（ は増加）	83,898
未収消費税等の増減額（ は増加）	667,420
前払費用の増減額（ は増加）	39,176
営業未払金の増減額（ は減少）	46,826
未払金の増減額（ は減少）	114,369
前受金の増減額（ は減少）	128,106
長期前払費用の増減額（ は増加）	47,439
その他の資産の増減額（ は増加）	996
その他の負債の増減額（ は減少）	1,295
小計	510,440
利息の受取額	0
利息の支払額	417
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	510,857
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	2,573,613
信託有形固定資産の取得による支出	41,484,671
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,992
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,917,422
敷金及び保証金の差入による支出	10,000
その他	6,476
投資活動によるキャッシュ・フロー	42,068,346
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	6,010,169
短期借入金の返済による支出	1,096,433
長期借入れによる収入	17,400,000
投資口の発行による収入	23,057,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,371,242
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2,792,038
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,792,038

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であり、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社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。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、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。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本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はできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	： 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	： 該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	： 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	： 該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 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
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - （1）投資主名簿等管理人・一般事務受託者（機関運営事務）
 - 名称、資本金の額及び事業の内容
 - 関係業務の概要
 - 資本関係
 - （2）資産保管会社
 - 名称、資本金の額及び事業の内容
 - 関係業務の概要
 - 資本関係
 - （3）一般事務受託者（計算・会計帳簿作成・納税）
 - 名称、資本金の額及び事業の内容
 - 関係業務の概要
 - 資本関係
 - （4）引受人
 - 名称、資本金の額及び事業の内容
 - 関係業務の概要
 - 資本関係
 - （5）特定関係法人
 - 名称、資本金の額及び事業の内容
 - 関係業務の概要
 - 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 中間財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【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】

2018年11月12日	設立企画人（株式会社サンケイビル・アセットマネジメント）による投 信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2018年11月19日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2018年11月28日	投信法第188条に基づく登録の申請
2018年12月17日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第140号）
2019年1月22日	規約の変更
2019年3月12日	東京証券取引所上場

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員	太田 裕一	1989年4月 住友不動産株式会社 入社 1999年8月 三洋住宅産業株式会社 入社 2000年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 2002年5月 株式会社東京リート 入社 2003年2月 日本総合ファンド株式会社 （現 森トラスト・アセットマネジメント株式会社） 入社 2004年8月 同社 投資運用部長 2005年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現 みずほリー トマネジメント株式会社） 入社 資産運用部長 2007年8月 日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 2008年8月 同社 代表取締役社長 2009年4月 株式会社オリバーツウ・リアルエステート （現 株式会社オリバー） 入社 不動産営業部長 2011年6月 森ビル不動産投資顧問株式会社 入社 2016年4月 同社 投資運用部長 2018年8月 株式会社サンケイビル 入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長（現任） 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	本吉 進	1999年10月 センチュリー監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人） 大阪事務所 2007年1月 新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）東京事務所 2007年10月 同社 マネージャー 2012年10月 同社 シニアマネージャー 2017年9月 Mazars WB 監査法人 シニアマネージャー 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員（現任） 2019年4月 本吉公認会計士事務所（現 本吉総合会計事務所） 所長 （現任）	-
監督役員	清水 幸明	2004年10月 弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所 2010年8月 株式会社東京証券取引所 上場部（出向） 株式会社TOKYO AIM取引所 社外監査役 2013年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行） ストラクチャードファイナンス部（出向） 2015年12月 宇都宮・清水法律事務所 共同代表弁護士 2017年4月 法政大学法科大学院兼任教授（現任） 2018年2月 宇都宮・清水・陽来法律事務所 共同代表弁護士（現任） 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員（現任）	-

（注1）太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。

（注2）監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていづれも本投資法人と利害関係はありません。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限りま

す）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３ 管理及び運営 / １ 資産管理等の概要 / （５）その他 / 規約の変更」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

前記「第二部 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。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡すること、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、決算期ごとに算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「資産評価の原則的方法」のとおりとします。

資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第1項第1号、第2号又はに定めるもの。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができます。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第1項第2号に定めるもの。）

我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第1項第2号に定めるもの。）

我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第1項第2号に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）から（ウ）まで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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又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・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を、金融資産の場合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・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「資産評価の原則的方法」（ケ）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「資産評価の原則的方法」（ケ）a．又はb．に定める価額

資産評価の基準日は、以下の「（４）計算期間」に定める各計算期間の末日とします。但し、規約第30条第１項第３号又は第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

算定方法の継続適用

運用資産の評価方法に当たっては、継続性を原則とします。

１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算期後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算期後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

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）

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

東京都千代田区大手町一丁目７番２号

電話番号 03-5542-1316

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

（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】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間とします。但し、本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人成立の日である2018年11月19日から2019年8月末日までとします（規約第35条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- （ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- （イ）投資主総会の決議
- （ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- （エ）破産手続開始の決定
- （オ）解散を命ずる裁判
- （カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

規約の変更

(ア) 規約の変更手続

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以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

(イ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の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本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、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

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、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。

(ア) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6か月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人は、本資産運用会社に対し6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- ii. 本資産運用会社は、本投資法人に対し6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本ii.の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- iii. 前記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）又は（B）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - （A）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - （B）前記（A）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とき
- iv. 本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）から（C）に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
 - （A）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - （B）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - （C）解散したとき
- v. 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本v.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者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資産運用委託契約は終了します。

（注1）本v.において「暴力団等」とは以下のものをいいます。

- (i) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含みます。以下、本（注1）において同じです。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）第2条に定義されます。以下、本（注1）

において同じです。）を行うことを助長するおそれがある団体をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

（ii）暴力団員（暴力団の構成員をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

（iii）暴力団準構成員（暴力団又は暴力団員の一定の統制下において、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者のうち暴力団員以外の者をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

（iv）暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）

（v）総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

（vi）社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

（vii）特殊知能暴力集団等（前記（i）から（vi）までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）

（viii）その他前記（i）から（vii）までに準ずる者

（注２）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条第１項、第188条第１項第４号）。

（イ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

a．契約期間

投資主名簿等管理人は、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）に基づく委託業務を、2018年11月19日から開始します。投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は委託業務の開始日から５年間とします。但し、有効期間満了の３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らも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一条件にて自動的にさらに５年延長されるものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

i．本投資法人又は投資主名簿等管理人は、下記の（Ａ）から（Ｄ）までに掲げる場合には、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）を解約又は解除することができます。

（Ａ）本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の解約に合意した場合。なお、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

（Ｂ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）に違反し、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は催告してから30日間の経過後に解除することができます。

（Ｃ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。な

お、事務委託契約(投資主名簿等管理事務委託契約)は直ちに解除することができます。

- (D) 本投資法人がなんらかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は事務委託契約(投資主名簿等管理事務委託契約)を直ちに解除することができます。

- ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等(注1)に該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、又は一定の事項(注2)の表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者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事務委託契約(投資主名簿等管理事務委託契約)は終了します。

(注1) 本ii.において「暴力団等」とは以下のものをいいます。

- (i) 暴力団
- (ii) 暴力団員
- (iii) 暴力団準構成員
- (iv) 暴力団関係企業
- (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
- (vi) その他前記(i)から(v)までに準ずる者

(注2) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人の双方の書面による合意により、これを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条第1項、第188条第1項第7号、投信法施行規則第214条第8号)。

(ウ) 資産保管会社(三井住友信託銀行株式会社)との間の資産保管委託契約

a. 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約の締結日から5年を経過した日までとします。当該有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- i. 資産保管委託契約は、下記(A)から(C)までに掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- (A) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- (B) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、相手方が書面にて違反を通告した後30日以内に違反した当事者が当該違反を是正しない場合において、相手方が行う書面による解除の通知があったときは、当該書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- (C) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除

の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

- ii. 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が暴力団員等（注1）若しくは事項1（注2）の（i）から（v）のいずれかに該当し、若しくは事項2（注3）の（i）から（v）のいずれかに該当する行為をし、又は事項1に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって資産保管委託契約を直ちに解除することができます。この場合における通知は、当該当事者の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本ii.による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、資産保管委託契約における他の規定にかかわらず、当該当事者は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。

- （注1）本ii.において、「暴力団員等」とは、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又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。
- （注2）本投資法人は、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が、並びに資産保管会社は、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（i）から（v）まで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も該当しないことを確約しています。
- （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
 - （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
 - （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等、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
 - （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等の関与をしていると認められる関係を有すること
 - （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
- （注3）本投資法人及び資産保管会社は、自ら又は第三者を利用して下記（i）から（v）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。
- （i） 暴力的な要求行為
 - （ii） 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - （iii） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - （iv） 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
 - （v） その他前記（i）から（iv）までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条第1項、第188条第1項第5号）。

（エ）一般事務受託者（機関運営事務）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

a. 契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から5年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに5年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- i. 前記「a. 契約期間」にかかわらず下記(A)から(C)までに掲げる場合には、一般事務委託契約(機関運営)を解除することができます。
- (A) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約(機関運営)は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
- (B) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約(機関運営)に違反し、一般事務委託契約(機関運営)の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、一般事務委託契約(機関運営)は同30日間の経過後に解除することができます。
- (C) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約(機関運営)を直ちに解除することができます。
- ii. 前記a. 及び本b. のi. の定めに従い一般事務委託契約(機関運営)が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、一般事務委託契約(機関運営)の終了又は解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。
- iii. 前記a. の定めにより一般事務委託契約(機関運営)の有効期間が満了したとき、又は本b. のii. の定めにより一般事務委託契約(機関運営)が解除されたときであっても、本投資法人が機関運営事務受託者以外の一般事務委託契約(機関運営)に定める業務を受託する者(以下、本iii. において「新受託者」といいます。)との間で一般事務委託契約を締結していない場合には、本投資法人は、機関運営事務受託者に対して、業務の継続を請求することができ、かかる請求があった場合には有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び機関運営事務受託者は一般事務委託契約(機関運営)に定められたそれぞれの義務を履行するものとします。なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと機関運営事務受託者が合理的に判断した場合には、機関運営事務受託者は、文書による通知の上、一般事務委託契約(機関運営)に定められた機関運営事務受託者の義務を履行しないことができます。
- iv. 新受託者が選任されたときは、機関運営事務受託者は、本投資法人の指示に従い、新受託者に業務上可能な限り速やかに一般事務委託契約(機関運営)に定める業務を引き継ぎます。
- v. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約(機関運営)終了後においても、内容が合理的である場合において、一般事務委託契約(機関運営)に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- vi. 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又はその役員(注1)が、反社会的勢力(注2)に該当し、若しくは一定の事項(注3)のうち(iii)若しくは(iv)のいずれかに該当する行為をし、又は一定の事項に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって一般事務委託契約(機関運営)を直ちに解除することができます。この場合における通知は、相手方の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本vi. による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、一般事務委託契約(機関運営)における他の規定にかかわらず、当該相手方は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。

(注1) 本vi. において、「役員」とは、業務を執行する社員、取締役、執行役、執行役員、監督役員又はこれらに準ずる者をいいます。

(注2) 本vi. において、「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注３）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、下記（i）から（iv）まで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も該当しないことを確約しています。

- （i） 自らが、反社会的勢力でないこと
- （ii） 自らの役員が反社会的勢力でないこと
- （iii） 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと
- （iv） 自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、及びその他前 から に準ずる行為をしないこと

vii . 前記vi . の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したことにより費用又は損害が生じた場合、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

c . 契約内容の変更に関する事項

- i . 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（機関運営）の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
- ii . 機関運営事務受託者が委託業務を行うに当たり事務規程（本投資法人及び機関運営事務受託者が、当該委託業務の処理の方法の詳細について定めるために一般事務委託契約（機関運営）に関して合意した2018年11月19日付事務規程をいいます。以下同じです。）に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

d . 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営）が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（機関運営）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条第1項、第188条第1項第7号、投信法施行規則第214条第8号）。

(オ) 会計等事務受託者(計算、会計帳簿の作成、納税に関する事務受託者)(税理士法人 令和会計社)との間の一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)

a. 契約期間

一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)の有効期間は、当該契約の締結日から2年経過後に到来する最初の本投資法人の決算期の3か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は会計等事務受託者の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、一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人は、会計等事務受託者に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解約することができます。また、本投資法人又は会計等事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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(計算、会計帳簿作成、納税)は終了します。
- ii. 本投資法人及び会計等事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)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一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解除することができます。
- iii. 本投資法人及び会計等事務受託者は、相手方が下記(A)から(D)に定める事由の一つにでも該当する場合、催告その他の手続を要せず即時に一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)を解約することができます。
 - (A) 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
 - (B) 支払い停止、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
 - (C) 廃業し、又は解散(合併による解散を含みます。)したとき
 - (D) 上記(A)から(C)に定めるほか、会計等事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
- iv. 本投資法人又は会計等事務受託者のいずれか一方の当事者が、暴力団員等(注1)若しくは事項1(注2)の(i)から(v)のいずれかに該当(自社並びに自社の取締役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本iv.において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、若しくは事項2(注3)の(i)から(v)のいずれかに該当する行為をし、又は事項1及び事項2の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方から文書による解約の通知を受けたときには、当該通知において指定された日に一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)は終了するものとします。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け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。

(注1) 本 . . . において「暴力団員等」とは、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、暴力団関係員企業、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、その他これらに準ずる者をいいます。

(注2) 本投資法人及び会計等事務受託者は、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(i)から(v)まで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も該当しないことを確約しています。

(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

(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

(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等、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

(iv) 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること

(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

(注3) 本投資法人及び会計等事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記(i)から(v)までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

(i) 暴力的な要求行為

(ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

- (iv) 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
- (v) その他前記(i)から(iv)までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び会計等事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)が解約され、計算、会計帳簿作成、納税に関する一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約(計算、会計帳簿作成、納税)の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条第1項、第188条第1項第7号、投信法施行規則第214条第8号)。

(カ) 特定関係法人(株式会社サンケイビル及び株式会社フジ・メディア・ホールディングス)(注)との間の各商標使用許諾契約

本投資法人は、株式会社サンケイビル及び株式会社フジ・メディア・ホールディングスとの間でそれぞれ商標使用許諾契約を締結し、商標使用許諾を得ています。同契約の内容の詳細については、後記「2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等/ 商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(注) 本投資法人の第1期末(2019年8月31日)時点において、上記の他、株式会社グランピスタ ホテル&リゾートが特定関係法人に該当することとなります。本投資法人は、株式会社グランピスタ ホテル&リゾートとの間で商標使用許諾契約を締結し、商標使用許諾を得ています。同契約の内容の詳細については、後記「2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等/ 商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

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

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

資産運用会社については、以下のとお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）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有し、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行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）。

- （ア）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、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- （イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- （ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引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助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- （エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社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業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。
 - a．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）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通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、あらかじめ、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の2、投信法施行規則第245条の2）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（２）において同じです。）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）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令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、第5条第2項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、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。）、その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、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。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条）。

- （ア） 有価証券の取得又は譲渡
- （イ） 有価証券の貸借
- （ウ） 不動産の取得又は譲渡
- （エ） 不動産の貸借
- （オ） 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
 - ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、a. 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、b. 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることと、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員

（イ）本資産運用会社の株主

（ウ）投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（エ）a．前記（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、又はb．前記（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する者が、過半の出資、過半の匿名組合出資若しくは過半の優先出資を行っている特別目的会社

利害関係者取引の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者取引」とは、本資産運用会社が本投資法人のために業務を行うに当たり、本投資法人のために行った利害関係者との間の取引のうち、利害関係者取引規程で定める基準を満たした、利害関係者からの物件の取得、利害関係者への物件の譲渡、利害関係者との不動産に係る賃貸借契約の締結、利害関係者への不動産管理業務の委託、利害関係者への物件の売買及び賃貸の媒介の委託、利害関係者への不動産の工事の発注及び利害関係者からの資金調達をいいます。

利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます（但し、運用資産の賃貸及び管理については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限り、投資委員会に上程します。以下、本において同じです。）。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、後記（ウ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

（イ）利害関係者取引を担当する部の長は、前記（ア）の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ウ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記（ア）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規

則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

- (エ) 前記(ウ)本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

(イ) 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

(ウ) 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産に係る不動産についての賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(エ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、PM会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

(オ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産に係る不動産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（カ）工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、a. 当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又はb. 継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

（キ）資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

資産の取得

本投資法人は、取得予定資産のうち、「ブリーゼタワー」及び「ホテルインターゲート広島」につき、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるサンケイビルから取得する旨の信託受益権に係る譲渡契約を締結済みです。また、「品川シーサイドＴＳタワー」につき、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社エス・ケー・ビー３号から取得する旨の信託受益権に係る譲渡契約を締結済みです。さらに「大森パークビル」につき、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社エス・ケー・ビー１号から取得する旨の信託受益権に係る譲渡契約を締結済みです。

本投資法人は、「東陽パークビル」以外の取得済資産の全てにつき本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるサンケイビルから取得しており、「東陽パークビル」については本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社エス・ケー・ビー１号から取得しています。

本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結に当たり、利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得て、さらに投資委員会における審議及び承認を得ています。

なお、取得済資産及び取得予定資産の概要は、前記「第二部 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／取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

資産の賃貸及びプロパティマネジメント

本投資法人は、取得済資産のうち、「東京サンケイビル」について、本資産運用会社の利害関係者であるサンケイビルとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。

本投資法人が取得した信託受益権に係る建物の信託受託者は、取得済資産のうち、「ブリーゼタワー」、「S-GATE日本橋本町」、「S-GATE秋葉原」、「日比谷サンケイビル」及び「八丁堀サンケイビル」について、本資産運用会社の利害関係者であるサンケイビルとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。

また、本投資法人が取得した信託受益権に係る建物の信託受託者は、取得済資産のうち、「ホテルインターゲート東京 京橋」について、a. 本投資法人との間でマスターリース契約を締結した上で、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者であるグランピスタ ホテル&リゾートとの間で賃貸借契約を締結しているとともに、b. 本資産運用会社の利害関係者である株式会社サンケイビルマネジメントとの間でプロパティマネジメント契約を締結しています。

さらに、本投資法人が取得する信託受益権に係る建物の信託受託者は、取得予定資産のうち、「大森パークビル」について、本資産運用会社の利害関係者である株式会社サンケイビルマネジメントとの間のプロパティマネジメント契約の当事者となります。

また、本投資法人が取得する信託受益権に係る建物の信託受託者は、取得予定資産のうち、「ホテルインターゲート広島」について、a. 本資産運用会社の利害関係者であるグランピスタ ホテル&リゾートとの間の賃貸借契約の当事者になるとともに、b. 本資産運用会社の利害関係者である株式会社サンケイビルマネジメントとの間のプロパティマネジメント契約の当事者となります。

借地契約

「東京サンケイビル」について、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者であるフジ・メディア・ホールディングスとの借地契約上の借地人です。

さらに、「ブリーゼタワー」については、信託受益権に係る建物の信託受託者は、本資産運用会社の利害関係者である株式会社産業経済新聞社との借地契約上の借地人です。

スポンサーサポート契約

前記の他、本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者であるスポンサーとの間で、以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

（ア）保有物件の売却情報提供

- a. スポンサーは、適格不動産等のうち、自社保有物件を売却しようとする場合、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供します。
- b. スポンサーは、第三者保有物件に係る売却・仲介情報を得た場合、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。
- c. スポンサーは、前記a. 及びb. に定める適格不動産等の売却情報の提供を、本資産運用会社が合理的に求める資料を提供することにより行うものとします。
- d. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドラインその他、スポンサーが適格不動産等の該当性を判断するために合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。
- e. 以下のi. からvii. に定める事由がある場合、前記a. からd. は適用しません。
 - i. 売主（スポンサーを含みますがこれに限られません。）が行政機関の要請に基づいて自社保有物件、又は、第三者保有物件を売却する場合

- ii. スポンサーがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して自社保有物件又は第三者保有物件に係る優先的売買交渉権の付与又は優先的売却情報の提供を要する場合
- iii. スポンサーが自社保有物件の開発を開始した時点において、当該自社保有物件の売却について第三者との協議が開始されていた場合
- iv. 本投資法人への売却情報の提供について、自社保有物件又は第三者保有物件に係る所有者、共有者、準共有者又は共同事業者から同意が得られない場合
- v. スポンサーの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合
- vi. サンケイビルグループ各社間の取引の場合
- vii. その他前記i. からvi. に準じた事情、又はやむを得ない事情がある場合

（イ）ウェアハウジング機能の提供、共同取得又は共有の検討

- a. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、適格不動産等について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該ウェアハウジング機能の提供依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。
- b. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人が第三者から取得する予定の適格不動産等について、本投資法人とスポンサーとの共同取得又は共有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該依頼があった場合、当該共同取得又は共有について誠実に協議を行うものとします。なお、適格不動産等の共同取得又は共有は、規模、地域・立地、テナント、運営管理状況等を総合的に勘案のうえ、スポンサーと本資産運用会社との間で合意できた場合に限るものとします。

（ウ）本投資法人保有資産の再開発その他再生等に係る支援

- a. 本資産運用会社は、相応の築年数が経過し再開発の必要性を認めた本投資法人保有資産（注）を売却しようとする場合、スポンサーに対して、再開発の検討その他再生等の支援に関する提案を要請することができるものとします。
（注）「本投資法人保有資産」とは、本投資法人の保有する不動産等をいい、本投資法人が不動産信託受益権、匿名組合出資持分等の形態の権利を保有する場合における裏付けとなる不動産等を含みます。
- b. スポンサーは、本投資法人保有資産の再開発の検討その他再生等に関する支援を前記a. に基づいて本資産運用会社から要請されたときは、必要に応じてサンケイビルグループを利用して、贈与に該当しない限度において、当該本投資法人保有資産の再生計画等の立案及び検討その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該本投資法人保有資産の再生等を支援することができます。但し、当該支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（エ）本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関する業務支援

本資産運用会社が、スポンサーに対して、本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関して、以下の支援を要請した場合、スポンサーは必要な支援の提供について真摯に検討するものとします。但し、この場合、スポンサー及び本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー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。

- a. 賃貸借取引（マスターリース機能の提供を含みますがこれに限られません。）
- b. 本投資法人保有資産に関するテナントリーシング支援（マスターリース会社又はプロパティマネジメント会社がスポンサー以外の第三者の場合を含みます。）の提供
- c. プロパティマネジメント業務又はビルマネジメント業務の提供
- d. 修理・修繕・改修・機能更新等に関する技術的助言その他の必要な支援の提供

（オ）セイムポート出資

スポンサーは、本投資法人の投資口に関して以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。但し、本（オ）の規定はスポンサーに法的義務を課すものでなく、スポンサーに対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意するものである旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うものとします。

- a. 東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場へ本投資法人の投資口が上場した時点において、本投資法人の発行済投資口数の5%以内をサンケイビルグループが保有する意向があること。
- b. 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サンケイビルグループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- c. 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、スポンサーが保有する投資口の一部又は全部を投資口の発行に係る事務主幹事証券会社に貸し出すことを真摯に検討すること。
- d. 本投資法人の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、当面の間、継続して保有するように努めること。

（カ）人材確保に関する協力

- a. スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要なノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、適用法令（注）に反しない範囲で、必要とされる人材をサンケイビルグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力するよう努めるものとします。
（注）金融商品取引法、投信法及び労働基準法（昭和22年法律第49号、その後の改正を含みます。）等の関係法令をいいます。
- b. 前記a. に定める出向の条件等については、スポンサー又はサンケイビルグループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

（キ）不動産その他に係る一般的情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、適用法令（注）に反しない範囲で、贈与に該当しない限度において、不動産等の投資運用及び維持管理等に関する一般的な情報提供、並びに不動産投資・賃貸市場に係る一般的な情報提供、その他の必要な支援を自ら行い又はサンケイビルグループの他の法人をして行わせることができます。但し、これらの支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（注）金融商品取引法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）及び投信法等の関係法令をいいます。

（ク）報酬

本資産運用会社は、スポンサーとの間で別途個別に書面により合意する場合を除き、スポンサーによるスポンサーサポート契約におけるサポートの提供について、スポンサーに報酬を支払いません。

（ケ）有効期間

- a. スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日から5年間とします。但し、いずれかの契約当事者若しくは本投資法人が解散した場合、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、又は本投資法人の投資口の過半数をサンケイビルグループ以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。
- b. 前記a.の期間満了の6か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者に対して書面による申し出がなされなかったときは、スポンサーサポート契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。

商標使用許諾契約

前記の他、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者である株式会社フジ・メディア・ホールディングス、スポンサー、株式会社サンケイビルウェルケア及び株式会社グランビスタホテル&リゾートとの間で、それぞれ以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

（ア）フジ・メディア・ホールディングスとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

フジ・メディア・ホールディングスは、本投資法人に対し、同社のロゴマーク及び「フジ・メディア・ホールディングス / Fuji Media Holdings」等の商標（以下、本（ア）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年3月31日まで。但し、当該期間満了日の6か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

- i. フジ・メディア・ホールディングス及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。
 - （A）支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立が出された場合
 - （B）手形又は小切手の不渡があった場合
 - （C）その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合
 - （D）解散を決議した場合
 - （E）本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

(F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合

(G) 前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

ii. フジ・メディア・ホールディングスは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

(A) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合

(B) 資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合

(C) 本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合

(D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

(イ) サンケイビルとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

サンケイビルは、本投資法人に対し、「サンケイビル」、「ブリーゼタワー / B R E E Z E T O W E R」及び「S - G A T E」等の商標(以下、本(イ)において「本商標」といいます。)について、非独占的な通常使用权を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年3月31日まで。但し、当該期間満了日の6か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

i. サンケイビル及び本投資法人は、相手方当事者において下記の(A)から(G)の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。

(A) 支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

(B) 手形又は小切手の不渡があった場合

(C) その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合

(D) 解散を決議した場合

(E) 本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

(F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合

（G）前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

- ii. サンケイビルは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。
- （A）本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
 - （B）資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合
 - （C）本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合
 - （D）本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合
- iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

（ウ）サンケイビルウェルケアとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

サンケイビルウェルケアは、本投資法人に対し、「サンケイビルウェルケア」及び「バリューエイジング／Value aging」等の商標（以下、本（ウ）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年3月31日まで。但し、当該期間満了日の6か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

- i. サンケイビルウェルケア及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。
- （A）支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合
 - （B）手形又は小切手の不渡があった場合
 - （C）その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合
 - （D）解散を決議した場合
 - （E）本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
 - （F）公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
 - （G）前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合
- ii. サンケイビルウェルケアは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。
- （A）本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
 - （B）資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合
 - （C）本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合

- (D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

- iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

(エ) グランビスタ ホテル&リゾートとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

グランビスタ ホテル&リゾートは、本投資法人に対し、「GRANVISTA」及び「§ INTERGATE / HOTELS」等の商標(以下、本(エ)において「本商標」といいます。)について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年3月31日まで。但し、当該期間満了日の6か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

- i. グランビスタ ホテル&リゾート及び本投資法人は、相手方当事者において下記の(A)から(G)の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。

- (A) 支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合
- (B) 手形又は小切手の不渡があった場合
- (C) その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合
- (D) 解散を決議した場合
- (E) 本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
- (F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
- (G) 前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

- ii. グランビスタ ホテル&リゾートは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

- (A) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
- (B) 資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合
- (C) 本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合
- (D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

- iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

定期建物賃貸借契約

本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者であるサンケイビルとの間で、本資産運用会社の本店所在場所に関して定期建物賃貸借契約を締結し、建物の一部を賃借しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、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、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

残余財産分配請求権

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（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則とし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決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2

項）。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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297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す。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2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、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、（ア）招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（イ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ウ）決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができる（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が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てその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができます（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口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投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法

人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不正な方法により行われる場合、当該投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、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（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。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、少数投資主権等を行えることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

（3）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。

短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条）。

短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12第2項の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12第2項の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12第1項第4号の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（Sankei Building Asset Management Co., Ltd.）

資本金の額

100百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- （ア）金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業
- （イ）金融商品取引法に基づく投資運用業
- （ウ）金融商品取引法に基づく投資助言・代理業
- （エ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
- （オ）宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
- （カ）投資法人の設立企画人としての業務
- （キ）投資法人のための資産の運用に係る業務
- （ク）投資法人の機関の運営に関する業務
- （ケ）不動産の売買、賃貸及び管理、それらの仲介及び代理、並びにコンサルティング
- （コ）プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務
- （サ）前各号に関連又は付帯する一切の業務

沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。

2018年4月13日	会社設立
2018年6月22日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第102209号）
2018年9月20日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第125号）
2018年11月5日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第3094号）
2018年11月19日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2018年12月20日	投信協会入会

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

組織



- ・ 網掛けの部長・室長については、宅地建物取引業法施行規則第19条の2第1項第3号に定める重要な使用人として登録しています。
- ・ 投資運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要な事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3か月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス室、投資運用部、財務・IR部

本資産運用会社は、コンプライアンス室、投資運用部、財務・IR部を設置しています。コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部は、資産の取得等の業務及び本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。財務・IR部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「投資運用の意思決定機構」及び「コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

< 各組織が担当する業務の概略一覧表 >

組織	担当する業務
コンプライアンス室	1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6. 法人関係情報の管理に関する事項 7. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 8. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 9. 内部監査の統括に関する事項 10. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 11. 内部監査の実施に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 12. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 13. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14. 前各号に付随する事項
投資運用部	1. 本投資法人の運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務・IR部の所管業務を除きます。）の起案 2. 運用資産の取得及び処分に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 運用資産の賃貸及び維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務・IR部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の資金管理及び余剰資金の運用に関する事項 16. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 17. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 18. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 19. 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 24. 反社会的勢力への対応に関する事項 25. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報システムの開発及び管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 28. 本資産運用会社の庶務に関する事項 29. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 30. 内部監査の実施に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 31. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 32. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出及び渉外に関する事項 33. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 34. その他、他部室の分掌に属さない業務に関する事項 35. 前各号に付随する事項

投資運用の意思決定機構

(ア) 投資委員会

a. 構成員

代表取締役社長、投資運用部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、財務・IR部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします（以下、本（ア）において同じです。））。

b. 委員長

代表取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3か月に1回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

d. 決議事項

- i. 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
- ii. 年度運用計画、中期運用計画及び投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
- iii. 本投資法人の分配金政策に係る方針の策定及び変更
- iv. 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- v. 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更
- vi. 本投資法人の資金調達に関する事項
- vii. 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる利害関係者取引に関する事項
- viii. 投資委員会規程の制定及び改廃
- ix. その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- x. その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の委員が欠席した場合には、委員長は、欠席した委員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

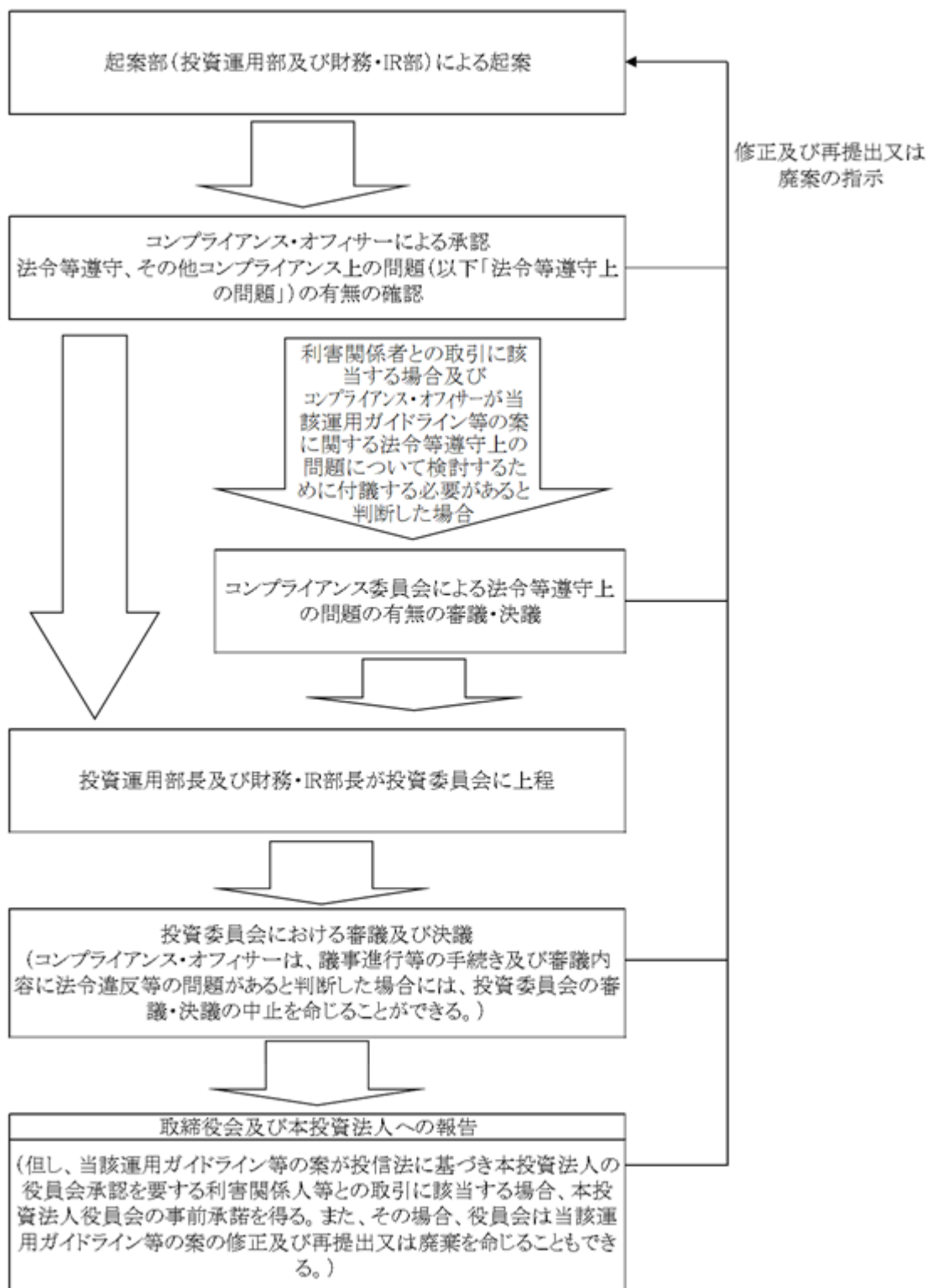
投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部及び財務・IR部（以下併せて「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（後記a.に定義します。）の有無について審査・承認し（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。）。運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



a. 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資運用部長及び財務・IR部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務・IR部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資運用部長及び財務・IR部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長及び財務・IR部長に問題点を指摘し、起案部に対して運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、内容の修正を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務・IR部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた案は、投資委員会に上程することができないものとします。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該運用ガイドライン等の案が投信法に基づき本投資

法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該運用ガイドライン等の案を承認せず、本資産運用会社に対して当該案の修正及び再提出又は廃案を指示した場合、投資運用部及び財務・IR部は、内容の修正の指示を受けた案については、内容の修正を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務・IR部長は投資委員会に上程することができないものとし、かかる修正後の案につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、廃案にするものとします。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（ウ）から（カ）までのとおり、具体的な運用を行います。

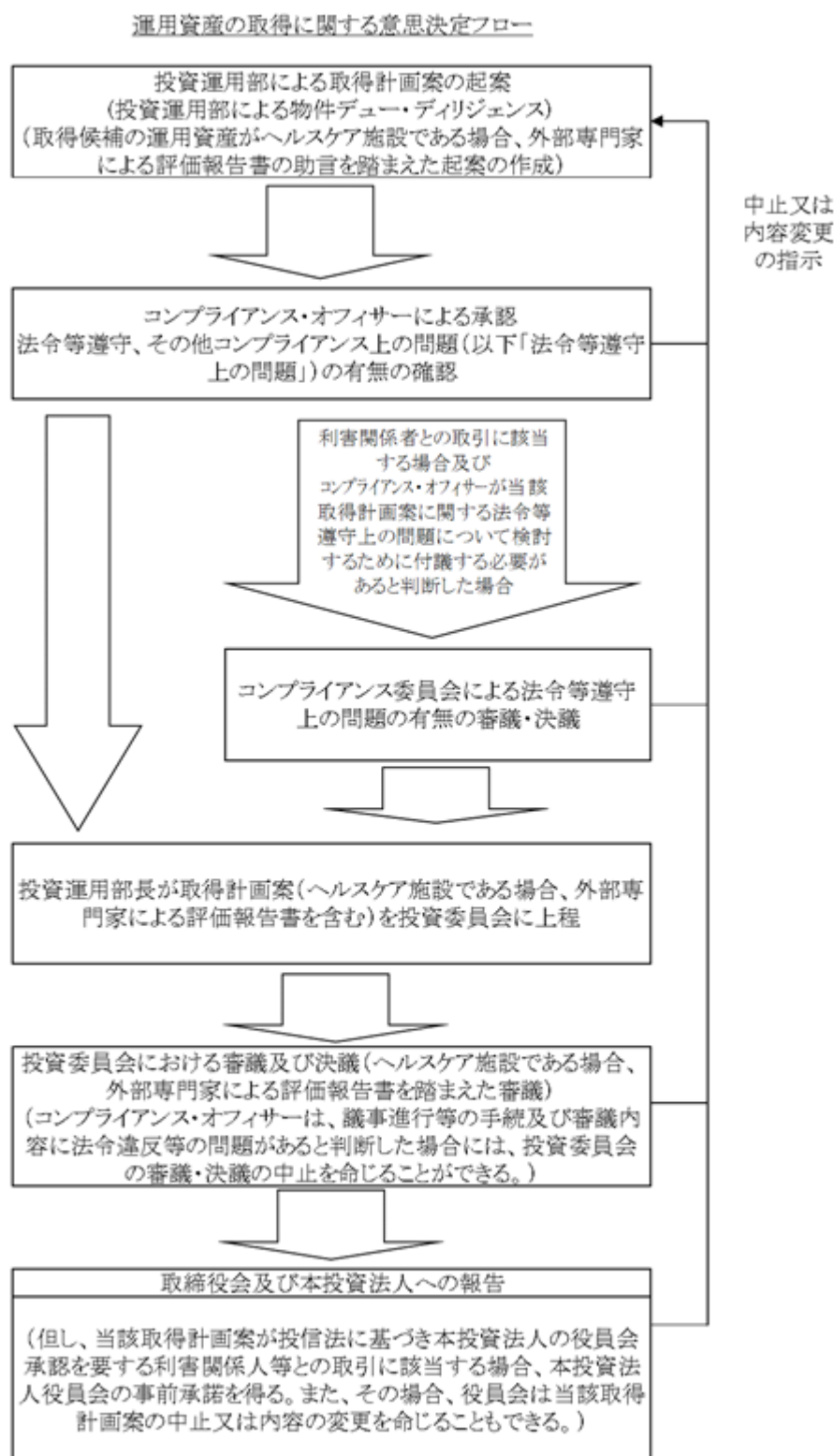
c. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び財務・IR部長は、投資委員会における審議及び決議（前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。但し、前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



a. 投資運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

i. 投資運用部による物件デューディリジェンス

投資運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとし、また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠並びにDCF法の適用結果とほかの方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとし、さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとし、また、

ii. 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資運用部は、前記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該オペレーター等に関する事業性評価（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）について、以下の「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、当該助言内容を記載した報告書等（以下「評価報告書」といいます。）を外部専門家に作成させるものとし、また、

<ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制>

本資産運用会社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレーターと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとし、また、

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

iii. コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

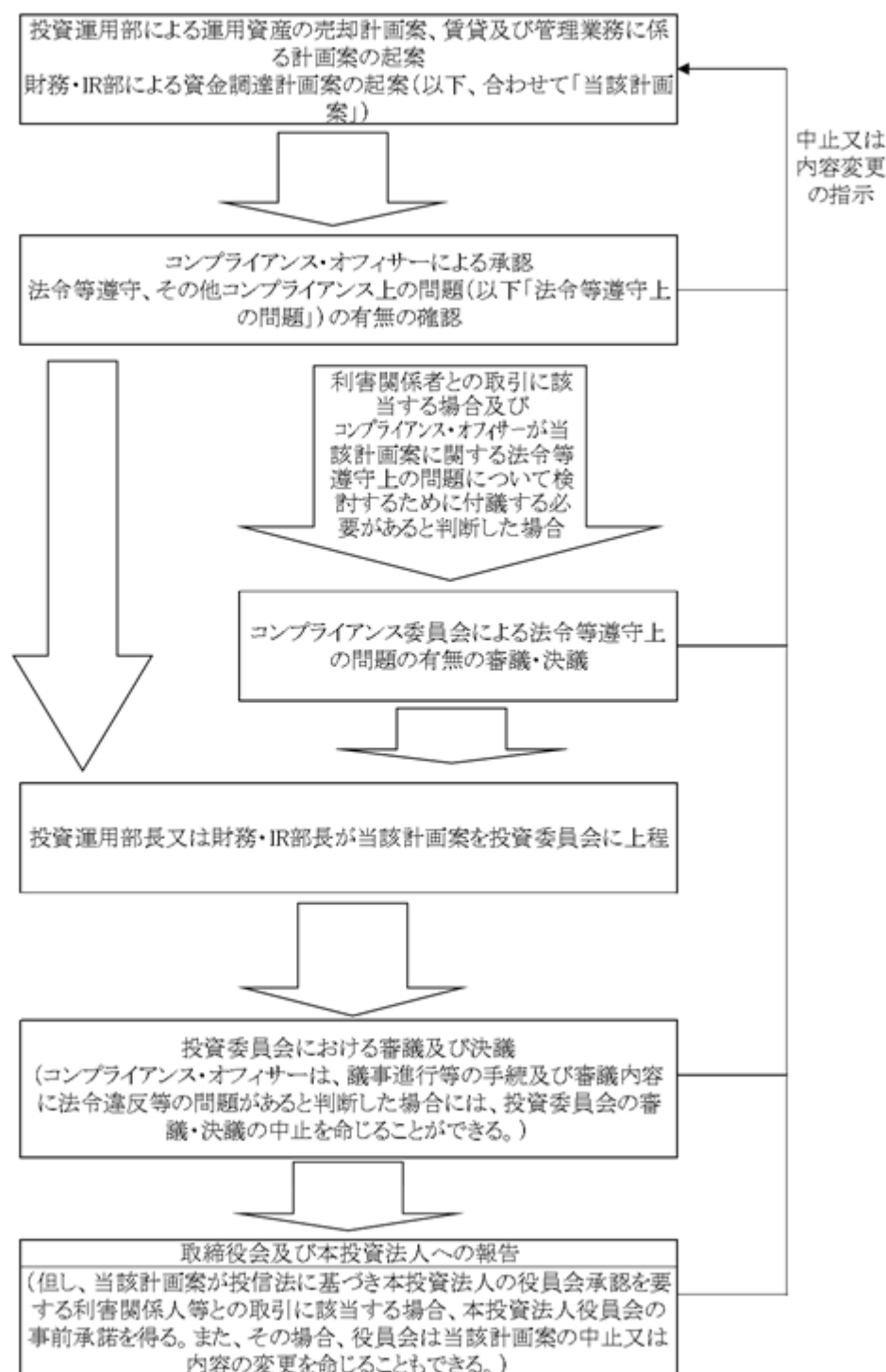
投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います（なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、前記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」のとおり当該外部専門家から提出を受けた評価報告書の内容を踏まえた上で審議するものとします。）。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長に問題点を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

当該投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資運用

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



（オ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及びヘルスケア施設の管理について評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティマネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティマネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティマネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

本資産運用会社は、本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得よう努めます。また、投資運用部は、かかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、モニタリングレポートを作成するものとします。なお、投資運用部は、モニタリングレポートの作成に当たり、必要に応じて、前記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言等の支援を受けるものとします。

（カ）資金調達に関する業務

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務・IR部となります。

コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、外部委員（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3か月に1回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

d. 決議事項

- i. コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- ii. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
- iii. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
- iv. 投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- v. 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- vi. その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- vii. 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- viii. その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. 法令遵守の体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、ほかの部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の構成員、委員長、開催時期、決議事項、定足数及び決議方法は、前記（ア）に記載のとおりです。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを

遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる態勢を確保するものとします。

b. 内部監査に関する事項

i. 組織体制

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス室長及びコンプライアンス室が行います。なお、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、財務・IR部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（財務・IR部長には、かかるコンプライアンス室の業務に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

ii. 内部監査計画に基づく内部監査の実施

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。コンプライアンス室（コンプライアンス室に対する内部監査の場合は、財務・IR部）は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施に当たって各部は、コンプライアンス室（コンプライアンス室に対する内部監査の場合は、財務・IR部）の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

iii. 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役社長及び内部監査部門へ改善状況についての報告を行います。代表取締役社長及び内部監査部門は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

その他、本資産運用会社の内部監査についての事項は、別途提出する「内部監査規程」に記載のとおりです。

法人関係情報の管理体制

(ア) 管理責任者

法人関係情報（金融商品取引業等に関する内閣府令第1条第4項第14号に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）の管理に係る業務の管理責任者は、コンプライアンス室長とします。

(イ) 管理体制

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス室長に報告させ、コンプライアンス室長は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

リスク管理体制

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

具体的な取組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名以上及び監督役員2名以上により構成される役員会により運営されます。役員会は3か月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

なお、執行役員は、本投資法人の資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本投資法人の役員は、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、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、顧客又は本資産運用会社に重大な影響を及ぼす可能性が顕在化し又は顕在化する可能性が高まった場合には、直ちに所属部室長を経由し、リスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長及び代表取締役社長に情報伝達を行うとともにリスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長は遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、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、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率(%) (注)
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	4,000	100.0
合 計		4,000	100.0

(注)「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。また、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、本資産運用会社は、自己株式を保有しておりません。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員及び重要な使用人の状況は、以下のとおりです。

氏 名	役 職 名	主要略歴	所有株式数
太田 裕一	代表取締役社長	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。	-
戸嶋 広幸	取締役 投資運用部長	1989年4月 株式会社サンケイビル 入社 2005年4月 同社 統括管理部（経営企画）課長 2007年5月 同社 資産開発部 次長 2012年4月 同社 資産開発部 担当部長 2013年4月 同社 資産開発部長 2017年4月 同社 ビル事業グループ統括部長兼東京ビル営業二部長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役 投資運用部長（現任）	-
向井 篤	取締役 財務・IR部長	1988年4月 株式会社サンケイビル 入社 2002年4月 同社 統括管理部（経営企画）課長 2005年4月 同社 統括管理部（経営企画）次長 2010年4月 同社 社長室 統括管理部 担当部長 2012年4月 同社 経営企画部長 2015年4月 同社 社長室長 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 監査役 2018年5月 同社 取締役 2018年8月 同社 取締役 財務・IR部長（現任）	-
遠藤 健	取締役 （非常勤）	1986年4月 オリエント・リース株式会社 （現 オリックス株式会社） 入社 2002年4月 オリックス株式会社 大阪営業本部 営業第五部 副部長 2007年6月 同社 東京営業本部 流通店舗営業部長 2008年1月 大和システム株式会社 入社 事業企画部長 2009年4月 同社 執行役員 事業企画室長 兼 財務戦略室長 2009年10月 同社 上席執行役員 不動産事業本部長 兼 事業企画室長 2010年6月 株式会社サンケイビル 入社 執行役員 住宅事業、資産開発担当 2011年6月 同社 上席執行役員 住宅事業、資産開発担当、シニア事業部長 2014年6月 同社 取締役常務執行役員 営業本部ビル事業担当 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役（現任） 2019年6月 株式会社サンケイビル 取締役常務執行役員 営業本部副本部長（投資企画、ビル営業、資産開発、ホテル事業開発） 兼 コンセッション事業準備室担当（現任）	-

氏 名	役 職 名	主要略歴	所有 株式数
藤澤 洋	取締役 （非常勤）	1989年3月 オリックス株式会社 入社 2002年3月 同社 プロジェクト・ファイナンス部第二課長 2003年3月 同社 ストラクチャード・ファイナンス部課長 2006年10月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 執行役員 投資運用部長 2010年1月 オリックス不動産株式会社 不動産投資事業第一部長 2012年10月 オリックス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 2015年3月 オリックス株式会社 不動産事業本部 投資事業第一部長 2017年6月 株式会社サンケイビル 入社 ビル事業グループ 統括部長 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長 2018年8月 同社 取締役（現任） 2019年6月 株式会社サンケイビル 執行役員 営業本部統括部長（投資企画部）（現任）	-
阿部 敏則	監査役 （非常勤）	1989年4月 住友金属工業株式会社（現 日本製鉄株式会社） 入社 2001年3月 コナミ株式会社 入社 2006年5月 株式会社フェイス 入社 2010年6月 日本コロムビア株式会社 取締役 2015年6月 株式会社サンケイビル 入社 執行役員 社長室担当 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役 2018年5月 同社 監査役（現任） 2019年6月 株式会社サンケイビル 上席執行役員 管理本部社長室担当 兼 コンセプション事業準備室 長（現任）	-
矢口 力	コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長	1986年4月 株式会社サンケイビル 入社 2000年12月 同社 大阪営業本部 不動産企画部課長 兼 開発営業部課長 2002年7月 同社 大阪営業本部 ビル営業部 次長 2005年4月 同社 大阪ビル営業チームリーダー 2007年2月 同社 アセットマネジメントグループ 資産運用チームリーダー 2009年7月 株式会社サンケイビル投資顧問 取締役 投資運用部長 兼 総務部長 2014年4月 株式会社サンケイビル 管理本部 経営企画部 担当部長 2015年4月 同社 管理本部 法務室長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント コン プライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室 長（現任）	-

（注）太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

(ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務

- a. 本投資法人のための資産の取得
- b. 運用資産につき、その権利者としての権限（運用資産の賃貸を行う権限、運用資産の管理を第三者に委託する権限、信託受託者又は管理者に対し同意、承認等を付与し、又は付与しない権限、指示を行い、又は行わない権限、第三者から通知を受領する権限その他の権限等を含みますが、これらに限られません。）を行使して行う運用資産の運営管理
- c. 本投資法人のための運用資産の処分
- d. 前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

(イ) 本投資法人の資金調達に係る業務

- a. 投資口の追加発行、借入れ、新投資口予約権又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行その他の方法による資金の調達（以下併せて「資金調達」といいます。）に関する検討及び助言並びにその実行の支援
- b. 投資口の上場申請及び上場維持に関する業務
- c. 投資主等に対する情報の適時開示その他のIR活動
- d. 資金供給者その他の取引関係者（投資法人債管理者を含みます。）に対する報告その他の諸手続の代行
- e. 前記a. からd. に掲げる行為に付随又は関連する業務

(ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

- a. 運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付
- b. 資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託された委託業務（本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務を除きます。）に関する報告
- c. 本投資法人の規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法及び宅地建物取引業法その他の本投資法人に適用される関係法令並びに本投資法人の投資口が上場している金融商品取引所、日本証券業協会及び投信協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等に基づく本投資法人宛の又は本投資法人のための報告書や届出書等の作成及び提出
- d. 前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

(エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務

- a. 運用資産についての資産運用に関する諸計画の策定及び変更
- b. 前記a. に掲げる行為に付随又は関連する業務

(オ) 本投資法人の組織運営のために必要な業務、その他本投資法人が随時委託する業務

(カ) 前記(ア) から(オ) までに付随又は関連する業務

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

(ア) 主な資産、負債の概況

	第 1 期 2019年 3 月31日現在
総資産	709,849千円
総負債	244,765千円
純資産	465,084千円

(イ) 損益の概況

	第 1 期 自 2018年 4 月13日 至 2019年 3 月31日
営業利益	405,454千円
経常利益	405,456千円
当期純利益	265,084千円

2【その他の関係法人の概況】

（１）投資主名簿等管理人・一般事務受託者（機関運営事務）

【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : みずほ信託銀行株式会社
資本金の額 : 247,369百万円（2019年３月末日現在）
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

【関係業務の概要】

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- a. 投資主の名簿に関する事務
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
投資主若しくは登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- b. 募集投資口及び募集新投資口予約権の発行（投資証券及び新投資口予約権証券の発行を含みます。）に関する事務
- c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
 - i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本（ア）において「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
 - ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
- e. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
新投資口予約権原簿への記録、新投資口予約権の質権の登録又はその抹消に関する事務
新投資口予約権者若しくは登録新投資口予約権質権者又はこれらの者の代理人等（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
新投資口予約権者等の提出する届出の受理に関する事務
- f. 新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務
- g. 自己投資口及び自己新投資口予約権の取得及び消却に関する事務
- h. 投資主名簿及び新投資口予約権原簿（以下併せて「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写、投資口又は新投資口予約権に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- i. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理、保管に関する事務
- j. 投資口の併合又は分割に関する事務
- k. 投資主に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- l. 法令又は投資主名簿等管理事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- m. 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
- n. 総投資主通知等の受理に関する事務
- o. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいう。以下、本（ア）において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

- p. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
- q. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- r. 番号法に基づく以下の事務
 - i. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等から個人番号等を収集する事務
 - ii. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等から収集した個人番号等及び特定個人情報（番号法第2条第8項に定めるものをいいます。以下同じです。）の保管に関する事務
 - iii. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
 - iv. 本投資法人に代わって、行政機関等に対して個人番号等及び特定個人情報を記載した支払調書の提供を行う事務
 - v. 保管している本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等の個人番号等及び特定個人情報を廃棄又は削除する事務
 - vi. その他、番号法に基づく前記i. からv. に付随関連する事務
- s. 前記a. からr. までの掲げる委託業務に係る印紙税等の代理納付
- t. 前記a. からs. までの掲げる委託業務に付随する事務
- u. 前記a. からt. までの掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

また、前記の事務に関連して、番号法に基づき付与される個人番号等を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。

（イ）機関運営事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- a. 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
- b. その他前記a. に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

【資本関係】

該当事項はありません。

（２）資産保管会社

名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 三井住友信託銀行株式会社
資本金の額 : 342,037百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

資産保管会社は、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

- （ア）資産保管業務
- （イ）金銭出納管理業務
- （ウ）その他前（ア）及び（イ）に付随関連する業務

資本関係

該当事項はありません。

(3) 一般事務受託者（計算・会計帳簿作成・納税）

名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 税理士法人令和会計社
 資本金の額 : 該当事項はありません。
 事業の内容 : 税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

関係業務の概要

会計等事務受託者（本投資法人の成立時の計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- （ア）本投資法人の計算に関する事務（投信法に規定する事務）
- （イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
- （ウ）本投資法人の納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
- （エ）その他、前各（ア）から（ウ）までの事務に関連し又は付随する事務

会計等事務受託者は、委託業務を遂行するに際して、以下の事項を実施するものとします。

- （オ）投信法に規定される「会計帳簿」及び「会計帳簿」に関する資料の作成（但し、該当する勘定がない場合を除く。）
- （カ）資本的支出と修繕費の判定業務を含む固定資産台帳の作成
- （キ）新規取得物件の固定資産台帳の作成
- （ク）法定調書・支払調書の作成補助に関する事項
- （ケ）その他必要と認められる書類・資料等の作成に関する事項

資本関係

該当事項はありません。

(4) 引受人

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2019年3月末日時点）	事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
野村證券株式会社	10,000百万円	
S M B C 日興証券株式会社	10,000百万円	

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の一般募集に関する事務を行います。

資本関係

該当事項はありません。

(5) 特定関係法人

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注1） （2019年3月末日時点）	事業の内容
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	146,200百万円	放送法に定める基幹放送、放送番組・映画・アニメ・ゲーム・イベント等の制作、映像・音楽ソフトの販売、音楽出版、広告、通信販売等のメディア・コンテンツ事業、ビル賃貸・不動産取引・ホテルリゾート等の都市開発・観光事業 他
株式会社サンケイビル	28,120百万円	不動産（オフィス、住宅、ホテル等）の開発、取得、売却、賃貸、分譲及び管理 他

（注1）資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）本投資法人の第1期末（2019年8月31日）時点において、上記の他、グランビスタ ホテル&リゾートが特定関係法人に該当することとなります。グランビスタ ホテル&リゾートの資本金の額は、100百万円（2019年3月末日時点）であり、事業の内容は、ホテル・レストラン事業、水族館事業、自動車道事業、ゴルフ場事業及び施設運営受託事業です。

関係業務の概要

株式会社フジ・メディア・ホールディングスは、株式会社サンケイビルの親会社であり、本書の日付現在、同社の発行済株式の100%を保有しています。株式会社サンケイビルは、資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。その他、関係業務の概要については、前記「第二部 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内容」をご参照ください（注）。

（注）本投資法人の第1期末（2019年8月31日）時点において、上記の他、グランビスタ ホテル&リゾートが特定関係法人に該当することとなります。グランビスタ ホテル&リゾートの関係業務の概要は、前記「第二部 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 / 前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

資本関係

株式会社サンケイビルは、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口のうち11,362口を保有しています。なお、株式会社フジ・メディア・ホールディングスは、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口を保有していません（注）。

（注）本投資法人の第1期末（2019年8月31日）時点において、上記の他、グランビスタ ホテル&リゾートが特定関係法人に該当することとなります。グランビスタ ホテル&リゾートは、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口を保有していません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表について

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である2018年11月19日から2019年8月末日までです。それ以降は、本投資法人は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

また、本投資法人の中間財務諸表は、中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3．連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので中間連結財務諸表は作成していません。

1 【中間財務諸表】

(1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間期 (2019年 4 月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,856,163
信託現金及び信託預金	935,874
営業未収入金	83,898
前払費用	39,176
未収消費税等	667,420
その他	996
流動資産合計	3,583,530
固定資産	
有形固定資産	
建物	143,744
減価償却累計額	864
建物（純額）	142,879
構築物	345
減価償却累計額	1
構築物（純額）	344
土地	2,429,523
信託建物	7,619,417
減価償却累計額	39,727
信託建物（純額）	7,579,690
信託構築物	15,369
減価償却累計額	70
信託構築物（純額）	15,299
信託土地	33,849,883
有形固定資産合計	44,017,620
無形固定資産	
ソフトウェア	6,476
無形固定資産合計	6,476
投資その他の資産	
長期前払費用	47,439
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	57,439
固定資産合計	44,081,536
資産合計	47,665,067

（単位：千円）

当中間期
(2019年4月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	46,826
短期借入金	4,913,736
未払金	114,369
未払法人税等	504
前受金	128,106
その他	11,456
流動負債合計	5,214,998
固定負債	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	88,992
信託預り敷金及び保証金	1,917,422
固定負債合計	19,406,415
負債合計	24,621,413
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	23,124,900
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（ ）	81,245
剰余金合計	81,245
投資主資本合計	23,043,654
純資産合計	¹ 23,043,654
負債純資産合計	47,665,067

（２）【中間損益計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
営業収益	
賃貸事業収入	1 306,041
その他賃貸事業収入	1 22,422
営業収益合計	328,464
営業費用	
賃貸事業費用	1 90,247
資産運用報酬	30,334
資産保管手数料	2,077
一般事務委託手数料	4,183
役員報酬	3,600
その他営業費用	5,095
営業費用合計	135,538
営業利益	192,926
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	10,578
融資関連費用	135,538
投資口交付費	67,393
創立費	58,157
その他	2,000
営業外費用合計	273,667
経常損失（ ）	80,741
税引前中間純損失（ ）	80,741
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
中間純損失（ ）	81,245
中間未処分利益又は中間未処理損失（ ）	81,245

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	23,124,900			23,124,900	23,124,900
中間純損失（ ）		81,245	81,245	81,245	81,245
当中間期変動額合計	23,124,900	81,245	81,245	23,043,654	23,043,654
当中間期末残高	1 23,124,900	81,245	81,245	23,043,654	23,043,654

（４）【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（ ）	80,741
減価償却費	40,664
投資口交付費	67,393
受取利息	0
支払利息	10,578
営業未収入金の増減額（ は増加）	83,898
未収消費税等の増減額（ は増加）	667,420
前払費用の増減額（ は増加）	39,176
営業未払金の増減額（ は減少）	46,826
未払金の増減額（ は減少）	114,369
前受金の増減額（ は減少）	128,106
長期前払費用の増減額（ は増加）	47,439
その他の資産の増減額（ は増加）	996
その他の負債の増減額（ は減少）	1,295
小計	510,440
利息の受取額	0
利息の支払額	417
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	510,857
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	2,573,613
信託有形固定資産の取得による支出	41,484,671
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,992
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,917,422
敷金及び保証金の差入による支出	10,000
その他	6,476
投資活動によるキャッシュ・フロー	42,068,346
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	6,010,169
短期借入金の返済による支出	1,096,433
長期借入れによる収入	17,400,000
投資口の発行による収入	23,057,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,371,242
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2,792,038
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 2,792,038

(5) 【中間注記表】

[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	(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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2 ～ 65年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>6 ～ 59年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	2 ～ 65年	構築物	6 ～ 59年
建物	2 ～ 65年				
構築物	6 ～ 59年				
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。				
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産または不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に係る精算が終了していないため、ありません。				
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ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。				
5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該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、中間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、信託土地 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。				

[中間貸借対照表に関する注記]

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (2019年4月30日)
50,000千円

[中間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)

	当中間期 自 2018年11月19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	277,014	
共益費収入	29,027	306,041
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	14,203	
駐車場収入	5,764	
その他賃貸収入	2,455	22,422
不動産賃貸事業収益合計		328,464
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	22,177	
プロパティ・マネジメント報酬	4,894	
水道光熱費	18,386	
支払地代	394	
修繕費	117	
損害保険料	867	
信託報酬	506	
減価償却費	40,664	
その他賃貸事業費用	2,238	90,247
不動産賃貸事業費用合計		90,247
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		238,217

[中間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

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	239,600口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

１．現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
現金及び預金	1,856,163千円
信託現金及び信託預金	935,874千円
現金及び現金同等物	2,792,038千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	当中間期 (2019年 4 月30日)
1 年内	1,688,327千円
1 年超	11,140,311千円
合計	12,828,639千円

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2019年 4 月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,856,163	1,856,163	-
(2) 信託現金及び信託預金	935,874	935,874	-
資産計	2,792,038	2,792,038	-
(1) 短期借入金	4,913,736	4,913,736	-
(2) 長期借入金	17,400,000	17,398,929	1,070
負債計	22,313,736	22,312,665	1,070

(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

資産

(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。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 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するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注 2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	当中間期 (2019年 4 月30日)
預り敷金及び保証金	88,992千円
信託預り敷金及び保証金	1,917,422千円

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

１．セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

当中間期（自 2018年11月19日 至 2019年4月30日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間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）地域ごとの情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間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。

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中間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）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	56,745	不動産賃貸事業
バイエル薬品株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業
日本ハム株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

（注）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	44,017,620
中間期末残高	44,017,620
中間期末時価	44,480,000

（注１）中間貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、主な増加額は新規物件 8 物件の取得（44,058,285千円）、主な減少額は減価償却費（40,664千円）です。

（注３）中間期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2018年10月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載しています。

[１口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
１口当たり純資産額	96,175円
１口当たり中間純損失（ ）	1,104円

（注１）１口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の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。また、潜在投資口調整後１口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年 4 月30日
中間純損失（ ）（千円）	81,245
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純損失（ ）（千円）	81,245
期中平均投資口数（口）	73,562

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年 4 月30日時点)

資産総額	47,665,067千円
負債総額	24,621,413千円
純資産総額 (-)	23,043,654千円
発行済投資口数	239,600口
1 口当たり純資産額 (/)	96,175円

第 6 【販売及び買戻しの実績】

第 1 期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第 1 期計算期間 自 2018年11月19日 至 2019年 8 月31日	2018年11月19日	1,000口 (0 口)	0 口 (0 口)	1,000口 (0 口)
	2019年 3 月11日	227,238口 (0 口)	0 口 (0 口)	228,238口 (0 口)
	2019年 4 月10日	11,362口 (0 口)	0 口 (0 口)	239,600口 (0 口)

（注 1）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注 2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2019年7月10日

サンケイリアルエステート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	白取 一仁
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安部 里史

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」に掲げられているサンケイリアルエステート投資法人の2018年11月19日から2019年8月31日までの第1期計算期間の中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間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に年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間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、中間監査の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。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、サンケイリアルエステート投資法人の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中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）1．上記は独立監査人の中間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。

2．XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。